

----- 区分所有法 -----

■ 所在不明者の除外

改正前	制度が存在しなかった、または明確な基準がありませんでした。
改正後	裁判所が認定した所在不明者を、全ての決議の母数（分母）から除外できる制度が創設されました。

<改正前のイメージ（具体例）>

例えば、30戸のマンションで外壁大規模修繕の決議（特別多数決：区分所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成が必要と仮定）をするケースを考えます。

- 30戸のうち、2戸の所有者が長期行方不明で、郵便も戻ってくるなど所在不明。
- 実際に連絡がつくのは28戸で、そのうち22戸が賛成、6戸が反対。

改正前は、所在不明者2人も「区分所有者数30」の分母に含まれるため、必要賛成数は「30戸×4分の3=23戸以上」となり、賛成22戸では要件を満たせず決議否決となっていました（所在不明者は、実質的には何もしていないのに「反対したのと同じ効果」を持つ）。

<改正後のイメージ（具体例）>

同じマンションで、所在不明者を除外する裁判を申し立て、裁判所が「所在等不明区分所有者の除外の裁判」（区分所有法38条の2）を出した場合を考えます。

- 裁判所が2戸を「所在等不明区分所有者」と認定すると、その2戸は議決権を失い、総戸数からも除外されます。
- 決議の分母は「28戸」に変わり、必要賛成数は「28戸×4分の3=21戸以上」となります。
- 実際の賛成は22戸なので、要件を満たし、外壁修繕の決議は成立します。

このように、改正後は「実際に連絡が取れる区分所有者の頭数・議決権」を基準に多数決を行えるため、長期行方不明者がいても管理・修繕などの重要事項を決めやすくなっています。

■ 議決権を有しない者の除外

改正前	集会の招集・通知・書面決議において、議決権のない者の扱いが条文上やや曖昧でした。
改正後	条文の各所に「区分所有者（議決権を有しないものを除く。）」が徹底され、決議の計算や各種手続きから除外されることが明確になりました。

例えば、あるマンションで、滞納が慢性的な区分所有者について、規約で「この者は総会の議決権を停止する」と定めているケースを考えます。

- 規約上は「議決権なし」なのに、集会の招集通知の条文や書面決議の条文は「区分所有者全員」に送ることを前提に書かれているだけで、「議決権を有しない者を除く」とは明記されていませんでした。
- 実務では「どうせ議決権ないから招集通知は送らなくていいのか」「書面決議で『全員の承諾』を得るときに、

この人もカウントすべきか」が条文上グレーで、慎重な管理組合ほど「一応送る」「一応カウントに入れる」方向に動き、手間もリスクも増えていました。

つまり、「議決権を持たない者」の扱いが条文レベルでは徹底されておらず、現場の運用が不安定だったわけです。

<改正後の整理>

今回の改正では、総会関係の条文（招集・通知・書面決議など）の各所に「（議決権を有しない者を除く。）」という但し書きが入る形で、対象からの除外が明文化されました。

- 集会の招集権・出席対象を定める条文：出席すべき「区分所有者」の範囲から、議決権を持たない者が外れる。
- 招集通知の宛先を定める条文：通知を送るべき相手から、議決権を持たない者が外れる。
- 書面決議・全員の承諾を要件とする条文：承諾を得るべき「全員」のカウントから、議決権を持たない者が外れる。

これにより、「議決権を有しない者」は、意思決定に関わる一切のカウントからきれいに外れることが条文上も明確になりました。

<具体例> 1 招集通知の宛先

規約で滞納者 A について「A は総会の議決権を有しない」と定めているマンション（総戸数 40）を想定します。

改正後は、A は通知の対象から外れ、39 人だけに通知すれば足りることが明確になります。

結果として、通知実務の負担も減り、手続の有効性についての不安も小さくなります。

<具体例> 2 書面決議（全員の承諾）

同じマンションで、規約変更を「書面決議（区分所有者全員の承諾）」で行うケースでは、A から承諾を取る必要はなくなりました。

■ 集会の招集通知期間

改正前	規約で定めれば、1 週間という期間を「縮める（短縮する）」ことも可能でした。
改正後	規約で変更できるのは「延ばす（伸長）」ことだけに制限され、十分な検討期間を確保できるように配慮されました。

<改正前のイメージと問題点>

区分所有法は、原則として「総会の招集通知は、少なくとも一定期間前までに出す」と定めつつ、「規約でその期間を変更してよい」としていました。

この「変更」には、実務上「伸長（長くする）」だけでなく「短縮（短くする）」も含まれると解されていたため、例えば次のような規約が可能でした。

- 法定の通知期間：仮に「集会日の 1 週間前まで」
- 規約で短縮：「うちのマンションでは、招集通知は 3 日前までにしければ足りる」と定める

この場合、総会招集通知が集会の 3 日前に届くことになり、区分所有者から見ると「仕事の調整もできない」「検討

時間もない」という不意打ち的な総会が開かれやすくなっていました。

特に、規約変更や大規模修繕、建替えなど重い議題でも、短い通知期間のまま総会が開かれうる点が問題視されていたわけです。

<改正後のルール（伸長のみ許容）>

改正後は、「規約で変更できるのは『通知期間の伸長』に限る」と明確化されました。

つまり、次のような読み方になります。

- 法定通知期間：基準となる最低ライン（例：1週間前まで）
- 規約変更の方向性：
 - 法定期間より長くする（例：2週間前通知にする）はOK
 - 法定期間より短くする（例：3日前通知にする）はNG

結果として、招集通知期間は「最低でも法定期間」は確保され、規約でさらに余裕を持たせることはできても、これを切り下げて区分所有者に不意打ちをかけるような運用はできなくなります。

■ 議案の要領の通知・掲示

改正前	占有者への通知や掲示において、具体的な「議案の要領」の通知が義務化されていませんでした。
改正後	招集通知や建物内への掲示事項に「及び議案の要領」が追加され、透明性の高い情報開示が義務化されました。

<改正前のイメージ>

改正前は、総会の招集通知や掲示で「会議の目的（議題）」だけを示せば足りる場面がありました。

例えば、賃借人などの占有者に対する掲示には「共用部分の工事について」「管理費の改定について」といったタイトルレベルの情報だけが示されることもありました。

この場合、占有者から見ると、「どれくらいの工事なのか」「家賃や使用条件にどう影響し得るのか」など具体的な内容が分からず、自分の生活への影響を十分に判断しにくい状況が生じていました。

<改正後のルール（議案の要領の追加）>

改正後は、特に占有者（賃借人など）に対する招集通知や掲示について、議題だけでなく『議案の要領』、つまり議案の具体的な中身の要約まで合わせてオープンにすることが求められます。

ポイントは次のようなイメージです。

- 「会議の目的（議題）」
例：「共用部分の修繕について」
- 「議案の要領（要約された具体的内容）」
例：「外壁と屋上防水の全面改修を行い、その費用として総額〇万円を予定し、各戸の負担額は月額管理費を〇円増額する案」

