

「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）」の ポイント



東京都住宅政策本部

この冊子は、「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）」の中から、**売主・買主が、既存の分譲マンション（以下「既存マンション」という。）の売買に当たって確認することが大切な事項**をポイントとして紹介したものです。

詳細は、ガイドブック本編でご確認ください。

※ガイドブックの全文は、東京都マンションポータルサイトでご覧になれます。

冊子の購入を希望される方は、都民情報ルームでお求めになれます。

既存マンションの取引に関して配慮すべきこと

既存（中古）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。



ガイドブックのポイント

既存マンションを皆様に安心して売買していただくため、準備から契約・引渡しまでに確認する事項やその方法を示しています。

マンションの購入を検討するに当たって大切な視点

マンションに居住し、生活する上で必要な「**マンションの特性**」、「**マンションを維持・管理していくための仕組み**」や「**マンションの耐震性能**」について説明するとともに、建築の専門家が住宅の劣化や不具合の状況を調べる「**建物状況調査（インスペクション）**」、住宅の設計等に関する情報である「**住宅履歴情報**」などの仕組みの概要やメリットを紹介しています。

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

既存マンション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を示すとともに、売買に当たって、土地・建物の権利関係や内装・設備の状態、管理に関する情報の提供・収集の基準となる「**チェックリスト**」を売主、買主の双方に示しています。このチェックリストを活用することにより、

- ・売主は、不十分な情報提供による売却後の買主とのトラブルを軽減することができます。
- ・買主は、事前に必要な情報を確認でき、安心して物件を選定できます。

不動産取引と契約に際しての留意事項

宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という。）に定められた「**重要事項説明書**」の確認や、「**売買契約書**」の取り交わしなど、契約締結の際に留意すべき事項を具体的に説明しています。契約内容等について、売主と買主が共通の理解をし、お互いにその内容を確認することにより、取引時や売買後のトラブルの軽減が期待できます。

マンションの購入を検討するに当たって大切な視点

マンションに居住し、生活する上で必要なマンションの特性や維持・管理の仕組みのほか、マンションの耐震性能、建物状況調査（インスペクション）や住宅履歴情報について説明します。

マンションの特性

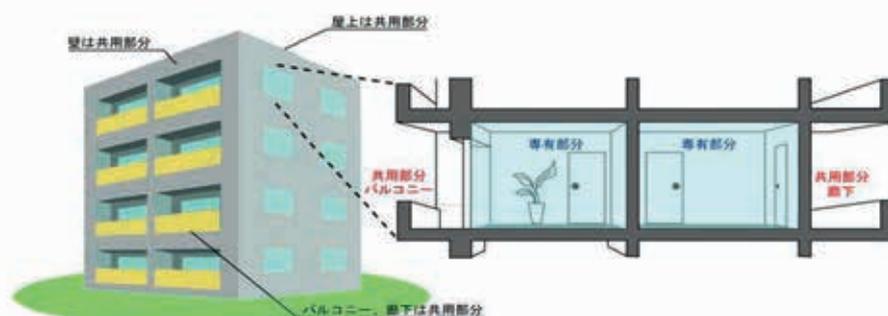
(1) 権利関係

マンションは、戸建住宅とは異なり、1つの建物を多くの人が共同して所有する財産であり、区分所有者が原則として自由に利用できる「専有部分」と、個人では自由にならない構造躯体や廊下等の「共用部分」から成ります。共用部分は、区分所有者全員で構成される管理組合が維持・管理していく必要があります。

専有部分と共用部分

専有部分は主として住戸部分で、各区分所有者の所有権の目的となる部分です。共用部分は専有部分以外の建物の部分又は附属物等で、例えば、住戸を隔てている壁、床、天井や、エントランスルーム、廊下・階段室、エレベーター、バルコニーなどがそれに当たります。

共用部分には、区分所有法により定められている部分とは別に、管理規約により定めることができるものもあります。マンションによって共用部分の範囲は異なるので、管理規約により確認することが必要です。



(2) 維持・管理

マンションでは、区分所有者全員で構成される管理組合が、組織的・計画的に維持・管理を行います。共用部分や敷地など、区分所有者の共有財産に関わる事項は、管理組合の総会において、区分所有者の合意により決定されます。

また、共用部分の日常的な維持・管理などのために使われる管理費、修繕工事のための修繕積立金、建物の修繕時期や必要な費用等について定めた長期修繕計画などの仕組みがあります。

