



中古住宅を
買うとき
売るとき



購入計画と 事前情報収集ポイント

中戸 康文 Nakato Yasufumi 一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部 調査研究部 調査研究部 調査研究部
不動産適正取引推進機構では、不動産取引に関する紛争事例や行政処分事例等の調査研究を行っており、それらの成果を機関誌「RETIO」やウェブサイトにて情報提供している <https://www.retio.or.jp/>

購入計画



(1) 希望条件の整理

まず、購入物件の希望条件を整理します。このとき、現在のことだけでなく、将来のことも考えておきます。また、予算ですが、不動産購入に必要な資金は、売買代金だけではありません。登記費用や媒介手数料等の諸費用がかかること、また、中古住宅の場合は、リフォーム費用等の必要性を考慮しておく必要があります。

希望条件の例

- ①地 域：交通の便、利便施設(買い物・学校・病院など)、住環境など
- ②物 件：戸建住宅、マンション、新築、中古
- ③広 さ：戸建住宅(土地面積・建物面積)、マンション(専有面積)、間取り
- ④予 算：物件価格(自己資金、親族からの資金援助、住宅ローンによる借入金)
- ⑤その他：駐車場・駐輪場の有無、ペットの飼育可否

(2) 希望条件の優先順位

すべての希望条件を満足できる物件を探すことは困難です。優先順位を付けておき、収集した物件情報の判断をする際の参考にします。

情報収集



(1) 物件の情報

● 広告等から自分で情報を収集する

希望条件がある程度整理できたら、まず多くの情報を収集することから始めます。情報は、新聞広告、折り込みチラシ、住宅情報誌、インターネット、店頭広告などから収集します。広告を見るときは、広告のキャッチフレーズやイメージ写真などに惑わされないよう、冷静に

チェックをしてください。希望する地域において、希望条件に合う物件が見つからなければ、地域を広げて収集してみます。当初希望とは異なる地域で希望条件に合うものが見つかり、それに決めることも、住宅探しでの「あるある」です。

不動産の広告は「宅地建物取引業法(以下、宅建業法)」に加えて「不当景品類及び不当表示防止法」に基づき、公正取引委員会の認定を受けた不動産業界の自主規制である「不動産の表示に関する公正競争規約」によって、広告表示の基準や表示方法が細かく決められています。次ページの広告例(☒)を使って、主な記載事項のポイントを説明します。

コラム

おとり広告に注意

不動産広告の内容や表現方法は、「不動産の表示に関する公正競争規約」により規制されていますが、現実には不適切な広告がよく見受けられます。そのうち、特に悪質なものに「おとり広告」があります。

おとり広告とは、「売らないうちの物件、売ることのできない物件、実際にありもしない物件」で、客を集めることを目的に広告を行い、広告に誘導されて来た客に「その物件は、もう売れてしまいました。別のいい物件をお見せします」などと言って、まともに広告したのでは客が付かないような物件を、言葉巧みに売りつける手口です。

不動産に「格安物件」や「掘り出し物件」はありません。怪しい広告には手を出さないよう注意をしてください。

図 不動産広告(インターネット)の例と解説 (一部の事項は、表示物件が該当しなければ、記載されていません)

〇〇〇丁目戸建

〇〇〇万円

物件種別	中古戸建※1	所在地	東京都〇〇区〇〇〇丁目
交通	〇〇線〇〇駅 徒歩〇分※2	土地権利	所有権※6
土地面積	〇〇㎡ (約〇〇坪) ・路地状敷地部分約〇㎡を含む※3 ・セットバック要※4 ・別途私道約〇㎡有り※5	建物構造	木造2階建
接道状況	〇側：約〇m(公道)、 〇側：約〇m(私道)	建物面積	〇〇㎡ (約〇〇坪)※7
地目	宅地	間取り	3DK+納戸※8
都市計画・用途地域	市街化区域・第一種住居地域※10	築年月	〇〇年〇月〇日 築
建ぺい率・容積率	60%・200% (前面道路幅員により〇%)	取引態様	媒介※9
情報登録日	〇〇年〇月〇日	免許番号 東京都知事(3)第〇号 〇〇不動産株式会社 東京都〇〇区〇〇〇丁目〇番〇号 電話番号 〇〇-〇〇-〇〇	
次の更新予定日	〇〇年〇月〇日		

- ※1 新築・中古：建築後1年未満で居住の用に供されたことが無い物件を新築、それ以外を中古といいます。
- ※2 徒歩〇分：道路距離80mにつき1分(切り上げ、ただし、信号待ちや坂道等は考慮しない)で表示しています。
- ※3 路地状敷地：路地状(通路状)部分のみで道路に接する土地をいいます。路地状部分が土地面積の30%以上を占める場合には、路地状部分を含む旨、およびその割合または面積が記載されます。
- ※4 セットバック要：建築基準法42条2項の規定により、道路と見なされる部分が土地に含まれることを示します。
- ※5 敷地面積のほか私道負担があるときは、私道負担面積がある旨およびその面積が表示されます。
- ※6 借地権の場合は、借地権の種類、内容、借地期間、必要な保証金・敷金の金額、月額地代が表示されます。下記の【借地権付き建物売買の留意点】参照
- ※7 建物の面積は、延べ面積(2階建の場合は1階と2階の合計面積)で表示されます。
- ※8 3DK+納戸：居室3室と、DK、納戸があります(DK：台所と食堂が一室に併存する部屋、LDK：居室と台所と食堂が一室に併存する部屋、納戸：床面積に対する窓などの開口部の割合で、建築基準法上居室と認められない部屋)。
- ※9 媒介(仲介)と表示されている場合は、宅建業者が売主と買主の媒介を行います(媒介報酬が必要)。売主と表示の場合は、宅建業者が売主で、代理と表示の場合は、宅建業者が売主の代理人として直接取引を行います。
- ※10 都市計画・用途地域、建ぺい率・容積率：都市計画によって定められた用途地域等により、建物の使用目的や、建築可能な建物の建築面積、延べ床面積等の規制があります。本連載の第5回で詳しく解説します。

