

目次

# 第1章 マンションの購入

## ～買う前に知っておきたいマンションの必須知識～

【基礎講座】 ……1

### I マンションを選ぶときのポイント

#### Q1 マンション広告のチェックポイント

マンションのチラシがたくさん入ってきます。華やかなイメージが強調されていますが、チラシでチェックしなければならないことは何でしょうか。  
……3

〈図1〉 壁心面積と内法面積の違い ……4

#### Q2 モデルルーム見学での留意点

興味のあるマンションのモデルルームを見に行こうと思います。モデルルームを見に行くときに、ぜひチェックすべきことは何でしょうか。  
……5

●コラム——マンションができあがってわかった違い ……6

#### Q3 管理の良し悪しと見極め方

「マンションは管理を買え」という言葉をよく耳にしますが、本当でしょうか。どうやって管理を買うのかを教えてください。 ……6

#### Q4 新築マンションと中古マンションの違い

初めてマンションを買います。新築マンションと中古マンションのどちらにしようか悩んでいます。それぞれの長所短所を教えてください。

……8

## Q5 品質のよいマンションを選ぶ目安

マンションの契約は実物ができあがる前に結ばなければならない場合もあるので、品質の良否を自分で判断するのが難しいように思います。品質のよいマンションを選ぶ目安はないのでしょうか。 ……10

〔表1〕 耐震等級 ……11

## Q6 購入時のアドバイザー

マンションの購入契約をする予定ですが、一生で一番高い買い物になりそうです。チラシや販売会社の説明を鵜呑みにしてよいものか悩んでいます。購入する私の立場に立って相談に乗ってくれる人はいないのでしょうか。 ……11

## Q7 住宅ローン審査

マンションを購入する予定ですが、自営業者で収入が不安定です。住宅ローンの審査が通るのかが不安ですが、万が一通らなかつたら、先に支払うことになる手付金などはどうなるのでしょうか。 ……12

## Q8 マンション関連の法律

マンションを購入し、暮らしていくうえで知っておくべき、法律にはどのようなものがありますか。 ……13

## Q9 マンションと保険

マンションを購入する際に、各種保険への加入を勧められますが、すべて加入する必要があるのでしょうか。マンションと保険について、教えてください。 ……14

## II マンションを購入するときのポイント

### Q10 売買契約の流れ

マンションのチラシを見て、購入を検討しています。マンションの購入契

約の流れを教えてください。 ……16

#### Q11 重要事項説明の留意点

マンションの契約前に重要事項の説明を受ける日が決まりました。重要事項がたくさんあって大変そうですが、どのような点に気をつけるべきでしょうか。 ……18

#### Q12 手付金の保全

重要事項の説明を受けた後、手付金を払うことになりそうですが、物件も完成していないうちに、まとまったお金を払うのが不安です。払いたくないのですが、どうしても払わなければならないのでしょうか。 ……19

#### Q13 不動産登記の目的

マンションの登記をするために、数十万円単位の費用がかかるようです。登記はどうしてしなければならないのでしょうか。 ……20

#### Q14 売主や施工会社の信用調査

マンションは大きな買い物なので、絶対に失敗したくありません。最近では大手でも倒産することがあり、不安に感じます。売主や施工会社が信用できるかなどを事前に調査する方法はないでしょうか。 ……21

### Ⅲ 契約から入居までのポイント

#### Q15 内覧会のチェックポイント

マンションの内覧会の日がもうすぐやってきます。楽しみにしていますが、どんな点に注意しなければならないのでしょうか。内覧会で気に入らないことがあったら、何でも直してもらえるのでしょうか。 ……22

#### Q16 引渡し時に受け取る書類とその保管

マンションの引渡し時に、鍵のほかに受け取って、保管すべきものはないのででしょうか。 ……24

#### Q17 欠陥への対応

マンションが完成し、鍵の引渡日が近づいています。お金を全部払って鍵

を受け取ることとなりますが、入居後に欠陥が見つかったときには誰に対して、何を請求できますか。 ……26

### Q18 共用部分のチェックと瑕疵

マンションの引渡しを受けた後、専有部分は内覧会で指摘した事項が修理されているかを確認しました。一方で、廊下などの共用部分に不具合があり、気になりますが、共用部分は誰がチェックするのでしょうか。 ……28

### Q19 アフターサービス

2年半前に新築マンションを購入しました。先日、台所のシンク後部にある配管から水漏れがあり、管理会社に伝えて売主に修理をしてもらいましたが、2年の保証期間を過ぎていたとの理由で修理代金を請求されました。 ……30

