

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

1 既存マンションの取引手順とポイント

- (1) 売却するとき（売主）
- (2) 購入するとき（買主）

2 チェックリストによる確認

- (1) チェックリストの活用方法
- (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
- (3) チェックリストの種類

3 チェックリストの記入例と解説

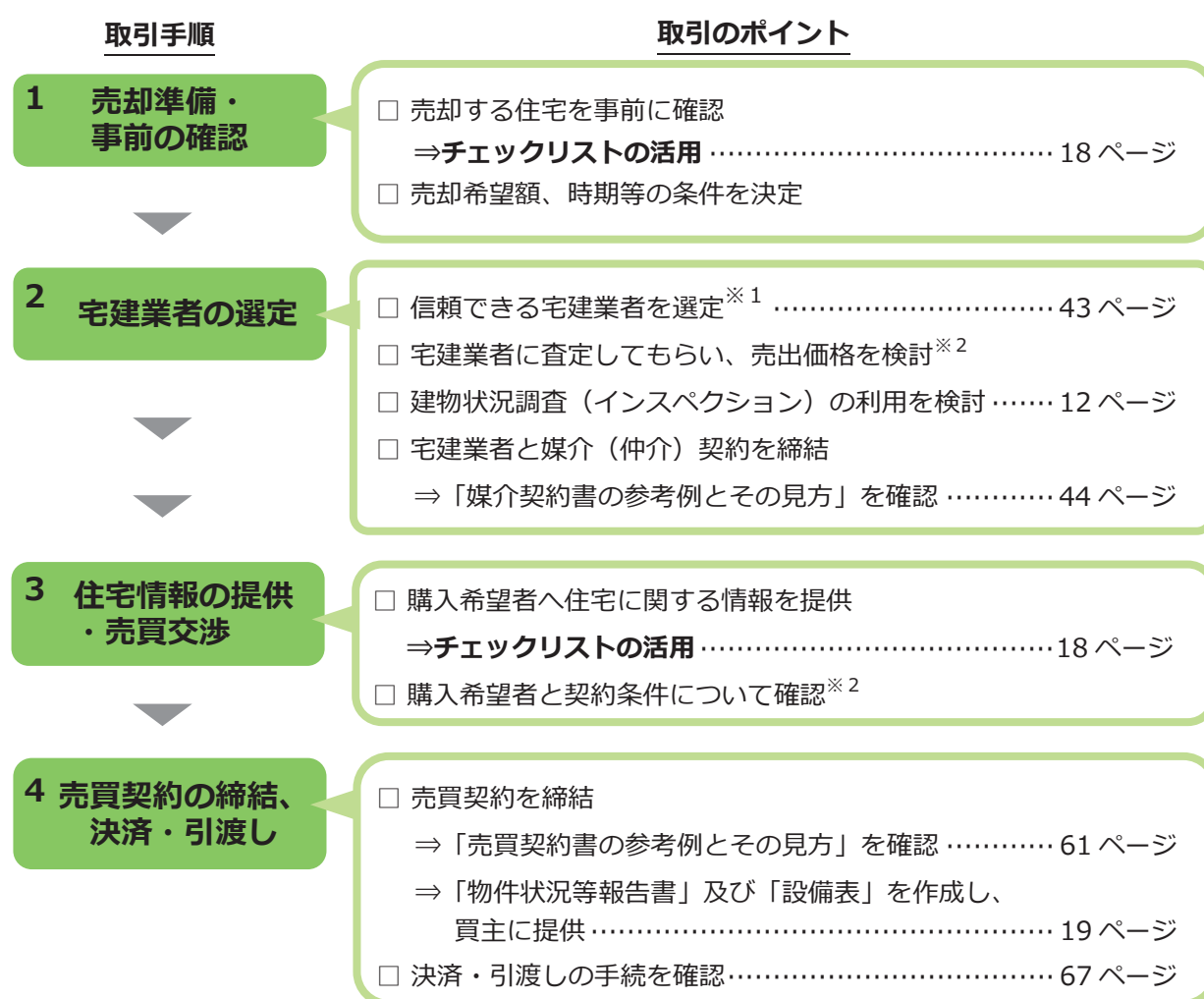
- (1) 土地及び建物・権利・環境に関するチェックリスト
- (2) 住戸等に関するチェックリスト
- (3) 管理に関するチェックリスト

1 既存マンションの取引手順とポイント

マンションを売却したい、既存マンションを購入したいと思ったとき、最初から不動産取引の進め方を知っている人は、そう多くはいません。一般的な取引の手順や注意すべき点などを事前に知っておくことは、安心して取引するための手助けとなります。

