

## ----- 区分所有法 -----

### ■ 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（ <u>議決権を有しないものを除く。</u> ）」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 日前までにせねば足りる」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 人×4 分の 3=45 人以上
- 議決権...60 口×4 分の 3=45 口以上

もし 60 人中 50 人が賛成なら、

- 人数...50 人≥45 人
- 議決権...50 口≥45 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 人×3 分の 2＝20 人以上
  - 議決権...30 口×3 分の 2＝20 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 人×3 分の 2＝約 34 人
- 50 口×3 分の 2＝約 34 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。

■ 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。

## ■ 管理者の損害賠償金等の請求・受領権限

|     |                                                                          |
|-----|--------------------------------------------------------------------------|
| 改正前 | 共用部分等が侵害された際の損害賠償金や不当利得返還金の請求・受領権限の範囲が条文上やや不明確でした。                       |
| 改正後 | 管理者の職務に「損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領を含む」ことが明記され、訴訟時は「遅滞なく区分所有者へ通知」が義務化されました。 |

区分所有法改正により、「所在不明区分所有者」は裁判所の除外決定を得れば、全ての集会決議の母数（分母）から外せるようになり、残りの区分所有者だけで柔軟に意思決定できるようになりました。

### <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。

## ----- 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、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。

## ----- 税制 -----

### ■ 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 ㎡以上」でした。                 |
| 改正後 | 適用できる床面積の下限が「40 ㎡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 ㎡→40 ㎡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 ㎡以上 240 ㎡以下が特例の対象。
- 改正後：床面積 40 ㎡以上 240 ㎡以下が特例の対象。

つまり、40～50 ㎡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 ㎡の認定長期優良住宅を新築して取得
  - 改正前：床面積が 50 ㎡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 ㎡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 ㎡の認定長期優良住宅
  - 改正後でも「40 ㎡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 ㎡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、120 ㎡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 ㎡以上 280 ㎡以下が固定資産税の減額措置の対象。
- 改正後：床面積 40 ㎡以上 280 ㎡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 ㎡の新築分譲マンション（自宅用）
  - 改正前：床面積が 50 ㎡未満のため固定資産税の減額措置対象外。
  - 改正後：40 ㎡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 ㎡の戸建て住宅
  - 床面積は改正前後とも上限 280 ㎡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） |