

中古住宅
購入
不安解消
ナビ



大阪市都市整備局



中古住宅の良いところ



【写真1】 鎗屋アパートメント



【写真2】 豊崎長屋



【写真3】 リ・メゾン風雅

新築に比べて価格が安い！

同じ予算で新築よりも広い住宅、立地のよい住宅が選べます。

住宅ローン減税(住宅借入金等特別控除)もあります

一定要件を満たせば、所得税の控除を受けることができます。
詳しい要件等については、国税庁HPをご確認ください。

▶ <http://www.nta.go.jp/taxanswer/shotoku/1214.htm>

実際の家を見て選べる！

新築の場合、建物が完成する前に図面やモデルルームの見学等で購入を決めることもありますが、中古の場合は実物を見ることができるため、入居後の生活のイメージがしやすくなります。

リフォームで最新設備の導入や自分好みの仕様にもできる！

家族構成やライフスタイルに合わせて間取りの変更も可能です。

古い建物を魅力的な住宅に改修したものとして、大阪市ハウジングデザイン賞を受賞した事例もいくつかあります。

【左写真1】 昭和43年に建設された事務所ビルを住宅に転用

【左写真2】 80年以上前に建設された老朽木造長屋を再生

【左写真3】 築40年の木造長屋の耐震補強を伴う改修事例

××

中古住宅の不安なところ

構造や設備の大きな不具合がないか...

耐震性はあるのか...

消費者が中古住宅を購入する際に求めるサービス

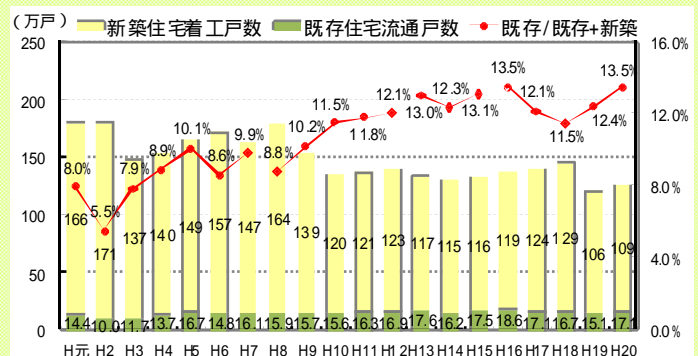
- ・ 何か問題があったときに保証してくれる制度(41.8%)
- ・ 住宅エコポイントなど支援制度(30.6%)
- ・ 中古住宅診断制度(23.7%)
- ・ 住宅履歴制度(22.7%)

など

外部モニターに対するインターネット調査(複数回答あり)
出典:2010年10月「中古住宅・リフォームトータルプラン検討会」(国土交通省)

わが国の住宅は、新築されてから壊されるまでの年数が約30年と、欧米諸国(アメリカ:約55年、イギリス:約71年)と比較すると非常に短く、地球環境に大きな負荷をかけています。

欧米諸国では住宅流通の約7~9割が中古住宅ですが、わが国では13.5%(右グラフ参照)にとどまっており、中古住宅の流通を促すための取組が必要とされています。



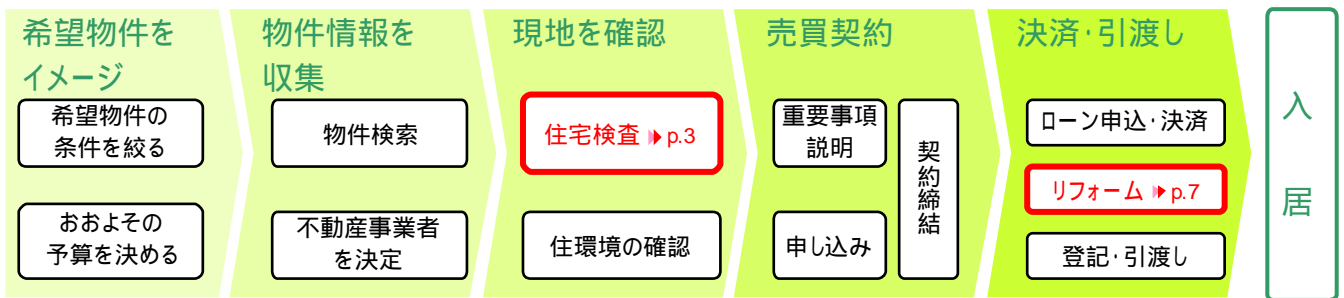
出典:2010年8月「社会資本整備審議会住宅地分科会(第26回)」(国土交通省)

🏠 中古住宅購入の不安を解消するポイント

中古住宅購入の不安は、住宅選びから入居までの流れの中で、1つずつ解消していきましょう。

- 「住宅検査」 建物の状況を確認する際に、専門家の目でしっかりと診断 p.3
- 「リフォーム」 不具合が見つかったときや住み心地を向上するために実施 p.7
- 「住宅履歴の保管」 住宅検査やリフォームの過程で入手した書類や図面などを適切に保管 p. 10

