



新せんりちゃんと  
学ぼう!

マンガ・マンション購入者向けハンドブック

# マンション購入時に 知っておきたいこと



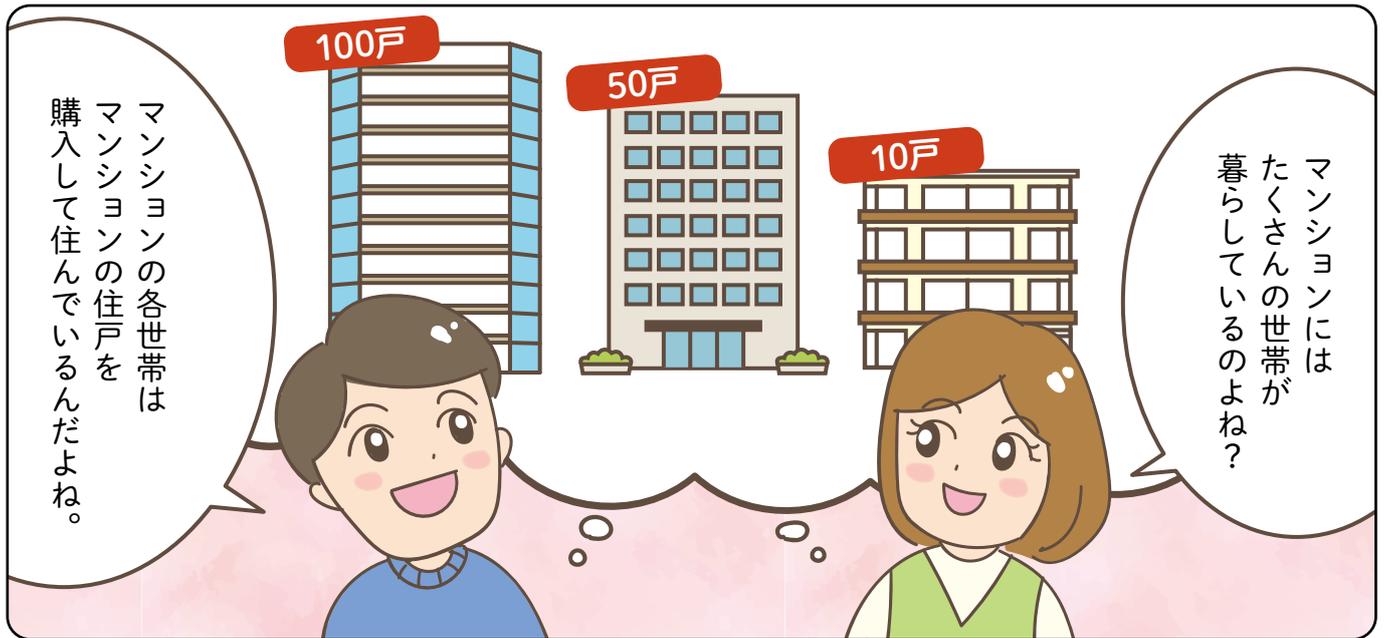
## 目次

01. マンションとは	1
02. 区分所有	2
03. 専有部分と共用部分	3
04. 区分所有者の義務と役割	4
05. 管理組合と管理会社	5
06. 管理組合の理事・監事	6
07. 管理規約	7
08. 特別決議	8
09. 総会	9
10. 管理費	10
11. 修繕積立金①	11
11. 修繕積立金②	12
12. 長期修繕計画	13
13. 防災と防犯	14
14. 重要事項説明	15
15. まとめ	16
16. マンション管理計画認定制度	17

## 登場人物







POINT!

