

## 8 宅建業法

### (1) 宅地建物取引業法の目的

宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）は、宅地建物取引業者に免許制度を実施し、必要な規制を行うことにより、その業務の適正な運営と宅地・建物の取引の公正を確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進することによって購入者等の利益の保護と宅地・建物の流通の円滑化を図ることを目的に制定されました。

この法律においては、免許制度、取引士制度、営業保証金制度、業者の業務に対する規制、業者に対しての監督・罰則等が定められています。

#### 《宅建業法改正の概要》

平成 28 年 6 月、宅地建物取引業法の一部が改正されました。改正のポイントは以下のとおりです。

- 既存建物取引時の情報提供の充実（平成 30 年 4 月 1 日施行）**：不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による「建物状況調査（インスペクション）」の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備することが目的です。このため不動産取引において、新たに次の措置が取られることになります。
  - ①媒介契約締結時：宅建業者がインスペクション業者の斡旋の可否を示し、媒介依頼者の意向に応じて斡旋
  - ②重要事項説明時：宅建業者がインスペクション結果を買主に対して説明（「35 条書面」）
  - ③売買契約締結時：基礎、外壁等の現況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅建業者から売主・買主に書面で交付（「37 条書面」）
- 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済（平成 29 年 4 月 1 日施行）**：不動産取引により損害を被った消費者を確実に救済するため、営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外します。
- 宅地建物取引業者の団体による研修（平成 29 年 4 月 1 日施行）**：業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課します。

### (2) 重要事項の説明義務（第 35 条）

宅建業者が物件を取得しようと考えている顧客に対して、判断するための重要な情報（判断材料）を提供することを目的として規定された条文です。宅建業者は、「重要事項説明書」を使って説明し相手方に交付することが求められます。今回の法改正では、「第 35 条第 1 項 6 号の 2」で、建物状況調査等に関する規定が追加されました。

「宅地建物の売買・交換」の場合の記載事項は、次ページの表のとおりです。

物権に関する事項	① 登記された権利
	② 法令に基づく制限
	③ 私道の負担に関する事項
	④ 飲用水・電気・ガス等の供給施設、排水施設の整備状況
	⑤ 未完成物件の場合、工事完了時の形状・構造
	⑥ 国土交通省令・内閣府令で定める事項 造成宅地防災区域内・土砂災害警戒区域内・津波災害警戒区域内にあるときは、その旨 石綿（アスベスト）の使用有無の調査結果が記録されているときは、その内容 耐震診断を受けたものであるときは、その内容 住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨
	⑦ 既存の建物であるときは、 <b>建物状況調査（インスペクション）</b> * <sup>注</sup> 等に関する事項 *平成 28 年 6 月法改正
取引に関する事項	① 代金・交換差金以外に授受される金銭の額および目的（手付金等）
	② 契約の解除に関する事項
	③ 損害賠償額の予定または違約金に関する事項
	④ 手付金等の保全措置の概要
	⑤ 支払金・預り金を受領する場合の保全措置の有無・概要
	⑥ ローンの斡旋の内容およびローン不成立の場合の措置
	⑦ 瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置の有無・概要
	⑧ 割賦販売の場合、(ア)現金販売価格 (イ)割賦販売価格 (ウ)頭金・賦払金の額、支払時期・方法
「区分所有権の目的である建物（マンション）」の場合の追加記載事項	① 敷地に関する権利の種類および内容
	② 共用部分に関する規約の定めがあるときは、その内容
	③ 専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定めがあるときは、その内容
	④ 専用使用権に関する規約の定めがあるときは、その内容
	⑤ 当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用、通常管理費用その他の当該建物の所有者が負担しなければならない費用を、特定の者にのみ減免する旨に規約の定めがあるときは、その内容
	⑥ 計画修繕積立金の規約の定めがあるときは、その内容、および、すでに積み立てられている額
	⑦ 区分所有者が負担する通常管理費用の額
	⑧ 建物および敷地の管理が委託されているときは、その委託先の氏名・住所等
	⑨ 当該一棟の建物の維持修繕の実施状況が記録されているときは、その内容

