

このパンフレットでは、あなたがマンションを購入される前に知っていただきたいことを8つのポイントにまとめています。

是非ともお読みください。

マンションを購入する前に
知っておきたい

8
つのポイント



これは、マンションのチラシの一例です。

その中でも知っていただきたい**ポイントが8つ**ありますので、是非一緒に見ていきましょう！

キャピタル京都・市役所前

Stype 4LDK ¥〇,〇〇〇万円

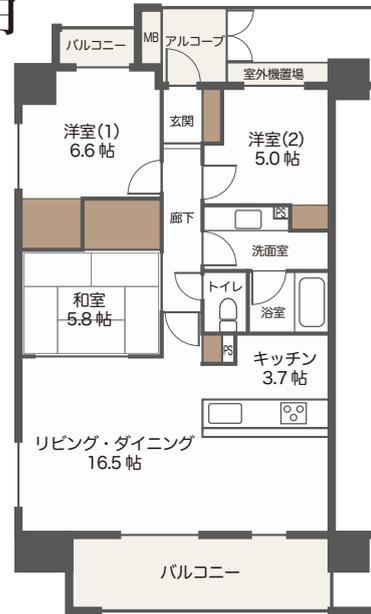
住戸専有面積 **82.5m²**

バルコニー面積 **13.5m²**

アルコーブ面積 **3.0m²**

室外機置場面積 **1.5m²**

ポイント1



◆所在地：京都市中京区〇〇

◆交通：京都市役所前駅下車徒歩5分

◆築年数：〇〇年

◆構造：鉄筋コンクリート造10階建3階部分

◆管理費：〇〇円/月額

◆修繕積立金：〇〇円/月額

◆管理方式/全部委託

◆その他：〇〇円/月額(町内会費)

ポイント8

ポイント2・3・4

ポイント5

ポイント6

ポイント7

マンションを購入する時は、宅地建物取引士(国家資格)から「重要事項説明」を受けます。



御池 知蔵

マンションの住人。
マンションに関する知識が豊富で、話の最後に「じゃ」と付けるのが口ぐせ。
本パンフレットでは、マンションに住む側の立場でアドバイスします。



京都太郎・花子夫妻

結婚10年目の夫婦。
賃貸住宅に住んでいるが、そろそろマンションを購入することを検討中。



河原 花恵

宅地建物取引士の資格を持つ不動産事業者。
本パンフレットに記載されているマンション用語などを分かりやすく解説します。

登場人物紹介

知っておきたい **ポイント1 専有部分と共用部分**

1～2

マンションには、購入者（区分所有者）が自由に使用できる部分とマンションに住む皆さんが使用できる部分があります。

知っておきたい **ポイント2 管理組合**

3

マンションの購入者（区分所有者）は、マンションに住む皆さんが使用できる部分について、しっかり維持管理するための団体を構成します。

知っておきたい **ポイント3 管理規約**

4

マンションには、同じマンションに住む皆さんが快適に暮らすためのルールが定められており、それを守ることが大切です。

知っておきたい **ポイント4 総会・理事会・理事**

5～6

快適に暮らすためのルールを運用していく管理組合の仕組みとして、一部の購入者（区分所有者）による理事会と、全員による総会があります。

知っておきたい **ポイント5 大規模修繕工事・長期修繕計画**

7

住み心地が良く、安全なマンションを維持するために、計画的に行う大規模な工事があります。

知っておきたい **ポイント6 管理会社**

8

管理組合がすべき業務の全部又は一部を管理会社に委託することがあります。

知っておきたい **ポイント7 重要事項説明書**

9

マンションを購入する際、宅地建物取引士（国家資格）が、物件の情報や契約条件等の重要な事項を説明します。

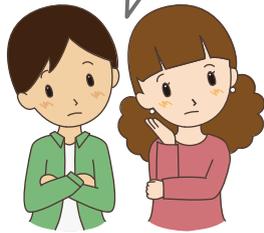
知っておきたい **ポイント8 管理組合と町内会（自治会）**

10

管理組合と町内会（自治会）には、それぞれ異なる役割があります。

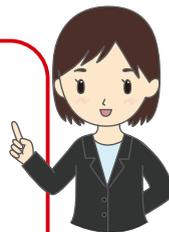


よくマンションのチラシには、部屋やバルコニーなどの広さが書かれていますが、何か意味があるのですか？



良い質問ですね。

実はマンションには、購入者(区分所有者)が自由に使用できる部分と同じマンションに住む皆さんが使用できる部分があります。



ここがポイント!

