

買う前に知っておく

マンション管理の 基礎知識

集合住宅は、戸建て住宅と比べ、一つの建物に複数の世帯が暮らすことにより気を付けなければならない点がありますが、さらに分譲マンションは一つの建物を複数の所有者で管理することの難しさもあります。

分譲マンション(以下、単に「マンション」といいます。)を所有・利用するうえで、法律や所有者間の決めごとに基づく管理上の権利と義務を理解しておかないと、思わぬトラブルに直面するかもしれません。ここでは、新たにマンションの購入を考えている方、購入して間もない方を主な対象に、所有者として知っておくべきマンションの管理に関する基礎的な知識について紹介します。

マンションの価値や機能の維持増進を図るためには、管理が適正に行われることが不可欠です。ぜひ、マンション管理に関して必要な知識を身につけて、適正なマンション管理に協力してください。

本冊子では、一般的なケースに基づいて簡略に説明しています。例外的な規定があったり、マンションによって異なる取扱いをしていることもありますので、ご注意ください。

公益財団法人
マンション管理センター

目次

1. 区分所有ということ
2. 管理組合と総会
3. 管理規約と細則
4. 理事会・理事長・監事
5. 役員の選び方
6. 管理会社
7. 管理費と修繕積立金
8. 専有部分と専用使用権のある共用部分
9. マンションのライフサイクル
10. 購入するマンションの管理状況を知る読後のチェックリスト

01

区分所有ということ

共有と区分所有

マンションには複数の住戸があり、それぞれに所有者がいますので、一つの建物に複数の所有者がいることとなります。一つのものに複数の所有者がいると、民法の一般原則では共有という形態になりますが、マンションの場合は共有という考え方だけではいろいろ不都合が生じます*。

このため、**建物全体は共有ではあるが、ある区画については単独所有と同じような権利を認めるという区分所有という考え方を導入**したのが、民法の特別法としての「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」といいます。）です。

マンションの区画（住戸）を所有しているといっても、建物躯体や建物全体の設備等は全員の共有なので、躯体内部の利用空間のみを所有していることとなります。この空間は普通の不動産と同様に権利設定がされ、売買も可能です。

このような権利を「区分所有権」といい、この空間を購入し区分所有権を持っている人を「区分所有者」といいます。

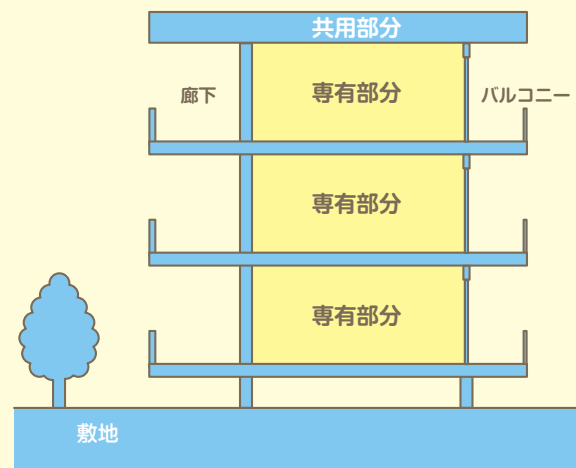
専有部分と共用部分

区分所有権の目的となっている建物の部分を「専有部分」といい、それ以外の建物の部分を「共用部分」といいます。例えば、柱・壁・床・天井・窓等の建物躯体や廊下、エントランス、エレベーター、機械室、集会室等は共用部分となり、区分所有者全員の共有になっています。

専有部分の使い方は基本的には自由ですが、区分所有法では区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならないとされており、さらには、管理規約等によって一定の制約を受けます。

共用部分や敷地のほか、自転車置場・植栽等の附属施設は、区分所有者全員で管理することとされており、**個々の区分所有者が勝手に手を加えることはできません。**

（注：なお、部分的に個々の区分所有者が管理する共用部分があります。詳しくは、「8. 専有部分と専用使用権のある共用部分」を参照して下さい。）



* 一般の共有では不都合

民法の一般原則による共有では、共有者はいつでも共有物の分割を請求することができるか、共有物に変更を加える（例えば改修する）ときは全ての共有者の同意を得ることが必要になるなどが規定されています。マンションに民法の一般原則による共有の規定を適用するのは不都合なため、区分所有という考え方が生まれ、1962年に区分所有法が制定されました。

