『笑顔の広がるマンションに!』

6/28(日) マンションの敷地の境界は大事

敷地の管理状況を確認して 将来のトラブルに備えましょう

〈講師〉
大阪土地家屋調査士会
正井 利明
（まさい としあき）

■マンション敷地の管理の重要性とリスク

・敷地の管理を怠ると事故や資産価値の低下のリスクが高まる。
・敷地の喪失が発生する可能性や外構物の破損による人的被害等に対する損害賠償責任が発生する可能性もある。
　⇒ **土地の工作物等の占有者及び所有者の責任（民法第717条）**
・大規模災害からの復旧が大幅に遅延することもある。

敷地の管理も区分所有者の責務
・現地の状態をしっかり保存する。
・境界に関する各種書類をしっかり保存する。
・なくなったときに備える（復元性の確保）。

■土地の境界の種類と法的基準

「筆界」	公法上のもの、原則として不動
「所有権界」	私法上のもの、自由に移動・創設ができる

・「筆界」と「所有権界」が一致していない場合もある。
・筆界は土地境界の基準で登記のベースとなる土地の区画線
・所有権、その他の権利は筆界が基準となる。
・境界標識と書証は定期的に確認し管理することが必要。

境界標識（境界杭）	境界の物証	土砂崩れや盛土による埋没、経年劣化等で亡失の危険がある
地積測量図、筆界確認書	境界の書証	現地復元性の確保に有用

　⇒ **隣接地から立会を申し込まれたら**
理事長や理事会役員に立会の権限は基本的には「ない」と考え、理事会または総会での事前承認（普通決議）しておくのが穏当
隣地所有者の目的を確かめ、「筆界確認書」の写しでの代用の可否を確認する。

「登記」	不動産の第三者対抗要件で、権利保護に不可欠

・地積測量図や敷地権の登記は境界確定に役立つ

<境界確認作業とは>
①.道路や隣接地との境界を立ち合いで確認し、
②.境界標識を設置
③.筆界確認書を作成
④.地積更正登記を申請
⑤.土地家屋調査士が関与

<境界確認のメリット>
・資産価値の向上、災害復旧が容易になる。
・費用と時間はかかるが、将来的に敷地売却する場合は断然有利になる。

<隣地越境と民法改正の対応>
令和5年の民法改正によって
①.越境枝の切除並びに、切除に要した費用の請求が可能
②.催告や所有者不明の場合は自ら越境枝を切除可能
樹木の越境は近隣トラブルの大きな原因にもなるので、弁護士に相談して適切に対応することが必要。

■まとめ

・マンションは建物や付属設備同様に敷地の管理も重要
・保管資料を再確認して点検しておく
・筆界確認書の紛失や境界標識の亡失に注意
・定期的に現地を確認した方がよい
・危険を察知した時は、速やかな対応が重要
・筆界は公法上のもので、私人間の合意では動かせない
・測量図の現地復元性を確認し、復元性がない場合は境界確定を再検討
・隣接地から立会を求められたら臨機応変に対応
・越境枝は自分で切れる場合もあるので弁護士に相談して対処

6/28(日) 大阪市内のマンションの状況を知ろう

大阪市のマンションの状況と 支援制度について

〈講師〉
大阪市都市整備局
企画部安心居住課
マンション施策担当
中野 奈津子
（なかの　な　つ　こ）

■大阪市の分譲マンションの状況

・毎年約5千～1万戸程度の新規供給があり、マンションストックが増え続けている。
・令和7年末時点で約39万2千戸のマンションがあり、そのうち築30年以上は全体の40%を占める。
・築30年以上のマンションは、10年後に約1.5倍、20年後に約2倍に急増することが見込まれる。

■令和7年度マンション管理実態調査の結果

【調査概要】

調査対象	大阪市内の築30年以上の分譲マンション
調査期間	令和7年7月中旬～12月下旬
調査方法	管理組合へのアンケート調査及び建物の外観目視調査

・基本的な管理体制は概ね整備されている一方、長期修繕計画を作成していないマンションが約2割見受けられた。
・組合運営において将来に不安を感じている割合は8割を超え、最も多かった課題は「区分所有者・居住者の高齢化」、次いで「理事のなり手不足」だった。
・建物の外観調査では83.6%が劣化なしと判定された一方で、一部に劣化が確認された。

【管理不十分の疑いがあるマンションへの支援】
　それぞれの課題に応じ、支援制度の案内を実施した。

■マンション管理支援施策・制度について

①管理の適正化に関する啓発及び知識の普及
　・大阪市立住まい情報センター（住まいの相談）
　・大阪市マンション管理支援機構（セミナーや交流会の開催）
　・分譲マンション勉強会支援アドバイザー派遣制度
②管理の適正化に関する助成
　・分譲マンション長期修繕計画作成費助成制度
　・分譲マンション再生検討費助成制度
　・民間マンションの耐震診断・改修補助制度
③管理計画認定制度の推進
④管理の状況把握及び管理が不適切なマンションに対する支援
　・管理適正化支援アドバイザー派遣制度