

プロの視点で見る④

こんな中古マンションは買ってはいけない

大友雅敏
不動産購入の裏技
表技



今週から不動産価値の3要素の1つ、「商品」をテーマに説明していきます。不動産商品には土地、マンション、建売住宅とさまざまありますが、最近、取引件数が増加しているわりに、実は購入判断が一番難しい「中古マンション」について今回は取り上げます。

さて、住宅として最低限の条件とは何でしょうか？

それは「安心して住むことができること」。皆さんご承知の通りです。ただ、現実には中古マンション市場をみると、そこには価値あるものから首を傾げたりする物件まで多数存在します。そこで、購入ポイントとして、こんな物件に遭遇したら要注意です。必ず覚えておいてください。

それは建築基準法施行令により耐震基準が大幅に改正された、1981年(昭和56年)6月1日以前に建築確認の許可を受けて建てられたマンション。

一般的に旧耐震マンションと呼ばれ、昨今の建物と比べ耐震強度が劣っている可能性が大。耐震調査や工事が適切に行われていない限り、できるだけ避け方が賢明です。

というのも、内閣府が防災HPで公表する首都直下地震、東海地震、東南海地震、南海地震といった大地震が、日本各地の都市にいつ起きても不思議ではありません。

旧耐震マンションの中には、その魅力的な価格に引っつけられがちな物件もありますが、そもそも価格自体が建物の価値を反映した結果であって、リスクを引換えにするだけの価値はないと思っていましょう。

しかし、中古マンションの中には、いつ建築確認の許可を受けたのかはもよほり、着工日の記録さえ残っていないマンションも珍しくありません。本来であれば管理組合や管理会社が確認済証や建物完成図を保管しているはずですが、杜撰な管理のため、それらの書類を

紛失や散逸しているケースもあるのです。

では、そんな場合どうすればいいか？ 必ずしもすべてに当てはまりませんが、建築確認の許可を受けられた時期を簡単に知る方法をご紹介します。

マンションの建物登記簿謄本には新築年月日が記載されています。その日付から今あるマンションの階数に6カ月を加算し、遡った日付が許可を受けたおおよその時期と推測されます。

これは建物完成までの工程との兼ね合いです。建築確認の許可を受けたら次にマンションの詳細図面となる実施設計図の作成、建築工事会社の選定、図面に基づいた工事費の見積もりや価格交渉などの業務にまず3カ月は必要で、階数が増える3カ月はその当時の標準的な工期だからです。

例えば、7階建のマンションがあり、新築年月日が82年5月末だとすると、7+6=13その日から13カ月遡った81年4月末頃が建築確認の許可を受けたと推測できます。つまり、このマンションは旧耐震の疑いがあるのでは？となりま

す。来週も引き続き中古マンションを説明しましょう。