ここでは、既存マンションを売却するとき、購入するときの取引手順と、それぞれの段階でチェックすべきポイントについて確認していきましょう。

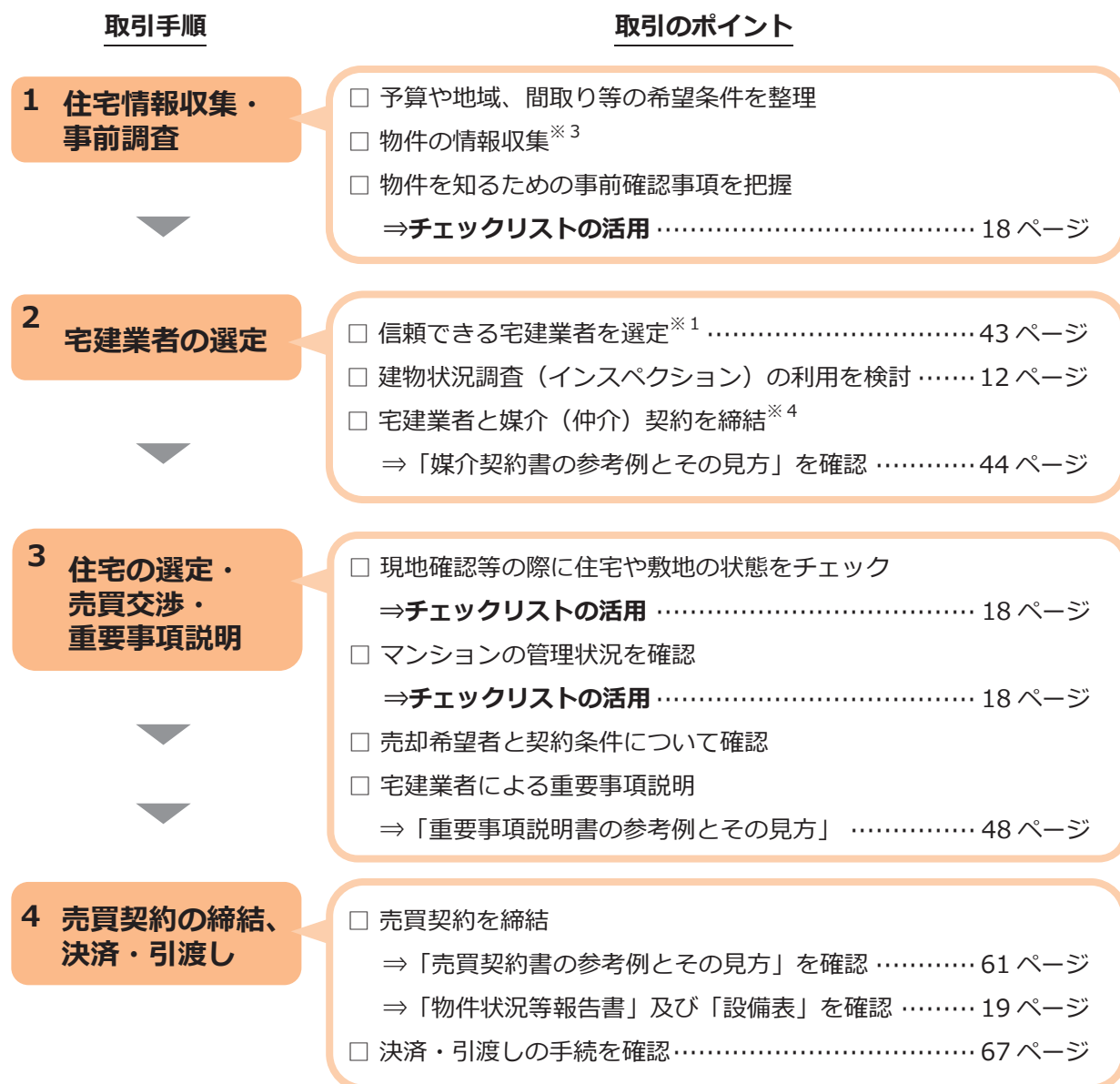
(1) 売却するとき（売主）



※1 複数の宅建業者に相談して選定することもできます。

※2 媒介契約を締結すると、宅建業者は購入希望者を探すための販売活動を行います。希望した売却価格で売却できることもありますが、実際の売買価格は、宅建業者を介した調整・交渉によって決まっていきます。価格と併せて、売買契約を解除できる場合の条件等についても確認しましょう。

(2) 購入するとき（買主）



※³ インターネットや情報誌を活用し物件に関する情報を集めることで、希望する地域では、どのくらいの広さ、築年数、価格の住宅があるのか、大まかな相場感や物件の流通量等を知ることが出来ます。希望条件を決めていくことと並行して、物件の情報も集めてみましょう。

※⁴ 取引の状況により、宅建業者と媒介契約を締結する時期が上記と異なる場合があります。

2 チェックリストによる確認

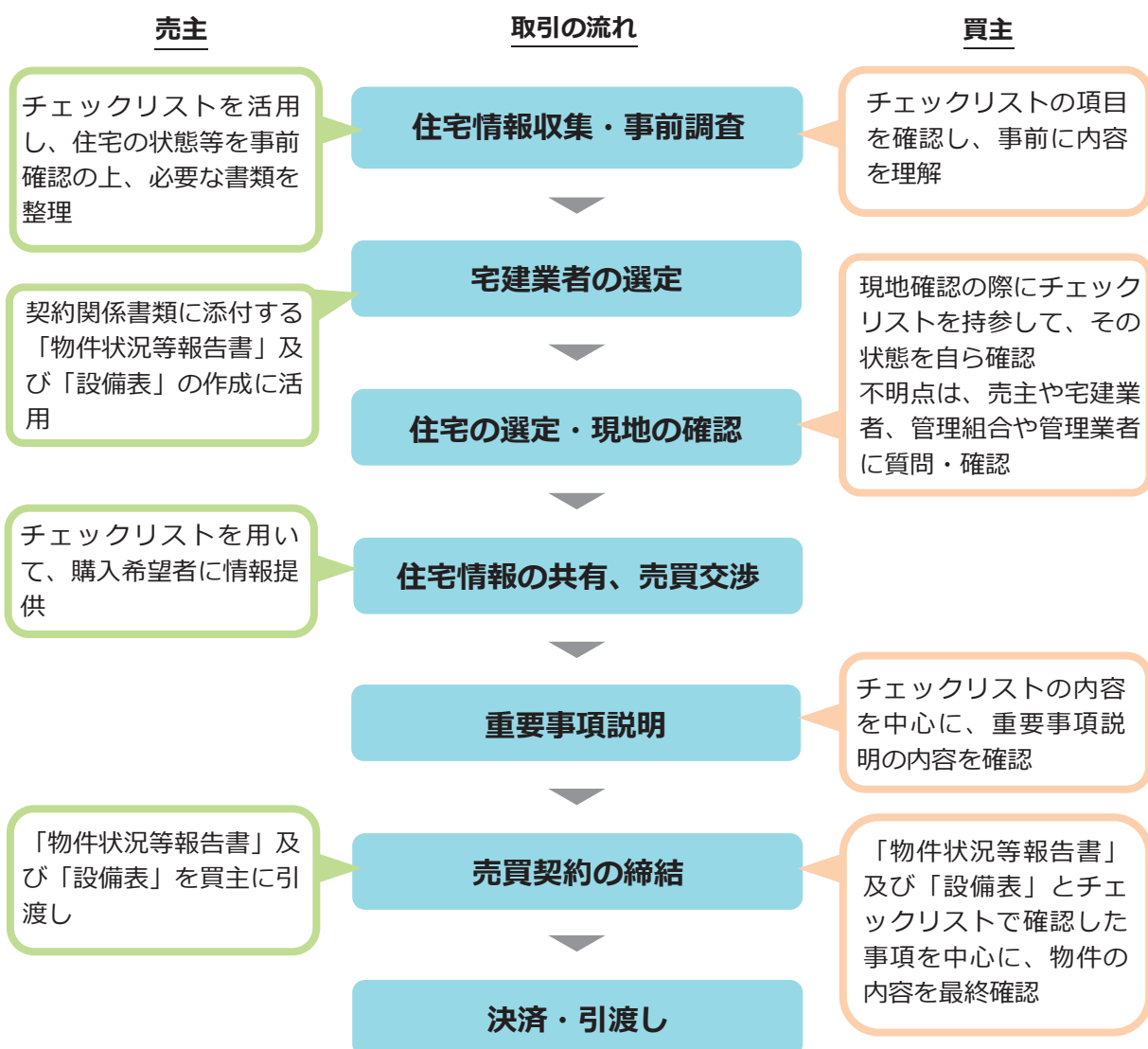
取引の手順とポイントを確認したら、次は物件について知っておくべきこと、チェックすべきことについて確認していきましょう。

(1) チェックリストの活用方法

チェックリストを活用し、売主と買主が同じ項目を確認しあい、情報を共有することで、取引に伴う様々な思い違いやトラブルの軽減を図ることができます。

売主は確認した情報をもとに、買主に積極的に欠陥や不具合等についても、その事実を伝えることにより、住宅の引渡し後に生じる損害賠償等の責任を軽減することができます。また、買主は、現地確認等の際に活用することで、住宅の状態等をより正しく把握することによって、適切な住宅選択をすることができます。

《取引の流れとチェックリストの活用》



（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

住宅の売買を行う際には、売主は住宅の現況等を説明する「物件状況等報告書」及び「設備表」※¹を作成し、これを契約関係書類に添付するなどして買主に告知することが一般的です。「物件状況等報告書」及び「設備表」は、不動産流通関係団体※²がそれぞれ独自に標準を定めています。

