

日本最大級の不動産・住宅情報サービス

LIFULL HOME'S 監修!

圧倒的  
情報量で  
サポート!

100%ムックシリーズ

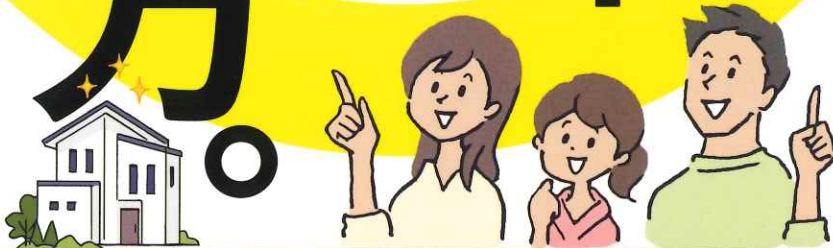
# はじめての家の買い方がまるごとわかる本

最強の

# 家の買い方。

お金で 間取りで  
失敗しない! 損しない!

総勢15人の住宅の専門家<sup>プロ</sup>に取材してわかった!



あらゆる物件の買い方をステップ解説で紹介!



理想の値段がわかる/  
マイホーム  
価格実例

注文 中古 リフォーム

住宅価格を  
大公開!



後悔しないために知るべき/  
住宅ローン  
基本のき



注目の人気エリアがわかる/  
住みたい街  
ランキング

首都圏 近畿圏  
中部圏 九州圏



購入までを  
徹底  
サポート

スケジュール  
カレンダー  
付き



価格高騰

金利上昇

それでも  
今買うべき

5つの理由

金利動向 政府支援策

住宅価格推移 ……ほか



知らないと数百万損する!/  
控除申請  
完全ガイド

購入初年度の難所をサポート



記入場所と  
書き方を  
手順で紹介!

新築 / 一戸建て (建売 & 注文)



中古 / 一戸建て



新築 / マンション



中古 / マンション





# 一戸建て / 編

## (建売・注文)

新築一戸建ては、建売住宅と注文住宅で必要な知識が少し異なっている。  
ここでは基本的な流れに沿って購入方法を紹介し、それぞれの住宅ならではの知識を解説していく。

住宅購入の知識が豊富な監修者の方々をご紹介します!



LIFULL HOME'S  
住まいの  
お役立ち情報 監修者  
不動産パートナーズ  
株式会社  
代表取締役・不動産鑑定士  
**三輪歩己さん**

不動産鑑定士、宅地建物取引士、日本証券アナリスト協会検定会員(CMA)、相続診断士、J-REC公認不動産コンサルタント。2020年不動産パートナーズ株式会社設立。



LIFULL HOME'S  
住まいの  
お役立ち情報 監修者  
株式会社  
高野不動産コンサルティング  
代表取締役  
**高野友樹さん**

不動産コンサルティングマスター、宅地建物取引士、賃貸不動産経営管理士。不動産の仲介、管理に携わり、国内不動産ファンドで投資運用業務に従事。



ME マイホーム  
計画所沢株式会社  
コンサルティング1課 課長  
宅地建物取引士  
損害保険募集人  
**運勢龍一郎さん**

2018年より一戸建て販売業務に従事。新卒入社3年で課長に抜擢。お客様の目線に立ち住まいを通じて快適で幸せな暮らしができるようサポートしている。



LIFULL HOME'S  
住まいの  
お役立ち情報 監修者  
八城総合会計事務所  
税理士  
**八城孝夫さん**

認定経営革新等支援機関、M&A支援機関。事業承継、M&A、遺言・民事信託を活用した相続対策の企画立案など、税務・コンサルタント業務に従事。



株式会社 LIFULL  
宅地建物取引士  
2級建築士  
不動産コンサルティングマスター  
**高橋貴広さん**

大手パワービルダー時代に、土地の仕入れから、建物の販売までオールラウンドに経験。営業責任者を約15年務め現職へ。営業研修多数実施。



株式会社 LIFULL  
LIFULL HOME'S 住まいの窓口  
ハウジングアドバイザー  
宅地建物取引士  
**高瀬一輝さん**

住まいの窓口の立ち上げから携わり、初代トップアドバイザー受賞。250組以上の住宅購入相談に応じ、現在はマネージャーとして人材育成も担当。

## 自分の年齢と年収から借りられる資金がわかる!

**住宅ローン**  
借入金の目安は施工費用の80%以下が理想  
年齢や年収に応じて、借入額や返済期間の上限は変わる。借入額は建築総費用の80%以下とするのが理想的。

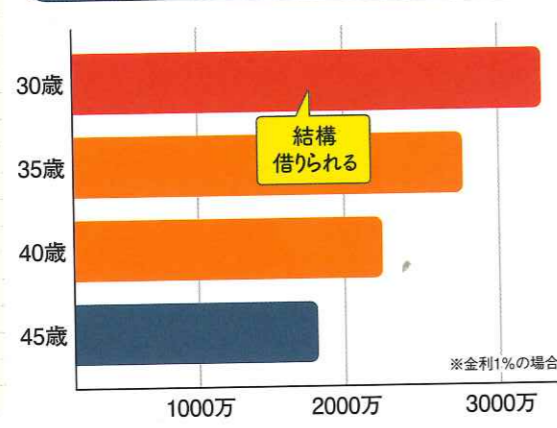
**自己資金**  
自己資金+援助金で建築総費用の20%以上が理想  
一般的に建築総費用の20%以上が目安とされ、例えば3000万円の住宅ならば、600万円程度用意しておけると安心。

この合計額が「払える」お金!!

