

マンション管理の豆知識

分譲マンションにすでにお住まいになっている方や、
分譲マンションの購入を検討されている方へ、
快適なマンション生活を支える「管理」についてご紹介いたします。



仙台市

マンションには「専有部分」と「共用部分」があります。

マンション生活をささえる法律として、**建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）**があります。

マンションは、通常各住戸部分をそれぞれの方が所有しており、この権利を「区分所有権」といいます。区分所有法には管理を行うための団体（管理組合）や管理規約、そして集会（総会）の議決事項などについて定めてあります。

管理規約は、マンションの憲法と呼ばれています。

管理規約には

- 専有部分・共用部分・専用使用部分の範囲
 - 管理に要する費用
 - 修繕積立に要する費用
 - 管理組合の役員・総会・理事会などの組織
 - 会計処理
 - 使用のルール
- などについて通常は定めてあります。

マンション生活のきめ細かなルールは「使用細則」に定めてあります。

それぞれのマンションの状況にあわせて

- 駐車場
 - 防犯カメラ
 - 自転車置場
 - ペットの飼育（管理規約で定めた上で）
 - 集会室の使用
 - 専有部分の修繕工事の手続き
- などについて使用細則で定めているのが一般的です。

ご参考までに

マンションのご購入を検討されている方へ

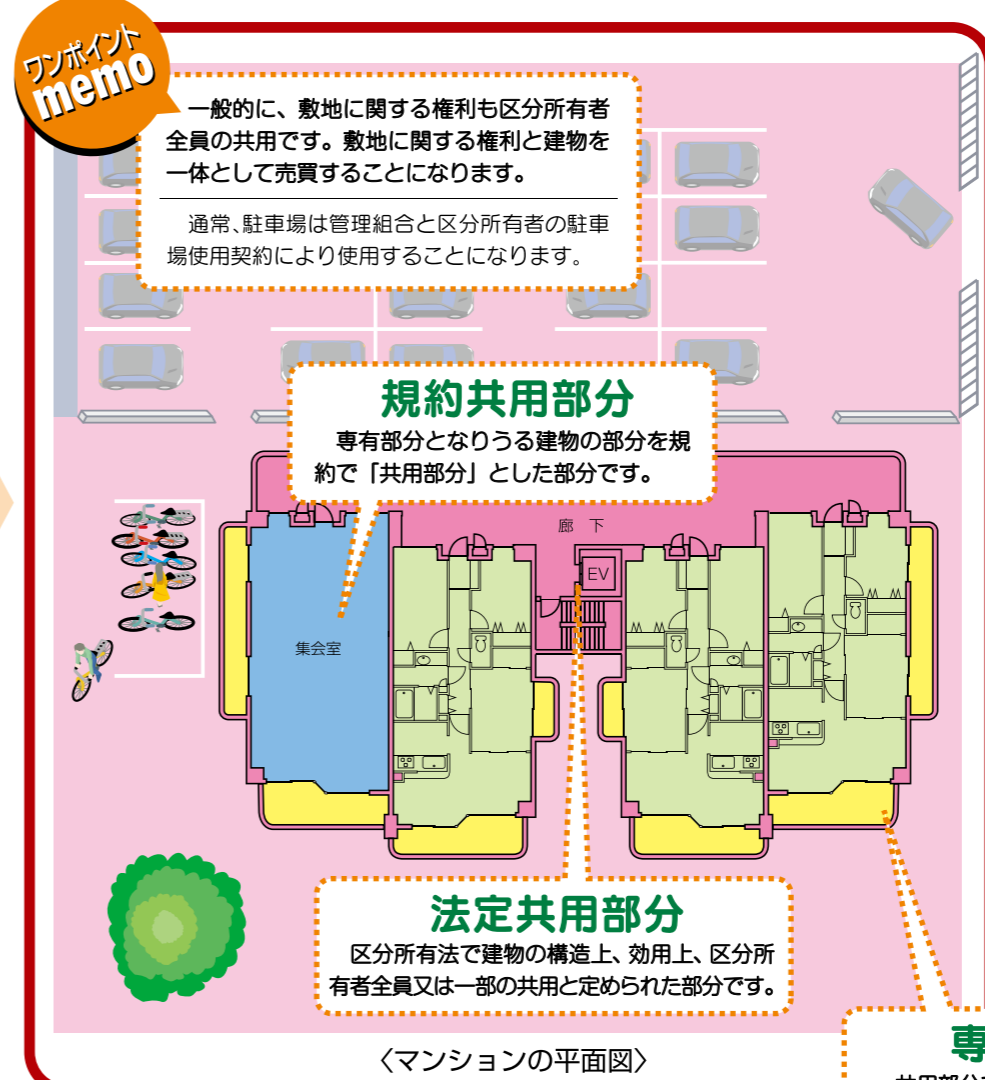
「住宅性能表示制度」を利用して「評価書」の交付を受けていることが、購入されるマンションの品質や性能を判断する材料になります。この制度には、シックハウスの原因となる化学物質の濃度や、地震、火災の安全性のレベルなど9項目が表示されています。



