



マンションマンの基礎知識シリーズ

2017年10月号

中部マンションたより 354号

[3]

ご存知
ですか？

マンションに住むということ No.1



初めてマンションに住む居住者だけでなく、既にマンション生活をされている居住者にもあらためて、『マンションに住むということ』を考えていただきたいと思います。マンションの一室を所有しマンションに住むことは、いろいろな制約を受け、トラブルの発生もあります。

その理由としては、戸建て住宅との基本的な違いがあります。住んでみて初めてわかる事柄も多く、戸建ての常識が通用しないことにあります。

1. 構造の違い

マンションは躯体を境界にして各住戸があり、エントランスから廊下やエレベーター、階段などがあって一つのマンションが出来上がっています。建物の財産としての価値は、個々の住戸ではなく、建物全体として財産価値が生み出されています。



2. 所有関係の違い

マンションを購入することは、戸建ての場合と異なり土地と建物を入手するのではなく一つの住戸部分（専有部分）と、敷地、建物の構造部・設備・附属施設などの共有財産（共用部分）を購入することになり、共用部分に対しても所有者としての管理責任が生じます。



3. 用法・用途の違い

それぞれが住戸部分を所有しているとはいえ、多くの場合は居住の場所に限定された用途と、・区分所有法・規約・細則・総会や理事会の決議に従った用法が求められます。



4. 管理の違いと費用負担

建物や敷地などは共用部分ですから、共用部分の維持・管理保全是区分所有者全員からなる総会で話し合っ決めてます。管理に要する費用は、区分所有者が公平に分担しなければなりません。何を基準とするかについては、多くの場合各々の所有する専有部分の面積比としています。



居住者の中には、「こんなこと知ってるよ」という人も見えるでしょう。しかし多くの居住者の皆さんはどこまで『マンションに住むということ』を理解されているでしょうか。

- 「管理会社が何でもやってくれるんだよね」
- 「管理会社って変えられるの？」
- 「賃貸マンションと何が違うの」、等々

10年以上マンションに居住してる人でも、こういう認識は決して一部の少数派ではありません。自分では知っていたつもりでも実は思い違いがあるかも知れません。このシリーズでは、『マンションに住むということ』をあらためて考えていきたいと思っています。

次回では、マンション生活を取り巻く法律や規定について考えましょう。