このパンフレットでは、以上のポイントについてご案内します。



住宅履歴の保管 ▶ p.10

コラム 不動産広告はここをチェック！

不動産広告は、写真やイラスト、大きな文字の部分だけ見るのではなく、「物件概要」も確認しましょう。

物件概要

所在地/大阪市 区
町2丁目
販売価格/3,400万円



(社)大阪府宅地建物取引業協会正会員
(社)全国宅地建物取引業保証協会会員
大阪府知事(2)第 号

住宅(株)
大阪市 区 1-1-3 TEL(06)0000-0000

交通/ 線「 駅」 徒歩 分:道路距離 80m = 1分(端数切上)です。

徒歩 3分
建築年月/ 年 3月
土地 /54.2㎡
(ほかに私道負担 6㎡あり)
建築面積 /73.30㎡
構造 /木造一部 RC造
用途地域 /第 2種住居地域
建ぺい率・容積率 /80%・200%
取引態様 /売主
取引条件有効期限 /2013 年
月 日

私道負担:私道に面する場合、私道の土地の一部を所有、あるいは数人で共有することがあります。

用途地域・建ぺい率・容積率:立地により、建物の用途や規模の制限を受けます。

取引態様:「売主」は広告主が直接販売、「代理」は不動産事業者等が売主の代理として販売、「媒介(仲介)」は不動産事業者が売買の間にたち成約させる方法。「媒介(仲介)」は仲介手数料が必要です。

和室 帖、洋室 帖:通常、1帖 = 1.62㎡(*)換算ですが、実際の畳数と面積を表記する場合があります。

(*)壁中心線計測であり、実際の内部面積はこれより小さくなります。

広告主の名称・免許番号・所属団体等:免許番号の()内の数字は免許の更新回数を示しており、回数が多いほど営業年数が長いこととなります。

[こんな広告には気をつけましょう]

不動産広告には、その表現方法などに関して法律や不動産業界の自主規制基準があります。こうした基準に違反する広告には注意が必要です。

オトリ広告...客寄せのための架空広告。

誇大広告...「完全、超、日本一、特選、絶対、最高、格安、買得」のような用語を根拠なく使用することは、禁止されています。

価格表示...不当な二重価格(市価の2割引など)は禁止されています。



住宅の健康状態をチェック

- 住宅検査 -



住宅の外観は一見きれいなように見えていても、売りに出される際に内装や外装が改修されているだけで、建物の構造材の腐食や結露による下地材へのカビの発生など、隠れた部分に問題を抱えている場合があります。

建物の状態は、売買契約の際に「物件状況等報告書」や「付帯設備表」など(書類の名称は不動産事業者によって異なります)によって、売主から買主に告知されることが一般的ですが、契約の直前に告知されることもあるため、購入の検討段階に十分な情報が得られないこともあります。

このため、希望する物件が決まったら、現地見学などを通じて積極的にその土地や建物、設備、維持管理の状態などについて確認することが重要となります。

🏠 専門家による詳しい住宅検査(インスペクション)

建物の状態を確認する際には、専門的な知識を要する事項(建物の老朽化の判定など)が多くあるため、専門家による詳しい調査・診断(一般的に「住宅検査(インスペクション)」などと呼ばれています)を受けることをお勧めします。

住宅検査には、法律に基づいて実施する検査や、民間の検査専門会社等の独自基準で実施する検査、保険や融資の利用などを目的とした検査など、様々な種類があります。検査は基本的に有料であり、検査結果に基づいて評価書や検査報告書が作成されます。

「既存住宅売買かし保険」に関する住宅検査

「既存住宅売買かし保険」に加入するため、柱や基礎などの構造耐力上主要な部分や雨水の浸入防止部分が、一定の基準に適合しているかどうかを調べる検査

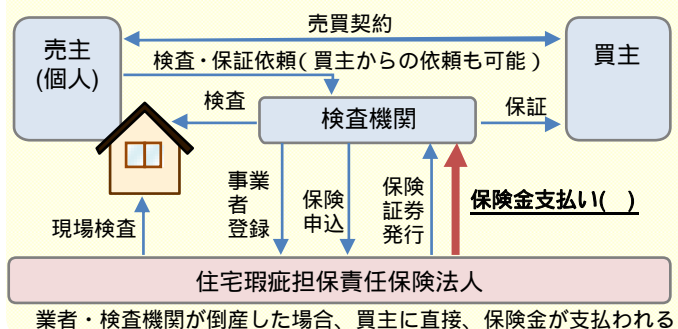
- 評価の基準** 国が示すガイドラインを基に、「既存住宅売買かし保険」を取り扱う各保険法人が定める基準
- 検査者** 各保険法人に登録された検査機関に所属している専門家
- 特徴** 住宅検査と保証がセットになった保険制度
- 関連HP** 住まいのあんしん総合支援サイト (国土交通省) [中古住宅の検査機関等が検索できます]

▶ <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocomer/03-consumer-index.htm>

住まいのあんしん総合支援サイト

「既存住宅売買かし保険」とは

売買後の住宅に見つかったかしの補修費用等をまかなうための任意加入の保険です。保険加入者は、個人間売買の場合は検査を行う検査機関、売主が宅建業者の場合は宅建業者です。買主が直接加入することはできません。