**65歳 - 現在の年齢 = 返済上限年数**  
[引退する年齢] [30歳なら35年]

**年収 × 25% = 年間返済額**  
[500万円なら] [これくらいが理想] [最大125万円]

年間100万円返す場合でも年齢によって借り入れの理想が変わる!



借りられる上限いっぱいまで借りるのはやめておこう  
「借りられる金額の上限」が「返せる額」とは限らない。まずは「自分が返せる上限」を把握することが重要だ。上記を元に無理のない借入金額を設定しよう。

PART 1 二戸建て

STEP 1 予算編

## 大体の返済額をイメージする

**1000万円あたりの月々返済額**  
(元利均等返済の場合)

金利	返済期間			
	20年	25年	30年	35年
0.50%	4万3793円	3万5466円	2万9918円	2万5958円
1.00%	4万5989円	3万7687円	3万2163円	2万8228円
1.50%	4万8254円	3万9993円	3万4512円	3万618円
2.00%	5万588円	4万2385円	3万6961円	3万3126円
2.50%	5万2990円	4万4861円	3万9512円	3万5749円
3.00%	5万5459円	4万7421円	4万2160円	3万8485円
3.50%	5万7995円	5万62円	4万4904円	4万1329円
4.00%	6万598円	5万2783円	4万7741円	4万4277円



返済額を計算して  
年収負担率を考えよう  
物件探しを始める前に、まず決めておかなければならないのが予算だ。住宅購入において、予算のベースとなるお金は「自己資金」「援助金」「借入金」の3種類。自己資金が少なくても、銀行から借りれば、より高額な物件にも手が届く。しかし、大切なのは返済額を考慮することだ。  
一般的に、65歳から現在の年齢を引いた年数が返済期間の理想だ。そしてこの返済期間に年収の25%を乗算した金額が最大返済額の目安となる。生活費や住宅の維持費を考慮しつつ、無理のない返済プランを立てるようにしたい。

## 住宅購入予算はチェックシートで確認を

- ① 収入から1か月の返済上限額を算出する  

$$\text{年収} \times \text{年収負担率} \div 12 = \text{1か月あたりの返済上限額}$$

返済上限額をまずは知る  
年収をベースに1か月あたりの返済上限額を算出。ただし、維持費がかかるので、この金額すべてを返済に充てられるわけではない。
- ② 維持費を差し引いてリアルな返済額を出す  

$$\text{1か月あたりの返済上限額} - \text{維持費} = \text{1か月のリアルな返済額}$$

毎月かかる維持費を考慮  
一戸建てならば外壁や水回りの修繕など、ローン返済以外にも将来的に必要となる維持費を試算し、返済上限額から差し引く。
- ③ いくら借りるのが妥当か計算する  

$$\text{1か月のリアルな返済額} \div \text{1000万円あたりの月々の返済額} \times 1000 = \text{妥当な借入額}$$

妥当な借入額を算出する  
21ページの表を参照し、妥当な借入額を算出する。ただし、この金額が必ず銀行から借りられるわけではないので注意が必要だ。
- ④ 自己資金を足して総予算を出そう  

$$\text{妥当な借入額} + \text{自己資金} + \text{援助金} \div \text{諸費用} = \text{理想の物件価格}$$

理想の物件価格

※1 2階建30坪程度であれば1万5000円程度 ※2 諸経費を7%程度と想定

## おうち予算シミュレーションなら1分でわかる!

**おうち予算シミュレーション**  
<https://lifullhomes-index.jp/sim/household/>

簡単な入力で住宅購入の目安予算がわかる  
LIFULL HOME'Sが提供する「おうち予算シミュレーション」は、年齢や年収、自己資金などの情報を入力するだけで、住宅購入の目安予算がわかるサービスだ。さらに毎月の家計バランスや理想値までわかるので、家計の見直しもできる。

マイホームの知識がまったくなくてもすぐ使えそうね!

診断結果  
住宅購入の目安予算  
2,000万円 ~ 2,800万円

生活費の割合もシミュレーションできる  
目安予算とともにグラフが表示される!  
年齢や配偶者の有無年収などを入力

PART 1 一戸建て  
hajimete no ie no kaikata ga marugoto wakaru hon  
STEP 1  
**予算編**  
借入金

まずは余裕をもって返せる  
「借入額」を設定してみよう

まずは自分が払える額を知りましょう



LIFULL HOME'S  
住まいのお役立ち情報  
監修者  
不動産パートナーズ  
株式会社代表取締役・  
不動産鑑定士  
三輪歩己 さん  
Profile 不動産鑑定士、宅地建物取引士、日本証券アナリスト協会検定会員(CMA)、相続診断士、J-REC公認不動産コンサルタント。2020年不動産パートナーズ株式会社設立。

## 頭金が2割以下の場合 返済負担が重くなるので注意しよう!

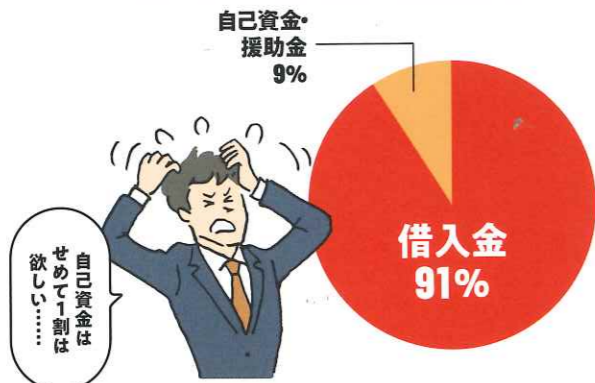
### Case 2 不安な予算ケース

ココをCHECK!



