

# 第1章

## 不動産(土地、分譲住宅、マンションなど)を購入する

---

### 1-1 都市計画法などの関連法規による建築制限

- 1) 都市計画法
- 2) 建築基準法
- 3) その他の関連法規

### 1-2 不動産業者の選定

- 1) 広告でわかること
- 2) 業者名簿を調べる
- 3) 悪徳業者に気をつける

### 1-3 不動産売買契約

- 1) 事前説明を受ける
- 2) 重要事項説明書
- 3) 現地調査のポイント
- 4) 契約書をチェックする
- 5) 手付金等の種類
- 6) 宅地建物取引業法によるクーリング・オフ制度

### 1-4 マンション

- 1) マンション購入のポイント
- 2) 管理規約等で確認すべきこと
- 3) マンション管理の仕組み
- 4) 建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）
- 5) マンション建替え等の円滑化に関する法律（マンション建替法）
- 6) マンションの管理の適正化の推進に関する法律
- 7) 茨城マンション相談制度

## 1-1 都市計画法などの関連法規による建築制限

住まいを建築する場合は、都市計画法、建築基準法などの関連法規がたくさんあります。建築予定地の建築規制等については、所在地を管轄する県又は市の窓口（建築指導課など）に必ず確認するようにしましょう。

### 1) 都市計画法

都市計画法では、次表のとおり区域を区分しています。区域によって住宅の建築を制限する場合があります。

都市計画区域の区分			住宅の建築
都市計画区域	線引き都市計画区域	市街化区域 (地域地区の指定有り)	地域地区による制限に適合すれば建築できる。
		市街化調整区域	開発許可や建築許可を受けた建築物以外は原則として建築できない。
	非線引き都市計画区域	地域地区の指定有り	地域地区による制限に適合すれば建築できる。
		地域地区の指定無し	接道等一定の制限に適合すれば建築できる。
都市計画区域外			原則的に建築できる。 ただし準都市計画区域は地域地区の指定が有る場合がある。

### 2) 建築基準法

建築基準法では、地域地区などにおいて住宅の建築を制限する場合があります。

#### 建築基準法を所管する行政庁連絡先一覧

	名称	電話番号	管轄市町村
県	土木部都市局建築指導課県央建築指導室	029-301-4784	笠間市、小美玉市、那珂市、茨城町、城里町、大洗町、東海村
	県北県民センター建築指導課	0294-80-3344	常陸太田市、常陸大宮市、大子町
	鹿行県民センター建築指導課	0291-33-4113	鉾田市、行方市、鹿嶋市、潮来市、神栖市
	県南県民センター建築指導課	029-822-8519	石岡市、かすみがうら市、つくばみらい市、牛久市、龍ケ崎市、稲敷市、守谷市、阿見町、利根町、河内町、美浦村
	県西県民センター建築指導課	0296-24-9149	桜川市、筑西市、結城市、下妻市、常総市、坂東市、八千代町、境町、五霞町
市	水戸市都市計画部建築指導課	029-224-1111	水戸市
	日立市都市建設部建築指導課	0294-22-3111	日立市
	土浦市都市政策部建築指導課	029-826-1111	土浦市
	古河市都市建設部建築指導課	0280-76-1511	古河市
	高萩市産業建設部都市建設課	0293-23-7032	高萩市
	北茨城市都市建設部都市計画課	0293-43-1111	北茨城市
	取手市都市整備部建築指導課	0297-74-2141	取手市
	つくば市都市計画部建築指導課	029-883-1111	つくば市
	ひたちなか市都市整備部建築指導課	029-273-0111	ひたちなか市

### 3) その他の関連法規

農業振興地域の整備に関する法律、自然公園法や河川法等の個別法においても原則として建築を認めない区域等があります。

## 1-2 | 不動産業者の選定

業者選定にあたっての手がかりについて、以下を参考にしてください。

### 1) 広告でわかること

#### 1. 宅地建物取引業の免許の有無

宅地建物の売買やその代理、仲介を事業として行うためには免許が必要です。免許があることは業者として最低限必要な条件です。

#### 2. 免許の種類

免許には国土交通大臣免許と都道府県知事免許があります。国土交通大臣免許は2つ以上の都道府県に事務所がある業者に、知事免許はその都道府県だけに事務所がある業者に与えられます。しかし、どちらの免許の場合も、営業活動は全国でできますし、法律上の性質は全く同じです。

