

# マンション用語一口解説

# マンション用語一口解説

## マンション

2人以上の区分所有者がいる建物で居住用の専有部分があるもの並びにその敷地及び附属施設を言います。また、1団地内の土地又は附属施設が数棟の建物の所有者で共有している場合は、その土地及び附属施設もマンションに含まれます。

## 占有者

区分所有者以外の者で住居等を専有している者を占有者と言います。通常、区分所有者から専有部分の貸与を受けた賃借人のことを言いますが、区分所有者と同居している親族なども占有者に含まれます。

## 建物の敷地

建物が所在する土地と規約により建物の敷地とされた「建物及び建物が所在する土地と一体として管理又は使用をする庭、通路その他の土地」を言います。前者を法定敷地、後者を規約敷地と言います。

## 専用使用权

区分所有者の共有に属する建物の敷地の一部又は建物の共用部分の一部（例えば、ピロティ、屋上、壁面等）に特定の区分所有者や第三者が一定の目的のために排他的に使用収益をする権利がある場合、この権利が「専用使用权」と総称されています。一般的には、駐車場使用权や専用庭使用权などが該当します。

## 区分所有権

1棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他の建物としての用途に供することができるものを目的とする所有権を言います。建物の専有部分が区分所有権の目的となる部分です。

## 専有部分

区分所有権の目的である建物の部分を言いますが、建物の附属物及び附属の建物が含まれることがあります。

## 共用部分

区分所有者全員で共有する  
①専有部分以外の建物の部分（法律上当然に共用部分となる法定共用部分と規約により共用部分された規約共用部分があります。）  
②専有部分に属しない建物の附属物  
③規約により共用部分とされた附属の建物を言います。  
共用部分のうち区分所有者の一部が共有するものは、一部共用部分と言います。

## 管理組合法人

区分所有者の数が2人以上である管理組合は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で、管理組合法人になることができます。管理組合法人の制度は、管理組合をめぐる法律関係の明確化と取引の安全の確保を図ることを目的としたもので、法人の名称、事務所を定め、事務所の所在地で登記する必要があり、理事のほか監事も必置の機関とされています。

## 区分所有者

区分所有権の対象となっている建物の部分を所有する者を言います。法人、自然人を問いません。

## 建物の付属物、附属の建物

建物の付属物とは、建物に附属し、効用上その建物と不可分の関係にあるものを言い、その建物のために設けられた電気の配線、ガス・水道の配管、空調設備、消防設備、昇降機などがあります。このうち、専有部分に属すると認められるもの以外は、法定共用部分になります。附属の建物とは、別棟の集会所、物置、倉庫、車庫などで、建物の付属物と異なり、当然には共用部分とはなりません。規約により共用部分とすることができます。

## 管理組合

マンションの管理又は使用をより円滑に実施し、区分所有者の共同の利益の増進と良好な住環境の確保を図るため、区分所有者全員で構成する団体です。敷地や共用部分などの保安、保全、清掃をはじめとする組合内部の業務と、管理会社や銀行、官公署との折衝などの対外的業務を行います。また、一部管理組合、団地管理組合、管理組合法人などもあり、管理組合が主体となってマンションの管理を行うこととなります。

### 総会

マンション標準管理規約では、総会は管理組合の最高意思決定機関とされ、区分所有法に定める「集会」として位置づけられています。総会には、毎年1回定期的に開催される通常総会と必要に応じて開催される臨時総会があります。

なお、区分所有法上の集会は、少なくとも毎年1回以上招集されることになっています。

### 理事会

総会で選任された役員(理事)で構成される管理組合の業務の執行機関であり、総会の議決事項や管理規約に定められたことを実行します。また、総会に提出する議案を審議、決議する場でもあります。

### 長期修繕計画

快適な居住環境を確保し、資産価値の維持を図ることを目的として、マンションの共用部分の経年劣化等に対応するための長期にわたる修繕の計画及び費用の積算・資金計画を言います。一定期間ごとに、見直しをすることも重要です。

### 管理規約

建物又はその敷地等の管理や使用に関する区分所有者相互間の事項について定めた基本ルールを言います。管理規約は、区分所有者、管理組合が自主的、主体的な管理を行う際の行動規範であり、マンション管理の最高規範と言えます。管理規約を作成、変更する際の参考として、単棟型、団地型、複合用途型の各々について、国土交通省から「マンション標準管理規約及びコメント」が公表されています。

### 包括継承人物・特定継承人

相続などにより他人の権利を義務を一括して承継することを包括承継と言います。これに対して、売買、贈与などにより他人の権利義務を個々の取得することを特定承継と言います。包括承継人規約や総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力が及びます。

