

古い家の、新しい買い方。

Usedhouse & Newlife

中古物件で
理想の暮らしを叶えるヒント

知ってた？

今、中古住宅が注目されているワケ

ここがすごい！中古住宅の魅力

マイホームが欲しいと思ったときに、まず考えるのが新築住宅ではないでしょうか。
ところが、現実的な場面となったときに、資金面が悩みどころとなります。
そこで、資金面の負担がすくなくてすみ、しかも優良な中古住宅がいま注目を浴びています。
リフォームの技術も進み、新築並の住環境を手に入れられることも。

新築に比べ資金が少なくてすむ！

同じ地域・同じ広さの新築で建てるより格段に少ない資金で夢のマイホームが手に入ります。

物件そのものを見てから買える！

中古の物件だから、実際に建っている建物を見てから購入できるのもポイント。
また、建物周辺の立地や、マンションの管理状況・日当たりなどを含めた周辺環境を確認できるので安心です。

リノベーションで好みの空間に！

間取りが決まった新築物件より、はるかに自由度の高いプランニングが可能です。

「資産」としての価値目減りが少ない！

新築住宅に比べて購入後の価格下落が穏やかなのが中古住宅の特徴。
リノベーションをすることで、価値が高まり、次世代へ優良な資産を引き継ぐことができます。

中古住宅購入時

三大ポイント

01 事前に調べる

住宅診断とリフォーム・リノベーション

いざ中古住宅を買って、自分好みにリフォームやリノベーションを施そうと思ったら、まず最初に確認しなければいけないのは、「安心・安全に工事し、住める物件かどうか」。これを住宅診断(ホームインスペクション)といいます。

02 万が一に備える 瑕疵(かし)保険

次に考えなくてはいけないのは、中古物件に不具合(かし)があった時の備え。購入前の検査と保証がセットになった第三者機関の保険に加入しておく、補修費用等の保険金を受け取る事ができます。

03 ローン一本化で安心

ローン(金融機関)

中古住宅の購入とリフォーム・リノベーションの改修工事は、通常別々にローンを組むと、金利的に不利となります。そこで、購入費用と工事費用のローンを一本化することで、無理のない資金計画を立てることができます。

→次ページから詳しく解説！

まさには住宅のお医者様 「インスペクション」って何?

建物インスペクションはその名の通り、住宅に精通した建築士が住宅の劣化状況や欠陥の有無、改修すべき箇所やおおよその費用などをチェックすること。

住宅購入前に建物インスペクションを行うことで、建物のコンディションを把握することができ、安心して取引を行うことができます。

これがホームインスペクション!



外周りの状態

住宅の屋外に面する基礎・外壁・屋根・軒裏などに、ひび割れや腐食、チョーキング(日光や雨風により壁の塗料が劣化し、チョークのような粉状になること)などがなく、見た目や手触りなどでチェックします。



床下の状態

畳や床下収納などの下を覗き込んで、床下の状態を検査します。土台や床材そのものの強度はもちろん、接合部分に浮きや腐食がないかを目視し、白アリに浸食されていないか、などが主なチェック項目です。尚、検査のために床を壊したりすることはないのでご安心を。



室内の状態

部屋の中の柱や壁、床・天井などに傾斜がないか、カビや水シミ・はがれなどの欠損がないかを、特殊な検査器具を用いてチェックします。プロの目視で思わぬ不具合が見つかることも。

小屋裏・天井裏の状態

住宅の基礎となる大切な梁や小屋組みなどの状態をチェック。特に雨漏りや虫食いがなく、中古物件ならではの心配な箇所をくまなく検査します。

設備の状態

住宅の老朽化で心配なのが、室内の設備。特にキッチン・お風呂・洗面台などの給排水まわりや換気扇などは、住む前に新品へ交換する必要があるのかどうかは重要なチェックポイント。見た目には分からない、給排水管内部の老朽化の状態など、プロがくまなくチェックしてくれます。