\*注) 建物状況調査（インスペクション）：既存住宅状況技術者講習を修了した建築士が、既存住宅状況調査方法基準に従って行うもの。専有部分と建物の基礎、外壁、屋上等の部位ごとに生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象および不具合事象の状況を目視、計測等（コンクリート強度調査含む）により調査する。（調査時に確認する書類；確認済証・検査済証、設計図書、長期修繕計画）

## 9 区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）

### (1) 区分所有法

マンションの場合は、戸建住宅とは異なり、一つの建物を複数の所有者（区分所有者）が区分して使うため、区分所有者の権利義務を定め、利害関係人を明確に定めておく必要があります。このような事情から、民法の特別法として制定されたのが、「建物の区分所有等に関する法律」（昭和 37 年法律第 69 条。以下「区分所有法」といいます。）です。

この法律では、一つの建物に複数の所有者が区分して使用することができる「区分所有権」という権利が定められています。この「区分所有権」を持ったマンションの購入者が「区分所有者」になります。

1 棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分をそれぞれ所有権の目的とすることができると定め、当該建物に関する区分所有者の団体（いわゆる管理組合）について定めた法律です。

### (2) 区分所有法の改正について

「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」（平成 14 年法律第 78 号。平成 15 年 4 月 1 日施行。以下、「マンション建替円滑化法」といいます。）の制定に伴い、マンションの適正な管理の実現、スムーズな建替えの実施を目指して、「区分所有法」の改正（平成 15 年 6 月 1 日施行）が行われました。

改正の主な内容は、以下の通りです。

### ①適正な管理の実現に向けて

- A 大規模修繕を実施しやすくするため、共用部分の変更のうち形状又は効用の著しい変更を伴わないものは、管理組合の集会の普通決議（過半数の決議）で実施できるようになりました。
- B 管理組合の理事長及び管理組合法人が共用部分に係る損害賠償金等の請求及び受領について、代表して行えるようになりました。
- C 不公平な管理規約をなくすため、管理規約は区分所有者間の衡平が図られるように定めなければならないことを法律上明確にしました。
- D 管理組合の集会での議決権行使・文書の作成につき、IT化に対応した電磁的方法・電磁的記録の使用を認めました。
- E 管理組合法人の人数要件を撤廃し、2人以上の区分所有者で法人化が可能になりました。
- F 復旧工事に反対した人が買取請求をする場合の手続きを整備しました。

### ②建替えをスムーズに実施するためには

- G 建替え決議の要件を区分所有者及び議決権の各5分の4以上の特別多数決議のみとしました。（区分所有法第62条第1項）
- H 建替え決議をする場合の手続きを整備しました。（区分所有法第62条第2項～第7項）
- I 敷地の同一性及び建物の使用目的の同一性の要件を緩和・撤廃しました。（区分所有法第62条第1項）
- J 団地内の建物の建替えに関する団地管理組合の建替え承認決議及び一括建替え決議の制度を設けました。（区分所有法第69条、第70条）