住戸専有面積 **82.5m²**

バルコニー面積 13.5m²
 アルコーブ面積 3.0m²
 室外機置場面積 1.5m²

専有部分

共用部分(専用使用部分)

メーターボックス(MB)：共用部分

電気や水道、ガスのメーターを収納した場所です。

アルコーブ：共用部分(専用使用部分)

扉の開閉時に人がぶつからないように設けている部分です。

**バルコニー：
共用部分(専用使用部分)**

玄関ドア：共用部分(専用使用部分)

共用廊下：共用部分

**室外機置場：
共用部分(専用使用部分)**

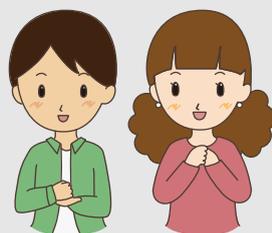
パイプスペース(PS)：共用部分

各階を縦に通る配管(主に下水道の配管)が収まっています。

壁：共用部分

隣接住居との壁は、穴をあけるなどはできません。

**バルコニー：
共用部分(専用使用部分)**



専有部分

「専有部分」とは、各住戸の購入者(=区分所有者)が自由に使用できる部分をいいます。左図の■(青)の部分です。

お部屋のリフォームでレイアウトを自由に変えることが可能です。

※一般的に、専有部分のリフォームをする場合には、前もって管理組合に許可をもらう必要があります。

共用部分：廊下・階段室・エレベーター・駐車場など

共用部分とは専有部分以外の全ての部分をいい、左図の■(ピンク)部分です。

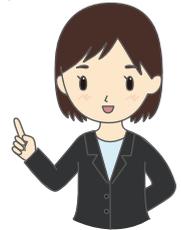
マンションに住む皆さんが使用できます。

また、隣接住宅との壁も共用部分になり、左図の■(黒)部分です。

共用部分は、各住戸の購入者(=区分所有者)が共有する財産です。

この共有財産を維持管理するため「管理組合」というものがあります。

※住戸内のパイプスペースも共用部分です。



専用使用部分：玄関ドア・バルコニー・アルコーブ・室外機置場など

共用部分でありながら、その住戸に住む人が専有して使用できる部分として、専用使用部分があります。

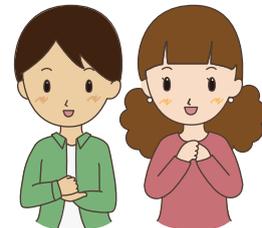
左図の■(黄)部分が「専用使用部分」です。

※専有して使用できる範囲は、各マンションのルール(=管理規約)で決められています。

マンションによっては、バルコニーに物置を置かない、アルコーブに自転車を置かないなどの例があります。



ここがポイント!



	誰が所有？	誰が使用？	誰が日常管理？	誰が修繕？
専有部分	区分所有者	区分所有者	区分所有者	区分所有者
専用使用部分	管理組合	区分所有者	区分所有者	管理組合
共用部分	管理組合	管理組合	管理組合	管理組合



「専有部分」「共用部分」の保険

「管理組合」ポイント2へ

マンション保険の賠償責任保険は、共用部分を対象として管理組合がかける「施設賠償責任保険」と、専有部分に各区分所有者がかける個人賠償責任保険があります。

いずれも火災保険を主体としたマンション総合保険の特約として管理組合が一括して付保することもあります。



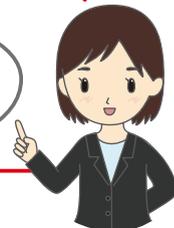
共用部分は共有する財産ということは分かりましたが、
「管理組合」って何ですか？



「管理組合」とは、みなさんのマンションを適切に管理するため、**各住戸の購入者(=区分所有者)の皆さんで構成された団体のことをいい、共同で共有財産の維持管理をします。**

区分所有者になると自動的に管理組合の一員になり、自らの意志で抜けることはできないこととなっています。

購入者(=区分所有者)は必ず管理組合の一員になるのですね！
じゃあ「管理組合」の一員になると、具体的に何をすればいいのですか？



マンションは、1棟に多くの方が生活する建物です。
そのため、マンションを使用する基本的なルールを定めた「管理規約」というものがあります。

【管理規約を守りましょう】 **ポイント3を参照**

マンションの生活に早くなれるためにも、皆さんに守っていただく管理規約を確認することが必要です。(※国が示した標準管理規約の概要を次ページで紹介。)