なお、一つの住戸を、例えばご夫婦で共有することもあると思いますが、その場合は、その住戸については、民法の一般原則による共有の規定が適用されます。ただし、区分所有者の数としては1人と扱います。

02

管理組合と総会

区分所有者＝管理組合の構成員

マンションの建物、敷地及び附属施設を管理するのは、区分所有者全員の役割です。

マンションを管理するための組織として、区分所有法では区分所有者全体で構成する団体というものを位置づけています。一般的には「管理組合」という名前でマンションごとに作られる組織がその団体にあたります。

区分所有者は、マンションを購入すると自動的に管理組合の組合員になり、区分所有者である限り管理組合を脱退することはできません。このため、区分所有者のことを組合員と呼ぶこともあります。

管理組合は、共用部分等の保全・清掃・ごみ処理等、修繕、関係図書の保管、官公署・町内会等との渉外、マンション及び周辺の風紀・秩序・安全維持・防災、広報連絡等のマンションの管理に関する業務を行います。

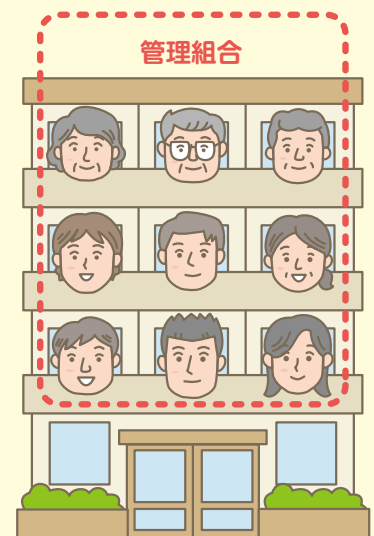
総会は最高意思決定機関

区分所有者の意思を管理に反映させるための方法としては、組合員全員で組織する「総会」があり、少なくとも毎年1回開催されます。総会は、管理組合の最高意思決定機関に位置付けられます。**組合員は、総会に出席し、意見を述べ、議決権を行使することが**できます。

総会では、収支決算、事業報告、収支予算、事業計画、管理規約・細則の制定・変更等、管理組合の業務に関する議案について決議します。決議には、議案の重要度により普通決議と特別決議の2種類があります。総会は、議決権*総数の半数以上を有する組合員の出席で成立し、普通決議は出席組合員*の議決権の過半数で決めます。それに対し、特別決議は出席組合員ではなく組合員総数の3/4以上及び議決権総数の3/4以上で決めます。特別決議の対象となるのは、管理規約の変更、敷地及び共用部分の著しい変更等です。

(注：ここで説明している割合は、マンション標準管理規約(次頁参照)で定めている割合です。また、建替え等に係る決議は、別の割合が適用されます。)

多数決で決まるということは、少数意見を持つ組合員も、例えば**決議内容が納得できないことであっても決議には従う必要**があります。



* 議決権

総会決議における議決権は、区分所有者が所有している専有部分の床面積の割合によるのが区分所有法の原則です。しかし、各住戸の床面積に大きな違いがない場合、1住戸1議決権としているマンションもあります。それぞれの住戸が持っている議決権は、管理規約に明記してあります

* 出席組合員

マンション標準管理規約では、総会に実際に出席した組合員の他、委任状又は議決権行使書を提出した組合員も出席組合員として扱っています。

03

管理規約と細則

マンション管理の自治規範

マンションの管理を円滑に進めるためには、いろいろなルールが必要になります。

基本的なものとして、区分所有法で決められているルールがありますが、各マンションでそれぞれ決めるルールもあります。

マンションごとに決めるルールとしては、**通常、管理規約があり、それぞれのマンション管理の最高自治規範**であるとされています。区分所有法には規約で決められることが規定されていますが、それ以外のマンションの管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項も管理規約で定めることができます。

管理規約には、専有部分等の範囲、用法（使い方）、建物・敷地の管理方法、管理組合の役員・総会・理事会、会計等に関する規定が定められているのが一般的です。

管理規約は、そのマンションの利用方法等に大きな影響があるものですので、**制定、変更には、管理組合の総会の特別決議による承認が必要**です。新築のマンションを購入するときは、購入者は販売業者から原始規約となる管理規約案について同意を求められ、全員が合意した形で管理規約が決められます。