(3) 修繕（リフォーム）

共用部分の修繕は、その工事にかかる費用を区分所有者が共同で負担するものであることから、工事の内容等については総会での決議が必要です。

専有部分の場合は、原則として区分所有者の判断でできますが、共用部分に変更を加えないよう注意が必要です。

マンションを維持・管理していくための仕組み

(1) 管理組合

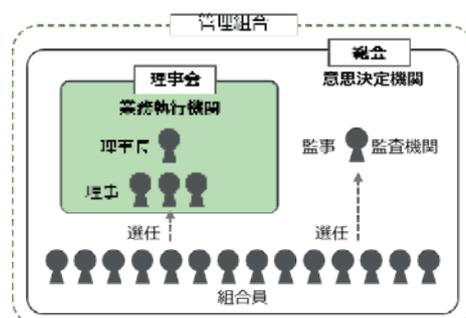
管理組合は、マンションの区分所有者全員で構成される団体であり、総会を開いて管理規約や細則等のルールを定め、合意形成を図り、共同してマンションの管理を行います。

マンションを所有するということは、管理組合の一員（組合員）になるということです。

(2) 総会・理事会

管理組合は、管理組合の意思決定機関であり、マンション全体の維持・管理に関わる事項の報告、審議、決定を行う「総会」と、管理組合の業務を行う執行機関で、予算案など、総会に諮る議案の内容等を審議する「理事会」により運営されています。

▼管理組合と総会・理事会



(3) 管理規約

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あり、区分所有者はもちろん、賃借人も守らなければなりません。

(4) 管理費・修繕積立金

区分所有者は、マンションの維持・管理のために、管理費や修繕積立金などを負担する責任があります。管理費は共用部分の日常的な維持・管理などに使われる費用で、修繕積立金は、共用部分の修繕工事に備える積立金です。

(5) 大規模修繕工事と長期修繕計画

建物の性能を適切に維持するために、経年劣化に対して適時適切な修繕工事を行うことが重要です。特に、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のことを大規模修繕工事といいます。

長期修繕計画は、修繕工事を計画的に実施するために、将来予想される修繕工事等を計画した上で、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す。

(6) 日常の管理運営

マンション管理業者は、管理組合から委託を受けて、管理の主体である管理組合のパートナーとして管理の実務を担う事業者です。委託内容は管理委託契約書に定められます。

マンションの耐震性能

昭和56（1981）年6月1日から施行された新耐震基準の導入以前に、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。

なお、宅建業法では、宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）に対し、新耐震基準導入以前に新築の工事に着手した住宅が耐震診断を行っている場合は、その内容について、重要事項説明として、契約前に買主に説明することが義務付けられています。

安心して売買するための仕組み

(1) 建物状況調査（インスペクション）

建物状況調査とは、i) 建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分、ii) 雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するために、国土交通省の定める講習を修了した建築士が行うものです。

建物状況調査を行うメリット

建物状況調査を実施し、物件の調査時点における状況を確認することで、以下のようなメリットがあり、売主、買主とも安心して売買することができます。

ア 売主の場合

- ・ 引渡し後のトラブル回避
- ・ 競合物件との差別化が図れる

イ 買主の場合

- ・ より安心して購入の判断ができる
- ・ メンテナンスの見通しが立てやすい

建物状況調査のあっせんの流れ

既存マンションの売買に当たって、宅建業者に媒介（仲介）を依頼すると、その宅建業者から建物状況調査の制度概要の紹介や調査事業者のあっせんに関する確認が行われますので、十分に説明を受けるようにしましょう。

なお、重要事項説明において、過去1年以内に建物状況調査を実施したかどうか、また、実施している場合は、調査結果の概要について、媒介する宅建業者から説明が行われます。



(2) 住宅履歴情報

住宅履歴情報とは、住宅の設計、施工、維持管理、権利等に関する情報をいい、住宅の点検や維持管理、リフォーム、売買などで役に立ち、住宅の所有者が整理・蓄積し、大切に保管することが望ましいものです。

