

## 1 用語の定義

|        |   |
|--------|---|
| 区分所有権  | 一棟の建物の中に構造上区分された数個の部分があり、独立して住居・店舗・事務所・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を目的とする所有権   |
| 区分所有者  | 区分所有の対象となっている建物の部分を所有する者（区分所有権を有する者）  |
| 区分所有建物 | 専有部分が属する建物<br>分譲マンションに限らず、オフィスビル・商業店舗・倉庫等であっても、区分所有建物となりうる  |
| 専有部分   | 区分所有権の目的たる建物の部分   |
| 共用部分   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・専有部分以外の建物の部分<br/>【例】玄関、廊下、階段等</li> <li>・専有部分に属しない建物の附属物<br/>【例】水道配管、電気配線等</li> <li>・規約により共用部分とされた附属の建物（規約共用部分）<br/>【例】別棟の集会所、倉庫等</li> </ul> |
| 建物の敷地  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物が所在する土地（法定敷地）</li> <li>・規約により建物の敷地とされた土地（規約敷地）<br/>【例】通路、駐車場等</li> </ul>  |
| 敷地利用権  | 専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利   |

## 2 区分所有者の団体

区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成する。

専有部分の賃借人（占有者）は構成員にはならない。

## 1 専有部分

|         |   |
|---------|---|
| 構造上の独立性 | 壁・床・天井等によって他の部分と遮断されている<br>ふすまや障子によって仕切られているに過ぎないものは、構造上の独立性があるとはいえない |
| 利用上の独立性 | ・独立して住居・店舗・事務所・倉庫等の用途に供することができる<br>・外部に通じる独立した出入口がある                  |

## 2 専有部分の床面積

|    |  |
|----|--|
| 原則 | 壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積による<br>(内り計算) |
| 例外 | 規約で別段の定め可                              |

## 3 共用部分

|        |  |                                   |
|--------|--|-----------------------------------|
| 法定共用部分 | ①専有部分以外の建物の部分<br>【例】廊下、階段、玄関等                | 登記することは<br><b>できない</b>            |
|        | ②専有部分に属しない建物の附属物<br>【例】水道配管、電気配線等            |                                   |
| 規約共用部分 | ①規約により共用部分とされた附属の建物<br>【例】別棟の集会所、倉庫等         | 登記がなければ<br><b>第三者に対抗</b> でき<br>ない |
|        | ②規約により共用部分とされた専有部分となりうる建物の部分<br>【例】管理人室、集会室等 |                                   |

## 4 全体共用部分と一部共用部分

|        |   |
|--------|---|
| 全体共用部分 | 構造上、区分所有者全員で共用する部分  |
| 一部共用部分 | 構造上、一部の区分所有者のみで共用する部分<br>【例】下層階が店舗で上層階が住居として利用するマンションの、住居部分のみで利用するエントランス等 |

## 5 共用部分の共有関係

|        |    |  |
|--------|----|--|
| 全体共用部分 | 原則 | 区分所有者 <b>全員</b> の共有に属する                      |
|        | 例外 | 規約により、一部の区分所有者又は管理者を所有者とする<br>ことができる         |
| 一部共用部分 | 原則 | 共用すべき <b>一部</b> の区分所有者の共有に属する                |
|        | 例外 | 規約により、区分所有者全員又は一部の区分所有者、管理者を所有者とする<br>ことができる |