ワンポイント memo

一般的に、敷地に関する権利も区分所有者全員の共用です。敷地に関する権利と建物を一体として売買することになります。

通常、駐車場は管理組合と区分所有者の駐車場使用契約により使用することになります。



図で見るとここだよ！

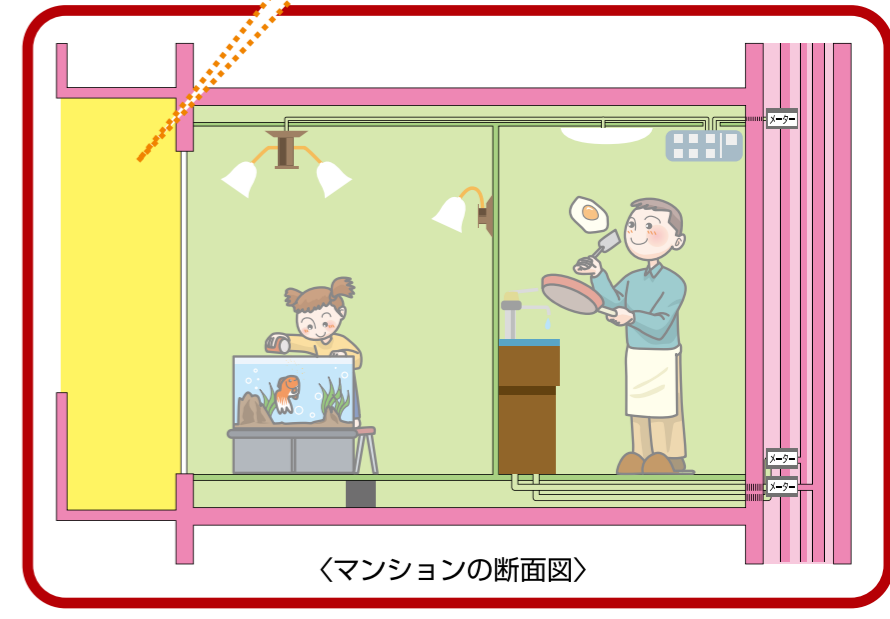
- 「専有部分」
- 「法定共用部分」
- 「規約共用部分」
- 「専用使用部分」



ちょっと待った

使用細則を確認しましょう

バルコニーに設置されている隣家との間の壁の前に物を置くことは緊急避難の通行の妨げとなります。また、多量の土砂による花壇の設置、水を多量にまくことなども注意が必要です。使用する前にはもう一度使用細則を確認しましょう。



- 「専有部分」
- 「法定共用部分」
- 「規約共用部分」
- 「専用使用部分」

マンション管理の主体は区分所有者です

区分所有者は管理組合員です!

