

# 中古住宅購入のポイント



株式会社 東陽宅建

## はじめに

### 中古住宅の購入をご検討されている皆様に

これから中古住宅の購入をご検討されている皆様にとっては、さまざまな不安と希望があることと思います。私たちは常に売り手と買い手との間に入り、中立な立場で物事を進めるように努力しています。売り手にとっては、少しでも高く売りたい。買い手にとっては、少しでも安く買いたいというのが心情であります。しかし、不動産のプロではない売主や買主は多くの不安をお持ちのことでしょう。そこで私たちは、これらの不安を少しでも取り除き、安心してご相談いただけるよう本音のところをこれから解説しようと思います。

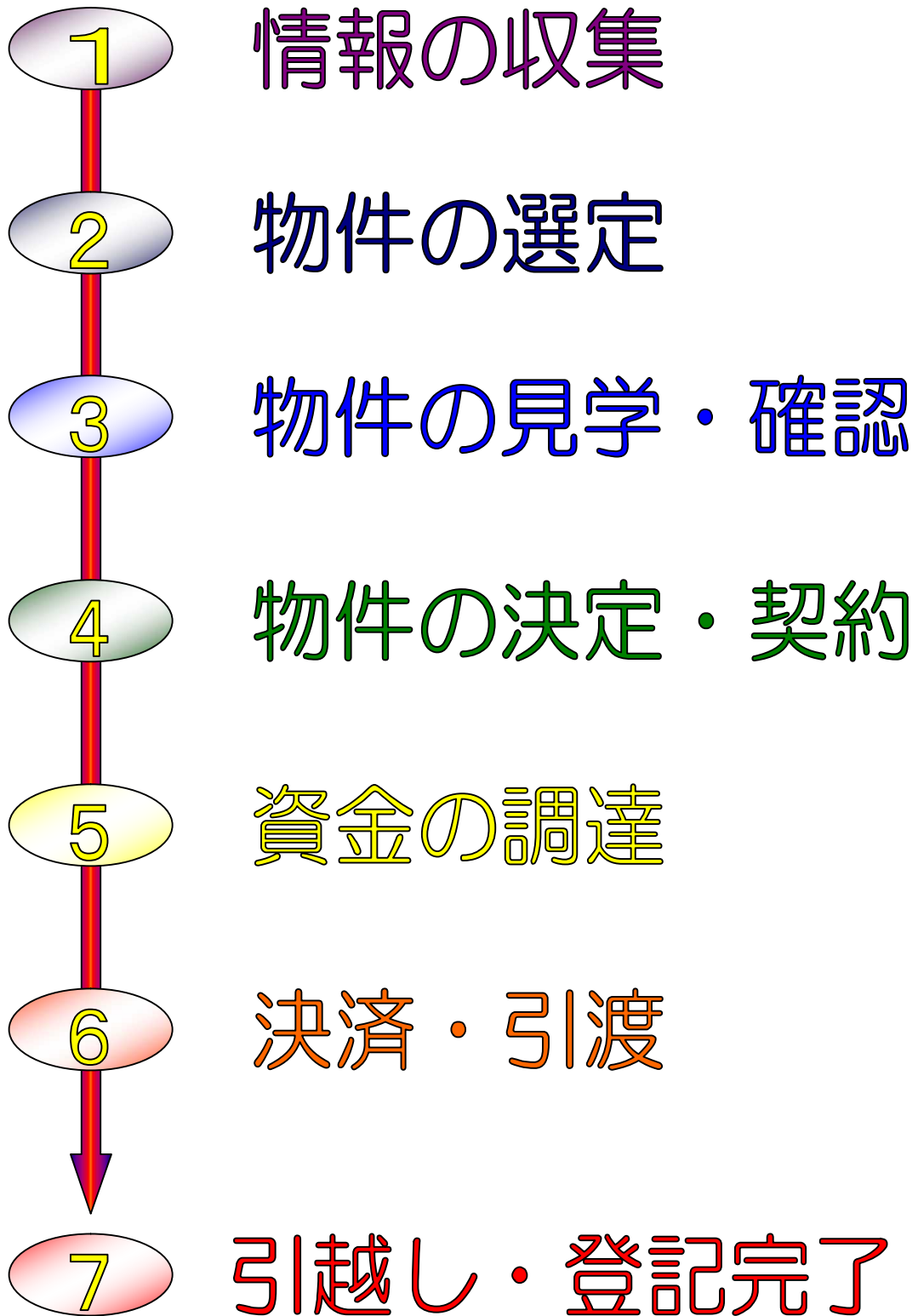
### 中古住宅購入の上での不安

一般に不動産のプロでない方が、不動産取引をしようとしたときには次のような不安があると思います。

- \* 価格についての不安
- \* 建物の構造などについての不安
- \* 周辺環境についての不安
- \* 取引業者についての不安
- \* ローンなど資金繰りについての不安
- \* 税金についての不安