長く住むには要チェック！ 「耐震改修」の技術

中古住宅を購入して住む前に、もう一つ心配になるのは、建物の耐震性のこと。
大きな地震が来た時に、古いお家だとやっぱり心配？ 耐震補強が必要かどうかは、何を基準に判断されるの？
そんな方はぜひ「耐震改修」の知識を身に付けておきましょう。

耐震工事の流れ

一般的に耐震改修工事は、専門のリフォーム会社が以下の流れでおこないます。



01 耐震診断

予備調査

購入予定の中古物件の設計図面や、過去に増改築があったかどうかなど、事前情報を収集

現地調査

現地で建物の状況をプロが調査し、耐震診断を行います。

耐震評価

物件の耐震性能を評価します。評価は、震度6強程度の地震を基準とし、下記の4段階で評価されます。

0.7点未満	0.7～1.0点	1.0～1.5点	1.5点以上
倒壊する可能性が高い	倒壊する可能性がある	一応倒壊しない	倒壊しない

※(一社)日本建築防災協会の基準による

02 耐震改修計画・設計

耐震診断を終えた結果を踏まえ、購入予定の物件の劣化状況や問題点を、具体的に説明してもらいます。これに基づき、耐震改修計画を提案してもらいます。工事前後の耐震診断評価がどれくらい変わるか、内容や効果についてきちんとした説明を受ける事が重要です。計画を元に、物件の実設計画をしてもらいます。

03 工事費見積もり・工事实施

耐震改修工事にかかる予算を見積もります。費用の目安は、調査費用・工事費用含めておよそ100～150万円程で行われるケースが最も多いですが、物件の大きさや築年数・状態によって大きく金額が変わります。また、国や地方公共団体が定めている助成制度や融資制度をうまく活用すると、工事費用の一部を補助してもらえる事も。

最新トレンド / 「リノベーション」の魅力

中古住宅というと、古くて暗くて住みにくそう…そんなイメージがあるかもしれませんが、最近流行の「リノベーション」という言葉をご存じですか？
巻頭でもご紹介したとおり、中古のお家を見違える程新しく、おしゃれに変身させる技術が今、話題となっています。新築にはないリノベーションの魅力を、ぜひチェックしておこう。

「リノベーション」って何？

古い住宅の使える部分、良い部分は残しつつ一度解体し、これから住む人のライフスタイルや好みにあった、全く新しい空間に生まれ変わらせることをいいます。リフォームは「老朽化した箇所の補修工事」を目的としていますが、リノベーションは「新しい価値を持つ空間へと再生すること」に着眼点があります。そのため、間取りや仕様に大幅に手を入れることができ、プラン次第で新築と見紛うような空間づくりも可能なのです。



リノベーションの魅力とは？

新築よりリーズナブル！

リノベーション物件の販売価格は新築物件の価格に比べて2～3割前後は安いと言われています。新築もリノベーションも、同様に建物の性能やデザイン性のクオリティは高いですが、同じ予算規模であれば立地的にはるかに有利な物件にも手が届くことがあります。

間取りを大幅に変えられる！

「3LDKではなく2LDKが良い」「和室はなくても良いからその分リビングを広く」「押入れではなくウォークインクローゼットが欲しい」「お風呂のサイズを大きくしたい」など、中古物件を一度解体するからこそできる間取り変更が可能になります。決まった仕様から「選ぶ」新築物件に対し、リノベーションでは一から「創る」ことができるのも特徴です。

設備や建材も選べる！

リノベーションでは自由設計の注文住宅のように設備や機能、建材の仕様やグレード、各種デザインなどを指定することもできます。「カフェみたいな雰囲気にしたい」「ロハス系のデザインにしたい」など、設計デザイン面の自由度が高いと、住むお家としてはぐっと愛着が湧きます。

費用の目安：㎡あたり10万円～15万円

リフォーム事例



After



築43年の木造住宅が再生！

住みたいエリアや住空間など、引越し後のイメージがある程度固まっていたSさん。そんなSさんが数件見た中でも一番自分達がそこで生活しているイメージが実感できたと、選択したのは築40年超の物件でした。

