



リニュアル仲介通信 Vol.46
(平成29年3月1日 発行)

旧耐震マンションを 選択するリスクとは？

セルフインスペクションWEBアプリ「SelfFin」活用法④

マンションのストック数はおよそ600万戸と言われますが、その6分の1に当たる100万戸が「旧耐震」マンションです。マンションは都市部に集中していますので、マンションの旧耐震問題は都市部で住宅購入を検討する方特有の問題と言えます。今回は旧耐震マンションが抱える問題点についてご説明いたします。

あえて「旧耐震」を選ぶ合理的な理由はありません

昭和56年6月以降に建築確認を行った物件は「新耐震」、それ以前の建物は「旧耐震」と区分されます。「旧耐震」の物件は既存不適格住宅とされ、改修工事が必要とされます。「旧耐震」の物件は「新耐震」と比較すると多くの問題点を抱えます。

まずは地震のリスクです。大きな地震で建物が倒壊し人命を失う恐れがあるほか、仮に倒壊を免れたとしても建物の損壊により居住を継続することができなくなり、住宅資産を失ってしまう恐れがあります。

続いて改修費用のリスクです。「旧耐震」の物件は既存不適格住宅ですので、何らかの改修工事が必要になる可能性が高いです。耐震改修工事は修繕計画外の工事なので改修工事費用を捻出する必要があり、修繕積立金の値上げや臨時徴収など改修費用を負担しなければならなくなる恐れがあります。

最後に各種支援制度が使えない、という点です。登録免許税や不動産取得税の減額対象外となるため税負担が増え、住宅ローン減税の対象外となります。既存住宅売買かし保険の加入も難しく、フラット35を利用できない可能性が高いです。

建物完成年月ではなく建築確認日の確認を

不動産購入時に気を付けたいのが、不動産広告の建築年月はあくまで謄本に記載された建物が完成した日をもとに表記されているという点です。建築確認済証など公的な書類で建築確認日が確認できない場合、昭和58年4月以降が「新耐震」の区分になってしまいます。不動産広告の建築年月が昭和56年6月～昭和58年3月の建物の場合、建築確認日がいつなのかを確認することが大切です。

SelfFinで効率の良い情報収集を

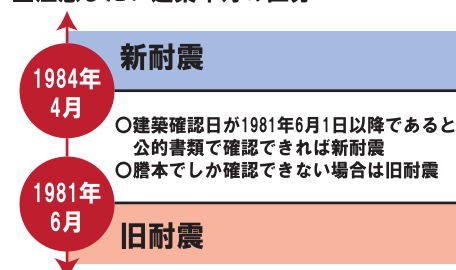
リニュアル仲介が提供するセルフインスペクションWEBアプリ「SelfFin(セルフイン)」を使うと、物件の「耐震性」を簡単に確認することができます。

インターネットの物件広告を閲覧する際に、建築年月まで細かくチェックするのは意外と手間がかかります。SelfFinでは物件広告ページを開くだけで調査結果が表示される「Chrome拡張機能」のほか、便利な入力補助ツールが用意されています。

特に住宅購入の初期段階ではたくさんの物件広告ページを閲覧すると思いますが、チェック項目が増えるとそれだけ時間がかかってしまいます。SelfFinをご活用いただき、効率の良い情報収集をお勧めいたします。

SelfFin(セルフイン) ホームページURL <http://www.rchukai.com/selfin/>

■注意したい建築年月の区分



■登録免許税・不動産取得税

登録免許税		課税標準	税率	軽減税率
所有権移転登記	土地	固定資産税評価額	2017年3月31日まで 15/1000 2017年4月1日以降 20/1000	-
	建物	評価額	20/1000	3/1000
抵当権設定登記	債権金額		4/1000	1/1000

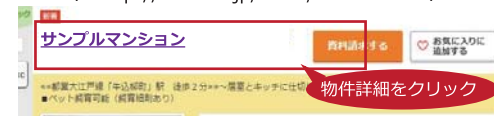
不動産取得税

税額の軽減(昭和57年1月1日以降の建築もしくは新耐震適合の証明)	
土地	(固定資産税評価額 × 1/2 × 3%) - 控除額(下記AかBの多い金額) A = 45,000円 B = (土地1m2当たりの固定資産税評価額 × 1/2) × (課税床面積 × 2(200m2限度)) × 3%
建物	(固定資産税評価額 - 控除額) × 3% ※控除額は自治体により異なります。