管理規約のひな型として、国土交通省からマンション標準管理規約*（単棟型、団地型、複合用途型）が示されており、多くのマンションで参考にされています。

運用は細則で

管理規約を実際にどう運用していくかについて、細かい手続き等を決める必要がある場合、細則も決めます。こちらは、総会の普通決議で決めます。

細則は管理規約を越えることはできませんし、管理規約で決めるべき基本的な事項を細則で決めることもできません。

例えば、ペットを飼育していいかどうかは、マンションの利用にあたり大きな影響がありますので管理規約で決め、その際、どんなペットを飼っているのか、どのように飼うのか、飼育するための届出等の手続きをどうするか等の細かいことは、細則で決めるという関係になります。

当然のことですが、管理規約とそれに基づく使用細則も、区分所有者は遵守することが必要です。



* マンション標準管理規約

整合性のとれた管理規約を1から作るのは大変な作業です。そのため、国においてひな型となるマンション標準管理規約（以下「標準管理規約」といいます。）を作成し、コメントと共に公表しています。あくまでもひな型ですので、実際のマンションに適用される管理規約は、そのマンションにおいて決められている管理規約になります。

標準管理規約は、社会情勢の変化に応じて見直されていますので、マンションの管理規約と最新の標準管理規約を比較してみて、どう違うのかを確認することも重要です。

04 理事会・理事長・監事

理事会は執行機関

一般的に、**管理組合の役員として、理事と監事が総会で選任**されます。

理事は、理事会を構成し、管理規約や総会の決議等に定められた業務を行います。理事の中から、理事長、副理事長、会計担当理事等を決め、それぞれの役割に従い業務を行うとともに、理事会の決議に参加します。総会にかける議案も、理事会が作成します。議案の素案の作成を管理会社に委託することもあります。議案として決める責任は理事会にあります。

標準管理規約では、理事長等の役職者は、理事会で選任することとしていますので、総会で選ばれた理事が集まる第1回目の理事会で、理事長が決まることになります。

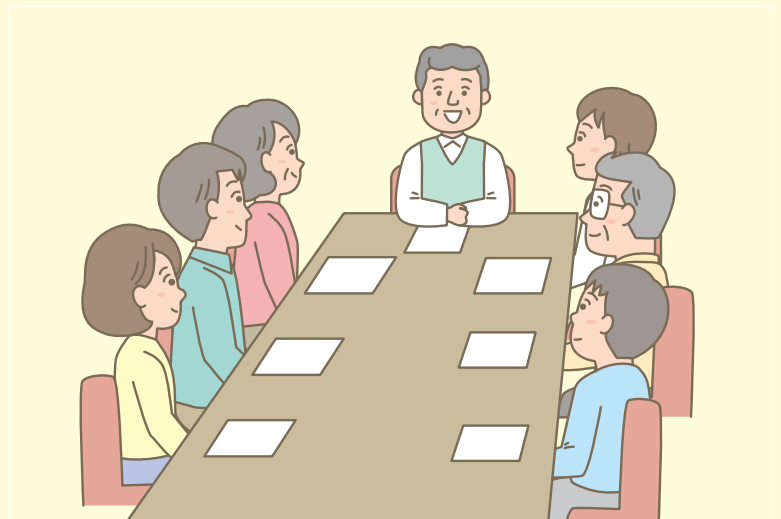
区分所有法では、マンションに「管理者」を置くことができると規定しており、多くの管理組合では、「理事長」を管理者とすることとしています。理事長（管理者）というと、何か特別の権限をもった偉い人のように受け取られることがありますが、標準管理規約では理事長が独断でできることはほとんどなく、理事長が主導的に何かをやる場合でも、総会や理事会の決議を経る必要があります。

監事はお目付け役

監事は、管理組合の業務の執行、財産の状況を監査する役割を担います。理事ではありませんので、理事会の決議には参加できませんが、**理事会に出席して、管理組合の運営状況をチェック**することが求められます。

組合員の役割

組合員は総会で役員を選任し、選任された役員は組合員の代理として管理組合の運営を行います。組合員が役員によって行われる管理組合の運営に関心でないと、不適正な運営が行われた際にこれを見逃してしまうことがあります。**組合員は役員を選任した後も、それらの役員によって管理組合の運営が適正に行われるかを、関心を持って見守る**ことが望まれます。



*理事長が管理者でない場合も

標準管理規約では、理事長を区分所有法上の管理者と定めていますが、実際の規約では別の定めをすることも可能です。例えば、管理会社や外部の専門家を管理者とする例があります。その場合、理事会がないケースもあるなど、制度的にはいろいろなパターンが考えられます。