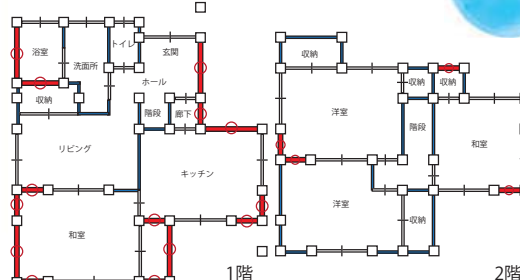
さっそく建築士による建物インスペクションを実施。耐震診断の結果は「0.19」。現行基準に遠く及ばない結果でした。また随所に築年相応の雨漏れや漏水が見られ、築年数からして壊して建て替えてもおかしくない状態です。

しかし、古くても暖かみのある雰囲気を残したいSさん。建築士と相談の上、なんとか予算内のリフォームで現行の性能基準まで改善することができることに。すべてを新しくするのではなく、柱や天井など利用できるものはなるべく再利用。新旧のコントラストが美しい明るい住空間を実現することができました。

DATA

- 建築年：昭和47年
- 構造：木造
- 延べ面積：
- 間取り：4LDK
- 所在地：埼玉県所沢市
- 物件価格：1,400万円
- リフォーム費用：1,300万円

リフォーム後の図面



○印が耐震補強箇所です。

Before



「創る」を楽しむ家

Cさんが購入したのは、神奈川県横浜市の閑静な住宅街にある、平成元年築の木造一戸建て。広いお庭が特徴の物件です。

インスペクションの結果、耐震と劣化で若干の問題が発覚しましたので、間取り変更と合わせて改修工事を実施しました。もともとダイニングとリビングが仕切られていたところを、間仕切り壁を撤去し一体化したことで、広く気持ちのよいリビングを実現。既存住宅売買かし保険も付帯して安心です。

もともと「ものづくり」が得意なCさん。自分でできる範囲は自分でやろうと決めていたそうです。間取り変更や耐震補強工事などはプロに任せて、全居室の壁・天井はご主人自ら漆喰塗りを実施され、寝室の床材の施工にもチャレンジされました。床材の施工は流石に難しいので、工事会社に教えてもらいながら進めたそうです。

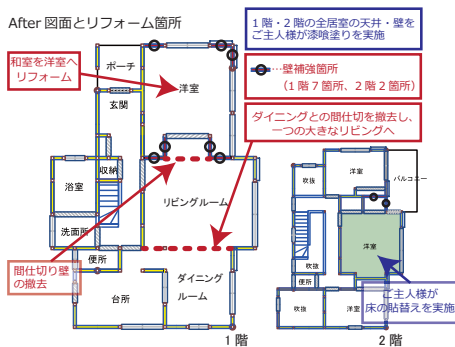


After

Before



After 図面とリフォーム箇所



DATA

- 建築年：平成元年
- 構造：木造
- 間取り：3LDK
- 所在地：神奈川県横浜市
- 物件価格：5,200万円
- リフォーム費用：700万円



リフォーム事例

安心して住むための仕組み

「既存住宅売買瑕疵保険」とは

「瑕疵保険(かしほけん)」という、聞きなれない方も多いかもしれませんが、実は住宅を購入し、

長く安心して住むためにとても大切な保険の1つです。

万が一、購入した住宅に瑕疵(かし:不具合のこと)があった場合、当然住宅を建ててくれたハウスメーカーや施工業者に補償を求め、修繕を依頼することになると思います。ところが、もしも建ててくれた会社が倒産してしまったら…

そんな不測の事態に備えておくのが「瑕疵保険」です。

あまり聞きなれない瑕疵保険ですが、実は販売されている新築住宅には全て、最長10年の瑕疵保険がかけられています。

これは住宅瑕疵担保履行法という法律により、売主(新築の場合はハウスメーカーや不動産屋さん)側に、保険に加入することが義務付けられているため、買う方は安心して住宅を購入することができます。



