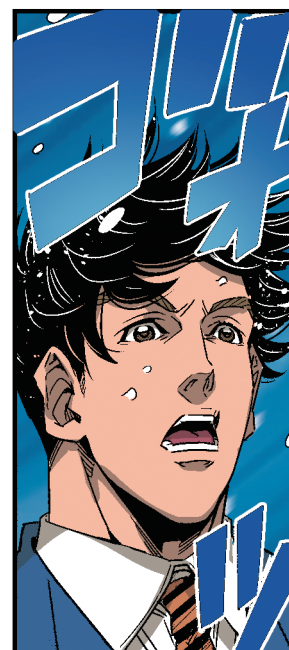
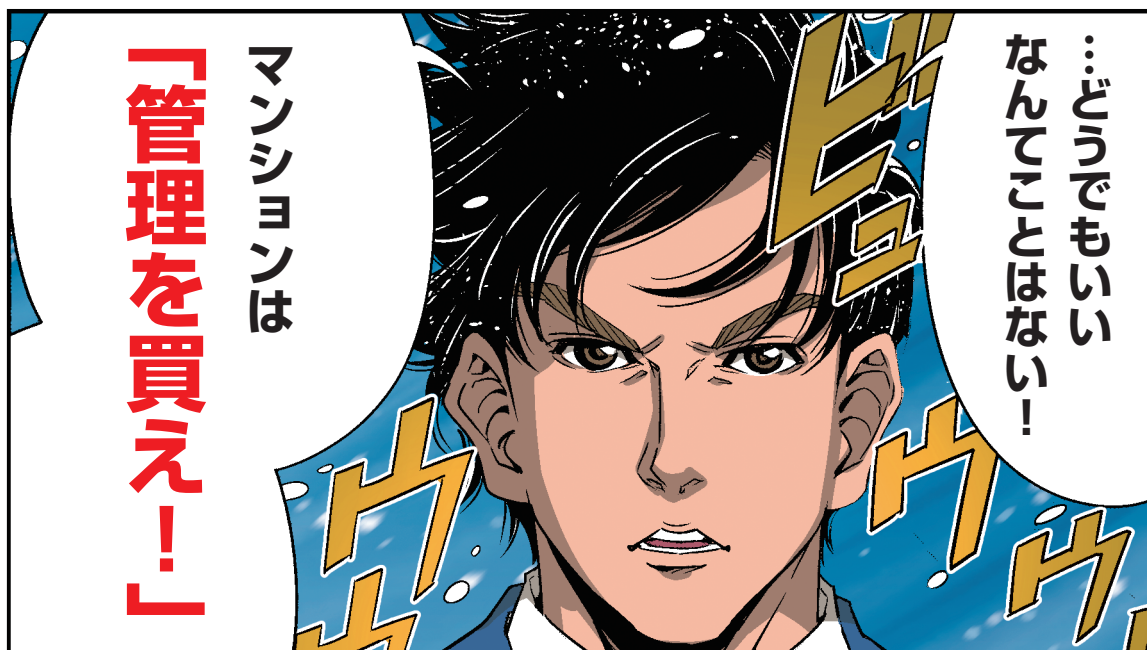
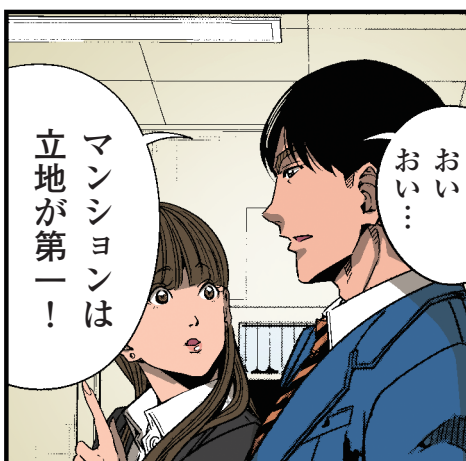
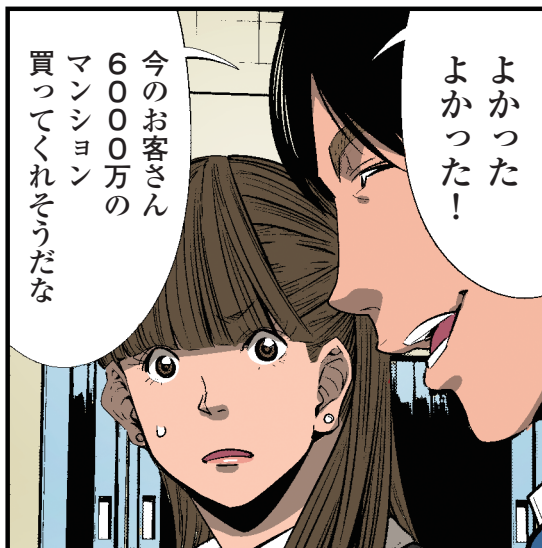