マンションを所有している人を「区分所有者」と言います。区分所有者は、自動的に管理組合に入ります。管理組合は、組合員である区分所有者が運営し、組合員が共同して建物を維持管理していくための組織です。

総会へ行きましょう!

総会は管理組合の最高意思決定機関です。

総会ではマンションの管理方針、管理規約・使用細則等の決定・改正などをおこないます。毎月の管理費・修繕積立金や予算等も総会で決めて実施します。

総会へ出席し、組合全員で協力して快適なマンション生活を築いていきましょう。

マンション管理は管理組合のおしごとです!

管理組合は、組合を運営するための事務処理や経理をはじめ、共用部分の清掃や設備の保守点検（日常点検、法定点検など）及び修繕（日常修繕、緊急修繕、長期修繕計画に基づく修繕）業務を行っています。適切な管理を行うことは大切な財産を守るために必要なことです。

維持管理の費用が管理費です!

管理組合が行う業務の経費やエレベーターを動かす費用、共用部分の水道光熱費、共用部分の火災保険等の保険料は管理費から支払われます。適正な維持管理を行うためには、区分所有者の方々が負担する管理費は必要です。

また、計画修繕のための費用が修繕積立金です。

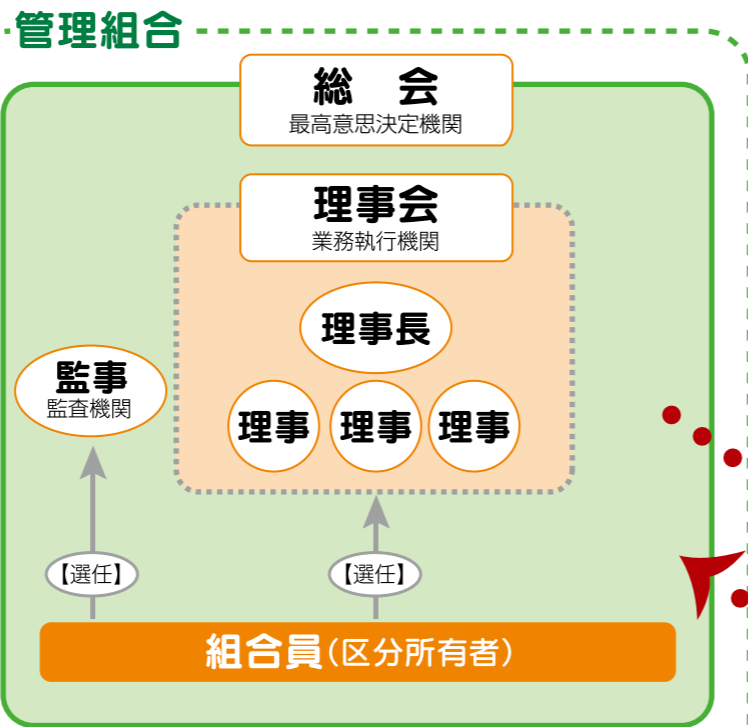
マンション管理士



助言、指導

マンション管理士は、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の立場に立って相談に応じ助言、指導を行います。