頭金2割以下は返済額が増えて生活の負担が多くなる

頭金が2割以下というケースは珍しいものではない。しかし、借入額が大きくなる分、生活に負担がかかってくる。負担を考慮するならせめて頭金を1割は用意したい。



実はいらないかも? 一戸建ての機能

実際に住んでみたらいらなかったという機能はある。余計な機能を付けずに物件価格を下げるのも手だ。ネットアンケートでいらぬという声の多かった機能を紹介しよう。

- ・床下収納
- ・ベランダ
- ・ホームセキュリティ

### Case 3 頭金0の予算の場合

ココをCHECK!



返済能力があれば借入金100%でもOK

金融機関によって審査基準や融資条件が異なるが、しっかりと返済能力があれば頭金0円でも住宅ローンを組むことができる。ただし、諸費用まで住宅ローンに組み込んでしまうと、その分金利が高くなるので注意しよう。

ちゃんと返すなら頭金なしでもいいんじゃない?



そもそもこの8割という数字はどこからきたのかというと、2007年まで、住宅金融公庫(現フラット35)による公的融資で、「借入金額は物件価格の8割まで」という条件があったことに由来するもの。これにならって各金融機関の住宅ローンも、多くが「融資限度額は8割まで」としており、業界全体のセオリーになっていた。

ただし、最近では、借入金金が9割を占めるケースも多く、物件価格の全額まで、つまり頭金なしで組める住宅ローンを提供する金融機関も多数登場してきている。前述したフラット35でも9割以上の住宅ローンを組むことができる。さらには、万が一に備えられる疾病保障付き住宅ローンも多く、病気や事故で働けなくなると住宅ローンの返済が困難になるケースにも対応可能だ。

返済額が増えてしまおうという欠点はありますが、返済プランをしっかりと計画できれば頭金ゼロでも住宅を手に入れることができる。

## 頭金2割以上で予算を組めば 住宅ローンの選択肢が増える



3500万円の物件を購入する場合の3ケース

物件価格の2割以上の頭金を用意すれば理想的

マイホームを購入するときに「頭金を2割用意しよう」と言われる。これは、頭金を物件価格の2割以上とすることで、返済額の負担を減らすことができるからだ。

### Case 1 理想的な予算ケース

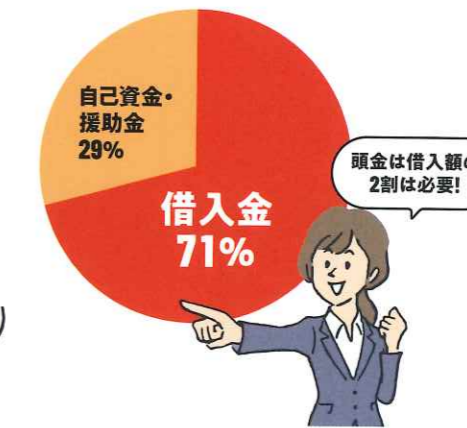
ココをCHECK!



「頭金2割以上」だと住宅ローンの選択肢が増えて売却するときも安心

頭金を2割以上にすることで、借りられる住宅ローンの選択肢が増え、自分に有利なローンを選ぶことができるというメリットもある。また、売却する場合は当然、売却価格は購入時より安くなる場合もある。残ったローンより売却額が少ない場合は、差額を用意しなければならなくなってしまふ。

頭金を増やしたらローンの選択肢が増えた!!



頭金は借入額の2割は必要!

約3割の頭金を用意できれば超理想的  
頭金は2割以上、できれば約3割を用意し、借入金金が7割という組み合わせが理想的。

頭金2割以上がベスト  
場合によっては0円も○

エリアや物件を決める前に、まず立てておきたいのがマイホームの予算プランだ。重要なのは、前述したとおり金融機関から融資限度額いっぱいまで借りるのではなく、「いくらまでなら返せるか」を基準に総予算を決めること。無理をして借りすぎてしまい、住宅ローン返済で毎月厳しいという声を耳にしたこともあるだろう。自分にとって無理のない返済計画を立てることが最も重要だ。

ベストは、自己資金に加え、両親や祖父母からの援助金の総額が、諸費用も含めて物件価格の2割以上になるように予算を組むこと。借入が物件価格の8割未満におさまるように予算を立てたい。

返済計画に自信があれば頭金0の住宅ローンもあり

## PART 1 一戸建て

hajimete no ie no kaikata ga marugoto wakaru hon

STEP 1

## 予算編

頭金

頭金は2割以上が理想!  
返済計画次第で頭金0円もあり

頭金は多いほど有利です!