## 区分所有建物

3階建て9戸の場合

マンションは「**区分所有建物**」  
 といって、それぞれの世帯が  
 購入した住戸を  
 所有する権利を  
 もっているの。



<b>A</b> 世帯 301号室 住戸所有	<b>B</b> 世帯 302号室 住戸所有	<b>C</b> 世帯 303号室 住戸所有
<b>D</b> 世帯 201号室 住戸所有	<b>E</b> 世帯 202号室 住戸所有	<b>F</b> 世帯 203号室 住戸所有
<b>G</b> 世帯 101号室 住戸所有	<b>H</b> 世帯 102号室 住戸所有	<b>I</b> 世帯 103号室 住戸所有

## 区分所有法とは

- ① マンションの各住戸が持つ **専有部分** や廊下等の **共用部分** に関すること
- ② マンションを管理するための決まり事  
 ( 管理者の選任や組合の集会開催、  
 マンションで生活するための組合員の約束事など )
- ③ 建物の維持管理、修理復旧や将来の建替えなどについて書かれた法律です。

マンションを区分所有するためにつくられた法律があり、それを**区分所有法**というんだよ。





マンションの住戸を  
所有することを  
「**区分所有**」と言って、  
その所有者を  
「**区分所有者**」と言うの。  
マンションは  
「**専有部分**」と  
「**共用部分**」  
に分かれているよ。

**POINT!** 専有部分と共用部分

**専有部分**

各世帯が所有し、自由に  
使用することができる部分



室内

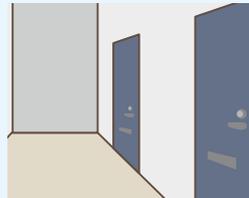
※壁紙は専有部分で、柱や  
コンクリートは共用部分

**共用部分**

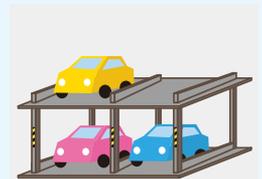
専有部分以外の部分で、マンションの住人が共用して  
使用する部分



エントランス



共用廊下



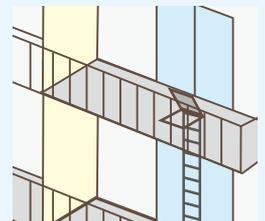
駐車場

※柱・壁・床などの建物躯体やエントランス、エレベーター、  
共用廊下、集会室、機械室、駐車場、バルコニーなどが  
あげられる。

**専用使用部分**

共用部分だが、特定の区分所有者に  
使用が認められている部分

※バルコニーや専用庭などがあげられる。



バルコニー



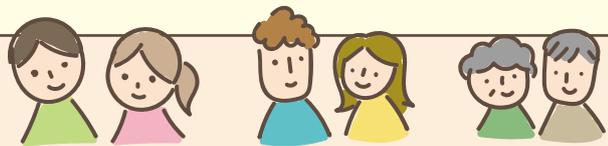
みんなに住むからこそその  
ルールがあるのね。

**コロの豆知識**

バルコニーやポーチは専有部分と  
同じように使えるけど  
緊急時には避難経路になるんだ。  
だから、避難の邪魔になるものを置いたり、  
勝手に増改築できないよ。



**POINT!** 管理組合



区分所有者全員が参加

【主な業務】

- 保守、清掃、修繕、修繕情報の管理
- 敷地や建物の運営
- 防災と防犯、広報
- 地域との連携、共用部分の保険
- 居住環境の維持向上



コロの豆知識

管理組合員から選ばれた理事会の役員が  
総会の承認を得た管理内容に添って  
管理を行うんだワン。  
次年度の管理内容も理事会で  
検討するのが仕事だワン。



POINT!

管理組合と管理会社

管理組合は管理会社の業務内容を把握し、  
契約の内容を適切に行っているかを確認  
する必要がある。

マンション管理組合



タマのワンポイントアドバイス

全部委託は、管理人常駐、清掃、設備点検、修繕工事、管理組合運営等の  
全てを一括して行ってもらうため、区分所有者の管理意識が低くなる  
とともに管理費が高くなる傾向があるニャ。一方で、自主管理マンションは、  
区分所有者の負担も多いけど、組合活動が活発に行われたり、管理費が  
比較的安くなるなど、適正管理への意識が高いニャ。

なるほどー!