民間機関等の独自基準による検査

民間の検査機関(検査専門会社、NPO、設計事務所、工務店等)により、消費者のニーズに応じて実施される住宅検査・診断サービス

評価の基準 各機関が独自に定める基準等(簡単な目視調査から機材を使った本格的な調査までさまざま)

検査者 各機関の指定する専門家(各機関で資格認定を行っている場合が多い)

特徴 予め検査項目が決められている公的な検査とは違い、知りたい部分だけを検査することも可能

民間機関による検査を受ける場合には、「検査の目的」「知りたい内容」を整理し、それらに合致した検査を実施している機関を選ぶ必要があります。調査してくれる内容や成果物、検査料などを確認しましょう。

住宅金融支援機構の融資(フラット35)を受けるための検査

長期固定金利の住宅ローン「フラット35」等を利用するため、建物が住宅金融支援機構の定める基準に適合しているかどうかを調べる検査(検査に合格すると適合証明書が交付されます)

評価の基準 住宅金融支援機構の定める技術的基準(耐震性や劣化状況など)

検査者 「適合証明検査機関」または「適合証明技術者」として登録された専門家

特徴 省エネ性能等が優れた住宅の場合、金利の引き下げもあり(フラット35S)

関連HP 住宅金融支援機構 フラット35 物件検査の手続きなど

▶ <http://www.flat35.com/tetsuduki/>

「既存住宅性能表示制度」の住宅検査

所有者等からの任意の申請に基づいて、「住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)」に定められた方法・基準により、住宅の劣化・不具合及び性能を診断するための検査

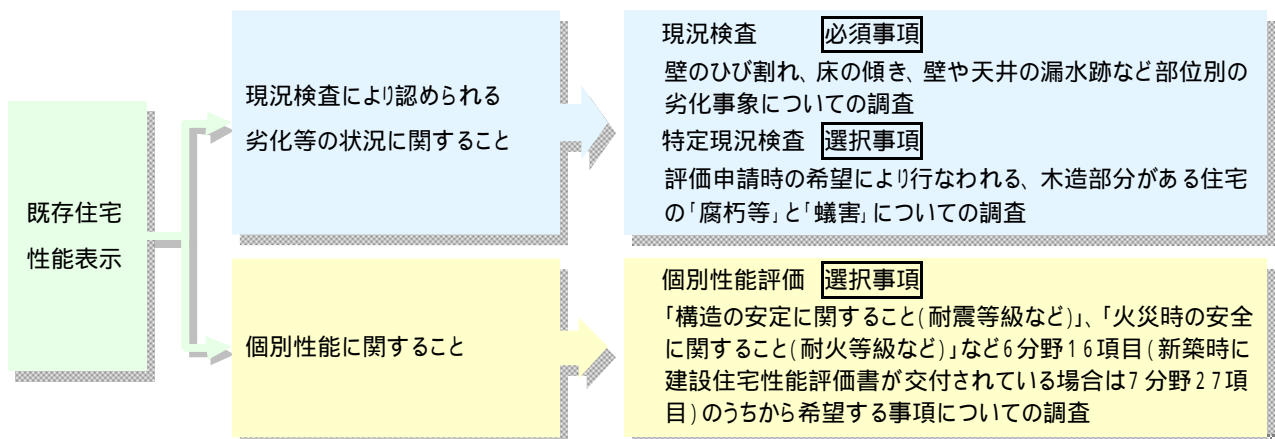
評価の基準 品確法に基づき、国が定める評価基準

検査者 国土交通大臣の登録を受けた「登録住宅性能評価機関」に所属している専門家

特徴 検査に合格すれば住宅性能評価書が発行される

関連HP 住まいの情報発信局(トップ>住宅の特集>住宅性能表示制度:既存住宅の場合)

