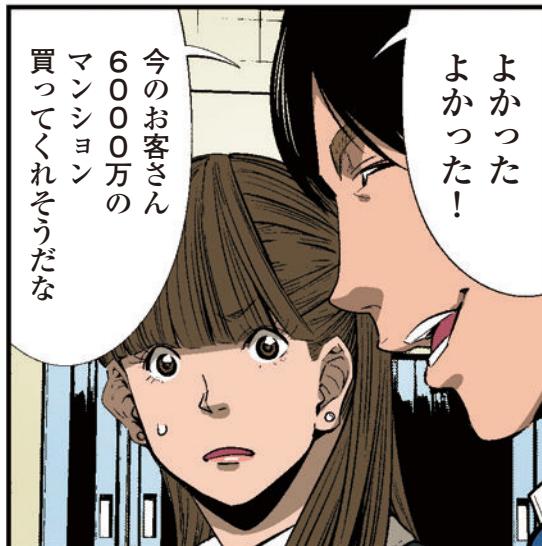


マンションは
管理を
買え!?

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

つて

昔から
言われてるからな

マンションを
管理するのは
区分所有者の
集まりの
管理組合だ

だから
区分所有者同士で
協力して建物を管理
していかないといけない

マンションは
戸建てと違つて
一つの建物に
多くの
区分所有者※
がいるだろ

でも
なんで
マンションを
買うときは
管理のことを
そんなに
調べないと
いけないん
ですか？



清掃のような
日常管理が
行き届かないと
快適さが失われる

だから
マンションを
買つたら
管理組合の一員として
管理に関わることになる

10～15年ペースで行う
外壁などの修繕費用
である「修繕積立金」の
支払いが必要になる

一番
分かりやすいのは

費用を負担
することだ

共用部分の清掃や
光熱費のような
日常管理にかかる
「管理費」や



修繕積立金を
段階的に
値上げする
ところもある

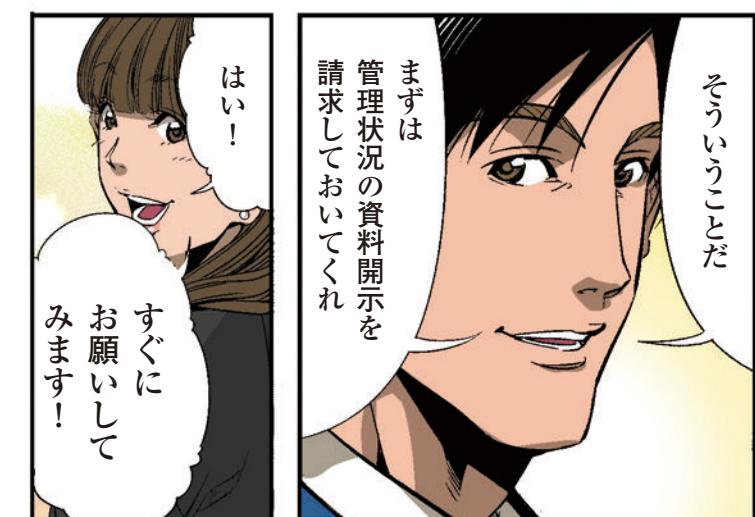
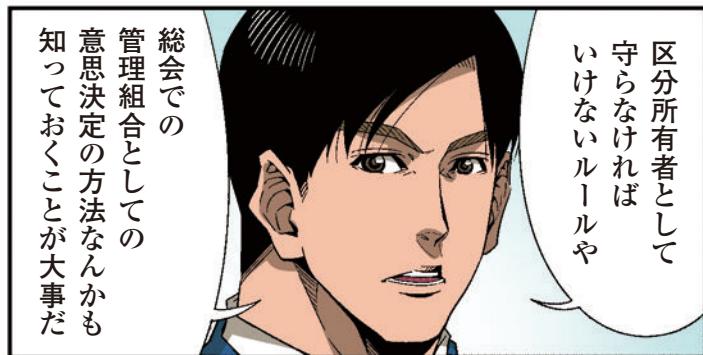
ああ

