

マンションのこと みんなでなんでも話し合ってみよう

連続座談会ニュース 第 40 回

板橋マンション管理組合ネットワーク・理事会

議決権に価値割合導入 価値割合とは？

「マンション標準管理規約改定案」（価値割合）が波紋を広げています。



民法と区分所有法

民法では「共有物の管理に関する事項は各共有者の持分の価格に従いその過半数で決する」とあるように、議決権割合 = 持分価格となっています。

ところが、区分所有法では「規約に別段の定めがない限り、その有する専有部分の床面積の割合による」となっており、議決権割合 = 専有面積が一般的となっ

ています。民法と区分所有法で、議決権割合の基準が異なっているのです。

これは、従来のマンションの多くは部屋の位置などによって財産価値（㎡単価）にあまり差がなかったため、議決権割合は専有面積に応じて決められており、広さにほとんど差のないマンションでは 1 議決/戸（規約の別段の定め）としてい

面積割合と価値割合

ところが、眺望や日照などから高層階の財産価値（㎡単価）が低層階の数倍という物件が現れるようになり、「専有面積割合」や「一住戸一議決」という従来の方式では円滑な合意形成の支障になるとの配慮から「価値割合」による議決権の導入を選択肢の一つとするよう「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」では提案しているのです。



戸建て住宅中心の自治会や町内会などのコミュニティにおける合意形成では、住宅の「面積割合」や「価値割合」で議決権に格差をつけているのは聞いたことがありません。一人一票、一世帯一票が原則です。

国交省は正式な改正に向けて調整を行っており、今後の発表が待たれます。