■ 議決権行使者の指定基準

改正前	専有部分を複数人で共有している場合、議決権を行使する 1 人を決める基準が条文上やや曖昧でした。
改正後	「各共有者の持分の価格に従い、その過半数をもって」1 人を定めなければならないと明確にルール化されました。

<改正前のイメージ>

専有部分を夫婦や親子など複数人で共有している場合、総会での議決権行使者は「共有者の互選で 1 人を定める」といった抽象的な書きぶりにとどまり、実務上は次のような曖昧さがありました。

- 持分が全員等分か、価格に差があるかによって、誰にどれだけ「発言権」があるのが条文から直ちには分かりにくい。
- 共有者間で意見が割れたとき、「多数決なのか、話し合いなのか、誰の持分の重みをどう見るのか」が不明確で、紛争の火種になりやすかった。

たとえば、A が持分 4 分の 3、B が 4 分の 1 を持つ共有の場合に、A と B の意見が対立すると、「どちらの意見を基準に『議決権行使者』を決めるのか」が条文からは見えづらかったわけです。

<改正後のルール（持分価格の過半数）>

改正後は、議決権を行使する者の指定について、次のように明確化されました。

- 専有部分が共有である場合、共有者は「各共有者の持分の価格に従い、その過半数」をもって、議決権を行使する 1 人を定めなければならない。
- 持分価格により、共有者間の「重みづけ」がされ、その合計の過半数を押さえた側の意思に従って行使者が決まる。

要するに、「共有者の人数ではなく、持分の価格の過半数」で決める、という点がポイントです。

<具体例>例 1：持分が偏っている場合

専有部分の持分が、A=4 分の 3、B=4 分の 1 であるケースを考えます。

- A は修繕に賛成、B は反対。
- 持分価格の割合からすると、A が 75%、B が 25%。
- 「持分価格の過半数（50%超）」を持つ A の意思に従い、A を議決権行使者として指定することになります。

この場合、B が反対していても、「持分価格の過半数」で A 側が決定できるため、誰が議決権を行使するかで紛争が長引きにくくなっています。

<具体例>例 2：持分が等分の場合

A・B が各持分 2 分の 1 ずつ共有しているケース。

- A が賛成、B が反対で、持分価格が 50% 対 50%。
- 過半数（50% 超）を形成できないため、共有者間で合意を形成できなければ、誰を議決権行使者にするか決められない状況になります。

この場合は、共有者間での協議や調停など、別途の調整が必要となり、「合意なくして一方が勝手に行使者になる」ことはできない、というメッセージになります。

■ 共用部分の変更・規約の設定等の要件

改正前	全区分所有者および全議決権の「4 分の 3 以上」の賛成が必要で、不参加者も含めた全体数から計算するため決議が難航していました。
改正後	従来の要件に加え、「出席した区分所有者及びその議決権の各 4 分の 3 以上の多数」という、出席者ベースでの決議ができる選択肢（規約の定め等による）が導入されました。

改正区分所有法では、「共用部分の重大変更」や「規約の設定・変更・廃止」などの特別決議について、従来の『全区分所有者ベース 4 分の 3』に加え、『出席者ベース 4 分の 3（規約で 3 分の 2 などに緩和可）』という仕組みが導入され、無関心な欠席者のために重要な決議が止まりにくくなりました。

<改正前：全員ベース 4 分の 3 で超ハードル>

特別決議が必要な典型例は、

- 共用部分の形状・効用の著しい変更（区分所有法 17 条）
- 規約の設定・変更・廃止（同 31 条）

などです。

改正前は、これらについて

「区分所有者総数の 4 分の 3 以上」かつ「議決権総数の 4 分の 3 以上」の賛成が必要で、分母は“全区分所有者（所在不明者・無関心な欠席者を含む）”でした。

例：100 戸マンションで特別決議をする場合

- 分母：区分所有者 100 人、議決権 100 口
- 必要賛成：
 - 人数...75 人以上
 - 議決権...75 口以上

出席が 60 人しかいなければ、仮に 60 人全員賛成でも「100 人中 75 人に達しない」ため、決議不成立になります。

無関心で総会に来ない人も分母に含まれるので、「欠席＝事実上の反対」となり、老朽化マンションの修繕・規約改正が進まない要因になっていました。

<改正後の枠組み：出席者多数決への合理化>

改正後は、特別決議につき次の二層構造になっています。

1. 総会成立要件（定足数）

- 「区分所有者の過半数」かつ「議決権の過半数」を有する者が出席することが必要。
- 規約で、これを上回る割合に引き上げることも可能。
→ まず、「ある程度の頭数と議決権が集まっている総会」であることを担保。

2. 決議要件（実際に賛成がどれだけ必要か）

- 原則：「出席した区分所有者及びその議決権の各 4 分の 3 以上」の賛成。
- 規約で、「この 4 分の 3 を下回る割合（ただし 2 分の 1 超に限る）」に読み替えて緩和することが可能（例：3 分の 2）。

ここがポイントで、分母は「総会に出席した区分所有者とその議決権」に変わります（所在不明者や議決権を有しない者は除外）。

<改正後の具体例：規約改正が通りやすくなる>

例：区分所有者 100 人・議決権 100 口のマンションで、管理規約の重要改正（特別決議）をするケース。

- 総会成立要件：
 - 区分所有者の過半数（100 人中 51 人以上）
 - 議決権の過半数（100 口中 51 口以上）
→ 出席者 60 人・議決権 60 口なら定足数クリア。
- 決議要件：
 - 「出席した区分所有者及びその議決権の各 4 分の 3 以上」の賛成

この場合、分母は「出席者 60 人・議決権 60 口」。

必要賛成は、

- 人数... $60 \text{ 人} \times 4 \text{ 分の } 3 = 45 \text{ 人以上}$
- 議決権... $60 \text{ 口} \times 4 \text{ 分の } 3 = 45 \text{ 口以上}$

もし 60 人中 50 人が賛成なら、

- 人数... $50 \text{ 人} \geq 45 \text{ 人}$
- 議決権... $50 \text{ 口} \geq 45 \text{ 口}$

で特別決議成立となります。

つまり、「来ている人の中で十分な賛成が得られれば決められる」仕組みに変わり、無関心な欠席者や所在不明者のせいでマンションの意思決定が止まる状態を大幅に緩和できるわけです。

<規約で 3 分の 2 などに緩和する読み替え>

さらに、改正法は「出席者 4 分の 3」を「出席者 3 分の 2」などへ緩和する読み替えを認めています（ただし 2 分の 1 を超える割合に限る）。

例：規約で「特別決議は出席者及びその議決権の各 3 分の 2 以上」と定めた場合

- 分母：出席者 60 人・議決権 60 口
- 必要賛成：
 - 人数...60 人×3 分の 2=40 人以上
 - 議決権...60 口×3 分の 2=40 口以上

