

# 安心して住宅を売買するための ガイドブック

(マンション編)



東京都都市整備局

## はじめに

都内では、近年の活発なマンション建設により、現在、約 140 万戸の分譲マンションが存在します。

一方、既存マンションの流通量はまだ多くはありませんが、今後、流通を促進することにより、ストックの有効活用を図ることが期待されています。

既存マンションの流通を活性化することは、都民の住宅取得の選択肢を拡げ、豊かな住生活の実現に寄与すると考えられます。

また、適切に維持・管理された上で、既存マンションの流通量が増大すれば、建物の長寿命化が進み、循環型社会への貢献や、社会全体のコストの低減等につながるなど、今日的な意義は大きいと考えられます。

既存マンションは「新築に比べ、より割安」、「幅広い地域を選択の対象にできる」などの利点があります。一方、建物の品質や履歴情報が十分に得られないことなどから、その品質や性能等に不安を感じる都民も少なくありません。

また、既存マンションの取引には、区分所有に伴うルールや制約、管理組合の運営状況等、戸建住宅よりも多くの情報が必要であり、管理組合も積極的に情報を提供することが望まれます。

売主・買主の双方が必要な情報を共有し、取引に関する信頼性を高めることが、既存マンションの流通を促進する上で大切です。

このため、本ガイドブックでは、マンションの品質や性能、管理の状況等を理解するための「大切な視点」を示すとともに、既存マンションを安心して取引するために確認すべき事項を「チェックリスト」として提案し、さらに、「不動産取引と契約に際しての留意事項」について説明しています。

本ガイドブックは、「戸建住宅編」に続き、既存マンションを安心して売買できる環境を整えることによりその流通を促進することを目指し、作成したものです。

本書が、都民や宅地建物取引業者を始めとする関係者に活用されることにより、既存マンションが長く住み継がれることを期待しています。



# 目次

はじめに

|       |                          |     |
|-------|--------------------------|-----|
| I 章   | 既存マンションの流通について           | 1   |
| 1     | 既存マンション市場の現状             | 1   |
| 2     | 既存マンションの流通促進の意義          | 2   |
| 3     | 既存マンションを選択するメリット         | 3   |
| 4     | 既存マンションに関して配慮すべきこと       | 4   |
| 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  | 8   |
| 1     | マンションの特性                 | 8   |
| 2     | マンションの維持・管理の仕組み          | 10  |
| 3     | マンションの耐震性能               | 16  |
| 4     | 住宅履歴の備え                  | 21  |
| 5     | 住宅検査の勧め                  | 24  |
| III 章 | 売買に当たってのチェックリストによる確認事項   | 27  |
| 1     | 既存マンションの取引の手順と情報提供に関する課題 | 27  |
| 2     | チェックリストによる確認             | 28  |
| 3     | チェックリスト                  | 31  |
| (1)   | 建物・権利・環境に関するチェックリスト      | 32  |
| (2)   | 住戸に関するチェックリスト            | 33  |
| (3)   | 管理に関するチェックリスト            | 36  |
| 4     | 既存マンションの売買と瑕疵担保責任        | 64  |
| IV 章  | 不動産取引と契約に際しての留意事項        | 66  |
| 1     | 宅建業者の選び方                 | 66  |
| 2     | 媒介（仲介）契約                 | 66  |
| 3     | 重要事項説明                   | 72  |
| 4     | 売買契約の締結と決済・引渡し           | 82  |
| 参考    | 登記事項証明書（登記簿）の参考例とその見方    | 88  |
| 付録1   | 相談先・支援制度等                | 93  |
| 付録2   | 関係法令                     | 101 |

## コラム

|                   |    |
|-------------------|----|
| 住宅の長寿命化に向けた取組・動向  | 6  |
| 築30年超のマンションストック   | 7  |
| 標準管理規約とは          | 14 |
| 共用部分の確認           | 14 |
| 修繕積立金の設定          | 15 |
| マンション耐震改修助成制度の創設  | 19 |
| マンションみらいネット       | 21 |
| 住宅検査（専有部分）の種類     | 26 |
| 専有面積の表示方法         | 41 |
| 敷地利用権、敷地権とは       | 42 |
| 借地権付きマンション        | 42 |
| 共用部分の登記           | 42 |
| 専有部分と共用部分         | 47 |
| 売主が買主に引き継ぐべき書類（例） | 51 |
| 管理費・修繕積立金の滞納      | 51 |
| 専用使用権とは           | 51 |
| 専有部分のリフォーム        | 56 |
| ペット飼育             | 57 |
| 駐車場の権利関係・利用関係     | 62 |
| マンション管理業者の登録情報の確認 | 63 |
| 瑕疵担保責任の期間         | 65 |

このガイドブックでは、以下のように、用語を使用しています。

- ・マンション 「マンションの管理の適正化の促進に関する法律」（以下「マンション管理適正化法」という。）第2条第1項第1号に基づく、2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設等
- ・管理組合 「マンション管理適正化法」第2条第1項第3号に基づく団体等
- ・区分所有権 「建物の区分所有者等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権
- ・区分所有者 「区分所有法」第2条第2項の区分所有者
- ・専有部分 「区分所有法」第2条第3項の専有部分
- ・共用部分 「区分所有法」第2条第4項の共用部分
- ・管理規約 マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的として、当該マンションの区分所有者全員の間において定める、当該マンション管理の最高自治規範
- ・長期修繕計画 快適な居住環境を確保し、資産価値の維持を図ることを目的として、マンションの共用部分に係る経年劣化等に対応するための長期にわたる修繕の計画及びその実施にかかる経費の積算並びにその資金計画
- ・宅建業者 宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という。）第2条第1項第3号の宅地建物取引業者