修繕積立金が
値上げされることも
あるって聞きました

「安ければいい」「
つてものではない
んだ

だから
管理費や
修繕積立金は





正直不動産

ながせ さいち
永瀬 財地

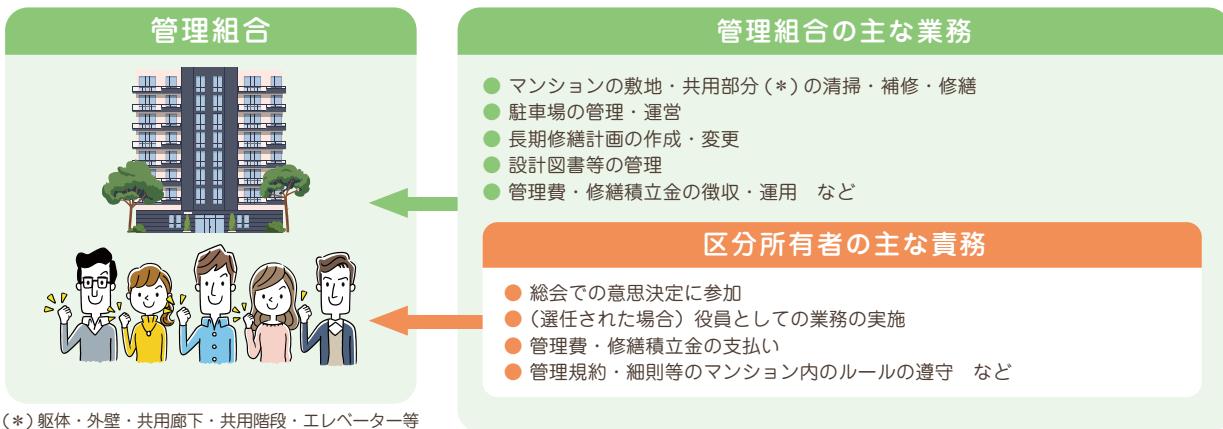
登坂不動産・課長代理。35歳。
嘘が上手くつけなくなった。

つきした さくら
月下 咲良

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。

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。



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よいでしょう。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を把握しておくとよいでしょう。

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。

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。

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る収支計画が立てられているかどうかも重要なポイントです。

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**が行な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よいでしょう。

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…

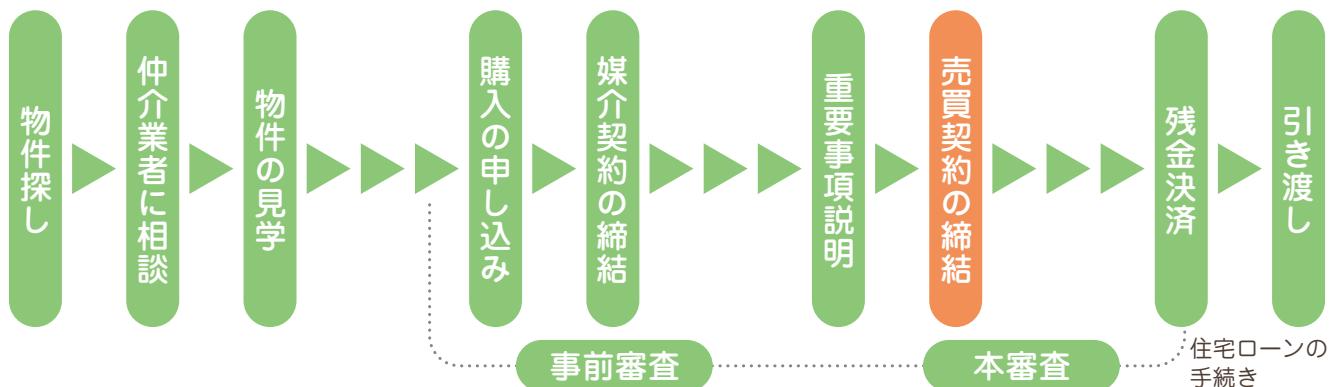


管理情報、どうやって確認すればいいの？

購入希望者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つたら、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



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
- 集会が年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（電磁的提供も可）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（維持保全型）」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。



これだけは
知つて
おきたい!