05 役員の選び方

住んでいなくても役員になれる？

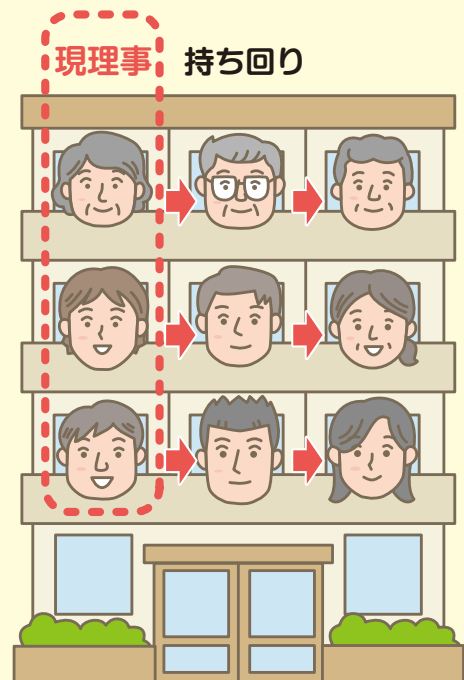
役員である理事と監事は総会で選びますが、理事と監事は役割が異なりますから、それぞれ別々に選びます。役員の資格要件は、通常、管理規約で定めています。以前は、区分所有者で現にそのマンションに居住している者の中から選ぶというような規定をしているマンションが多かったのですが、候補者が限られてくるため、**居住要件を外したり、区分所有者の配偶者や親族に拡大したりしているところも増えています**。新しいマンションでは、初めから居住要件を外しているところが多くなっています。

持ち回り立候補

役員候補を理事会でどうやって選ぶかは、管理組合によって異なります。全ての区分所有者が管理について理解するほうがいいだろうということと、それなりに負担になる業務ですので、順番による持ち回り制を取り入れている管理組合の割合が高くなっています。

ただし、区分所有者が高齢化してきて役員の業務に耐えられないとか、不在家主で普段は近くにいないとか、持ち回りの方法ではうまく回らないケースもあります。また、ある程度専門的な知識をもった人が役員を務めたほうがいいという考え方もあり、立候補を認めたり、過去の役員経験者をお願いしたりという工夫をしている管理組合もあります。

なお、管理規約で定めれば、**そのマンションと直接関係のない第三者を役員とすることも可能**です。マンション管理に詳しい専門家*が役員に入ったり、場合によっては理事長になってもらったりということもできます。



* 外部専門家の活用

マンションの大規模化や高層化、高経年化等により、マンションの管理は高度化、複雑化、困難化が進み、管理組合の運営にあたって専門知識が求められる場面が多々あります。管理組合内部にそのような専門知識を持った人がいれば、その人に相談するということが可能ですが、組合外の専門家を活用することも考えられます。上でも述べましたが、外部専門家に役員として入ってもらう方法もありますが、随時あるいは継続的に、相談、助言、指導等を求めることが多いようです。

そのような専門家としては、弁護士、会計士、建築士等のほか、マンション管理士という資格者がいます。マンション管理士は、マンションの管理に関し、管理組合の管理者や区分所有者の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者で、マンション管理適正化法で定められた国家資格です。

06 管理会社

管理会社はサポーター

マンションの管理の主体は組合員によって構成される管理組合です。とはいえ、管理員を雇用したり、清掃や点検、見回りをしたり、管理費等を徴収したり、共用部分の光熱費を支払ったりといった事務を、管理組合が自ら行うことは大変なことです。そこで、ほとんどの管理組合では、管理事務の一部を管理会社に委託しています*。

