

Ⅱ章 マンションの購入を検討するに当たって大切な視点

既存マンションを購入するに当たり、入居後の生活や管理組合の活動を円滑に営むためには、維持・管理に関する知識・情報は不可欠です。

また、既存マンションを安心して売買するために確認すべき事項は第3章で「チェックリスト」として具体的に示しますが、マンションの耐震性能や住宅履歴など、特に注意が必要な事項については、売主・買主がともに共通認識を持つことが重要です。

そこで、本章では「マンションの購入を検討するに当たって大切な視点」として、初めてマンションを購入し、生活する上で必要なマンションの維持・管理に関する知識のほか、マンションの耐震性能、住宅履歴、住宅検査について説明します。

1 マンションの特性

マンションにおける快適な居住環境を整備し、維持していくためには、マンションの円滑な共同生活を営むための維持・管理の仕組みを理解し、この仕組みのもとに良好なコミュニティを形成し運営していくことが重要です。

戸建住宅は、建物・敷地等の管理や使い方はおおむね所有者個人の意思で決めることができますが、マンションは、住まい方や建物・敷地等の管理を区分所有者の合意のもとで実施していきます。

ここでは、戸建住宅と比較して、マンション特有の権利関係等を説明するとともに、マンションに住み、または所有する人々が知っておかなければならない維持・管理のための基礎知識を説明します。

なお、ここで示しているマンションの特徴の多くは、新規分譲・既存のマンションに共通する特徴です。

(1) 権利関係

一般的に、戸建住宅は、土地と建物のそれぞれに所有権や抵当権・賃借権などが設定されています。また、土地と建物を別々に売買・賃借することが可能です。

マンションでは、一棟の建物が「専有部分（住戸部分）」と「共用部分（廊下、階段など）」に分けられます。「専有部分」については所有権（区分所有権）がありますが、「共用部分」は区分所有者の共有です。また、原則として、土地と建物（専有部分）を分離して処分することはできません。

戸建住宅とマンションの権利関係の違い（概念図）



（2）維持・管理

戸建住宅は、所有者が自らの判断で維持・管理を行います。

マンションは、区分所有者全員で構成される管理組合において、組織的・計画的に維持・管理が行われます。

共用部分、敷地、附属施設の管理に関する事項など、区分所有者の共有の財産にかかわる決定等については、管理組合の総会において、区分所有者の合意により決定されます。

また、共用部分の日常的な維持・管理などのために使われる管理費や修繕工事のための修繕積立金の徴収、長期修繕計画などの仕組みがあります。

マンションの維持・管理は、区分所有者が自らの責任で行っていくことが基本ですが、専門的な技術や知識が必要となるため、管理組合から委託を受け、管理業者等が管理業務をサポートしていることが多く見られます。

（3）修繕（リフォーム）

戸建住宅は、建物の老朽度合や家族構成の変化等に応じ、工事箇所や補強箇所等について、所有者自らが判断してリフォーム工事を実施します。

マンションでは共用部分と専有部分で扱いが異なります。

共用部分の修繕工事は、その費用を共同で負担するものであることなどから、工事の内容等については、総会での決議が必要です。

注1） 敷地利用権とは、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利です。区分所有者は、専有部分と敷地利用権とを分離して処分することは原則としてできませんが、区分所有法改正前（昭和58年以前）に分譲されたマンションや管理規約に定めがある場合は、分離処分が可能な場合があります。（P42参照）

専有部分の修繕は、原則として区分所有者の判断でできますが、共用部分に変更を加えないよう注意が必要です。マンションによっては、管理組合に届出が必要な場合や、フローリングの取扱いに制約がある場合などがあるので、管理規約や細則をしっかりと確認しましょう。

戸建住宅とマンションの違い

項目	戸建住宅	マンション	
		土地	敷地利用権 (準共有 ^{注1})
権利関係	・土地・建物それぞれに所有権や抵当権等を設定	建物	専有部分
			共有
維持・管理	・所有者自らの判断で適宜実施	<ul style="list-style-type: none"> ・共用部分は区分所有者の合意に基づき管理組合が実施 ・専有部分区分所有者の判断で実施(管理規約の確認などが必要) 	
修繕 (リフォーム)	・所有者自らの判断で適宜実施	<ul style="list-style-type: none"> ・共用部分は管理組合で実施 ・専有部分は区分所有者が行うが、マンションによって一定の制約あり 	

2 マンションの維持・管理の仕組み

(1) 管理組合

マンションは、区分所有法に基づき、専有部分、共用部分、敷地利用権により成り立つ建物です。主として住戸内は専有部分、それ以外の階段や廊下等は共用部分です。

専有部分は基本的に区分所有者が管理しますが、共用部分については、区分所有者が全員で管理組合を構成し、区分所有法に基づき、総会の開催、管理規約の策定などにより、管理を行うこととなります。

マンションの住戸等を所有するという事は、そのマンションの管理組合の一員になるということです。

(参考：区分所有法第1条～第4条、第15条、第22条ほか)