▶ <http://www.sumai-info.jp/seino/kznkaiset.html>

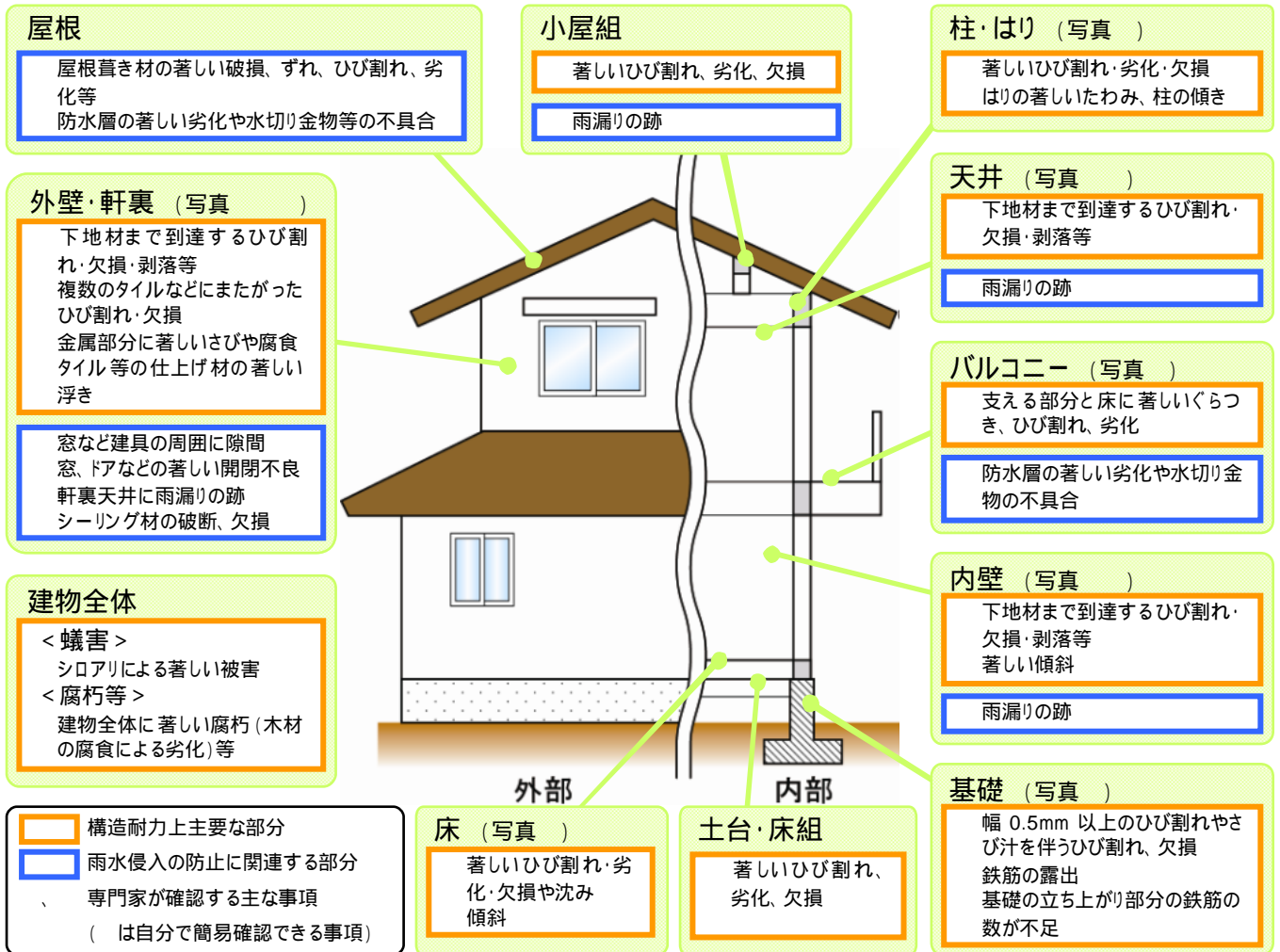


🏠 専門家は建物のココを見る

建物の状況について、専門家がチェックする主なポイントと不具合の状態を知っておきましょう。

(ここでは、既存住宅売買かし保険に加入する際の現場検査基準を例に説明します。)

また、木造の戸建ての場合は、下図を参考に「自分で簡易確認できる事項」についてチェックしてみましょう。



コラム 登記簿の見方 ワンポイントアドバイス

登記簿の「全部事項証明書」を法務局で取得すると、土地・建物の権利を調べることができます。

(1) 戸建住宅の場合

- ・登記簿は「土地」と「建物」に分かれており、それぞれ申請して、全部事項証明書を取得します。
- ・全部事項証明書には、土地・建物ともに「表題部(物件所在、面積など)」「甲区(所有権の権利者等)」「乙区(抵当権や賃借権の権利者等)」の3項目が記載されています。

注：乙区に記録事項がない場合は、乙区欄はありません。

(2) 区分建物(分譲マンションなど)の場合

- ・登記簿は、土地・建物が一体となっています。区分所有権の1件単位(一般的マンションの場合、住戸1戸単位)で申請して、全部事項証明書を取得します。
- ・「表題部」には、建物および敷地全体の表示と、専有部分の表示がある点に留意が必要です。

建物劣化に関する確認項目の例



基礎 鉄筋の露出



床 大きな欠損



柱・はり 大きな欠損



外壁 タイルのひび割れ



バルコニー ひび割れ



内壁 ひび割れ



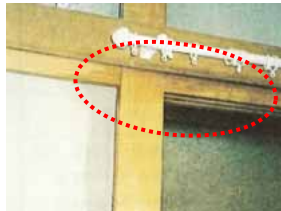
天井 ひび割れ



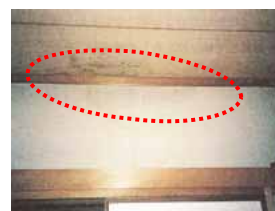
外壁 建具周囲の隙間



軒裏 雨漏りの跡



内壁 雨漏りの跡



天井 雨漏りの跡

以外の写真は「住宅瑕疵担保責任保険[現場検査]講習テキスト」(国土交通省 住宅局)より引用

📌 「重要事項説明書」に記載される事項を確認しましょう

重要事項説明書は、物件の内容や取引の条件などについて、契約をするかどうかを決めるために必要な情報が記載された重要な書面です。できるだけ早めに入手して内容を十分に検討することが大切ですが、重要事項説明書は契約の直前にならないともらえないことも多いのが実情です。