POINT!

## 管理組合の理事と監事

管理組合の役員として、理事と監事を総会で選任する。

### 管理組合

#### 総会

年に1回以上開催される管理組合員が集まり、建物・敷地の管理に関する事等を決議する

#### 監査

管理組合の業務の執行や運営状況、会計状況を確認する

#### 理事会

- ★次年度の管理方針を決定する
- ★理事会の決定事項を総会にはかる
- ★総会で承認されたことを実行する



#### 理事長

管理組合の代表者

#### 副理事長

理事長を補佐し、理事長の不在時は職務を代行する

#### 理事

管理組合員=区分所有者から選任される

#### 組合員



#### コロの豆知識

役員の持ち回り制を導入しているマンションが多いワン。だから、管理組合員は誰もが役員になる可能性があるんだワン。



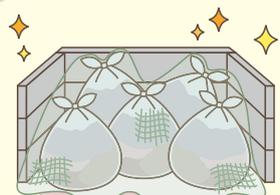
**POINT!**

**管理規約**

管理規約はマンションにおける最高の自治規範である。

**一般的な管理規約の記載内容**

- ・専有部分の範囲と使い方
- ・共用部分の範囲と使い方
- ・管理組合の業務
- ・管理組合の総会や理事会
- ・管理組合の役員等の選任方法
- ・管理費や修繕積立金と徴収方法、会計
- ・生活における決まり事  
振動や騒音、  
駐車場・駐輪場の使い方、  
ゴミ出し等について



**コロの豆知識**

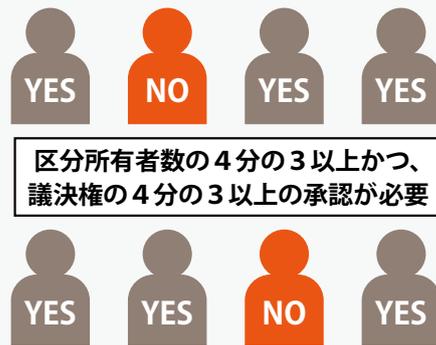
管理規約はマンション管理のために組合員で決めた決まり事なんだワン。組合員や居住者は管理規約を守らないといけないんだワン。