マンションの管理状況 チェックシート



チェックポイントに
関する詳細な解説は
こちらのページから
確認できます！



主な管理状況の事項		チェックポイント
基本情報	<input type="checkbox"/> 竣工年次	●新耐震基準が適用された昭和56年以前築かどうか
	<input type="checkbox"/> 共用部分・専有部分の範囲	●建物の躯体（壁・床・天井）や設備（水道・電気・ガス・通信）、建具（ドア・窓）の共用部分と専有部分の範囲はどこまでか
管理組合の運営	<input type="checkbox"/> 通常総会の開催時期	●年1回開催される通常総会は何月に開催されているか
	<input type="checkbox"/> 通常総会の議事内容	●年1回開催される通常総会において、どのような内容が話し合われているか ●管理組合としての意思決定が円滑に行われているか
管理規約	<input type="checkbox"/> 理事会の開催時期・回数	●理事会の開催頻度はどの程度か（例：月1回など）
	<input type="checkbox"/> 管理業者の会社名・委託形態	●管理業者はどこか ●管理業務の委託の範囲（全部・一部）
管理費・修繕積立金	<input type="checkbox"/> 管理規約の内容	●管理規約において、標準管理規約で規定されている事項が網羅されているか
	<input type="checkbox"/> 細則等の有無・内容	●駐車場・駐輪場の利用やペットの飼育などについて細則が定められているか
修繕・改良	<input type="checkbox"/> 管理費などの毎月の支払額	●管理費・修繕積立金の毎月の支払い額はいくらか ※この他に、駐車場を利用する場合の駐車場利用料、専用庭やルーフバルコニーがある場合はその使用料などの支払いが必要な場合もあります
	<input type="checkbox"/> 管理費などの支払期限・方法	●支払い期限はいつまでか ●支払い方法はどのような方法か（口座振替・自動送金・銀行振込など）
修繕・改修	<input type="checkbox"/> 管理費会計の収支状況	●日常管理業務（敷地・共用部分の清掃や光熱費など）に要する費用を管理費収入で賄えているか
	<input type="checkbox"/> 修繕積立金会計の収支状況	●修繕積立金の現時点の積立額がいくらか ●長期修繕計画で予定されている将来の工事費用に対し、修繕積立金が不足することがないか
改修	<input type="checkbox"/> 管理費・修繕積立金などの支払額の変更予定	●管理費・修繕積立金などの支払額の変更予定があるか ●<変更予定がある場合>値上げ予定額はいくらか
	<input type="checkbox"/> 購入予定の専有部分の管理費などの滞納状況	●購入予定の専有部分（現在の区分所有者）が管理費などを滞納していないか
改修	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画の有無	●長期修繕計画が作成されているかどうか
	<input type="checkbox"/> 共用部分の修繕・改良工事の実施履歴	●これまでに実施された修繕・改良工事の実施時期はいつか ●これまでに実施された修繕・改良工事の内容はどのようなものか
改修	<input type="checkbox"/> 共用部分の修繕・改良工事の実施予定	●今後実施する予定の修繕・改良工事の実施時期はいつか ●今後実施する予定の修繕・改良工事の内容はどのようなものか