マンションは
管理を
買え!?

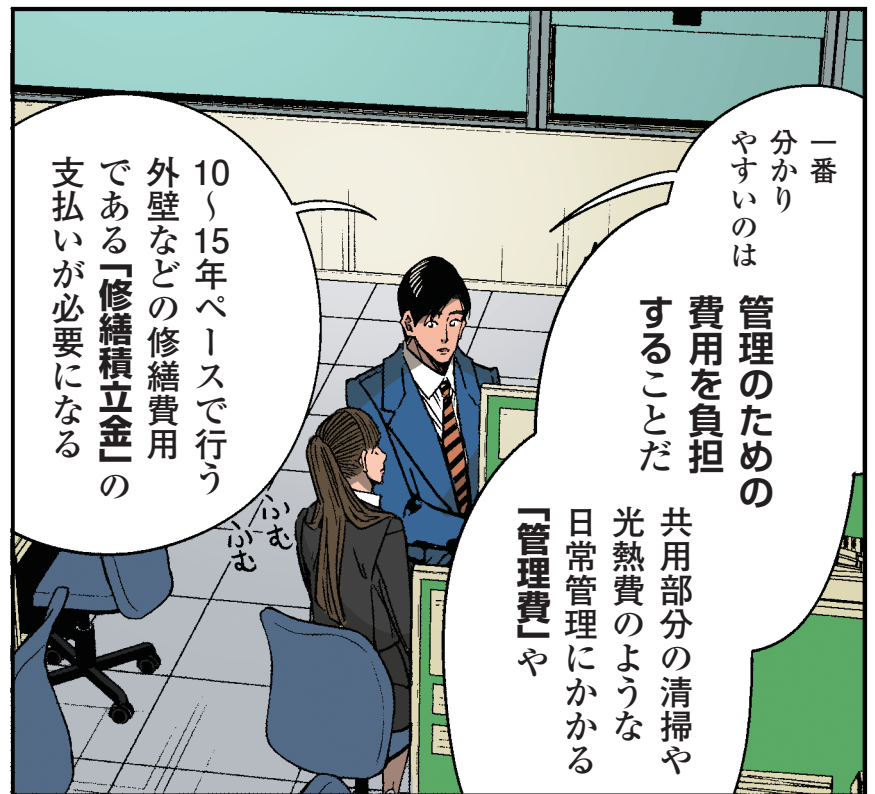
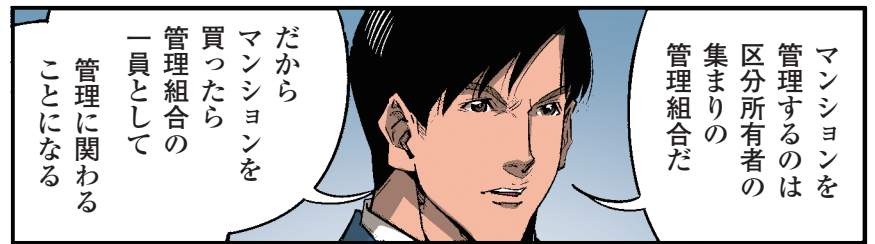
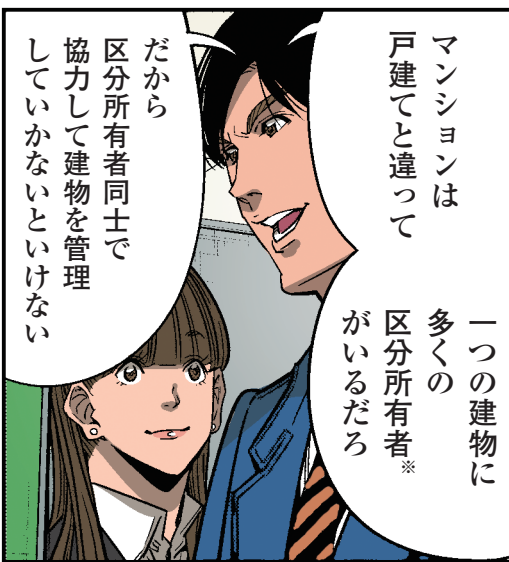
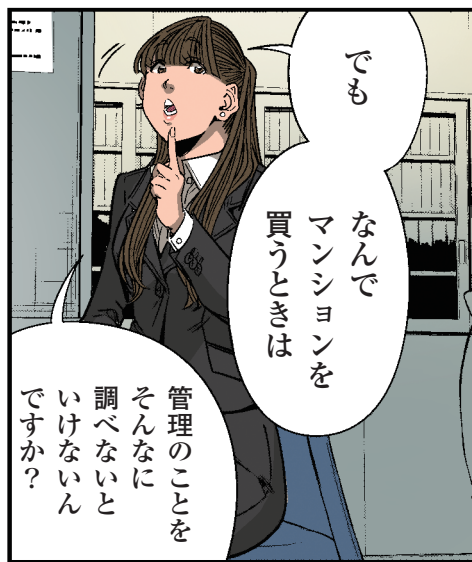
快適なマンションライフのはじまりは… **マンションの管理を** **知**ることから!