総会と理事会（管理組合の構成）

管理組合は主に、「総会」と「理事会」により運営されています。

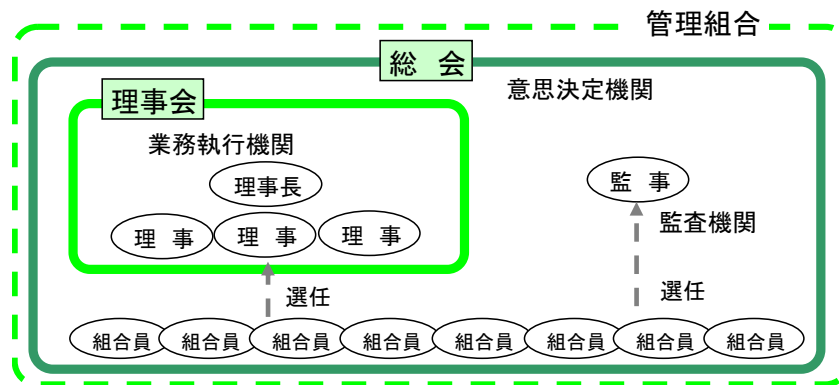
総会は、管理組合の意思決定機関であり、マンション全体の維持・管理にかかわる事項の報告、審議、決定を司る機関です。

理事会は、管理組合の業務を行う執行機関で、予算案や事業計画案など、総会に諮る議案の内容等を審議する機関です。

(参考：区分所有法第3条、第34条～第46条ほか)

注1) 所有権以外の財産権を複数の者で有する場合に、準共有といい、地上権、賃借権などが該当します。

<参考> 管理組合の概念図



(2) 管理規約

管理規約は、区分所有者が大切な共有財産であるマンションの価値を保全するため、また、共同生活を快適に営むために定められる各マンション個別のルールです。

区分所有法では、管理規約を定めることは義務とはなっていませんが、マンションを管理していくためには、管理規約は必要不可欠です。

管理規約は、区分所有者はもちろん、区分所有者から部屋を借りて使用している人も、守らなければなりません。

なお、管理規約の標準モデルとして、国土交通省が「標準管理規約」を作成しています（P14 参照）。（参考：区分所有法第3条、第30条～第33条ほか）

(3) 専有部分と共用部分

専有部分は主として住戸部分で、各区分所有者の所有権の目的となる部分です。

共用部分は専有部分以外の建物の部分又は建物の附属物等で、区分所有者全員の共有となります。

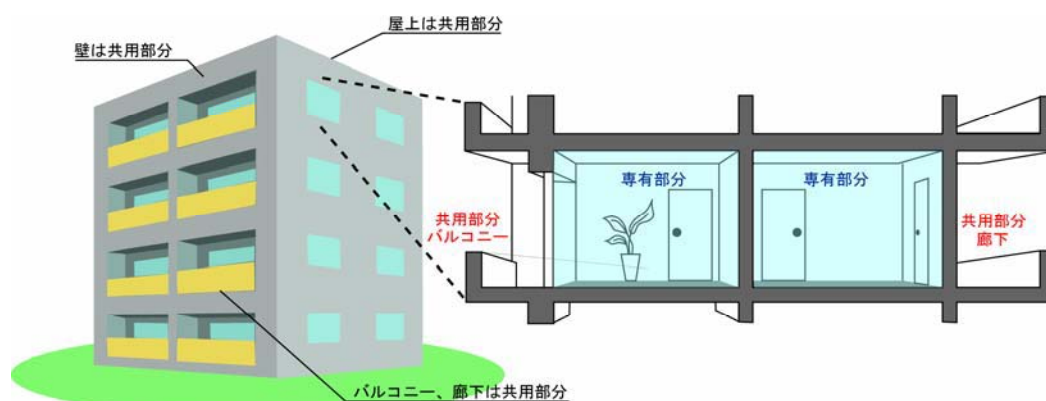
専有部分は管理規約等の制約の範囲内であれば、手すりの設置、間取りの変更などのリフォームをすることができます。

共用部分は区分所有者が共有している部分で、例えば、住戸を隔てている壁、床、天井や、エントランスルーム、廊下・階段室、エレベーター、バルコニーなどがそれに当たります。

区分所有法で共用部分として定めている部分と、管理規約により共用部分とされている部分があります。マンションによって共用部分の範囲は異なるので管理規約により確認することが大切です。

（参考：区分所有法第2条、第4条、第11条～第21条ほか）

<参考> 専有部分と共用部分(概念図)



(4) 維持・管理のための費用負担

区分所有者は、共用部分の持分に応じて、共用部分の管理費用等を負担する責任があります。ただし、負担割合は、管理規約で別に定めることができます。

マンションの維持・管理のための費用として代表的なものに「管理費」と「修繕積立金」があります。

「管理費」は、共用部分の日常的な維持・管理などのために使われる費用です。

日常的な清掃や設備のメンテナンス、建物の軽微な補修のほか、管理業務を委託する場合の委託業務費などが管理費から支払われるのが一般的です。

「修繕積立金」は、共用部分の修繕工事に備える積立金です。

マンションは年月と共に劣化するため、適切に維持していくには、定期的な修繕工事を行う必要があります。そのために必要な資金を、定期的に各区分所有者から一定額を集め、管理組合が積み立てるものが修繕積立金です。

修繕積立金の根拠は将来の修繕計画及びその資金計画を定める長期修繕計画となります。

(参考：区分所有法第19条ほか)



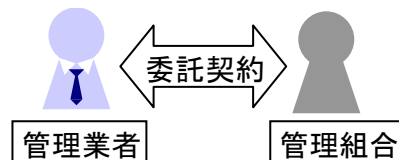
(5) マンション管理業者

マンションの管理は、区分所有者が自らの責任で行っていくことが基本ですが、一般的に、管理組合はマンション管理の実務に関する知識や専門的な技術などが十分とは言えない状況にあります。