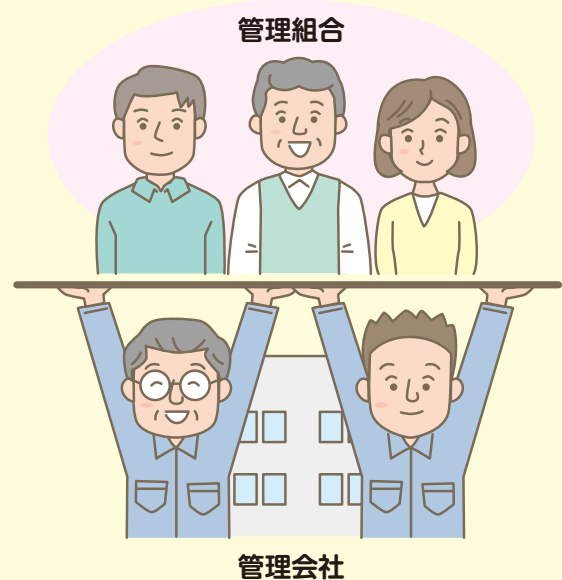
管理会社は、管理に関することを何でもやってくれるわけではなく、**契約により委託された範囲で業務を実施**します。委託業務の範囲として、一般的には、収支予算素案や決算素案の作成、管理費等の出納、マンションの維持・修繕に関する企画等の業務があり、さらに理事会や総会の支援業務、管理員業務、清掃や建物・設備の点検業務があります。

なお、管理組合の会計等の基幹事務を含む管理事務を受託する管理会社は、国土交通省の登録を受けている必要があります。

任せきりは駄目

業務経験が十分ある管理会社であれば、管理組合がいつ、何をしなければいけないかなどを心得えて、適切なサポートをしてくれます。だからといって、管理会社に任せきりにするのは問題ですし、**管理会社が適切に業務を行っているかをチェックするのは、委託者としての管理組合の役割**です。

繰り返しになりますが、マンション管理の主体は管理組合ですので、区分所有者は、管理組合の一員として、しっかりと管理運営に参画することが必要です。



* 自主管理マンション

管理組合が行う業務を管理会社に委託していないマンションもあり、通称、自主管理マンションといえます。管理会社に委託しない業務は、管理組合自ら実施するか、業務ごとに専門業者に外注することになります。管理組合の負担は大きくなりますが、管理費が抑えられる可能性があります。

* 管理会社ができないこと

管理組合が行う業務の一部を管理会社に委託しているということから、管理組合が行う業務でない事項は、管理会社にも委託できませんし、委託されていないことは管理会社も実施できません。居住者の私的な頼みごとは、特別な契約がない限り、管理会社では対応してくれません。よく問題になるのは、相隣間の騒音トラブルです。1対1の問題の場合、あくまで当事者間の問題ですので、管理組合は一般的・抽象的な注意の呼びかけはしても、両者の間に入って仲裁等の関与はしないのが通常ですし、管理会社も同様です。ただし、管理規約等に反する行為や周りのみんなが迷惑になるような行為があれば、管理組合も動くこととなります。

07

管理費と修繕積立金

管理費は経常経費

マンションに入居してから、管理組合が毎月徴収する費用があります。区分所有者が共通して負担する費用としては、マンションの共用部分全体の管理に要する費用（管理費）と共用部分の将来の修繕に備えて積み立てている修繕積立金があります。そのほか、駐車場や専用庭を利用していると、その使用料が掛かることがあります。

管理費は、管理会社への委託費や共用部分の光熱水費、保守や小修繕等、日々の管理に要する経費を賄うものです。これらの費用の掛かり方は、マンションの設備や共用部分の管理の水準に比例するものですので、マンションごとに異なります。基本的に、年間の経費を賄うように徴収額が決められていますので、順調であれば追加徴収されることもなく、大きな余剰金も発生しない額になっているはずで

修繕積立金は将来のため

修繕積立金は、将来予想される管理組合が行う共用部分の計画修繕の費用を賄うものです。建物は経年により物理的にも劣化するので修繕が必要になりますし、建物の機能を新築当時から向上させようとする、改善も必要になります。その経費は、毎年同じように支出されるものではなく、ある時期にまとまった額が必要になります。もちろん、その時々に必要な額を区分所有者から徴収する方法もありますが、将来的に必要となる額を計画的に積み立てておくことで、必要な時期に必要な工事が円滑に実施できることになり

ます。修繕積立金の額は、将来どういう修繕工事が必要になるかということを検討した長期修繕計画*に基づい



て決まってくる。25年とか30年先までに推定される工事費総額を賄うように積み立てていきますが、注意しなければならないのはその積立て方式です。初めのうちは低額にしておいて、将来何倍にも増額することを前提とした積立て方式をとっていたり、多額の一時金を徴収することを予定したりしていることがあります。修繕積立金の毎月の徴収額を改定したり、一時金の徴収をするには総会の決議が必要になりますが、大幅な値上げをしたり、多額の一時金を徴収することについて区分所有者の合意を得ることは難しいことが多く、想定していた値上げができず修繕費用が不足するといった事態が生じるおそれがあります。**購入時点で修繕積立金が安いからよかったというものではない**ことに注意が必要です。