#### 3. 免許番号

宅地建物取引業者の免許は、国土交通大臣又は知事免許(○)第○○○○号と表示されています。( )内の数字が大きいことは、業者の営業年数の長さを示すことにはなりますが、営業歴が長いからといって安心はできません。その業者の営業のやり方、実績、資力などについて調べることが必要です。

#### 4. 加盟している団体

不動産業界にはたとえば(公社)茨城県宅地建物取引業協会・(公社)全日本不動産協会などの様々な団体があります。これら団体では、入会審査をしたり、自主的な業務基準を作ったり、加盟業者の資質向上のため研修会を開催したりしています。また、加盟業者とお客の間にトラブルが起きたときには、団体が相談に応じてくれたりしますので、その業者が団体に加盟しているかどうか、業者選びの一つの目安になるでしょう。

### 2) 業者名簿を調べる

業者について調べたいときには、茨城県土木部都市局建築指導課で茨城県内に本店のある業者の業者名簿と免許申請書を閲覧することができます。それを見れば業者の経歴や資産状況などが分かり、ある程度業者の信用判断ができます。



### 3) 悪徳業者に気をつける

悪徳業者が使う手口は次のようなものです。このようなことに気がついたら、第三者へ相談するなど、冷静な対応に心がけましょう。

- オトリ広告で客をつる
- 誇大広告で客をつる
- なかなか書類を作らない
- 契約を急がせる
- 住宅ローンについて甘い話をする



## 1-3 不動産売買契約

不動産の売買では、売主と買主が対等の立場で契約を締結します。したがって、いったん、契約書を作成すると、それ以降、その取引は契約書の記載内容に従って進められ、将来取引について紛糾が生じたときも、原則として契約書に基づいて解決されることになります。契約に際しての主な留意点は次のようなものですが、自分で内容を十分確認してから契約することが大切です。

### 1) 事前説明を受ける

買いたい物件が決まったら、まず「**重要事項説明書**」による説明を受けます。

→ 業者は買主に対して、契約する前までに、取り引きする物件について一定の重要な事項を記載した書面「重要事項説明書」を宅地建物取引士に交付させ、それを説明させなければならないことになっていますので、必ず契約前にもらい、自分で確かめたいこと、疑問なことなどを遠慮なく質問し、その説明をよく理解したうえで、取り引きするか否かを決めましょう。

### 2) 重要事項説明書

重要事項説明書には次のような内容が記載され、必ず宅地建物取引士の記名があります。

#### 1. 対象物件に関する事項

- ・登記された内容
- ・法令等に基づく制限の概要
- ・敷地と道路（公・私道）との関係
- ・飲用水、電気及びガスの供給施設、排水施設の整備の状況
- ・未完成物件の場合には、工事完了時における形状、構造等
- ・区分所有建物（マンション等）の場合には、次の事項
  - ◆敷地に関する権利の種類・内容
  - ◆共用部分・専有部分に関する規約の定め
  - ◆専用使用権の内容
  - ◆計画修繕積立金の定め及び積立額
  - ◆通常の管理費
  - ◆管理の委託先
- ・建物が既存の建物であるときは、次の事項
  - ◆建物状況調査（過去1年以内に実施されているものに限る）を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合における結果の概要
  - ◆建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況

#### 2. 取引条件に関する事項

- ・代金及び交換差金以外に授受される金銭の額及び授受の目的
- ・契約の解除に関する事項
- ・損害賠償額の予定または違約金に関する事項
- ・未完成物件の場合には、前金（手付金等）の保全措置の概要
- ・支払金または預り金の保全措置の概要
- ・ローンのあっせん内容及びローンが不成立の場合の措置
- ・物件の契約不適合責任の履行に関し保証保険契約等の措置

- ・その他取引内容に応じた事項
- ・割賦販売の場合には、次の事項
  - ◆現金販売価格
  - ◆割賦販売価格
  - ◆引渡しまでに支払う金額及び賦払金額ならびにその支払時期・方法

