

マイホーム購入のための

ちょっとアドバイス

平成 25 年 9 月号

7 マンションについては、こんな注意を

(P. 21 ~ P. 22)

次号以降の掲載内容（予告）

10 月号 不動産取引の紛争事例

11 月号 宅建業者は、同和地区の所在に関する質問にはお答えしません！

7 マンションについては、 こんな注意を

マンションは、「建物の区分所有等に関する法律」の適用を受ける建物です。
マンションの特性を理解して、快適な生活を送りましょう。

マンションの区分所有とは？

区分所有とは、一棟の建物を構造と利用上から、専有部分（個別的な所有・利用の目的となる部分）と共用部分（一棟全体の区分所有者の共有・共用の目的となる部分）とに分け、しかも専有部分と共用部分を不可分としている所有形態です。

したがって、専有部分を買う（個人所有・個人管理）と自動的に共用部分（共同所有・共同管理）がついてきます。特に、共同管理をいかにうまくできるかが、快適なマンション生活の決め手ともいえますから、購入時から管理規約の内容などに、十分注意しましょう。

重要事項説明書をよく読もう

マンションは共同住宅ですので、共用部分がどうあるかは大きな問題です。ところが購入者は、どうしても専有部分のみに気をとられ、共用部分のチェックがおろそかにされがちです。

そのため、廊下、駐車場、駐輪場、ベランダ、植栽などの権利や管理をめぐるトラブルが絶えません。そこで、宅地建物取引業法では、敷地の権利関係、共用部分に関する規約の定め、専用使用を許すときはその規約の定め、修繕費、通常の管理費用、管理を業者に委託しているときは管理会社名等を重要事項説明書に記載することが、義務づけられています（管理規約等は内容が多いため重要事項説明書に添付されるのが一般的です）。

また、専有部分においても、ペット飼育やピアノ使用の禁止など、何らかの利用制限が存在することがあるので、管理規約をよく読んで十分に確認しておくことが重要です。

モデルルームで買うマンションの注意点

マンションは、戸数も多く投下資本も大きいので、完成前に図面とモデルルームで販売活動をする、いわゆる青田売りが行われています。

契約にあたっては、モデルルームのイメージにとらわれず、完成時の予想図面や重要事項説明書（特に共用部分は念入りに）のチェックをしっかりとっておくことが大切です。また、手付金や中間金の合計額が売買代金（消費税を含む）の5%または1千万円を超える場合は、買主を保護するため業者は手付金等の保全措置を講じる必要がありますので、業者から手付金等保証証書をもらうようにしましょう。

MEMO

1. 管理規約で確認すべきこと

◎管理方式：居住者の直接管理か。管理会社への委託方式か。

➡委託方式の場合、委託先はどこか。管理人は常駐か。

◎管理費・修繕積立金の金額は。

➡中古物件の場合、前の所有者の滞納金はないか。

滞納金があれば、前の所有者が精算を済ましておくこと。

◎専用使用权：駐車場や庭はどのように利用されるのか。

➡使用者は誰か。また、使用料の帰属先は。

◎使用目的など、制限はないか。

➡ペット飼育、事務所使用の禁止など。

2. アフターサービスの特約は

マンションは、大規模な建物のため、個人で完全にチェックするのは困難です。

そこで、マンション分譲業者が一定期間、欠陥や不具合を無償で補修するという、特約を結んでいることがありますので、念のため確認しましょう。