中古住宅にも瑕疵保険を

中古物件の場合、特に売り主が個人の方だったりすると、瑕疵保険がかけられないまま売買契約まで至るケースが多いのです。これは中古住宅には瑕疵保険加入の義務はなく、売り主と買主の任意になっているためですが、このことをご存じない方も多いのではないのでしょうか。しかしながら、**車で言えば、新車だろうと中古車だろうと自動車保険に入るのがセオリー**。せっかくリフォームやリノベーションを施して住もう大切な住まいですから、万が一に備え、ぜひ購入前に加入の手続きを。

しかも、瑕疵保険に加入することで、住宅ローン控除が受けられるなど、お得な制度も整いつつあります。最新情報をこまめにチェックしておきましょう。

保険概要&範囲

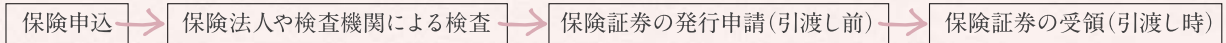
「既存住宅(中古物件のこと)売買瑕疵保険」は、売主が宅建業者以外(個人間売買)の場合と、宅建業者の場合とで種類が異なります。これから購入を予定している物件の売り主が、不動産会社なのか個人の方なのかによって、保証の範囲や手続きが異なりますから、よく確認しておきましょう。

個人間売買タイプの場合のポイント

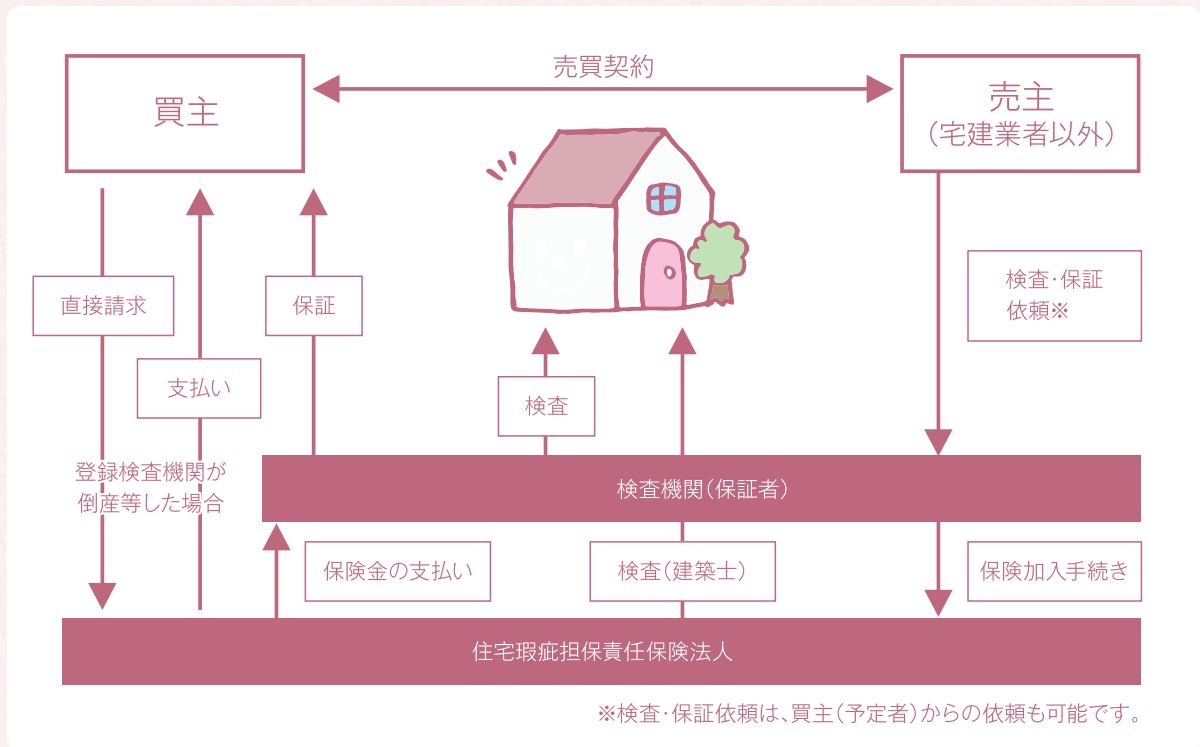
1. 対象となる住宅の検査を行い、売買後に隠れた瑕疵が発見された場合に保証する「検査機関」の保証責任について保険金が支払われます。
2. 構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分などで、保険期間は5年間または1年間です。
3. 万が一、引渡しを受けた建物の保険対象部分に瑕疵が見つかった場合は、その補修費用をまかなうことができます。



