



中古住宅を 買うとき 売るとき



中古マンションの購入

中戸 康文 Nakato Yasufumi 一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部 上席研究員
不動産適正取引推進機構では、不動産取引に関する紛争事例や行政処分事例等の調査研究を行っており、それらの成果を機関誌『RETIO』やウェブサイトにて情報提供している <https://www.retio.or.jp/>

中古マンション購入における 留意点



中古マンションは中古住宅と比べて至便な立地に住める、売却情報が多くその中から選択ができる、比較的安価などの利点があります。

しかし、一棟の建物を複数の区分所有者が共同して所有・居住する形態であることから、建物の状態はもとより、区分所有に係る権利関係や、建物使用におけるルール・制約、マンション管理組合の運営・管理状況等の確認をしておくことが必要です。

(1) 専有部分と共用部分

専有部分は、一棟の建物において、構造上区分された部分で、各区分所有者が所有し、独立して住居等の用途に使用される部分です。

共用部分は、専有部分以外の建物やその付属物等である**法定共用部分**(屋根、外壁、廊下、エレベーターなど)と、専有部分となり得る部分を管理規約により共用部分とした**規約共用部分**(集会室や管理人室など)があります。

(2) 修繕・管理責任

マンションの維持・管理は、専有部分は区分所有者が、共用部分は区分所有者全員で構成される管理組合が主体となります。

したがって、建物に不具合(配管の劣化による漏水事故等)が発生した場合の修繕義務や、漏水被害に関する賠償責任は、発生原因が専有部分の場合は区分所有者が、共用部分の場合は管理組合が負うこととなります。

また、区分所有者が修繕(リフォーム)等を行

う場合、行うことができる範囲は、原則専有部分に限られ、玄関ドアや窓などの共用部分について行うことはできませんので、管理規約等により「建物・設備の専有部分・共用部分の区分」の確認をしておく必要があります。

情報収集・現地確認のポイント



情報収集や現地・内覧調査では、次のことなどについて確認をします。

(1) 一棟の建物・共用部分

- ・建築後の経過年数、新耐震基準(1981年6月施行)に適合した建物か否か^{*1}
- ・建物外壁等の全体の状況や共用玄関・廊下・エレベーター等の維持管理の状況
- ・メールボックス、ゴミ置き場の位置と管理状況、宅配ボックスの有無
- ・セキュリティーの状況

(2) 専有部分・専用使用部分^{*2}

- ・天井・壁：雨漏り、漏水の跡、クロスの剥がれの確認、結露が起きやすいことはないか
- ・床：傾きや沈み、割れがないか
- ・収納等：建具類、カーテンレール等の状況
- ・開口部：窓・網戸の劣化状況
- ・水回り：漏水、詰まり、赤水、悪臭の発生、水圧の状況、給湯器の状況
- ・設備：電気容量、テレビ・BS、電話回線、インターネットの配線状況(使用の可否)、エアコンの配管経路・室外機置場の確認
- ・その他室内の状況：隣室(隣や上下階)からの騒音や振動はないか、臭気はないか

*1 1981年5月以前に新築工事着手の建物は耐震性能が十分でない可能性があるため、耐震診断や耐震補強工事実施の有無等について確認を行う

*2 パルコニー、専用庭、玄関扉、窓枠等の共用部分について、管理規約により専用使用が認められた部分

- ・バルコニー：手すりの腐食、排水状況、床の割れ、外壁の劣化状況、避難経路の確認
- ・駐車場・駐輪場・トランクルーム：空きの状況、広さ、使用料

(3) 周辺環境

- ・煙突など、環境に影響を及ぼす施設はないか
- ・日照や眺望に影響する建物の建築計画の有無
- ・ハザードマップによる災害リスクの確認^{*3}

コラム

騒音・近隣トラブルの有無の確認を

各住戸が隣接する集合住宅は、騒音等による近隣トラブルが起きやすい面があり、売主の売却理由が当該トラブルによる場合も時々聞かれます。購入検討に際しては、騒音トラブルや近隣住民とのトラブルがなかったかについても、媒介業者を介して確認をしておきましょう。

リフォーム済物件は改修箇所を確認する

「リフォーム済」の説明により、内装・設備・配管等すべてがリフォームされていると勘違いしたとか、工事がずさんで再度リフォームが必要となったなどのトラブルが聞かれます。リフォーム箇所とされていない箇所の確認と、リフォーム箇所は、適切に工事が行われているかの確認をしておきましょう。

重要事項説明の確認ポイント

マンションの重要事項説明では、一般の説明事項に加えて、マンションを所有するに当たり確認をしておくべき次の重要な事項について、説明が行われます。

- 一棟の建物^{また}又はその敷地^{およ}に関する権利及びこれらの管理・使用に関する事項^{*4}
 - ・敷地に関する権利の種類及び内容
 - ・共用部分に関する規約等の定め
 - ・専有部分の用途その他利用の制限に関する規約等の定め
 - ・専用使用権に関する規約等の定め
 - ・所有者が負担すべき費用を特定の者のみに減免する旨の規約等の定め

- ・計画修繕積立金に関する事項
- ・通常の管理費の額
- ・管理の委託先
- ・建物の維持修繕の実施状況の記録

(1) 敷地に関する権利の確認

☒ 敷地に関する権利の種類及び内容(例)