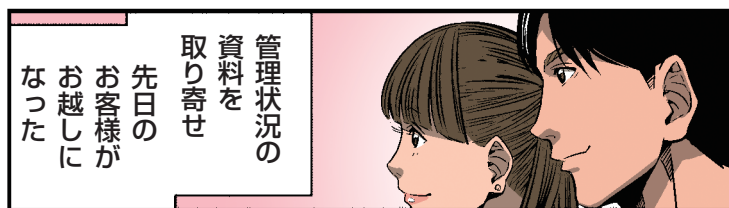
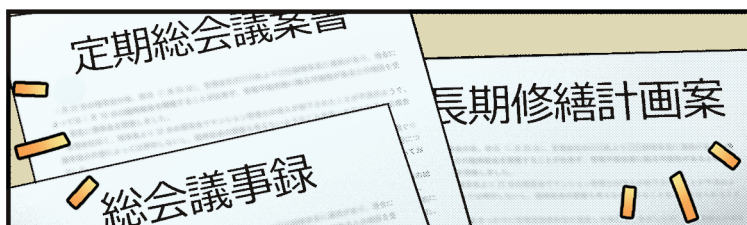
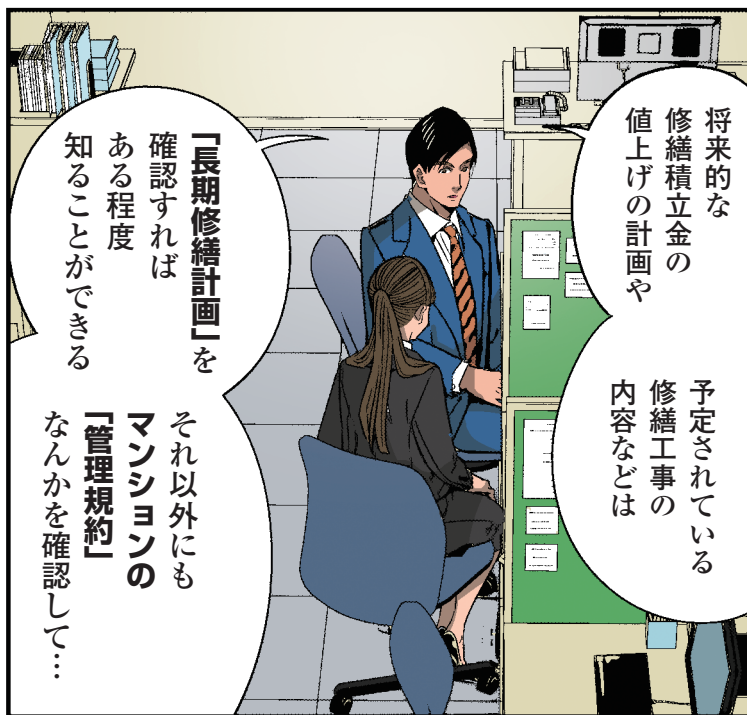
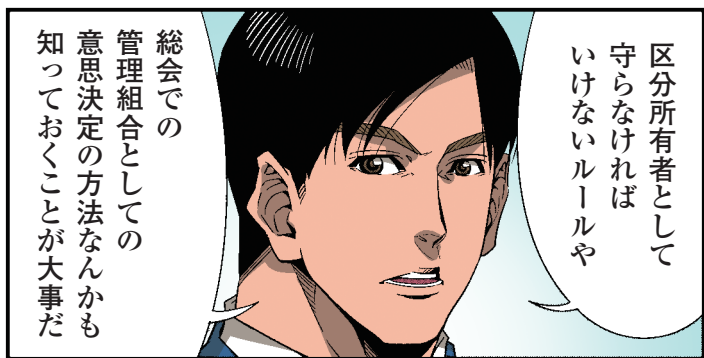