## (3) 専有部分と共用部分

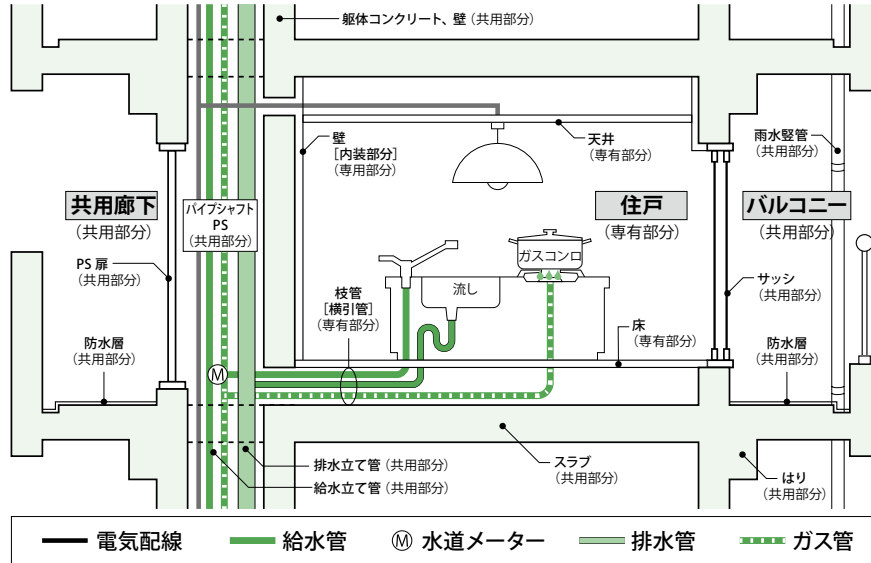
建物のうち、区分所有の対象になっている部分を「専有部分」といい、（区分所有法第2条第3項）それ以外の、エントランス、廊下、階段など、特定の区分所有者に属しない建物の部分を「共用部分」といいます。（区分所有法第2条第4項）

共用部分には、専有部分以外の部分で、多数の人が、自由に通行使用することができる廊下、階段、エレベーター室など（区分所有法第4条第1項）と、専有部分に属しない建物の附属物でエレベーター設備、消防用設備などが含まれます（区分所有法第2条第4項）。さらに集会室や管理事務室などは管理規約により共用部分にすることができますが、この場合第三者に対抗するためには登記をしなければなりません。（区分所有法第4条第2項）

バルコニー・ベランダなどは、多数の人が自由に通行できないので、専有部分と思われがちですが、非常時の避難通路であり、構造上外部に位置しているので共用部分にあたり、特定の人が一定の目的のために使用することが認められているにすぎません。このような権利を専用使用権といいます。専用使用権は区分所有法には定めがなく、標準管理規約で定められています。標準管理規約第14条を参考にしてください。

では、専有部分と共用部分の境界は具体的にどこになるのでしょうか。区分所有法では、明確に規定されていないので、管理規約で明確にしておく必要があります。また、維持・管理、修繕の実施に伴うトラブルを未然に防止するために、費用負担、及び取替えの制限等についても管理規約等により予め明確にしておくことが重要です。

## ■専有部分と共用部分の参考図



## ■専有部分と共用部分について

### ◎区分所有法及び標準管理規約による区分

	区分所有法による区分	マンション標準管理規約による定め (例示)
<b>専有部分</b>	区分所有権の目的たる建物の区分	◇住戸番号を付した住戸専有部分を他から区分する構造物のうち、天井、床及び壁の躯体部分を除く部分と玄関扉の錠及び内部の塗装部分 ◇上記の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分にある部分以外のもの
<b>規約共用部分</b>	区分所有法第4条第2項の規定により共用部分とされた建物の部分及び附属の建物	◇管理事務室、管理用倉庫、集会室及びそれらの附属物
<b>法定共用部分</b>	数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分、専有部分に属さない建物の附属物	◇玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、電気室、機械室、パイプスペース、メーターボックス (給湯器ボイラー等の設備を除く)、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、ベランダ、屋上テラス、車庫等専有部分に属さない「建物の部分」 ◇エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、火災警報設備、インターネット通信設備、ケーブルテレビ設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、配線配管 (給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管) 等専有部分に属さない「建物の附属物」

### ◎団地型マンションと複合用途型マンションの共用部分

団地型マンション	団地共用部分	全棟の所有者の共用部分 (例 集会室 駐車場など)
	棟共用部分	その棟の所有者だけの共用部分
複合用途型マンション	全体共用部分	住宅部分と店舗部分の両者の共用部分
	住宅一部共用部分	住宅部分の所有者だけの共用部分 (例 住宅部分エントランスなど)
	店舗一部共用部分	店舗部分の所有者だけの共用部分 (例 店舗用廊下・通路など)