50 人が賛成なら余裕で成立しますし、45 人賛成でも成立します。

このように、マンションごとの事情（高経年・修繕の必要性が高い等）に応じて、「重要だけれども、硬すぎない多数決割合」に調整できるようになっています。

■ 小規模復旧の決議要件

改正前	建物の一部が滅失した場合の復旧決議は、従来の重い要件（全区分所有者および議決権ベース）のみでした。
改正後	「出席した区分所有者及びその議決権の各 3 分の 2 以上の多数」という、実質的な出席者ベースでの決議ができる仕組みが導入されました。

建物の一部が滅失した場合の「小規模復旧」についても、改正で特別決議と同じく「出席者ベースの多数決」が導入され、欠席者・無関心層で復旧が止まりにくくなる仕組みになりました。

<改正前のイメージ：全員ベースで超重い>

区分所有法では、建物の一部が火災・地震などで滅失した場合、その復旧には原則として重い決議要件が課されていました。

- 分母は「区分所有者総数」と「議決権総数」
- 必要賛成は、それぞれ一定割合以上（イメージとして特別決議レベル）

このため、復旧に賛成する人が多くても、総会に出てこない人（無関心層）や所在不明者まで分母に含まれることで、必要な賛成数に届かず、実務上「復旧したくても決められない」事態が生じやすい構造でした。

特に、賃貸用住戸が多く所有者が遠方にいるマンションや、高齢化して総会に出てこない人が多いマンションでは、災害後の復旧決議が重くのしかかっていたと言えます。

<改正後の枠組み：小規模復旧に「出席者 3 分の 2」>

今回の改正では、「建物の一部が滅失した場合の、小規模な復旧」について、特別決議の合理化と同じ発想で「出席者ベースの決議」が導入されています。

ポイントは次のイメージです。

- 対象：建物の一部滅失に関する「小規模復旧」の決議（大規模な建替え・再生とは区別される場面）
- 新たな決議要件：
 - 「出席した区分所有者及びその議決権の各 3 分の 2 以上の多数」で決することができる枠組みが置かれた（一定の前提や規約による定めが必要な場合あり）。

ここでも分母は、「総会に実際に出席している区分所有者とその議決権」に切り替わります。

つまり、来てもいない区分所有者のせいで復旧が止まるのではなく、「来ている人＋委任状・書面議決で意思を示した人たち」の中で、十分高い多数（3分の2以上）が得られれば復旧を決められるようになる構造です。

＜具体例でイメージ＞

例：区分所有者 50 人・議決権 50 口のマンション（一部が火災で滅失し、小規模復旧を決めたいケース）

- 総会出席者：30 人（議決権 30 口）
- うち、復旧に賛成するのが 24 人（議決権 24 口）だとします。

改正後に「出席者ベース 3 分の 2」の枠組みを使う場合、

- 分母：出席者 30 人・30 口
- 必要賛成：
 - 人数... $30 \text{ 人} \times 3 \text{ 分の } 2 = 20 \text{ 人以上}$
 - 議決権... $30 \text{ 口} \times 3 \text{ 分の } 2 = 20 \text{ 口以上}$

実際の賛成は 24 人・24 口なので、いずれも要件を満たし、小規模復旧の決議は成立します。

改正前のように「50 人・50 口」を分母にすると、

- $50 \text{ 人} \times 3 \text{ 分の } 2 = \text{約 } 34 \text{ 人}$
- $50 \text{ 口} \times 3 \text{ 分の } 2 = \text{約 } 34 \text{ 口}$

となり、出席者のうち何人賛成しても届きません。

このように、「来ている人の中で十分な多数があれば決められる」という方向への合理化が、復旧場面にも拡張されたイメージです。

■ 義務違反者への使用禁止請求の要件緩和

改正前	共同生活の秩序を乱す者への使用禁止請求は、全区分所有者および議決権ベースでの重い特別決議要件しかありませんでした。
改正後	「出席した区分所有者及びその議決権の各 4 分の 3 以上の多数」という、出席者ベースでの特別決議による請求が可能になりました。

＜改正前：全員ベースでほぼ動けない状態＞

この場面で問題になるのは、区分所有法・規約に著しく違反し、共同生活の維持が困難になるほどの迷惑行為を繰り返す居住者に対する「使用禁止請求」（部屋を使わせないように求める手続）です。

- 典型例
 - 深夜騒音や暴力的な言動を繰り返し、他の居住者の生活が脅かされている。
 - ゴミの不法放置や悪臭などで、衛生・環境面でも共同生活が破壊されている。

改正前は、この使用禁止請求をするための集会決議が「共用部分重大変更・規約改正と同じく、区分所有者総数・議決権総数を分母とする 4 分の 3 以上」といった非常に重い特別決議要件しかなく、

- 無関心で総会に出てこない人
- 所在不明者
- 遠方居住や賃貸オーナーで実質関与しない人

まで分母に乗るため、実務的には「ほとんど決議不能」に近い状況が少なくありませんでした。

その結果、明らかに共同生活を壊している悪質居住者がいても、管理組合が動けず、他の居住者が我慢を強いられるケースが続いていた、という問題意識があります。

＜改正後の枠組み：出席者ベース 4 分の 3 へ＞

今回の改正では、この使用禁止請求の決議要件が、他の特別決議と平仄を合わせる形で合理化されています。ポイントは次のとおりです。

- 分母の切り替え
 - 従来の「区分所有者総数＋議決権総数」から、
 - 「集会に出席した区分所有者（議決権を有しない者を除く。）及びその議決権」に変更。
- 割合
 - 「出席した区分所有者及びその議決権の各 4 分の 3 以上の多数」で決議可能。

つまり、来てもいない区分所有者や、議決権を持たない者に足を引っ張られず、「総会に実際に関心を持って出席している人たち」の中で 4 分の 3 以上の賛成があれば、使用禁止請求ができる仕組みになったわけです。

■ 国内管理人制度の創設

改正前	海外在住の所有者がいる場合、集会通知の受領や議決権行使をスムーズに行うための明確な代理人制度が未整備でした。
改正後	「国内管理人を選任することができる」よう義務づけられ、その国内管理人が保存行為、招集通知の受領、議決権行使などの権限を持つことが明記されました。

国内管理人制度の創設によって、「海外在住オーナーがいても管理組合の運営が止まらないようにする」ための受け皿が、条文レベルで整備されたイメージです。

＜改正前の問題点（イメージ）＞

区分所有者が長期で海外赴任・移住すると、次のような実務上の支障が生じていました。

- 総会招集通知を国外宛に送る必要があり、郵送・到達の管理が難しい。
- 議決権の行使についても、「委任状を誰に出すのか」「継続的に誰が窓口になるのか」が曖昧。
- 保守・修繕に関わる保存行為（例：専有部分の雨漏り対策が共用部分工事と絡む場合など）で、連絡が取れないため手続が滞る。