売主は、「物件状況等報告書」及び「設備表」を売買契約時に作成することになりますが、それらを作成する際にチェックリストを活用することができます。

また、売主が「物件状況等報告書」及び「設備表」に代えてチェックリストを使用すること考えられますが、その際は、契約関係書類の一部となりますので、宅建業者等とよく相談して誤りのないように作成する必要があります。

買主は、事前確認のためにチェックリストを活用できますが、より安全な取引のためには、「重要事項説明書」や「物件状況等報告書」及び「設備表」の内容と整合性がとれているか、確認することが大切です。

- ※¹ 「物件状況等報告書」及び「設備表」は、売買契約に際し、対象となる建物や設備の不具合（雨漏りやシロアリの被害、給水管からの漏水等）を含む状況をできる限り明確にし、後々のトラブルを防ぐことを目的として作成するもので、売主による買主への告知書となるものです。なお、「物件状況等報告書」は、国土交通省の通知（「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について」（平成13年1月6日国土交通省総合政策局不動産課長通知））に基づき、不動産流通関係団体がそれぞれ標準書式を定めており、名称も異なる場合があります。
- ※² 不動産流通関係団体には、(公社)東京都宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会 東京都本部、(一社)不動産流通経営協会などがあります。

(3) チェックリストの種類

チェックリストは、以下の3種類を提示します。

売主・買主個人ではチェックしきれない項目は、管理業者や宅建業者等の専門家に相談しながら確認してください。

チェックリストの記入例と解説をP21からP41に、また、付録1のP73からP78に記入用のチェックリストを掲載していますので、実際に物件をチェックする際にご利用ください。

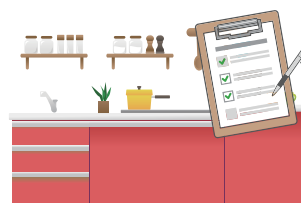
①土地及び建物・権利・環境に関するチェックリスト

建物の概要、土地・建物の権利関係や周辺環境を確認することを目的としたものです。売主は、登記事項証明書を参照するとともに、周辺環境について知り得る範囲で作成してください。



②住戸等に関するチェックリスト

専有部分の雨漏り等の不具合、売買の対象となる設備の状況、近隣住戸の状況や売主から買主に引き継ぐ内容を確認することを目的としたものです。契約不適合責任等の対象となることもありますので、売主は現状をしっかりと確認する必要があります。



③管理に関するチェックリスト

管理規約などの居住者ルールなどを確認することを目的としたものです。売主は、管理組合に確認し、作成してください。買主は、購入後の生活に影響があるルールが定められていることがあるので、売主から管理に関する情報が得られない場合は、宅建業者に相談するなどして、管理組合や管理業者に情報提供を依頼しましょう。



3 チェックリストの記入例と解説

(1) 土地及び建物・権利・環境に関するチェックリスト

このチェックリストで示している事項の多くは、買主に対して重要事項説明の際に説明されますが、住宅を選択するに当たって、可能な範囲で事前に確認することが必要です。

A 建物概要の確認

a 建築時期はいつですか。	☐ 昭和56年5月31日以前（昭和 年 月） ☒ 昭和56年6月1日以降
b 新築時の分譲事業者名	〇〇不動産株式会社
c 新築時の施工業者名	〇〇建設株式会社
d 使用建ぺい率、容積率は指定建ぺい率、容積率の範囲内ですか。	建ぺい率 ☒ 範囲内 ☐ 範囲外 ☐ 不明 （使用 70 %、指定 80 %） 容積率 ☒ 範囲内 ☐ 範囲外 ☐ 不明 （使用 500 %、指定 500 %）
e 敷地は、幅員4m以上の道路に4m以上接していますか。	☒ いる ☐ いない（ ）

A-a 建築時期

建築物の耐震設計の基準は、過去の震災の教訓を踏まえて、数度にわたり見直しが行われて現在に至っています。昭和56（1981）年6月1日から施行された基準が現在の基準（新耐震基準）となっており、それ以前に建築されたマンションは、耐震性能が十分でない可能性があります。

そのため、新耐震基準導入以前に、新築の工事に着手したマンションについては、耐震診断の実施の有無、耐震改修の実施の有無を確認しましょう。

建築時期が分からない場合は、建築確認済証[※]で確認することができます。

※ 建築確認済証は、建物の工事に着手する前に行う建築確認申請に対し、建築基準法に適合していることを証するものとして交付される文書です。建築主の氏名、建築地の地番、建築年月日、構造、階数、床面積等が確認できます。

A-b 新築時の分譲事業者名、A-c 新築時の施工業者名

既存マンションを購入する基本的な情報として、新築当時の分譲事業者及び施工業者を把握しておきましょう。分からない場合は、分譲事業者等が分かる資料等を管理組合で保管していることがありますので、管理組合に確認しましょう。

A-d 使用建ぺい率、容積率

使用建ぺい率・容積率が、現在の基準の範囲内であることを確認することは重要です。基準を超過している場合は、購入したマンションの建替えを行う際、現行基準に適合させる必要があります。

建ぺい率は、敷地面積に対する建築面積の割合で、容積率は、敷地面積に対する建物の延べ面積（床面積の合計）の割合で、下記の計算式で求めます。

なお、使用建ぺい率・容積率は、一般的に、売主が購入した当時の契約関係書類に記載されています。

$$\text{建ぺい率 (\%)} = \text{建築面積} \div \text{敷地面積} \times 100$$

$$\text{容 積 率 (\%)} = \text{延べ面積 (床面積の合計)} \div \text{敷地面積} \times 100$$

A-e 接道要件の確認

都内の敷地は、原則として幅4 m以上の道路に4 m以上※接していることが、マンションを建築する際の要件となっています。要件を満たさない場合は、購入したマンションの建替えを行う際、現行基準に適合させる必要があります。

※ 建築基準法では、建築物の敷地は道路に2 m以上接しなければならないとされていますが、東京都建築安全条例第10条の3において、共同住宅については、原則として、少なくとも4 m以上（床面積の合計に応じて道路に接しなければならない長さが定められています。）接しなければなりません。

B 土地と建物の権利関係の確認

a 土地の権利関係	☒ 敷地利用権（ ☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権） ☐ 区分所有者等の共有 ☐ 賃借権の場合（ ☐ 通常の借地権 ☐ 定期借地権 ☐ 建物譲渡特約付借地権）
b 売主と専有部分の所有者の関係	☒ 一致 ☐ 不一致（ ）
c 土地・建物への抵当権等（第三者の権利）は設定（抹消）されていますか。	設定 ☐ 無 ☒ 有 （抹消 ☐ 済 ☒ 未）

土地・建物の権利関係は、それぞれの登記事項証明書で確認します。参考として、P 69からP70に登記事項証明書の参考例とその見方を掲載していますので、併せてご覧ください。

B-a 土地の権利関係

土地の登記事項証明書の「【権利部（甲区）】（所有権に関する事項）」において、敷地利用権（敷地権）である旨が記載されているか確認します。

B-b 売主と専有部分の所有者の関係

建物の登記事項証明書の「【権利部（甲区）】（所有権に関する事項）」には、住宅の所有者に関する権利・履歴が記載されています。売主が現在の所有者であるか、買戻し特約、仮登記や差押えなどの登記がされていないか確認します。