### ◎住戸設備に関する所有区分

	天井・壁・床・建具	電気設備	給排水衛生設備	ガス設備	その他
<b>明快な専有部分</b>	◇住戸の内装 (間仕切り壁・下地・仕上げ・内装建具) 等	◇コンセント ◇テレビ端子 ◇住戸内配線 ◇電話端子 ◇住戸内配管 等	◇衛生器具、水栓、蛇口 ◇排水トラップ ◇給水枝管 (横引管) の一部 ◇排水枝管 (横引管) の一部 等	◇ガス器具 ◇ガス栓 ◇ガス枝管の一部	
<b>明快な共用部分</b>	◇躯体と外装 ◇外装建具 (玄関ドア本体、枠、外部仕上げ) ◇共用施設の内装、設備 ◇バルコニーに付随するもの ◇面格子 等	◇電気室 (電気事業者に貸与されるケースが多い) ◇機械室 ◇MDF、配電盤、端子箱 ◇パイプスペース ◇共用配線、共用配管 ◇アンテナ	◇受水槽、高置水槽、ポンプ ◇給水立て管 (本管) ◇排水立て管 (本管) ◇通気管 ◇共用水道メーター	◇敷地内埋設管 ◇共用ガスメーター ◇ガスガバナールーム (ガス事業者に貸与されるケースが多い) ◇ガスメーター	◇共用廊下電灯 ◇集合郵便受箱 ◇非常用釘 ◇住戸専用の門扉 ◇共用玄関のオートロック親機 ◇トランクルーム
<b>第三者の管理部分</b>		◇変電設備 (キュービクル) ◇電気メーター (電気事業者の管理)			

### ◎規約等により管理区分を定める部分

	天井・壁・床・建具	電気設備	給排水衛生設備	ガス設備	その他
<b>規約等により取り扱いを定める部分</b>	◇外装建具 (玄関ドア内側の仕上げ) ◇建具枠、ガラス ◇錠・チェーン ◇網戸 ◇浴室の防水	◇電気温水器 ◇ブレーカー ◇防災感知器	◇各戸メーター ◇給水枝管 (横引管) の一部 ◇排水枝管 (横引管) の一部 ◇下階天井の排水枝管	◇ガス給湯器 ◇ガス枝管の一部等	◇インターホン親機 (住戸用) ◇インターホン子機 (共用玄関がオートロックや防災設備と関連する場合)

※ (公財) マンション管理センター作成



そうでなければ、壁にクーラー用の穴をあける場合に誰の許可が必要となるのか、また、漏水事故の補修とその費用負担は誰か等、不明確のままではトラブルが発生した場合、解決が困難になります。

前頁の図、表は標準管理規約の区分に基づき（公財）マンション管理センターが作成した専有部分と共用部分の区分です。管理規約で共用部分を定める際の参考にしてください。

#### (4) マンションの敷地

マンションが建っているのであれば、当然その敷地になんらかの権利があって建っているのです。専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利を「敷地利用権」といいます（区分所有法第2条第6項）。敷地利用権には、所有権、地上権、賃借権等があり、敷地利用権の持ち分は原則、専有部分の床面積割合によって決めますが、規約によりこれと異なる定めがされている場合もあります。

つまり、建物の「専有部分」を購入した段階で建物の「共用部分」に対しての権利を持ち、土地の「敷地利用権」も同時に得るわけです。区分所有法は、建物の「共用部分」の権利及び土地の「敷地利用権」は、建物の「専有部分」の権利と分離して処分することができないと規定しています。（区分所有法第15条第2項及び第22条第1項）