●コラム——分譲会社との折衝のタイミング ……30

## 第2章 マンションの管理・運営 ～これだけは知っておきたい日常管理の必須知識～

【基礎講座】 ……33

### I 管理組合の運営

#### Q1 区分所有法と管理規約の関係

大規模修繕実施の決議において、私のマンションの管理規約ではいまだに4分の3の特別決議が必要となっています。法律は改正されて大規模修繕は普通決議で足りると聞いていますが、管理規約と区分所有法ではどちらが優先するのでしょうか。 ……35

#### Q2 団地型マンションの管理規約

団地型のマンションですが、団地型の管理規約になっていません。管理規約の改正が必要でしょうか。 ……36

#### Q3 管理組合とは何か

同一マンションに管理組合が2つできたという話を聞きました。それは有

効なのですか。 ……37

#### Q 4 管理組合の機関と役員

管理組合の機関と役員について教えてください。理事になったら、どのような仕事をすればよいのでしょうか。理事長になると特別の義務を負うことはありますか。 ……39

#### Q 5 管理組合の会計担当者の役割

管理組合の会計担当者には簿記の能力が必要でしょうか。管理会社に委託している場合はどのようなことが必要ですか。 ……40

#### Q 6 理事会の議事録

理事会の議事録作成は誰が行うのでしょうか。管理会社に任せると都合の悪いことは記載されないことがあります。 ……41

#### Q 7 住民の意思を反映する総会運営

定例総会に先立ち、議決所の書面での提出が規約で認められています。その結果、ほとんどの住民が前もって書面を提出し、総会の当日はセレモニーだけで議論が少ない総会になります。単にセレモニーだけでなく、住民の意思が反映される総会運営はどのようにしたらよいのですか。

また、総会における議論を意思決定に活かすよい方法がないでしょうか。 ……42

●コラム——総会に出席できない組合員の議決権の行使方法 ……43

#### Q 8 総会議事録署名人と記載

区分所有法42条2項で定められている総会議事録の署名捺印者2名の選任に関して、法やマンション標準管理規約にはその2名について詳細に解説がありません。私は執行活動に携わらない者（理事以外）が署名すべきだと考えますが、適切な選任順位はあるのですか。また、総会の議事録はどこまで細かく記載すべきですか。 ……43

#### Q 9 総会の議決の有効期間

大規模修繕工事の実施を総会で議決したものの、何らかの理由で工事の実

施が遅れた場合、総会の議決に有効期間はあるのでしょうか。 ……45

## Q10 総会決議の無効

総会での議決成立後、そこに至るまでの手続不備や居住者に対する間違った情報提供があるとわかったとき、その議決は自動的に無効となるのでしょうか。それとも、誤った手続や情報に基づくものであれ、いったん出た議決は生き続けるのでしょうか。 ……45

## II 管理会社等をめぐる問題

### Q11 理事会方式と管理者管理方式の違い

「理事会方式」と「管理者管理方式」の違いを教えてください。

……47

●コラム——マンション標準管理規約の歴史 ……48

### Q12 管理会社主導の管理運営を変えたい

管理会社が管理組合を機能させないようにしています。理事会とは名ばかりで、集会も一度も行われていません。住民が話し合う場には、どんな小さな場でもいつも業者が顔を出しています。管理委託契約もいい加減で、私が勉強して管理会社に質問をしたところ、一部の住民と結託して中傷ピラを配布しました。どうしたら管理会社主導の管理運営を変えることができますか。

……49

### Q13 管理会社に対する資料請求

管理会社の会計処理がずさんで、数字にもズレがあります。請求をした資料が出てこないこともあります。過去の資料提出を強制することはできますか。 ……50

●コラム——マンション標準管理委託契約書 ……51

### Q14 居住者名簿と個人情報保護

マンションの住人の名簿は、個人情報保護法による規制を受けないのでしょうか。 ……51

### Ⅲ マンション財政の管理

#### Q15 管理費の使途

管理費は何に使われているのでしょうか。 ……52

#### Q16 管理費徴収方式

「管理費徴収方式で旧原則方式を採用している管理組合が意外と少ない」という話を聞いたことがあります。それはどのような理由によるのでしょうか。 ……53

〈図2〉 法改正前後の分別管理方式の相違点 ……54

#### Q17 分別管理方式

平成22年5月1日施行のマンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令の分別管理方式について、改正前における原則方式は、改正法における〈図2〉のどの方法にあたるのですか。