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。

マンションの管理や再生に関する詳しい情報はWEBサイトに掲載しています

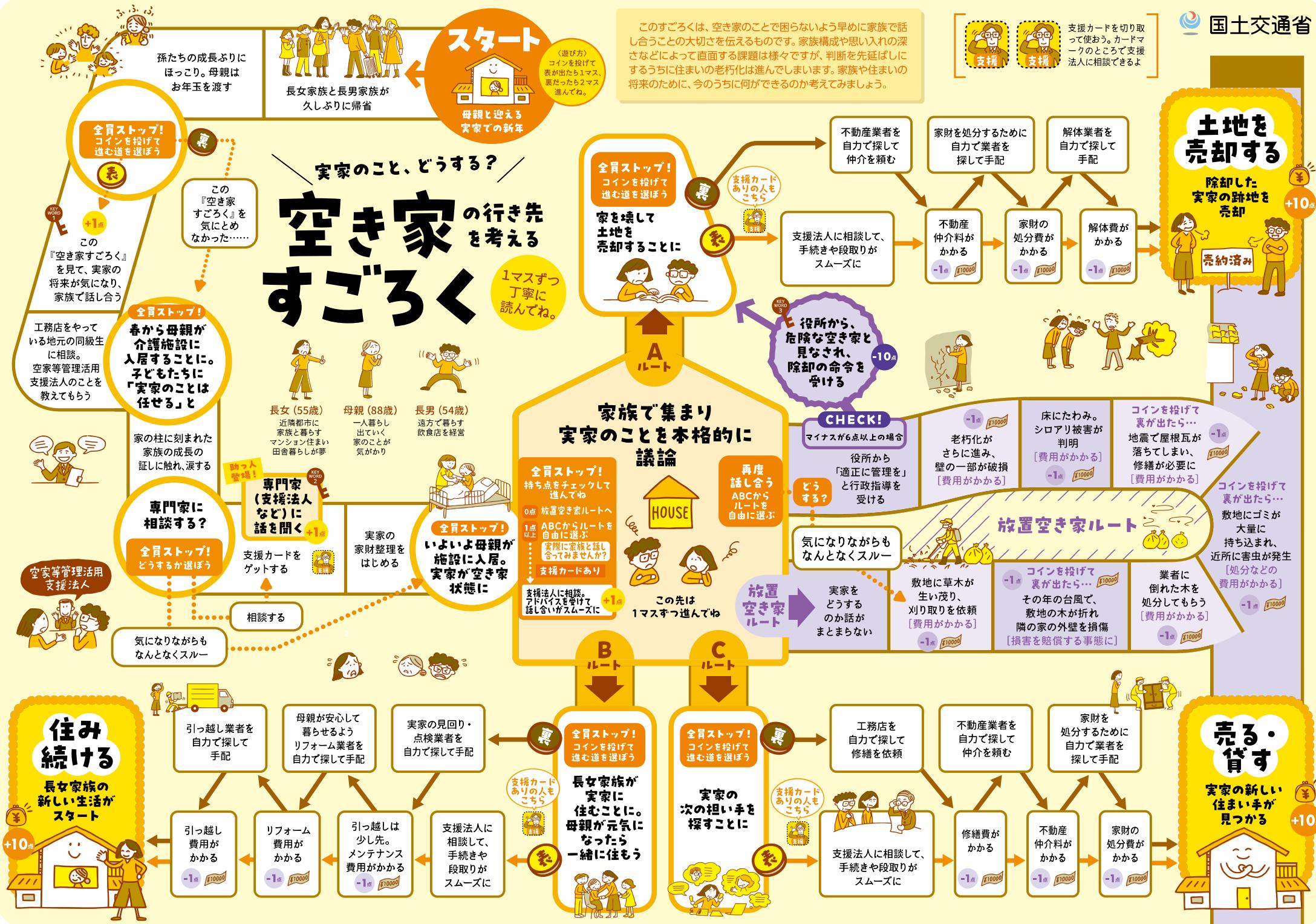
このリーフレットでは紹介
しきれなかった情報も掲載しています。

マンション管理・再生ポータルサイト

検索



発行年月 令和7年3月
発行者 国土交通省



空き家の すごろく

の行き先
を考える

キーワード KEYWORD集



1 KEYWORD

住まいのエンディングノート

住まいに関する情報や将来住まいをどうしてほしいかなどを書いて残しておけるノート。住まいの「活かし方」や「仕舞い方」を考え、家族で話し合うきっかけにと、国土交通省、日本司法書士会連合会、全国空き家対策推進協議会が共同で作成。



詳しくは
こちらから



2 KEYWORD

空家等管理活用支援法人



空き家の問題は、不動産や法律などの専門家に相談することが重要。この法人は、空き家の活用や管理に取り組む民間団体を自治体が指定。様々な関連分野の専門家の力を得ながら、空き家に関する相談対応や空き家を活用したい人とのマッチングなどを担う。