従来も、実務上は「日本国内の親族や管理会社を窓口にする」といった運用はありえましたが、その人の法的地位・権限が区分所有法上明確ではなく、「どこまで代理してもらえるのか」がグレーでした。

<改正後：国内管理人制度の骨格>

改正で新設された国内管理人制度のポイントは、

- 海外在住の区分所有者が、「国内管理人」を選任できる制度が明文化されたこと。
- 国内管理人には、少なくとも次のような権限を持たせることができるとされること。
 - 保存行為
 - 集会の招集通知の受領
 - 集会における議決権の行使

これにより、

- 「通知をどこへ出せばよいか」→ 国内管理人宛に出せばよい。
- 「誰が議決権を行使するのか」→ 国内管理人が区分所有者に代わって行使できる。
- 「建物・敷地の保存的な措置」→ 国内管理人が必要な保存行為を行える。

という形で、海外オーナーがいても管理組合の運営が回るような、統一的な枠組みが与えられたことになります。

<具体例でイメージ>

例：区分所有者 A（日本人）が海外に長期赴任し、マンションの専有部分を賃貸に出しているケースを考えます。

- 改正後、A は日本国内の親族 B や管理会社 C を「国内管理人」として選任。
- 総会招集通知は、A 本人ではなく B または C 宛に送れば足りる。
- 総会当日は、国内管理人が議決権を行使し、修繕・規約改正などに関して A の意思を反映できる。
- 専有部分や共用部分に保存的な措置が必要な場合も、国内管理人が窓口となって迅速に対応できる。

この結果、

- 「海外オーナーだから連絡がつかず、決議が進まない」
- 「通知がいつ届くか分からず、手続の有効性に不安がある」

といった問題が、制度面からかなり緩和されることになります。

■ 所在等不明区分所有者の除外裁判

改正前	所在がわからない所有者がいる場合、その人を決議の分母から外す包括的な裁判手続きが明確化されていませんでした。
改正後	裁判所に対し「一般区分所有者の決議をすることができる旨の裁判」を求めることができるようになり、認められれば決議の母数（分母）から除外されます。

所在等不明区分所有者について、「裁判で一括して分母から外す」制度が新設され、決議のハードルを現実的なレベルまで下げられるようになった、というのが改正のポイントです。

<改正前の問題点（イメージ）>

マンションの区分所有者の中に、

- 長期行方不明
- 郵便が戻ってくる
- 連絡先不明

といった「所在等不明区分所有者」がいる場合でも、その人は形式上は区分所有者・議決権者のままでした。

その結果、

- 特別決議（規約変更・共用部分重大変更など）
- 小規模復旧決議
- 使用禁止請求の決議

など、あらゆる決議の「分母」にこの所在不明者が乗り続けるため、実務的には「決議が通らない原因」になっていました。

改正前にも個別には不在者財産管理制度などの手段はありましたが、「区分所有法専用の包括的な分母調整の裁判手続き」は整っていなかったと言えます。

<改正後の新制度：所在等不明区分所有者の除外裁判>

改正後は、「所在等不明区分所有者の除外裁判」という形で、区分所有法独自の手続が用意されました（新 38 条の 2 イメージ）。

骨格は次のとおりです。

- 裁判の申立人
 - 一般区分所有者（所在不明者以外の区分所有者）
 - または管理者
- 求める裁判の内容
 - 「所在等不明区分所有者について、一般区分所有者の決議をすることができる旨の裁判」
→ 平たく言うと、「この所在不明者を分母から外して、残りの区分所有者だけで決議してよい」というお墨付きを裁判所に求める。
- 裁判所が認めるとどうなるか
 - 当該所在等不明区分所有者は「議決権を有しない」とみなされる。
 - その結果、その者は
 - 議決権の分子・分母
 - 区分所有者数の分母のいずれからもきれいに除外される。

この裁判が確定すると、以後の集会決議は「所在不明者抜きの分母」で計算されるため、特別決議や復旧決議・使用禁止請求などが通りやすくなります。

■ 所有者不明・管理不全管理命令制度

改正前	空き家放置（所有者不明）やゴミ屋敷・漏水放置（管理不全）の部屋に対し、管理組合が強制的に介入する強力な制度がありませんでした。
改正後	裁判所が「所有者不明専有部分管理命令」や「管理不全専有部分管理命令」を発し、管理人を選任して代わりに適切に管理・修繕させる仕組みが新設されました。

所有者不明・管理不全の「専有部分・共用部分」について、裁判所が管理人を選任して強制的に管理させることができるようになった、というのがこの新制度の核心です。

<改正前の問題点（イメージ）>

マンションの空き家・ゴミ屋敷・漏水放置など、専有部分が「所有者不明」または「管理不全」の状態に陥ると、周囲には次のような深刻な影響が出ます。

- ゴミ屋敷化して悪臭・害虫が発生し、隣戸・上下階の居住環境が著しく悪化する。
- 漏水を放置して、下階の天井・壁が損傷し、構造部分にも影響が出る。
- 玄関ドア周辺の放置物などで通行が妨げられ、避難安全性が低下する。

しかし改正前は、

- 所有者がそもそも誰か分からない（登記と現実がずれている）
- 所有者は分かっているが連絡がつかず、管理について何もしない

といったケースで、その特定の専有部分に対し「裁判所が管理人を選任して強制的に管理させる」仕組みは区分所有法上存在しませんでした。

結果として、「周囲の法的利益を明らかに侵害しているのに、誰も実効的に止められない」状態が続き、空き家・ゴミ屋敷問題の深刻化につながっていました。

<改正後の新制度の骨格>

今回新設されたのが、

- 所有者不明専有部分管理命令
- 管理不全専有部分管理命令

などの「専有部分・共用部分管理命令」です。イメージとしては次のような流れです。

1. 要件のイメージ

- 所有者不明専有部分管理命令
 - 登記上の所有者と現実の占有者が一致しない、連絡がつかないなどで、事実上誰が所有者か特定できない状態。
- 管理不全専有部分管理命令
 - 所有者は分かっているが、ゴミ屋敷化・漏水放置などで、「社会通念上、必要な管理が行われていない」といえる状態。

2. 申立て

- 管理組合や他の区分所有者など、利害関係人が裁判所に「専有部分管理命令」を申し立てる。

3. 裁判所の命令

- 裁判所が要件を満たすと判断すれば、
 - 所有者不明専有部分管理命令
 - 管理不全専有部分管理命令などを発し、「管理人を選任」する。

4. 管理人の権限

- 選任された管理人は、その専有部分・共用部分について、
 - 必要な修繕
 - ゴミ撤去などの管理行為
 - 漏水対策や安全確保のための措置を所有者に代わって行うことができる。

これにより、「所有者が不明／何もしない」ことを理由に、マンション全体の安全・衛生が損なわれる状態を、裁判所の命令で強制的に是正できるようになっています。

<具体例でイメージ>

例：ある専有部分が空き家となり、次のような状況になっているケースを考えます。

- ポストは溢れ、玄関前にゴミや放置物が積み上がり、害虫・悪臭が発生。
- 室内では雨漏りを放置しており、下階の天井にシミ・剥落が生じている。
- 登記名義人とは長年連絡が取れず、今誰が実質的に所有・管理しているのか分からない。