法改正によい点はありますか。改正後の分別管理方式ではどの方法がよいのでしょうか。 ……55

#### Q18 駐車場使用料の会計

駐車場使用料は、修繕積立金と別会計にしておいたほうがよいのでしょうか。 ……56

## 第3章 マンションの維持管理

～これだけは知っておきたい建物維持管理の必須知識～

【基礎講座】 ……59

### I 建 築

#### Q1 大規模修繕工事における居住者の協力

大規模修繕工事で居住者の協力が必要になるのはどのようなことですか。その場合、協力が得られない方についてどのように対処したらよいでしょう

か。 ……61

●コラム——居住者の協力が得られない場合 ……62

## Q2 住戸内のリフォーム

住戸内のリフォームをしたいと考えています。リフォームで工事対象とできるのはどこまででしょうか。 ……62

## Q3 大規模修繕工事におけるCM方式

マンションの大規模修繕工事におけるCM方式について、注意点を教えてください。 ……63

## Q4 工事完成保証

工事中に、工事会社が倒産した場合の備えはどのように考えればよいでしょうか。また、工事請負契約に際して、マンション修繕工事向けの約款はないのでしょうか。 ……64

## Q5 工事の進め方

修繕の実施は誰にお願いしたらよいのでしょうか。 ……65

## Q6 マンションの耐用年数

マンションの耐用年数は一般的にどの程度でしょうか。 ……67

## Q7 建物の形状と耐震性能

私のマンションは1階がピロティになっています。耐震性についてはどう考えればよいでしょうか。 ……68

●コラム——旧耐震の建物と新耐震の建物の強度の違い ……70

●コラム——東日本大震災からの教訓～マンション住民が学ぶべきこと～ ……70

## II 機械設備・電気設備

### Q8 電気容量アップ

ブレーカーが切れてしまうという苦情が出ています。電気の容量を大きく



したのですが、どうしたらよいでしょうか。 ……72

## Q9 赤 水

最近、赤水が出るという苦情がありました。理事会としてはどのような対応をしたらよいでしょうか。 ……72

## Q10 給水方式

最近は受水槽を使わない給水方式があると聞きました。どのようなものでしょうか。 ……73

〔表2〕 主な給水方式 ……74

## Q11 給水管更新工事

築35年のマンションです。給水配管の交換工事をする場合、埋め込み式と露出式のどちらがよいでしょうか。

改修工事で配管更新工事をする場合、どのような注意が必要でしょうか。 ……75

## Q12 給排水設備の専有部分の改修

6年前に給排水設備の工事実施が決議されたにもかかわらず放置されてきました。10世帯が組合による実施を待たずに専有部分の更新工事を実施してしまいました。今回、給水管の更新工事を組合が共用部分と専有部分とを一体工事として実施するのですが、すでに専有部分を更新した組合員から工事費の返還を求められています。可能でしょうか。 ……76

## Q13 エレベーターの改修・交換

築25年のマンションです。エレベーター会社より部品がないためにメンテナンスができないと言われました。エレベーターの改修・交換を行う場合の注意点は何かでしょうか。 ……77

●コラム——メンテナンス契約の種類とその比較 ……77

## 第4章 マンション生活とトラブル

### ～これだけは知っておきたいトラブル解決の必須知識～

【基礎講座】 ……79

#### Q1 マンションでのペット飼育

マンションでペットを飼いたいのですが、どのようなことに気をつけたいのでしょうか。

ペット飼育のマナーを守らない人がいます。管理組合としての対応を教えてください。 ……81

#### Q2 騒音をめぐるトラブルへの対応

管理組合として、マンションにおける騒音問題についていかに対処すべきかを教えてください。 ……82

#### Q3 マンションの設計・施工が原因の騒音

マンションの上下階、隣同士での生活騒音が問題となっています。マンションの広範囲で騒音問題が起きており、聞こえる騒音の程度も、通常の範囲を超えています。マンションの設計・施工に問題があるのではないかと考えていますが、対処法を教えてください。 ……83

#### Q4 生活騒音のトラブル

マンションの上階で、床をフローリングにするリフォーム工事を行いました。その後、子どもの飛び跳ねる音、物の落下音、椅子を引く音などの生活騒音がひどくて、夜も眠れません。 ……85

#### Q5 水漏れ事故

天井から水漏れがあり、室内や家具に被害を受けました。誰に対して、損害の賠償を請求すればよいのでしょうか。 ……86

#### Q6 ルールを守らない賃借人に対する対応

私のマンションでは、専有部分を賃貸するケースが多く、ごみ出しのルールも守らず、夜中に騒ぐなど、日常生活上のトラブルも生じています。専有部分の賃貸・転賃を制限することはできますか。対処法を教えてください。

