

法律編

8 宅建業法（宅地建物取引業法）

(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。

《直近の改正内容の概要》

「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」（令和 3 年 5 月 19 日法律第 37 号）により、宅建業法の一部が改正されました。なお、施行日は「令和 4 年 5 月 18 日までの間において政令で定める日」とされております。

改正のポイントは以下のとおりです。

- 重要事項説明書や宅地建物の売買・賃貸等締結後の交付書面（37 条書面）について、これまで宅地建物取引士の記名・押印が必要でしたが、今回の改正により押印が不要となりました。また、これらの書面について、電磁気的方法による交付が可能となりました。

(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。

「区分所有建物の売買・交換」の場合の記載事項は、次ページの表のとおりです。

■重要説明事項（区分所有建物の売買・交換の場合）

Ⅰ 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項	① 登記された事項
	② 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限
	③ 私道に関する負担に関する事項
	④ 飲用水・電気・ガス等の供給施設、排水施設の整備状況
	⑤ 宅地造成又は建物建築の工事完了時における形状、構造等（未完成物件のとき）
	⑥ 一棟の建物又はその敷地に関する権利及びこれらの管理・使用に関する事項
	（1）敷地に関する権利の種類及び内容
	（2）共用部分に関する規約等の定め
	（3）専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約等の定め
	（4）専用使用権に関する規約等の定め
	（5）所有者が負担すべき費用を特定の者にのみ減免する旨の規約等の定め
	（6）計画修繕積立金等に関する事項
	（7）通常管理費用の額
	（8）管理の委託先
Ⅱ 取引条件に関する事項	（9）建物の維持修繕の実施状況の記録
	（10）その他
	⑦ 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況（既存の建物のとき）
	⑧ 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か
	⑨ 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か
	⑩ 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か
	⑪ 水防法の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地
	⑫ 石綿使用調査の内容
	⑬ 耐震診断の内容
	⑭ 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合の評価書の交付に関する事項
	① 代金及び交換差金以外に授受される金額
	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（業者が自ら売主の場合）
Ⅲ その他の事項	⑤ 支払金又は預り金の保全措置の概要
	⑥ 金銭の貸借のあつせん
	⑦ 担保責任（当該宅地又は建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任）の履行に関する措置の概要
	⑧ 割賦販売に係る事項
	① 供託所等に関する説明（法第 35 条の 2）

*国土交通省ホームページ「宅地建物取引業法 法令改正・解釈について」、『別添 3・重要事項説明の様式例』をもとに作成

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は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。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。

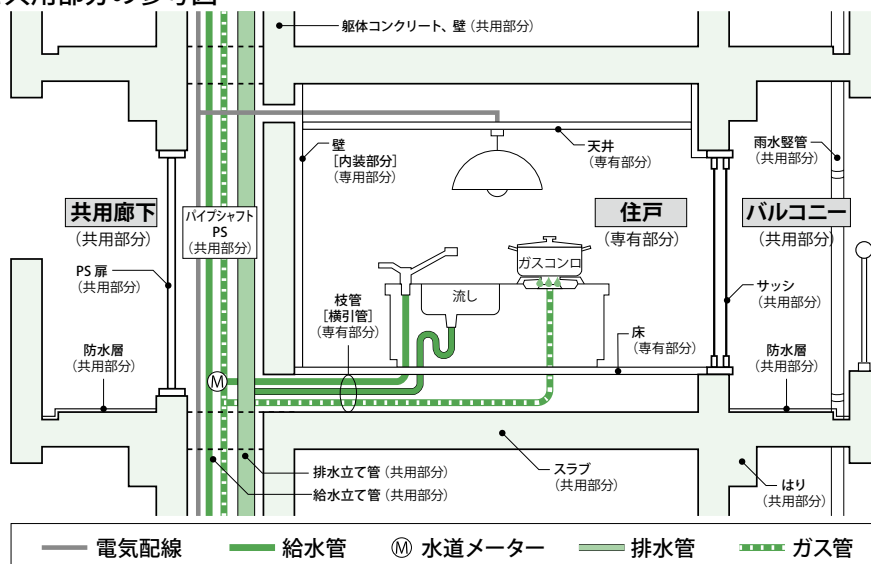
前頁の図、表は標準管理規約の区分に基づき(公財)マンション管理センターが作成した専有部分と共用部分の区分です。管理規約で共用部分を定める際の参考にしてください。

(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)

■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)
専有部分	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
規約共用部分	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
法定共用部分	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
明快な専有部分	◇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	
明快な共用部分	◇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 ◇ガスガバナー室 (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
第三者の管理部分		◇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
規約等により取り扱いを定める部分	◇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 ◇プレーカー ◇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

10 マンションの管理・再生についての法律

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

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」は、マンション管理士の資格やマンション管理業者の登録制度を設ける等、マンション管理の適正化を推進するための措置を定めることにより、マンションの資産価値を守り、快適な住環境を確保することを目的として制定された法律です。令和2年6月の改正法公布により積極的に行政も関与しながら、マンションの管理水準を一層維持向上させていく仕組みができました。