敷地の面積	登記簿〇㎡	実測〇㎡	建築確認の対象面積	〇㎡
権利の種類	① 敷地権(所有権) 地上権・賃借権 2. 所有権 3. 地上権 4. 賃借権			
所有権以外の場合	対象面積			㎡
	存続期間	年 月 日まで		
	区分所有者の負担額			

●敷地権であることの確認

敷地の権利の種類について、建物と土地の敷地利用権^{*5}を分離して処分することができない「敷地権」である確認をします(☒)。

「敷地権でない」場合は、建物と土地等との分離処分が可能な場合があるので、管理規約や登記事項証明書等により、権利の内容などを確認します。もし、管理規約や土地建物の権利関係等の内容が不明で、問題があると思われる場合は、購入の判断は慎重に行う必要があります。

●敷地が普通借地権(地上権・賃借権)の場合

存続期間、地代、更新(更新料)の有無、売却する場合の土地所有者の承諾(承諾料)が必要か否かなどの借地契約の内容について確認します。

⚠️ 敷地が一般定期借地権の中古マンションの購入検討は慎重に

一般定期借地権は、普通借地権と異なり借地契約の更新はありません。購入を考える場合には、借地期間しかマンションに居住できない(借地期間が短くなると売却は難しい)、借地契約終了時に建物を解体して更地を土地所有者に返還する必要がある(建物解体積立金の負担がある)等のデメリット部分について、十分理解をしたうえで検討することが必要です。

*3 ウェブ版「国民生活」2022年6月号17ページ参照 https://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-202206_05.pdf

*4 【参考】(一財)不動産適正取引推進機構「不動産売買の手引き」60-62ページ「重要事項説明書の参考例(マンション)」
<https://www.retio.or.jp/info/ebook/baibai/html5.html#page=65> (改訂によりページが変わる場合あり)

*5 敷地利用権：専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利。登記により敷地権と呼ばれる

(2) 専有部分の利用に関する制限の確認

マンションでは、住民の快適な生活環境を守るため、管理規約において、次のような利用制限がされている場合があります。利用制限の有無とその内容について確認をします。

〈主な利用制限の例〉

- ・ 居住用途以外の使用禁止
- ・ 専有部分のリフォームに関する制限
- ・ ペット飼育の禁止(または制限)
- ・ 楽器演奏の制限
- ・ 民泊利用の禁止

〈リフォームを予定している場合の注意点〉

リフォームを行う場合、通常管理規約等により管理組合の承諾が必要で、隣室・上下階室との騒音トラブル、漏水事故の危険性等から、希望のリフォームが行えない(床のフローリングへの変更、水回りの位置の変更など)場合があります。大規模リフォームを前提に購入検討をする場合には、希望のリフォームが可能かについて、確認をしておくことが必要です。

(3) 専用使用権に関する規約等の定め

バルコニー・専用庭・トランクルーム・駐車場*6・駐輪場等について、専用使用権の有無、使用料等について確認をします。また、管理規約等において、その利用の制限について確認をしておきます。

(4) 修繕積立金・管理費用の確認

区分所有者の修繕積立金の積立て・管理費用の支払いは、適切なマンションの維持管理に必要なものです。重要事項説明においては、次の事項について確認を行います。

● 毎月の積立額・支払額

金額が過少の場合、大規模修繕を行うときに一時負担金が発生する、日常の適切な維持管理がなされないなどの問題が発生します。また、

修繕積立金・管理費等の負担について、変更予定の有無についても確認をしておきます。

● 専有部分の滞納額

売主が修繕積立金等を滞納していた場合、管理組合はその支払いを買主に対しても請求できます。もし、滞納がある場合は、引渡し時において売主がその解消をしているか確認をする必要があります。

● 既に積み立てられた修繕積立金額及びほかの区分所有者による滞納額

特に大規模修繕工事は、適切な金額が積み立てられていないと「一時負担金が発生する」「資金が足りず工事が行えない」などの問題が発生することから、適切な金額が積み立てられているか、ほかの所有者により多額の滞納が発生していないか(管理組合は適切に滞納の対応をしているか)について確認をします。

⚠ 大規模修繕工事の予定がないかの確認

もし大規模修繕工事が始まれば、その期間は足場が掛かり、工事の騒音が発生するなど、住環境に一定の制限が生じます。また、既存の積立金で足りない場合、区分所有者に一時負担金が発生することがあります。近く工事予定がないかについても確認をしておきます*7。

(5) 管理の委託先の確認

管理の形態(全部委託管理、一部委託管理、自主管理)、委託をしている場合には委託先について説明がされます。どのような管理が行われているか確認をしておきます*8。

(6) 維持修繕の実施状況の確認

共用部分及び専有部分について、維持修繕実施状況の記録が保存されている場合は、その記録について説明がされます。過去どのような修繕が行われたかについて、確認をしておきます。

*6 駐車場に関するトラブルはよく聞かれるところであり、駐車場利用の形態(専用使用、管理組合との使用契約など)や契約期間、使用料、駐車区画、引渡し時点で空きはあるか、所有自動車が増えるか、駐車区画に実際に入るかなどについて、十分な確認を行っておく必要がある

*7 媒介業者の修繕積立金や大規模修繕工事予定等に関する調査・説明は、管理組合・売主へのヒアリングによることから一定の限界がある(例えば、大規模修繕工事予定はないと説明を受けていても、その後管理組合において工事が決定されることがある)

*8 【参考】ウェブ版「国民生活」2022年2月号消費者問題アラカルト「知っておきたい、マンションの管理」
https://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-202202_04.pdf