## 10 マンション管理適正化法（マンションの管理の適正化の推進に関する法律）

### (1) 法律の目的

マンション管理適正化法（平成12年法律第149号。平成13年8月1日施行。）は、土地利用の高度化の進展や、国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることから、マンション管理士の資格を定め、マンション管理業者の登録制度を実施する等マンション管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的に制定されました。

この法律では、国は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、「マンションの管理の適正化に関する指針」を定めなければならないとされています。また、国や地方公共団体は、管理組合や区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供に努めなければならないとされています。

そして、管理組合は、「マンションの管理の適正化に関する指針」の定めるところに留意して、マンションを適正に管理し、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し管理組合の一員としての役割を適切に果たすように努めなければならないとされています。

## (2) マンション管理適正化法の概要

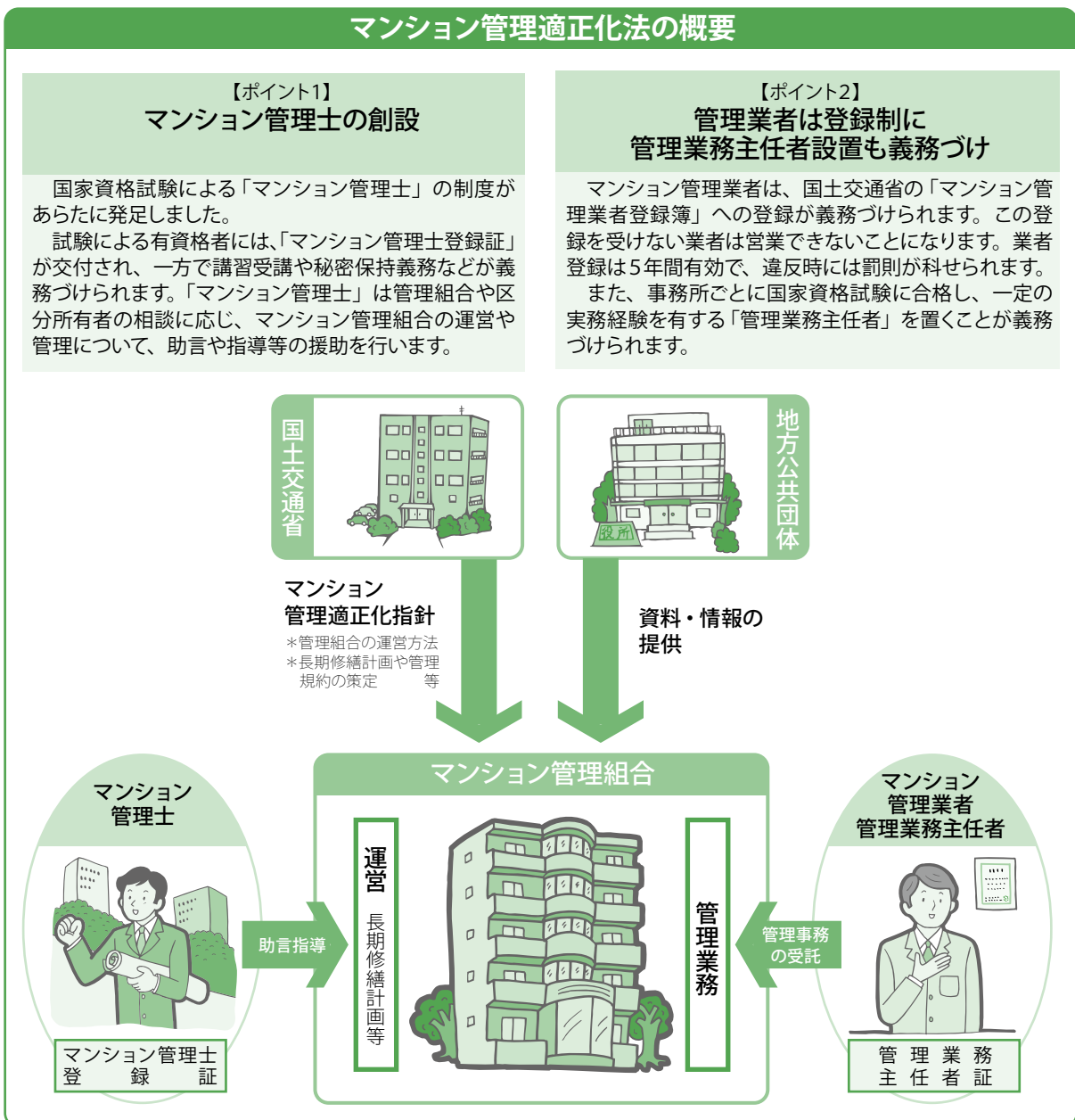
### ①ポイント1；マンション管理士の創設

国家資格試験による「マンション管理士」の制度があらたに発足し、試験による有資格者には「マンション管理士登録証」が交付され、一方で講習受講や、秘密保持義務などが義務づけられます。「マンション管理士」は専門的知識をもって、管理組合や区分所有者の相談に応じ、マンション管理組合の運営や管理について、助言や指導等の援助を行います。

### ②ポイント2；管理業者は登録制に、管理業務主任者設置も義務づけ

マンション管理業者は、国土交通省の「マンション管理業者登録簿」への登録が義務づけられます。この登録を受けない業者は営業できないこととなります。業者登録は5年間有効で、違反時には罰則が科せられます。

また事務所ごとに国家資格試験に合格し、一定の実務経験を有する「管理業務主任者」を置くことが義務づけられます。



参考：国土交通省「マンションの管理の適正化の推進に関する法律・パンフレット」

### (3) マンションの管理の適正化に関する指針

「マンションの管理の適正化に関する指針」は、管理組合を適切に運営することによりマンションの管理の適正化を図っていくうえで、管理組合が留意すべき事項である管理組合の運営、長期修繕計画、管理規約その他管理組合によるマンションの管理についてそのあり方を定めたガイドラインです。