国土交通省



正直不動産





登坂不動産・課長代理。35歳。
嘘が上手くつけなくなった。

登坂不動産の新人営業。
カスタマーファーストの営業を理想とする。

正直不動産

© 大谷アキラ・夏原武・水野光博／小学館「ビッグコミック」連載中
漫画ロゴ／パイブリッジ・スタジオ 伊波光司

※このパンフレットの劇画部分のストーリー・登場人物はフィクションです。
※このパンフレットはおもに中古マンションの売買時における管理情報の入手について解説しています。

マンションの管理の担い手は1人1人の区分所有者

マンションの維持・管理は、住戸を購入した区分所有者によって構成される管理組合が主体となって行われます。マンションを購入したその瞬間から、管理組合の一員として、自分の住戸（専有部分）だけでなく、マンション全体（敷地・共用部分）の管理にも関わることが求められます。



管理組合

管理組合の主な業務

- マンションの敷地・共用部分(*)の清掃・補修・修繕
- 駐車場の管理・運営
- 長期修繕計画の作成・変更
- 設計図書等の管理
- 管理費・修繕積立金の徴収・運用 など

区分所有者の主な責務

- 総会での意思決定に参加
- (選任された場合) 役員としての業務の実施
- 管理費・修繕積立金の支払い
- 管理規約・細則等のマンション内のルールの遵守 など

(*) 躯体・外壁・共用廊下・共用階段・エレベーター等

知っておきたい「マンションの管理」とは？



管理組合の運営

事業計画の承認や管理規約の改正といった管理組合としての意思決定は、総会の多数決で行われます。

そのため、総会でどのような議論が行われているかを知っておくことで、管理組合の活動実態を把握しておくとい良いでしょう。

また、管理組合には理事や監事といった役員が置かれており、選任された場合はその役割を果たすことが求められます。あらかじめ役員の選任方法なども把握しておくとい良いでしょう。



管理費・修繕積立金

敷地・共用部分の清掃といったマンションの日常的な管理にかかる費用をまかなうのが**管理費**、定期的に行われる修繕工事の費用を積み立てるのが**修繕積立金**です。どちらも、マンション購入後はローンの返済とは別に毎月の支払いが発生します。



管理業者

敷地・共用部分の清掃や管理費・修繕積立金の徴収、管理員の常駐といった日常的な管理については、管理組合からの委託を受けて**管理業者**が行うことが一般的です。

管理業者への委託有無や業者名については、購入前にあらかじめ確認しておくとい良いでしょう。



管理規約

マンションの管理に関する基本的なルールを定めているのが**管理規約**です。管理規約には以下のような内容が規定されています。

- 専有部分と共用部分の範囲
- 専有部分のリフォームなどの工事を行う際の手続き
- 管理費・修繕積立金等の使途
- 管理組合役員の選任方法
- 管理組合総会の開催・議決方法 など

駐車場・駐輪場の使用方法やペットの飼育などに関して、より詳細なルールである**細則**が定めている場合もあります。



修繕工事

建物を長く快適に使い続けるためには、外壁の塗り替えや配管の取り換えといった修繕工事を定期的に行う必要があります。修繕工事が適切に行われないと、外壁が剥離したり、配管から水漏れが発生したりするおそれがあります。