3 KEYWORD

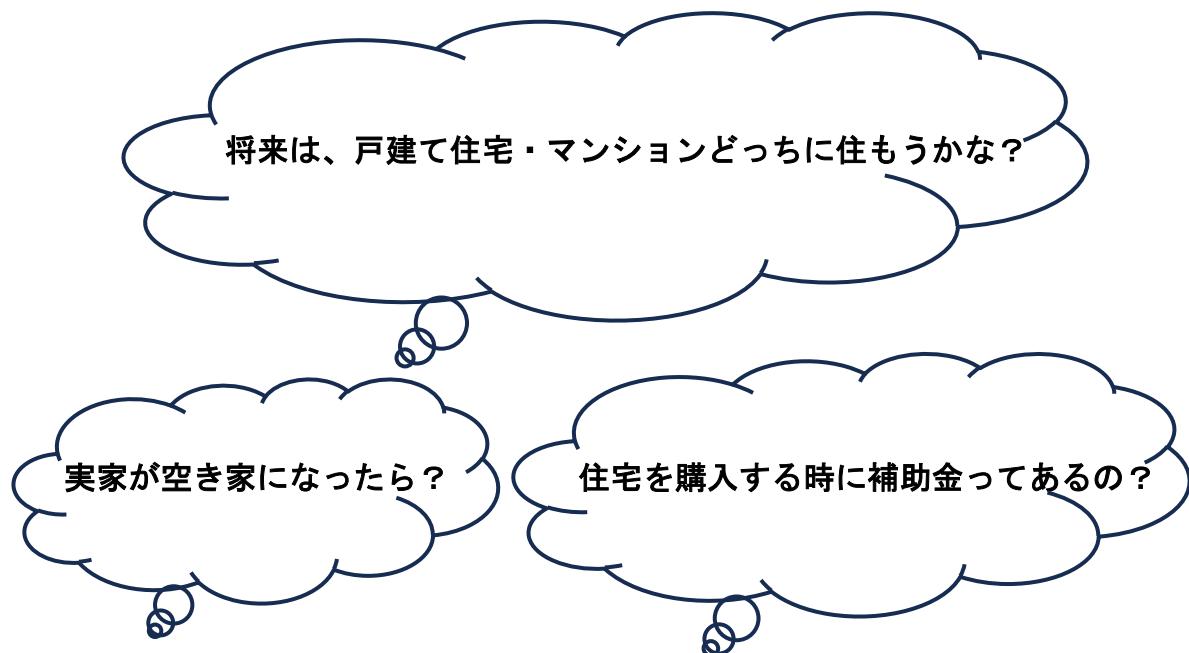
危険な空き家



空き家は、放置すると徐々に危険な状態に。適切な管理をしないでいると、まず「管理不全空家等」とされ、自治体から改善するよう指導や勧告を受けることに。さらに、倒壊や部材落下などの危険性や害虫発生などの有害性が著しく高い状態になると「特定空家等」とされ、自治体から改善するよう指導、勧告や命令を受けることに。

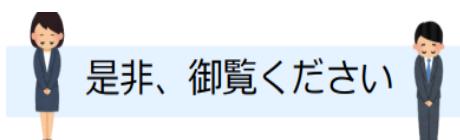
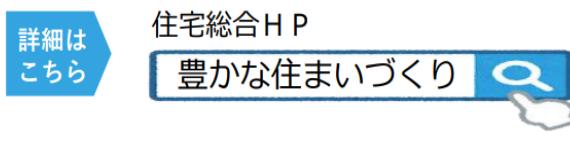
いずれも勧告を受けることで土地の固定資産税の負担が増えたり、命令に従わない場合には強制的に除却されることもある。

将来の住まいについて考えてみませんか？



社会人の第一歩として、将来の住まいについて考えてみましょう！

↓ 高松市公式 HP 住まいに関する情報はこちら ↓



住宅政策課

電話 : 087-839-2136 FAX : 087-839-2452