LIFULL HOME'S  
住まいのお役立ち情報  
監修者  
不動産パートナーズ  
株式会社代表取締役・  
不動産鑑定士  
三輪歩己さん

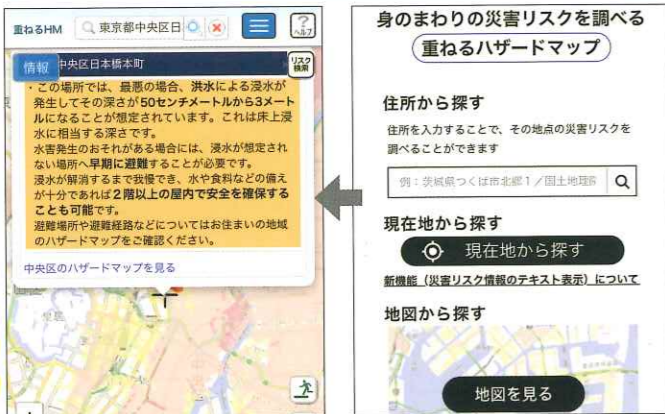


Profile 不動産鑑定士、宅地建物取引士、日本証券アナリスト協会検定会員(CMA)、相続診断士、J-REC公認不動産コンサルタント。2020年不動産パートナーズ株式会社設立。

# 次は全国の災害予測をまとめている ハザードマップサイトをチェックする!

## 国土交通省「ハザードマップポータルサイト」

### 重ねるハザードマップ



被害状況予測をマップで見られるため、土地を購入するとき、その危険性があるかどうかをここでチェックすることが可能だ。

洪水、土砂災害、高潮、津波のリスク情報や道路防災情報に加え、土地の特徴や成り立ちなどを、地図や写真に重ねて表示することができる。

### わがまちハザードマップ



日本全国の都道府県のハザードマップへリンクしている。自分が住む自治体の防災関連ページをブックマークしておくとも非常に役立つはずだ。

地域ごとのハザードマップを閲覧できる。住所を打ち込むだけで検索できるほか、洪水や地震・防災など、ハザードマップの種類が指定可能だ。

### ハザードマップポータルサイト

<https://disaportal.gsi.go.jp/>



### ハザードマップポータルサイト

使い方 よくある質問 利用規約ほか

### 身のまわりの災害リスクを調べる

住所を入力することで、その地点の災害リスクを調べることができます

### 現在地から探す

住所を入力することで、その地点の災害リスクを調べることができます

### 住所から探す

住所を入力することで、その地点の災害リスクを調べることができます

### 現在地から探す

住所を入力することで、その地点の災害リスクを調べることができます

### 洪水、土砂災害、津波などのリスクがわかる

自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、洪水、高潮、津波、土砂災害などのハザードマップが掲載されている

### 「洪水リスク」表示が便利なサイト

### 洪水ハザードマップ

<https://www.homes.co.jp/smp/tochi/tokyo/map/>



### ハザードマップを表示して物件を検索できる

不動産・住宅情報サイトLIFULL HOME'Sでは、物件を探す際に洪水ハザードマップを表示できる機能が付いている。「地図から探す」画面右上の「条件設定」で、「防災情報を表示する」をクリックし、「洪水リスク」にチェックを入れると、想定最大浸水深ごとに色分けされて表示される。

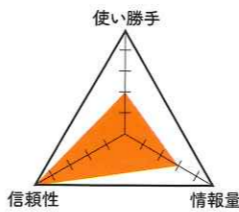
### 住みたい土地の災害や 防災の情報は必ず把握

家を買うときに、駅までの距離や方角などを気にすることは当たり前。しかし、その前に確認してほしいのが、購入を希望している家や土地がある地域が自然災害の少ない地域かどうかということだ。そして万が一、自然災害が起きた場合でも、被害を最小限に食い止められるかを調べるのが大事になる。住みたい土地の災害や防災の情報は必ず把握しておきたい。

その情報収集に役立つのが、国土交通省の災害や防災関連のウェブサイトで「ハザードマップポータルサイト」だ。ハザードマップとは、自然災害について危険な場所や地域を地図上に示したものだ。このサイトには、ハザードマップを公表している全国の自治体情報が集約されているので、地震発生時の危険度に加えて、津波、液状化、土砂災害といった災害の種類別に、自分が住みたい土地の情報を絞り込んで知ることができ。また、防災に役立つ情報もあるので、併せてチェックしたい。

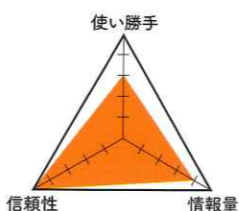
# 物件情報は4つの方法で収集できる

## ②フリーペーパー



駅やコンビニに設置されたラックに並べられている。制作時間がかかるため、情報が古いことがある

## ④不動産会社

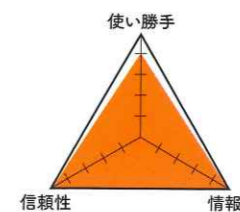


物件情報は多数あり、情報も具体的に説明してもらえる。ただ、不動産会社に足を運ぶ手間が必要だ

## ①検索サイト

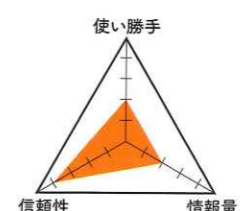
LIFULL HOME'S  
<https://www.homes.co.jp/>

オススメ!



