

旭川マンション管理組合 連 合 会 ニ ュ ー ス	2024年3月25日(第1号)
	特定非営利活動法人(NPO) 旭川マンション管理組合連合会
	発行者 会長 水島能裕
	編集者 事務局長 佐々木 允

1. 区分所有法改正案は今国会提出見送り

時事通信 2024年03月12日(火) から一部引用

政府は老朽化した分譲マンションの建て替え要件を緩和する区分所有法改正案について、今国会への提出を見送る方針を固めました。提出は秋の臨時国会以降になります。離婚後の共同親権を導入する民法改正案など優先処理する法案を抱えているため、提出しても審議時間を確保するのが困難と判断しました。複数の政府・与党関係者が3月11日、明らかにしました。

建て替え合意要件「4分の3」に緩和へ 老朽マンション再生へ法制審要綱案

法務省所管の法案で、政府は今国会提出を目指していました。同省の所管では民法改正案の審議を控えているほか、外国人技能実習に代わる「育成就労」創設のための入管難民法改正案も近く閣議決定し、国会提出する方針です。政府は両法案を今国会の重要法案と位置付けています。

区分所有法に関し、自民党幹部は「対応は厳しい」と指摘し、法務省幹部も「提出は難しい」と認めました。

法制審議会（法相の諮問機関）は2月、法改正に向けた要綱を小泉龍司法相に答申しました。区分所有法は、分譲マンションの建て替え決議に必要な合意割合を現在の「5分の4以上」から条件付きで「4分の3以上」に引き下げます。

特別決議は区分所有者(頭数)と議決権の総数の4分の3から過半数成立総会の4分3へ

「規約改正」や「義務違反者に対する競売請求の決議」などの特別決議について、現在は全区分所有者と全議決権の4分の3ですが、新たに総会成立には「過半数」（これまでの標準管理規約では半数）との定足数を設け、その4分の3で規約改正と義務違反者に対する競売請求の決議などができるようになります。

ただし、建て替え、建物撤去、敷地売却、一棟リノベーションなどは、これまでどおり区分所有者(頭数)と議決権の総数の原則5分の4以上、ただし、一定の条件(耐震・耐火・外壁・配管・バリアフリーの不備)があれば、4分の3以上になります。

2. 「外部管理者方式」ガイドライン作成へ

国交省作成のガイドライン案では区分所有者以外の者（管理業者や外部専門家など）が管理者（理事長のこと）となる管理方式のことを「外部管理者方式」と定義しています。

これまでは「第三者管理方式」と言っていたのですが、「管理会社は第三者ではなく、管理組合の内情を最もよく知る関係者」との指摘を受けて、呼び方を2024年3月に変えました。

印鑑・通帳とも管理会社で保管

ガイドライン案では「管理業者が管理者になる場合は、管理組合財産の預金口座の印鑑等は、監事が保管することが望ましい」と書かれているだけで、管理業者が通帳と印鑑の両方を保管しても違法とはなりません。

管理会社である「合人社」のパンフレットには「印鑑・通帳」とも「合人社」保管と書かれています。それでも「ご安心ください。不適切な行為で当社は行政処分を受けていません。」と説明しています。しかし、管理者（理事長）を無料で引き受けるからには、会社にメリットがあるからです。「合人社」は会社のメリットとして、理事会がなくなるので「夜の理事会に出席しなくてもよい、理事会の議事録を作成しなくてよい」をあげていますが、これでは、区分所有者の意見をくみ上げるのは年1回の総会だけになります。

大規模工事は管理会社が自分に発注

「タダほど高いものはない」のです。大規模修繕のときは、管理者である管理会社が同じ社内の管理会社に大規模修繕を依頼するようになると「利益相反」「自己取引」となります。理事会もない管理組合にはチェックのしようもありません。政府のガイドライン（案）には「総会において重要な事実を説明したうえで決議を得るべき旨を定めることが望ましい」と記されているだけです。

全管連が国交省に申し入れ

全国マンション管理組合連合会は「管理会社が管理者となる制度」を容認するガイドラインにつき、3月11日に国交省参事官に会い、4点の理由から再考をお願いしました。

- (1) マンション管理の主体は管理組合にありますが、「管理会社が管理者となる制度」はそれを阻害し、自立した管理を取り上げることに繋がります。
- (2) 大規模修繕工事は公正・公平さが求められますが、現状においても疑問が生じており、管理組合の修繕積立金などが毀損されている事例があります。
- (3) 利益相反行為が拡大するのは明らかです。
- (4) 管理会社は、利益があがらなくなれば管理者から撤退する危険性が高く、その後のマンション管理は全く経験のない区分所有者に負わされるからです。以上