### 重要事項説明書のチェックポイント

- かなり難解なところもありますが、よく読み、不明な点があれば納得のいくまで質問してください。
- 必ず、現地で確認して、説明と物件状況が違っているときは詳しい説明を求めましょう。
- 特に、土地や中古住宅の場合は権利関係に注意しましょう。
- 登記事項証明書を提出させて、重要事項説明書の記載内容と照合しましょう。この場合、登記事項証明書の発行日付にも注意が必要です。登記事項証明書の発行日後に他人の権利が設定されていることもありえるからです。

## 3) 現地調査のポイント

- 最寄りの駅やバス停などの交通機関
- 日照や交通騒音などの地域の環境
- 地形、地盤や隣地との境界などの敷地や建物の状態
- 買い物や病院など日常生活で利用する施設
- 電気、ガス、上下水道などの給排水施設
- 業者の説明と現地の状況に食い違いがないか

## 4) 契約書をチェックする

事前に契約書のコピーをもらい、「重要事項説明書」に書かれている内容と契約書の内容が一致しているかどうか十分にチェックしましょう。もし、不明な点があれば理解できるまで質問しましょう。売買契約書には、一般的に次のことが記載されています。

- ・物件の表示（所在地、建物の構造、面積など）
- ・売買価格
- ・手付金の額と性質（解約のとき手付金はどうなるか）
- ・代金の支払時期（中間金の支払いなど）
- ・物件の引渡しと登記の時期
- ・契約解除の場合の違約金
- ・危険負担（火災などが起きたときの負担者）
- ・契約不適合責任（契約不適合があったときの責任者）
- ・アフターサービス
- ・公租公課の負担（固定資産税の負担開始時期など）
- ・ローン条項※（住宅ローンの借入先、借入金など）
- ・特約条項（買換えの場合の取扱いなど）



1-1

1-2

1-3

1-4

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

2-7

3-1

3-2

3-3

4-1

4-2

4-3

5-1

5-2

5-3

5-4

5-5

5-6

5-7

6-1

6-2

7-1

8-1

9-1

9-2

9-3

10

1-1

1-2

1-3

1-4

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

2-7

3-1

3-2

3-3

4-1

4-2

4-3

5-1

5-2

5-3

5-4

5-5

5-6

5-7

6-1

6-2

7-1

8-1

9-1

9-2

9-3

10

ローンについては特にトラブルになりやすいので、次の点に注意が必要です。

- 契約書のなかに借入先の金融機関名、借入額を書き込むようにしましょう。
  - ➔ 「当社指定の金融機関」という不明確な表示では、タライ回しされたあげく、高い利息を払わされることがあります。利率や返済期間は、重要事項説明書に書いてあるはずですが、不明な点があれば、直接金融機関に確認してください。
- ローンを借りられなかったときの取り決めは、「契約を解除して手付金を返す」とか「契約を消滅させ手付金は返す」と書かれていますか。
  - ➔ 「他の金融機関を紹介する」とか「他の物件に振り替える」というのは大変危険です。手付金を返さない口実にされたり、悪い物件を買わされたりする恐れがあります。

## 5) 手付金等の種類

売買契約においては、一般に「手付金」や「内金」等とよばれていますが、契約締結において支払われる金銭は、主に次のようなものです。

### 1. 申込証拠金、予約金

不動産の売買においては、売買契約を締結する際に「手付金」を支払うのが一般的ですが、売買契約前の物件の申込みにあたっては、「申込証拠金」、「予約金」などの名称の金銭を支払うように求められることもあります。分譲広告に「お申込金〇〇万円とご印鑑をご用意ください。」とあるのがその例です。

#### 申込証拠金とは

申込みの際に買主が売主に支払う金銭のことで、買主の申込みが真剣であることを証明したり、また、申込み順位を確保したりするために行われるものです。申込証拠金は、原則として契約が成立したときは手付金の一部に充当し、申込みを撤回したら返してもらえますが、契約書は作成していないけれども売買契約それ自体は成立していて、手付金として授受されることもあります。この場合は、申込み撤回は手付放棄による契約解除になり、申込証拠金は返してもらえないことがあります。

申込証拠金を支払う場合は、申込みを撤回したときに返してもらえるか否かを確認し、領収書の記載内容も注意する必要があります。なお、宅地建物取引業者が売主または媒介の場合、契約成立の際、重要事項説明書、契約内容を証する書面を当事者に渡すことが義務づけられています。

