

1. 区分所有建物

区分所有建物

都市化に伴いビルが立ち並び、大きな建物の一部分を所有する必要が出て来た。その為の仕組みとして区分所有法が制定された。区分された一部分が一つの「建物」になる。

建物、敷地、付属施設の共通部分を区分所有者が共同で管理する。



区分所有建物

個々の専有部分に所有権

共通部分を所有者全員で管理する



比較：一戸建て

建物、土地に所有権など

各戸は独立性が高い

自分で管理する

管理組合（区分所有法 3 条）

一棟の建物の区分所有者は全員で、建物、敷地、付属設備の管理を行うための団体を必ず構成する。

集会（＝総会）を開き、**規約**（＝管理規約）を定め、**管理者**（＝理事長）を置くことができる。

管理規約

管理組合が定める**管理**または**使用**に関する区分所有者相互間の取り決め。

個々のマンションの事情に応じて標準管理規約を元に変更する。区分所有法の条文には、それぞれ規約で別段の定めができるかどうか書いてある。

賃貸マンション



オーナーさんが全てを所有し、共通部分を管理する。
物件を使える状態にして、賃料を取って住人に貸す。
オーナーが必要な修繕費を負担する。例：湯沸かし器が壊れた

賃料	利益
	修繕費
	必要経費

賃料から修繕費等を捻出する

無償使用

無償で貸す場合もある。 例：使っていない家屋に孫に住ませる。
民法でいう**使用貸借**に該当する （民法 593 条～）
借主が自分で物件を管理する。借主はそこから収益を上げる事ができる。
貸主に維持修繕等、通常が必要費の負担は無い。
借主は物件を変更して使用しても良いが、返還時には附属させた物は収去し、損傷は原状に復する義務がある。

2. 共用部分と専有部分

共用部分

定義 区分所有法 2 条 4 項

- 専有部分以外の建物の部分
- 専有部分に属しない建物の附属物
- 規約により定めた附属の建物

例

建物躯体、廊下、階段 （下図の青色部分）
給排水設備
別棟の集会室

各区分所有者は原則として持分に応じて共用部分の負担に任じ、利益を収取する。(法 19 条)
負担とは代表的には管理費等である。

持分とは、共有物の所有権の割合。例えば 2 人で対等に所有ならば 50% ずつ。

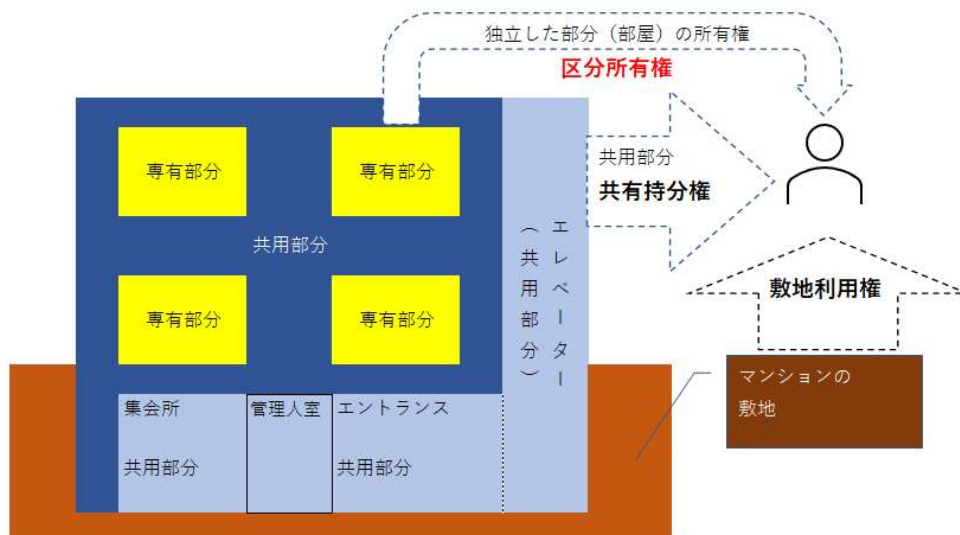
余談：共用部分かどうかは法律で定義されている。自分で費用を出して露天風呂を作ったからと言って、共用物でなくなり自分の所有物になる訳ではない。