【総会に出席しましょう】 **ポイント4を参照**

「総会」は、年に1度、開くこととなっています。

総会では、マンション全体の管理について多数決で意思決定を行います。

購入者(=区分所有者)から集めたお金(管理費、修繕積立金)の使い方等も決議しますので、是非、出席しましょう。

【理事会について】

理事会は、購入者(=区分所有者)の中から選ばれた方々を「理事」とし、総会で決めたことを進めるために開催するものです。

「理事にならないか」と声をかけられたら、引き受けよう。

総会で決まった事項を、実際に進めていくための役割を担う方を「理事」というのじゃが、区分所有者の中から選ぶことになっているんじゃ。他の区分所有者と知り合う良い機会になるから積極的に引き受けるんじゃ。



用語の説明

① **管理組合**

- ・区分所有法第3条で規定された区分所有建物等を管理する団体。

② **管理会社**

- ・マンションの管理組合から管理業務を受託するために、国に登録するなど「マンション管理適正化法」の条件を満たした会社。

③ **管理者**

- ・管理組合を構成する区分所有者の代理権又は代表権を有する者。
- ・共用部分並びに各区分所有者の共有に属する建物の敷地及び附属施設を保存する。
- ・総会(区分所有法上の集会)で決議されたことを実行する。
- ・管理規約に定められた行為をする権利があり、義務を負う。
- ・管理組合の理事長が管理者となっているマンションもあります。

④ **管理員**

- ・「管理委託契約」(管理組合と管理会社間の契約)で「管理員業務」を行う管理会社の社員。(再委託の場合があります。)
- ・「管理人」と呼ぶ場合もあります。

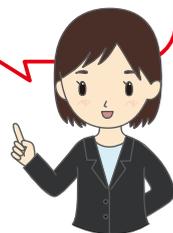


「**管理規約**」とは、マンションに住む皆さんが快適に暮らすために定められたルールです。

管理規約は言わばそのマンションの法律です。

具体的には、専有部分と共用部分の範囲、総会の運用方法などが規定されています。

管理規約は、基本的に購入者(=区分所有者)の合意で定めます。新築マンションではマンション事業者があらかじめ管理規約案を用意している場合があります。



マンション標準管理規約

マンション標準管理規約とは、国土交通省が作成・公表している管理規約のひな形となるものです。このマンション標準管理規約は、多くの管理組合の管理規約のベースになっており、本文の構成は次のようになっています。

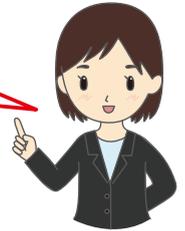
第1章 総則	<p>基本的なことを規定</p> <p>この規約は、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に順守しなければならない。</p>
第2章 専有部分等の範囲	<p>専有部分、共用部分の範囲を規定</p> <p>玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。 窓及びガラスは専有部分に含まない。</p> <p style="text-align: right;">ポイント1を参照</p>
第3章 敷地及び共用部分等の共有	<p>議決権率や費用負担の根拠となる共用部分の持ち分比率等を規定</p> <p>敷地及び共用部分は区分所有者の共有で、分割はできない。</p>
第4章 用法	<p>専有部分や共用部分の用法や利用制限等を規定</p> <p>専有部分を専ら住宅として使用する。専有部分の修繕は予め理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約や使用細則に定める事項をその第三者に順守させなければならない。</p> <p style="text-align: right;">ポイント7を参照</p>
第5章 管理	
第1節 総則	<p>バルコニー等の区分ごとに誰がどのように管理するのかなどを規定</p> <p>敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担において行う。ただし、バルコニー等の保存行為のうち、通常の使用に伴うものは、専用使用权を有するものがその責任と負担において行う。</p>
第2節 費用の負担	<p>各区分所有者が負担する管理費や修繕積立金の額等を規定</p> <p>管理費等の額は、各区分所有者の共用部分の共有持分にに応じて算出する。</p>
第6章 管理組合	ポイント2を参照
第1節 組合員	<p>組合員の届出義務を規定</p> <p>組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。また、新たな組合員の資格取得、又は喪失者は直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。</p>
第2節 管理組合の業務	<p>建物等の管理のために、管理組合が実施すべき業務を規定</p> <p>敷地及び共用部分等の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理</p>
第3節 役員	<p>理事長や監事等の役員の就任要件や任期等を規定</p> <p>理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。</p>
第4節 総会	<p>総会の成立要件や運営方法を規定</p> <p>総会は、総組合員で組織。理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以降2箇月以内に招集しなければならない。</p> <p style="text-align: right;">ポイント4を参照</p>
第5節 理事会	<p>理事会の成立要件や運営方法を規定</p> <p>理事会は、理事をもって構成。理事会は、理事長が招集。</p>
第7章 会計	<p>会計年度、管理費等の徴収方法や予算・決算報告等を規定</p> <p>理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。</p>
第8章 雑則	<p>義務違反者に対する対応方法や自治体や近隣等と取り交わした協定等を規定</p> <p>理事長は共同生活の秩序を乱す者に対して、理事会の決議を経て、その区分所有者に対し、その是正等のための必要な勧告又は、指示若しくは警告を行うことができる。</p>