この場合、管理組合は裁判所に「所有者不明専有部分管理命令」を申し立てることができ、命令が出れば裁判所が管理人を選任します。

選任された管理人は、

- ゴミの撤去・清掃
- 漏水の修繕
- 必要な養生や安全対策

などを行い、隣戸・上下階の居住者の生活環境・法的利益を保護することができます。

所有者が不明・不在でも、「専有部分をどうにかするための法的手続き」が明確に確保されたわけです。

<共用部分にも及ぶ場合のイメージ>

漏水や腐食などが共用配管・共用床スラブなどに関係している場合には、「管理不全共用部分管理命令」のような形で共用部分についても管理人選任を認める枠組みが設けられています。

- 管理組合が事実上機能しておらず、共用部分の安全性が損なわれているマンション
- 管理不全で外壁タイル剥落の危険が高いのに、誰も修繕決議を主導しない状況

などに対して、裁判所が管理人を通じて共用部分の適切な管理・修繕を進められるようにする狙いがあります。

■ 被災マンションの建替え要件緩和

改正前	建替え決議は一律で「5 分の 4 以上」の極めて高い賛成が必要でした。
改正後	安全基準に適合していない危険な状態にあるマンションなどの場合、建替え決議の要件が「4 分の 3 以上」に緩和されました。

被災マンションについては、「危険度が高い場合には建替え決議のハードルを 5 分の 4 から 4 分の 3 に下げる」というのが改正の核心です。

<改正前：常に 5 分の 4 で超高ハードル>

区分所有法の建替え決議は、原則として一律に「区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上の賛成」が必要とされてきました。

この要件は、老朽化や被災の程度にかかわらず同じで、次のような問題がありました。

- 例：100 戸のマンションなら、建替えには
 - 区分所有者...80 人以上の賛成
 - 議決権...80 口以上の賛成が必要。
- 高齢化や賃貸化が進んだマンションでは、そもそも総会に出てくれる人が少なく、意思形成が難しい。
- 地震・火災で安全性が大きく損なわれていても、「5 分の 4」が集まらないと建替えできず、危険な状態が長期化しやすかった。

つまり、「安全面で危険なマンションでも、建替えのハードルが極めて高いまま」という構造が問題視されていたわけです。

<改正後：一定の危険レベルで 4 分の 3 へ緩和>

改正後は、「特に危険な状態にある被災マンション」について、建替え決議の要件を緩和する仕組みが導入されました。ポイントは次のとおりです。

- 緩和される場面（イメージ）
 1. 地震や火災に対する安全性が、建築基準法等の基準に適合していない場合。
 - 例：耐震性能が現行基準を大きく下回り、倒壊・損壊の危険が高い。
 2. 外壁タイル等の剥離・落下の危険があり、法務大臣が定める基準に該当する場合。
 - 例：外壁が広範囲で浮き・ひび割れを起こし、落下すれば通行人に重大な危険がある。
- このような「危険度が一定基準以上」と認められるマンションについては、建替え決議の要件が
 - 「区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上」→「各 4 分の 3 以上」に緩和される。

■ 建物更新決議の新設

改正前	専有部分の面積や位置関係まで踏み込んだドラステックな再整備を行うための専用の決議制度はありませんでした。
改正後	構造上主要な部分の効用維持・回復のために、全ての専有部分の面積や位置関係の変更を伴う決議（建物更新決議）が新設されました。

建物更新決議は、「建替えまでは行かないが、全専有部分の配置や面積までいじる大規模なリノベーションを、専用の高ハードル決議で認める制度」とイメージすると押さえやすいです。

<改正前のイメージ>

改正前は、建物の主要構造部分の修繕や変更は次のような枠組みで処理されていました。

- 共用部分の変更決議（区分所有法 17 条）
 - 「形状又は効用の著しい変更」は特別決議（4 分の 3）で行う。
- いわゆる大規模修繕
 - 外壁・屋上防水・配管等の更新などを、共用部分の修繕・変更の枠で決める。

しかし、この枠組みでは、例えば次のような「建替え一歩手前レベル」の更新を想定した専用制度がありませんでした。

- 全住戸の位置関係を大胆に変える（上下階でメゾネット化、共用廊下の抜本的な付け替えなど）。
- 全専有部分の面積を一律に増減させる（共用廊下を室内に取り込む、共用部分を専有部分に転換するなど）。
- 主要構造部分を大規模に補強・改造しつつ、それに合わせて全室の配置・面積を再設計する。

こうした「専有部分の面積・位置関係まで踏み込む更新」は、既存の共用部分変更決議や単なる修繕決議では性質が重く、建替えとも異なるため、法的に位置づけが曖昧だったと言えます。

<改正後：建物更新決議のイメージ>

改正後に新設された「建物更新決議」は、次のような場面をターゲットにした専用の決議制度です。

- 対象となる行為
 - 建物の構造上主要な部分（骨格・躯体等）の効用を維持・回復するために、
 - 全ての専有部分の面積や位置関係の変更を伴うような計画的な更新を行うこと。

イメージとしては、

- 建替えほど「一度壊して全部新しくする」わけではないが、
- 従来の大規模修繕・共用部分変更を超えて、
- 全専有部分の配置・面積を再設計するレベルのリノベーション・再整備

を、区分所有法上きちんと位置づけて、高ハードルの決議で認める仕組み、と捉えると分かりやすいです。

<典型イメージ>

例：

- ・ 老朽化したマンションで、耐震補強のため躯体に大規模な補強梁・補強壁を入れる。
- ・ それに伴い、全住戸の間取り・位置を動かし、専有部分の面積も一定割合で増減する。
- ・ 廊下面積の一部を室内に取り込む一方で、共用スペースを新たに設けるなど、全体として「建物の骨格＋全専有部分の配置」を再構成する。

このような「建物を丸ごと再デザインする」レベルの更新行為を、建物更新決議という専用決議で扱えるようにしたイメージです。

■ 敷地売却・取壊し敷地売却決議の新設

改正前	老朽化マンションを処分して土地を売却するには、原則として全員の同意が必要など、非常に高いハードルがありました。
改正後	「敷地売却決議」や「取壊し敷地売却決議」などの制度が新設され、多数決（5分の4以上など）によって土地を売却・清算する選択肢が法制化されました。

老朽化マンションについて「建替え」だけでなく、「解体して敷地を売却し、清算する」という出口を、多数決（高い特別多数）で選べるようにしたのが、「敷地売却決議」「取壊し敷地売却決議」等の新設の趣旨です。