快適なマンションライフを享受するためには円満な共同生活を守り育てていく必要があります、そのための基本的な考えとなります。

内容については次の6項目からなります。

#### ■マンションの管理の適正化に関する指針の概要

- ① マンション管理の適正化の基本的方向
- ② 管理組合が留意すべき基本的事項
- ③ マンションの区分所有者等が留意すべき基本的事項
- ④ 管理委託に関する基本的事項
- ⑤ マンション管理士制度の普及と活用について
- ⑥ 国・地方公共団体及びマンション管理適正化推進センター（(公財)マンション管理センターを指定）の支援

## 11 住宅瑕疵担保履行法（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律）

「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）（住宅瑕疵担保履行法）」の施行により、平成21年10月1日以降に引き渡される新築住宅については、瑕疵の補修等が確実に行われるよう、新築住宅を供給する事業者に対して、保険や供託が義務付けられました。

新築住宅の売主等は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、住宅の主要構造部分の瑕疵について、10年間の瑕疵担保責任を負うこととされていますが、売主の倒産等で瑕疵担保責任を十分に果たすことができないことが、散見されるようになりました。この結果、住宅購入者等が極めて不安定な状態におかれることとなり、住宅購入者等の利益の保護を図るため、「住宅瑕疵担保履行法」が施行されました。

万が一、事業者が倒産した場合等でも、2,000万円までの補修費用の支払いが保険法人等から受けられます。

## 12 マンション建替え円滑化法 (マンションの建替え等の円滑化に関する法律)

### (1) 法律の目的

区分所有法 (p12～参照) には、特別の要件によって建替えを決議できることが規定されています (区分所有法第 62 条 1 項) が、決議がなされた後の手続きや権利関係、事業を進めるためのルール等の定めがありません。そこで、マンション建替え円滑化法 (平成 14 年法律第 78 号) が、マンション建替組合の設立、権利変換手続による関係権利の変換、危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの促進のための特別の措置等マンションの建替えの円滑化等に関する措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的に制定されました。