これらについて少しずつ解説していこうと思います。

# 中古住宅購入の流れ



# 媒介契約書について

売買に際して、業者に仲介を依頼する場合は、媒介契約書を取り交わします。

- ・ **専属専任媒介契約**

依頼者は、目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を、当社以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することができません。依頼者は、自ら発見した相手方と売買又は交換の契約を締結することができません。

当社は、目的物件を国土交通大臣が指定した指定流通機構に登録します。

- ・ **専任媒介契約**

依頼者は、目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を、当社以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することができません。依頼者は、自ら発見した相手方と売買又は交換の契約を締結することができます。

当社は、目的物件を国土交通大臣が指定した指定流通機構に登録します。

- ・ **一般媒介契約**

依頼者は、目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を、当社以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することができます。依頼者は、自ら発見した相手方と売買又は交換の契約を締結することができます。

# 1

# 情報の収集

## イメージの明確化

情報収集にあたり、一番大切なことはイメージを明確にすることです。何を（どんな条件を）優先させ、何が妥協できるかを明確にします。

## 周辺環境について

購入の際に、周辺環境は大変重要な要素のひとつといえるでしょう。中古住宅の購入を検討する際のポイントとしては、地域、価格、間取りなどがあると思いますが、これらのイメージがある程度できていまいとなかなかいい物件を探すことは出来ません。

つまり、「どこでもいいから・・・」とか、「とにかく安いものを・・・」とか言う方が多いのですが、そのような方に限って次々と物件を見せてもどれもピンとこないということが多いのです。そこで、どのあたりに住みたいのか、どういう環境に住みたいのかをある程度イメージしておく必要があります。

**学区：**小学校・中学校の距離はどうか？

**ショッピング：**日常の買い物にはどうか？

**騒音：**音が気にならないか？

**嫌悪施設：**近くに高圧線や臭いの気になる施設はないか？

**道路：**危険な交差点や見通しの悪い場所はないか？

**季節：**季節によって周辺環境が変わるようなことはないか？

**インフラ：**電気・水道・排水・ガスなどのインフラの整備はどうか？

**日照：**日当たりはどうか、湿気はどうか？

**隣近所：**近くに住んでいる方たちはどんな方々なのか？

気になりだすときりはありませんが、これらのことを参考にすると良いでしょう。

## 2

# 物件の選定

### 選定する基準を明確にする

物件の選定にあたっては、様々なことを考慮する必要があります。

### 価格について

#### 土地の価格

中古住宅を選ぶ際に、一番気になるのは価格だと思います。つまり、自分の予算は決まっても、その物件の値段が高いのか安いのかの判断基準が、素人の買い手には全くわからないところに不安があると思うのです。

だいたい中古住宅で表示されている価格は、土地と建物の値段が一緒になっており、土地がいくらで建物がいくらかは表示されていないことが多いです。

ですから、その物件が高いのか安いのかを判断するには、まず、土地の相場と建物の価値を知る必要があります。そこで、土地の価格ですが、1つの土地には大きく4つの値段があります。つまり、固定資産税評価額、路線価、地価公示価格、実勢価格です。私たちが実際に売買する際に決めるのは実勢価格です。すなわち、売り手と買い手の意見が一致した価格ということになります。

**固定資産税評価額**：固定資産税・都市計画税の計算の基礎となるもので所轄の市役所で調べることが出来る。ただし、市町村によっては本人か、本人の委任状がなければ閲覧できないところもあるので注意してください。

インターネット情報：<http://www.niceliving.net/zeikin/zeikin26.html>

**路線価**・・・贈与税・相続税の計算の基礎となるもので、所轄の税務署で調べることが出来ます。現在はインターネットでも見ることが出来ます。

インターネット情報：<http://www.rosenka.nta.go.jp/>

**地価公示価格**・・・毎年1月1日を基準に国が調査し、3月末に発表している価格。あくまでも参考で、実際の取引額とは違う。

インターネット情報：<http://tochi.mlit.go.jp/chiiikim.html?shuyouchiten=1>

**実勢価格**・・・実際の取引価格。所得税・法人税などの計算基礎となる。この実際の取引価格は、近所で最近取引となった事例を参考にするか、近くの分譲地などが坪当たりあるいは、 $m^2$ あたりいくらで販売しているのかを参考にするとよいでしょう。