マンション管理業者とは、管理組合の委託を受けて、管理の主体である管理組合のパートナーとして管理業務の実務を担う事業者です。委託内容は管理委託契約書に定められます。

なお、管理組合から委託を受けて、管理事務（管理組合の会計の収入及び支出の調停、出納、共用部分の維持・修繕に関する企画又は実施の調整）を行う場合は、マンション管理適正化法に基づき、国土交通省の登録が必要になります。（P63 参照）

（参考：マンション管理適正化法第2条、第44条～第80条ほか）



〇〇マンション管理委託契約書

〇〇マンション管理組合（以下「甲」という。）と〇〇管理会社（以下「乙」という。）とは、〇〇マンションの管理に関し、次のとおり管理委託契約を締結する。

第一条 …

第二条 …

(6) 長期修繕計画と修繕積立金

長期修繕計画^{注2}とは、建物の性能を維持するために、向こう30年程度の間、いつ頃どんな修繕を行えばよいか、また、その実施のために、どの程度の費用が必要となるかを定める計画です。

一般にマンションではおおむね10～15年ごとに大規模な修繕工事の実施が必要です。

長期修繕計画で必要とされる費用を根拠に、毎月の修繕積立金が設定されていることが望まれます。

<参考> 長期修繕計画の見方

修繕の対象となる部分・箇所です。

〇〇マンション 長期修繕計画

修繕計画年度		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2025
経過年数		5	6	7	8	9	10	
建築	塗装						〇〇.〇〇〇	
	壁面塗装						〇〇.〇〇〇	
	鉄部塗装	〇〇.〇〇〇					〇〇.〇〇〇	
	防水						〇〇.〇〇〇	
	屋上防水						〇〇.〇〇〇	
	バルコニー						〇〇.〇〇〇	
	開放廊下等						〇〇.〇〇〇	

工事項目ごとの修繕周期(何年ごとに修繕を行うか)です。

工事項目ごとの概算の工事費です。

注2) 国土交通省では、平成20年6月に、「長期修繕計画標準様式」、「長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」を策定しています。お問い合わせ先：国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室（TEL：(03) 5253-8111（代））。

標準管理規約とは

マンションにおいて快適な生活を送るためには、住民の間でマンションの維持・管理や生活の基本的ルール（管理規約）を定める必要があり、管理組合はマンションの実態に応じて、管理規約の制定や見直しを行います。

国土交通省は管理組合が管理規約を制定・変更の際の参考として、「標準管理規約」を作成し、その周知を図っています。

現在居住しているマンションや購入希望予定のマンションの管理規約と照らし合わせ、相違点を確認するとともに、その理由などを検討しておく、そのマンションの特徴が分かります。

標準管理規約には、住居専用のマンションを対象としている「単棟型」、住居専用のマンションが数棟所在する団地型マンションを対象としている「団地型」、住居・店舗併用の単棟型マンションを対象としている「複合用途型」があります。

標準管理規約は、国土交通省のホームページに掲載されています(<http://www.mlit.go.jp>)。

共用部分の確認

共用部分は、区分所有法で定められている共用部分（法定共用部分といいます。）と管理規約により共用部分とされている部分（規約共用部分といいます。）があります。

共用部分は、一区分所有者では、変更等ができないため、購入を検討する際に、利用状況や費用負担等を確認することが大切です。

特に、駐車場、自転車置場、保育施設などは、施設の有無のほか、利用状況等についても確認することが必要です。

また、ゲストルーム、キッズルーム、シアタールームなどの施設が備わっているマンションもあるので、利用の条件や料金等についても確認しておきましょう。

法定共用部分、規約共用部分の例

法定共用部分	専有部分に属さない「建物の部分」 玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、パイプスペース、内外壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、ベランダ、屋上テラス、車庫等
	専有部分に属さない「建物の附属物」 エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、火災警報設備、インターネット通信設備、ケーブルテレビ設備、オートロック設備、宅配ボックス、集合郵便受箱等
規約共用部分	管理事務室、管理用倉庫、集会室及びそれらの附属物

