

鶴田不動産 コラム

VOL.5 「中古住宅（一戸建て）の購入」

第5回目の今回のテーマは、ずばり 「中古住宅（一戸建て）の購入」 についてです。

- ▶ 中古住宅のメリットは、たくさんあります。
- ▶ ・住みたい地域で探せるとか、新築と比べて安いとか。
- ▶ ・好きなリフォームができるとか。
- ▶ ・数年後に建て替える予定だとか e t c。
- ▶ でも、中古住宅なら、知っておいた方が良いことも
- ▶ たくさんあります。

- ▶ 簡単に「中古住宅（一戸建て）購入」のチェックポイント
- ▶ をお伝えしようとおもいます。
- ▶ 簡単に済まなくて、ちょっとボリュームがあります。すみません。
- ▶ 1. 建物は、「旧耐震」と「新耐震」のどっち？
- ▶ ・耐震性の建築基準法の大改正が行われたのが1981年です。
- ▶ ※ざっくり1982年（昭和57年）以降の建物は、新耐震の建物です。
- ▶ この前後の年は、新旧の建物が混在しています。ご注意を。
- ▶

- ▶ 2. 中古住宅の保証は？
- ▶ 「契約不適合責任」があります。※瑕疵担保責任にかわるものです。
- ▶ 近年、民法改正いたしました。
- ▶ **※売主側の視点からこの法律を説明します。**
- ▶ 契約不適合を理由に、買主から何らかの請求がされるリスクが生じます、
- ▶ 売却する不動産について責任を負います。
- ▶ 不動産会社が作成する売買契約書や重要事項説明書がすべてではないです。
- ▶ 買主との合意は不明瞭な部分をできるだけ減らす努力が大切ですが・・・
- ▶ 契約不適合責任は、当事者の合意（契約上の特約）によって一部または
- ▶ 全部を免責できます。**※契約の自由は尊重されます。**
- ▶ 契約不適合責任は瑕疵担保責任よりも買主の請求権が拡大され、売主にとって
- ▶ 新たなリスクが生じました。
- ▶ そのため、売主としては契約不適合責任が免責される方向にしたいでしょう。
- ▶ しかし、買主が免責に応じなければ売買契約が成立しません。
- ▶ **※個人を対象とした不動産売却は、以前よりも売りにくくなってしまった**
- ▶ **ということです。**

▶ 3. 建物は、大丈夫？

- ▶ ・基礎コンクリートの劣化。（割れているとか）
- ▶ ・シロアリが発生した形跡。（売主が知らないことも）
- ▶ ・建物自体の傾き。（地盤に問題があることも）
- ▶ ・雨漏り等。

▶ ※売主は、上記などを伝え契約不適合責任の免責を求めます。

▶ ※ホームインスペクション（住宅診断）の利用をおすすめします。

▶ ※建築士などの有資格者でないと分かりません。宅建業者でも無理です。

▶ ※協力してくれない売主もいます。この場合は、できません。

▶ 4. その他

▶ ①リフォーム、修繕費用も予め用意が必要です。（住む前にリフォームとか）

▶ ②住宅ローンも満額借りるのは、難しいことも。（頭金を多くする必要あり）

▶ ③必要書類の提出が必要なことも。



- ▶ 「ホームインスペクション（住宅診断）って何？」
- ▶ ※簡単に言えば、建物の健康診断です。（お金がかかります、要見積り）
- ▶ ※修繕・補修の提案もしてくれます。
- ▶ 最近、話題になってきました。
- ▶ ※実施の有無は、自由です。（やってもやらなくても自由）
- ▶ ※売主が実施する場合と買主が実施する場合があります。
- ▶ ※売買契約前に行います。
- ▶ ※オプションで詳しく「屋根裏」「床下」も見てくれるそうです。

今回の格言

「中古買うなら要勉強」

- ▶ 自分のことなのに、何も知らない、分からない状態で買おう
- ▶ としていませんか。（新築だったらあまり問題はありませんが・・・）
- ▶ **不動産取引**には、自分は何も**勉強しないでいい**という
- ▶ **雰囲気**は確かにあります。（業者任せ、営業マン任せとか）
- ▶ でも、**中古物件は、いろいろと知って納得して買ったほうが良い**です。
- ▶ （後悔しないためにです）
- ▶ ※**新聞チラシは、要チェック**。チラシを見るだけで勉強になります。