01 手続きの流れ



02 保険の仕組み



03 保険金の支払い対象

保険金の支払いとなる費用

- ① 修繕にかかる費用
- ② 調査にかかる費用
- ③ 修繕工事中の引っ越し・仮住まいにかかる費用など

04 保険金

(修繕費用など-5万円)×100%が保険金支払額です。
保険金は500万円タイプと1,000万円タイプの2種類があります。

05 支払対象と保険期間

保険対象部分	保険期間	保険金を支払う場合	事象例
構造耐力上主要な部分	5年間 または 1年間	基本耐力性能を満たさない場合	建築基準法レベルの構造耐力性能を満たさない場合
雨水の浸入を防止する部分		防水性能を満たさない場合	雨漏りが発生した場合
給排水管路※		通常有すべき性能または機能を満たさない場合	(設置工事の瑕疵による) 水漏れ、逆勾配
給排水設備・電気設備※		機能が失われること	(設置工事の瑕疵による) 設備の機能停止

※給排水管路、給排水設備・電気設備については、保険法人によっては保険対象としていないところもあります。

※参考：(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会

もっとくわしく

瑕疵保険 Q & A

Q 瑕疵保険の加入先って？

A 国土交通大臣指定の住居瑕疵担保責任法人です。
保険の内容・検査・保証の範囲などは保険会社により異なります。詳しくは下記にお問合せを。

株式会社日本住宅保証検査機構
住宅保証機構株式会社
株式会社ハウスジーン
株式会社住宅あんしん保証
ハウスプラス住宅保証株式会社

Q 保険を利用する場合、誰に相談したら良い？

A 中古住宅を販売する宅建業者に相談してみましよう。

Q なぜ保証の前に検査を行うの？

A 瑕疵保険は基本的に、瑕疵保険会社が定めた基準を満たした物件でなければ加入できません。購入予定の中古物件検査は、引渡し前に建築士の資格を持った事業者の検査員が行います。検査で不具合が見つかればきちんと補修した後で、保険に加入することができます。

Q 引渡しを受けた住宅に雨漏りがしているが、事業者がきちんと対応してくれません。どうしたらよいのでしょうか？

A 保険をご利用の場合、お手持ちの「瑕疵保険の付保証明書」をご確認のうえ、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター「住まいのダイヤル」にご相談することが可能です。

新築とここが違う

「住宅ローン」の特徴

最新情報

「リフォーム一体型融資」って？

中古住宅を購入してリフォームや大規模なリノベーションを施す場合、最大のネックになるのは費用の問題。

通常、物件の購入費用は住宅ローン、改修工事費用はリフォームローンといった具合に、それぞれ別々にローンを組むと金利的に不利となりがちなのが問題です。住宅ローンは比較的低金利で、返済年数も最長35年とゆったり組めますが、数百万円のリノベーション規模の費用をリフォームローンで組もうとすると、金利も高め、返済期間も短く設定しなくてはならないケースも。そして何より手続きも計画も煩雑…

ということで、中古を買ってリフォーム・リノベーションをする際に注目したいのが、リフォーム一体型の住宅ローン。「中古住宅の購入」と「リフォーム工事」に必要な資金を一体の手続きで借入れできる仕組みです。