管理組合の組織構成



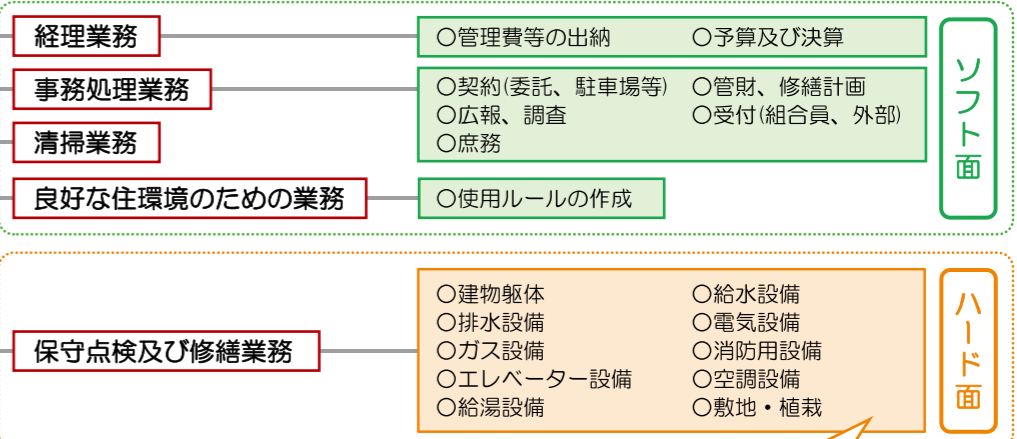
ワンポイント memo

理事長は管理組合を代表します。通常は区分所有法に定める管理者とするとされています。管理者は、区分所有法において、マンションの管理に関して総会の開催、業務の報告などの責任を負うと定められています。

管理組合の業務

管理組合の業務

円滑な業務の推進には、日頃からの良好なコミュニティ形成も大切です。



一般的に、一定のサイクルで大規模修繕工事として実施します。

マンション管理業者

管理組合から委託を受けて管理組合業務を行います。

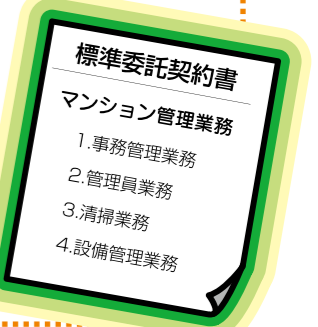
管理業務主任者は区分所有者や管理者に対して、契約前に重要事項の説明を行い、また、実施した管理組合業務について報告します。

ワンポイント memo

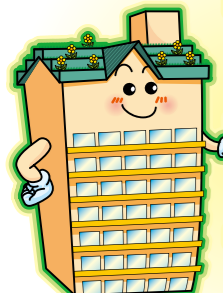
管理組合業務を委託契約する場合は、国土交通省の登録を受けている「マンション管理業者」であるか確認しましょう。

マンション管理業を営もうとする者は、*平成14年5月1日から国土交通省の登録を受け、専任の管理業務主任者を置かなければ、管理組合業務を受託できなくなりました。

*マンションの管理の適正化の推進に関する法律



決議に必要な議決権数		議決権数 (組合員数及び議決権総数の)
建替え	管理規約の設定・変更・廃止 管理組合の法人化 共用部分等の著しい変更	4/5以上
特別決議(全8項目)	一部滅失における建物の復旧	3/4以上
訴訟関係	専有部分の使用禁止の請求 区分所有権の競売の請求 占有者に対する引渡し請求	3/4以上
普通決議(例)	使用細則の設定・変更・廃止 役員を選任・解任 管理委託契約の変更・更新・解約 予算・決算の承認	過半数