### (2) マンション建替え円滑化法の概要

#### ① マンション建替事業の主体

##### A マンション建替組合の設立

区分所有法に基づく建替え決議がされた場合、建替えに合意した区分所有者が法人格を有するマンション建替組合を設立できます。

##### B 運営・意思決定ルールの明確化

マンション建替組合の運営・意思決定のルールを法律により明確化し、合意形成や事業実施の円滑化が図れます。

##### C 民間事業者等の能力の活用

民間事業者等が組合員として参加できるものとするなどにより、民間事業者等のノウハウ、資金力等を活用できます。

#### ② マンション建替事業のしくみ

##### A 権利変換手法による関係権利の円滑な移行

マンション建替組合が定めた権利変換計画に従い、区分所有権、抵当権等の関係権利が再建されたマンションに円滑に移行できるようになります。

\* 権利変換とは

事業施行前後の権利変動の内容を定めた計画の認可・公告等により、土地・建物に関する権利を一斉に移行させる法的手法で、都市再開発法に基づく市街地再開発事業で用いられています。

##### B マンション建替組合による権利の買取り

建替えに参加しない者等からマンション建替組合が区分所有権等の買取りを行うことができます。

##### C 登記の一括処理

建替えに伴い必要となる登記を一括して申請できる不動産登記法の特例措置を講じることができます。

##### D 公的関与による事業の適正な実施の確保



地方公共団体による技術的援助や監督により事業の適正な実施を確保することができます。

\* 現行の区分所有法に基づくマンション管理組合や建替えを行う団体は、その設立に認可等を要しない一方、公的監督等の対象となっていません。

### ③その他

#### A 建替えに参加しない者に対する居住安定のための措置

高齢者など建替えに参加することが困難な者に対して、公共賃貸住宅への優先入居などの居住安定のための措置を講じます。

#### B 防災や居住環境面で著しい問題のあるマンションの建替えの促進

防災や居住環境の面で著しい問題のあるマンションについて、市町村長が建替えを勧告できます。

\* 勧告が行われたマンションの建替えについては、公共賃貸住宅の家賃減額や移転料に対する補助など借家人等に関する居住安定のための措置を講じるとともに、借家契約の更新等に関する借地借家法の特例を規定しています。

## (3) 改正マンション建替え円滑化法

我が国のマンションのストック総数は約 644 万戸で、そのうち旧耐震基準により建設されたものが約 104 万戸存在し、それらの多くは耐震性不足であると考えられます。

その耐震性不足のマンションの耐震化をさらに促進するために平成 26 年に法改正されており、改正の大きな特徴は次の二つです。

### ①マンション敷地売却制度

建替え決議後にマンション建替え円滑化法により建替えを進める場合、売渡し請求や買い取り請求を含めて権利変換計画に基づき事業を進めることとなります。しかし、これまで建物の解体や跡地売却は、民法の原則にのっとり最終的に区分所有者全員の同意が必要であったため、区分所有者の意見調整に時間が掛かりました。

マンション敷地売却制度とは、所管行政庁から「耐震改修の必要性に係る認定」を受けたマンションでは、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の賛成で、マンションおよびその敷地の売却を行う旨を決議できるという制度です（改正建替え円滑化法第 108 条 1 項）。

### ②容積率の特例

耐震不足のマンションの建替えが進まない理由として、特に容積率に余裕がないために建替え費用の回収ができず経済的な負担が大きくなることなどが指摘されてきました。

所管行政庁から「耐震改修の必要性に係る認定」を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについては、特定行政庁の許可により容積率制限が緩和されます（改正建替え円滑化法第 105 条）。