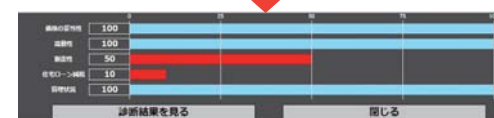
■SelfFin Chrome 拡張機能の使い方



Chrome 拡張機能で SelfFin を利用した動画です。物件情報を開くだけで診断結果が表示できます。
(<http://rchukai.jp/selfin/mov5.htm>)



不動産ポータルサイトで物件詳細ページを開くと…



自動的に SelfFin の情報が表示されます



SelfFin

(セルフイン)β版

<http://rchukai.com/selfin/>

住宅購入初期段階では SelfFin（セルフイン）を使って 効率よく物件情報を収集しましょう！

AI（人工知能）が 物件探しをお手伝い

SelfFin はインターネットの物件広告情報を入力するだけで、誰でも簡単に価格の妥当性や物件の注意点など、物件の善し悪しを判断できるWEB アプリです。

SelfFin の不動産価格算出方法は「収益還元法」を用いています。「方位」「築年数」「所在階」「昼夜間人口」「最寄り駅平均階高」など、20 項目を超える全国統一の係数で判断し、適正賃料及び価格のレンジを算出しています。（全国約 7 割の売り出し物件の価格が SelfFin の価格レンジに収まっています。）

さらに、当該不動産が所在する自治体のポテンシャルを判断する「街カスコア」や、マンションの場合、管理費や修繕積立金の妥当性などについても平均像とのかい離をスコア表示します。

■スマホで簡単！ブックマークレット機能



スマートフォンで
物件ページを開いて…



ブックマークを
タップするだけで…



SelfFin の調査結果が
表示されます。

SelfFin が更に便利になる 入力補助機能

SelfFin 利用者の大半は、物件情報ページのアドレスをコピー＆ペーストするなどの入力補助ツールを利用されています。GoogleChrome 拡張機能やスマートフォンのブックマークレット機能を利用すれば、物件情報のページを見るだけで SelfFin が自動で起動し判定します。

特に住宅購入の初期段階では数多くの物件情報を閲覧しますが、個々の物件情報を細かくチェックするのは手間のかかる作業です。SelfFin を利用すれば、AI がその物件で注意すべき点を瞬時に判断するので、手間をかけずに多くの物件情報を検討することができるようになります。

SelfFin のご利用は無料ですので、ぜひご活用ください。

■ SelfFin が自動で判定する 5 つの項目



価格の妥当性

独自の価格査定エンジンから、収益還元法で対象不動産の想定賃料と想定価格を算出し、価格の妥当性を表示します。



不動産の流動性

流動性の高い不動産ほど売却しやすくなります。昼夜間人口差から「街力」を算出し、対象物件の流動性を判定します。



住宅ローン減税

住宅ローン減税は住宅購入者にとって欠かせない支援制度です。住宅ローン減税が利用できるかどうか判定いたします。



耐震性

建築年月などから耐震性を判定いたします。耐震性が確保されていることが各種補助制度の条件となっているほか、資産保全にも大きな影響を及ぼします。



管理状況

マンションの資産価値を高く保つには、きちんと管理されていることが重要です。また設定されている管理費・修繕積立金が妥当かどうか判定します。

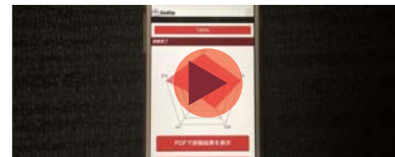
コピー＆ペースト機能や
Chrome拡張機能など
PC向けの便利機能もあります

動画（10 秒）をご覧ください



<http://rchukai.jp/selfin/user.htm>

スマートフォンで SelfFin を利用した動画



Chrome 拡張機能（PC）の動画