マンションの場合、共用部分の修繕履歴などの住宅履歴情報は、管理組合が保管し、専有部分のリフォームに関する工事記録書は、各区分所有者で保管することになります。

住宅履歴情報のメリット

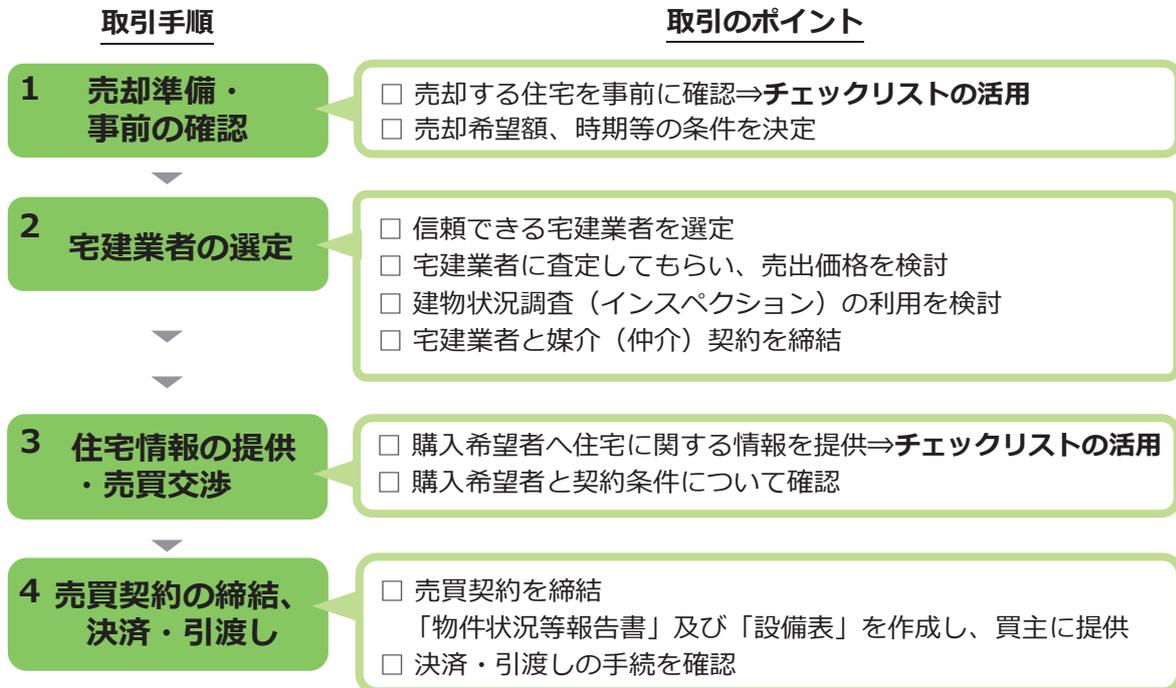
買主は売主から住宅履歴情報を引き継ぐことで、新築時の性能や維持管理状況が確認できるとともに、将来の維持管理の目安も立てやすくなるなどのメリットが期待できます。

なお、重要事項説明において、建物の建築及び維持管理の状況に関する書類（建築確認済証、建物状況調査の結果報告書等）の保存の状況について、媒介する宅建業者から説明が行われます。