<改正前のイメージ>

改正前は、区分所有建物をやめて敷地を売却し、各区分所有者が金銭で清算するようなスキームを取ろうとすると、基本的には「全員の同意」が必要と理解されてきました。

- ・ 区分所有関係を解消して土地を売却することは、各区分所有者にとって権利の根幹に関わる行為。
- ・ 一部の反対者がいると、全員一致が得られず、マンションの処分・清算が進まない。

その結果、

- ・ 建替えを選ぶにもハードルが高い（5分の4）
- ・ 敷地売却・清算を選ぶにも、全員同意が必要で実務的にはほぼ不可能

という二重の高ハードルの中で、「老朽化マンションから抜け出せない」状態が続きがちでした。

<改正後の新しい決議メニューのイメージ>

今回の改正では、老朽化マンションの再生手段として、建替えに加えて「敷地売却」という選択肢を、専用の多数決決議で選べるようにしました。代表的なものが次のイメージです。

- ・ 敷地売却決議
 - 建物は維持したまま、敷地を売却して区分所有者が金銭清算するような枠組みを想定。
 - 実務的には、敷地の売却に伴い区分所有関係を解消するイメージ。
- ・ 取壊し敷地売却決議
 - 建物を取り壊したうえで、敷地を売却し、各区分所有者が売却代金を按分して清算する決議。

- 老朽化が激しく、建物自体を残す意味が乏しい場合に「いったんゼロにして土地を売る」出口。

これらはいずれも、「全員一致」ではなく「高い特別多数（典型的には 5 分の 4 クラス）」の決議で選べるように位置づけられています。

つまり、建替えの高ハードルに近い水準の多数決で、「建替え」か「敷地売却（取壊し含む）」かという重大な選択をする道が開かれた、というイメージです。

<具体例でイメージ>

例：区分所有者 100 人・議決権 100 口の老朽化マンションを考えます。

- 建物は老朽化し、耐震性能も不足。
- 建替えには多額の負担が必要で、「もうマンション生活自体をやめたい」という区分所有者も多い。

このとき、改正後は次のような選択肢があります。

1. 建替え決議

- 区分所有者・議決権各 5 分の 4（危険マンションなら 4 分の 3）で建替えを選択。

2. 取壊し敷地売却決議

- 区分所有者・議決権の一定割合（典型的に 5 分の 4 クラス）の賛成により、
 - 建物を取り壊し、
 - 敷地を第三者に売却し、
 - 売却代金を区分所有者間で清算する、という出口を選択。

仮に、

- 建替えには乗り気でないが、土地を売って現金化したい人が多い場合、
- 取壊し敷地売却決議で「マンションという形から卒業する」ことが可能になります。

以前なら全員一致が必要だったような処分・清算を、「高いが現実的な特別多数」で決められるようになったことが、実務面では大きな変化です。

■ 他人の専有部分・共用部分の使用請求

改正前	保存や改良のために他人の部屋への立入りなどを請求できる規定はありましたが、使用や変更に関する範囲が限定的でした。
改正後	「自己の所有に属しない共用部分を使用し、又は自らの専有部分に変更を加えること」を請求できることが明確化されました。

改正によって、「マンションを維持・改良するために、他人の専有部分や共用部分についてどこまで工事を求められるか」が、条文レベルで広く・明確にされた、というのがポイントです。

<改正前のイメージ>

もともと区分所有法には、

- 共用部分の修繕のために、必要な範囲で他人の専有部分に立ち入ることができる、
といった趣旨の規定があり、「最低限の修繕」のための立入りは認められていました。

しかし、条文上は「立入り」「修繕」の場面が中心で、次のようなケースの扱いがやや限定的・不明確でした。

- 共用配管を改良するために、自分の専有部分の床や壁を開口したり、ルート変更を伴う工事をしたい。
- 断熱工事や遮音改修などの性能向上工事のために、共用部分の一部を使用したい。
- 省エネ・防水性能の向上のために、自分の専有部分の開口部・外壁側の構造を一定範囲でいじる必要がある。

「修繕」の範囲に含めて整理できなくはないものの、条文上は「どこまで認められるのか」がはっきりせず、所有者間の摩擦・慎重論につながりやすかったと言えます。

<改正後のルールのイメージ>

改正後は、マンションの維持・改良に必要な工事について、他人の専有部分・共用部分の使い方に関して、次のような内容が明確化されました。

- 区分所有者は、
 - 「自己の所有に属しない共用部分を使用し」
 - 「自らの専有部分に変更を加えること」を、一定の要件のもとで請求できることが明文化された。

ここで重要なのは、

- 「共用部分を単に“通行のために使う”」にとどまらず、工事・設備設置等のために一定範囲で**使用**することを含めて整理したこと。
- 自分の専有部分についても、設備更新や改良工事に伴う**変更**（開口・配管ルート変更など）を、他の区分所有者との関係で一定条件の下に請求できることを確認したこと。

これにより、従来は「修繕」との関係で解釈上処理していたグレーな工事についても、「マンション全体の維持・改良のために、共用部分の使用や専有部分の変更を請求できる」という筋道が条文で見えやすくなっています。

<具体例> 共用配管の更新・改良

古いマンションで、給排水管などの共用配管を更新する場面を考えます。

- 共用管が各専有部分の床下・壁内を通っているため、工事には専有部分内の床材・内装を一時的に撤去し、配管の通り道を変えたり、新しい管を通す必要がある。
- 改正後は、「共用部分を使用し」「自らの専有部分に変更を加えること」を請求できる枠組みにより、
 - 共用配管のルート変更や更新のために、各専有部分内で必要な範囲の工事を行うことが認められやすくなる。
 - マンション全体の設備更新が、個々の専有部分の反対で止まりにくくなる。

■ 管理組合法人による敷地取得

改正前	管理組合法人がマンション管理のために隣地等を取得する際の手続きや、取得後の議決権ルールが未整備でした。
改正後	特別決議によって一体管理すべき土地の取得が可能になり、また取得した土地について「管理組合法人は集会における議決権を有しない」という除外規定が新設されました。

管理組合法人が「一体管理すべき敷地」を特別決議で取得できるようになりつつ、その法人自身にはその取得した土地についての議決権を認めない、というセット設計が今回の改正ポイントです。

<改正前の問題点（イメージ）>

マンションの日常管理を担う管理組合法人（管理組合が法人化したもの）が、次のような土地を取得したい場面がありました。

- ・ マンション敷地に隣接する通路・駐車場用地など、実質的に一体で管理した方がよい土地。
- ・ 敷地の一部と一体化して使っているが、登記上は別筆の土地。

しかし改正前は、

- ・ 管理組合法人がそのような土地を取得するための「区分所有者側の手続き（決議要件）」
- ・ 取得した後、その土地によって「管理組合法人が自分の集会で議決権をどのように持つか」というルール

が区分所有法上は明確に整備されていませんでした。

結果として、「隣地などを管理組合法人名義で取得して一体管理する」というスキームが法制面では扱いづらく、実務上の検討にもブレーキがかかっていたと言えます。

<改正後：取得手続きと議決権のルール>

改正後は、次のような枠組みが新設されています。

1 一体管理すべき土地の取得手続き

- ・ 管理組合法人が、一体管理すべき敷地所有権等（隣地など）を取得するためには、
 - 区分所有者の集会における**特別決議**によってその取得を決めることができる。

