

特集
3

中古マンション購入時に 気をつけること

篠原 みち子 Shinohara Michiko 弁護士

第一東京弁護士会所属。(公財)マンション管理センター理事、国交省「マンション管理業の適正化の推進に関する制度検討会」委員等歴任。著書に『新・マンション管理の実務と法律』(共著、日本加除出版、2013年)など。

はじめに

中古マンションに限らず、不動産の購入は、一生のうちに1度、あるいはせいぜい2～3度あるかないかの重要で大きな買い物ですから、失敗するわけにはいきません。現地、現物とともに周辺の状況もしっかり見て決めなければいけないわけです。仲介業者に依頼して購入する人が多いでしょうが、業者さんに任せきりにせず、自分でも確認しておくことが大切です。

ここでは、現地、現物等ではなく、私たちが見ることができる登記簿や管理規約など、書類で確認できること、注意しておいたほうがよいことをQ&Aでまとめてみました。

Q1 登記簿を見て注意するのはどのようなところですか？

A (1) マンションの登記簿

登記簿は、不動産取引が安全で円滑に実現できるようにするため、土地や建物の物件ごとに、法務局が認めた所有権や抵当権等に関する情報を記録したもので、世間一般に公開されています。土地と建物は別の物件ですから、ある特定の土地の上に建物が建っていても、その土地とその上にある建物は別々の登記簿を見ないと所有者が同じかどうかの確認ができません。

しかし、マンションの場合は、築年数が相当に古いマンションや、いわゆるタウンハウス等の場合を除いて、建物(専有部分)の登記簿*1

に土地についての情報も記載されています。したがって、建物の登記簿を確認しておけば大体のことが分かるようになっていきます。

(2) 登記簿を見て注意したいこと

登記簿を見て注意したいのは、築年数、所有者、土地の権利形態、差押えや抵当権の有無等です。例えばあるマンションの101号室の登記簿を見てみましょう。

登記簿は、4つの枠で成り立っています。

最初の枠(表題部)には、1棟のマンションの所在地、マンションの名称、構造や各階の床面積、そのマンションが建っている土地(敷地といえます)の筆数や所在と地番、面積等が記載されていますし、その建物が建築された年月日も記載されています。これを見れば、マンションの規模等のほか、築年数も分かることとなります。

次の枠も表題部ですが、専有部分の家屋番号やその名称(101号室は101と記載されます)、居宅なのか店舗なのかを表示する種類、構造、専有部分の広さを示す床面積等のほか、敷地権の種類(所有権か地上権*2か等)と敷地権の割合が示されています。この部分で、敷地の権利が所有権か地上権か等が確認できます。

3段目の枠は、権利部(甲区)で、所有権に関する事項が示されます。101号室の現在の所有者の氏名、住所、所有者となった年月日を確認することができますし、現在の所有者に至るまでの履歴を知ることができます。

*1 法務局 登記事項証明書の見本 <http://www.moj.go.jp/content/001309857.pdf>

*2 他人の土地において工作物を所有するために土地を使用する物権で、地主の承諾なく譲渡・転貸できる。債権である賃借権とは異なる。

101号室の所有者が税金を滞納した場合の税務署の差押登記もこの甲区に載りますから、このような情報が記載されていないかどうか確認することも必要です。

4段目の枠は権利部(乙区)で、所有権以外の権利に関する事項が記載されます。101号室の区分所有者がそのマンション購入時に金融機関から融資を受けていた場合は、抵当権設定の年月日や融資当時の債権額、利息、損害金の割合等が示されます。

以上のようにして、購入したいマンションの登記簿から必要な情報を確認してほしいのですが、差押えや抵当権の登記がついていても、次の人がその専有部分を購入するときは、売買代金等でこれらを抹消したうえで登記を移転するのが一般的な手順ですから、このことにも留意しておきましょう。

(3) 借地権マンションについて

マンションの敷地権が借地権の場合についてですが、借地権には、賃借権と地上権があり、賃借権の場合には、一般的に登記されず、建物の登記情報しか公開されません。賃借権である借地に関する権利の内容を知るには、土地所有者とマンションの区分所有者との賃貸借契約書を確認する必要があります。