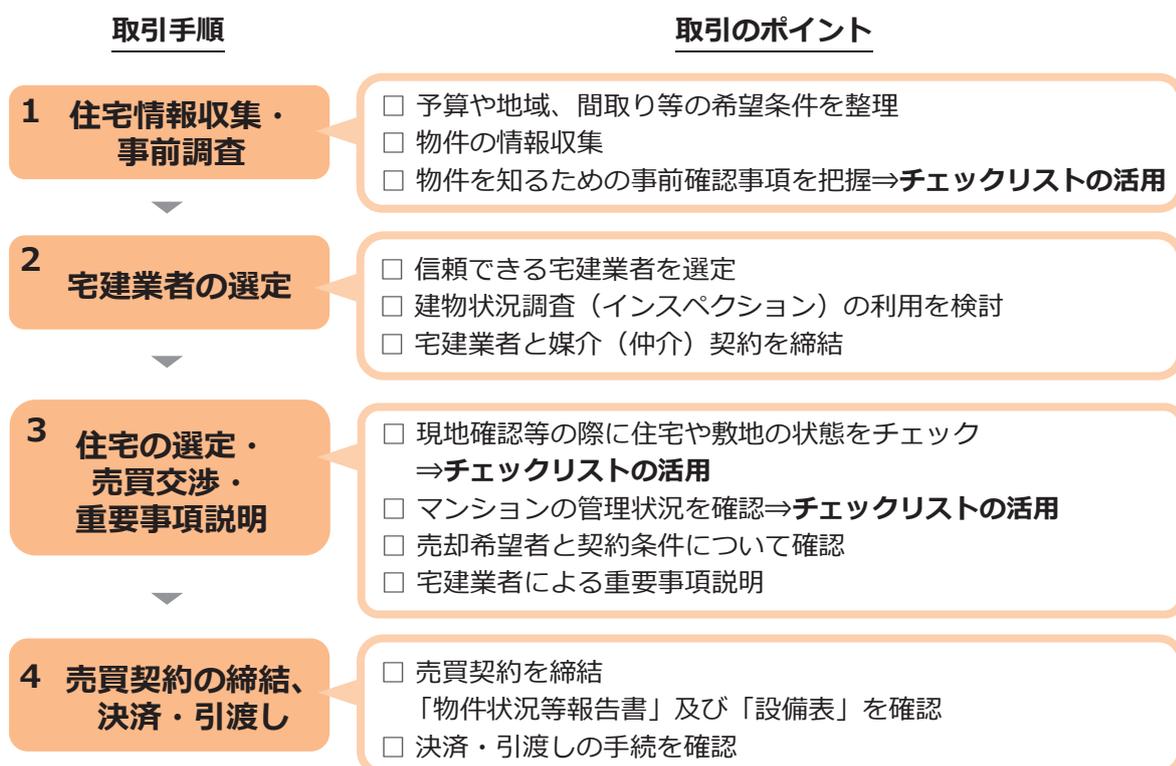
既存マンションの取引手順とチェックリストによる確認

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）



チェックリストによる確認

既存住宅を安心して売買するためには、対象となる住宅に関する情報を売主、買主が互いに確認し、共有することが大切です。ここに掲げるチェックリストは、そのために活用するものです。

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。

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。



1 土地及び建物・権利・環境に関するチェックリスト（本編P21～24参照）

A 建物概要の確認

a 建築時期はいつですか。	<input type="checkbox"/> 昭和56年5月31日以前（昭和 年 月） <input type="checkbox"/> 昭和56年6月1日以降
b 新築時の分譲事業者名	
c 新築時の施工業者名	
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 <input type="checkbox"/> 範囲内 <input type="checkbox"/> 範囲外 <input type="checkbox"/> 不明 （使用 %、指定 %）
	容積率 <input type="checkbox"/> 範囲内 <input type="checkbox"/> 範囲外 <input type="checkbox"/> 不明 （使用 %、指定 %）
e 敷地は、幅員4m以上の道路に4m以上接していますか。	<input type="checkbox"/> いる <input type="checkbox"/> いない（ ）

B 土地と建物の権利関係の確認

a 土地の権利関係	<input type="checkbox"/> 敷地利用権（ <input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権） <input type="checkbox"/> 区分所有者等の共有 <input type="checkbox"/> 賃借権の場合（ <input type="checkbox"/> 通常の借地権 <input type="checkbox"/> 定期借地権） <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 一致 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有（抹消 <input type="checkbox"/> 済 <input type="checkbox"/> 未）

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。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
c 近隣に建築計画がありますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明	
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）。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明	
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。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明	
f 近隣からの振動・騒音・臭気等がありますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	

2 住戸等に関するチェックリスト（本編P25～31参照）

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	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
	ドア ^{注1}	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
	窓 ^{注1}	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
漏水	天井	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
	壁	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
結露・カビ	天井	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
	壁	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
	床	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
	収納	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
	サッシ ^{注1}	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
	浴室	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
	その他	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
腐食	サッシ ^{注1}	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
	バルコニー手すり ^{注1}	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
	その他	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
その他	壁ひび割れ	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
	クロス剥れ	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	

部位等		有無等	不具合等	修繕時期・現状等
収納関係	食器棚	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 撤去	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	つり戸棚	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 撤去	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	床下収納	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	下駄箱	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 撤去	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	その他	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 撤去	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
建具関係	サッシ・網戸 ^{注1}	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	ドア ^{注1}	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	ふすま	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	障子	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
その他	カーテンレール	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	カーテン	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 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。