「総会・理事会・理事」ポイント4へ

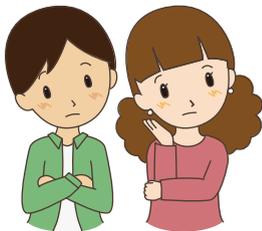
管理組合の重要な意思決定は、すべて「**総会**」で行います。
例えば、「総会」は、購入者 (=区分所有者) 全員が集まり、皆
さんから集めたお金(管理費、修繕積立金)をどのように管理し、
どこを修繕するか、また、役員の選任などを行います。

「**理事会**」は、「総会」で決まった予算や事業計画を受け、「理
事」が相談しながら進めるだけでなく、次の総会に向けた議案
をまとめることもしています。

「**総会**」と「**理事会**」は、切り離せない重要な関係です。



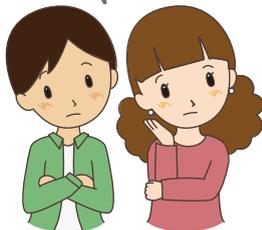
「**理事**」は何をするのですか？



総会で決めたことを実施するために、購入者 (=区分所有者) の
中から、何人かを「**理事**」として選び、
「**理事会**」を開くんじゃ。
管理会社に委託していることがあれば、この理事会で管理会
社から報告を受け、その進捗を確認することも重要なんじゃ。



理事はどうやって選ばれるのですか？



マンションごとに異なるが、次のようなケースが多くみられるんじゃ。
A. 任期が2年で、1年ごとに輪番制で、半分ずつ交代する。
B. 任期が1年で、1年ごとに輪番制で、全員が交代する。
Aであれば、管理組合の状況を把握している購入者 (=区分所有者)
が残るし、効率的に継続した課題を解決することができると思うんじゃ。

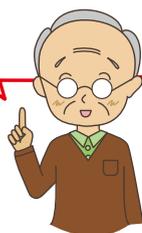


理事はみんなのために活動しているんですね。



理事になることで、みんなから集めた管理費等のお金の使い方や日常のトラブル解決方法について、しっかりと理解することができるんじゃ。

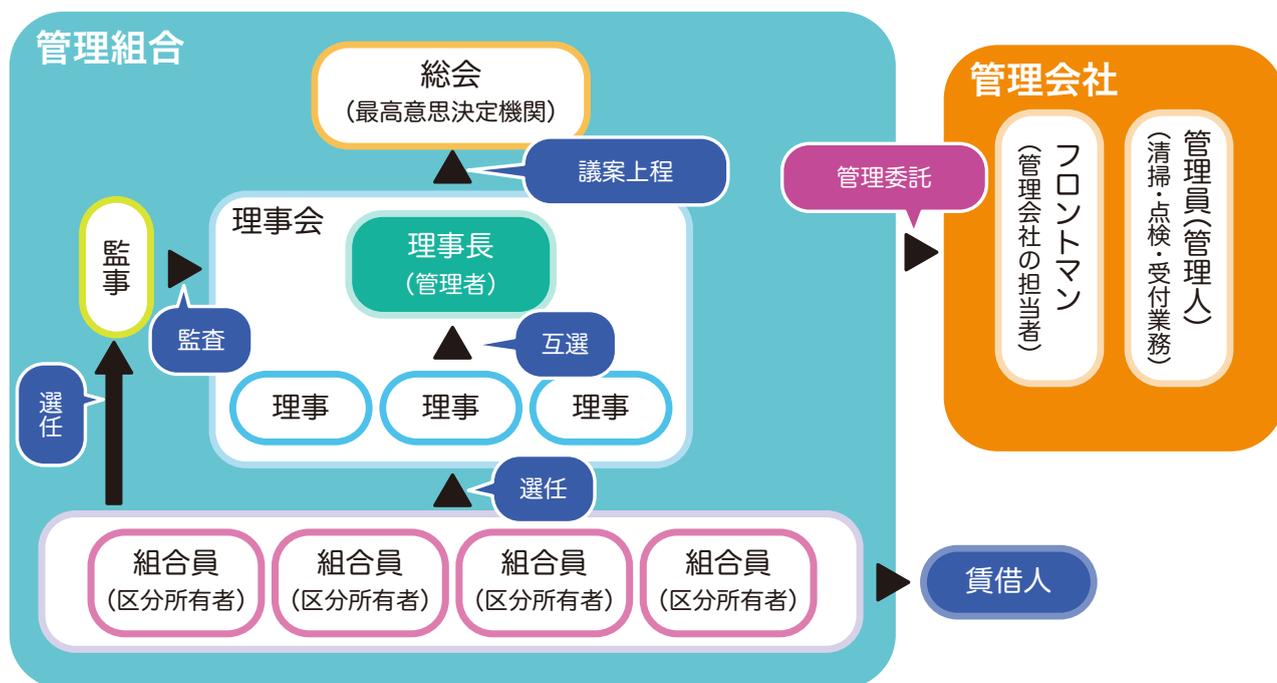
また、他の役員とも顔見知りになることで、より住みやすいマンションになるんじゃから、役員の順番が来たら引き受けてみるんじゃ。