●●● マンションのメンテナンスは大切です ●●●

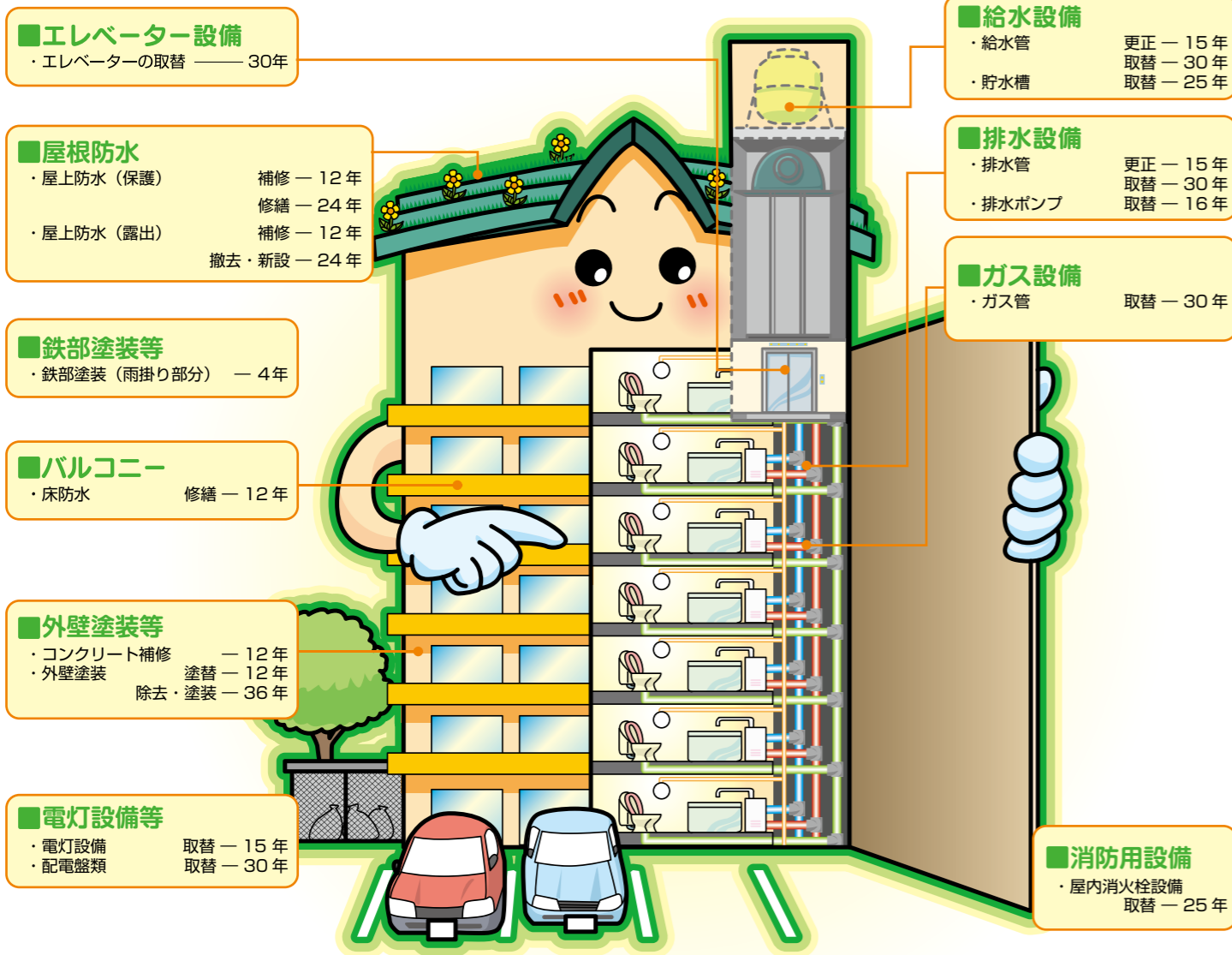
共用部分修繕のすすめ!

マンションも年を重ねるといえます。計画的に共用部分を修繕することはとても大切です。例えば、屋上防水や排水管の修繕をおこたりますと雨漏りや漏水などにより建物の寿命を短くし、修繕費用も大きくなります。