専有部分

構造上区分された、独立して住居、店舗など建物としての用途に使える部分。

所有権の目的となる。

- 構造上の独立性を持つ 壁、床、天井等で遮断されている
- 利用上の独立性を持つ 出入口がある、トイレがある等

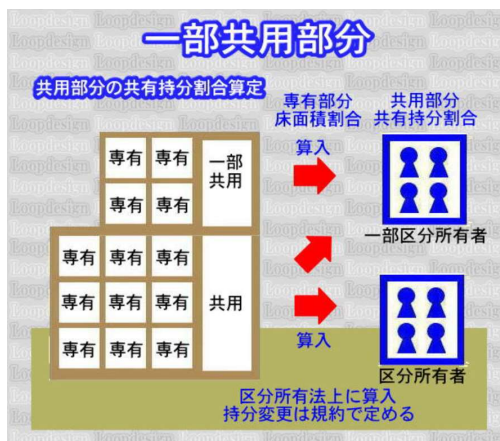


一部共用部分

構造上一部の区分所有者のみに使われることが明らかな部分。

一部共用部分を管理するために一部管理組合が作られる。

例： 高層階専用エレベーター、コンビニ専用出入り口

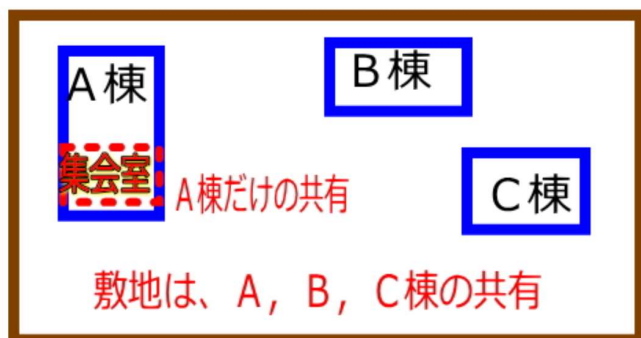


団地

数棟の建物が敷地などを共有する。

この図では A, B, C 棟それぞれが区分所有建物。

棟別の管理組合も存在するが、団地管理組合が団地全体を管理する。



・ 集会室 . . . A 棟だけの共有

ウエルネスの森伊東は一棟の建物なので団地型にはならない。

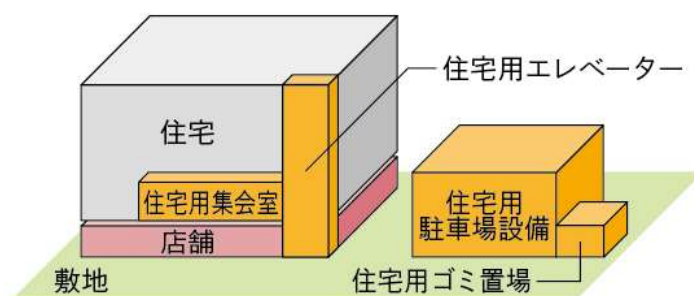
営業利用

ある人の専有部分のみを店舗や事務所に使う事は、規約が許せば可能。なお、共用部分は個人が管理できません^{区18}。

店舗利用との複合型マンション

1 階がコンビニなどの店舗で上階が住居といういわゆる下駄ばきマンションがある。店舗専用の出入り口、トイレなどがある。店舗の一部共用部分になる。住居専用の出入り口、エレベーター、集会所などがある。住居用の一部共用部分となる。それ以外の全体共用部分は存在する。全体で一元管理する例もある。ただしゴミ置場一つ取ってみても専用に分ける方がトラブルを防げる。

■図6:典型的な一部共用部分のあるマンションの概念図



専用使用权

一部の共用部分について特定の区分所有者が専用に利用できる^{標14}。

バルコニー、玄関扉、1 階庭など。

共用部分の一部を第三者に使用させることができる^{標16}。

電力供給業者、携帯基地局など。

その他特例。

注：個人の駐車場は専用使用权ではなく、使用契約によります。