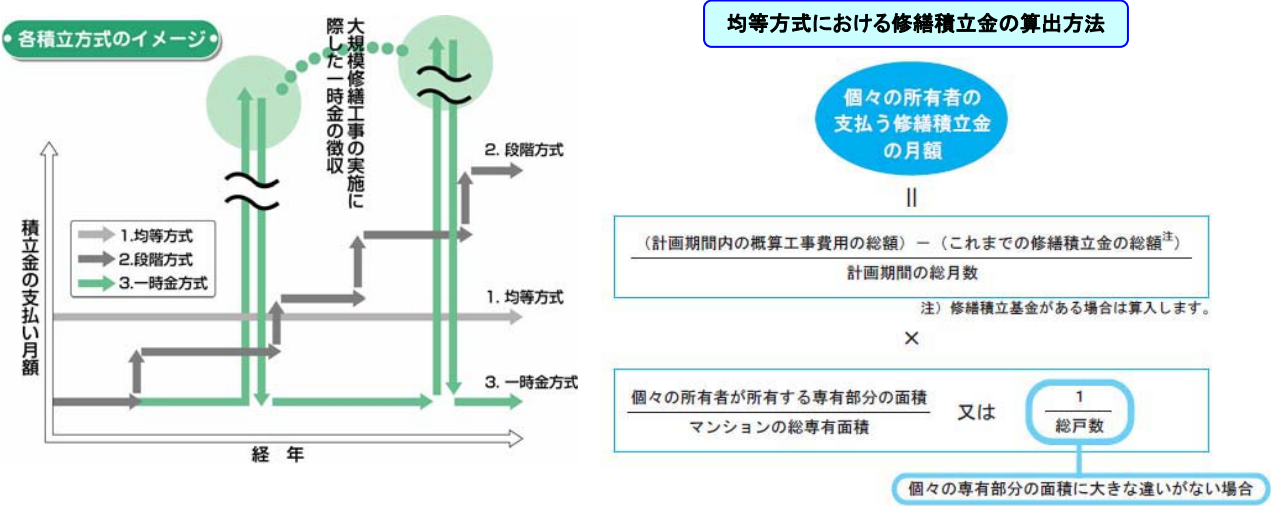
修繕積立金の設定

修繕積立金の額は、規模や構造、また、劣化の状況など、個々のマンションによって異なるため、そのマンションの長期修繕計画に基づいて、修繕工事を実施すべき時期に必要な工事費用が積み立てられるように設定した額が適正な額と考えられます。

管理費の一定割合の額で修繕積立金の額が設定されているマンションもありますが、管理費と修繕積立金は目的が全く異なるため、これらを関連付けて修繕積立金を低めに設定している場合、修繕費用が不足する事態が想定されます。

修繕積立金の積立方式には、以下の3つが考えられます。

- 均等方式** 修繕費用総額を計画期間で均等割りし、毎月均等の金額により積み立てる
- 段階方式** 建物・設備の等の劣化状況等を踏まえ、段階的に改訂して積み立てる
- 一時金方式** 工事の必要時期に一時的に徴収する



一般的に、小規模なマンションは、修繕費が割高になる傾向があります。また、機械式駐車場や免震・制震等の特殊構造部を有する場合などは、修繕費に多額の費用を要する場合があります。

なお、財団法人マンション管理センターが想定したモデル（8階建て、75戸、専有面積 69 m²/戸）による積立金の必要額は約 11,500 円/戸・月と試算されています。（平成 20 年 3 月末時点）



3 マンションの耐震性能

マンションは、一般に堅固な構造であることから、安全性が高いといわれますが、築年数や劣化の状況、構造の種類などによって耐震性は異なるため、耐震性の維持、確保に向けた適切な点検、計画的な修繕を怠ることはできません。

マンションは、戸建住宅に比べはるかに建物規模が大きく、居住者が多い、区分所有される共同住宅であることから、被災時の影響が広範に及ぶことが懸念されます。

また、安全で良質な住宅資産として維持する上でも、耐震性の確保は重要です。

(1) 大規模地震とマンションの被害

南関東では、今後 30 年以内にマグニチュード 7 クラスの大地震が 70% の確率で発生すると予測されており、平成 18 年 3 月に東京都防災会議が公表した被害想定では、東京湾北部を震源とするマグニチュード 7.3 の地震が起きた場合、最悪のケースでは建物の全壊・焼失は 47 万棟に及ぶとされています。

阪神・淡路大震災では、建物倒壊等による死者が犠牲者の 8 割を超えましたが、特に昭和 56 年の新耐震基準^{注1}導入以前に建築された木造住宅は多数が倒壊し、避難や消火・救助活動の障害となりました。マンションにおいても新耐震基準導入以前に建築されたものに目立った被害が生じました。

特に、L 字型やコの字型のマンション、細長い形状のマンション、1 階が駐車場や店舗により壁が抜けているピロティ形式のマンションなど、構造上のバランスが悪いマンションでは大きな被害が見られました。

また、建築時期により被災の状況に差が見られました。建設された時期ごとに大破したマンションの割合を見ると、昭和 45 年以前のもので 8.5%、昭和 46～55 年のもので 2.3%、昭和 56 年以降のもので 0.3% となっています。

さらに、阪神・淡路大震災では、被災後の再建に際して、居住者同士の合意形成などに大きな困難が生じた事例もあります。

阪神・淡路大震災で被災したマンション



細長い建物で、1 階の中央部分の柱がせん断破壊して層崩壊^{注2}を起こしています。



1 階のピロティ部分のみが完全に層崩壊しています。



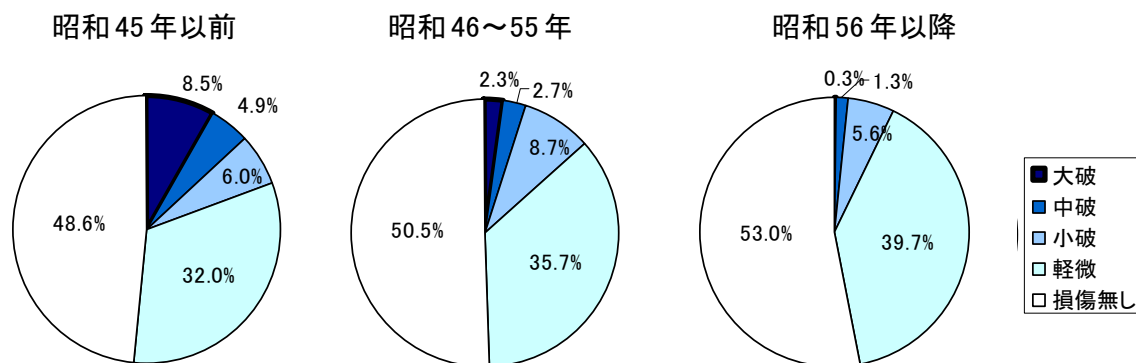
コの字型の住棟で一部分の圧壊がそれ以外の範囲まで被害を拡大しています。

(出典)「阪神大震災写真集 被災した集合住宅」日本建築家協会関東甲信越支部メンテナンス部会リフォーム技術研究会 編

注 1) 耐震基準とは、地震に対して、建築物を安全に設計するための基準ですが、現行の耐震基準（昭和 56 年導入）は「新耐震基準」と呼ばれており、中規模の地震（震度 5 強程度）に対しては、ほとんど損傷を生じず、極めてまれにしか発生しない大規模の地震（震度 6 強から震度 7 程度）に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としています。

