

マンション管理計画認定制度

～マンション管理計画認定制度以外の中古マンション購入時のポイントとは？～

「中古マンションは管理を買え」と言われています。

そこで、「マンション管理計画認定制度」が一つの指標になると、本シリーズで述べてきましたが、それだけで購入を決めてよいのでしょうか。

今回は、趣向を変えて「中古マンションの購入時のポイント」をマンション管理士の立場から述べていきたいと思えます。

「中古マンションの購入時のポイント」を解説した書籍やインターネットの記事は、多くあります。

多くは、似たり寄ったりの内容で「管理状況を確認する」・「夜や雨の日などにも見に行く」・・・などなど。

私たちは、京都府マンション管理士会に所属していますが、多くが京都市のマンションにかかわっています。そこで、京都市の中古マンション特有の課題を解説していきたいと思えます。

京都市における中古マンションの課題を挙げると次のようになります。

1. 小規模マンションが多いゆえに、そうしたマンションは修繕資金等の確保が難しい。
2. 高さ規制と景観条例が厳しく、将来の建て替えが難しい。

1と2に当てはまるマンションの中には、流通価格が安いものがありますが、安いなりの理由があり、こうしたマンションを購入した場合、老朽化したままで住み続けるしかない、という状況に陥る恐れがあります。

3. 立地等により人気のマンションの取引価格が高騰している。

3に当てはまる便利な街の中心部のマンションは、新婚のサラリーマンが購入できる範囲を超えていて、京都市以外の地域では新築マンションが買えるほどの流通価格となっています。若い世代が買えないほどの流通価格となっていることから、将来の人口増加は期待できず、人口減少に伴う、商業施設の撤退や小学校・中学校が統合され

る可能性があり、いつまで人気が続くかは不透明です。

4. 投資目的やセカンドハウス目的で購入されることが多く、不在住戸が比較的多い。

4に当てはまる8000万円～2億円ぐらいするマンションの購入者は、富裕層の投資目的で購入をしているようです。また、比較的低価格の投資目的マンションやセカンドハウス目的のマンションでは、不在住戸率や賃貸率が高いことによる管理に対する住民の意識が低いため管理状況の良いマンションになる可能性は低いと思います。

このように、今まで、需要を一律に購入者全般として考えられていたものを、富裕層と居住専用の2極ととらえ、居住専用者にはローン減税以上の援助が必要であると思います。逆に、京都市の取り組みのように、別荘税ともいうべき負担を富裕層に課すことも有意義であると思います。また、開発業者に対しても、一般居住者に売却するマンションは、投資目的の購入を禁止するような施策を行政に主導してほしいものです。

京都市の新築マンションの価格高騰により、こうした課題がある京都市の中古マンションですが、現状では購入希望者が多くおられます。

しかし、20年未満の築浅マンションはともかくとして、築40年を超えているマンションは次の点に注意が必要です。

- ・給排水管の取替工事の可能性がある。→ リフォームした部屋の床を剥がされる。
- ・50年を超えると、建替え又は敷地売却の可能性がある。特に、修繕積立金が安いと可能性は高い。
- ・あるいは、大幅な修繕積立金の値上げが検討されているか、一時金の徴収が検討されている。決まっていれば重要事項説明書に記載されているが、検討段階では記載されない。

このような問題を多く抱える京都市の中古マンションの購入を検討されている方は、こうした問題点を把握し、適切なアドバイスをしてくれる信頼できる仲介業者選びから始めることをお勧めします。

それでは、信頼できる仲介業者がどこにいるのか？

当会で紹介できればいいのですが、無理です。

結論は、「運と出会いに任せるしかない・・・」。そんなもんです。新築戸建て住宅でも、新築マンションでも同じです。

京都市の「安すまパートナー選定支援システム（京安心すまいセンターHP参照）」で探すのも一つの方法ですが、ここでも「運と出会いに任せる・・・」としか言えません。

とはいえ、当会でお手伝いできることを記載します。

次の中古マンション選びのポイントを参考に、仲介業者から紹介された物件を検討してみてください。

それなりに、ポイントをついていますので、参考になりますよ。

調査する際に、全ての事項が調査出来れば良いのですが、仲介業者によっては、調査に協力してもらえない場合も多いと思います。

仲介業者が協力してくれない場合は、別の業者を探しましょう。信頼できる業者が見つかるまで探しましょう。

多くの方は、一生に一回の大きな買い物です。いい加減な業者に任せてはいけません。

遠慮なく、業者を変えましょう。

また、管理規約は購入時の重要ポイントの一つであり、管理規約は調査すべきと思います。

チェックポイント

管理規約	ペットの飼育の規定の有無、及びその詳細を確認する。
管理規約	管理規約や集会決議等で滞納等が新区分所有者に請求できる旨の定めがあることを確認する。
管理規約	管理規約を確認して、共用部分と専有部分の区分けの状況を確認する。
管理規約	民泊禁止規定があることを確認する。
管理会社	管理人の勤務日・勤務時間を確認する。 管理人がいないマンションは避ける。
管理会社	自主管理か管理会社に委託しているか確認し、管理会社へ委託している場合は、管理会社の評判等を調べる。 自主管理の場合は、理事になった時の負担が大きいことを理解しておく。