なお、相続などで売主と所有者が異なる場合があります。

B-c 土地・建物への抵当権等（第三者の権利）

建物の登記事項証明書の「【権利部（乙区）】（所有権以外の権利に関する事項）」には、所有権以外の権利（抵当権、地上権、賃借権等）が記載されています。これらのうち、抵当権が設定されている場合は、「引渡し前、又は引渡しと同時に抵当権を抹消する。」ことを条件として売買契約を締結する必要があります。

他の権利が設定されている場合も、同様にその内容について確認しましょう。

C マンション周辺の環境に関する確認

a 過去に浸水、火災等の被害がありましたか。	☐ 有 ☒ 無	
b 近隣も含め過去に重大な事件等の発生がありましたか。	☐ 有 ☒ 無	
c 近隣に建築計画がありますか。	☒ 有 ☐ 無 ☐ 不明	2軒隣にマンションの 建替え計画あり
d 周辺のまちづくりに関する計画がありますか（道路計画、都市計画、まちづくり協議会活動等）。	☒ 有 ☐ 無 ☐ 不明	近くに幹線道路の拡幅 計画あり
e 周辺環境に影響を及ぼすような施設（ごみ処理場や暴力団事務所等）がありますか。	☐ 有 ☒ 無 ☐ 不明	
f 近隣からの振動・騒音・臭気等がありますか。	☐ 有 ☒ 無	

現に居住しているからこそわかる、売主ならではの周辺環境に関する情報を、双方で確認しておくことが必要です。売主からの情報提供不足や買主の事前確認不足などにより、後にトラブルになる可能性もあります。

なお、周辺環境については、感じ方に個人差があるので、買主は、提供される情報のみを確認するのではなく、現地で自ら確認することも大切です。

C-a 過去の浸水等の被害

近年、大規模な風水害などが多く発生していることから、浸水については、洪水ハザードマップ（多くの区市町で作成済）を参考にして確認しておくことが大切です。

C-b 過去の重大な事件等、C-e 周辺環境に影響を及ぼすような施設

売主は知っている限りにおいて、事件・自殺、周辺環境に影響を及ぼすような施設についても、買主に情報提供する必要があります。

C-c 近隣の建築計画、C-d 周辺のまちづくりに関する計画

近隣にマンション等が建設されると、日照や眺望にも影響があることから、周辺の建設計画にも配慮が必要です。特に、バルコニーや窓などの開口部がある方角は、将来の日照、通風、眺望等に大きな影響が生じます。また、道路計画や地域のまちづくりに関する計画について確認しておくことも大切です。

C-f 近隣からの振動・騒音・臭気等

マンションの近くに幹線道路や線路がある場合は、騒音や振動等があるか確認しましょう。

(2) 住戸等に関するチェックリスト

売主は、このチェックリストによって、不具合等をできる限り正しく把握し、買主に情報提供することにより、取引に伴うリスクを減少させることができます。

A 内装の不具合等に関する確認

項目		状況	修繕時期・現状等
雨漏り	天井	☐ 有 ☒ 無 ☐ 修繕済	
	ドア ^{注1}	☐ 有 ☒ 無 ☐ 修繕済	
	窓 ^{注1}	☐ 有 ☐ 無 ☒ 修繕済	平成20年10月24日に修繕を実施
漏水	天井	☐ 有 ☒ 無 ☐ 修繕済	
	壁	☐ 有 ☐ 無 ☒ 修繕済	平成18年9月10日に修繕を実施
結露・カビ	天井	☐ 有 ☒ 無 ☐ 修繕済	
	壁	☐ 有 ☒ 無 ☐ 修繕済	
	床	☐ 有 ☒ 無 ☐ 修繕済	
	収納	☒ 有 ☐ 無 ☐ 修繕済	引渡しまでに清掃予定
	サッシ ^{注1}	☒ 有 ☐ 無 ☐ 修繕済	引渡しまでに清掃予定
	浴室	☐ 有 ☒ 無 ☐ 修繕済	
	その他	☐ 有 ☒ 無 ☐ 修繕済	
腐食	サッシ ^{注1}	☐ 有 ☒ 無 ☐ 修繕済	
	バルコニー手すり ^{注1}	☐ 有 ☒ 無 ☐ 修繕済	
	その他	☐ 有 ☐ 無 ☐ 修繕済	
その他	壁ひび割れ	☐ 有 ☒ 無 ☐ 修繕済	
	クロス剥れ	☐ 有 ☒ 無 ☐ 修繕済	

注1) 玄関ドア、サッシ、バルコニー（手すりも含む。）は一般的に共用部分です。修繕等を行う場合は、費用負担等について管理組合に確認が必要です。

A 内装

内装について、「雨漏り」「漏水」「結露・カビ」「腐食」などが確認できる場合は「有」、特に確認できない場合は「無」、そのような状態が過去にあり、修繕を実施した場合は「修繕済」にチェックしてください。

売主は、専有部分だけでなく、管理組合が維持・管理している共用部分の不具合等についても、買主に情報提供しましょう。

A 内装の不具合等に関する確認（つづき）

部位等		有無等	不具合等	修繕時期・現状等
収納関係	食器棚	☒ 有 ☐ 無 ☐ 撤去	☐ 有 ☒ 無	
	つり戸棚	☒ 有 ☐ 無 ☐ 撤去	☐ 有 ☒ 無	
	床下収納	☐ 有 ☒ 無	☐ 有 ☐ 無	
	下駄箱	☒ 有 ☐ 無 ☐ 撤去	☐ 有 ☒ 無	
	その他	☐ 有 ☐ 無 ☐ 撤去	☐ 有 ☐ 無	
建具関係	サッシ・網戸 ^{注1}	☒ 有 ☐ 無	☐ 有 ☒ 無	平成22年4月4日に修繕済
	ドア ^{注1}	☒ 有 ☐ 無	☐ 有 ☒ 無	
	ふすま	☐ 有 ☒ 無	☐ 有 ☐ 無	
	障子	☐ 有 ☒ 無	☐ 有 ☐ 無	
その他	カーテンレール	☒ 有 ☐ 無 ☐ 修繕済	☐ 有 ☒ 無	
	カーテン	☒ 有 ☐ 無 ☐ 修繕済	☐ 有 ☒ 無	

注1）玄関ドア、サッシ、バルコニー（手すりも含む。）は一般的に共用部分です。修繕等を行う場合は、費用負担等について管理組合に確認が必要です。

A 内装（つづき）

「収納関係」「建具関係」などについて、それ自体の有無と、買主に引き継ぐかどうかを確認します。住戸の引渡しまでの間に撤去するものについては、「撤去」にチェックしてください。また、不具合がある場合は、「不具合等」の「有」にチェックし、「現状等」にその内容を記入して下さい。