注 2) 建物のある階のみが完全に崩壊し階数の低い建物のようになることを言います。

阪神・淡路大震災における建築時期別マンションの被災状況



大破：主に構造部分に致命的な損傷を受け、建物として機能しないと考えられる。建替えの可能性が大きい。
中破：かなり大規模な補修を要すると考えられる。建替えの可能性もある。
小破：建替えの可能性は低い、相応の補修を要すると考えられる。
軽微：軽微な損傷。建替えの可能性はきわめて低い。
損傷なし：全く損傷が認められない。

(資料) 東京カンテイ調べ

(2) 耐震性能の確認

建築物の耐震設計の基準は、過去の震災の教訓を踏まえ、数度にわたり見直しが行われています。

昭和43年に起きた十勝沖地震での被害状況を受けて、建築基準法施行令が改正、昭和46年1月1日から施行され、鉄筋コンクリート造の柱の帯筋の間隔が強化されています。

昭和53年に起きた宮城県沖地震での被害状況を受けて、建築基準法施行令が改正され、新耐震基準として昭和56年6月1日から施行されており、これが現在の基準となっています。

マンションが新耐震基準導入以前に建築されている場合は、耐震性能を確認するための耐震診断や必要に応じて耐震改修を実施しているかを確認することが望まれます。

耐震診断や耐震改修は、取引の際に売主や買主が個人で取り組むものではなく、管理組合が主体となって検討・実施するものです。

耐震診断の実施の有無については、管理組合が「耐震診断報告書」を保管しているかどうかで確認することができます。

耐震改修工事の実施の有無の確認については、管理組合が修繕履歴（P21 参照）を保管していることが前提となります。修繕履歴を保管している場合は、いつ、どのような工事を実施したか確認できるので、耐震改修工事の実施についても確認することができます。

なお、宅建業法では、宅建業者に対し、新耐震基準導入以前に建築された住宅において、耐震診断を行っている場合は、その内容について重要事項説明として、契約前に買主に説明することが義務付けられています。

(3) 都における耐震化への取組

都では、平成 27 年度までに、地震により想定される被害の半減を目指して、都内の住宅・建築物の耐震化を促進し、災害に強い東京を実現するため、平成 19 年 3 月に「東京都耐震改修促進計画」を策定しました。

住宅については、平成 17 年度末時点で約 76.3%が耐震性を満たしているの見込まれますが、平成 27 年度末までに耐震化率を 90%以上とすることを目標にしています。

目標を達成するため、建物所有者が主体的に耐震化に取り組むことができるよう、技術的な支援の実施や、公共的な観点から必要がある場合に財政的支援を行うこと、耐震診断・耐震改修の促進のため、区市町村や関係団体と十分連携して取り組むことなどを基本的な取組方針としています。

また、平成 19 年 12 月に、民間建築物等を対象に耐震化の目標を実現するための施策の方向及び具体的取組を示した「民間建築物等の耐震化促進実施計画」を策定しました。

都は、建物所有者の取組を促進するため、区市町村、関係団体等と連携し、意識啓発・社会的気運の醸成、耐震化に取り組みやすい環境の整備、建物所有者の費用負担の軽減等を総合的に行っていきます。

マンションの耐震化に向け、次の施策に取り組んでいます。

新耐震基準導入以前に建築されたマンションについて、区市町村と連携し耐震診断に対する助成を行うことにより、管理組合における耐震診断の実施を促進しています。

また、平成 20 年度から、耐震診断を実施済み又は実施予定のマンションを対象に、区市町村と連携し耐震改修に対する助成も実施しています。

耐震改修促進計画において指定する「地震発生時に閉塞を防ぐべき道路」として緊急輸送道路全体を指定し、沿道のマンションについて、耐震改修促進法に基づく指導、助言を積極的に行うとともに、公共的な観点から耐震化促進のための必要な支援を講じます。

なお、マンションの共用部分を計画的に改良・修繕する管理組合に対し、「マンション改良工事助成制度」により利子補給を実施しています。

マンション耐震改修助成制度の創設

東京都では、旧耐震基準で建設されたマンションの耐震化を促進し、震災に強い都市づくりを進めるため、マンションの耐震改修に関する助成事業を行う都内の区市町村に対し、補助を実施しています。（P98 参照）

助成の有無及び内容の詳細等については、各区市町村にお問い合わせください。

<参考> 耐震補強の事例

① 外部補強による方法



RC壁補強



鉄骨ブレース（すじかい）補強

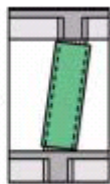


フレーム架構補強

② 柱の補強方法

(補強前)

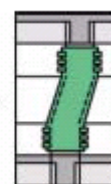
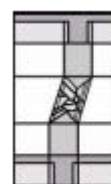
(補強後)



