



リニュアル仲介通信 Vol.50
(平成29年7月1日 発行)

建物インスペクションを 実施する最適なタイミングとは？

改修費用の把握が安全な中古取引の鍵です

中古住宅を安心して購入するためには建物インスペクションが欠かせません。建物の劣化状況などを正確に把握し、必要な改修費用を考慮して住宅購入を検討しないと、後から思わぬ補修費用の負担が余儀なくされることも考えられます。今回は建物インスペクションの実施時期についてご説明いたします。

建物インスペクションの目的は「改修費用」の把握

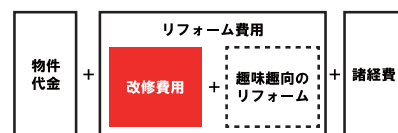
中古住宅購入時の資金計画を考える上で大切なのが「改修費用」という概念です。劣化などの不具合を補修する費用のことです。総費用＝物件価格＋リフォーム費用＋諸経費という考え方は適切ではありません。**リフォーム費用を「改修費用」と「趣味趣向のリフォーム」と区分し、ある程度改修費用に余力を持たせて物件選びをするのが失敗しない中古住宅購入の第一歩**です。そして改修費用を正確に把握するために建物インスペクションが不可欠となります。

売買契約前？契約後？最適な実施時期は物件によって異なります

建物インスペクションを実施する時期は不動産売買契約前、契約後の2パターン考えられます。売買契約前に建物インスペクションを実施する場合、調査や結果報告を待つ間に他の人に物件が売れてしまうというリスクが生じます。反対に売買契約後の場合、調査の結果思った以上の改修費用が必要になると判明しても、そのことを理由に売買契約を撤回することはできません。**一般に改修費用は築年数に比例する傾向にありますので、下表で赤色の区分の物件を検討する場合は、改修費用に余力を持たせた資金計画が望ましいです。**

リニュアル仲介では中古住宅の取引に精通したエージェントが適切なタイミングで建物インスペクションを手配いたします。お気軽にご相談ください。

■中古住宅取得に係る費用の考え方



改修費用を含めて予算内に収まらなければ
中古戸建ての取引は成立しません

■中古住宅の取引で迫られる2択

＜売買契約を優先する場合のリスク＞
建物インスペクションの結果、思った以上の改修工事が必要であると判明しても締結してしまった売買契約を撤回する理由にはなりません。

＜建物調査を優先する場合のリスク＞
建物調査から結果報告までに別の購入希望者があらわれた場合、その物件を購入することができなくなります。また、その場合でも実施済みの調査費用は返金されません。

万が一の被害額を考えると建物調査を優先する方が安全側の選択と言えます

■ 建物インスペクション実施時期まとめ表（「工法」「建築年月」）

			マンション	
平成 12 年 6 月以降			築浅物件として流通しやすい（競合しやすい）物件です。大規模なリフォームを行う予定でなければ、売買契約を優先した方が良いと思われます。	
昭和 56 年 6 月～ 平成 12 年 5 月	築 25 年 以下		住宅ローン減税を適用するにはかし保険の加入が必要なので、売買契約前にかし保険の可否を確認することをお勧めします。	
	築 26 年 以上			
昭和 56 年 5 月以前			耐震改修工事が現実的ではありませんので住宅ローン減税の適用は困難です。	
			木造戸建て（在来工法・2×4 工法）	非木造戸建て（RC 造・鉄骨造など）
平成 12 年 6 月以降			築浅物件として流通しやすい（競合しやすい）物件です。内見時に目立った劣化事象（雨漏れ跡など）がなければ、売買契約を優先した方が良いと思われます。	
昭和 56 年 6 月～ 平成 12 年 5 月	築 20 年 以下		劣化改修の可能性があるため、売買契約前に改修工事の要不要を確認した方が良いのですが、住宅ローン減税が利用できる年代のため、他の人と競合してしまう恐れがあります。取引の状況を踏まえて調査実施時期を検討してください。	
	築 21 年 以上		劣化改修が必要と判定される可能性が高いため、売買契約前の調査を推奨します。また、耐震改修工事が必要と判定される可能性が高いです。	住宅ローン減税を適用するにはかし保険の加入が必要なので、売買契約前に調査を実施してかし保険加入の可否を確認することをお勧めします。
昭和 56 年 5 月以前			劣化改修が懸念されるため、契約前の調査を推奨します。また、耐震改修工事が必要と判定される可能性が高いです。	耐震改修工事が現実的ではありませんので住宅ローン減税の適用は困難です。