「管理会社へ」ポイント6へ



管理組合組織図



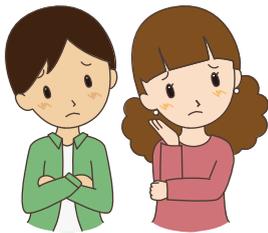
総会で決める事項の例

- ・前年度の決算及び事業報告(管理費, 修繕積立金の集金とその使用状況)
- ・本年度の予算及び事業計画(管理費, 修繕積立金の集金予定とその使用予定)
- ・管理規約等の制定, 変更又は廃止(マンション内の生活ルール等の変更等)
- ・理事等の役員の選任及び解任(新旧役員の交代等)
- ・委託管理契約の締結(管理業務を管理会社に委託する場合)



「大規模修繕工事・長期修繕計画」ポイント5へ

「大規模修繕工事」って何のためにするのですか？



「大規模修繕工事」とは、マンションの経年劣化にあわせて計画的に修繕する工事のことを言います。

住み心地が良く、安心して暮らせるマンションを維持するために欠かせない工事です。

具体的な工事としては、外壁補修工事、屋上防水工事、鉄部塗装工事、給・排水管改修工事などがあります。

建物は建てたら徐々に劣化していきますので、定期的に修繕する必要があります。「長期修繕計画」とは、どんな修繕をいつ頃するのか、費用はいくらかかるのかといったことを定めた計画のことをいいます。

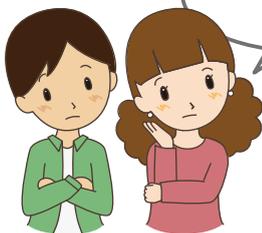
長期修繕計画には、新築時から25年先、30年先までにどのような修繕工事が必要なのかが1年毎に金額とともに記載されています。



この長期修繕計画は、管理組合が毎月積み立てている「修繕積立金」の根拠にもなります。「修繕積立金」は長期修繕計画に基づき、増額や一時金が予定されていることもありますので、購入前に確認することが大事です。