柱増打ち補強
鋼板巻き補強
柱外周を補強することで、ねばり強さが向上する。

(補強前)

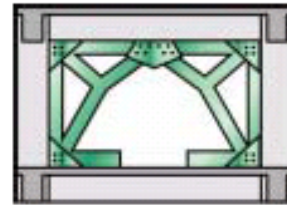
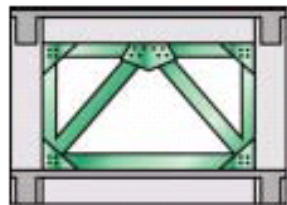
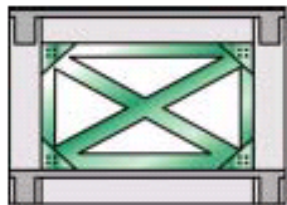
(補強後)



繊維巻き補強
柱外周を補強することで、ねばり強さが向上する。

③ 開口部の補強方法

ピロティなども含め、開口部に鉄骨ブレース（すじかい）を設置することで、耐力とねばり強さを向上させる。



④ 壁の補強方法

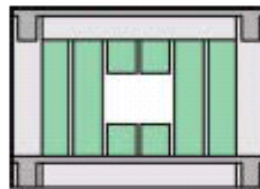
壁の厚さを増したり、開口部に鉄筋コンクリート壁を増設することで、耐力と剛性を向上させる仕組み。

プレキャストの軽量ブロックなどにより、現場でのコンクリート打設を減らすなど、施工性が高く、騒音などの少ない工法もある。

鉄筋コンクリート壁工法



プレキャスト耐震補強壁工法



ここで紹介したもののほかに、制震工法や免震工法などもあります。

4 住宅履歴の備え

住宅が建築されたときの関係書類や建築後のリフォーム等の書類など、住宅の経歴とも言うべき住宅履歴を備えることは、住宅の状態や品質、性能を正確に把握する上で有効な手段であり、それを踏まえて維持・管理や修繕を行うことによって、快適な居住環境を確保し、長期的な使用が可能になります。

マンションの場合、共用部分の履歴に関する資料等は管理組合が保管し、専有部分については各区分所有者で保管することになります。ここでは、住宅履歴の意義について、共用部分と専有部分に分けて説明します。

(1) 住宅履歴の意義

① 共用部分について

生産履歴は、設計図書など新規分譲の際に売主から交付されるものが該当します(P23 参照)。

修繕履歴は、適切な周期で修繕工事が実施されているか確認することができます。

耐震改修工事やアスベスト除却工事など、一般的には長期修繕計画に含まれていない工事の実施の有無についても確認することができます。

また、修繕履歴を確認することにより、無駄なく適切に長期修繕計画の策定・見直しを実施することができます。

区分所有者としての基本的な認識として心得ておきましょう。

コラム

マンションみらいネット

マンションみらいネットとは、住宅履歴を始め、マンション管理組合の運営状況等(建物等の概要、管理組合の活動状況、図書の保管状況など)を財団法人マンション管理センターのコンピューターに登録することができるシステムです。登録された情報はインターネットを通じて随時閲覧できます。

公開画面(例)と項目

〇〇マンションの建物概要です		
【住所等】		
所在地	東京都新宿区〇〇	
マンション名	〇〇マンション	
管理組合名	〇〇マンション管理組合	
管理組合の自己紹介	—	
組合ホームページURL	—	
【建物履歴】		
敷地面積	820.00 m ²	
敷地権利形態	所有権	
建築面積/延べ面積	570.00 m ² / 2500.0 m ²	
専有部分の構成	住宅: 30 戸 / 非住宅: 5 区画	
専有部分の合計床面積	住宅: 1800.00 m ² / 非住宅: 250.00 m ² (雙芯面積)	
建物構造/階数	鉄筋コンクリート / 地上6階	
新築年月日	1981年1月1日	
附属施設等	集会室	なし
	管理事務室	あり
	昇降機	1基
	敷地内駐車場	なし
	自転車/バイク置場等	なし
	ブロードバンド対応	なし
	TV共同視聴設備	CATV
住宅性能	防犯カメラ	あり
	オートロック	あり
	宅配ロッカー	なし
	地震対策	—
	断熱対策	—
【耐震関係業者】	売主	株式会社〇〇不動産
	設計者	株式会社〇〇建築設計事務所
	工事監理者	株式会社〇〇建築設計事務所
	施工業者	〇〇建設株式会社

項目	詳細
建物概要	住所等、建物概要
管理委託	委託形態、管理会社との管理委託契約の内容
組合運営	管理組合の体制、総会運営
収支会計	会計全般情報、管理費、修繕積立金、駐車場使用料、借入金
管理規約	発行時期、標準管理規約に定めている条項の有無、修繕積立金の使途、管理組合の業務 など
修繕計画	長期修繕計画書の内容、工事項目別記載内容
修繕履歴	点検・診断、工事実施状況
保管書類	設計図書、管理組合運営関係書類等など