* 長期修繕計画

将来想定される補修・改修の工事費を推定し、必要額を算出した計画です。部位ごとに、想定される修繕の周期がありますので、それに基づいて、25～30年程度先までの修繕工事の予定を立て、その推定工事費を見積もります。あくまでも計画ですので、実際に修繕するかどうかは、そのときの劣化状況の調査・診断結果で判断します。劣化したものの補修費用しか見込んでおらず、グレードアップ等の改修工事の費用は想定していない計画も多いので、注意が必要です。

国で長期修繕計画作成ガイドラインという指針を作成していますので、それを参考にすると理解しやすいと思います。

08 専有部分と専用使用権のある共用部分

専有部分も制約を受ける

マンションの建物は、区分所有者がそれぞれ所有する専有部分と、区分所有者全員が共有している共用部分があります。

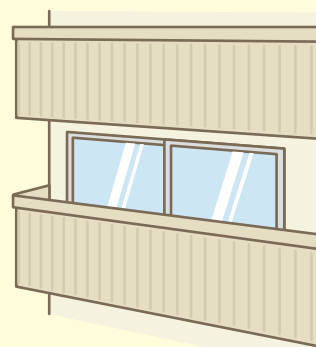
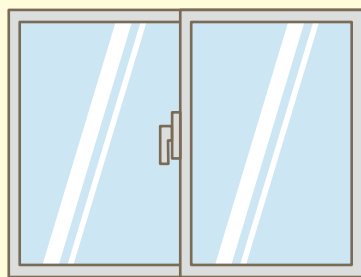
簡単に言えば、専有部分は区分所有者が、共用部分は管理組合が責任を持って管理することになりますが、専有部分だからといって、区分所有者が何をやってもいいということにはなっていません。たとえば、リフォーム工事をしようとする場合、その工事内容によっては、共用部分や他の区分所有者の専有部分に影響を及ぼす可能性があります。そのため、**専有部分に関する工事を行う場合、事前に工事内容を届け出て、理事会の承認を得る**ような手続きを決めている管理組合が多くなっています。既存の住戸を購入してリフォームをしようと考えている方は、十分注意してください。

専用で使う共用部分

また、共用部分であっても、区分所有者が管理する部分があります。専有部分を他の専有部分や共用部分と区画するための構造物、すなわち壁や床・天井の躯体部分は一般的に共用部分ですので、その考え方で行くと、玄関の扉や外部に面する窓も共用部分になります。また、窓の外側にあるベランダ、ルーフバルコニーも共用部分です。しかし、専ら特定の区分所有者が使う部分については、専用使用権がある共用部分として、**清掃や誤って割ったガラスの入れ替えなど、日常的な管理はそれを専用使用する区分所有者が行うこと**になっています。

玄関扉*、窓ガラス、バルコニー等が、専用使用権がある共用部分となりますが、どこがそれにあたるかは、管理規約に明記してあります。

日常的な使用に伴う管理は区分所有者が行いますが、あくまでも**共用部分ですので、勝手に取り替えたり、改造したりすることはできません**ので、注意してください。



* 玄関扉の扱い

専有部分と共用部分の区分は区分所有法に定義がありますが、実際の建物に適用する場合、判然としないことがあります。このため、管理規約で、具体的な建物や設備の部分がどちらにあたるかを明記しています。