B 設備に関する確認

主要設備の名称		有無等	不具合等の状況	修繕の時期・現状等	
電気容量（アンペア数）		40 A	—	増設 ☐ 可 ☒ 不可	
空調設備	冷暖房機（電気・ガス）	☐ 有 ☒ 無	☐ 有 ☐ 無 ☐ 修繕済		
	冷房機	☐ 有 ☒ 無	☐ 有 ☐ 無 ☐ 修繕済		
	暖房機（電気・ガス・石油）	☐ 有 ☒ 無	☐ 有 ☐ 無 ☐ 修繕済		
	床暖房設備（電気・ガス）	☒ 有 ☐ 無	☐ 有 ☒ 無 ☐ 修繕済		
	換気扇	☒ 有 ☐ 無	☐ 有 ☒ 無 ☐ 修繕済		
	24時間換気システム	☐ 有 ☒ 無	☐ 有 ☐ 無 ☐ 修繕済		
給排水・衛生設備	給湯器（電気、ガス）	☐ 有 ☒ 無	☐ 有 ☐ 無 ☐ 修繕済		
	湯沸器	☒ 有 ☐ 無	☐ 有 ☒ 無 ☐ 修繕済		
	台所	流し台	☒ 有 ☐ 無	☐ 有 ☒ 無 ☐ 修繕済	
		コンロ（ガス・IH）	☒ 有 ☐ 無	☐ 有 ☒ 無 ☐ 修繕済	
		浄水器	☐ 有 ☒ 無	☐ 有 ☐ 無 ☐ 修繕済	
		食器洗浄機	☐ 有 ☒ 無	☐ 有 ☐ 無 ☐ 修繕済	
	浴室	シャワー	☒ 有 ☐ 無	☐ 有 ☒ 無 ☐ 修繕済	
		追い炊き機能	☒ 有 ☐ 無	☐ 有 ☒ 無 ☐ 修繕済	
		浴室乾燥機能	☒ 有 ☐ 無	☐ 有 ☒ 無 ☐ 修繕済	
	洗面	シャワー	☐ 有 ☒ 無	☐ 有 ☐ 無 ☐ 修繕済	
		コンセント	☒ 有 ☐ 無	☐ 有 ☒ 無 ☐ 修繕済	
	トイレ	保温	☐ 有 ☒ 無	☐ 有 ☐ 無 ☐ 修繕済	
		洗浄機能	☐ 有 ☒ 無	☐ 有 ☐ 無 ☐ 修繕済	
	照明設備	屋内照明器具（ ）	☒ 有 ☐ 無	☐ 有 ☒ 無 ☐ 修繕済	
（ ）		☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無 ☐ 修繕済		
（ ）		☐ 有 ☐ 無	☐ 有 ☐ 無 ☐ 修繕済		
その他	地上波用TVアンテナ	☒ 有 ☐ 無	☐ 有 ☒ 無 ☐ 修繕済		
	BS/CSアンテナ	☒ 有 ☐ 無	☐ 有 ☒ 無 ☐ 修繕済		
	ケーブルTV	☒ 有 ☐ 無	☐ 有 ☒ 無 ☐ 修繕済		
	インターネット接続環境	☒ 有 ☐ 無	☐ 有 ☒ 無 ☐ 修繕済		

B 設備

住戸の電気容量は、エアコンなど大きな電気容量の機器を多数設置する際に問題となることがあるため、現状の容量と増設が可能かどうかを確認します。

「空調設備」「給排水・衛生設備」「照明設備」などについて、売主が買主に引き渡すものは「有」、対象物がない又は対象物を売主が自ら撤去するものは「無」にチェックしてください。

また、「不具合等の状況」について、不具合がある場合は「有」、特にない場合は「無」、修繕を実施した場合は「修繕済」にチェックし、「修繕の時期・現状等」に不具合の現状や修繕の時期を記入して下さい。

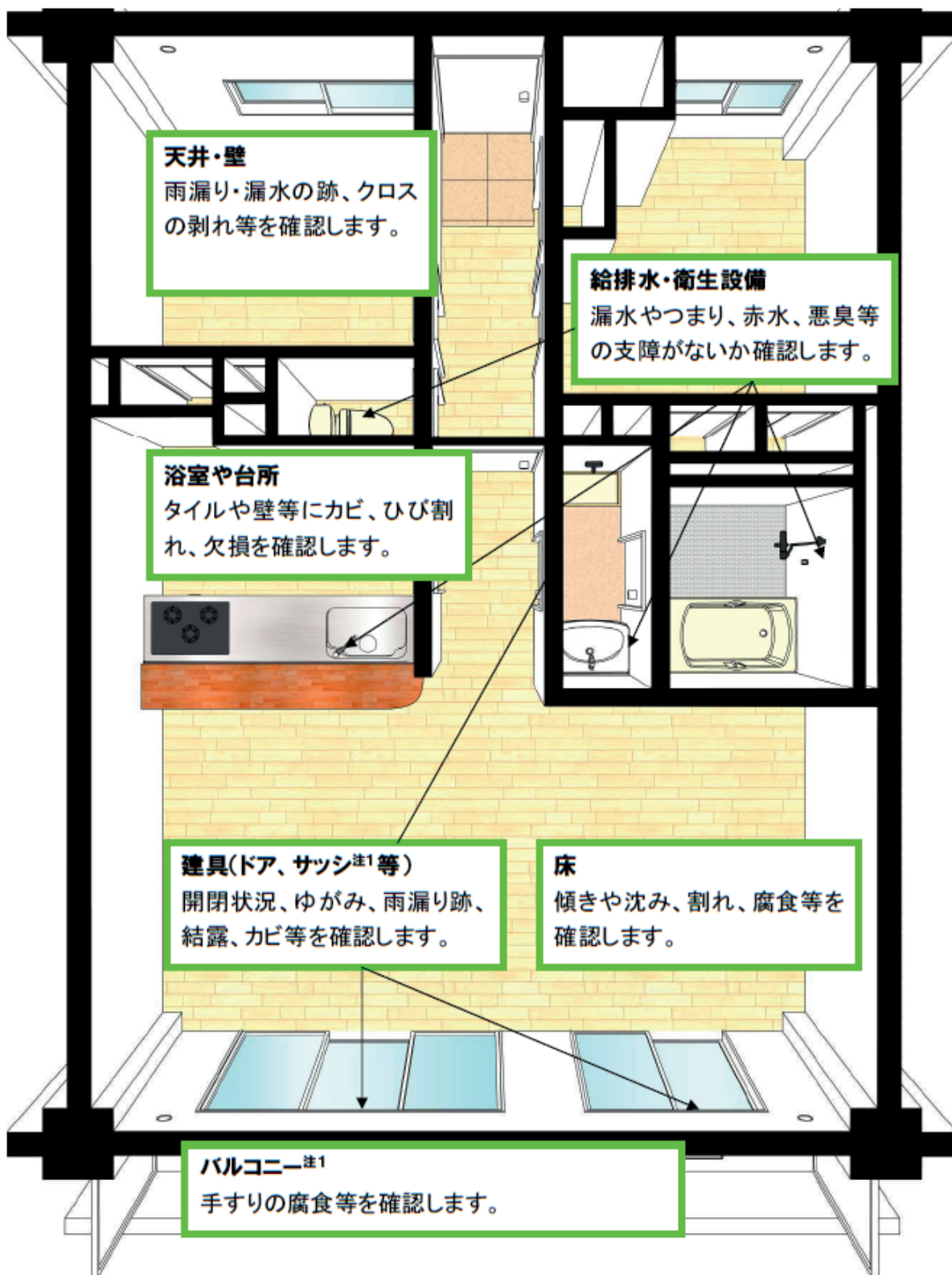
C マンション内の近隣住戸の状況に関する確認

a テレビ、携帯電話など電波障害がありますか。	☐ 有 ☒ 無	
b 近隣住戸も含め過去に浸水、火災等の被害がありましたか。	☐ 有 ☒ 無	
c 近隣住戸も含め過去に重大な事件、自殺等の発生がありましたか。	☐ 有 ☒ 無	
d 近隣住戸からの振動・騒音・臭気等がありますか。	☐ 有 ☒ 無	
e 近隣住戸に影響を及ぼすような施設（暴力団事務所、24 時間営業の店舗等）がありますか。	☐ 有 ☒ 無	
f 近隣住戸との間で何か注意すべき事項がありますか。	☐ 有 ☒ 無	