<参考> 修繕周期のめやす

修繕項目		修繕	修繕
部位	部材	区分	周期
屋根	露出防水(アスファルト、シート、塗膜防水等)	補修・ 取替え	10年～ 12～15年
	アスファルト防水コンクリート押さえ(ルーフトラス)	補修・ 取替え	10年～ 20～30年
	傾斜屋根(アスファルトシングル葺・化粧スレート板葺)	補修・ 取替え	10年～ 20～25年
	傾斜屋根金属板葺(カラーアルミ、カラーステンレス)	補修・ 取替え	10年～ 25～30年
外壁	コンクリート、モルタル塗り	補修・塗装	10～15年
	タイル張り	補修・ 取替え	10～15年 30年～
	シーリング	打替	10～15年
床等	ウレタン塗膜	塗膜	10～15年
	タイル張り	補修・ 取替え	10～15年 30年～
バルコニー	スチール手摺	塗装	5～7年
	金属手摺、金物物干し	取替え	25～35年
外部	住戸玄関扉	取替え	25～35年
建具	アルミサッシ	取替え	30～40年
電気設備	照明器具(屋内共用灯)	取替え	15～20年
	照明器具(屋外共用灯)	取替え	12～18年
	引込開閉器盤、分電盤	取替え	20～30年
	オートロック等防犯装置	取替え	12～18年
テレビ受信装置	テレビアンテナ、ブラスター、分配器	取替え	12～18年
	テレビケーブル	取替え	20年～
	コンクリート受水槽内防水	補修	10～15年
給水設備	FRP製受水槽、FRP製高置水槽	取替え	20～25年
	給水ポンプ	取替え	12～18年
	水道用亜鉛めっき鋼管	取替え	15～20年 更新工事を行っているものは工事後 5～10年
	水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管	取替え	15～20年 管端コアー使用 25～30年 防食継手使用 30年～
	水道用ステンレス鋼管	取替え	30年～

修繕項目		修繕	修繕
部位	部材	区分	周期
排水設備	排水用亜鉛メッキ鋼管(ドレネジ継手)	取替え	20～30年
	排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管(排水鋼管用可とう継手(MD継手))	取替え	30年～
	硬質塩化ビニル管(VP)、耐火二層管(排水用塩化ビニル管継手)	取替え	30年～
	排水用タールエポキシ塗装鋼管(MD継手)	取替え	30年～
	集合管工法の鑄鉄管又は硬質塩化ビニル管	取替え	30年～
	ガス設備	屋外ガス管	取替え
	屋内ガス管	取替え	30年～
昇降設備	かご内装(床、壁、天井)	改善	10～15年
	全面取替え	取替え	30年～
昇降設備	屋内消火栓ポンプ	取替え	20年～
	屋外埋設消火管	取替え	20年～
	屋内消火管	取替え	30年～
	自動火災報知機配線	取替え	30年～
機械式駐車場	外装	塗装	4～6年
	パレット	補修	10～12年
	全面取替え	取替え	20年～
外構	舗装	補修・ 取替え	15～20年 30年～
	ネットフェンス	取替え	15～20年
	金属製柵	取替え	20年～
	標識類	取替え	10～25年
	ベンチ、遊具等	取替え	10～25年
	自転車置場(スチール製)	補修・ 取替え	10～15年 20年～
	その他	集合郵便受	取替え

(資料) 住宅金融支援機構

② 専有部分について

専有部分については、手すりの設置、間取りの変更などのリフォームを、管理規約・使用細則等の範囲内で、各区分所有者の判断で実施することができます。

その際、専有部分の修繕等に関する工事記録書等があれば、どのような工事が可能か、過去にどこに不具合があったかなどを、ある程度把握することができます。

また、設備機器等も、品番等が分かれば、迅速な交換等が可能となります。

さらに、不具合の発生に伴い修繕を実施しても、状況が改善されない場合は、別の原因が考えられるなど、過去の修繕履歴は、後々の的確なリフォーム実施のカギとなります。

なお、過去のリフォーム実施後に管理規約や細則等が改正されていて、同様の工事ができないこともあるので、リフォームを検討するに当たり最新の管理規約で確認する必要があります。

(2) 住宅履歴の内容

住宅履歴のうち、生産履歴とは、住宅の生産にかかわる情報をいい、誰がどのような材料を使い、どのように実施したかについての記録です。

具体的には、下請け業者も含め、住宅の生産過程に関与した事業者・検査機関等に関する情報や、建築設計図書等住宅の品質に関する情報をいいます。

これに対し、修繕履歴とは、建築後（新築後）のリフォーム、補修等一切の維持・管理行為を履歴として時系列的に蓄積した記録です。

住宅履歴の図書類は、おおむね別表のように例示できます。

別表 住宅履歴の例

	生産履歴の内容	修繕履歴の内容
共用部分（管理組合） 注1	<ul style="list-style-type: none"> ・付近見取図 ・仕様書（仕上げ表含む） ・二面以上の立面図 ・基礎伏図 ・小屋伏図 ・構造計算書 ・住宅性能評価書^{注2} ・設備図（電気設備、機械設備） ・建築基準法に基づく検査済証など ・配置図 ・各階平面図 ・断面図又は矩計図 ・各階床伏図 ・構造詳細図 ・数量内訳書 	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模修繕工事等の工事請負契約書、工事記録書、設計図書、竣工図、現場記録写真、工事打合せ記録書、アフターサービス書 ・住宅検査報告書 ・特殊建築物等の定期調査報告 ・建築設備の定期検査報告 ・防火対象物定期点検報告
専有部分（区分所有者）	<ul style="list-style-type: none"> ・重要事項説明書 ・不動産売買契約書 ・アフターサービス書 	<ul style="list-style-type: none"> ・リフォーム等の工事請負契約書、工事記録書、設計図書、竣工図、現場記録写真、工事打合せ記録書、アフターサービス書 ・住宅検査報告書

