

大友雅敏 不動産購入の裏技 表技



時代があまり
ました。

これは6年
目以降、抑え
た分だけ返済

宅建業法において、重要事項説明書

(重説)に書かれている内容だけが重
要事項ではありません。紙面の都合上、
重要事項だけ別冊になる書類があり
ます。それは長期修繕計画が記載され
ている管理規約集です。

往々にして購入者も業者も
軽く思いがちな「長期修繕計
画と管理費・修繕積立金の関
係」について、今回はその重
要性を紹介します。

重要事項説明書

大きな話からすると、新築
と中古マンションではチェッ
ク個所が若干異なります。新
築マンションでは、金融機関
への月々のローン返済額や金
利ばかり気になり、入居後の管理費な
どランニングコストまで意識してな
い。これではいけません。

かつて旧住宅金融公庫(現住宅金融
支援機構)が、ゆとり返済(ステップ
返済)といって、収入が右肩上がり
であることを前提に、当初5年間のロー
ン返済額を抑える方法を採用していた

額が増えます。その結果は…この返済

方法を利用した購入者のローン破綻が
大きな社会問題となり、旧住宅金融公
庫も2000年に廃止しました。

実はこれと同じことが、管理費など
ランニングコストの面で起きていま
す。それは売主が販売しやすくするた
めに、入居当初の管理費・修繕積立金

長期修繕計画書をチェック

を無理に抑えた設定をして、購入者の
目をごまかしているのです。

このようなマンションでは、早いと
ころで引渡しから翌年には管理費など
の値上げが予定されます。このカラク
リは長期修繕計画書を見れば分かりま
すので、必ず確認してください。

一方の中古マンション。こちらは、
もっと難易度が高く注意が必要です。
いつもの通常、重説には月々の管理
費の額と修繕積立金の額、今までに積
み立てられているマンション全体での
合計金額以外は記載されていません。

おおも・まさとし 不動産コン
サルタント。不動産購入者のための
調査・契約立会い・内覧会立会いな
ど全般にわたって個人をサポートす
るベストサポート社代表取締役。

中古マンションは新築と違い、老朽具
合が物件ごとに異なります。また長期
修繕計画があっても、必ずしもその通
りに修繕されていないマンションが多
く、パッと見ただけではわかりません。

そのため過去の修繕記録をチェック
して、購入する住戸だけでなく、すべ
ての共用部分を点検する
必要があります。そして
現在の積立金額が、現時
点で修繕した場合に足りるかどうかの
判断をしなければなりません。

もし不足となれば、早々に値上げと
いうことに。大切なことですが、この
決断が遅れると、数年して大規模修繕
が必要になった際、多額の一時金を徴
収されることにもなります。これは購
入している全戸で組織する管理組合が
決定すれば、避けられないことです。
新築・中古いずれにしても、今回の
話は将来を見据えた資産価値という点
では最も重要なことですから、しっか
り覚えておいてください。