

I 章 マンションの購入を 検討するに当たって大切な視点

1 マンションの特性

- (1) 権利関係
- (2) 維持・管理
- (3) 修繕（リフォーム）

2 マンションを維持・管理していくための仕組み

- (1) 管理組合
- (2) 総会・理事会
- (3) 管理規約
- (4) 管理費・修繕積立金
- (5) 大規模修繕工事と長期修繕計画
- (6) 日常の管理運営

3 マンションの耐震性能

4 安心して売買するための仕組み

- (1) 建物状況調査（インスペクション）
- (2) 住宅履歴情報

ここでは、マンションの購入を検討するに当たって大切な視点として、マンションに居住し、生活する上で必要なマンションの特性や維持・管理の仕組みのほか、マンションの耐震性能、建物状況調査（インスペクション）や住宅履歴情報について説明します。

1 マンションの特性

戸建住宅の場合、建物・敷地等の管理や使い方は、おおむね所有者個人の意思で決めることができますが、マンションの場合、住まい方や建物・敷地等の管理を区分所有者の合意のもとで実施します。

ここでは、戸建住宅と比較して、マンション特有の権利関係等を説明します。



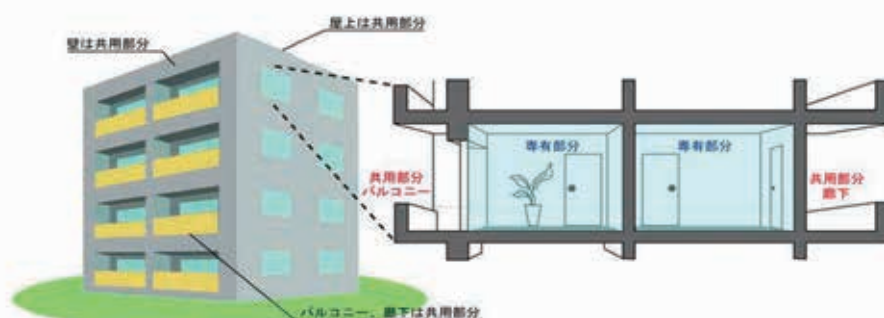
（1）権利関係

マンションは、戸建住宅とは異なり、1つの建物を多くの人が共同して所有する財産であり、区分所有者が原則として自由に利用できる「専有部分」と、個人では自由にならない構造躯体や廊下等の「共用部分」から成ります。共用部分は、区分所有者全員で構成される管理組合が維持・管理していく必要があります。

専有部分と共用部分

専有部分は主として住戸部分で、各区分所有者の所有権の目的となる部分です。共用部分は専有部分以外の建物の部分又は附属物等で、例えば、住戸を隔てている壁、床、天井や、エントランスルーム、廊下・階段室、エレベーター、バルコニーなどがそれに当たります。

共用部分には、区分所有法により定められている部分とは別に、管理規約により定めることができるものもあります。マンションによって共用部分の範囲は異なるので、管理規約により確認することが必要です。



(2) 維持・管理

戸建住宅は、所有者が自らの判断で維持・管理を行いますが、マンションでは、区分所有者全員で構成される管理組合が、組織的・計画的に維持・管理を行います。

共用部分や敷地など、区分所有者の共有財産に関わる事項は、管理組合の総会において、区分所有者の合意により決定されます。

また、共用部分の日常的な維持・管理などのために使われる管理費、修繕工事のための修繕積立金、建物の修繕時期や必要な費用等について定めた長期修繕計画などの仕組みがあります。

マンションの維持・管理は、管理組合が自らの責任で行っていくことが基本ですが、専門的な技術や知識が必要となるため、管理組合から委託を受け、マンション管理業者等が管理業務をサポートしていることが多くみられます。

(3) 修繕（リフォーム）

戸建住宅は、建物の老朽度や家族構成の変化等に応じ、所有者自らが判断してリフォーム工事を実施しますが、マンションでは、共用部分と専有部分で扱いが異なります。

共用部分の修繕は、その工事にかかる費用を区分所有者が共同で負担するものであることから、工事の内容等については総会での決議が必要です。

専有部分の場合は、原則として区分所有者の判断でできますが、共用部分に変更を加えないよう注意が必要です。マンションによっては、管理組合に届出が必要な場合などがあるので、管理規約や細則をしっかりと確認しましょう。