### 管理費

敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、区分所有者が管理組合に納入する費用の一つで、委託業務費、経常的補修費などの通常の管理に要する経費に充当されます。

### 修繕積立金

敷地及び共用部分等の管理に要する経費のうち、大規模修繕に要する費用負担を軽減するため、管理費とは別に徴収するもので、計画的に積み立て、管理費と区分して経理するとされています。取崩しができるのは、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕、敷地及び共用部分の変更などの特別の管理に要する経費に充当する場合に限られます。

### 大規模修繕工事

居住性能の回復や資産価値の維持を図るために一定の時期ごとに計画的に実施する工事を計画修繕と言います。鉄部塗装工事、外壁塗装工事、屋上防水工事などがあります。通常、修繕工事のうち多額の費用を要する大規模な工事を、大規模修繕工事と呼んでいます。

### マンション管理業者

マンション管理業とは、管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うものを言い、マンション管理業者とは、国土交通省に備えるマンション管理業者登録簿に登録を受けてマンション管理業を営む者を言います。

### 管理業務主任者

マンション管理業者が、マンション管理の資質を確保するために、事務所の規模に応じて専任で配置しなければならない国家資格者で、重要事項の説明から管理業務の処理のチェックやその報告等を行います。マンション管理業者の業務量に応じて設置すべき管理業務主任者の数が定められています。

### 建替え

区分所有法では建替え制度が設けられており、建物の老朽化等によりその効用を失った場合は、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、新たな建物を建築する旨の決議（建替え決議）をすることができます。

### マンション管理士

マンション管理適正化法で創設された国家資格です。マンション管理士試験に合格し、国土交通大臣の登録を受け、マンション管理士の名称を使用して、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理について、管理組合の役員や区分所有者などからの相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者を言います。

### 管理委託契約

管理組合が管理業務（マンション管理適正化法では、管理事務と言います。）をマンション管理業者に委託する場合、その業務の種類や内容を決定し、マンション管理業者と管理委託契約を締結します。なお、「マンション標準管理委託契約書」は、国土交通省が「契約成立時の書面」として交付する際の指針として作成したもので、管理業務に関する標準的な契約内容が定められています。

### マンション管理標準指針

平成17年12月に国土交通省から示されたマンション管理の重要事項に関する標準指針で、特に重要性の高い66項目について、「標準的な対応」と「望ましい対応」が示されています。「標準的な対応」は原則的な水準を、「望ましい対応」は次の目標として目指す水準を示したものです。

### マンションすまい・る債

独立行政法人住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）が発行する利息付き10年の債券で、マンション管理組合が共用部分の大規模修繕工事に備えて購入できます。1口50万円で、複数口の購入や10回まで継続積立が可能になっています。修繕のための中途換金ができ、違約金もなく元本割れせず利息も付きます。応募には条件があり、また、応募期間が決まっています。詳しくは、住宅金融支援機構にお問い合わせください。

### 宅地建物取引業者

宅地建物取引業法に基づいて免許を受けて、宅地又は建物の売買や交換、若しくは売買・交換又は貸借の代理・媒介（仲介）を業務として行う者を言います。宅地建物取引業者には、国土交通大臣の免許を受けた者（2以上の都道府県に事務所を設置して業を営む者）と都道府県知事の免許を受けた者がいますが、知事免許の者も日本全国で業を営むことができます。

### 財団法人マンション管理センター

マンション管理適正化法第91条で規定されている「マンション管理適正化推進センター」として国土交通省が全国で唯一指定した財団法人です。その業務の主なものは、管理組合の管理者等に対する情報・資料等の提供、管理者やその他関係者に対する講習の実施等があり、マンションの管理の適正化の推進に資する業務を行っています。

### マンションみらいネット

個々のマンションの管理運営情報（建物の概要、管理組合の活動状況、過去の修繕履歴、図書の保管状況等）を（財）マンション管理センターのコンピューターに登録し、インターネットを通して利用できるもので、管理組合の大切な情報が安全に将来の世代まで引き継がれるとともに、組合運営の点検が定期的に行えることなどから、管理運営のレベルアップに役立ちます。

### 社団法人高層住宅管理業協会

マンション管理適正化法第95条で規定されている「マンション管理業者の団体」として国土交通省が全国で唯一指定した社団法人です。その業務の主なものは、社員（会員の管理会社）に対する法令遵守の指導・勧告等や社員の営む業務に関する管理組合等からの苦情の解決、管理費や修繕積立金等の返還債務に対する保証業務等を行っています。

**企画・制作・発行 北海道建設部住宅局建築指導課**

**編集協力 (財)マンション管理センター**

**平成19年11月発行**