LIFULL HOME'Sのような不動産ポータルサイトや不動産団体のHPに随時、新しい物件情報がアップされている

## ③折込チラシ



新聞に入ってくるチラシは情報の鮮度が高い。情報は具体的だが、量を集めて比較するのは困難だ

# まずは情報の豊富なネットがオススメ

### 不動産団体系

不動産流通4団体が提供



不動産ジャパン  
<https://www.fudousan.or.jp/>

公益財団法人不動産流通推進センター運営の不動産総合情報サイト。トラブル解決の情報も提供する。

### 民間企業系

お手軽な住宅情報サイト

at home  
<https://www.athome.co.jp/>

人気エリア別、二世帯住宅、駐車場2台分有りの一戸建てなど、テーマごとの物件特集も充実。

スマイティ  
<https://sumaiti.com/>

物件情報のほかエリア別の「住みやすさ」を採点化しているの、こちらも参考にしたい。

LIFULL HOME'S  
<https://www.homes.co.jp/>

物件情報の精度にこだわる日本最大級のサイト。駅近などのテーマから検索できて便利だ。

SUUMO  
<https://suumo.jp/>

全国の住宅・不動産販売の情報を網羅するサイト。スマホ検索も簡単。

優れた検索サイトが  
建売物件の情報なら鮮度に

## PART 1 一戸建て

hajimete no ie no kaikata ga marugoto wakaru hon

### STEP 2

## 情報収集編

### 物件情報

### 希望と近い物件調査で 相場観もつかめる!

いまは  
情報サイトも  
充実しています



LIFULL HOME'S  
住まいのお役立ち情報  
監修者  
不動産パートナーズ  
株式会社代表取締役・  
不動産鑑定士  
三輪歩己さん

Profile 不動産鑑定士、宅地建物取引士、日本証券アナリスト協会検定会員(CMA)、相続診断士、J-REC公認不動産コンサルタント。2020年不動産パートナーズ株式会社設立。

## 間取りは販売物件との違いを確認! コンセントや駐車場の利便性も見る

### 敷地&周辺部

#### ココをCHECK!

- ✓ 駐車場
- ✓ 共用設備
- ✓ 日当たりや風通し など



実際に販売している物件ならば敷地全体の状況も確認すべき。駐車場の位置、道路との関係はもちろん、日当たりや風通しなども把握できるように準備しておこう。

### 設備・オプション

#### ココをCHECK!

- ✓ 水回り
- ✓ コンセント
- ✓ 電話&ネット接続 など

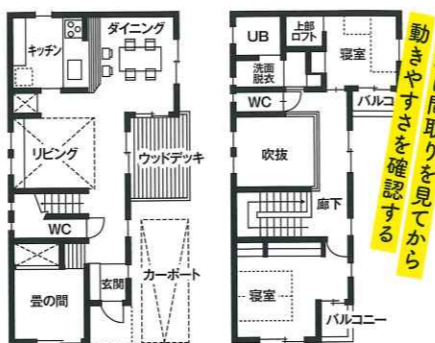


キッチンやトイレなどの設備だけではなく、コンセントや電話線の接続位置なども重要なチェックポイント。特にコンセントは数と位置をきちんと把握したい。

### 間取り

#### ココをCHECK!

- ✓ 部屋の広さ
- ✓ 生活動線
- ✓ キャパシティ など



モデルハウスを見学に行くのなら、必ずチェックしたいのが間取り。実生活の感覚を知るチャンスなので、できるだけ販売物件に近いものを見学するのがベストだ。

電気・ガス・水道などは  
使いにくいとストレス大

基本は間取りを見てから  
動きやすさを確認する

## ウェブチャラシではわからない 物件情報を記録する!

②間取りや造りは実際と  
違う場合がある



モデルハウスと販売物件の違いを  
質問することからスタート

モデルハウスと販売物件の間取りや設備が異なる場合があるので、販売員に必ず聞いてみるのが重要だ。間取りや造り、設備の使い勝手、天井の高さなどを注意して見るようにしたい。

①臆せずにモデルハウスへ  
何度も行く!



モデルハウスに足を運ぶことで  
必要なものや理想との差がわかる

モデルハウスに足を運ぶと物件に必要なものが見えてくるほか、自分の理想との差もわかる。販売員との会話がヒントになることもあるので、可能な限り出向こう。

### モデルハウスに携帯すべき9アイテム

#### ココをCHECK!

- ✓ 物件見学時に書き込めるメモ用紙 (普通のノートでOK)
- ✓ 事前に入手した物件資料 (間取り図など)
- ✓ 周辺地図 (周囲の状況確認で歩くときに便利)
- ✓ スマホやデジカメ (あとで物件の内容を確認するために撮影)
- ✓ コンパス (建物の向きで日当たりなどを確認)
- ✓ メジャー (家具や家電などを置くスペースを計測)
- ✓ 手持ちの家具リスト (あらかじめサイズを測っておく)
- ✓ 小さな懐中電灯 (隙間や床下の見えない箇所に使う)
- ✓ 図面のコピー (給排水管などをチェックする)

記憶ではなく記録できる  
アイテムを持っていく!