# 3

## 物件の見学・確認

### 現地調査のポイント

物件について、宅建業者からいろいろな説明を受けるとは思いますが、納得のいくまで説明を求め、自分の目と足で確認することが大切です。

### 現地には二度以上足をはこぶ

現地の状況は、時間帯や天候によって雰囲気が変わります。次の事項を特に注意してチェックしてください。

- 敷地や建物・・・建物の位置・地形・地盤・境界・電柱の位置・構造・間取りなど
- 道路・・・幅員・舗装の状況など（建築基準法の道路かどうか？）
- 交通・・・通勤・通学のルート、所要時間など
- 住環境・・・日照（方位）・通風（隣接建物など）騒音・振動・臭気・ばい煙・隣接地の建築計画など
- 日常生活・・・買い物・病院・公共施設・ゴミ処理場・学校・保育園など
- 給排水施設・・・上下水道・浄化槽・浸透槽など
- 建物の外部・・・基礎や外壁の傷み具合・補修の状況など
- 建物の内部・・・建具・床・クロスなどの状態・雨漏り・シロアリなど
- 付帯設備・・・設備の状態・庭木・庭石など
- 擁壁・・・構造・高さなど
- 門・塀等・・・仕様・傷み具合など
- 車庫・・・収容台数・大きさ・形状・使い勝手など
- 境界・・・境界標の有無・隣接の塀の確認など

# 4

## 物件の決定・契約

### 重要事項の説明

重要事項の説明は、契約をする前に必ず取引主任者をして、書面で説明をすることが義務づけられております。納得のいくまで説明してもらいましょう。また、重要事項に記載されていないことで、取引の際に大変重要なこともありますので、十分に説明を聞き、疑問点のないようにしておきましょう。（たとえば、近くに嫌悪施設や暴力団の事務所などがないか？過去に水害などにあっていないかどうか？など）

### 契約を締結するときの心構え

契約を締結すると、それ以降その取引は契約書の記載内容に従って進められます。従って印鑑を押す前に契約の内容をよく理解する必要があります。

### 手付金について

売主が宅建業者の場合は、売買代金の20%を超える額の手付金を受領することはできません。また、売買代金の10%（未完成物件の場合は5%）を超え、または1,000万円を超える手付金等（手付金のほか中間金も含む）を支払う場合は、保障機関の発行した保証書等を売主業者からもらってください。（売主が宅建業者でない一般の取引の場合はこの制限は適用されません。）

### 契約の解除と違約金

契約が成立した以上は、途中で解約など考えずにあくまでも話し合いで解決したいものですが、どうしても解除したい場合には契約の内容に沿って手続きが行われますので、契約書の解約と違約金についての内容をよく理解してください。特に特約条項がある場合にはこちらにも注意してください。

### 瑕疵担保責任

売主が業者でない一般の方である場合、取引は「現況有姿の状態での瑕疵担保責任は一切負わない」とする契約が一般的です。瑕疵とは、いわばキズのことで購入した後に雨漏りや排水口のつまり、その他の不具合があっても売主は一切の責任を負わないというものです。もちろん仲介をした業者が保証してくれる確証もありません。中古住宅の購入にはこのようリスクもあることをご承知おきください。（売主が業者の場合には、瑕疵担保責任は免れません。）

# 5

## 資金の調達

### ローンについて

ローンについてお話しする前に、購入する際の決定権は誰が持っているかということですが、これは通常、ご主人であったり、奥様であったり、当然家族全員の合意がなければ決断には及ばないわけですが、これはあくまでもキャッシュ（現金）で買う場合の話。ローンを組むということになると話は違います。つまり、銀行でお金を貸してもらえなければ購入することは出来ないのですから60%借入れするならば、購入を決める権利の60%は銀行にあるということです。95%の借入れならばあなたの権限は5%しかないということなのです。当たり前のようなのですが、ここのところをよく分かっていない方が多いのです。厳しいことを言うようですがこれが現実です。とくにここ数年は銀行自身が運営に厳しく、やたらに貸してくれないということは、すでにご承知のことと思います。では、どうしたら借りやすくなるかと言うと、これも当然のことなのですが、まず3分の1くらいは頭金がほしいところです。さらに返済能力が充分かどうか、

