

安心して既存住宅を売買するための ガイドブック (マンション編)



はじめに

このガイドブックは、都民が既存の分譲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的として、平成20(2008)年に発行したものです。

都内には、令和元(2019)年末現在、約187万戸を超える既存マンションのストックがあり、都内総世帯数の約4分の1に相当するなど、マンションは、東京における主要な居住形態として広く普及しています。

これらの既存マンションの流通が活性化し、適切に維持管理された良質なマンションが市場で広く流通することにより、ライフステージやライフスタイルに応じた、質の高い多様な住宅選択の幅が広がることが期待されます。

しかし、既存マンションは、「新築に比べて割安」、「幅広い地域から購入対象を選択できる」などの利点がある一方で、建物の品質や履歴情報が十分に得られにくいという問題があります。

また、分譲マンションには、区分所有に伴うルールや制約、管理組合による共用部分の管理など、戸建住宅にはみられない特性があります。

そのため、このガイドブックでは、購入を検討するに当たって、マンションの品質や性能、管理の状況等を理解するために大切な視点、売買を行うに際して確認すべき事項のチェックリスト、取引と契約に際しての留意事項などをとりまとめています。

平成30(2018)年度から、既存住宅の媒介契約を締結する際には、宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）は、建物状況調査（インスペクション）の制度概要の紹介と調査会社のあっせん希望の確認を行うことになったほか、令和2(2020)年度から改正民法が施行されるなど、既存住宅の取引を取り巻く環境は変化してきています。

このような状況も踏まえ、今回の改定では、最新の法令等に準拠した内容に更新するとともに、建物状況調査や契約不適合責任などの新たな項目を記載するなど、内容を充実させています。

都民や宅建業者をはじめとする関係者の方々に、既存マンションの取引に際して、このガイドブックを活用していただければ幸いです。

目次

はじめに

序章

1

I 章 マンションの購入を検討するに当たって大切な視点

4

- 1 マンションの特性..... 5
 - (1) 権利関係 5
 - (2) 維持・管理 6
 - (3) 修繕（リフォーム） 6
- 2 マンションを維持・管理していくための仕組み 6
 - (1) 管理組合 6
 - (2) 総会・理事会 7
 - (3) 管理規約 7
 - (4) 管理費・修繕積立金 8
 - (5) 大規模修繕工事と長期修繕計画 9
 - (6) 日常の管理運営 10
- 3 マンションの耐震性能 11
- 4 安心して売買するための仕組み 12
 - (1) 建物状況調査（インスペクション） 12
 - (2) 住宅履歴情報 14

II 章 既存マンションの取引手順とチェックリストによる確認

15

- 1 既存マンションの取引手順とポイント 16
 - (1) 売却するとき（売主） 16
 - (2) 購入するとき（買主） 17
- 2 チェックリストによる確認 18
 - (1) チェックリストの活用方法 18
 - (2) チェックリストと「物件状況等報告書」「設備表」の位置づけ・関係 19
 - (3) チェックリストの種類 20
- 3 チェックリストの記入例と解説 21
 - (1) 土地及び建物・権利・環境に関するチェックリスト 21
 - (2) 住戸等に関するチェックリスト 25
 - (3) 管理に関するチェックリスト 32

Ⅲ章 不動産取引と契約に際しての留意事項 42

1 宅建業者の選び方と媒介（仲介）契約	43
（1）宅建業者の選び方	43
（2）宅建業者への媒介（仲介）依頼	43
（3）媒介契約書の参考例とその見方	44
2 重要事項説明	48
（1）重要事項説明について	48
（2）重要事項説明を受ける際の注意	48
（3）重要事項説明書の参考例とその見方	48
3 売買契約の締結と決済・引渡し	61
（1）売買契約に当たって	61
（2）売買契約書の参考例とその見方	61
（3）決済と引渡し	67

参考 68

1 登記事項証明書の参考例とその見方	69
2 既存マンションの取得時に必要となる主な費用	71

付録

付録1 チェックリスト	72
1 土地及び建物・権利・環境に関するチェックリスト	73
2 住戸等に関するチェックリスト	74
3 管理に関するチェックリスト	77
付録2 相談窓口・支援制度等	79
1 相談窓口	80
2 東京都の取組	84
付録3 関係法令	87

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推進に関する法律」（以下「マンション管理適正化法」という。）第2条第1号に規定するマンション

管理組合

「マンション管理適正化法」第2条第3号に規定する管理組合

区分所有権

「建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第1項に規定する区分所有権

区分所有者

「区分所有法」第2条第2項に規定する区分所有者

専有部分

「区分所有法」第2条第3項に規定する専有部分

共用部分

「区分所有法」第2条第4項に規定する共用部分

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3号に規定する宅地建物取引業者