2 マンションを維持・管理していくための仕組み

(1) 管理組合

管理組合は、マンションの区分所有者全員で構成される団体であり、総会を開いて管理規約や細則等のルールを定め、合意形成を図り、共同してマンションの管理を行います。

マンションを所有するということは、管理組合の一員（組合員）になるということです。協力して管理組合の運営を行い、適切に管理していきましょう。

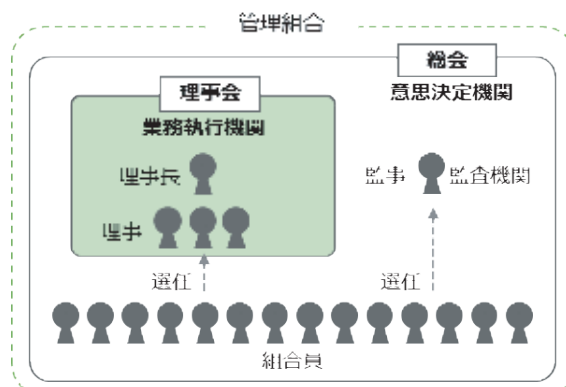
(2) 総会・理事会

管理組合は、主に「総会」と「理事会」により運営されています。

総会は、管理組合の意思決定機関であり、マンション全体の維持・管理に関わる事項の報告、審議、決定を行います。

理事会は、管理組合の業務を行う執行機関で、予算案など、総会に諮る議案の内容等の審議を行います。

▼管理組合と総会・理事会



(3) 管理規約

管理規約は、共同生活を快適に営むために、共用部分の管理及び使用に関して、マンションごとに定められるルールであり、区分所有者はもちろん、区分所有者から部屋を借りて使用している賃借人も、守らなければなりません。

管理規約は、マンションの実態に即したものとなるよう、マンションを取り巻く社会環境等に合わせて随時内容を点検し、必要に応じて管理規約の標準モデルである「マンション標準管理規約」を参考にするなどして、改正することが必要です。

マンション標準管理規約

国土交通省は、管理組合が管理規約を制定・変更する際の参考として、標準管理規約を作成しています。

購入希望予定のマンションの管理規約と照らし合わせ、相違点を確認するとともに、その理由などを検討しておく、そのマンションの特徴がわかります。

標準管理規約には、住居専用のマンションを対象としている「単棟型」、住居専用のマンションが数棟所在する団地型マンションを対象としている「団地型」、住居・店舗併用の単棟型マンションを対象としている「複合用途型」があります。

標準管理規約は、国土交通省のホームページに掲載されています。



（４）管理費・修繕積立金

区分所有者は、マンションの維持・管理のために、管理費や修繕積立金などを負担する責任があります。

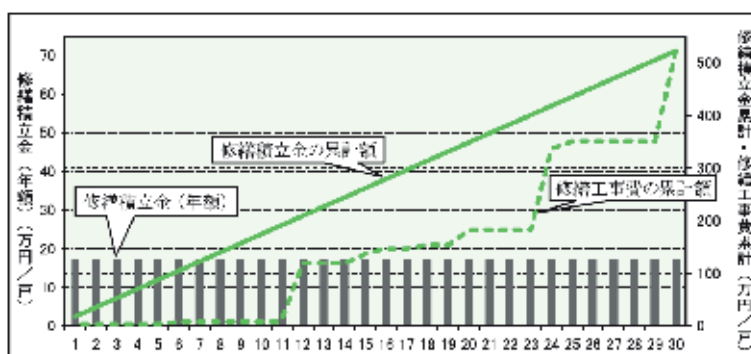
管理費は、共用部分の日常的な維持・管理などに使われる費用であり、建物の軽微な補修のほか、管理業務を委託する場合の委託業務費などに使われることが一般的です。