チラシ等には、掲載されていないこともあります。

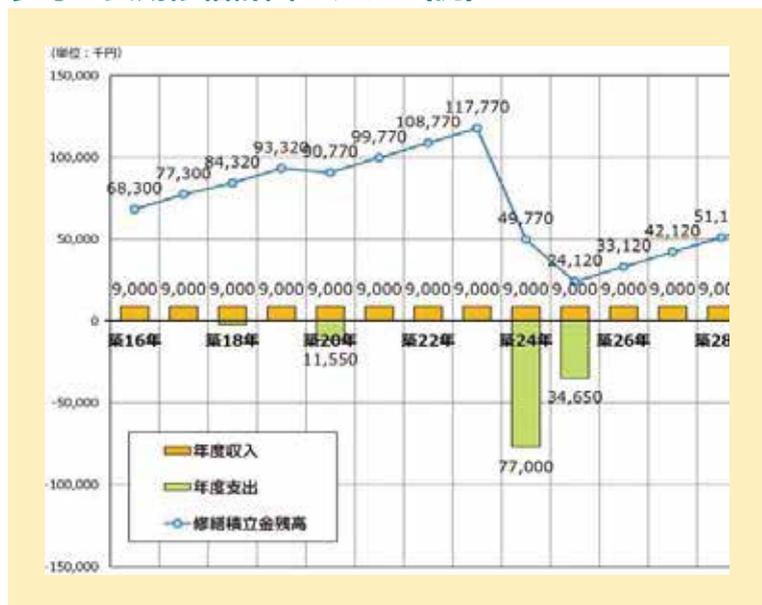
「長期修繕計画」で大事なことは何ですか？



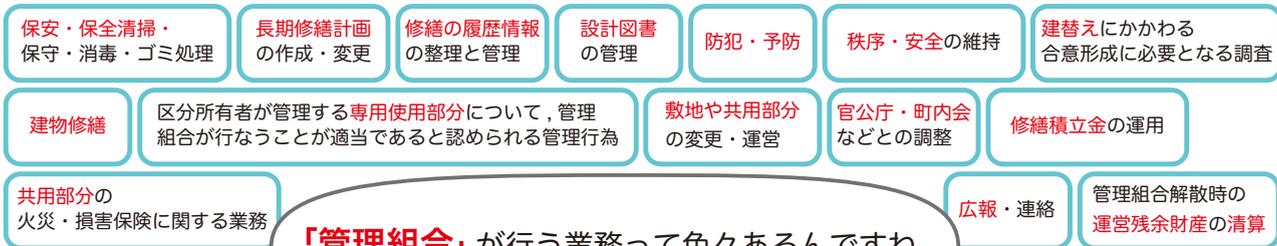
マンションの劣化状況をしっかりと確認して、場合によっては、長期修繕計画を見直し、必要な時期に大規模修繕工事を行うことがポイントじゃ。



参考：長期修繕計画のグラフ(例)



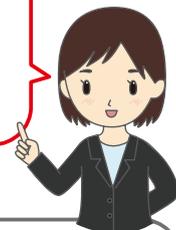
参考：大規模修繕工事施工風景



「管理会社」って何ですか？

「管理組合」が行う業務って色々あるんですね。

いずれの業務もマンションを適切に管理していくために必要ですね。
マンションによっては、こういった業務を「管理会社」に委託している場合があります。



「管理会社」は、管理組合から委託を受けて管理業務（＝共用部分を適切に維持管理するため、建物や設備の点検、清掃等の業務）を実際に行う会社です。

マンションを管理する方法としては、管理組合だけで管理する「自主管理」、管理会社に委託する「全部委託」、「一部委託」があります。

チラシ等に「管理方式/全部委託」とあれば、全ての管理業務を管理会社に委託しているということになります。

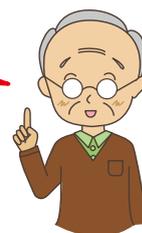
管理業務委託の3タイプ

	全部委託	一部委託	自主管理
内容	管理業務のすべてを一括して管理会社に委託	管理業務のうち一部を管理会社に委託	管理業務のすべてを管理組合が行う。
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ●理事の負担が少ない。 ●理事が交代しても、管理会社の支援により、管理の質が基本的に変わらない。 	<ul style="list-style-type: none"> ●会計や総会運営等の負担の大きな業務だけを委託し、費用を抑えることができる。 ●管理組合が管理業務に直接かかわる機会があり、管理意識が高まりやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> ●管理費が抑えられる。 ●管理組合が当事者となるので、管理意識が非常に高く、住民同士の連帯感も得られる。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ●管理会社に応分の委託費用が発生する ●管理組合の管理意識が低くなるおそれが高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ●管理会社への委託費用が発生する。 ●理事が変更すると管理の質が変わりやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> ●理事の負担が大きい。 ●理事のなり手不足となることがある。

理事会や理事長は管理組合を代表し管理業務を担当するが、清掃や設備点検といった実際の作業の全部又は一部を管理会社に委託することが多いんじゃ。

管理会社に管理業務を委託していても、**マンション管理の主体はあくまでも「管理組合」**にあるんじゃ。

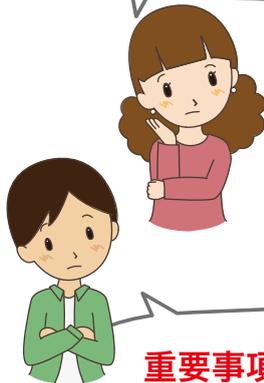
「自分のマンションは自分で管理していく」といった意識を持ってマンション管理に取り組んでいくことが重要なんじゃ！