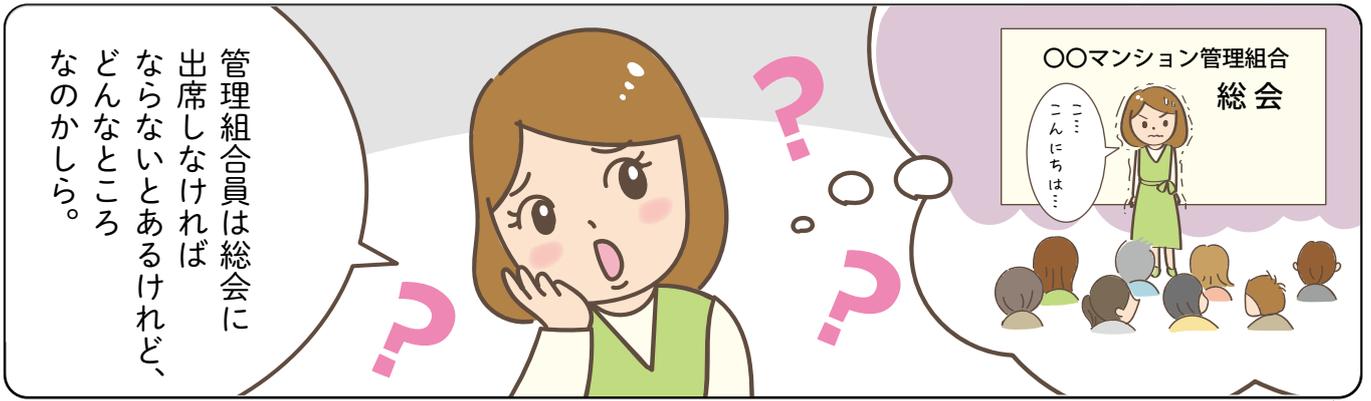
### コロの豆知識

管理規約に項目を新たに追加したり、変更する場合には特別決議といって普通の決議よりも多くの区分所有者の承認が必要だワン。



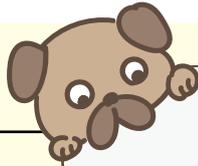
### タマのワンポイントアドバイス

マンションでの重要な事項は総会での承認を得るための賛成票が必要だニャン。



**POINT!** 総会

- 総会は管理組合の最高意思決定機関である
- 年に1回以上開催される
- 組合員は総会に出席し、議決権を行使することができる



コロの豆知識

総会は年間の収支決算や予算案、事業報告や事業計画をはかる通常決議と、管理規約の変更や修繕工事、建替えに関する特別決議があるワン。



やむを得ず総会に出席できなくても、**議決権行使書**や**委任状**により決議に参加することができるよう。



タマのワンポイントアドバイス

理事会が総会準備に積極的にかかわっているケースが多いけど、管理会社にほとんどお任せしている管理組合もあるニャン。その場合、管理組合の意思が反映されないケースもあるらしいニャン。



**POINT!** 管理費=日常的なメンテナンスのために使うお金

管理費とは、マンションの敷地や共有部分の日常の管理に関する費用の事である。主に、管理会社への委託費、共有部分の光熱水費、保守等への経費を賄う。



**タマのワンポイントアドバイス**

管理費は設備や共用部分の管理水準によってマンションごとに違うニャン。  
空き室が多いマンションなどは管理費不足に陥るケースがあるニャン。  
管理費の収支もできるだけ確認する方がいいニャン。





¥ **修繕積立金**

組合員全員が毎月納める

¥ **修繕積立金で適切な修繕をして、安全な住まいを維持**

**コロの豆知識**

修繕積立金は、30年以上先の将来を見越して立てた **長期修繕計画** に基づいて必要な金額を徴収する必要があるワン。



POINT!

### 修繕積立金のめやす

例えば...

地上10階建て

住戸数70戸

戸当たり70㎡の場合

修繕積立金の目安(平均値) = **252円** / ㎡・月 = **17,640円**

(機械式駐車場の有る場合)

※機械式駐車場

(3段(ピット2段)昇降式30台)

= **288円** / ㎡・月 = **20,160円**

国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」より

修繕積立金に関して国はガイドラインを作成しているワン。ガイドラインで示されている標準㎡単価は...

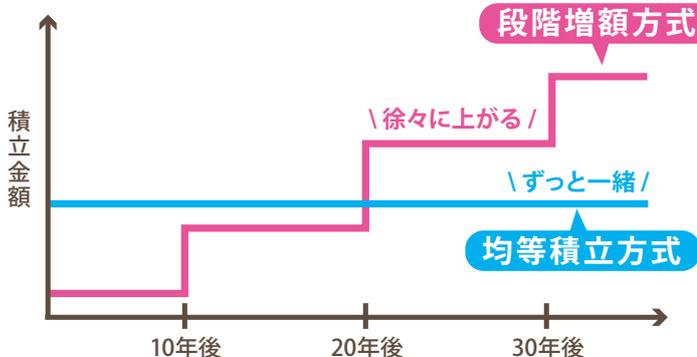


タマのワンポイントアドバイス

国のガイドラインに示されている金額は一つの参考だニャン。正確な金額は建築会社や建築士などの専門家に確認する必要があるニャン。



積立方法には、「均等積立方式」と「段階増額方式」があるよ!



