

中古マンション購入時の留意点

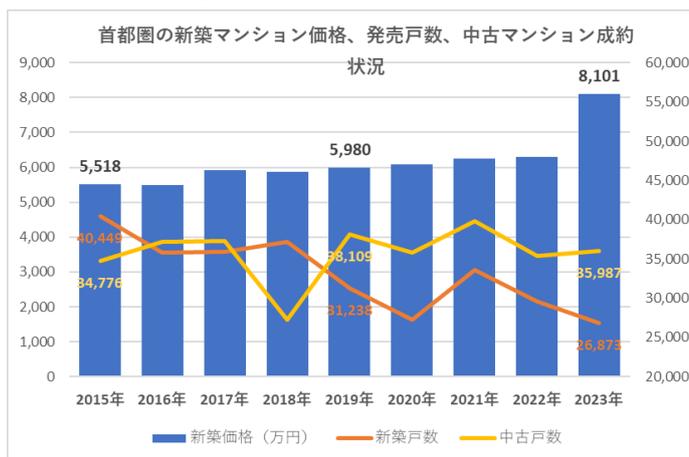
●マンション価格、販売戸数の状況

不動産経済研究所が発表した2024年度東京23区の新築マンションの分譲価格の平均は1億1,181万円と2年連続1億円の大台を超えました。また、首都圏でも2023年度は8,000万円を超えています。価格上昇の要因は建築費の上昇に加え発売戸数の減少にもあります。首都圏の販売戸数は14.4%減少の23,003戸と最近の調査開始以来最小となりました。

いずれにしても新築マンションの購入希望者にとっては厚い壁となっております。

その結果として中古マンションへ目が向くという現象が顕著となっております。しかし中古マンションには新築マンションとは異なり購入に際してはその後のトラブルを防ぐために数々の留意点が必要になります。

今回は、SOSの相談事例も含めて中古マンションの購入者の購入後のトラブルについて代表的なケースを紹介するとともに、トラブル回避の方策を紹介していきます。



出典：経産省のHPのデータを元にSOS総合相談グループにて作成

●中古マンション購入後のトラブル事例

＜事例1＞ 建築年数がかなり経過していたが価格が周辺と比較して買いごろであったので大幅なりノベーションを予定して都心の中古マンションを購入した。購入後リノベーションの見積もりを取ったところ費用が予算を大幅に上回り資金計画に齟齬をきたした。売買価格の値下げを交渉できないか。

＜事例2＞ 購入後に水回りや設備に故障が見つかった。

＜事例3＞ かなり古い物件なので今後の修繕計画等に不安がある。

＜事例4＞ トラブルに対して仲介業者が真剣に対応してくれない。

中古マンションに係わるトラブルは大きく分けて、①購入物件についての事前の調査不足、②管理についての事前の理解不足、③トラブルについての対応に分けられます。多いのが事前の調査不足から契約締結後に齟齬が見つかりその対策に翻弄される例です。

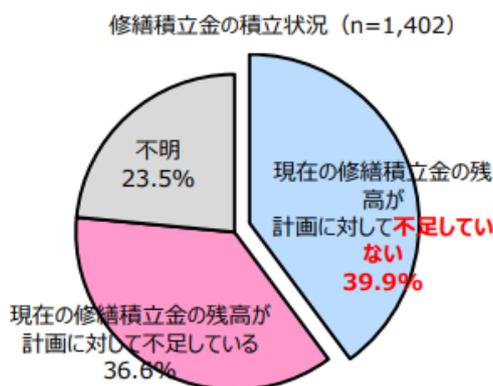
中古マンションは新築物件と違いより慎重な調査が必要です。＜事例1＞、＜事例2＞のケースでは通常仲介業者が売主からの情報に基づいて物件について説明を受け、買主もあまり検証することなく鵜呑みにして契約してしまうケースがほとんどです。

中古マンションはその建築の時期から構造上の相違点があります。1981年に建築基準法が大幅に改正されマンションの設計基準が震度6弱～7程度の地震に耐えられるよう変更されました。こ

これを「新耐震基準」といい、変更前のマンションについては地震の影響についても考慮すべきでしょう。また構造上大幅なリノベーションが不可能なマンションもあるということも知っておく必要があります。場合によっては、住宅ローンが受けられなくなったり、住宅ローン控除の対象から外れたりしますので要注意です。

お勧めしたいのが専門知識を持った第三者に契約以前に調査をお願いして十分理解したうえで購入契約することです。ホームインスペクター（住宅診断）という制度があり（費用が発生します）新築、中古に限らず資格を持った住宅診断士が第三者的な立場で対象住宅を診断し、その結果を参考に契約に臨むことです。仲介業者から紹介してもらうこともできます。

<事例3>について、マンションの場合は必ず将来の修繕について修繕計画を立ておくことが義務づけられています。契約前に管理組合から計画を開示してもらいその妥当性、修繕積立金の額等は把握しておくべきでしょう。積立不足、将来の負担の有無について理解しておくことです。場合によって購入金額にも影響します。また同時に管理規約を見せてもらう等して管理組合の運営等についても知っておくべきでしょう。マンションについては管理組合が重要な役割を担います。



出典：国土交通省「令和5年マンション総合調査」

<事例4>については一番多く相談が寄せられるケースです。当事者にとってはまず物件についての相談は購入の経緯からして仲介業者に相談することが自然です。不動産業者については、宅地建物取引業法によって物件の情報について多岐にわたり責任をもって説明することが義務づけられています。購入者にとっては購入前の現地確認、売主からの情報取得、重要事項の説明等について十分理解して契約に臨む必要があります。従って、業者選びは購入者にとって一番重要な要素と言えます。大手を含めて業者についての評判や情報を確認することや、自治体の担当部署に情報が備えられていますので参考にすることもできます。後悔しない業者選びを心がけましょう。

このように中古マンションに対する需要の高まりそれに並行して各種トラブルの増加、また住宅ストックの有効利用・安全性の確保の観点から国や自治体では法律・条令の制定、改正が行われております。

中古マンションの購入には仲介業者である宅地建物取引士はもちろん、専門職種であるマンション管理士、住宅診断士をはじめ弁護士、税理士、建築士等の幅広い助言が必要になります。こうした専門家が多数所属するSOSへのご相談をお勧めします。

2025年3月
特別顧問 本橋 克典
不動産部会

「ひとりで悩む前に」お気軽にご相談ください。