そこで、重要事項説明書にどのような事項が記載されているかを事前に把握し、物件情報の収集や現地確認の際に、できる限り自分で確かめられるようにしておきましょう。

重要事項説明書の記載事項や見方は、(財)不動産適正取引推進機構発行の「これでわかる!『重要事項説明書』」などを活用し確認しましょう。

▶ http://www.retio.or.jp/info/pdf/important_matter_manual.pdf



重要事項説明書に記載されている主な事項

- ・ 登記記録に記載された、土地・建物に関する権利関係についての事項
- ・ 都市計画法や建築基準法など、法令に基づく制限の概要
- ・ 石綿(アスベスト)の使用調査や耐震診断の内容
- ・ 契約解除や手付金・支払金の保全措置等、取引条件についての事項 など

ミニ・コラム

売買の流れ、契約内容などを理解するために

(財)不動産適正取引推進機構発行の『不動産売買の手引き』などを活用し、不動産売買の流れ、契約などについての基礎知識を確認しておきましょう。

▶ <http://www.retio.or.jp/info/pdf/baibai.pdf>



住宅を修理する - リフォーム -



住宅検査により建物の不具合を発見した場合には、リフォームを行い住宅の傷みを修復することで、安心して新たな生活をスタートさせることができます。

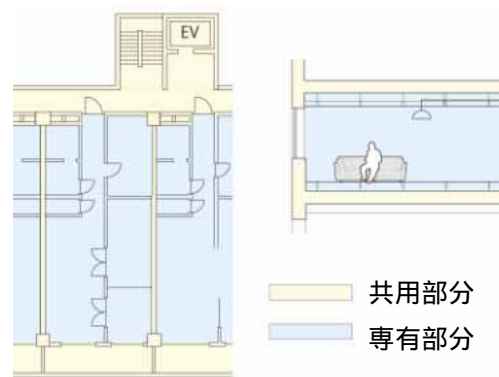
また、あらかじめ全面的なリフォームを行って、新築同様にしてから物件を販売する不動産事業者もあります。

安心して満足のいくリフォームを実現するための必要な知識や注意したいポイントを紹介した、(社)住宅リフォーム推進協議会・(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター発行の「安心・満足リフォームガイド」などを活用し確認しましょう。

▶ http://www.j-reform.com/info/H22pdf/reform_guide201009.pdf



マンションの場合、共用部分(住戸内部の排水縦管等も含む)については管理組合での取り決めや議決に基づき修繕・リフォームする必要があります。また、専有部分であっても、個人の判断でリフォームできる範囲等が管理規約で定められているマンションもありますので、必ず確認しましょう。



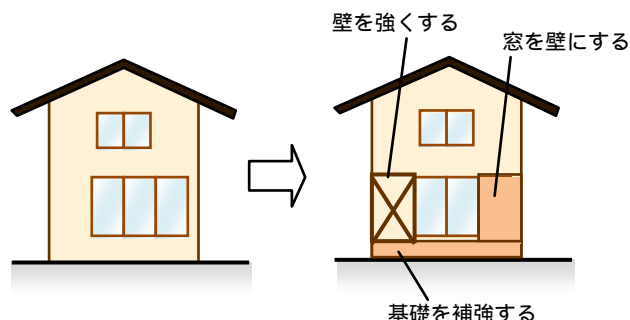
安全・安心、エコな暮らしのためのリフォーム事例

リフォームには、不具合を修理や住まい方にあった間取りや設備、デザイン等の変更を行うことのほか、安全性や省エネ性能の向上など、様々な種類があります。複数の工事を同時に行なえば、個別に行なうより費用が少なくて済む場合がありますので、こうしたリフォームも検討してみましょう。

耐震改修

建築基準法の新耐震基準が定められた昭和56年以前に建てられた建物の場合など、購入前に耐震診断結果を確認し、改修による安全性確保のメドを立てておきましょう。

耐震改修方法は、壁などを補強する以外にも、屋根を葺きかえて軽くする方法など、色々な方法があります。



大阪市耐震診断・改修補助事業

(耐震事業者紹介に関する受付・相談)

大阪市耐震改修支援機構 TEL06-6882-7033

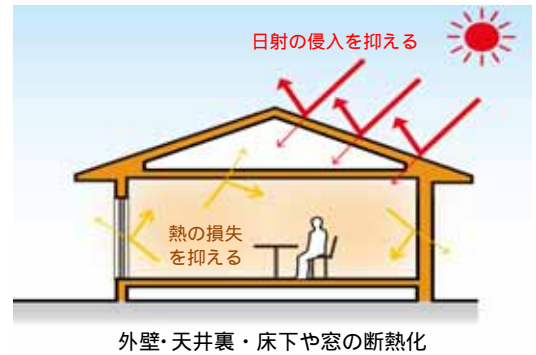
ホームページでも、各種情報を取りそろえています。▶ <http://osakacity-taishin.jp/webapp/>