タマのワンポイントアドバイス

段階増額方式はだんだん積立金が上がっていくニャン。最初がいいけど、後々支払いがしんどくなっていくことが多いので、注意が必要ニャン。



またまたコロが説明するワン！

建物は古くなるので、適切に修繕工事をする必要があるワン。  
下の例のように、いろんな修繕があるんだワン。  
建築の専門家が30年以上先までの修繕工事を想定して立てた計画を  
「長期修繕計画」と言うんだワン。  
修繕積立金は長期修繕計画に基づいて必要な金額が決まり、  
それを区分所有者が月割りで積み立てていくんだワン。

そうなんだ！

**貯水槽**  
補修：12～16年  
取替：26～30年

**屋上防水**  
補修：12～15年  
撤去・新設：24～30年

**エレベーター**  
補修：12～15年  
取替：26～30年

**外壁塗装・  
躯体コンクリート補修**  
塗替：12～15年  
除去・塗装：24～30年

**自動火災報知設備**  
取替：18～22年

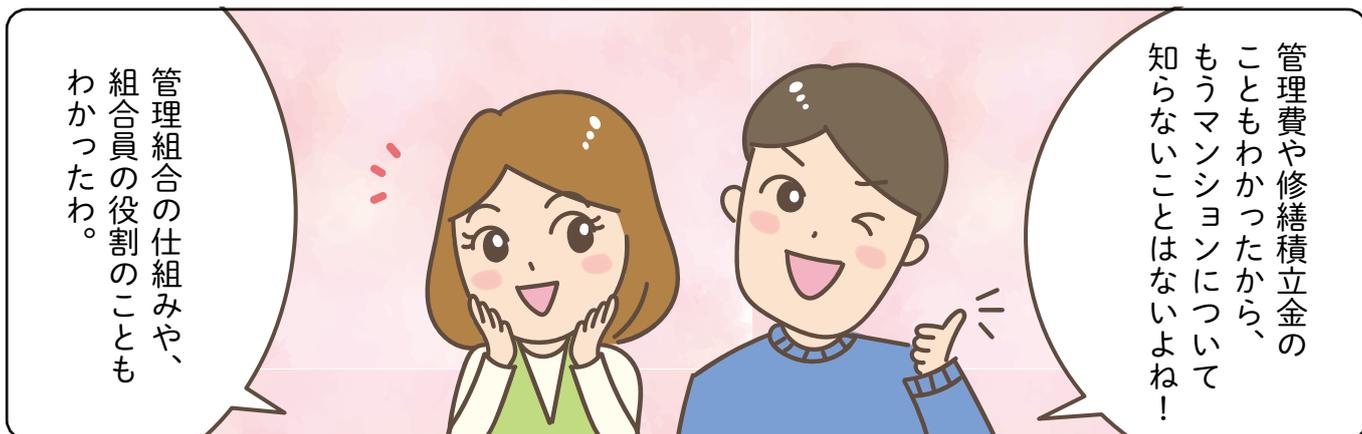
**給排水管**  
更生：19～23年  
取替：30～40年

**鉄部塗装**  
5～7年

**消防用設備**  
取替：23～27年

**機械式駐車場**  
補修：5年  
取替：18～22年

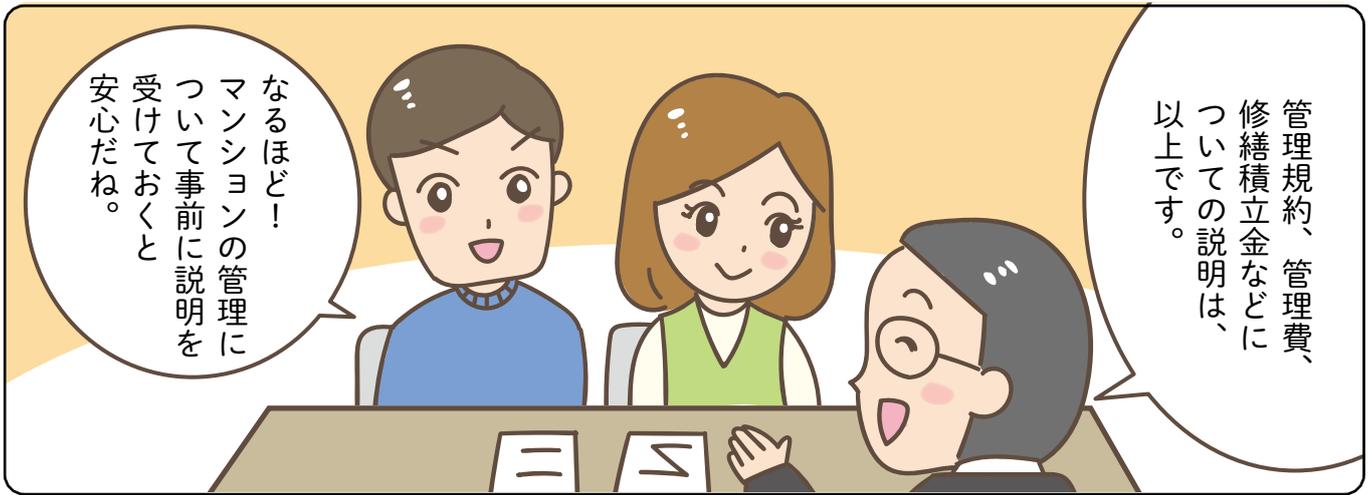
長期修繕計画作成ガイドライン(令和3年9月改訂国土交通省)より。



タマのワンポイントアドバイス

旧耐震基準（昭和56年以前に建築）などの古いマンションは、大震災に耐えられない場合もあるから、指定避難所に避難が必要な場合もあるニャン。





管理規約、管理費、修繕積立金などについての説明は、以上です。

なるほど！  
マンションの管理について事前に説明を受けておくと安心だね。



### タマのワンポイントアドバイス

重要事項説明はできるだけ契約の1週間くらい前までに受けて、しっかり検討してから購入するニャン。それから、説明を受けるときは宅地建物取引士証を忘れずに見せてもらうニャン。