つまり、

- ・ 「マンション敷地と一体的に管理すべき土地」を、管理組合法人名義で取得することが、
- ・ 区分所有者の高い多数決（4分の3や5分の4クラスの特別決議）で選べるようになった、

というイメージです。

2 管理組合法人の議決権の除外

同時に、この管理組合法人が「自ら取得した土地」に基づいて、自分自身の集会で議決権を行使することを防ぐため、次のような除外規定が設けられました。

- ・ 「当該管理組合法人は、集会における議決権を有しない。」

これにより、

- ・ 管理組合法人が土地所有者として「1票」を持って、自分の集会の決議を左右することはできない。

- 集会における議決権者は、あくまで区分所有者（各専有部分の所有者）であり、管理組合法人はその決議の執行者としての立場に徹する。

という構造が明確になります。

<具体例でイメージ>

例：マンションに隣接する小さな駐車場用地を、管理組合法人名義で取得して「マンション敷地＋駐車場」を一体管理したいケース。

- 改正後、区分所有者は集会で特別決議により、
 - 「管理組合法人が隣接駐車場用地を取得すること」を決められる。
- 実際に管理組合法人がその土地を取得した後も、
 - その土地の所有者として、マンション管理組合の集会で議決権を行使することはできない（法律上「議決権を有しない」と明記されている）。
- 集会で「駐車場利用ルール」や「敷地全体の利用方法」を決める際の議決権は、あくまで区分所有者だけが持ち、管理組合法人はその決議に従って運営・管理を行う。

このように、

- 土地取得の主体としては管理組合法人を使いつつ、
- 意思決定の主体は区分所有者のまま保つ、

というバランスを制度設計で取っていることが分かります。

----- 宅建業法 -----

■ 管理業者管理者方式の重要事項説明

改正前	区分所有建物の売買・交換時に、管理者が「マンション管理業者」であるかどうかの説明義務は明記されていませんでした。
改正後	管理者が「管理組合から委託を受けて管理事務を行うマンション管理業者である場合」は、その旨を重要事項説明（35条書面）に記載・説明することが義務付けられました。

最近では、マンションの役員のなり手不足で、プロの管理業者に管理を丸投げする「管理業者管理者方式」が増えています。ただ、これには「利益相反」や「コスト増」のリスクもあるため、買い主に「このマンションはプロが管理者をやっている、こういう受託内容（契約内容）になっていますよ」と事前に伝えるルールになりました。

宅建業法 35 条 1 項 6 号に基づき、区分所有建物（マンション）の売買・交換に関する重要事項として、「管理者等が管理組合から委託を受けて管理事務を行うマンション管理業者である場合には、その旨」を説明することが新たに追加されました。

これを具体化するため、施行規則 16 条の 2 第 9 号などが新設され、「管理者等が管理業者であるか否か（管理業者管理者方式か否か）」を確認し、該当すればその旨、該当しなければ『該当しない』旨まで記載・説明する運用が示さ

れています。

<改正前>

- 管理会社が管理者を兼ねているかどうかについて、明示的な説明義務はなく、重要事項説明書上も「管理の委託先」など一般的な説明にとどまりがちでした。
- 結果として、買主が「管理会社＝管理者」であることを知らないまま購入し、後に利益相反や意思決定構造に不安を抱くケースがあり得ました。

<改正後>

- 区分所有建物の売買・交換では、「管理者等がマンション管理業者であるか否か」を必ず調査し、その結果を重要事項として説明・記載することが義務化されました。
- 貸借取引についてはこの追加説明義務の対象外である点が、試験上の注意ポイントです。

<具体例①：管理会社が理事長を兼ねるマンション>

例えば、A マンションの管理組合は、株式会社 X 管理会社と管理委託契約を締結しており、同社の社員 Y さんを管理者として選任しています（管理業者管理者方式）。この A マンションの一室を、宅建業者 B 社が媒介して売買するケースを想定します。

この場合、B 社の宅建士は管理委託契約書・管理規約などで、「管理者等が X 管理会社の社員であり、管理組合から委託を受けて管理事務を行うマンション管理業者である」ことを確認します。

重要事項説明書の該当欄（例：全宅連版なら「管理の委託先」の次に新設された(9)欄など）に、

「管理者等は管理組合から委託を受けて管理事務を行うマンション管理業者である（管理業者管理者方式に該当する）」

と記載し、その内容を買主に口頭で説明します。

→ 買主は、「理事長役が管理会社側の人であり、工事発注等で管理会社が強い影響力を持つ」構造を理解したうえで購入判断ができます。

<具体例②：管理者が区分所有者から選任されているマンション>

例えば、B マンションでは、管理会社 Z 社に管理を委託していますが、管理者（理事長）は区分所有者のうちから選任されており、Z 社は管理者ではありません。

この場合、宅建業者は、管理規約等を確認し、「管理者等はマンション管理業者ではない（区分所有者から選任されている）」ことを確認します。

重要事項説明書の新設欄に、

「管理者等が管理組合から委託を受けて管理事務を行うマンション管理業者である方式（管理業者管理者方式）には該当しない」

旨を記載し、そのことを買主に説明します。

→ 買主は、「管理者は住民側であり、管理会社はあくまで委託先にとどまる」という意思決定構造を把握したうえで

契約に臨めます。

■ マンション「更新」等への融資業務追加（直接融資）

改正前	主に「建替え」に対する融資などはありませんでしたが、新法等に基づく「更新（大規模リノベーション）」や「除却」への融資枠がありませんでした。
改正後	マンションの「更新」や更新後のマンション取得に必要な資金、および要除却等認定マンションの「除却（取り壊し）」にかかる資金の貸付け（融資）業務が新設されました。

※「マンション更新」は、「老朽化したマンションを建て替えず、躯体を残したまま一棟丸ごとリノベーションして再生すること」を指す。

※「要除却等認定マンション」とは、「老朽化や安全性の問題などから、行政が『除却（建替えや敷地売却など）に進む必要がある』と正式に認定したマンション」のこと

住宅金融支援機構法改正により、「一棟リノベーションによるマンション更新」と「要除却等認定マンションの除却等」に対しても、公的融資が使えるようになった点がポイントです。

<改正後①：マンション「更新」への融資追加>

- 機構の業務として「マンションの更新（一棟リノベーション）事業」と「更新後マンションの取得」に必要な資金の貸付けが、まちづくり融資の対象として明文で追加されました。
- 更新は、共用部分だけでなく専有部分まで踏み込む一体的なリノベーションを想定しており、建替えよりもコスト・期間を抑えつつ性能向上を図る再生手法を金融面から後押しします。

