

物件探しの新サービス セルフインスペクション「セルフイン」

「リニューアル仲介」は、消費者が購入予定物件を自らチェックできるセルフインスペクションサイト「Selfin（セルフイン）」の運営を開始した。「物件が抱えるリスクにも気づいてほしい」という思いからだという。

物件情報を入力すると、①価格の妥当性、②対象不動産の流動性、③立地による資産性、④住宅ローン減税の対象か否か、⑤耐震性、⑥マンションの管理状況（マンション）、⑦土地の資産性（戸建て）の判定が行われる仕組み。利用は無料だが、会員登録（無料）が必要となる。http://www.rchukai.com/selfin/



「既存住宅売買瑕疵保険」加入済みの物件を狙う！

「既存住宅売買瑕疵保険」とは、専門の検査機関が建物チェックを行い、検査が通った物件ならば、後で欠陥（瑕疵）が見つかったときに、その補修費用などが保証される保険。まずは売り主が費用を負担し、検査機関に検査と保証を依頼。検査を通れば、検査機関が保険に加入し、買い主に対して保証を行う。保険対象は住宅の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、特約を付ければ給排水管や設備機器の保証も可能。保証期間は、個人間売買なら1年または5年が選べ、支払われる補修費用は500万円～1000万円となっている。契約前なら仲介会社を通して売り主に保険加入を求めることもできる。加入できた場合は優良物件ということも確認できて安心だ。

「日本では人口減少が進み、空き家も820万戸に達しています。こうした状況の中で家を購入するのならば、パワーのある街」を選ばなければ、不慮で住むに居られない、売れることも貸すこともできずに維持費だけかかる、という悲惨な結果になりかねません」

こう指摘するのは、エージェンツ型不動産仲介サービスを提供するリニューアル仲介代表の西生建氏だ。パワーがある街として、歴史

のある街、企業や大学誘致に成功した街、人気路線の沿線の街などを挙げる。

「予算の中で街を選び、流動性の高い物件を選び、住み替えながらステップアップしていく。例えば予算が3000万円で夫婦で住むのなら、郊外の100㎡の中古戸建てより、都心駅近の50㎡の中古マンションをお勧めします。最初からエリアを絞ったり、終の棲家などと言っているのは、資産性を保つことはできません」（西生氏）

「国は、住宅・職場・店舗・病院

リノベするかどうかで物件の選び方も変わる

中古住宅購入には、「買ってそのまま住む」「業者によるリノベーション済み物件を買う」「買って自分でリノベーションする」という3つのパターンがある。

住宅設備の不具合を修繕したり、部分的に改装するリフォームなら、あまり費用がかさまない。「そのまま住む」に含めて考えてもいいだろう。

一方で、間取り変更や断熱性、耐震性の向上、給排水の更新などを含む大掛かりなリノベーションは、物件価格を上回る改修費がかかることもある。その代わり、居住性が格段にアップし、自分好みの空間ができる。

「自分はどれが好きか」「住まいに何を望むのか」をよく考えた上で、物件探しをする必要がある。

というのも、それぞれで選ぶべき物件が変わってくるからだ。

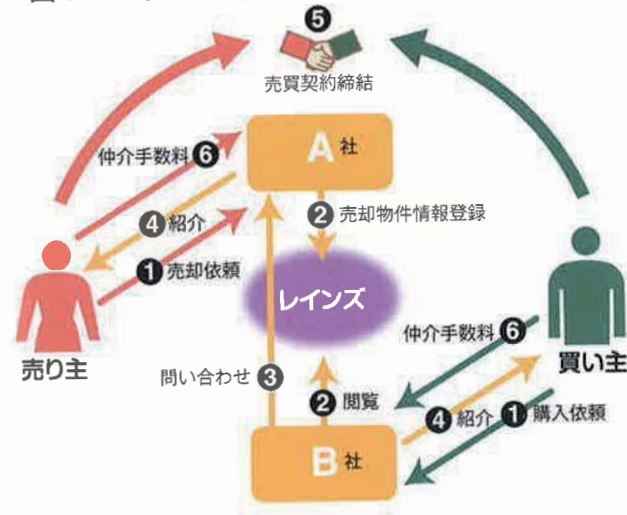
例えば「そのまま住む」のなら、居住性や安全性が著しく低下した物件は避けたい。水回り設備の更新やクロス等の張り替え程度で済みそうな、比較的コンディションのいい物件を選ぶことになるだろう。