## ●マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律

地震に対する安全性が確保されていないマンションの建替え等の円滑化を図るため、マンション及びその敷地の売却を多数決により行うことを可能とする制度を創設する等の所要の措置を講ずる。

### 目的・背景

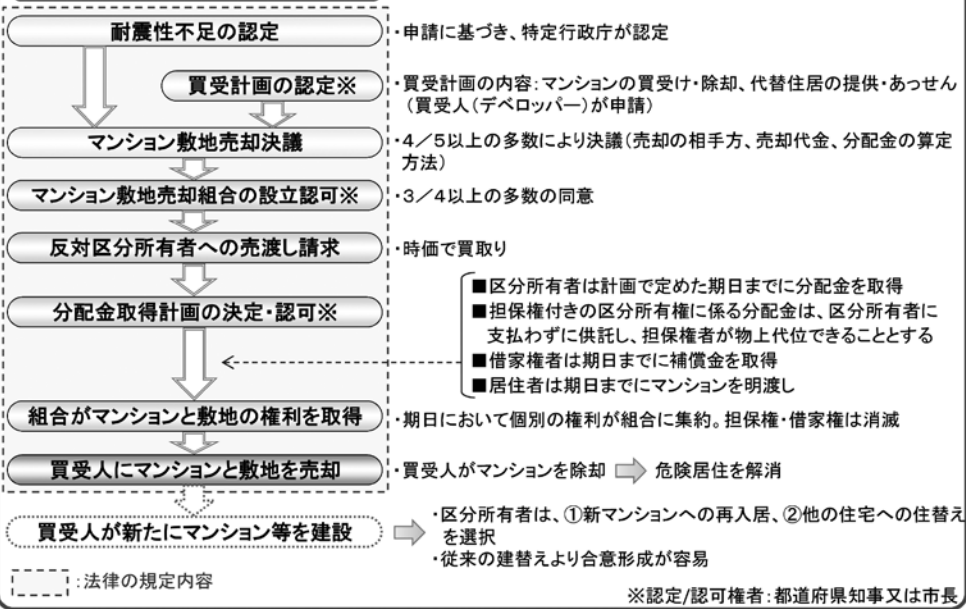
・南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震発生のおそれがある中、**生命・身体の保護の観点から、耐震性不足の老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題。**

⇒現在のマンションストック総数約590万戸のうち、旧耐震基準に基づき建設されたものは約106万戸。  
一方、マンション建替えの実績は累計で183件、約14,000戸（H25年4月時点）。

### 現行制度と今回の改正

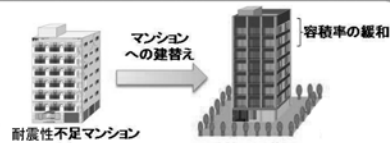
	一般のマンション	耐震性不足のマンション
改修	・区分所有法による改修 ⇒3/4以上の賛成	<b>H25改正で措置</b> ・耐震改修促進法による改修 ⇒過半数の賛成、容積率等の緩和特例
建替え	・区分所有法による建替え(個別売却) ・マンション建替法による建替え(権利変換) ⇒4/5以上の賛成	<b>本改正で措置</b> ・ <b>マンション敷地売却制度の創設</b> ⇒4/5以上の賛成 ・ <b>容積率の緩和特例</b>
取壊して住替え	民法原則に基づき全員同意が必要	

### マンション敷地売却制度の流れ



### 容積率の緩和特例

耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和。



出典：国土交通省ホームページ <http://www.mlit.go.jp/common/001090270.pdf>

## 13 耐震改修促進法 (建築物の耐震改修の促進に関する法律)

平成25年度の法改正により、昭和56年5月以前に建てられたマンションを含む全ての建築物について、耐震診断及び必要に応じた耐震改修を行う努力義務が創設されました。また、所管行政庁から「耐震改修の必要性に係る認定」を受けた区分所有建築物について、大規模な耐震改修工事により共用部分を変更する場合の決議要件が1/2超に緩和されています。