……88

## Q7 マンションを賃貸する場合の注意点

賃貸借、転貸借のトラブルをあらかじめ防止する方法を教えてください。

……89

## Q8 不在区分所有者へ管理組合運営の賦課金を課すことは可能か

私のマンションは、第三者に賃貸して、自身はマンションに住居しない不在区分所有者の割合が高くなっています。管理規約では、理事の資格は区分所有者およびその家族に限られており、居住者の高齢化も相まって、管理組合の役員のみ手が限られ、管理組合の運営に支障が生じています。対策として不在区分所有者に金銭的負担を求めたいのですが、可能でしょうか。

……90

## Q9 駐車場をめぐる問題

①マンションの駐車場に、行方のわからなくなった人の自動車が放置されており、対処に困っています。

②マンション分譲時に駐車場の分譲を受けたとする区分所有者が、管理組合に使用料を払わずにマンションの駐車場を使用しており、駐車場を使用できない区分所有者から不公平だという不満が出ています。管理組合としての対応を教えてください。

③マンションの機械式立体駐車場のメンテナンスや修繕に費用がかかり、駐車場使用料も、近隣の駐車場に比べて安くないため利用者が減り続けています。月極めの賃貸駐車場として外部者に貸すことは可能でしょうか。また、立体駐車場を取り壊して、空き地を花壇にするにはどうしたらよいでしょうか。 ……92

## Q10 リゾートマンション特有の問題

リゾートマンション特有の問題について教えてください。 ……94

## Q11 住民同士のコミュニティづくり

マンションの住人同士の交流がありません。隣の人のこともお互いによく知らないような状態です。町内会の活動も、管理組合としては参加していません。

マンションの中でも、地域の中でも、住民が孤立して生活している状態を変えたいと思っています。マンションの住民同士が、仲よくなれるコミュニ

タイプづくりの方法を教えてください。 ……96

## Q12 住民の高齢化の問題

マンションの住民の高齢化が進んでいます。高齢者のひとり暮らしも多く、管理組合としても、見守り活動など住民の高齢化に対応する活動を提起したいと考えています。アドバイスをお願いします。 ……97

## Q13 管理費の決め方

管理費の決め方を教えてください。 ……98

## Q14 管理費の負担割合に差を設けることはできるか

等価交換方式のマンションで、元地主が1階の店舗部分を所有し、2階以上が住居部分として分譲されています。原始規約で、元地主の管理費が住居部分と比べて不当に低廉に定められているため、規約改正により改めたいと考えています。専有部分の用途（店舗・住居）の違いにより、管理費の負担割合に差を設けることは可能でしょうか。 ……100

## Q15 一部共用部分を理由とする管理費等の支払拒否への対応

1、2階が店舗、3階から13階までが住宅の複合型のマンションです。

1、2階と3階以上では管理会社も違います。1、2階の店舗所有者が「エレベーターを使っていない」などとして、管理費と修繕積立金を支払ってくれません。どのように対応したらよいでしょうか。 ……101

## Q16 管理費等滞納者への対応

管理費を払わない区分所有者がいて困っています。役員で訪ねて払ってくれるように説得していますが払ってくれません。法的な措置も含めて対応を教えてください。 ……102

## Q17 滞納管理費等を特定承継人や賃借人に請求できるか

①区分所有法7条・8条で保護される管理費の中には、修繕積立金や駐車場使用料も含まれますか。また、集会で定めた債権がある場合、そのマンションを譲り受けた人に対しても請求できますか。

②区分所有者（賃貸人）から管理費等の支払いがありません。代わって賃借人に対して請求できますか。 ……105

## Q18 管理費等滞納者に対する「使用禁止請求」と「競売請求」

管理費を何年も払わない区分所有者に対して、区分所有法58条の専有部分

使用禁止の裁判を起こすことは可能でしょうか。また、同法59条の競売請求は可能でしょうか。 ……107

### Q19 管理費等の消滅時効

管理費・修繕積立金を長期にわたり滞納している人がいます。管理費などは何年で消滅時効となるのでしょうか。また、時効にしない対策を教えてください。 ……108

### Q20 違反者に対する弁護士費用の請求

管理組合が区分所有者に対して裁判を行う場合、要した弁護士費用を相手方に負担させることはできますか。 ……109

・執筆者紹介 ……111

#### □凡 例□

区分所有法

建物の区分所有等に関する法律

マンション管理適正化法

マンションの管理の適正化の推進に関する法律