(2) 直近の改正内容の概要（令和4年4月全面施行）

マンションは私有財産であることから、これまでは管理組合の自主的な管理に委ねられている状況でしたが、管理の適正化に関する取り組みを計画的に進めていくため、地方公共団体が積極的に関与できる制度が創設されます。また、これらの制度により、管理組合は自らのマンションの価値の向上や、住人の管理への関心・理解を向上させることができると期待されます。

マンション管理適正化法の改正概要

改正内容① 国による基本方針

マンション管理適正化のための国、地方公共団体、管理組合の役割分担等を定めます。

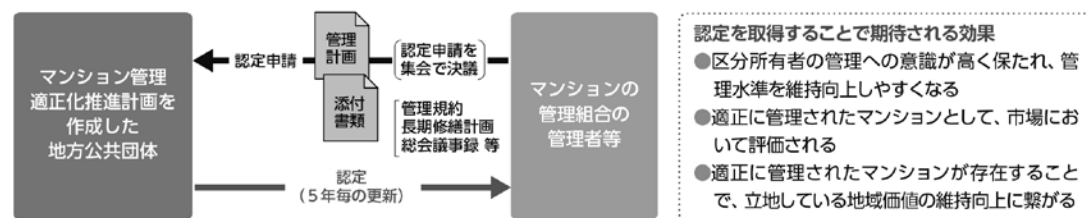
改正内容② 地方公共団体による管理適正化推進計画

地方公共団体は、マンション管理適正化に関する施策、管理計画認定の独自基準等を定めたマンション管理の適正化に向けた計画を作成することができます。

改正内容③ 管理計画の認定制度

マンション管理組合は、管理の方法・資金計画・管理組合の運営等の基準をクリアすれば、地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができます。

※管理適正化推進計画を作成した地方公共団体の区域に限られます。



改正内容④ 地方公共団体による助言・指導等

地方公共団体は、必要に応じて管理適正化のための助言や指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切なときは勧告をすることができます。

※改正内容②～④の地方公共団体は、市及び特別区（町村は原則都道府県）となります。

出典：（公財）マンション管理センター（<http://www.mansion-kyo.jp/seminar/> マンション管理・再生は新時代へ .html）

マンション管理計画認定制度

1. マンション管理計画認定制度とは

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正により創設された制度で、管理組合が定めたマンションの管理に関する計画（管理計画）が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして地方公共団体から認定を受けることができます。

（認定の有効期間：5年間）

2. マンション管理計画認定制度のメリット

- 区分所有者の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなります。
- 適正に管理されているマンションとして、市場において評価されます。
- （独）住宅金融支援機構が実施する融資金利引下げ等の対象となります。
 - ・住宅ローン【フラット35】の金利を年0.25%引下げ（当初5年間）
 - ・『マンション共用部分リフォーム融資』の金利を年0.2%引下げ
 - ・『マンションすまい・る債』の利率を上乗せ＜令和7年度募集分の利率上乗せ幅は0.05%に決定＞

○マンション長寿命化促進税制（令和5年度創設）

管理計画の認定を受けたマンション等において、長寿命化工事が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額が減額されます。

※減額割合は、1/6～1/2の範囲内（参酌基準：1/3）で市町村が条例で定める。

【対象マンション】○築後20年以上が経過している10戸以上のマンションであること

○長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施していること

○長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保していること

【対象工事】令和5年4月1日から令和9年3月31日までの間に完了した長寿命化工事

※ご注意

マンション管理計画認定制度の申請は、『マンション管理適正化推進計画』を策定した市（町村）においては県）において行うことが可能です。

【認定申請の受付を開始している市の情報】

福岡県のホームページでご確認ください。

福岡県 マンション 取組



■問合わせ先

No	市町村	所属	TEL
1	北九州市	都市戦略局 総務政策部 住まい支援室	093-582-2288
2	福岡市	住宅都市みどり局 住宅部 住宅計画課	092-711-4598
3	大牟田市	都市整備部 建築住宅課	0944-41-2787
4	久留米市	都市建設部 住宅政策課	0942-30-9139
5	直方市	産業建設部 都市計画課	0949-25-2050
6	飯塚市	都市建設部 建設政策課	0948-22-5515
7	田川市	建設経済部 建築住宅課	0947-85-7152
8	柳川市	建設部 建設課	0944-77-8542
9	八女市	定住対策課 住宅係	0943-23-2577
10	筑後市	建設経済部 都市対策課	0942-65-7029
11	大川市	都市計画課 住宅政策係	0944-85-5604
12	行橋市	都市整備部 建築政策課	0930-25-1111
13	豊前市	産業建設部 都市住宅課 住宅建築係	0979-82-8098
14	中間市	建設産業部 都市計画課 定住促進係	093-246-6155
15	小郡市	都市建設部 都市計画課	0942-73-9118

