

## K住宅管理組合の法人化への取り組み



K住宅は大阪府南部に位置する、1972年竣工の4棟72戸からなる階段室形式の団地型集合住宅で、管理組合は自主管理により運営されています。

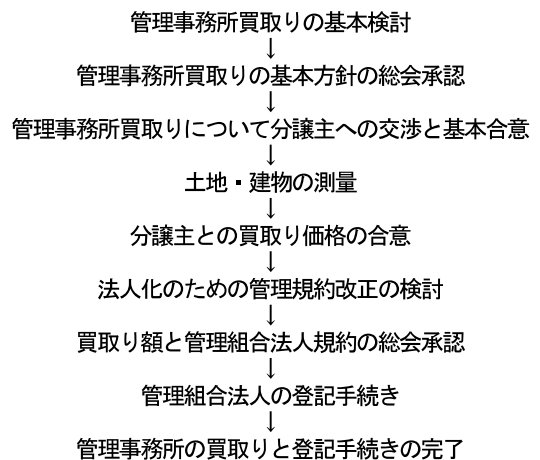
管理組合では住戸の1つを管理事務所として使用していました。当時そこに住み込んでいた管理人の不正が発覚したことをきっかけに、本来、区分所有者の共有財産としてあるべき当該住戸の不動産登記が分譲主の名義のままになっており、手続きがされていなかったことが分かりました。管理組合は分譲主に対し、無償でその住戸を譲り渡すよう交渉を繰り返しましたが、交渉は上手く行かず、管理人が退去した後、管理事務所を管理規約に共用部分として正式に明記できないまま使用する時期が長く続きました。

やがて40年という長い年月が経過し、住宅の将来のことを考えて、管理組合の運営をより健全なものにしていくために未解決のままになっている管理事務所の問題に改めて取り組むことを決めました。今回は有償で安く譲り受けることを条件に分譲主と交渉を始めたところ、早期に解決の見通しがつきました。次に具体的にどのようなように管理組合の共有財産としての手続きをしていくか検討が必要になり、任意団体の管理組合では不動産登記の手続きができないために法人化に向けて検討を開始しました。

管理組合の法人化や管理事務所取得後の登記手続きは司法書士の力を得ながら進めることになりました。また、

法人化のための管理組合の規約の改正に当たっては、これまでの管理組合の運営上の問題もあわせて改善できるように見直し作業をすることにしたため、過去の管理組合の規約づくりを踏まえた上で、これまで二回の大規模改修工事の取り組みなど管理組合の運営について関わってきたNPO法人集合住宅維持管理機構が支援をすることになりました。規約の改正についての検討作業では、管理組合の法人名称、共用部分としての管理事務所の表記、これまでの理事会の輪番制の見直しと法人化後の理事の届け出の範囲や任期、団地規定の追加など広範囲について検討が行われました。

### ・・・K住宅の法人化と管理事務所の登記手続きの流れ・・・



規約改正の説明会を開き、修繕積立金を取り崩して管理事務所を買い取ることをあわせて説明し、臨時総会で決議を得て手続きを無事に終えています。

余談ですが、K住宅管理組合は他にも建物の漏水や設備の性能など様々な欠陥の問題を抱え、2回に渡る大規模改修工事などを通じ改善に取り組んでいくことになりました。詳しくは集合住宅維持管理機構発行の『大規模改修によるマンションのグレードアップ事例集』を参照してください。

(主任専門委員 北村順一)