複数の見学することで  
見極める目を養う!

自分の足でモデルハウスや物件の見学に行くことは住宅購入の基本中の基本。実際に目で確かめてみると、事前情報ではわからなかったことなどが明確になる。また、担当の販売員が同行するのであれば、現地だからこそ説明できる情報を持っているかもしれない。

また、1カ所の見学で満足せず、いくつかのモデルハウスに足を運ぶことが大事。複数を見ることで比較できるほか、それぞれの長所や短所から新たな理想像が生まれたり、よい物件を見極めるための目も養えたりする。一生に一度の買い物だからこそ手抜きはせず、さまざまな物件を精力的に見学しておきたい。

電気関係の利便性は  
必ずチェックする

実際に物件やモデルハウスを見学する場合はまず、モデルハウスが実際の家と違うことを認識しておく。あくまで、モデルなので、実際の間取り、造りなどが異なるのかをはっきりさせておくことが大事だ。

そのため見るべき場所は実際の部屋との共通項目。設備だけでなく、廊下の広さや天井の高さもチェックしておく。モデルハウスによっては小さな家具を配置して、空間が広く見える場合もある。ほかにもオプションの設備をスクリューと並べているなど、実際の物件とは異なる点も多い。実際の物件との違いを明確にするのが、まずは重要なのだ。

ほかには、間取りや収納などももちろんチェックする。意外に見落としがちなのがコンセントの数や位置、電話やネット回線の接続位置だ。それらを把握したうえで、ライフスタイルに合っているか、住みやすい物件であるかをじっくり考えていくのがよい。

### PART 1 一戸建て

hajimete no ie no kaikata ga marugoto wakaru hon

### STEP 2

## 情報収集編

### モデルハウス

# モデルハウス見学で確認しておきたい3つのポイント

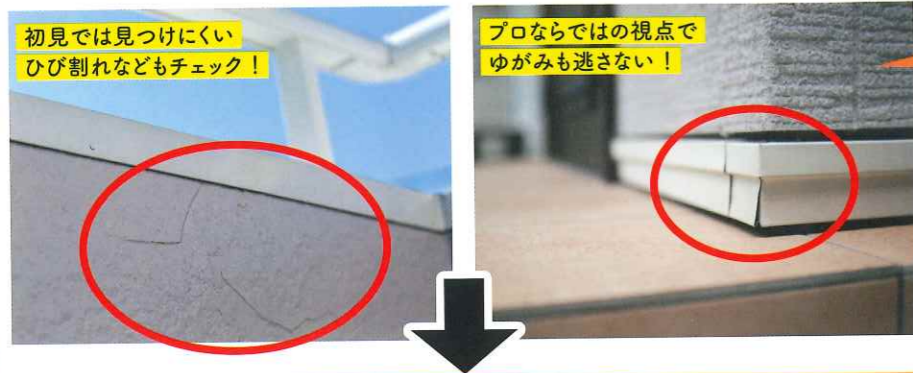
実物を見ると  
新発見があります



LIFULL HOME'S  
住まいのお役立ち情報  
監修者  
不動産パートナーズ  
株式会社代表取締役・  
不動産鑑定士  
三輪歩己 さん

Profile 不動産鑑定士、宅地建物取引士、日本証券アナリスト協会検定会員(CMA)、相続診断士、J-REC公認不動産コンサルタント、2020年不動産パートナーズ株式会社設立。

## ホームインスペクターの同行で 建物を見てもらってからの引き渡しが安心!

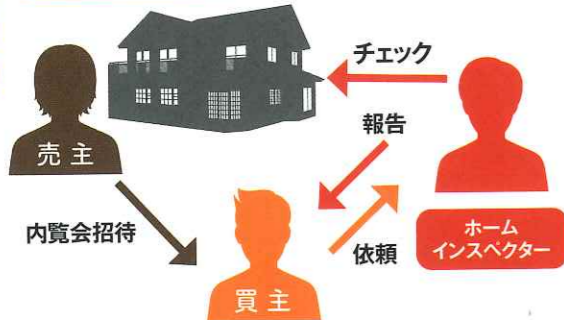


不具合は引き渡し前に  
発見するのが鉄則

入居後だと対応が遅くなったり  
対応不可能なことも

内覧会では、仕上げの傷や汚れ、建具などのチェックをして、不具合が見つかり次第、補修する。引き渡し後だと大きな補修は対応してくれない会社もあるので入念にチェック。

### ホームインスペクターに建物を見てもらう



**ホームインスペクターとは?**  
住宅全体の劣化状況や欠陥の有無をチェックし、メンテナンスすべき箇所や費用などを中立的な立場でアドバイスする専門家。



## 引き渡し後の不具合は大きな欠陥でも 対応してくれないことも

### ホームインスペクションで見られる不具合の実例



引き渡し後に  
不具合が発覚すると...