### 2. 手付金

手付金の法律上の性質には以下の3種類があります。

- ・ 契約当事者の一方が履行に着手するまで「手付金流し」または「手付金倍返し」によって契約を解除できる「**解約手付**」
- ・ 契約成立を証明する「**証拠手付**」
- ・ 契約当事者の一方が違約したとき違約金に充当される「**違約手付**」

- 民法では当事者が特にどの手付けとすると決めなかったときは「**解約手付**」の性質を有するとしています。
- 宅地建物取引業法では、売主が宅地建物取引業者であるときは、手付金はすべて「**解約手付**」の性質を有すると決められており、またその額は物件価額の2割以下と定めています。

### 解約手付の解説

契約にあたって、買主から売主に対して手付金を支払うと、売主または買主は、その相手方が契約の履行に着手するまでの間であれば、手付金の放棄（買主）または手付金の倍返し（売主）により、いつでも契約を解除することができます。なお、手付金は、契約の履行に着手したときには、売買代金に充当されます。また、契約の履行に着手してからは、手付金放棄による契約の解除が出来なくなります。

## 3. 内 金

手付金とまぎらわしいものに「内金」があります。中間金とも呼ばれ、手付金の支払い後、残金の最終支払までの間に支払われるものです。

- ➔ 内金として支払われたときは、代金の一部前払いにすぎず手付金とは異なります。つまり、内金は売買代金の一部であり、手付金のように「手付金流し」や「手付金倍返し」で契約を解除できる法的な意味をもっているわけではありません。

### 手付金か内金かの見分け方

普通はそれを授受した当事者の意志で区別することになりますが、「手付金」と言ったかあるいは「内金」と言ったかが一応の基準となります。しかし、本来はこういう名称だけで決まるものではなく、内金といっても事情によっては、手付金と認められる場合もあります。いずれにしても、手付金か内金か、また解除権があるかどうかは、これを授受するときに「はっきり」させておくことが大切です。なお、買主が手付金以外に内金を支払ったとき、売主は手付解除ができなくなる可能性があります。

## 4. 手付金等の保全措置

マンションや建売住宅等の不動産を購入する場合に、買主は物件を引渡される前に手付金や内金として代金の一部を支払うのが一般的です。そこで、もし分譲業者が倒産したら、買主は物件の引渡しを受けられなくなるうえに、支払い済みの代金も取戻せず、思わぬ損害を受けることになります。

このような損害を防止するため、宅地建物取引業法では、宅地建物取引業者が売主の場合、手付金等の保全措置を講じることを義務づけています。すなわち、買主が売買代金の10%（造成工事や建築工事が未完成の、いわゆる「青田売り」の場合は5%）、または1000万円を越える手付金等を支払う場合は、銀行や保険会社等の保証機関が発行した保証書と引き替えにすることになっています。

宅地建物取引業者がこの措置を講じないときは、買主は手付金の支払いを拒むことができます。この手付金等には、契約日以降物件引渡し前までに支払う手付金のほか、内金（中間金）が含まれます。なお、手付金等の額が上記の金額以下の場合や、買主への所有権移転登記が済んでいる場合は、保全措置の対象になりません。

1-1

1-2

1-3

1-4

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

2-7

3-1

3-2

3-3

4-1

4-2

4-3

5-1

5-2

5-3

5-4

5-5

5-6

5-7

6-1

6-2

7-1

8-1

9-1

9-2

9-3

10

## 6) 宅地建物取引業法によるクーリング・オフ制度

クーリング・オフは、つい土地や建物の契約をしてしまった購入者が、「頭を冷やして考え直す」ために設けられた制度です。

テント張りや仮設小屋など現地案内先での販売契約、営業マンが一方的に押しかけてきた勤務先や自宅での販売契約をした場合、契約書を交付された日から8日以内なら、購入者は販売業者に対して、書面により無条件で解約できる制度です。