(耐震診断・改修補助制度に関する受付・相談) 診断・改修の着手までに担当窓口へお問合せください。

大阪市住まい公社 耐震・密集市街地整備支援課 TEL06-6882-7053

省エネルギーリフォーム

外壁・天井裏・床下に断熱材を設置したり、窓ガラスやサッシの断熱性を高めたりすることで、「冬は暖かく、夏は涼しい」住まいにリフォームすることができます。冷暖房費を節約でき、地球環境にもやさしい住まいになります。このほかにも、日射の遮へい、省エネ設備の導入(節水設備、保温浴槽、省エネ照明)、太陽熱などの自然エネルギー活用など、リフォームをきっかけにできる省エネ化手法はいくつかあります。



大阪市エコ住宅普及促進事業

新築事業・改修事業を対象にエコ住宅の普及を促進します。既存住宅の改修では、住宅の断熱改修(省エネルギー対策等級4相当)、緑地の整備、太陽エネルギー利用機器や高効率給湯設備等の設置など、一定の基準を満たす改修工事を行う場合に当該住宅を認定し、改修等にかかる融資に対する利子補給を行います。

(認定期間は H23～25 までの3年間) 改修の着手までに担当窓口へお問合せください。

《大阪市エコ住宅の認定に関すること》

▶ <http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000123059.html>

大阪市 都市整備局住宅政策課まちづくり事業企画グループ TEL06-6208-9211

《利子補給の手続きに関すること》

大阪市住まい公社 民間住宅課 TEL06-6882-7050

大阪市太陽光発電補助制度

一定の要件を満たす太陽光発電設備の設備費用の一部を助成します。

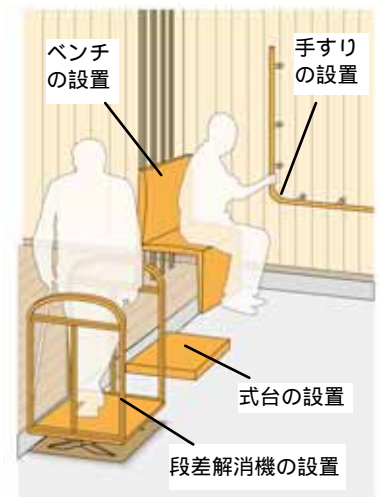
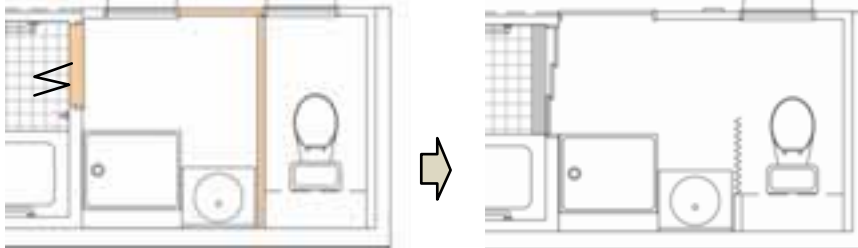
改修の着手までに担当窓口へお問合せください。

大阪市 環境局環境計画課 TEL06-6630-3218 ▶ <http://www.city.osaka.lg.jp/kankyo/page/0000023735.html>

バリアフリーリフォーム

高齢者の住みやすい家は、誰でも住みやすい家である場合が多いといえます。将来、自分が高齢者になっても住み続けられるよう、中古住宅を購入した時点で、バリアフリー化しておくこと、あるいは将来手すりや介助スペースを設けやすくしておくことが有効です。

将来、介助スペースを設けやすい浴室・洗面脱衣室・便所の例



玄関のバリアフリー化リフォーム

リフォーム工事の専門的な情報については、(社)住宅リフォーム推進協議会が発行する「性能向上リフォームガイドブック(耐震編/省エネ編/バリアフリー編)」などにわかりやすく解説されています。これらは、協議会ホームページからダウンロードすることができます。

▶ <http://www.j-reform.com/info/jpho.html>



リフォーム全般に関する、心配や疑問のご相談は...

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター 電話相談窓口 ▶ <http://www.chord.or.jp/>
TEL 0570-016-100 平日 10時～17時 (PHS や一部の IP 電話からは 03-3566-5147)



リフォーム実施のタイミング

引渡し前にリフォームする (右図A・C)

・リフォーム工事前に売主との調整ができれば、買主の希望を反映したリフォームを行うことができます。

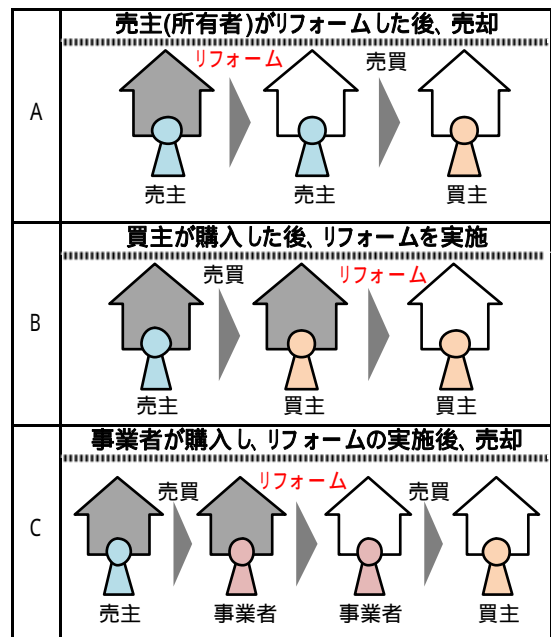
〔最近では、こういった調整やリフォーム工事を行う工務店の紹介などをパッケージで行う不動産事業者もあります。〕