No	市町村	所属	TEL
16	筑紫野市	建設部 都市計画課 開発担当	092-923-1111 (内線 542)
17	春日市	都市整備部 都市計画課	092-584-1135
18	大野城市	都市整備部 都市計画課	092-580-1867
19	宗像市	都市整備部 建築課	0940-36-5203
20	太宰府市	都市整備部 都市計画課	092-921-2121 (内線 426)
21	古賀市	建設産業部 都市整備課	092-942-1119
22	福津市	都市計画課	0940-62-5036
23	うきは市	都市整備課 まちづくり推進係	0943-76-9063
24	宮若市	建築都市課 住宅管理係	0949-32-0955
25	嘉麻市	住宅課 住宅管理係	0948-42-7062
26	朝倉市	都市建設部 都市計画課 庶務係	0946-22-1115
27	みやま市	建設都市部 都市計画課	0944-64-1540
28	糸島市	建設都市部 都市計画課	092-332-2077
29	那珂川市	都市整備部 都市計画課	092-408-7996
-	町村域	福岡県 建築都市部 住宅計画課	092-643-3732

※認定基準や申請方法、手数料などは各自治体によって異なりますので、詳細は上記へお問い合わせください。

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

「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」は、マンション建替事業、除却する必要のあるマンションに係る特別な措置及びマンション敷地売却事業等について定めることにより、マンションの建替え等を円滑に実施できるようにするとともに、マンションの良好な居住環境の確保と倒壊等の被害から生命、身体、財産の保護を図ることを目的として制定された法律です。

(2) 直近の改正内容の概要（令和 4 年 4 月全面施行）

建替え後のマンションに容積率の緩和特例等を適用できるマンションが、これまでの「耐震性が不足するマンション」に加え、いくつか拡充されることになり、マンション再生の選択肢が増えることとなります。また、多くの区分所有者が存在する団地型マンションの再生手法として敷地分割制度が創設され、合意形成に向け、柔軟な対応が可能になります。

(76 ページの「マンション建替え円滑化法の改正概要」をご覧ください。)

マンション建替円滑化法の改正概要

改正内容① 建替えにあたっての容積率の緩和特例等の対象の拡大

これまで、耐震性が不足しているマンションに認められていた建替えにあたっての容積率の緩和特例等について、適用対象を外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがあるマンションなどにも拡大します。

	容積率緩和の特例	マンション敷地売却事業
耐震性が不足しているマンション	○	○
火災に対する安全性が不足しているマンション	○	○
外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがあるマンション	○	○
給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれがあるマンション	○	—
バリアフリー基準に適合していないマンション	○	—

イメージ



◀ 外壁等が剥落し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるマンション



◀ 給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれがあるマンション

※赤字が拡大部分

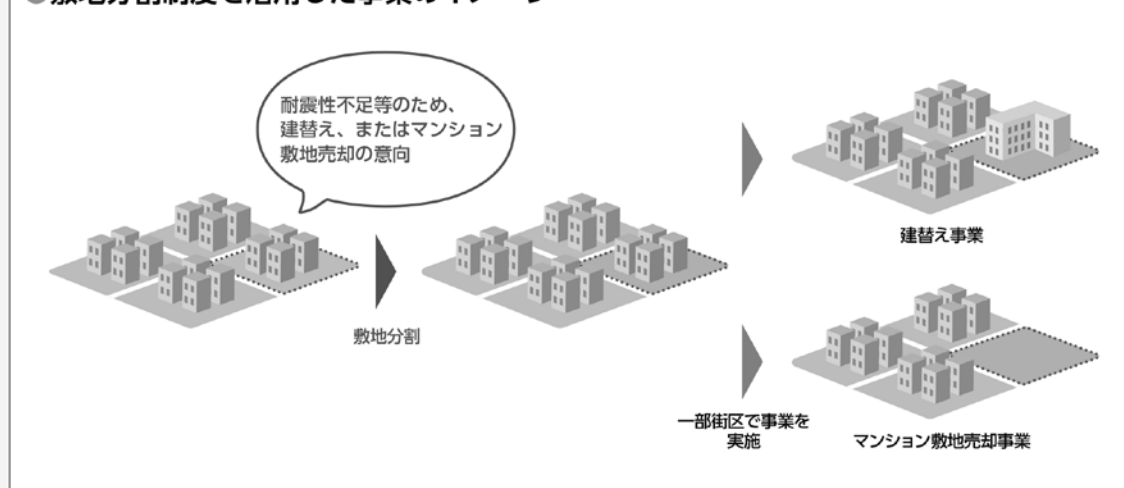
容積率の緩和特例：建替えにあたって、容積率の割増しを受けられます。

マンション敷地売却事業：通常、区分所有者全員の同意が必要なマンションと敷地の一括売却が4/5以上の同意で可能になります。

改正内容② 団地の敷地分割制度

団地内の耐震性不足等のマンションを除却しやすくするため、本来であれば、区分所有者全員の同意が必要な団地の敷地分割が4/5以上の同意で可能になります。

●敷地分割制度を活用した事業のイメージ



※敷地分割制度を活用できるのは、耐震性不足・火災安全性不足・外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがあるマンションです。

出典：（公財）マンション管理センター（<http://www.mansion-kyo.jp/seminar/> マンション管理・再生は新時代へ .html）

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 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。

11

住宅瑕疵担保履行法／

12

耐震改修促進法