クーリング・オフを行うと、その契約は取り消され、違約金などを業者に支払う必要がありません。また、すでに支払った代金があれば、その金額を返してもらえます。

ただし、次の場合はクーリング・オフにより契約を解除することができない場合があるので注意が必要です。

- ・物件の引渡しを受け、代金全部の支払をしてしまった場合
- ・業者の主たる事務所（本店）又は従たる事務所（支店）で契約した場合
- ・継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で契約した場合
- ・10区画以上の一団の宅地か、10戸以上の一団の建物の分譲を行う案内所で契約した場合（ただし、テント張り、仮設小屋であればクーリング・オフ可能）
- ・買主が自宅か勤務先に業者を呼んで売買契約に関する説明を受けることを申し出た場合（特定商取引に関する法律におけるクーリング・オフ制度については、P35をご参照ください。）
- ・売主が宅地建物取引業者でない場合

制度の詳細については

茨城県土木部都市局建築指導課 監察・免許G 029-301-4722

1-1

1-2

1-3

1-4

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

2-7

3-1

3-2

3-3

4-1

4-2

4-3

5-1

5-2

5-3

5-4

5-5

5-6

5-7

6-1

6-2

7-1

8-1

9-1

9-2

9-3

10



## 1-4 | マンション

### 1) マンション購入のポイント

分譲マンションの特徴として価値観や職業・性別の異なる多数の人たちが同じ建物に共同居住するため、ペットの飼育や騒音等に関して基本ルールを確立し、これを遵守することが求められますが、その合意形成を図るためには建物の所有権を有する全員の意思を確認する必要があり、集会制度や管理組合等の活動が不可欠なものとなっています。

併せて、建物や設備の維持管理や将来の建て替え等に備え、長期の修繕計画の策定や計画に基づく修繕費用の積立、またこの積立金の管理も重要となります。

つまり、マンションという建物の機能や性能だけでなく、それを維持管理する仕組みやルールが、ユーザーの希望に適ったものであるか見抜く必要があります。

そのためには、マンションの管理や使用方法などについて定めた管理規約を確認するようにしましょう。

### 2) 管理規約等で確認すべきこと

#### 1. 管理方式は直接管理方式か委託管理方式か？

##### 直接管理方式

居住者が直接管理する場合は、管理費は少なく済みますが、マンションの維持管理等に關するさまざまな業務を個別に注文したり契約したりすることや、これらの合意形成を図る必要など、あたりまえですが担当の居住者は非常に手間がかかります。

##### 委託管理方式

管理会社に委託した場合（全部委託方式、一部委託方式）は、居住者の手間は少なく済みますが、管理費が高くなります。また、委託管理方式の場合、委託先の管理会社を確認してください。なお、国土交通省では、マンション管理業者の登録制度を実施しています。

#### 2. 管理費・修繕積立金の金額は？

管理費・修繕積立金など、いずれも管理規約に定められています。マンションを維持するために必要不可欠なものです。安ければよいというものではありません。また、管理するうえで建物の設計図書があるかどうか、長期修繕計画がたてられているかどうかの確認も大切です。なお、前所有者に管理費や修繕積立金の滞納があれば、管理組合は新所有者にその額を請求することができるので、注意が必要です。

#### 3. 駐車場や庭はどのように利用されるのか？

駐車場や庭などの利用条件、または使用料の帰属先も確認しましょう。

1-1

1-2

1-3

1-4

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

2-7

3-1

3-2

3-3

4-1

4-2

4-3

5-1

5-2

5-3

5-4

5-5

5-6

5-7

6-1

6-2

7-1

8-1

9-1

9-2

9-3

10

1-1

1-2

1-3

1-4

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

2-7

3-1

3-2

3-3

4-1

4-2

4-3

5-1

5-2

5-3

5-4

5-5

5-6

5-7

6-1

6-2

7-1

8-1

9-1

9-2

9-3

10

## 4. 使用目的に制限（事務所使用の禁止など）はないか？

規約では、専有部分の管理についても規定を設けることができるので、事務所使用や動物飼育などについて禁止されていないか注意しましょう。

また、平成30年6月15日に住宅宿泊事業法が施行され、一定のルールのもと民泊が解禁されることとなり、分譲マンションにおいても民泊が実施され得ることとなっています。

このため、住宅宿泊事業の可否についても、あらかじめ規約等で確認しておきましょう。

## 3) マンション管理の仕組み

### 1. 管理の主体——管理組合

マンションの管理を主体となって行う団体のことです。

→ 建物の区分所有等に関する法律第3条においては「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し…」と規定されています。