「重要説明事項」ポイント7へ

宅建業者の担当者から売買契約する場合は、重要事項の説明をするといわれました。

「重要事項説明」は受けた方がよいのでしょうか？



「重要事項説明」については、宅地建物取引士（国家資格）が、売主側の担当者として買主に対して、契約を締結する前に説明し、かつ、書面を渡すことが法律によって義務付けられています。

説明をよく聞いて、分からないことや気になることがあれば必ず質問するようにしましょう。

重要事項説明で注意することはありますか？

色々ありますが、身近な事柄としては、ペットの飼育やピアノ等の楽器演奏に関することが考えられますので注意して確認しましょう。

- ・ペットの飼育に関すること（飼育の可否・飼育上のルール等）
- ・楽器等の使用について（持ち込める楽器の種類や演奏時間の決まり等）

上記の内容は重要事項説明書の「専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約等の定め」に記載されています。



宅建業者がマンションを販売するために必要な重要事項説明の主な内容

■宅建業者は、住宅の売買の前に、買主に対して以下のような重要事項を説明しなければなりません。（一部省略しています。）

- 登記記録に記載された内容
- 私道に関すること
- 飲用水・ガス・電気の供給施設、排水施設の設備状況
- 石綿（アスベスト）使用調査の内容
- 耐震に関すること
- 代金、交換差金等以外に授受される金額に関する事項
- 契約の解除に関する事項
- 損害賠償額の予定または違約金に関する事項
- 宅建業者の営業保証金供託に関する事項
- 手付金等の保全措置

■宅建業者がマンション（区分所有建物）を売買する場合、上記の通常説明する事項に追加して、次の事項についても説明しなければなりません。

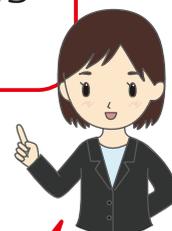
- 敷地に関する権利の種類及び内容
- 共用部分に関する規約の定め
- 専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約等の定め
- 専用使用権に関する規約等の定め
- 所有者が負担すべき費用を特定の者のみ減免する旨の規約等の定め
- 計画修繕積立金等に関する事項
- 管理費に関する事項
- 管理委託先に関する事項
- 建物の維持修繕の実施状況の記録内容

「管理組合」と「町内会(自治会)」の違いは何ですか？



「管理組合」は、区分所有者全員の団体で、マンションの維持管理が目的なんじゃが、「町内会(自治会)」は、同じ地域の住民同士が親睦を図り、地域での生活向上が目的なんじゃ。

京都では、「自分たちのまちは自分たちでつくっていく」という住民自治の伝統のもとに、町内会(自治会)を中心に、その集まりである学区自治組織や、活動目的に応じた各種団体も一緒になって地域コミュニティが形成され、住みよいまちづくりに取り組んでいます。