奥様の収入がある場合は、それもすかさず銀行に報告しましょう。

そしてしっかりした保証人。これがしっかりしていれば、銀行も相談に乗ってくれるはずですが。頭金はない、返済能力もない、保証人もいない、となると当然現時点での購入は無理ですので、体勢を整えてから出直したほうがよいでしょう。これらの条件がそろって初めて毎月いくらの返済になるのかとか、金利が高いとか安いとかの話になっていくわけです。

## 6

# 決済・引渡

### 決済・引渡しとは

決済・・・買主が売主に売買代金（残代金全額）を支払うことをいいます。

引渡し・・・売主は売買代金受領と引換えに、買主へ物件を引渡し買主のために所有権移転登記の申請手続きを行うことをいいます。

決済の際には、売買代金のほかに取引業者の仲介手数料や司法書士の先生に登記費用を払います。その他、固定資産税の日割計算分や抵当権の設定費用契約書の印紙代など、必要な経費を事前に確認しておきましょう。

引渡しの際には、カギの確認もお忘れなく、できれば新しいカギに交換することをおすすめいたします。

## 7

# 引越し・登記完了

登記が完了し、いよいよ引越しということになりますが、電気・水道・ガスの手配などぬかりのないように段取りして下さい。

また、班長さんや区長さんの確認・ゴミステーションの確認など忘れずに行っておきましょう。

# 税金について

## 税金について

最後に税金についてですが、これはその都度変わっていくものもあり、複雑多岐にわたっているため、詳しくは実際に購入する際に専門家に納得のいくまで説明してもらったほうがよいと思います。ここでは、中古住宅購入の際に、主にどんな税金がかかってくるのかを簡単に説明したいと思います。

印紙税：土地や住宅を購入するときには、売買契約書を取り交わしますが、契約書には必ず印紙を貼って、消印をします。これが、印紙税の納付です。

売買契約書は通常2通作成し、売主と買主が保管することになりますが、この2通の契約書にそれぞれ印紙を貼らなければなりません。もし、どちらか一方の契約書に印紙をはらなかったときは、売主と買主が連帯して納付する義務を負うことになります。

契約書記載金額	不動産の譲渡に関する契約書の場合
1万円未満	非課税
1万円以上10万円以下	200円
10万円超50万円以下	400円
50万円超100万円以下	1千円
100万円超500万円以下	2千円
500万円超1,000万円以下	1万円
1,000万円超5,000万円以下	1万5千円
5,000万円超1億円以下	4万5千円
1億円超5億円以下	8万円
金額の記載のないもの	200円

登録免許税：土地や住宅を取得すると、自分の権利を明らかにするために所有権の保存登記や移転登記をすることになります。登記は司法書士に依頼するというのが一般的なので、税金を納めているという感覚はあまりないかもしれませんが、しかし、登記の時には必ず税金を納めなければなりません。これが登録免許税といわれるものです。

計算式：不動産の価格（固定資産税評価額）×税率＝税額

登記の内容	税率
所有権の保存登記	不動産の価格の1,000分の2
購入などによる所有権の移転登記	不動産の価格の1,000分の10
抵当権の設定登記	債権金額の1,000分の4

- \* 表示登記には登録免許税は課税されません。
- \* 土地や住宅についての軽減措置の要件については、窓口でお確かめください。
- \* 税率は毎年度改正されておりますのでよく確かめてください。

**不動産取得税**：土地や住宅など不動産の所有権を取得したときに、その不動産の所在する都道府県が課する税金が不動産取得税です。不動産の「取得」とは、現実に所有するという事、登記が行われたか否かには関係がありません。また、その取得原因が売買、交換、贈与、建築等のいづれであっても課税されます。ただ、相続による取得については課税されません。

計算式：不動産の価格（固定資産税評価額）×4/100＝税額

- \* 平成18年3月31日までに取得した住宅及びその敷地については、税率が100分の3相当額に軽減されています。
- \* その他軽減措置がありますが、詳しくは窓口でお確かめください。

### その他の費用

この他にかかる費用としては、司法書士の先生に対する手数料、仲介業者に対する手数料などがあります。仲介手数料は次の通りです。

200万円以下の部分	5%
200万円超400万円以下の部分	4%
400万円超の部分	3%

- \* 400万円超の取引の場合簡易計算方法として

売買価格×3%+6万円として計算すると分かりやすいです。

以上、中古住宅を購入する際のポイントをかいつまんで説明してきましたが、ご不明な点は、いつでもお気軽にご相談くださいませ。