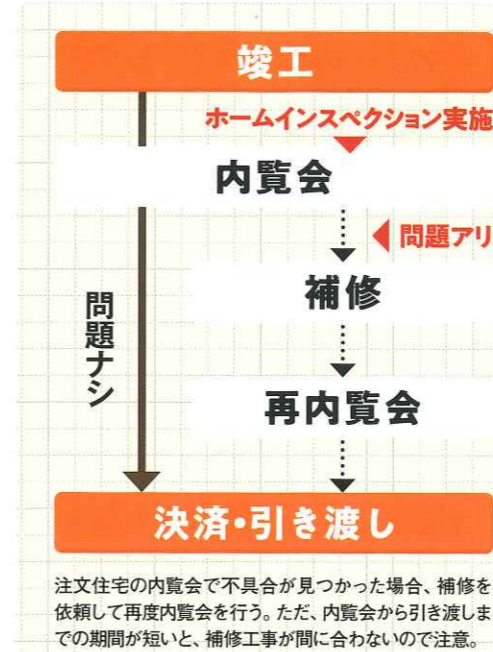
内覧会では不具合がないか確認をして補修を行うことを目的としている。いわば不具合がないかの最終チェックといったところだ。引き渡し後に大きな欠陥が見つかったら、日常生活に支障がたり工事の際には立ち合いが必要になったりと、時間も手間も増えてしまう。

後日本でも欠かせない存在になるといわれている。建築や不動産取引に関する知識を持ち、中立の立場で診断を行うのが仕事だ。

不具合を指摘するだけではなく、補修にかかる費用の見積もりもしてくれるので、中古住宅の場合は、劣化の状態から補修の時期、費用の目安を助言してもらえる。その結果、資金計画を立てやすくなるので、住宅の購入後に大きな不具合が見つかった場合の被害額や心理的ダメージと比較すれば、依頼費は大きな出費とはいえない。安心を買うつもりで、リスクヘッジと考えるのがいいでしょう。



## 内覧会は貴重な建物チェックの時間と考えて



補修工事期間も想定し  
最低1週間前に行う

内覧会では、設備機器も実際に動かして確認。引き渡しまでの期間は、短いと補修工事が間に合わない可能性もあるので、最低でも1週間は欲しい。補修後は再内覧会を行うことが大事。

### 内覧会はこの3つが大切

- 設備稼働実施 (Equipment operation)
- チェック時間を確保 (Ensure check time)
- 引き渡しまで1週間をみる (Check 1 week before handover)

1~7days

### 内覧会はココをCHECK!

- 当日はゆとりある時間設定をする
- 引き渡しまで1週間はみる
- ホームインスペクターの同行
- 設備機器が正しく動くか

## リスクを考えるとホームインスペクションは必須

後々のトラブル発生を  
考えると決して高くはない

マンションの場合	一戸建ての場合
所要時間3時間以上 6~12万円	所要時間2~3時間 4~8万円

欠陥住宅を避けるため  
プロの判定は大切!

内覧会は、その時点で不具合が見つければすぐに補修を行ってもらうというシステムだ。原則として大きな不具合はこの内覧会の時点で指摘する必要があるのだが、素人の目では欠陥を見抜くのが難しい箇所も多い。そこで、住宅診断のプロであるホームインスペクターと一緒に建物の状況を見ること(ホームインスペクション)で安心が得られる。料金は、左に示したとおり。後々のトラブルを回避するためのリスクヘッジと考えれば、決して高い出費ではないはず。

内覧会に専門家を同行させる利点とは?  
欠陥住宅を購入しないために、引き渡し前(中古住宅の場合)は契約前に行われる内覧会、とても重要な意味を持っている。  
新築を購入する場合は、注文どおりに仕上がりしているか、工事の不備がないかなどをチェックし、中古住宅を購入する場合は、経年劣化などの診断をする。仕上げの傷や汚れ、設備機器の動作、雨漏りなどの確認をするのだが、その項目は100個以上あり、特に壁の仕上がりや床の傾きなどは素人には判断が難しい。そこでわれわれの頼もしい助っ人となってくれるのがホームインスペクターだ。  
ホームインスペクターとは、プロの住宅診断士のこと。今

## PART 1 一戸建て

hajimete no ie no kaikata ga marugoto wakaru hon

### STEP 5

## 入居編

### 内覧会

# 内覧会と引き渡しは 不具合発見のチャンス!

内覧会  
は最終チェック。  
じっくり行いましょう



LIFULL HOME'S  
住まいのお役立ち情報  
監修者  
不動産パートナーズ  
株式会社代表取締役・  
不動産鑑定士  
三輪 歩己 さん

Profile 不動産鑑定士、宅地建物取引士、日本証券アナリスト協会検定会員(CMA)、相模鑑定士、J-RECC公認不動産コンサルタント。2020年不動産パートナーズ株式会社設立。

プロの答え

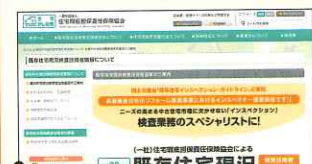
今後ホームインスペクションが物件取引の常識になる

アメリカでは70~90%が実施住宅診断はすでに常識

日本ホームインスペクターズ協会の報告によると、現在アメリカでは、取引全体の70~90%がホームインスペクションを実施しているという。州によって異なるものの、カリフォルニア州の場合は、約20年前から需要が急増。現在は80%以上の普及率がある。ホームインスペクションを行う意味は前ページでも説明したが、欠陥住宅の問題が取り沙汰されている昨今、日本でもその重要度は上がっているといえる。



国が策定する住宅診断のガイドライン



ガイドラインに準拠する新しい資格

PART 1

二戸建て

STEP 5 入居編

選ぶなら資格を持つホームインスペクターを!