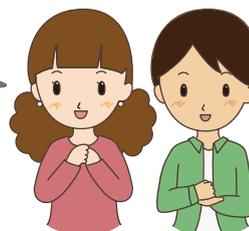


ではマンションには「管理組合」も「町内会(自治会)」もあるのですか？



管理組合と町内会(自治会)の役割は異なりますが、1つの組織として運営されているマンションもあります。

町内会(自治会)活動を通じて、同じ地域で暮らすマンション周辺のコミュニティにも参加できますので、町内会(自治会)にも是非お入りください。



マンションと地域のつながりについて

マンションの自治会活動は、マンションの中のコミュニティだけでなく、マンションを含むその周辺地域のコミュニティとの関係でも大きな意味があります。

京都市ホームページ京都市情報館の中に、「管理組合と自治会活動」というテーマで記載しておりますので御参照ください。

「管理組合と自治会活動」

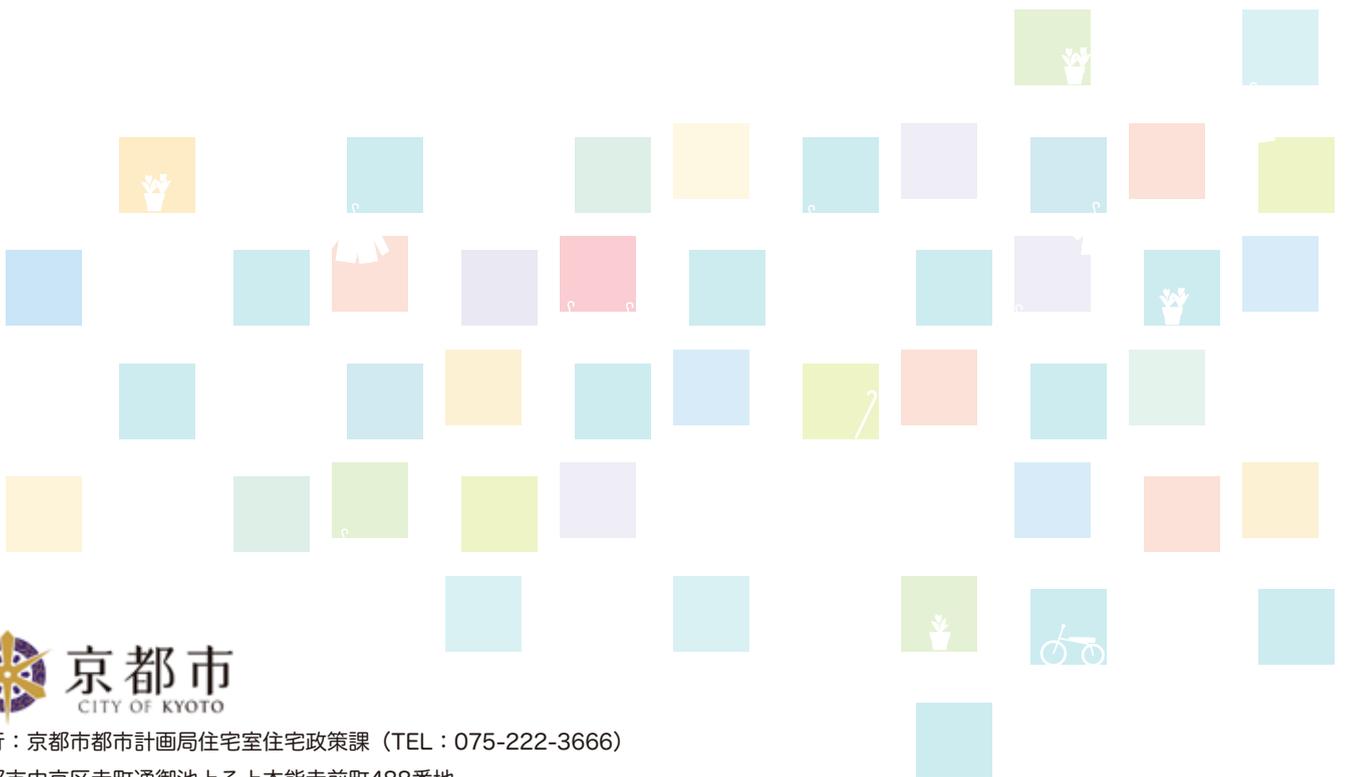
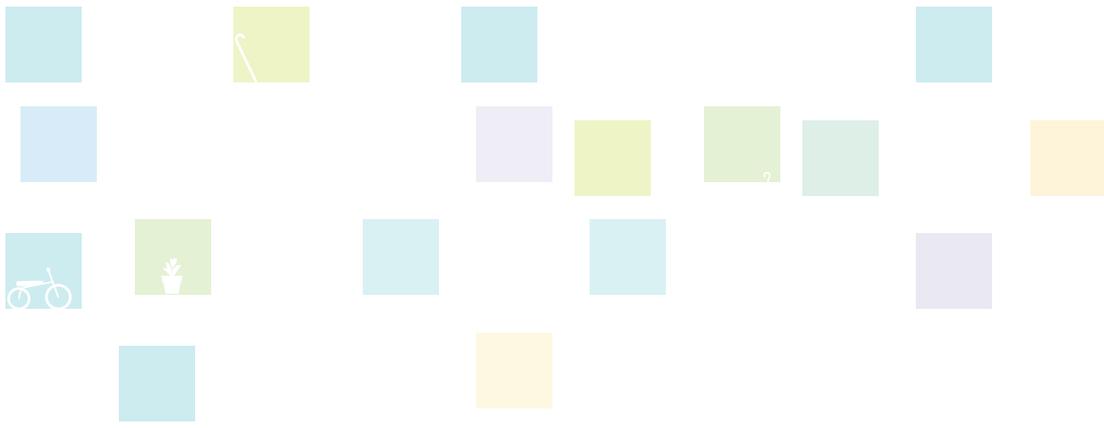
<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000003017.html>



また、「京都市地域活動ハンドブック」も参考にしてください。

<http://www5.city.kyoto.jp/chiiki-npo/jichikai/tebiki.php>





発行：京都市都市計画局住宅室住宅政策課（TEL：075-222-3666）
京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地