### コロの豆知識

不動産を購入する場合、不動産業者の宅地建物取引士から、「重要事項説明書」という書面で購入物件の説明がされるので、しっかりと聞くワン！



素敵なお部屋だし、なんといっても住み心地がよさそうね！

管理組合がしっかりしているし、管理費や修繕積立金も納得できる内容だしね！いいマンションが見つかったよ！

わーい！！  
いよいよ決定だね！！





POINT!

## マンション管理計画認定制度

マンションの管理組合の管理者等からの申請により、維持管理等が一定の基準を満たすマンションの管理計画を自治体が認定する仕組みである。

認定を受けたマンションは公益財団法人マンション管理センターのホームページから確認でき、適切な管理を行うマンションとして市場での評価の向上が期待できる。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、マンションの管理組合は一定の基準を満たす管理計画を市へ提出することで、認定を受けることができる。



### 管理計画の認定を受けるメリット



#### マンションの管理水準の維持・向上

区分所有者の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる

#### 市場での評価

適正に管理されたマンションとして、市場において評価される  
(公益財団法人マンション管理センター及び豊中市のホームページで公表されます)

#### 居住環境の維持向上

居住者と周辺地域の良好な居住環境の維持向上に繋がる

#### 住宅金融支援機構の金利優遇

- 購入者向け:【フラット35】維持保全型における金利引き下げ
- 管理組合向け:マンション共用部分リフォーム融資における金利引き下げ
- 管理組合向け:マンションすまい・る債における利率上乘せ





マンガ・マンション購入者向けハンドブック  
マンション購入時に知っておきたいこと

---

発行年：令和5年（2023年）3月

編集・発行：豊中市 都市計画推進部 住宅課

〒561-8501 大阪府豊中市中桜塚3-1-1

（電話）06-6858-2741