一般的には、将来必要となる工事内容とそれにかかる費用の計画(**長期修繕計画**)を作成し、それに基づいて計画的に毎月の修繕積立金の徴収額が定められています。

そのため、修繕積立金については、毎月の支払額だけでなく、将来必要となる工事費用をまかないきれぬ収支計画が立てられているかどうか重要なポイントです。

パンフレット裏面のチェックシートで管理状況の詳しいチェックポイントを確認してみましょう➡

適切な維持・管理が行われないと…



住民間のトラブルが頻発



建物の劣化が急激に進行



生活環境の悪化



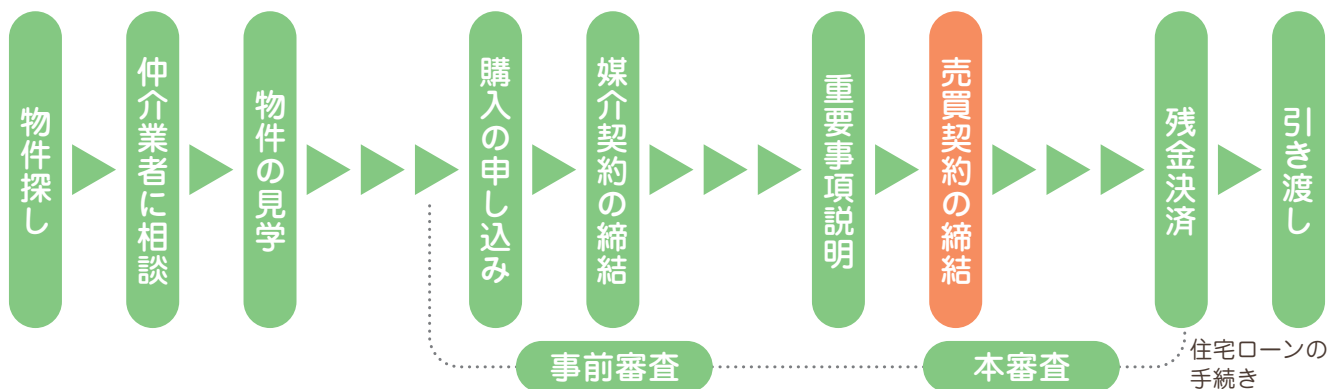
資産価値の下落

管理情報、どうやって確認すればいいの？

購入希望の方がマンションの管理情報を入手する際は、仲介業者を介して売主側に情報提供を依頼し、資料を取り寄せる方法があります。

購入する物件の候補が決まったら、早い段階で仲介業者に相談して管理状況を確認してみるとよいでしょう。

マンション購入の流れ（例）



国土交通省では、管理組合や管理業者が購入希望者の方に対してスムーズに情報提供できるよう、マンション標準管理規約やマンション標準管理委託契約書の中で、情報提供が可能な内容の例を示しています。なお、マンションによっては開示される情報に限りがある場合があります。

認定マンション マンション管理計画認定制度

認定マンション
続々増加中!

マンションの管理状況を“見える化”していくため、基準を満たした**質の高い管理**が行われているマンションを自治体が認定する「管理計画認定制度」が始まっています。

管理計画認定取得
マンションの一覧はこちら



管理計画認定取得マンションが満たしている管理状況

管理組合の運営
管理者等が定められている
監事が選任されている
集金が年1回以上開催されている
管理規約
管理規約が作成されている
災害等の緊急時や管理上必要な時の専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められている
管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（電磁的提供可）について定められている
管理組合の経理
管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われている
修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内である

長期修繕計画の作成及び見直し等
「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されている
長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われている
計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれる設定である
将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない
計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない
計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている
その他
組合員名簿、居住者名簿を備え、1年に1回以上は内容の確認を行っている

オトク!

管理計画認定を取得したマンションを購入する際に、住宅金融支援機構の全期間固定型住宅ローン「フラット35（維持保全身）」を利用すると、融資金利の引下げ（当初5年間・▲0.25%）を受けることができます！詳しくはフラット35のWEBサイトでご確認ください。