・住宅ローンを組む際に、住宅購入費だけでなくリフォーム費用も含めることができる場合があります(一般的に、リフォームローンの金利よりも住宅ローンの金利の方が安く設定されています)。

引渡し後にリフォームする (右図B)

・自由な方法・スケジュールでリフォームを進めることができます。

・入居前に工事を行えば、住みながらの工事や仮移転を避けることができます。



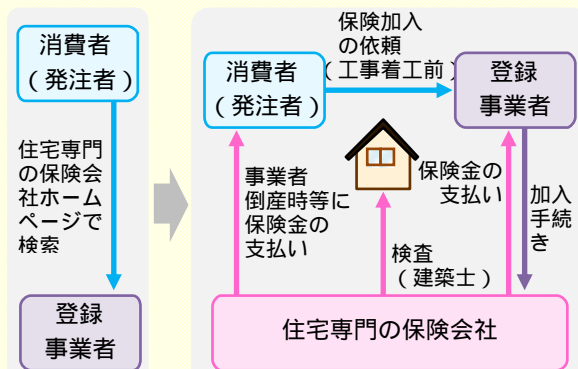
リフォーム工事の事業者を探す

リフォーム工事を行うにあたり、まずは事業者選びが重要です。新築した際の設計者・工務店に相談したり、同様のリフォームをしたご近所の方に話を伺うのも参考になるでしょう。また、インターネットを通じてリフォーム事業者を検索することもできます。

- (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営するサイト
 リフォーム支援ネット「リフォネット」 ▶ <http://www.refonet.jp/>
 H24.3.31をもって、リフォネット事業者登録事業は廃止
- 「リフォーム事業者選択サイト支援事業(国土交通省補助事業)」に採択されたサイト
 「リフォームコンタクト」(トステム(株)) ▶ <http://reform-contact.com/>
 「リフォーム評価ナビ」((財)住まいづくりナビセンター) ▶ <http://refonavi.or.jp/>
- 「リフォームかし保険」に加入する事業者の検索サイト
 「住まいのあんしん総合支援サイト」(国土交通省)
 ▶ <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocomer/03-consumer-index.htm>

「リフォームかし保険」とは

住宅専門の保険会社(住宅瑕疵担保責任保険法人)が提供する任意加入の保険で、加入する場合には、リフォーム工事の施工中または完了後に、第三者の検査員による現場検査があります。後日、工事に欠陥が見つかった場合に、補修費用等の保険金がリフォーム工事を行う登録事業者(事業者が倒産等の場合は発注者)に支払われ、無償で直してもらうことができます。



住宅の生い立ちを記録する

- 住宅履歴の保管 -



住宅履歴情報を保管する

住宅を長持ちさせるためには、丈夫な家をつくることに加え、点検や修繕等の維持管理をしっかりと行うことが重要です。適切な維持管理には、住宅がどのように設計・施工され、修繕・リフォームされたかという履歴情報が不可欠です。

このため、所有者が持つ履歴情報(下表の書類・図面等)を「住宅履歴情報サービス機関」を活用する等により適切に保管することが重要となります。



「いえがるて」は、住宅履歴情報の愛称です。

住宅履歴情報として適切に保管しておくべき主な書類・図面等

新築段階	建築確認	新築住宅の竣工までに、建築確認や完了検査などの諸手続きのために作成された書類や図面
	住宅性能評価	住宅性能評価書及び住宅性能評価を受けるために作成された書類や図面
	長期優良住宅認定	長期優良住宅の認定の手続きのために作成される書類や図面
	新築工事関係	竣工時点の建物の状況が記録された各種図面や書類で、竣工までの様々な変更が反映されたもの
維持管理段階	維持管理計画	住宅の計画的な維持管理に役立つ、点検や修繕の時期及び内容の目安となる情報が記載された書類や図面
	点検・診断	住宅の点検や調査・診断などを行ったときに作成・提供される書類、図面、写真等
	修繕	住宅の修繕工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等
	改修・リフォーム	住宅の改修・リフォーム工事を行ったときに作成・提供される書類、図面、写真等
	認定長期優良住宅の維持保全	認定長期優良住宅に保存が義務づけられている維持管理の記録等
	住宅性能評価	住宅性能評価書及び住宅性能評価を受けるために作成された書類や図面
重要事項説明	不動産取引時の重要事項説明書および、売主が買主に対して開示する告知書等	