注1) マンション管理適正化法に基づいて宅建業者から交付が義務付けられている図書等がありますが、法律の施行（平成13年8月1日）前に建設工事が完了した建物の分譲については適用されないこととなっており、これに該当するマンションには図書等が交付されていない場合もあります。（マンション管理適正化法第103条、同法施行規則第102条参照）

注2) 平成12年4月に施行された住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「住宅品質法」という。）に基づき、住宅性能評価を受けた結果を記載したものです。

5 住宅検査の勧め

住宅検査は、言わば「住まいの健康診断」です。住宅の劣化状況等を把握できるため、住宅を適正に維持・管理していく上で、また、安心して売買する上でも有効です。

住宅の所有者は、日頃から住宅の状態を確認し、適切な維持・管理を行うため、定期的に住宅検査を行うことが望ましいといえます。

取引に当たっては、売主、買主及び管理組合には判断等が難しい、建物や設備等の状態を建築の専門家等を活用して具体的に把握することができます。

マンションの場合、共用部分と専有部分に分けて考えられます。共用部分の場合は、住宅検査会社によって、建物調査、建物診断、劣化診断などと呼ぶことがあり、管理組合が取り組むものです。

売買の際に、共用部分の劣化状況等を確認するには、修繕履歴や住宅検査報告書が必要なため、管理組合にも確認が必要です。

(1) 専有部分

既存マンションは、売買に当たって経年変化による劣化や使用による損耗があるにもかかわらず、こうした情報が少ないという問題があります。

このため、住宅検査を実施して、専有部分の状態や性能などについて、その現状を明らかにすることが大切です。また、住宅履歴を備えていない住戸に対しては、住宅検査により、品質や性能等の情報を補完することをお勧めします。

住宅検査を行うことにより、売主にとっては、瑕疵担保責任等のリスクを減少させることとなります。また、買主にとっても、購入する住宅の現況や購入後の維持・管理に必要な事項を具体的に把握することができ、結果として、売主、買主とも安心して売買することができます。

専有部分の住宅検査は、第三者の専門検査機関が目視、打診又は各種測定機器等を用いて、主に専有部分の部位（床や壁の不陸、給排水設備等）ごとにその状態や性能を調査・確認するもので、その結果は書類により依頼者に報告されます。

取引に当たっての住宅検査は、買主への適切な情報提供が求められるため、売主が実施することが望まれます。また、売買を円滑に進めていくためには、住宅検査は売主が売却を検討し始める時点で行うことが最も望ましいと考えます。

ただし、取引の事情によっては、売主の了解のもと、買主が実施することも考えられ、実施時期も双方で話し合っ決めて決める場合もあります。

なお、宅建業者においても、仲介として住宅の調査を行う立場から、住宅検査の実施を売主、買主に推奨していくことが期待されます。

(2) 共用部分

共用部分の検査は、一般的に修繕工事の実施のため、又は長期修繕計画の作成・見直しのために管理組合が実施します。

修繕工事の実施時期が近づき、具体的な計画の内容を検討する際に、実際にどの程度の劣化が進んでいるかを総合的に調査し、その結果に基づいて、工事实施の時期や工事の内容について検討します。

検査の内容については、測定器具を用いるなど、詳細な調査を行います。また、必要と考えられる修繕工事の仕様と、工事費用の概算金額についても検討します。

長期修繕計画を新たに作成する場合や、既に作成されたものの定期的な見直しの際にも住宅検査が必要です。

このような場合には、専門家の目視、打診など簡易な方法で診断します。ただし、建築後、相当年数経過してから初めて長期修繕計画を作成する場合や初めて計画を見直す場合は、上記の修繕工事の際に行う住宅検査と同様の内容が必要です。



住宅検査（専有部分）の種類

既存マンションの専有部分の住宅検査には、民間の検査会社が任意に行う住宅検査、特定目的のための住宅検査、既存住宅性能表示制度^{注1}における住宅検査などがあります。

民間の検査会社が任意に行う住宅検査とは、住宅検査会社等がそれぞれの基準により、建物の各部位（柱、床）や設備（電気、給排水等）等の調査を行うものです。検査終了後、部位別の劣化、不具合箇所、修繕の必要性の有無や修繕方法、修繕コストの目安、今後のメンテナンスの注意事項等が具体的に検査報告書などとして提出されるのが一般的です。

住宅検査会社は、検査専門会社から建築士事務所まで業態が多様であるため、住宅検査会社の選定に当たっては、検査の対象、検査方法と実施例、これまでの実績、会社の経歴等について十分に説明を受け、確認することをお勧めします。

特定目的のための住宅検査の一つに住宅金融支援機構の住宅ローン（フラット 35）の検査があります。フラット 35 は民間金融機関と住宅金融支援機構が提携した長期固定金利型の住宅ローンです。

既存マンションでの利用に当たっては、検査機関又は適合証明技術者（建築士）による住宅調査が必要です。住宅調査は、面積、構造、劣化状況、耐震性のほか管理規約や長期修繕計画により維持管理に関する事項も確認します。

既存住宅性能表示制度における住宅検査は、対象住戸だけではなく、管理組合の同意や管理組合が所有している情報なども必要になり、売買に際して住戸の所有者だけで実施することには向きませんが、管理組合として共用部分の現況把握をするには適しています。



注1) 住宅品確法に基づき、既存住宅の性能を、第三者機関が客観的な基準に基づいて評価し、その結果を表示する制度です。