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）		A	—	増設 <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可	
空調設備	冷暖房機（電気・ガス）	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
	冷房機	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
	暖房機（電気・ガス・石油）	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
	床暖房設備（電気・ガス）	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
	換気扇	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
	24時間換気システム	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
給排水・衛生設備	給湯器（電気、ガス）	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
	湯沸器	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
	台所	流し台	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
		コンロ（ガス IH）	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
		浄水器	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
		食器洗浄機	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
	浴室	シャワー	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
		追い炊き機能	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
		浴室乾燥機能	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
	洗面	シャワー	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
		コンセント	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
	トイレ	保温	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
		洗浄機能	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
	照明設備	屋内照明器具（ ）	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済	
（ ）		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
（ ）		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
その他	地上波用TVアンテナ	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
	BS/CSアンテナ	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
	ケーブルTV	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		
	インターネット接続環境	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕済		

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。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
d 近隣住戸からの振動・騒音・臭気等がありますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	

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。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
b 管理費はいくらですか。	—	円/月
滞納はありますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	円
c 修繕積立金はいくらですか。	—	円/月
滞納はありますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 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)。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	円
e 専用使用权はありますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
専用使用料はありますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	円
f 管理規約はありますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
g 使用細則はありますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
h 専有部分に関する住宅履歴関係書類はありますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	引継
リフォーム時の工事請負契約書 ^{注1}	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可
工事記録書	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可
その他 ()	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可

注1) 契約書等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。

3 管理に関するチェックリスト（本編P32～41参照）

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。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
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	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 住戸のみ <input type="checkbox"/> 事務所可 <input type="checkbox"/> 店舗可 <input type="checkbox"/> その他（ ）
専有部分の住宅宿泊事業への使用	<input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可 <input type="checkbox"/> 規定なし	—
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	—	<input type="checkbox"/> （ ）分の <input type="checkbox"/> その他（ ）
議決権割合	—	<input type="checkbox"/> （ ）分の <input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
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	<input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可	—
ペット飼育に関する取決め	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
f 駐車場はどのようになっていますか。	—	
空き・使用料	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	（ ）年 月 日時点 使用料（ ）円/月
使用者の選定方法	—	<input type="checkbox"/> 抽選 <input type="checkbox"/> 申込順 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	（ ）年 月 日時点 使用料（ ）円/月
使用者の選定方法	—	<input type="checkbox"/> 抽選 <input type="checkbox"/> 申込順 <input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
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）はありますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	

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。	—	円 (年 月 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。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
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。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
e 管理費・修繕積立金に変更される予定はありますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
f 大規模修繕工事の予定はありますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
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。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
h 建替えや敷地売却について検討されていますか。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	

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	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	j 耐震診断報告書	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
b 使用細則の原本及び改正記録	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	k アスベスト使用調査報告書	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
c 組合員名簿等	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	l 都市計画法、区市町村条例等に基づく許可書等	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
d 総会議案書及び議事録 (理事会議事録を含む。)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	m 各種協定書等	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
e 会計に係る帳票類	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	n 各種保険証書	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
f 長期修繕計画 (資金計画を含む。)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	o 管理委託契約書	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
g 竣工図等設計図書 (建物及びその附属施設)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	p アフターサービス書等	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
h 修繕履歴(工事記録書等)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	q その他()	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
i 建物状況調査結果報告書	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	—	—

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。	<input type="checkbox"/> 全部委託管理 <input type="checkbox"/> 一部委託管理 <input type="checkbox"/> 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	
所在地・連絡先	
登録番号	

不動産取引と契約に際しての留意事項

重要事項説明の留意事項

買主は、売買契約を締結する前に、取引物件と取引条件等について、宅建業者の宅地建物取引士から書面（重要事項説明書）による説明を受けることになっています。



- 重要事項説明書は、契約締結日前に余裕を持って説明を受け、内容を確認しましょう。
- 事前の説明が困難な場合は、説明日の前に入手し、事前に確認しておきましょう。

既存マンションの重要事項説明においては、管理組合や管理規約等の有無、専有部分や共用部分の使用制限、専用使用权の内容、管理費・修繕積立金の金額、修繕工事の計画、建物の耐震性能などを確認しておくことが必要です。

売主も、重要事項説明書の内容を確認しておくことをお勧めします。

売買契約書の留意事項

住宅の売買では、売主と買主とが対等の立場で売買契約を締結し、互いに債務を負います。売主、買主の双方が契約書の内容について、十分に理解して契約を締結することが重要です。