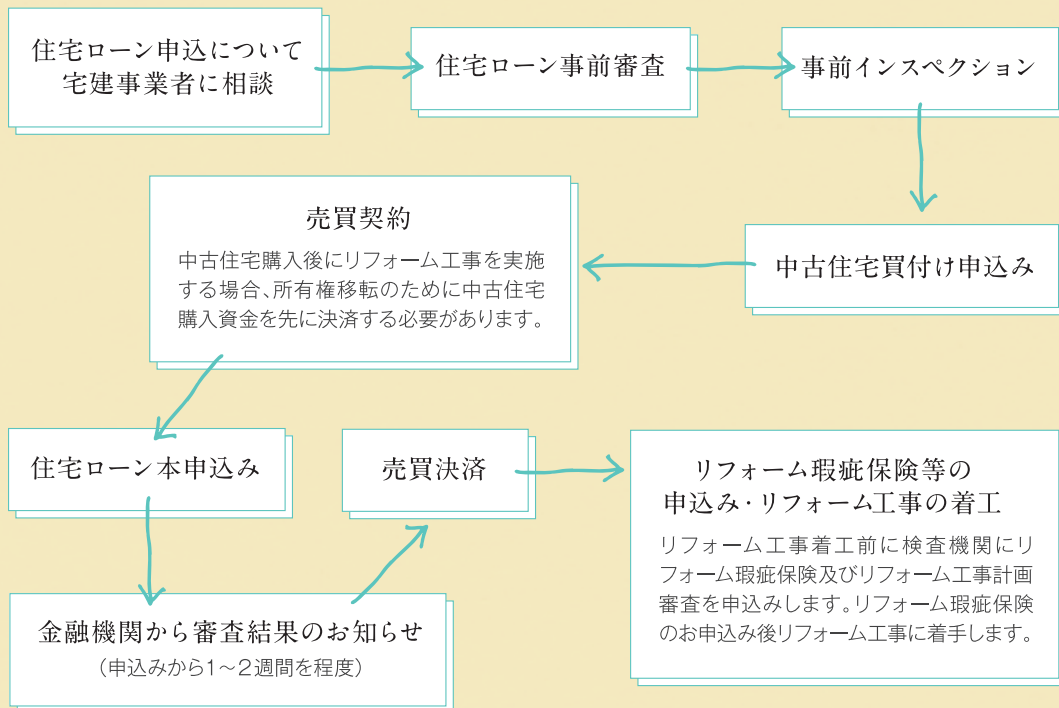
各金融機関により条件は異なるが、大まかな手続きの流れを押さえておきましょう。



申込の条件など

中古住宅の『購入後』に「リフォーム」を行うことを前提としていること。

借入れのお申込みの流れ

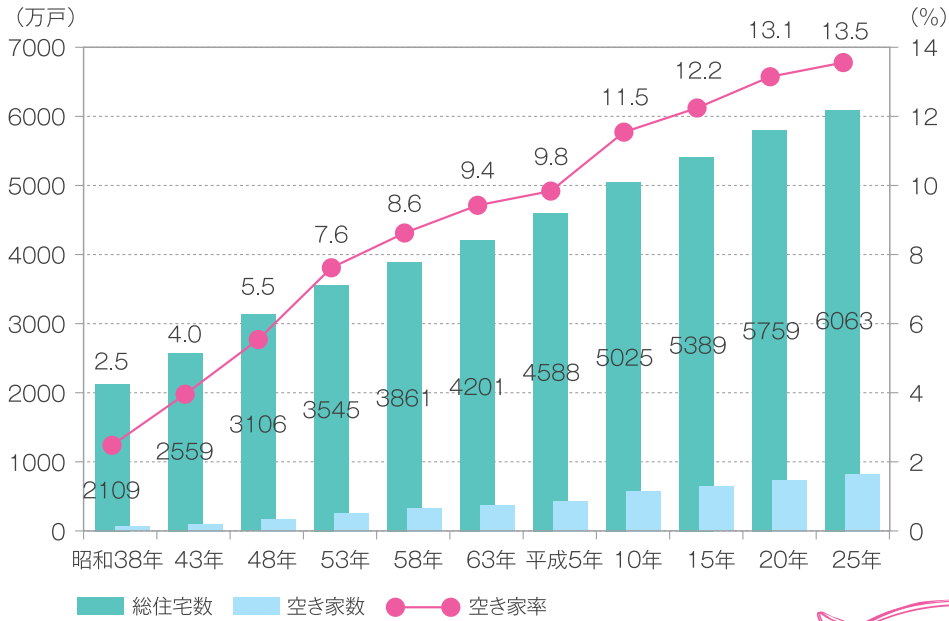


日本にはお家が余っている？

ズバリ、今日の日本には、家族(世帯)の数よりもたくさんの住宅が建っています。

総務省が2013年7月に発表した住宅土地統計調査によると、日本の総住宅数は6,063万戸。日本の総世帯数は約5100万世帯ですから、世帯数よりも住宅の数の方が多い状態に。そのうち誰も住んでいない「空き家」とされている物件は13.5%(820万戸)に上ります。つまり、日本の住宅の7戸に1戸は空き家ということに！

総住宅数、空き家数及び空き家率の推移 全国(昭和38年～平成25年)



(出典)平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

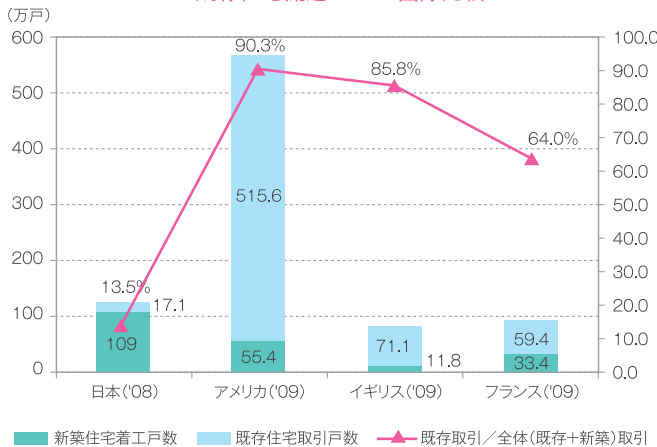
総住宅数は、
6063万戸と5.3%の上昇
空き家率は、
13.5%と過去最高に



海外のお家は中古が当たり前？