要注意！

☐ 売買契約優先 ☐ 建物インスペクション優先
☐ 注意が必要な区分（仲介会社とよく相談してください）

要注意！



限られた条件と予算の中で 誰と一緒に家を探すかが重要

所在地：東京都練馬区
物件価格：3,380万円
リフォーム費用：40万円
建築年度：平成12年6月
間取り・広さ：4DK→3LDK (79.5㎡)

インスペクションをすることによって安心して購入。 限られた予算の中で必要最低限の補修に。

物件検討段階で数えきれないほどの不動産会社を渡り歩いた M さん。インターネットで自分たちの条件にあてはまる物件を見つけては問い合わせをしていたそうです。「まるで賃貸住宅を探している感じだった」と当時を振り返ります。質問してもこちらの事情を汲み取ってくれることはなく、聞きたい内容の返事も得られず、気後れと不信感だらけで不安な状況が続いていました。そんな困り果てていた中、たまたまリニュアル仲介のセミナーを知りました。

早速セミナーに参加した M さん。家の購入に対して考え方や価値観が一変したそうです。下記3点のポイントから、リニュアル仲介に任せようと思われたそうです。

- ①一生に一度の買い物「終の棲家」という考え方から将来売却を想定しての買い方の視点に考えが変わったこと
- ②エリアの選定の仕方などという基準で物件を探せばよいか明確になったこと。
- ③購入価格の妥当性を客観的なデーターをもとに意見がもらえること。

M さんがたどり着いた物件は、築13年の中古戸建て。新築戸建てが5,000万～5,500万円で売りに出ているエリアでしたが、3,380万円で購入できました。また、3年程前に外壁塗装・屋根塗装済みで、1年前に給湯器交換をされているなど、建物のメンテナンスがしっかりされていたため、かなり状態の良い物件でした。

元々の間取りは4DK。1階のDK部分が狭いため、隣の洋室の壁を取り、ひとつのLDKとして間取り変更できないか検討しました。耐震診断を含む建物インスペクションとの結果、間仕切り壁を取ることができると判明し、購入を決断されました。

建物の状態が良かったため、実施したリフォームは間仕切り壁撤去以外は、劣化が見られた2階バルコニーの防水シートの塗装補修のみ。必要最低限の補修で済ませることができました。



↑売主が専門の検査会社による建物インスペクションを実施していた物件でした。物件検討時にこのような資料を提示してもらえると、手間をかけずに物件の状況を把握することができます。

※売主による建物インスペクション済み物件でも念のため購入にあたって再検査することが望ましいのです。



↑建築士による調査の様子。



↑住宅設備は状態がよかったのでそのまま利用します。

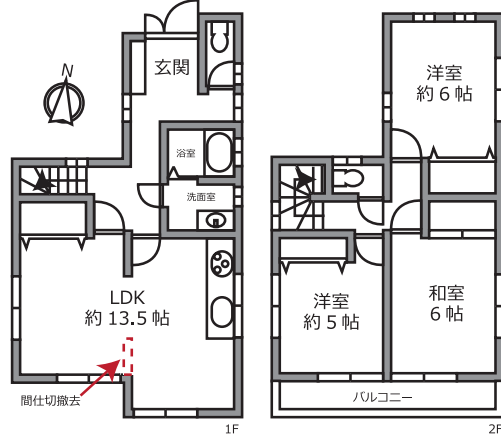


↑屋根・外壁塗装済みで雨漏れ劣化対策も問題ありません。

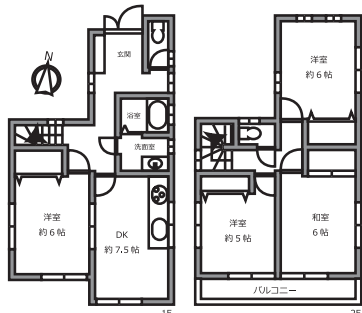


↑間仕切り壁を取り、LDKへ間取り変更しました。

■図面（アフター）



■図面（ビフォー）



お住まい探しのお役立ち情報を毎日更新！

リニュアル仲介の Facebook ページでは、お住まい探しのお役立ち情報をスタッフが交代で毎日更新しています。プロの不動産屋さんでも知らないような“深い”情報をお届けしています。

※気に入っていただけたら「いいね」をお願いします。スタッフの励みになります。

QR で簡単アクセス