C マンション内の近隣住戸の状況

建物は継続的に生活する場であるため、通常の用途に照らし、その使用の際に心理的に十分な使用を妨げられる心理的欠陥（暴力団事務所がある場合など）に関する情報についても、売主はチェックリストを活用するなどして、できる限り正しく把握し、買主に情報提供することが必要です。

住戸内等に関するチェックリスト参考図



注1) 玄関ドア、サッシ、バルコニー（手すりも含む。）は一般的に共用部分です。修繕等を行う場合は、費用負担等について管理組合に確認が必要です。

D 売主から引き継がれる事項に関する確認

a 管理組合はありますか。	☒ 有 ☐ 無		
b 管理費はいくらですか。	—	12,000	円／月
滞納はありますか。	☐ 有 ☒ 無	円	
c 修繕積立金はいくらですか。	—	15,000	円／月
滞納はありますか。	☐ 有 ☒ 無	円	
d その他金銭的な負担はありますか。 (借地の場合の地代、自治会費の徴収等)	☐ 有 ☒ 無	円	
e 専用使用权はありますか。	☒ 有 ☐ 無	バルコニー、専用庭、玄関扉、窓ガラス	
専用使用料はありますか。	☒ 有 ☐ 無	専用庭 年額12,000 円	
f 管理規約はありますか。	☒ 有 ☐ 無		
g 使用細則はありますか。	☒ 有 ☐ 無		
h 専有部分に関する住宅履歴関係書類はありますか。	☒ 有 ☐ 無	引継	
リフォーム時の工事請負契約書 ^{注1}	☒ 有 ☐ 無	☒ 可 ☐ 不可	
工事記録書	☒ 有 ☐ 無	☒ 可 ☐ 不可	
その他 ()	☐ 有 ☐ 無	☐ 可 ☐ 不可	

注1) 契約書には個人情報も含まれることがあるため、引継ぎの有無や取扱い等について確認しましょう。

D-a 管理組合

昭和58（1983）年の区分所有法改正により、「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。」との規定が新設されました。これ以降、管理組合が法的に位置づけられています。

しかし、昭和58（1983）年の区分所有法改正以前に分譲されたマンションでは、実態として管理組合がないマンションや、管理規約等がないマンションも存在するため、管理方法や生活のルールについて確認することが必要です。

D-b 管理費とその滞納、D-c 修繕積立金とその滞納

管理費と修繕積立金は、区分所有者が共同して所有しているマンションの維持・管理に必要なものであり、各区分所有者が負担しなくてはなりません。

管理費・修繕積立金を滞納している状態で売却された場合、区分所有法では買主にも債務を弁済する責任を定めているので注意が必要です。

なお、既に売主が納入した管理費・修繕積立金は、売却する際に売主に返還されません。

D-d その他金銭的負担（借地の場合の地代、自治会費の徴収等）

借地権付きマンションの場合は、地代などの負担金を確認します。併せて、借地期間や転売する際の条件なども確認しましょう。

管理費・修繕積立金の他に、自治会・町内会等への加入の有無や自治会費に関する取決めなどがあるか確認しましょう。

D-e 専用使用权・専用使用料

専用使用权とは、共用部分であるものの、特定の区分所有者の独占的な使用が認められているものです。例えば、一階の住戸に面する専用庭や各住戸に接するバルコニーなどが考えられます。

マンションによって、専用使用部分、専用使用权及び専用使用料は異なるので、管理規約等により確認しましょう。

D-f 管理規約、D-g 使用細則

管理規約は、共同生活を快適に営むために、共用部分の管理及び使用に関して、マンションごとに定められるルールです。また、使用細則は、管理規約を補完するため、より詳細な建物の利用、生活にかかわるルールを定めたものです。

管理規約・使用細則は非常に重要なものです。買主がマンションでの新しい生活を円滑に送れるよう、売主からきちんと引き継ぐことが必要です。

(3) 管理に関するチェックリスト

このチェックリストは、マンションの管理規約や居住者ルールなどの内容の確認を目的としたものです。管理組合や管理業者等を確認し、作成してください。

管理組合としても、新しい区分所有者となる買主に対し、入居前から管理規約や使用細則など、共同生活に係るルールの周知を図ることは、円滑に生活していく上で重要です。

A 管理規約等に関する確認

a 管理規約に共用部分の範囲が示されていますか。	☒ 有 ☐ 無	管理規約第〇条 別表第〇
b 専有部分の用途その他利用制限に関する管理規約の規定はありますか。	—	—
専有部分の用途	☒ 有 ☐ 無	☐ 住戸のみ ☐ 事務所可 ☒ 店舗可 ☐ その他 ()
専有部分の住宅宿泊事業への使用	☐ 可 ☒ 不可 ☐ 規定なし	—

A-a 管理規約の共用部分の範囲

管理規約で共用部分とされている部分は、区分所有の対象とならないため、区分所有者個人でリフォームしたり、自由に利用したりすることはできません。

専有部分のリフォームの際に、サッシや窓ガラスなどについて、リフォームが可能か、費用負担はどうなるのか、ということが問題になる場合もありますので、事前に確認する必要があります。

A-b 専有部分の用途・利用制限に関する規定

専有部分の用途は、共同の利益に反しない限り自由であるため、管理規約での取決めがない場合は、事務所等としても利用することができます。

しかし、業務内容によっては、深夜まで業務を続ける、不特定多数が出入りするなど、居住環境の悪化が懸念されることがあるため、管理規約等により利用を制限していることがあります。

また、住宅宿泊事業法による届出をすれば、平成30（2018）年6月から、マンションでも住宅宿泊事業（民泊）が可能となりました。住宅宿泊事業をめぐるトラブルの防止のためには、管理組合において、区分所有者間の議論を経て、住宅宿泊事業を可能とするか、禁止するかを管理規約で明確にしておくことが必要です。住宅宿泊事業について、管理規約の規定を確認しておきましょう。

A 管理規約等に関する確認（つづき）

c 共有持分、議決権割合はどのようになっていますか。	—	—
共有持分	—	☒ (○○○ 分の ○○) ☐ その他 ()
議決権割合	—	☒ (○○○ 分の ○○) ☐ その他 ()
d 専有部分のリフォームに関する取決めはありますか。	☒ 有 ☐ 無	管理規約、修繕等に関する細則に基づき届出等が必要
e ペット飼育はできますか。また、ペット飼育に関する取決めはありますか。	—	—
ペット飼育	☒ 可 ☐ 不可	—
ペット飼育に関する取決め	☒ 有 ☐ 無	ペット飼育細則により届出必要