日本の住宅の流通数に占める、中古住宅のシェアは約13.5%(2007年)。9割近い人が新築住宅を購入します。確かに「住宅購入」＝「新築」というイメージが強いですね。ところが、住宅の新築購入率は、日本が極端に高い比率。欧米諸国では、住宅といえば基本は中古。ある家を自分なりに直したり、カスタマイズして、長く住み継いでいくという文化が醸成されています。

既存住宅流通シェアの国際比較



(資料)

日本:住宅・土地統計調査(平成20年)(総務省)、住宅着工統計(平成21年)(国土交通省)
 アメリカ:Statistical Abstract of the U.S. 2009

イギリス:コミュニティ・地方政府省(URL <http://www.communities.gov.uk/>)

(既存住宅流通戸数は、イングランド及びウェールズのみ)

フランス:運輸・設備・観光・海洋省(URL <http://www.equipement.gouv.fr/>)

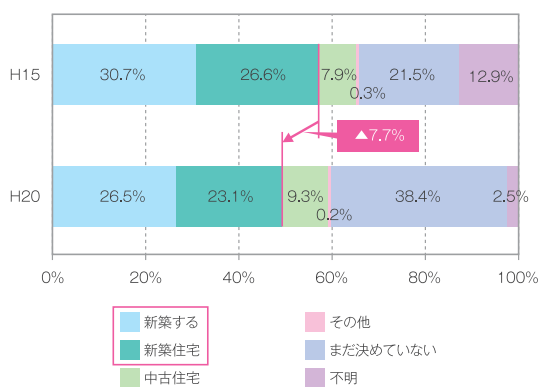
注1)イギリス:住宅取引戸数には新築住宅の取引戸数も含まれるため、「住宅取引戸数」-「新築完工戸数」を既存住宅取引戸数として扱った。また、住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。なお、データ元である調査機関のHMRCは、このしきい値により全体のうちの12%が調査対象からまれと推計している。

