



2021年3月

居住者の皆様へ

Asahi Monthly Report

専有部分とは？

分譲マンションの各室には区分所有権が設定されています。区分所有権とは、一棟の建物の区分された部分を独立させ個別の所有権を設定したものの。

では、区分された部分とはどこまでの範囲なのでしょう。マンションで言うなら、部屋の内側の居住スペースまでというのが一般的な解釈のようです。区分された壁や床、天井などの内側部分。これらが専有部分ということになります。

共用部分とは？

区分所有法における共用部分とは、専有に含まれない部分のことです。

法定共用部分

- 基本的構造部分：支柱、屋根、外壁などの躯体部分
- 独立性がない区画：外廊下、エントランスホール、階段、屋上、エレベーター、パイプシャフト、縦配管など
- 区分所有法では専有部分と共用部分の境界を明確に定めているわけではありません。ですので、専有なのか共用なのかどちらかはつきりしない部分が出てきます。

【例】

隣室や上階、下階との境界にある壁や床、天井の境界。玄関、窓ガラス、サッシの窓枠、給水管、電気の配線、壁、天井、床、窓（サッシ）、玄関ドア etc.

マンション標準管理規約の共用、専有の区別例

- 機械室、パイプスペース、インターネット通信設備→共用部分
- 躯体部分を除いた天井、床、壁→専有部分
- 玄関扉のうち鍵および内部塗装部分→専有部分