A-c 共有持分・議決権割合

対象となる住戸の共有持分、議決権割合を記入してください。

総会の決議は、議決権の個数（区分所有者数）と議決権割合の両方で決まります。議決権割合は、管理規約に別段の定めがない限り、共用部分の持分割合（専有部分の床面積の割合）とされています。

A-d 専有部分のリフォームに関する規定

専有部分のリフォームでも、管理規約等により制限される場合があります。

例えば、工事中の騒音などにより、トラブルが発生する可能性があるため、周辺居住者に工事内容を知らせることや管理組合に届け出ることなどが、管理規約や使用細則で定められていることがあります。

A-e ペット飼育に関する規定

ペット飼育は、専有部分である住戸内で行われるものであっても、生活習慣や生活のリズムの異なる人々が壁（床、天井）一枚を隔てて住んでいるため、鳴き声等で周辺居住者とのトラブルが発生するおそれがあります。

ペット飼育を認めているかどうか、また、飼育を認める場合に、動物の種類の限定や飼育に関するルール等があるか確認しましょう。

A 管理規約等に関する確認（つづき）

f 駐車場はどのようになっていますか。	—	
空き・使用料	☒ 有 ☐ 無 ☒ 有 ☐ 無	(令和元 年 9 月 27 日時点) 使用料 (12,000 円/月)
使用者の選定方法	—	☒ 抽選 ☐ 申込順 ☐ その他 ()
g 自転車置場はどのようになっていますか。	—	
空き・使用料	☒ 有 ☐ 無 ☒ 有 ☐ 無	(令和元 年 9 月 27 日時点) 使用料 (500 円/月)
使用者の選定方法	—	☒ 抽選 ☐ 申込順 ☐ その他 ()
h 楽器の使用等の制限、バルコニーの使用などの取決めはありますか。	☒ 有 ☐ 無	20時以降は楽器の演奏禁止
i マンションの近隣との申合せ事項 (自治会・町内会等との協定や負担金の取決め等)がありますか。	☒ 有 ☐ 無	管理組合が自治会費を徴収している

A- f 駐車場の状況、A- g 自転車置場の状況

駐車場、自転車置場の使用者の選定は、抽選又は申込順など、公平な方法により行われることが一般的です。そのため、駐車場、自転車置場があっても、すぐに利用できるわけではありません。

使用者の選定方法を始めとした具体的な手続などの詳細については、使用細則等で確認することが必要です。

なお、機械式駐車場の場合は、平面式駐車場と比べて、維持・管理費用がかかることから、使用料や修繕計画についても確認しましょう。

A- i マンションの近隣との申合せ事項

自治会、町内会等と管理組合との取決め事項などについて確認しましょう。

B 管理費・修繕積立金に関する確認

a 既に積み立てられている修繕積立金 はどのくらいありますか。	—	3,434,600 円 (令和元年9月30日時点)
b 管理費・修繕積立金が滞納された時 の対応に関する規定が管理規約等に ありますか。	☒ 有 ☐ 無	管理規約第〇条のほか、現在、 細則を検討中
c 管理費・修繕積立金の減免に関する 規定が管理規約にありますか。	☒ 有 ☐ 無	
d 管理費・修繕積立金の区分経理に関 する規定が管理規約にありますか。	☒ 有 ☐ 無	
e 管理費・修繕積立金が変更される予 定はありますか。	☒ 有 ☐ 無	修繕積立金を月額18,000円に増額 することを検討中

B-a 積み立てられている修繕積立金

長期修繕計画に基づき、マンションの維持保全を計画的に行っていくことは、快適な居住環境、資産の維持保全を図る上で重要です。また、長期修繕計画の収支計画と照合し、積み立てられている修繕積立金の額を確認しましょう。

B-b 滞納者への対応に関する規定

管理費や修繕積立金の確実な徴収は、管理組合による適正な管理の根幹的な事項であり、滞納金の回収は極めて重要です。このため、滞納金の徴収については、一定の期間を超えた場合の措置の手順など客観的なルールが細則等で定められていることが大切です。

B-c 管理費と修繕積立金の減免

管理規約や使用細則等は、当該マンションが分譲される際に、分譲事業者が案を策定し、買主が承認するという方法が一般的です。新築時の販売状況などで、各戸に差がつけられていることや、買主にとって不利な金銭的負担が定められていることもあるので、管理規約等でそのような条項があるか確認しましょう。

B-d 管理費と修繕積立金の区分経理

修繕積立金を日常の管理のための経費に充当してしまうと、大規模修繕の際に多額の不足金が生じるおそれがあります。

こうした事態を避けるため、管理費と修繕積立金が区分経理されているか確認しましょう。

B-e 管理費・修繕積立金の変更

管理費と修繕積立金は、管理や、建物・設備等の劣化の状況によって、増額することがあるので、購入後のトラブルを防ぐためにも、当面の金額変更の有無を確認しましょう。

B 管理費・修繕積立金に関する確認（つづき）

f 大規模修繕工事の予定はありますか。	☒ 有 ☐ 無	長期修繕計画に基づき、3年後に給排水管の工事を実施予定
g 大規模修繕工事に伴い、一時金の徴収は予定されていますか。	☐ 有 ☒ 無	
h 建替えや敷地売却について検討されていますか。	☐ 有 ☒ 無	

B-f 大規模修繕工事の予定

大規模修繕工事は、長期修繕計画に基づき、建物の全体又は複数の部位について実施する大規模な修繕工事です。売買契約の時期と大規模修繕の時期が重なっていると、希望の時期に入居ができないこと等もあるため、長期修繕計画や総会・理事会の議事録等で、工事の時期や内容等を確認しましょう。

B-g 大規模修繕工事に伴う一時金徴収の予定

大規模修繕工事を実施する際に、修繕積立金が不足している場合は、管理組合が金融機関から借り入れるか、一時金を徴収することが考えられます。入居直後に一時金を求められることもあるので、きちんと確認しましょう。

B-h 建替えや敷地売却の予定

区分所有法において、総会の決議は、区分所有権を承継する者に対してもその効力を生ずるとしています。また、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」においても、区分所有権又は敷地利用権を承継した組合員に、従前の組合員が有していた権利義務が移転するとしています。

例えば、売主が建替え決議において建替えを行うことに合意した場合、買主も自動的に建替え合意者になります。

建替えや敷地売却[※]を検討している場合は、売主が建替え等についてどのような権利義務を有しているか確認することが必要です。

※ マンションとその敷地の権利を一括してデベロッパー（マンションなどの大規模な不動産開発を行う民間事業者）等に売却すること

C 管理組合が保管している図書に関する確認

a 管理規約の原本及び改正記録	☒ 有 ☐ 無
b 使用細則の原本及び改正記録	☒ 有 ☐ 無
c 組合員名簿等	☒ 有 ☐ 無
d 総会議案書及び議事録 (理事会議事録を含む。)	☒ 有 ☐ 無
e 会計に係る帳票類	☒ 有 ☐ 無
f 長期修繕計画(資金計画を含む。)	☒ 有 ☐ 無
g 竣工図等設計図書 (建物及びその附属施設)	☒ 有 ☐ 無
h 修繕履歴(工事記録書等)	☒ 有 ☐ 無
i 建物状況調査結果報告書	☒ 有 ☐ 無