地上権の場合は既に述べたとおり登記されるわけですが、その存続期間がいつまでか等の情報を知るためには、別途、その土地所有者がマンション分譲業者のために設定した登記簿を見なければなりません。

Q2 管理規約を見て、どのような点に注意すればよいのですか？

A (1) 標準管理規約を基準に

管理規約は、マンションの維持管理と区分所有者の円滑な共同生活のために、区分所有者が

自主的に定める管理組合のルールです。ほとんどのマンションが管理規約を定めていますが、築年数の古いマンションでは、管理規約の定めが不十分だったり、分譲当時の管理規約をそのまま使っていたりすることもあるので、国土交通省が発表している標準管理規約の最新の改訂に沿った内容が盛り込まれているかどうかを確認してください。標準管理規約の内容は、インターネットで知ることができます*3。

区分所有法では、専有部分以外の部分は共用部分と定めており、これを受けて標準管理規約は、天井、床および壁は^{くたい}躯体部分を除く部分は専有部分、玄関扉は鍵、内部塗装部分は専有部分、窓枠、窓ガラスは専有部分に含まれないと定めています。配線、配管等の、普段目にするものの少ない設備についても、両者の分界点について明文化しています。

これらの定めは、マンションに関する最も基本的な内容で、マンションを所有し、居住する場合の基礎になる部分ですから、しっかり確認しておきたいものです。

(2) 専有部分の利用制限 — 民泊、ペット飼育等

専有部分は区分所有者個人の所有物ですが、マンションは、天井、床、壁等を隔てて基本的に上下左右が隣り合っているわけですから、おのずと一定の制約があります。

居住用のマンションを購入したいなら、専有部分の用途について、「専ら住宅として使用するものとし他の用途に供してはならない」旨の定めがあるか否か、確認してください。下層階は店舗または事務所、上層階は住宅というような複合用途マンションでは、どこに位置する専有部分かによって用途が異なるので、注意しなければなりません。

民泊については、住民と宿泊客とのトラブルが絶えないことから、全面的に禁止するマン

*3 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

ションが多いようです。国土交通省は上記の「専ら住宅としての使用…」のみでは民泊を許容するか否か必ずしも明確ではないとして、民泊を認める場合と禁止する場合の管理規約の内容を公表しています。この点についても、民泊を許容するマンションか否かについて明確な定めを置いているかどうかの確認が必要です。

ペットの飼育については、トラブルも多く訴訟になったケースもありますので、注意したいものです。ペットの飼育を全面的に禁止する場合は管理規約を見れば大体分かりますが(もっとも、築年数の古いマンションでは、管理規約ではなく使用細則に記載されていることもあります)、飼育を認める場合は、ペットの種類や大きさをはじめ、その他の詳細は細則に記載されていることが多いので、確認することが大切です。ペットの飼育に限らず、楽器の演奏についてもトラブルになりやすいので、演奏時間等の制限等についても確認しておきましょう。その他、ゴミの出し方等、日常生活の多くのことは細則に委ねられています。

(3) 専有部分のリフォーム

標準管理規約では、専有部分の修繕等について、共用部分や他の専有部分に影響を与えるおそれのある場合には、設計図や仕様書等を添付して申請書を提出し、承認を得てから行うことができる旨の定めを置いています。購入したいマンションにもそのような定めがあるかどうかを確認してください。中古マンションでは、フローリングにする場合の遮音性能等に関する定めのほか隣接住戸の承諾書を添付しなければならない旨の定めや、床スラブの厚さからフローリング禁止の定めを置いている場合もあります。ユニットバスへの変更についても調べておいたほうがよいですが、これらは室内リフォームの細則に記載があると思います。

(4) 共用部分 — 専用使用箇所、駐車場

専用使用権は、共用部分等の一部について、

特定の者が専ら使用することができる権利のことで、一般に、バルコニー、1階に面する庭、玄関扉、窓ガラス等に設定されています。これらはごく一般的な専用使用権ですが、例えば複合用途マンションでは、店舗のため外壁や前面敷地に専用使用権が設定されていることもあるので、共用部分等にそのマンション特有の箇所に専用使用権が設定されていないかどうかを注意してください。