修繕積立金は、共用部分の修繕工事に備える積立金であり、修繕工事に必要な資金を定期的に各区分所有者から集め、管理組合が積み立てます。修繕積立金の額は、長期修繕計画に定められている修繕工事を実施できるように設定することが必要です。

修繕積立金の積立方式

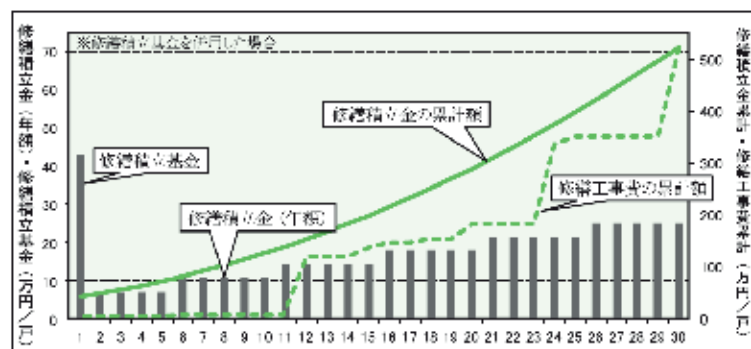
1. 均等積立方式

- 特長：将来にわたり定額負担として設定するため、将来の増額を組み込んでおらず、安定的な修繕積立金の積立ができる。
- 留意点：修繕資金需要に関係なく均等額の積立金を徴収するため、段階増額積立方式に比べ、多額の資金を管理する状況が生じる。また、均等積立方式であっても、その後の長期修繕計画の見直しにより増額が必要になる場合もある。



2. 段階増額積立方式

- 特長：修繕資金需要に応じて積立金を徴収する方式であり、当初の負担額は小さく、多額の資金の管理の必要性が均等積立方式と比べて低い。
- 留意点：将来の負担増を前提としており、計画どおりに増額しようとする際に区分所有者間の合意形成ができず修繕積立金が不足する場合がある。



（出典）マンションの修繕積立金に関するガイドライン／国土交通省

(出典) 長期修繕計画標準様式(記載例) / 国土交通省

（６）日常の管理運営

マンションの管理は、管理組合が自らの責任で行うことが基本ですが、一般的に、管理組合は管理の実務に関する知識などが十分とはいえない状況にあります。

マンション管理業者は、管理組合から委託を受けて、管理の主体である管理組合のパートナーとして管理の実務を担う事業者です。委託内容は管理委託契約書に定められます。

なお、管理組合から委託を受けて、管理事務（管理組合の会計の収入及び支出の調定、出納、共用部分の維持・修繕に関する企画又は実施の調整）を行うマンション管理業者は、マンション管理適正化法に基づき、国土交通大臣の登録が必要になります。



3 マンションの耐震性能

建築物の耐震設計の基準は、過去の震災の教訓を踏まえて、数度にわたり見直しが行われて現在に至っています。昭和56（1981）年6月1日から施行された基準が現在の基準（新耐震基準）となっており、それ以前に建築されたマンションは、耐震性能が十分でない可能性があります。

そのため、新耐震基準導入以前に、新築の工事に着手したマンションについては、耐震診断の実施の有無、耐震改修の実施の有無を確認しましょう。

耐震診断の実施の有無は、管理組合が保管している「耐震診断報告書」により確認することができます。また、耐震改修工事の実施の有無は、管理組合が保管している「修繕履歴」により確認することができます。

なお、宅建業法では、宅建業者に対し、新耐震基準導入以前に新築の工事に着手した住宅が耐震診断を行っている場合は、その内容について、重要事項説明として、契約前に買主に説明することが義務付けられています。

耐震性能を表す指標（Is値）

建物の耐震性能は、構造耐震指標（Is 値）で表されます。Is 値は、建物の強さや経年状況等で評価されます。Is 値が0.6 以上※あると、地震に対する必要な耐震性能が確保されていると判断されます。