### 2. 管理の対象物——専有部分と共用部分

マンション（その敷地を含む）は、各区分所有者が単独で使用、収益、処分を行うことができる専有部分と、区分所有者全員がマンション管理組合を構成して共同で管理を行っていく共用部分、附属施設及び敷地とに分けられます。

### 3. 管理規約

管理組合が管理を行っていく共用部分等のみならず、専有部分を含めた建物、敷地及び附属施設の管理、使用に関する区分所有者相互間の事項については、管理規約で定めておくことができることになっています。

→ 区分所有法第30条第1項

### 4. 集 会

管理組合は、建物の共用部分等の管理を行うために、集会を開催し（年1回以上）、区分所有者の意思を確認したり、重要な管理方針等の決定をしたりします。

### 5. 管 理 者

区分所有法に定められる管理者の職務を行うため、多くの管理組合では、理事長を区分所有法上の管理者とし、規約においてその旨を規定しています。

## 4) 建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）

分譲マンションでは、各住戸部分は入居者（各区分所有者）が単独で所有するにしても、躯体部分や壁等のように、各区分所有者が単独で所有とすることができない部分があるため、その所有関係をどのようにするかを定める必要があります。

また、各区分所有者は、1棟の建物を区分して所有するため、建物及びその敷地等を共同して管理することから、その方法等についても規定する必要があります。

区分所有法は、分譲マンションのように区分所有される建物について、その建物の部分ごとに所有関係等についての権利を明確にするとともに、建物及びその敷地等についての共同管理のルールを定めた法律です。

## 5) マンションの建替え等の円滑化に関する法律（マンション建替法）

老朽化マンションの急増に対応して、良好な居住環境を備えたマンションへの建替えを円滑化し、民間が主体となった都市の再生を図るため、マンション建替組合の設立、権利変換手法による関係権利の円滑な移行、マンション建替組合による売渡請求「マンション敷地売却制度」「容積率の緩和特例」「団地における敷地分割制度」などが定められています。

国土交通省ホームページ「国土交通省 マンション建替」で検索

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000050.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html)



## 6) マンションの管理の適正化の推進に関する法律

マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって生活の安定向上等に寄与することを目的とした法律です。（平成13年8月1日施行）

この法律は、「マンション管理業者登録制度」と「マンション管理士制度」「マンション管理認定制度等」の3つの大きな柱から構成されています。

### 1. マンション管理業者の登録制度

マンション管理業者は、国土交通省の「マンション管理業者登録簿」への登録が義務づけられ、この登録を受けない業者は営業できなくなります。業者登録は5年間有効です。また事務所ごとに登録及び管理業務主任者証の交付を受けている「管理業務主任者」を置くことも義務づけされます。