たとえば、玄関扉は、共用部分で専用使用権を認めていますが、錠と内部塗装部分は専有部分とされているなど、取り扱いが微妙なものになっています。

09

マンションのライフサイクル

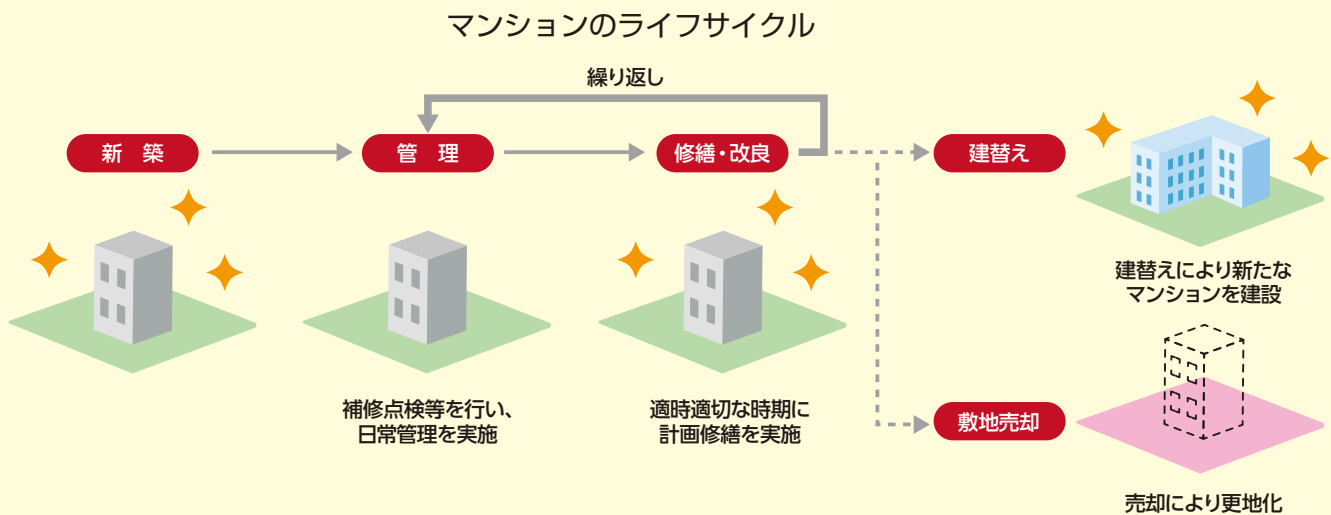
寿命はどのくらい？

マンションの建物に一般的に使われている鉄筋コンクリートは、適切に維持管理すれば、相当長期間の耐久性があると言われています。ただし、建物のそれぞれの部分は、経年により劣化します。マンションを安全・快適に利用するためには、劣化して機能が低下した部分は計画的に修繕し、元の水準まで機能を回復することが必要です。また、新築当時と比べて水準を上げようとする改良工事が必要になります。建物の部位・仕様によって想定される修繕の周期がありますので、計画的に適切な修繕・改修を行うことが、マンションの資産価値、居住価値を維持・向上するうえで重要になります。

修繕積立金が高額になるのを嫌い、自分が住んでいる間だけなんとか住めれば良いと考える方もいるかもしれませんが、そのつけは後の所有者やマンション全体に及びます。**適切に管理することは所有者の責任**ということをご認識してください。

また、修繕・改良を行ってもマンションの老朽化が進んでしまったり、修繕費用が多額になりその負担が難しくなったりした場合等には、マンションを除却して建替えるか敷地を売却することも考えなくてはなりません。事業手法によっても異なりますが、建替えには区分所有者全員の4/5以上の同意、敷地売却を行うためには全員の同意又は4/5以上の同意が必要になります。これだけの多数の同意を得るためには、時間をかけた議論を行い、区分所有者の意識を高めていくことが必要になります。

最終的には建物を除却することになることを理解しながら、マンションを所有・管理することが必要です。



高経年のマンションを買うとき

高経年のマンションを購入する場合は、**今後どのような修繕・改良工事が必要になるのか、建替えや敷地売却の動きがあるのかを知っておく**ことが重要です。リフォーム後に共用部分の設備配管が変更になり工事のやり直しが必要になったり、長期間居住するつもりだったのに建替えの検討が進んでいたりといったことが無いとも限りません。総会の議事録や理事会の議事録などから、マンションの将来についてどのような動きがあるのかを把握してから、購入するかどうかを判断してください。

10 購入するマンションの管理状況を知る

新築マンションを買うとき

新築のマンションを購入する場合、まだ正式には管理組合は構成されておらず、管理規約等も制定されていません。その代わりに、管理規約（原始規約）の案、管理費・修繕積立金・使用料の額、管理会社との委託契約案や管理組合の設立等に関し、**同意を求める文書に署名、捺印を求められる**ことになります。概要については、事前に販売業者から重要事項説明書で説明があるはずですが、実際に住むにあたって重要な事項ですのでしっかり確認しておいてください。