適切な時期に修繕を行うことは、マンションが現役として活躍できる期間を維持し、修繕費用も結果的に少なく済みます。

仮に、適切な修繕が行われない場合、建物の老朽化が進んでしまい、資産価値の低下だけでなく、外壁等の落下などの重大な事故につながることも想定されます。

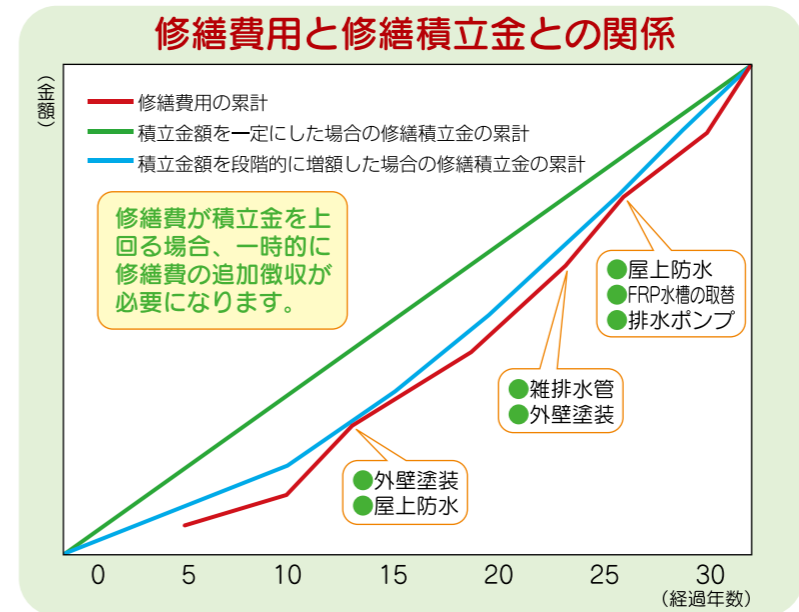
マンションの修繕項目と時期



「長期修繕計画標準様式作成ガイドライン活用の手引き」(財)マンション管理センター
※修繕周期は参考です

長期修繕計画のすすめ!

「いつ」「なにを」「いくらで」行うかを考えて「長期修繕計画」を立てる必要があります。「長期修繕計画」は、マンションの形や戸数・設備の種類・外壁の材質などにより、修繕の時期や費用が違ってきます。それぞれのマンションの「長期修繕計画」に合った「修繕積立金」を毎月積立て、計画的に修繕工事を行うことによりマンションの機能を適切に維持することが可能となります。また、適正な「修繕積立金」を毎月積立てなければ、一時的に多額の資金が必要となります。

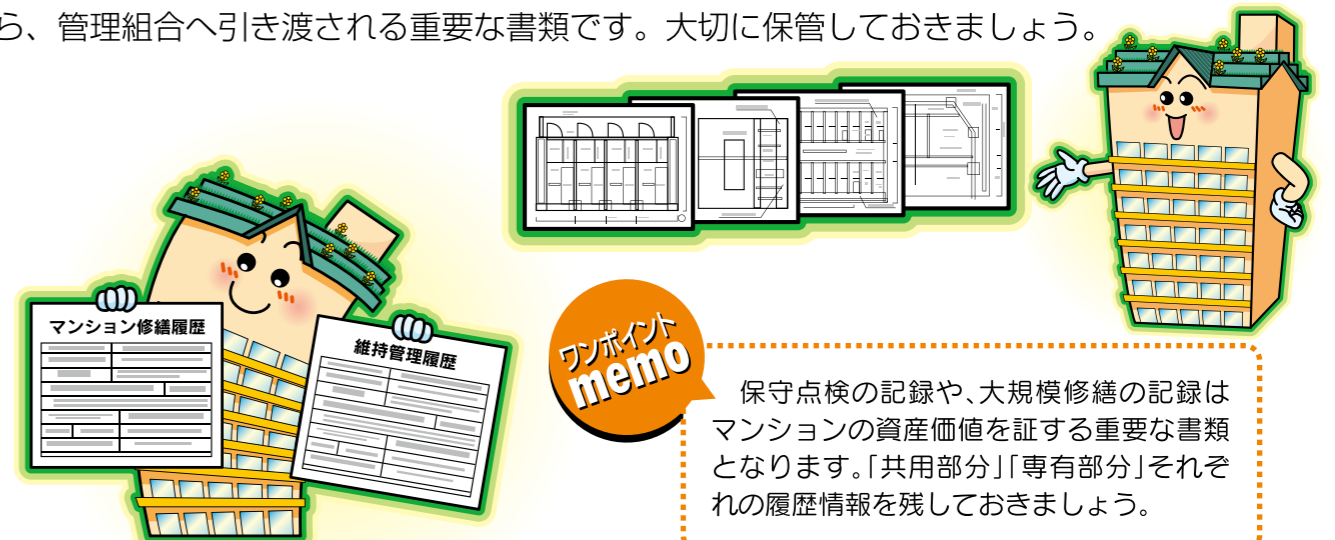


適切な計画と積立金設定で元気なマンションに!