注2)フランス:年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年換算値の年間平均値を採用した。

中古住宅を買う人、増えています。

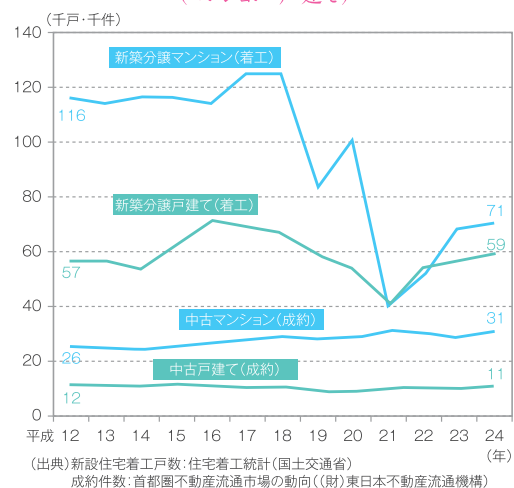
国土交通省の調査によると、住宅購入時に、「新築住宅を建てる」「新築住宅を購入する」ことを希望する人は、過去5年間で減少傾向に。リフォームやリノベーションを併せて、新築住宅にこだわらない層が増えてきています。

消費者住宅購入意識調査(H15年・H20年比較)



(出典)国土交通省「平成15年度住宅需要実態調査」、「平成20年度住生活総合調査」
 ※今後5年間程度の間、「家を新築する」「家を購入する」計画がある人が対象。

首都圏の新設住宅着工戸数と中古住宅の成約件数の推移
 (マンション・戸建て)



(出典)新設住宅着工戸数・住宅着工統計(国土交通省)
 成約件数:首都圏不動産流通市場の動向((財)東日本不動産流通機構)

中古住宅の購入も積極的に検討してみましょう!

リニュアル仲介なら安心して中古住宅をお取引いただけます

安心
その1

2物件まで無料で建築士が事前インスペクションを行います

安心
その2

建築士による耐震診断を実施いたします

安心
その3

リフォーム費用を住宅ローンで一本化する提案を行います

安心
その4

既存住宅売買かし保険付帯のご提案をいたします

安心
その5

物件のデメリットについても徹底した情報開示を行います

安心
その6

厳しい条件をクリアした優秀な工事がリフォームを担当します

安心
その7

住宅ローン減税など住宅取得支援制度に関する情報提供を行います

安心
その8

24時間365日電話受付・緊急駆け付けのアフターサービスを提供いたします

ご不明な点はリニュアル仲介本部まで
お気軽にお問い合わせください

0120-432-941

リニュアル仲介は首都圏既存住宅流通推進協議会の幹事会社として、国が推進する既存住宅流通活性化に取り組んでおり、北海道既存住宅流通促進協議会、東北地区中古住宅流通促進協議会と連携して、東日本広域連携を構成しています。

本書は東北地区中古住宅流通促進協議会が作成した中古住宅取引マニュアルを基に制作しております。各連携協議会の活動についてはホームページをご確認ください。

<中古住宅取引マニュアル制作>

東北地区中古住宅流通促進協議会

住所:宮城県仙台市青葉区国分町3丁目4番18号

HP:<http://tohoku-cyuko.jp>

<本書の制作>

リニュアル仲介株式会社

住所:東京都新宿区西新宿1-25-1新宿センタービル38階

HP:<http://rchukai.jp>

<連携>

北海道既存住宅流通促進協議会

住所:北海道札幌市中央区北1条西17丁目1番地

首都圏既存住宅流通推進協議会

住所:東京都新宿区西新宿1-25-1新宿センタービル38階