👉【借地権付き建物売買の留意点】

土地が所有権ではなく借地権(旧借地法による賃借権の場合が多い)の場合、一見、金額的に購入しやすい物件のようにみえます。しかし、土地は土地所有者(底地人)からの賃借のため所有権物件と異なり、次のような留意点があります。借地契約の内容や制約等、借地権に関するリスクについて十分理解されている人でなければ、購入はお勧めできません。

〈主な留意点〉

- ・購入において、金融機関からの融資が難しい(断られる)場合がある
- ・建物の建替え・増改築をする場合、底地人の承諾および承諾料が通常必要となる
- ・地代の負担がある(将来、地代改定の可能性がある)。借地契約の更新時に更新料が必要な場合がある
- ・所有権物件と比べ、流通性が低い。売却の際に、底地人の承諾(承諾料)が通常必要となる
- ・借地人に信頼関係を著しく破壊する行為(地代未払い・無断増築等)があった場合、底地人に借地契約の解除が認められる

- 宅建業者(不動産業者)に媒介(仲介)*1を依頼し情報を集める
信頼のおける宅建業者に媒介を依頼し、希

望条件を伝えて、物件情報収集を依頼する方法もあります。この場合、広く情報を収集する意味では、複数の宅建業者(多いと対応に

*1 一般的に「媒介」は「仲介」といわれる場合も多いが、本連載では宅建業法の規定に従い「媒介」で記述

困ることがあるので、数社程度が目安です)に依頼する方法もあります。宅建業者は、依頼客の希望条件に応じて、独自に収集している売却情報のほか、レインズ*2に登録されている物件を検索して、情報提供してくれます。

(2) 新築住宅と中古住宅のメリット・デメリット

「新築住宅・中古住宅どちらを買うべきか」という議論ですが、不動産は1つとして同じものはありません。「どちらが有利か」を考えるよりも、「これならば」と思う物件を選択するのが、結局納得のいく買い物になるものと思います。表を参考に、比較検討をしましょう。

表 新築住宅と中古住宅の比較

	新築住宅	中古住宅
物件価格	比較的高い	比較的安い*3
売主の担保責任	主要構造部分は10年間	契約による(0~2年が多い)
建物の耐震性	現行基準	建築年度によって異なる*4
設備	新しい	経年劣化あり(リフォームが必要な場合もある)
修繕費	当面はかからない	状況によって必要
住宅取得にかかる税の特例	あり	あるが新築に比べメリットは小さい

資金計画

不動産の購入では、購入物件の売買代金のほか、諸経費がかかります。また、購入後には、引っ越し費用や生活に必要な家具・エアコンなどの購入費用、中古住宅では、修繕費用やリフォーム費用を考慮しておく必要があります。

購入予算額を決めるときは、調達予定資金から、諸経費や購入後に必要となる費用等を除いた金額以内にすることに留意しましょう。

購入予算額の決め方

購入予算額 < 調達予定資金 - (売買時に必要な諸経費 + 購入後に必要な費用・予備費)

(1) 調達予定資金の計算ポイント

- (ア) 自己資金はいくら用意できるか
預貯金、親族などからの資金援助
- (イ) 住宅ローンによる調達の検討
年収や、月々支払いができる金額をもとに、借入可能金額を、借り入れを予定する金融機関に相談するなどして確認

(2) 不動産購入時に必要となる費用

- (ア) 売買代金(消費税*5)
- (イ) 契約書の印紙代・固定資産税等精算費用
- (ウ) 住宅ローン関連諸費用
団体信用生命保険料、火災保険料、金融機関の抵当権設定費用、ローン事務手数料等(概算金額は金融機関に確認します)
- (エ) 登記の登録免許税・司法書士への報酬
- (オ) 宅建業者への媒介報酬
- (カ) 不動産取得税
取得した翌年度に課税されます
- (イ)~(カ)の諸費用合計は、一般的に売買価格の約7~10%程度が目安といわれています。

(3) 購入後に必要な費用、予備費

- (ア) 引っ越し費用
- (イ) 新居生活で必要となる、家具やカーテン、エアコンなどの購入費用
- (ウ) 毎年の固定資産税等
- (エ) 購入後に必要となる修繕・リフォーム等の費用(中古住宅の場合は、状況により、外壁・屋根の塗装、防蟻工事、給湯器などの設備の更新等の費用を考えておきます)
- (オ) 予備費(不測の出費に備えておきます)

*2 国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構が運営しているコンピューターネットワークシステム

*3 「中古住宅の価格が相当か」を考える場合、新築住宅の価格(売主業者の販売利益が含まれる)との比較において「建物の性能、建物の経年劣化・瑕疵(かし)のリスク負担、諸税のメリットが小さい等、その価格差として考慮されるべき」と考えると比較がしやすい

*4 建築確認申請が1981年6月1日以降の建物は新耐震基準(震度6強~7程度の揺れでも倒壊しないような構造基準を設定)、また、2000年6月1日以降の木造建物は、耐震性を担保するルールが追加・強化された、いわゆる「2000年基準」による

*5 中古住宅で個人間の売買の場合は不要