既存マンションを買うとき

既存のマンションを購入する場合、既に管理組合は存在し、管理規約や細則も決まっており、管理費や修繕積立金の額も明らかになっているでしょう。購入するということは、それらを前提にしているとみなされますので、特段、それらに同意するという手続きはありません。仲介業者から**重要事項説明を受けるときに、それらの一部の説明を受けるはずですので、極力早めに説明を受けるように**しましょう。また、**管理規約等については、現物をしっかり読んでおく**ことが望めます。納得できないのであれば、購入をあきらめるという選択肢もあります。もちろん、それらをわかった上で購入し、どうしても納得できない点について、賛同者を集めて改正を求めることは可能ですが、納得できないからといって守らなくていいということではできません。決算書や長期修繕計画も閲覧し、修繕積立金の積立方式、修繕積立金の残高や大規模修繕工事の実施状況も確認しておいた方がいいでしょう。また、管理組合の活動状況も、しっかり管理運営がされているかどうかを知るための重要な情報になります。

新築マンションと違い既存の物件の場合には現物がありますから、**現地で管理の状況を目で見て確認**することも大切です。



* 購入時に特に留意すべき管理関係情報

① 管理規約・細則

特に用法は、自分がどう使えるか、他の区分所有者がどう使う可能性があるのかに関わる規定です。

また、最新の改定年月日も、必要に応じた見直しが行われているかどうかの判断材料になります。標準管理規約と異なる点があれば、なぜ異なるのかを確認することも重要です。

② 長期修繕計画と修繕積立金の決め方

必要な修繕工事項目が予定されているか、その必要額をどうやって賄う計画になっているのかを確認します。これまでの修繕実績も重要な情報です。

③ 総会・理事会の開催状況

総会は、区分所有法により年1回以上の開催が決められています。理事会は開催頻度の定めはありませんが、管理組合の活動の活発さをみることができます。

④ 管理費・修繕積立金の滞納状況

管理費・修繕積立金が滞納されていると、その解消の業務が管理組合の負担になるとともに、滞納額が大きいと管理運営に支障が生じる可能性があります。なお、購入する住戸の売主が滞納していると、買主にもその支払い義務が継承されますので注意してください。

読後のチェックリスト

マンション管理に関して知っておいていただきたいポイントと本編との関係

- 1 マンションには、専有部分と共用部分、さらに専用使用权がある共用部分があること（本編1・8参照）
- 2 マンションを購入すると区分所有者となり、自動的に管理組合の組合員になること（本編2参照）
- 3 組合員全員で組織する「総会」で決められた「管理規約」などに従う必要があること（本編2・3参照）
- 4 管理規約や長期修繕計画には、国土交通省が示しているひな型があること（本編3・7参照）
- 5 一人一人の組合員が、管理組合の運営が適正に行われるかを関心を持って見守ることが大切なこと（本編4参照）
- 6 管理組合の役員には、理事と監事があり、資格要件は通常、管理規約で定められていること、役員の選任方法には持ち回りや立候補等による方法があること（本編4・5参照）
- 7 マンション管理の主体はあくまでも管理組合であり、管理会社は組合から委託された範囲で業務を実施するサポーターであること（本編6参照）
- 8 管理組合が毎月、管理費と修繕積立金を徴収すること（本編7参照）
- 9 マンションの購入にあたっては、管理規約や長期修繕計画等に目を通して、修繕積立金の積立方式を確認しておくことが大切なこと（本編7・10参照）
- 10 専有部分のリフォームであっても、理事会の承認などが必要になる場合があること（本編8参照）
- 11 いずれマンションは除却する必要があること（本編9参照）

本編で紹介している「区分所有法」、「標準管理規約」、「長期修繕計画作成ガイドライン」のほか、「マンションの管理の適正化に関する指針」、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」等、国で作成しているマンション管理の参考となる資料はホームページ等で公開されています。当センターのホームページにリンク集を用意していますので、詳しいことをご知りになりたい方は下記からご参照ください。

リンク集

<https://www.mankan.org/notice.html>



また、当センターではマンション管理に関するご相談をお受けしています。マンションをこれから購入されるという方も構いませんので、マンション管理に関して困ったこと、分からないこと等があれば、ご相談ください。

- 管理組合運営、管理規約等のご相談 03 (3222) 1517
 - 建物・設備の維持管理のご相談 03 (3222) 1519
- （祝日、年末・年始を除く月曜日～金曜日の9:30-17:00）

買う前に知っておくマンション管理の基礎知識

令和3年3月 第1版 発行
発行 公益財団法人 マンション管理センター
<https://www.mankan.or.jp/>