議事録	総会議事録を確認して、総会議場出席者の割合を確認することにより、組合員のマンション管理への意識の高さを分かる。
共用部分	共用部分がバリアフリーか否か。バリアフリーとなっていなくとも、将来においてバリアフリー化できるかどうか確認する。資金があっても構造上できないこともある。
共用部分	インターネット環境を確認する（一括で加入している場合などの規約などもある）。
共用部分	ベランダ等のガラス部分がペアガラスでなく1枚式の場合救急車等の騒音の問題と結露には、注意が必要。また、外から侵入しづらい鍵となっているか。風速50m級の嵐に耐えられるのか等の確認が必要。
共用部分	専有部分（購入希望の部屋）ばかり見るのではなく、共用部分をよく観察する。（自転車置場、廊下、ごみ置場等の共用部分の整理整頓、清掃がなされているか確認することでそのマンションの管理状況がわかる。）。
共用部分	給排水設備の更生工事や更新工事の有無を確認する。未工事の場合、専有部分（自宅）をリフォームした後に給排水管更新工事が実施されると、リフォームした部屋の床を剥がす工事をする必要がでてくる。
共用部分	使用資材・設備（アスベスト含有建材の使用の有無又はその調査の有無、キューヴィクル等のPCBを含む電機機器の有無）を確認する。アスベストなどがあれば、撤去に多くの費用が必要となる場合がある。 土壌汚染のリスクがないか確認する。 大規模マンションほど工場跡地に建設されている場合が多い。地歴調査も必要。
共用部分	共用部分の状態を確認する。 オートロック・宅配ボックスの有無、駐車場・駐輪場の状態、エレベータのタイプ（スキップフロア型の場合もある）など。
長期修繕計画	大規模修繕工事の予定有無（近い将来の実施の有無）を確認する。 入居後、いきなり大規模修繕工事が実施されるという事態も考えられる。
長期修繕計画	長期修繕計画・修繕履歴・点検報告書等を見て、的確に修繕がなされていることを確認する。

管理費・修繕積立金	<p>現所有者の管理費・修繕積立金の滞納金がないかを確認する。</p> <p>未払いがあれば、購入者が払わなければならない。</p> <p>マンション全体でも、長期の滞納があると管理面等に問題が起こり得るので注意が必要。これらは、管理会社が作成する重要事項調査報告書で確認できる。</p>
修繕積立金	<p>修繕積立金に関して長期修繕計画上均等となっても、築後10年を超えると見直され、ドカンと上がるケースがあるので、築後10年辺りの物件は注意が必要。</p>
修繕積立金	<p>長期修繕計画書で、将来積立金等の値上げの可能性はあるか、無いかを確認する。値上げの計画があれば、返済計画が狂ってしまう。</p>
防災	<p>耐震性に問題がないかを確認する。</p> <p>昭和56年6月1日以前に建築確認申請が受理されている建物は旧耐震基準で建てられた建物は、耐震対策が為されているか注意が必要。</p>
防災	<p>2020年8月に重要事項説明書に水害ハザードマップの説明の記載の義務化がなされているが、記載されているかを確認する。</p>
防災	<p>マンションがある地域が特別土砂災害警戒区域もしくは土砂災害警戒区域内でないかを確認する（ハザードマップにて確認が出来る）。</p> <p>都道府県によって異なるが、京都府の場合、平成18年に土砂災害警戒区域等の指定が為されている。それ以前の建物は、基準に満たない建物の可能性があり、特に、特別土砂災害警戒区域内の建物に関しては、注意が必要。</p> <p>ハザードマップには、洪水、津波他の情報も記載されているので、どのような場所か知っておくために利用する。</p>
その他	<p>心理的瑕疵（自死等の事故物件、専有部分内か否か。調査は限定的、分かる範囲で。）がないかを確認する。</p>
その他	<p>学区の確認（学区の線引きが変更になる可能性も考慮する。人気の学区にこだわらば小学校の隣のマンションを買う）。</p>
その他	<p>大きな買い物であることから、マンション管理士等の専門家に意見を求めることも考える。</p>

これらの調査内容が難しければ、マンション管理士に相談するのも一考かと思います。

また、購入者が最終、意思決定するわけですから、現地で内覧等をする場合、専有部分

のみならず、共有部分もしっかりと確認しておく必要があると思います。

最後に、マンションは管理を買え、と言われるとおり、管理組合がしっかりと機能していることが一番大事です。

しかし、管理組合がしっかりとしていると、規律や縛られるルールが多くなります。

そこで起こる問題は、管理に熱心な住民（管理組合役員など）と一般の住民との価値観の相違が起こるトラブルです。

中古・新築を問わず、分譲マンションを購入しようと思う方は、分譲マンションでの生活は制約が多いことを理解する必要があります。

一戸建ては自分の思うように改修できますが、分譲マンションはできません。自由にベランダで布団を干すこともできません。ピアノを弾く時間も制約されますし、ペットも自由に飼えません。お孫さんが来て、部屋で走り回れば、下の階の住民から苦情がきます。

逆に、上階の部屋で子供が部屋を走り回れば、うるさくてイライラします。一戸建てでは起こらない問題が起こります。

ただし、こうした問題が起こっても住人のコミュニティが確立されていれば、問題の解決は可能です。ある意味、マンションで生活するには一戸建て以上に隣近所との付き合いを大事にする必要があります。

分譲マンションでも一戸建てでも買える資金がある。

こうした時にアドバイスをするとすれば、あくまでも私見ですが、「一戸建てを購入すべきです。」 自由に使えます。

一方で、管理費や修繕積立金を払うことで、一戸建てでよく起こる「資金がないから雨漏りやタイルの剥がれなどが修繕できない」という事態は管理組合がしっかりとしていれば起こりにくくなります（もっとも、部屋の中の修繕は一戸建てもマンションも自分で支払う必要があるのは同じですが）。

要は、ご自分（ご家族）のライフスタイルに合うのはどちらか、という選択になると思います。

以上、本シリーズをお読みいただきありがとうございました。

こうした問題を抱えた分譲マンションに関するご相談は、京都府マンション管理士会所属のマンション管理士にご用命くださるようお願いいたします。

おわり