マンションの図面(竣工図)を備えておきましょう!

マンションの完成図を「竣工図」といいます。この図面はマンションのレントゲン写真のようなものです。壁や屋根の内側がどのようなになっているか、どのような材料を使っているかわからなければ、修繕計画も立てられません。竣工図は、マンション販売会社から、管理組合へ引き渡される重要な書類です。大切に保管しておきましょう。



ワンポイント memo

保守点検の記録や、大規模修繕の記録はマンションの資産価値を証する重要な書類となります。「共用部分」「専有部分」それぞれの履歴情報を残しておきましょう。

相談内容	相談窓口	電話番号	住所/URL
マンション管理全般	(公財)マンション管理センター	03-3222-1516	〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋 2丁目 5-5 岩波書店一ツ橋ビル 7階 URL https://www.mankan.or.jp
	(一社)マンション管理業協会 東北支部	050-3733-8982	〒980-0011 仙台市青葉区上杉1丁目6-10 EARTH BLUE 仙台勾当台4階 URL http://www.kanrikyo.or.jp
	NPO 法人東北マンション管理組合連合会	022-221-1323	〒980-0822 仙台市青葉区立町 23-19 定禅寺ハイツ 202 URL https://www.tohoku-kanren.jp
	(一社)宮城県マンション管理士会	022-224-3630	〒980-0011 仙台市青葉区上杉1丁目5-13 Bonds & R 上杉6階(青葉区役所北) URL http://www.miyagimk.com
融資	(独)住宅金融支援機構東北支店	022-227-5036 (まちづくり業務グループ)	〒980-0811 仙台市青葉区一番町1-9-1 仙台トラストタワー22階 URL https://www.jhf.go.jp
建築関連	(一社)宮城県建築士事務所協会	022-223-7330	〒980-0011 仙台市青葉区上杉 2丁目 2-40 宮城県建築設計会館 URL http://www.miyajikyoo.com
	(公社)日本建築家協会 東北支部	022-225-1120	〒980-0011 仙台市青葉区一番町 4丁目 1-1 仙台セントラルビル 4階 URL https://www.jia-tohoku.org
	(一社)宮城県建築士会	022-298-8037	〒983-0862 仙台市宮城野区二十人町 301-3 宮城県建設業国民健康保険組合会館5階 URL http://www.kenchikushi.or.jp
不動産関連	(公社)宮城県宅地建物取引業協会	022-266-9807	〒980-0803 仙台市青葉区国分町 3丁目 4-18 宮城県不動産会館 URL http://www.miyataku.or.jp
	(公社)全日本不動産協会 宮城県本部	022-266-3358	〒980-0011 仙台市青葉区上杉 1丁目 4-1 全日本不動産宮城会館 4階 URL https://www.miyagi.zennichi.or.jp

最新の情報は各団体ホームページよりご確認ください

マンション管理支援ネットワークみやぎ せんだい・みやぎ事務局 (受付時間 8:30~17:00)	宮城県建築宅地課 (電話) 022-211-3241 (仙台市外にお住まいの方) 仙台市住宅政策課 (電話) 022-214-8306 (仙台市内にお住まいの方)
--	--



仙台市 都市整備局 住宅政策課

TEL 022-214-8306 FAX 022-268-2963

URL <https://www.city.sendai.jp/kurashi/machi/sumai/bunjo/index.html>