万が一、住んでから欠陥（瑕疵）が見つかった場合、その補修費用を保障する「既存住宅売買瑕疵保険」に加入している物件なら安心度は高い（コラム参照）。また、購入前の建物検査や購入後の保証サービスを実施している大手の仲介会社もある。

「リノベーション済み物件」は、きれいで快適な部屋にすぐに住みたい人、あるいは自分でリノベーションする時間や気力がない人向き。ただし、「安全・安心」に考慮したリノベがなされているか、単にお化粧直しをしただけなのかは玉石混交なので、見極める目を持つ必要がある。

「自分でリノベ」は、「改修しやすい物件」を選ぶのがポイント。これらリノベーションについては、事例の紹介とともに次ページから詳しく説明したい。

図11 レインズを介した業者間売買仲介の仕組み



中古物件を探するとき、不動産ポータルサイトや不動産（仲介）会社のサイトにアクセスする人は多いだろう。あふれんばかりの情報

情報の流れ方から読む 物件の上手な探し方

はどこから来るのか、最初に物件情報の流れ方について説明しよう。売りに出される中古物件の情報のほとんどは、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ネットワークシステム「レインズ」上で動いている。

図11を見てほしい。売り主から家の売却を依頼されたA社はレインズに売却物件情報を（規定時間内に）登録する。それを全国の不動産業者が閲覧し、仮にB社の顧客に購入希望者がいれば、B社がA社に問い合わせ、条件が合えば売買契約が締結される。不動産業者はリアルタイムで物件情報をやり取りしているのだ。

ただし、レインズに登録される前に売れてしまうこともある。先の例でいえば、A社の顧客に条件が合致する売り主と買い主の両方が同時期にいた場合だ。地元の仲

介会社に売却を依頼する。サイト上で依頼したとしても、結局は地元の営業所や支店が担当となる。そこで、「このエリアに住みたい」と見当が付いているのなら、そのエリアにある仲介会社の店舗を訪れ、こちらの条件を伝えておくのも有効。複数の仲介会社があるのなら、小まめに回った方がいい。

「戸建ての場合は、自分の足で探すのが基本」というのは松沢氏だ。その土地で長いこと営業を続けている不動産業者が掘り出し物の情報を持っていることも多いし、道を一本隔てただけで、街の雰囲気や地盤が変わることがあるからだという。

「地元の不動産会社に熱心に通って、営業担当者を味方に付けることです。彼らは、どこに誰が住んでいて、どの家が売りに出そうかなど、地元事情に精通しています。どこまで聞き出せるかが勝負で

マンション・団地・戸建て 中古物件の上手な探し方

漫然と不動産ポータルサイトを検索していたのでは、経済性と安全性を両立したお宝物件は見つからない。では、どんなアプローチ方法があるのか。物件情報の流れ方、今後、街や立地を選ぶ際に必要となる視点、そしてリノベーションをするか否かで変わる物件の条件などを基に、物件探しのコツを探ってみた。

エリア限定のチラシ広告もこんなにたくさん！

写真は、都心に住む編集スタッフの住戸に約1年間でポストに貼られた不動産関係のチラシ。中古マンションの販売情報、オープンルームの開催案内、リノベーション済み物件の完成見学会案内など内容はさまざまだが、いずれも周辺エリアの物件だった。エリア限定で探しているのなら、そこに住む知人を見つけて、こうしたチラシをゲットするのも手だ。



今後、重要なのは
マクロな視点の街選び

今回取材した複数の不動産のプロたちから「人の入れ替えが進まない街（立地）に家を買ってはい

す（松沢氏）

お宝物件を見つけるには、こうした地道なアプローチも必要だ。ちなみに、レインズの情報は一般の買い手が自由に見ることはできないが、「会員限定情報」として、店頭で直接情報公開している仲介会社もある。