※簡易（第1次）診断の場合は0.8以上

被害	ランク	軽微	小破	中破	大破	倒壊
	状況					
地震規模	RC造 SRC造	壁の損傷がほとんど無い	一般的な壁にひび割れ	柱・耐震壁にひび割れ	柱の鉄筋が露出	建物の一部又は全部が倒壊
	中地震 震度5強程度	Is値=0.6の場合				
地震規模	大地震 震度6強～7程度	Is値=0.6の場合				

【出典】耐震ネット（<http://www.taisai-net.com/>）から抜粋（一部加筆修正）

4 安心して売買するための仕組み

(1) 建物状況調査（インスペクション）

建物状況調査とは、i) 建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分、ii) 雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するために、国土交通省の定める講習を修了した建築士が行うものです。

①建物状況調査を行うメリット

建物状況調査を実施し、物件の調査時点における状況を確認することで、以下のようなメリットがあり、売主、買主とも安心して売買することができます。

ア 売主の場合

- ・ 引渡し後のトラブル回避
- ・ 競合物件との差別化が図れる

イ 買主の場合

- ・ より安心して購入の判断ができる
- ・ メンテナンスの見通しが立てやすい



②建物状況調査の方法・時間など

建物状況調査は、国土交通省の定める基準に従い、原則として目視・非破壊検査を行います。調査する物件の規模にもよりますが、調査には3時間程度かかることが見込まれます。調査費用については、各調査実施者により異なります。

調査後は、報告書を受領の上、調査結果の説明を受けるようにしましょう。

③建物状況調査のあっせんの流れ

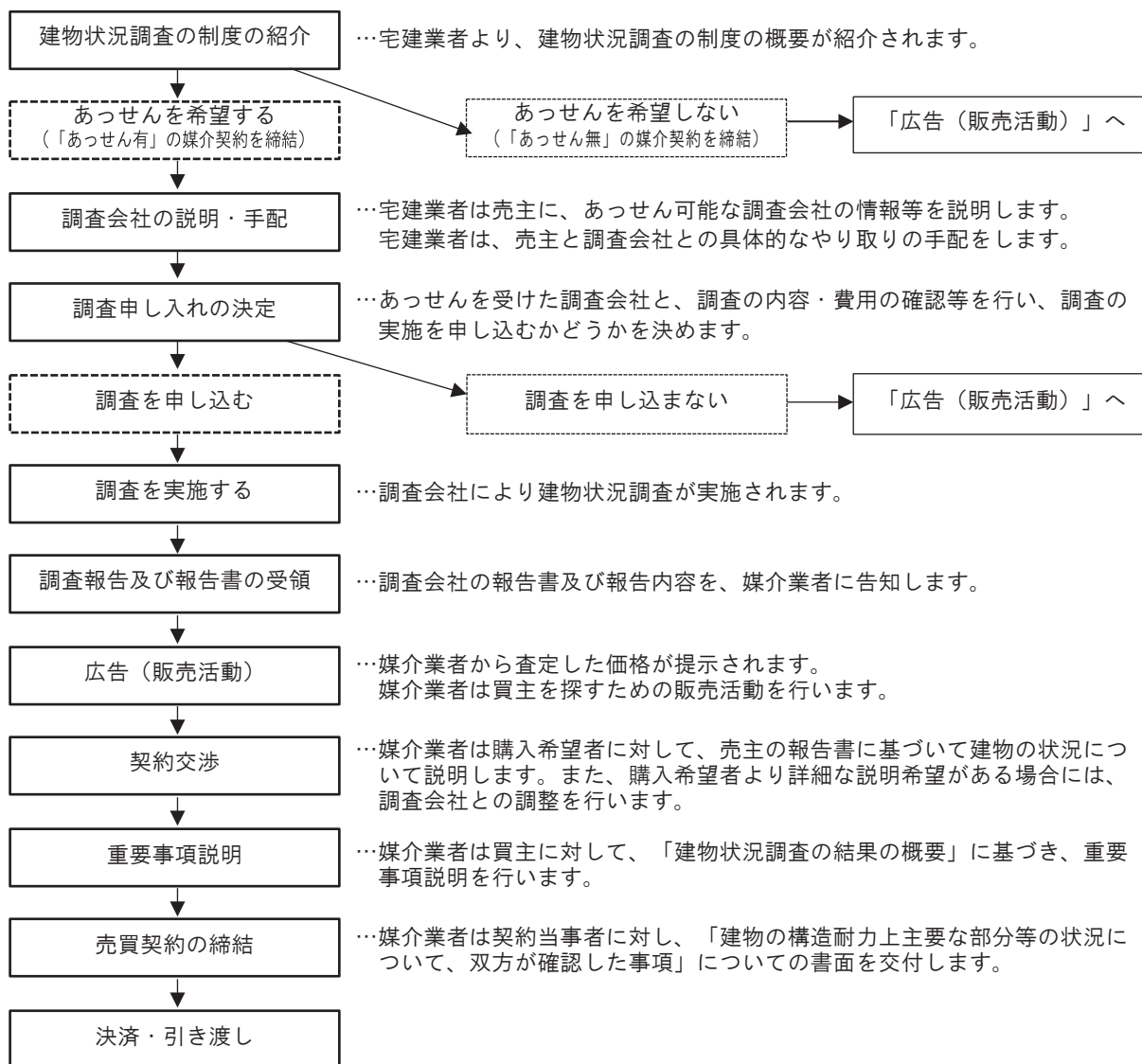
既存住宅の売買に当たって、宅建業者に媒介（仲介）を依頼すると、その宅建業者から建物状況調査の制度概要の紹介や調査事業者のあっせんに関する確認が行われますので、十分に説明を受けるようにしましょう。