駐車場を希望する場合には、駐車場の有無や使用資格、車種制限、空き区画の有無、使用順序、使用料等について、管理規約とともに駐車場に関する細則を見れば、大体のことは知ることができます。

(5) 管理費等の滞納者、規約違反者に対する措置等

これらは、共用部分等の管理に関する事項ですから、総会の普通決議で行うことになりますが、規約に別段の定めを置けば、理事会の決議で行うことができます。標準管理規約では、このような場合に要する違約金としての弁護士費用も相手方に請求できる旨定めています。

これらの定めがあれば、管理組合は機動的に動くことができるわけですから、条文の有無を見ておくとよいと思います。

管理費と修繕積立金の区分経理とともに駐車場使用料をどちらに充当しているかも、管理組合の健全な財政を維持するために必要ですから、確認しておきましょう。

Q3 管理費、修繕積立金の管理状況を把握しておいたほうがよいですか？

A 自分が購入したい住宅の管理費等の額はもちろんですが、現在の区分所有者に管理費等の滞納があると、特定承継人としてその支払い義務まで負担することになりかねませんから、これらについては明確に把握しておくべきです。

そのマンションの管理費や修繕積立金の収

入・支出総額等管理組合の収支関係、また管理費等の変更予定についても、購入希望者に開示するようになっているのが普通です。最近マンションの長寿命化が言われていますが、この先、管理費等の額が十分かどうかの把握は案外難しいものです。同じような規模と設備を有するマンションでも、管理会社に管理を委託している場合とそうでない場合で異なるはずですし、分譲当時の設定額が十分でないと、途中で値上げがなされたとしても、相対的には低いまま推移しているということもあるでしょう。

修繕積立金の額については、一般的に、現状維持のための計画修繕であっても1㎡当たり月額250円程度の負担は必要、という専門家もいます。国土交通省の「平成30年度マンション総合調査結果」*4では、1戸当たり修繕積立金の月額平均は12,300円弱(駐車場使用料等からの充当額含む)、1㎡当たりの平均は179円(駐車場使用料等からの充当額含む)という数字が出ています。将来に向けての改修等を行うことが難しくなれば、住み心地だけでなく、資産価値に影響することにもなるので、慎重な検討が必要です。

Q4 修繕履歴、大規模修繕計画を確認しておいたほうがよいですか？

A もちろんです。専有部分のリフォームについては言うまでもありませんが、共用部分等について、いつ頃、どのような部位について大規模修繕がなされたのかの確認は大切です。特に、配管等の設備関係については、専有部分である枝管も含めて本管の取替え工事が行われたかどうかは、水漏れ事故等にも関係するので、安心して生活していくうえで欠かせません。マンションの資産価値にも影響します。

いつ、どの部位の計画修繕が行われるかは、

大規模修繕計画を見ることにより、次の大規模修繕が大まかにいつ頃になりそうかの目安をつけることができるでしょう。また、計画修繕実施後それなりの年数が経過しているような場合には、次の計画修繕はいつ頃か等、実施予定の有無を知ることができると思いますし、そのための修繕積立金の値上げがあるのかないのかも予測したりすることができるでしょう。具体的な値上げ等の予定があれば、Q3のAのとおり、確認することができます。

Q5 地震や水害等の自然災害への対応についてはどのように確認すればよいですか？

A 自然災害に備えての防災訓練への取り組みや備蓄倉庫が充実しているか等、そのマンションが自然災害について具体的にどのように対応しているかは、管理規約を見ても分からないことが多いと思います。対応自体も、管理組合が行っている場合だけでなく、自治会が行っている場合のほか、地域と共同して行っている場合等もあるので、管理組合の役員か管理会社に確認してみることが大切です。

管理規約で確認できることとしては、災害等により応急的な修繕工事を実施する必要がある場合とそのための修繕積立金取り崩しや資金の借り入れについて、理事会で決議し行うことができる旨の規定があるかないかです。大切な定めですから、確認してください。また、災害、事故等が発生した場合で緊急性を要する場合、理事長は専有部分や専用使用部分への立ち入りができる旨の定めがあるかどうかについても確認してください。

今後、大規模地震等が想定されることから、特に、マンションが1981年5月31日以前に建築されたものである場合は、耐震診断の有無やその内容等についても確認しておきましょう。

*4 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000058.html