1-1

1-2

1-3

1-4

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

2-7

3-1

3-2

3-3

4-1

4-2

4-3

5-1

5-2

5-3

5-4

5-5

5-6

5-7

6-1

6-2

7-1

8-1

9-1

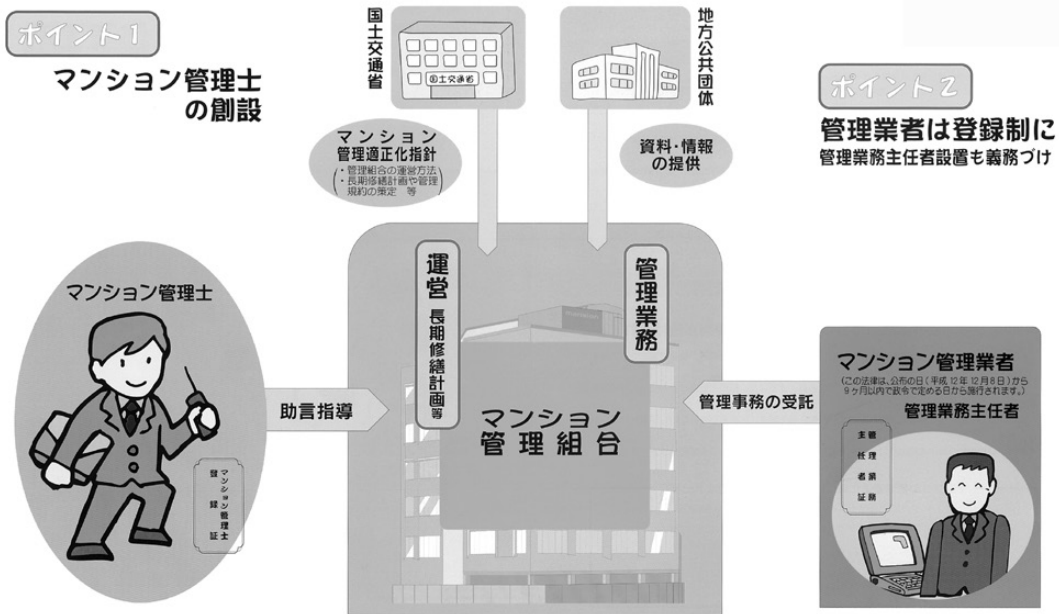
9-2

9-3

10

## 2. マンション管理士

国家資格であり、有資格者には、登録証が交付されます。役割としては管理組合や区分所有者の相談に応じ、マンション管理組合の運営や管理について、助言や指導等の援助を行います。



## 3. マンション管理計画認定制度等

### マンション管理計画認定制度

- 「マンション管理適正化推進計画」を作成した地方公共団体（市区（町村部は都道府県））が、適切に管理されているマンションを認定できる制度です。
- 国による基本方針が規定されています（「マンション管理適正化指針」）。
- 地方公共団体は国の基本方針に基づき、「マンション管理適正化推進計画」を作成します（任意）。  
その中で、「都道府県等マンション管理適正化指針」を定めることができます。
- 主な認定基準は次のようになっています。
  - ・管理組合の運営状況
  - ・管理規約
  - ・管理組合の経理
  - ・長期修繕計画の作成及び見直し
  - ・その他

### 助言・指導及び勧告制度

- 地方公共団体は上記適正化指針に即して、管理組合の管理者等に対して助言・指導及び勧告を行うことができる制度です。

## 7) 茨城マンション相談制度

県内マンションの組合員および理事会の皆様へ安心なマンション住まいを実現していただくために（一社）茨城県マンション管理士会が行う相談制度です。（一社）茨城県マンション管理士会に所属し経験と実績を積んだマンション管理士が相談にあたります。

顧問マンション管理士をお探しの場合は、近在のマンション管理士を紹介します。

### 1) マンション管理に関する悩み事やご希望を伺います。

- ▼ 茨城マンション相談制度をご利用になる旨をお伝えの上、お電話やFAX、メールなどで相談申込みを行ってください。ご相談に関しましては、出来るだけ詳しい内容をお伝えください。

### 2) マンションに関する諸法令や、様々な事例をもとに、アドバイスをします。

- ▼ 無料相談として、問題点の整理、解決のための一般的なアドバイスを行います。また当会が、問題解決のための実際の業務を請け負う際のお見積もりもいたします。

### 3) 専門的な知識・経験を有するマンション管理士を派遣します。

- ▼ 日常の管理から、法律・建築・設備・会計など、ご相談内容によっては専門的な知識・経験を有するマンション管理士を派遣します。この場合は、一律15,000円（税込）がかかります。より具体的な、問題解決のためのアドバイスをいたします。

### 4) ご希望があれば、実際に問題解決のお手伝いをいたします。

- ▼ ご依頼があれば、実際の問題解決のための業務をお受けいたします。より詳しい調査、相談業務、管理組合運営のお手伝いなど、誠意と熱意を持って、問題に取り組みます。



受付窓口 **029-231-6433**（電話・FAX 共通）  
**info@ibaraki-mankan.net**

一般社団法人茨城県マンション管理士会

茨城県水戸市上水戸3丁目4-26 〒310-0041

### 一般社団法人茨城県マンション管理士会は…

マンションの組合員、理事会のご相談に応じるほか、マンション管理の相談会やセミナーの開催などを通じて、行政とも協力しながら、マンション管理の適正化とより豊かで快適なマンションライフの実現を目指しています。

詳しくはホームページをご覧ください。（<https://www.ibaraki-mankan.net/>）



\* 茨城マンション相談制度は、茨城県マンション管理士会の独自の制度です。

1-1

1-2

1-3

1-4

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

2-7

3-1

3-2

3-3

4-1

4-2

4-3

5-1

5-2

5-3

5-4

5-5

5-6

5-7

6-1

6-2

7-1

8-1

9-1

9-2

9-3

10