建物状況調査は、売主が売却を検討し始める時点で行うことが考えられますが、取引状況によっては、売主の了解のもと、買主が実施することもあり、この場合、調査の実施時期も双方で話し合って決めます。

なお、重要事項説明において、過去1年以内に建物状況調査を実施したかどうか、また、実施している場合は、調査結果の概要について、媒介する宅建業者から説明が行われます。

＜既存住宅の売却時におけるあっせんの流れ＞

（以下の流れ図は、（一財）不動産適正取引推進機構の「不動産売買の手引」を参考に作成しています。）



※「買主」が調査会社のあっせんに依頼する場合には、上記の流れに加えて、建物の所有者（売主）に、建物状況調査についてあらかじめ承諾を得る必要があります。

(2) 住宅履歴情報

住宅履歴情報とは、住宅の設計、施工、維持管理、権利等に関する情報をいい、住宅の点検や維持管理、リフォーム、売買などで役に立ち、住宅の所有者が大切に整理・蓄積し、大切に保管することが望ましいものです。

マンションの場合、共用部分の修繕履歴などの住宅履歴情報は、管理組合が保管し、専有部分のリフォームに関する工事記録書は、各区分所有者で保管することになります。

① 住宅履歴情報のメリット

既存住宅の売買時には、買主は売主から住宅履歴情報を引き継ぐことで、住宅の新築時の性能や維持管理状況が確認できるとともに、将来の維持管理の目安も立てやすくなるなどのメリットが期待できます。

共用部分について修繕履歴が保管されていれば、適切な周期で修繕工事が実施されているか確認することができます。

専有部分について修繕に関する工事記録書等が保管されていれば、どのような工事が可能か、過去にどのような不具合があったかなどを、ある程度把握することができます。

なお、重要事項説明において、建物の建築及び維持管理の状況に関する書類（建築確認済証、建物状況調査の結果報告書等）の保存の状況について、媒介する宅建業者から説明が行われます。

詳しくは、一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会のホームページをご覧ください。（<https://www.iekarute.or.jp/>）

マンション履歴システム「マンションみらいネット」の活用

マンションみらいネットは、管理組合が運営状況等〔建物概要、管理組合の活動状況、修繕履歴、図書の保管状況など〕を公益財団法人マンション管理センターのコンピュータに登録し、登録管理組合の組合員が、インターネットを通して随時閲覧できるようにするものです。

また、管理組合が有する管理規約などの書類を電子化して保管し、インターネットで閲覧できるようにする仕組みや紙の図面を電子化保管する機能もあります。

（出典）
「マンションみらいネット」
ホームページ
（<https://www.mirainet.org/>）