C-a 管理規約の原本及び改正記録、b 各種使用細則原本及び改正記録

区分所有法において、管理者(理事長)は、管理規約を保管しなければならないとしており、買主から閲覧の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、閲覧を拒むことはできないとされています。管理規約や使用細則の原本及び改正記録を確認しておきましょう。

C-c 組合員名簿等

適正な管理組合の運営や、区分所有者等の居住状況の把握のためには、組合員名簿等の常備が重要です。

また、火災などの事故や地震などの災害等の発生時における緊急連絡体制の確保や、居住者間のコミュニティ形成を図るため、居住者名簿を常備しておくことは重要です。さらに、近年の居住者の高齢化等により、災害時に救護を行うため避難行動要支援者名簿の必要性も高まっており、これらの名簿が常備されているか確認しておきましょう。

なお、プライバシーや個人情報の保護の観点から、名簿の利用目的や管理、閲覧等について、細則で定めているかも併せて確認しましょう。

C-d 総会議案書及び議事録

区分所有法において、管理者は、総会議事録を作成、保管し、閲覧させなければならないとされています。議事録により、管理組合の活動状況を確認するため、どのくらいの人数が出席しているか、どのような協議が行われているかなどを事前に調べておくことが重要です。

C-e 会計に係る帳票類

適正な資金管理、公正な負担と使途の透明性の確保を図るため、管理組合が会計に関する帳簿・証票類を備え、管理組合の財産とその増減に関する記録を整理・保管していることを確認することが重要です。

なお、会計に係る帳票類としては、収支予算書、収支決算書などがあります。

C-f 長期修繕計画

長期修繕計画は、将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成するもので、計画期間は、大規模修繕が2回含まれることを考慮して25年以上とすることが望まれます。

建物・設備の実態に即したものとなるよう、定期的（おおむね5年程度）に計画の点検・見直しが行われていることを確認することが必要です。

C-g 竣工図等設計図書

竣工図等設計図書（建物及びその附属施設（駐車場、公園、緑地及び広場並びに電気設備及び機械設備を含む。））は、建築時の具体的な設計や工事の内容を表すものです。これらは、長期修繕計画の見直しの前提となる資料にもなりますので、管理組合として保管していることが望ましいと考えられます。

C-h 修繕履歴

共用部分の修繕履歴が保管されていれば、無駄なく適切に長期修繕計画の策定・見直しを行うことができるため、時系列的に整理し、保管されていることが重要です。

修繕履歴により、適切な周期で修繕工事が実施されているか確認することができます。また、耐震改修工事やアスベスト除却工事が行われていれば、その実施状況等についても確認することができます。

C-i 建物状況調査結果報告書

建物状況調査については、P12を参照してください。

C 管理組合が保管している図書に関する確認（つづき）

j 耐震診断報告書	☐ 有 ☒ 無
k アスベスト使用調査報告書	☐ 有 ☒ 無
l 都市計画法、区市町村条例等に基づく許可書等	☐ 有 ☒ 無
m 各種協定書等	☐ 有 ☒ 無
n 各種保険証書	☒ 有 ☐ 無
o 管理委託契約書	☒ 有 ☐ 無
p アフターサービス書等	☒ 有 ☐ 無
q その他（ ）	☐ 有 ☐ 無

C- j 耐震診断報告書

昭和56（1981）年の新耐震基準導入以前に新築の工事に着手したマンションは、耐震性能が十分でない可能性があるため、地震に対する安全性を評価する耐震診断の実施が望まれます（P11 参照）。

耐震診断により、改修等が必要とされている場合は、今後の修繕計画や負担金等を確認しておく必要があります。

C- k アスベスト使用調査報告書

アスベストを含んだ建材が使われているか、アスベスト飛散の可能性があるかなどを調査した書類であり、調査の結果、問題がある場合は、対応策等の確認も必要です。

なお、宅建業者は、宅建業法に基づき、重要事項説明に際し、アスベストの使用の有無について調査結果が記録されている場合は、その内容について、契約前に買主に説明することが義務付けられています。

C- l 都市計画法、区市町村条例等に基づく許可書等

都市計画法や各区市町村の条例に基づき、事前協議等が必要な場合に提出した申請書類や受領した書類等について確認しましょう。

C-m 各種協定書等

マンションを建設する際に、近隣住民と交わした協定（電波対策設備、プライバシー保護のための措置等）等があるか確認しましょう。

C-n 各種保険証書

マンションは、壁、天井及び床を境界として高密度に集積された住宅であり、多くの人々が日常生活を行っていることから、漏水、火災など多様な事故が発生することが予想され、このような事故に備えた対策の一つとして、管理組合が保険に加入することが考えられます。

取引に当たって、買主も各種保険証書により、保険の種類・補償の範囲等を確認することが重要です。

C-o 管理委託契約書

マンションの管理を委託する場合、管理組合と管理業者等との間で、管理委託契約を締結します。

管理業者や管理員（管理人）の業務内容は、管理委託契約書に定められており、事前に勤務時間や勤務形態等を確認することができます。また、買主が、セキュリティや日常の清掃など重視する事項がある場合は、内容を確認しておきましょう。

C-p アフターサービス書等（専有部分のみ）

アフターサービスとは、分譲事業者等が、売買契約の一部として、一定期間、規定した部位に不具合が生じた場合に、補修等を実施するサービスです。売主から買主に引き継がれる内容を確認しましょう。

D 管理形態に関する確認

a 管理形態はどのようになっていますか。	☒ 全部委託管理 ☐ 一部委託管理 ☐ 自主管理
b 管理を委託している場合、委託先はどこですか。	—
管理業者の名称	株式会社 ○○○○○
所在地・連絡先	新宿区西新宿○-○-○○ 電話○○○○-○○○○
登録番号	国土交通大臣 (○) 第○○○○○○○号

D-a 管理形態

マンションの管理には、主に3つの形態（全部委託管理、一部委託管理、自主管理）があります。

全部委託管理は、管理組合の業務を全面的に管理業者に委託する方式、一部委託管理は、管理組合の業務のうち、専門的な業務のみを管理業者に委託する方式、自主管理は、管理業者への委託を行わず、区分所有者が協力して管理組合の業務を分担する方式です。

管理組合と管理業者の役割分担を確認しておきましょう。

D-b 管理委託先

管理組合から委託を受けて、マンションの管理を行う管理業者は、国土交通省への登録が義務付けられています。委託している管理会社が登録されているか確認しましょう。

マンション管理業者の登録情報の確認

マンション管理適正化法に基づき、管理組合から委託を受けて、管理事務（管理組合の会計の収入及び支出の調定、出納、共用部分の維持・修繕に関する企画又は実施の調整）を行うマンション管理業者は、国土交通大臣の登録が必要です。

登録簿は、当該マンション管理業者の本店の所在地を管轄区域とする国土交通省地方整備局において閲覧でき、東京都に本店がある場合は、関東地方整備局となります。

また、ホームページでも登録番号、登録業者の商号又は名称などが公開されています。

■建設業者・宅建業者等企業情報検索システム <http://etsuran.mlit.go.jp/TAKKEN/>