住宅履歴情報を保管するには - 「住宅履歴情報サービス機関」の活用 -

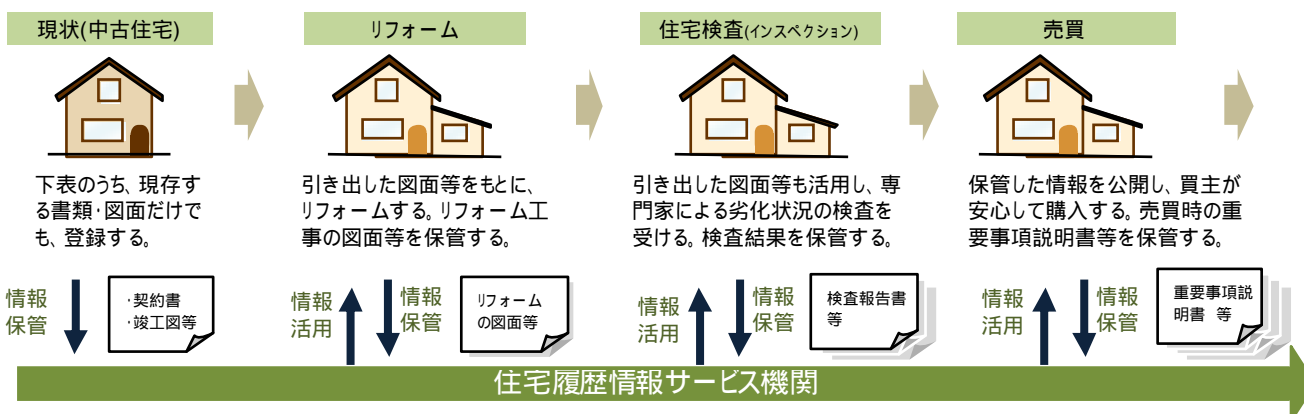
所有者から提供された情報を有料で保管する事業者や団体(=「住宅履歴情報サービス機関」)があります。

● (社)一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

「住宅履歴情報サービス機関」等が会員となり、履歴情報蓄積の活用を進める法人

▶ <http://www.iekarute.or.jp/index.html>

「住宅履歴情報サービス機関」を活用した、情報の保管・活用(例)





住まい全般に関するご相談

大阪市立 住まい情報センター

開館時間 平日・土曜 9時～19時 **4階**
 日曜・祝日 10時～17時
 休館日 火曜日(祝日の場合は翌日)、
 祝日の翌日(日・月の場合を除く)
 年末年始

相談専用電話: 06-6242-1177

▶ <http://www.sumai.city.osaka.jp/>



地下鉄谷町線・堺筋線、阪急電鉄「天神橋筋六丁目」駅3号出口

住まいの一般相談 (随時/面接・電話)

住まいを借りるときや購入する際の質問、分譲マンション管理、および大阪市を中心とした公的な住宅施策などに関する質問に対して、相談員が面接または電話で対応します。英語、中国語、韓国・朝鮮語にも対応します(外国語対応は17時まで)。

住まいの専門家相談 (予約制/面接)

お申し込みの際は、相談員が一般相談で内容をうかがってから予約となります。

法律相談	概ね毎週土曜日 〔10:00～13:30〕	借家・借地・土地・建物・相続等に関する法律上の相談(弁護士)
資金計画相談	隔週土曜日 〔10:30～12:00〕	住宅取得やローン返済の資金計画等(ファイナンシャルプランナー)
建築・リフォーム相談	隔週土曜日 〔10:00～13:00〕	建築設計や施工上の問題・建築関係法令等(建築士)

係争中の案件や営利目的の相談、トラブルのあっせん・仲裁等、当センターで対応できかねるものは、他の相談機関等の情報を提供します。

専門家相談は、大阪市に在住、在勤又は在学の方を対象としており、専門分野ごとに年1回までです。日程が変更になる場合がありますので、ご確認ください。

法律・トラブルに関するお問合せ

日本司法支援センター(法テラス)

お問い合わせの内容に合わせて、解決に役立つ法制度や地方公共団体、弁護士会、司法書士会、消費者団体などの関係機関の相談窓口を法テラス・コールセンターや全国の法テラス地方事務所にて、ご案内。

TEL 0570-078-374(コールセンター) 平日 9:00～21:00 休日 9:00～17:00

住所 法テラス大阪 北区西天満 1-12-5 大阪弁護士会館 B1F (TEL 050-3383-5425)

▶ <http://www.houterasu.or.jp/osaka/>

公益社団法人 総合紛争解決センター

裁判と並ぶ魅力的な紛争解決機関になることを目指し、各種専門家団体、経済団体、消費者団体、自治体等が参加している裁判外紛争解決機関(ADR)。

TEL 06-6364-7644 平日 9:00～17:00(電話又は面談)

住所 北区西天満 1-12-5 大阪弁護士会館 1F

▶ <http://www.soufun.or.jp/>

大阪市都市整備局企画部住宅政策課
 〒530-8201 大阪市北区中之島 1-3-20
 電話: 06-6208-9217

▶ <http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/index.html>