また、建物の状況や売買の対象となる設備等とその状況等、契約不適合責任に関する内容を確認してから契約を締結することが大切です。

相談窓口

○ 東京都の相談窓口等

担当部署・名称	電話等
住宅政策本部 住宅企画部マンション課 (本ガイドブックに関すること)	電話 03-5320-5004
住宅政策本部 不動産業課 ◆不動産取引に関する相談	電話 03-5320-5071 面談相談当日受付：9：00～11：00 13：00～16：00
◆宅建業者名簿の閲覧	電話 03-5320-5072 閲覧窓口：都庁第2本庁舎3階北側 開設時間：9:00～17:00 閲覧手数料：1件につき300円
◆宅建業者の免許情報提供サービス	http://www.takken.metro.tokyo.lg.jp/
消費生活総合センター (商品やサービスの契約などの苦情・トラブルに関すること)	電話 03-3235-1155 https://www.shouhiseikatu.metro.tokyo.jp/

○ 不動産関係団体の相談窓口等

担当部署・名称	電話等
公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 (不動産相談所) ○一般相談(電話相談・来所相談) ○法律相談(来所相談・予約制)	電話 03-3264-8000 一般相談：月～金曜日 10:00～15:00 法律相談：第1・第3水曜日 10:00～15:00 (祝日、年末年始を除く。)
公益社団法人全日本不動産協会東京都本部 ((一社)全国不動産協会(TRA)不動産相談室) ○電話相談 ○法律相談(予約制、面談) ○税務相談(予約制、面談)	電話 03-5338-0370(相談室専用電話) 電話相談 月・木曜日 10:00～12:00、13:00～16:00 火・水・金曜日 13:00～16:00 法律相談 奇数週の火曜日、偶数週の火・木曜日 13:00～16:00 税務相談 第2水曜日 13:00～16:00 (祝日、年末年始、お盆期間、GW期間中を除く。)
一般社団法人不動産流通経営協会	電話 03-5733-2271 月～金曜日 9:00～17:00(祝日、年末年始を除く。)
一般財団法人不動産適正取引推進機構 ○不動産取引全般 ○「不動産売買の手引」の発行	電話 03-3435-8111 月～金曜日 9:30～17:00(祝日、年末年始を除く。)

○ マンションの管理に関する相談窓口

担当部署・名称	電話等
分譲マンション総合相談窓口 <公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター> (東京都が設置する窓口。日常の維持管理、建替え や改修に関する様々なご相談や、管理状況届出制度 に関すること)	電話 03-6427-4900 月・火・木・金曜日 9:00～17:00 水曜日 9:00～19:00 第1土曜日・第3日曜日 9:00～17:00 (祝日、年末年始を除く。) FAX 03-6427-4901 Mail mansion-soudan@tokyo-machidukuri.jp
公益財団法人マンション管理センター ①管理組合の運営・規約の内容などに関する相談 ②長期修繕計画・計画修繕工事などの建物・設備の 維持管理に関する相談	電話 ① 03-3222-1517 ② 03-3222-1519 月～金曜日 9:30～17:00(祝日、年末年始を除く。) ※窓口相談のみ予約制
特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会 ○電話相談 ○窓口相談	電話 03-5256-1241 電話相談 ※15分程度まで 月～金曜日 10:00～18:00(祝日、年末年始を除く。) 窓口相談[予約制] 1時間まで5,000円(ただし、会員は無料) ※法律、建築・設備、管理組合運営の各相談に対し弁護士や一級建 築士、専門担当理事らの専門家が対応
一般社団法人東京都マンション管理士会	電話 03-5829-9774 月～金曜日 13:00～16:00(祝日、年末年始を除く。) ※30分程度まで
一般社団法人マンション管理業協会	電話 03-6206-6621 月～金曜日 10:00～12:00、13:00～16:30 (祝日、年末年始を除く。)

【問い合わせ先】

東京都住宅政策本部住宅企画部 〒163-8001 新宿区西新宿2-8-1
マンション課 電話：03-5320-5004 FAX:03-5388-1481
(不動産取引については) 不動産業課 電話：03-5320-5071 FAX:03-5388-1480

「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）」のポイント

登録番号 (31) 37

編集・発行 東京都住宅政策本部住宅企画部マンション課
東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
電話 03(5320)5004

印刷 シーアンドゼットコミュニケーション株式会社
東京都千代田区神田神保町3番9号
電話 03(3288)8477



古紙パルプ配合率60%再生紙を使用



この印刷物は、印刷用の紙へリサイクルできます。