具体例：一棟リノベーション＋再入居

- 築 50 年・耐震性不足・設備老朽化のマンションで、区分所有者が「建物更新決議」により一棟リノベーションを選択。
- 管理組合が、構造補強、設備更新、内装一新、バリアフリー化等を含む大規模リノベーション工事費を機構の「まちづくり融資」で借り入れる（事業資金）。
- 高齢の区分所有者については、「まちづくり融資（高齢者向け返済特例）」を利用し、更新後マンションの取得・再入居に必要な負担金を借り、亡くなるまでは利息中心の支払いで返済負担を軽減するスキームが用意されます。

このように、更新決議→工事資金→区分所有者の負担金まで一気通貫で、公的融資で支援できる形になっています。

<改正後②：要除却等認定マンションの「除却等資金」への融資>

- 自治体から「要除却等認定」を受けたマンションについて、除却や取壊し・敷地売却等に必要な費用を、マンションが除却後に再建されない場合でも融資対象にすることが明文化されました。
- さらに、耐震性不足など認定理由を解消する工事であれば、「除却せず用途変更するケース」（例：オフィス・福祉施設へコンバージョン）も「除却等」の一形態として融資対象に含める方針が示されています。

具体例：再建しない老朽マンションの除却

- 築 60 年・極度の耐震性不足で、自治体から「要除却等認定」を受けたマンション。区分所有者の多くは高齢・空室も多く、新たなマンション再建は困難。
- 区分所有者が「建物取壊し敷地売却決議」を行い、敷地を事業者へ売却、跡地にはマンションではなく介護施設が建設される計画。
- この場合、従来は「除却後もマンションを再建する前提」でなければ機構融資の対象外でしたが、改正後は「マンションを再建しない除却事業」についても、取壊し費用・仮住まい費用等を含む「除却等資金」を機構が融資可能となります。

この結果、「老朽マンションを壊して別用途に転換する」選択肢が資金面で現実的になり、危険なストックの早期除却が進みやすくなります。

----- 税制 -----

■ 住宅ローン控除の借入限度額

改正前	認定住宅：5,000 万円、ZEH 水準：4,500 万円、省エネ基準：3,000 万円でした。
改正後	認定住宅：4,500 万円、ZEH 水準：3,500 万円、省エネ基準：2,000 万円に引き下げ（令和 8 年～12 年居住）。

住宅ローン控除は令和 8～12 年入居分について、住宅ローン控除の借入限度額が引き下げられました。

<借入限度額引き下げの具体例>

認定住宅（新築等）：環境に優しく、かつ、省エネ性能が高いことで認定を受けた住宅

- 改正前：限度額 5,000 万円。
- 改正後：限度額 4,500 万円。

例：

認定住宅の新築を 5,000 万円のローンで購入し、令和 9 年に入居した場合

→ 改正後は「4,500 万円」までしか住宅ローン控除の対象にならず、残り 500 万円分については控除が受けられないイメージです。

ZEH 水準省エネ住宅（新築等）：高い断熱性能と高い省エネ性能を備えた住宅です。

- 改正前：限度額 4,500 万円。
- 改正後：限度額 3,500 万円。

例：

ZEH 水準住宅を 4,000 万円借りて令和 10 年に購入・入居した場合

→ 改正後制度では「3,500 万円」までが控除対象で、500 万円分は控除対象外になります。

省エネ基準適合住宅（新築等）：ZEH 水準省エネ住宅ほどではないが、一定の基準を満たした住宅

- 改正前：限度額 3,000 万円。

- 改正後：限度額 2,000 万円。

例：

省エネ基準適合住宅を 2,500 万円借りて令和 11 年に入居した場合

→ 改正後は「2,000 万円」までしか控除対象にならず、500 万円分は控除されないことになります。

このように、同じ金額のローンを組んでも、令和 8～12 年入居では控除対象となる借入残高の上限が下がり、結果として毎年の控除額・総控除額が小さくなる仕組みです。

■ 各種特例の床面積要件の下限緩和

改正前	不動産取得税・固定資産税の減額特例の床面積下限は「50 m ² 以上」でした。
改正後	適用できる床面積の下限が「40 m ² 以上」に引き下げられ、コンパクトな住宅でも特例が使いやすくなりました。

不動産取得税・固定資産税の特例は、「床面積の下限が 50 m²→40 m²に緩和された結果、狭い住宅でも税負担が軽くなるケースが増えた」と押さえるのがポイントです。

<1. 不動産取得税の最大 1200 万円の特別控除の特例>

- 改正前：床面積 50 m²以上 240 m²以下が特例の対象。
- 改正後：床面積 40 m²以上 240 m²以下が特例の対象。

つまり、40～50 m²のコンパクトな長期優良住宅でも、不動産取得税の軽減特例を使えるようになります。

具体例

- 例 1：床面積 45 m²の認定長期優良住宅を新築して取得
 - 改正前：床面積が 50 m²未満のため、不動産取得税の軽減特例は利用できない。
 - 改正後：床面積 40 m²以上なので軽減特例の対象となり、不動産取得税が一定額減額される。
- 例 2：床面積 39 m²の認定長期優良住宅
 - 改正後でも「40 m²未満」のため、特例は適用されず通常の税額計算となる。

このように「40～50 m²のゾーン」が新たに特例の射程に入った点が改正の実務的な意味合いです。

<2. 新築住宅に係る固定資産税の減税措置>

新築住宅家屋が次の床面積の要件を満たす場合、新たに課税される年度から 3 年度分（3 階建て以上の耐火建物・準耐火建物の場合は 5 年度分）、固定資産税が減額される。

減額されるのは、1 2 0 m²分までの居住部分について、税額が 2 分の 1 になる。

改正内容（新築住宅の減額措置など）

- 改正前：床面積 50 m²以上 280 m²以下が固定資産税の減額措置の対象。
- 改正後：床面積 40 m²以上 280 m²以下が対象。

結果として、ワンルーム・1LDK などの小さな持家でも、一定要件を満たせば新築後の数年間、固定資産税の減額措

置を受けられます。

具体例

- 例 1：床面積 42 m²の新築分譲マンション（自宅用）
 - 改正前：床面積が 50 m²未満のため固定資産税の減額措置対象外。
 - 改正後：40 m²以上なので、たとえば新築後 3 年間、固定資産税が 2 分の 1 になるような減額措置の適用対象となる（具体の減額割合は制度内容による）。
- 例 2：床面積 275 m²の戸建て住宅
 - 床面積は改正前後とも上限 280 m²以下なので、従来どおり減額措置の対象に含まれる。

■ 不動産取得税の免税点

改正前	【土地の取得】	10 万円
	【家屋の取得（新築・増築・改築）】	23 万円
	【家屋の取得（売買・交換・贈与）】	12 万円
改正後	【土地の取得】	16 万円（16 万円未満が免税）
	【家屋の取得（新築・増築・改築）】	66 万円（66 万円未満が免税）
	【家屋の取得（売買・交換・贈与）】	34 万円（34 万円未満が免税）