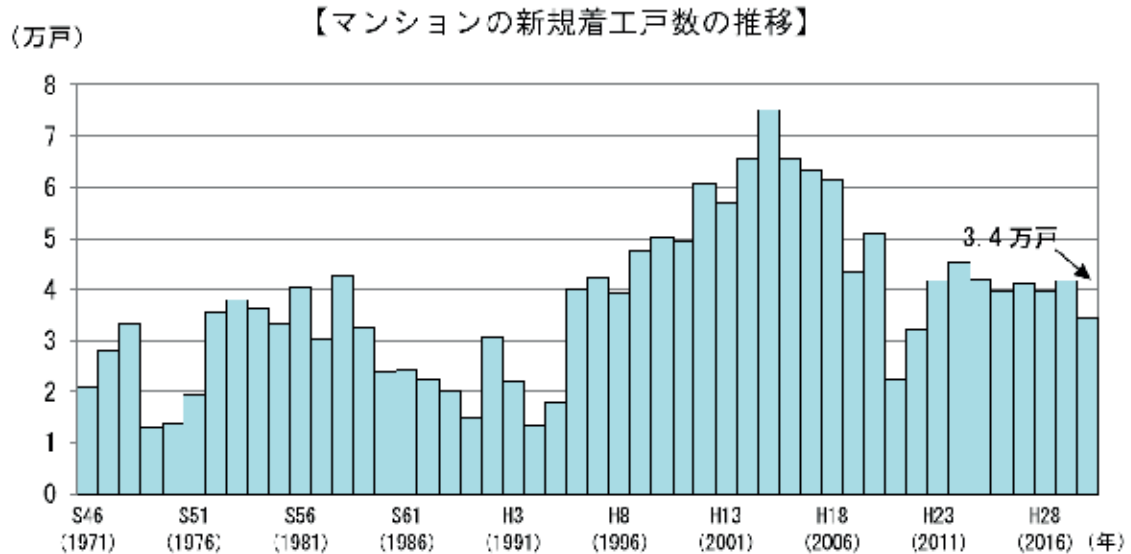


## 序章

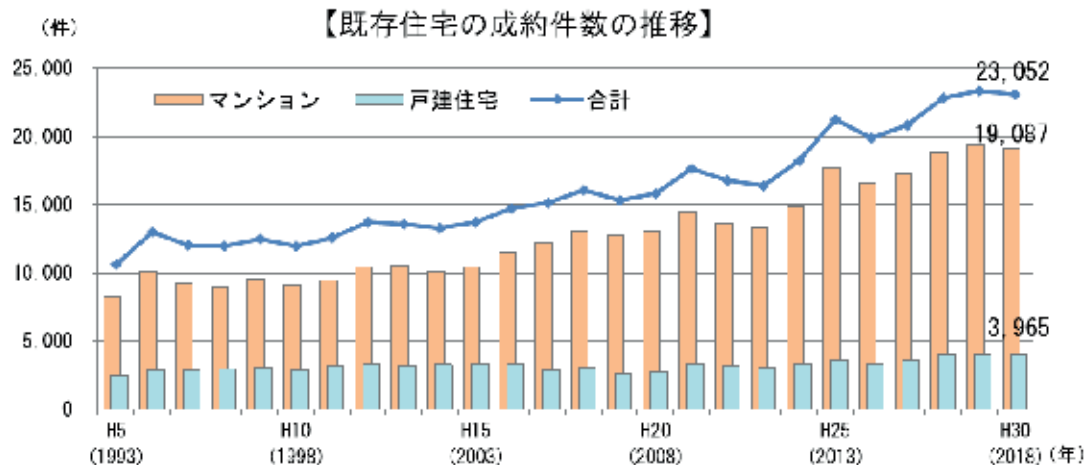
### 1 既存マンション市場を取り巻く現状

都内のマンションの年間着工戸数は、景気等に左右され、年によって大きく増減しているものの、近年は3～4万戸程度で推移しています。

既存（中古）マンションの売買（成約）件数は、おおむね増加傾向で推移しており、近年は1万9千戸を超えています。



(資料) 住宅・土地統計調査／総務省、建築統計年報／東京都、住宅着工統計／東京都を基に作成



(資料) 首都圏不動産流通市場の動向／公益財団法人東日本不動産流通機構を基に作成

## 2 既存マンションを選択するメリット

国の調査結果をもとに、既存マンションを選択するメリットについて、主なものを5点ご紹介します。



(資料) 平成30年度住宅市場動向調査/国土交通省

### ① 実物を見て購入を決められる

新築分譲マンションにはない、既存マンションのメリットの一つに、実物を購入前に確認できる点があります。

実際の部屋の広さや日当たりなど、暮らしの中で重要となる要素を事前に確認し、気に入ったらすぐ購入して、新生活を始められることも魅力の一つです。

### ② 品質が確認できる

何かと分からないイメージの強い既存住宅ですが、今は専門家はその品質を検査する制度が整っています。

保証を付けることもできますので、万が一、後になって不具合などが見つかったとしても安心です。

### ③ コストが抑えられる

コストが抑えられるというメリットは、実際に既存マンションを選んだ理由として最も多く挙げられています。

既存マンションは、新築分譲マンションと比べ、建物の評価額が経年等により低減されることにより、取得価格が割安となります。

### ④ 自分好みにリフォームできる

リフォームなどで自分好みの住まいにすることも既存マンションを選ぶメリットの一つです。

部材の経年変化を生かしたリフォームなど、新築ではできないこともあります。

既にリフォームされてから販売されている物件もあり、きれいな状態で新しい生活を始めることもできます。

### ⑤ 好きな街で暮らせる

既存マンションは、これまでに各地域で供給されているため、幅広い地域を選択の対象とすることができます。

また、新築分譲マンションは、完成していない状態での販売が多くみられますが、既存マンションは、既成市街地に立地していることから、緑や生活関連施設など、その環境をあわせて確認した上で選択できます。

### 3 既存マンションの取引に関して配慮すべきこと

---

#### ■ マンションのルールや管理状況等に関する情報収集

区分所有権の目的となる専有部分を除き、マンションの維持・管理の主体は、区分所有者全員で構成する管理組合となります。管理組合による適正な管理が、マンションの価値に大きな影響を与えることになります。

既存マンションを購入するに当たっては、区分所有に伴うルールや制約に関する情報、建物の状態はもとより、管理組合の運営など管理状況に関する情報の収集が重要です。そのため、売主から購入予定者に管理状況に関する情報が適切に提供されることが必要です。

管理組合にとっても、マンション内におけるトラブルの未然防止等の観点から有意義であるほか、良好な管理状況をアピールすることにより、マンションの資産価値の向上に資するという効果も期待されます。

なお、購入予定者への管理状況に関する情報の提供は、多くの場合、組合員である売主から仲介の依頼を受けた宅建業者や、マンションの管理業務を受託する管理業者を通じて行われています。