建築の専門知識を持ったホームインスペクターがオススメ!

建築士の資格を持つホームインスペクターがこれからの主流に!!

これまでホームインスペクションは、建築士の資格を持たない民間の会社などを行うことができたため、さまざまな意見があった。しかし、最近になって国が定めた「安心R住宅」の誕生をきっかけに、「ホームインスペクターは建築士の資格を保有することが条件」という動きが出始めている。



ホームインスペクター

ホームインスペクター

ココをCHECK!

- 建築士の資格を持っている
- 国認定の「安心R住宅」も診断できる
- 建物の設計・工事管理を行える
- 建築に関する幅広い知識を持つ
- 住宅建築以外の専門建築士もいる

\*「安心R住宅」とは、耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われており、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅を指す。

ホームインスペクターがチェックできない場所とは

一戸建て



屋根・床下壁の中はX

マンション



住戸の中のみ

内部の欠陥までは調べられない

建物の現状を保ったまま目視で状態を確認するので、建物内部の欠陥やどのような建材が使われているのかなどは調べることができない。また、マンションについては原則として外壁や廊下など共用部分も検査の対象外となる。



資格を持つ会社が安心!

以前から、建築士の資格を持たない会社が行うなど、専門知識のないインスペクターには否定的な意見も多かったが、アメリカなど海外と同様にいずれこの流れは主流になると考えられている。料金が心配という人は、個人経営でホームインスペクションを行っている建築士を探してみるのも一つの方法だ。法人や企業に比べて割安で、細かな相談にも対応してくれる場合がある。その際にも建築士の資格に加え、経験と実績を考慮して選ぶことが大切だ。また、きちんと第三者としての立場を堅持できるかどうかも見極めたい。

ホームインスペクション会社選びはココを見る!

② 活動実績は豊富か?



- 対応物件はたくさんあるか?
- 活動年数や調査実績はどれくらいか?

屋根、壁、天井裏、床、設備などのコンディションを目視で確認するため、豊富な経験こそが正しい判断につながる。よって、活動年数、調査実績の数が多い会社ほど信頼できるといえるだろう。

④ どのような資格を持っているか?



- 担当者は一級・二級建築士の資格を持っているか?
- 鉄筋コンクリートや鉄骨造りであれば一級建築士、木造であれば二級建築士以上が専門的な知識があり望ましい

担当する人は、ホームインスペクターに加え、最低でも一級・二級建築士の資格を持っていることが望ましい。

① 売買に対する知識はあるか?



- 社員教育に熱心かどうか公式サイトで確認
- 建築だけではなく売買の知識があるか?

ホームインスペクションは、売買の現場で行われるため、売主と買主の双方の立場で、中立的な判断を下す能力が求められる。そこで建築のほか、不動産取引の知識や高い倫理観も必要になる。

③ 多角的なフォロー体制が期待できるか?



- ホームインスペクション、建築、不動産、マンション管理などそれぞれのプロがそろっているか?

ホームインスペクションの後、建物の状態によっては契約に関わる問題が生じることもある。そこで、不動産やマンション管理などさまざまなプロフェッショナルとの連携がスムーズに取れる会社を選ぶと、後の負担が軽減される。

PART 1 一戸建て

hajimete no ie no kaikata ga marugoto wakaru hon

STEP 5

入居編

ホームインスペクター

ポイントを押さえて信頼できる専門家を選ぼう

ポイントを押さえて専門家を選ぶこと!

建築士資格の保有が前提条件と考えよう

LIFULL HOME'S  
住まいのお役立ち情報  
監修者  
不動産パートナーズ  
株式会社代表取締役・  
不動産鑑定士  
三輪歩己 さん



Profile 不動産鑑定士、宅地建物取引士、日本証券アナリスト協会検定会員(CMA)、相続診断士、J-REC公認不動産コンサルタント。2020年不動産パートナーズ株式会社設立。



お得なTOPICS

登記識別情報 (権利証)の保管は 貸金庫がおすすめ

情報漏洩は命取り 最善の安心策を!

登記識別情報とは、2009年以降に登記された不動産に対して交付される数字とアルファベットを組み合わせた12桁の符号で、かつての登記済証にあたるもの。不動産の権利者(登記名義人)であることを証明するパスワードでもあるので、書類の紛失や盗難はもちろんのこと、他人に符号を盗み見られるなどの情報の漏洩を防ぐことが肝心だ。保管場所は、誰もが出入りできる自宅の書斎や自分以外の者が開けることができる金庫などは避け、銀行の貸金庫を利用して最善の安全策をとるのが望ましい。



貸金庫なら 盗み見られる心配なし!

こんなときは登記内容の変更手続きを

主なケース	必要な変更登記	
不動産に関わる事柄	土地の地目を変更	土地の地目変更登記
	建物を取り壊した、地震などで倒壊した	建物滅失の登記
	床面積に変更が生じた(増築など)	床面積の変更の登記
	地積(土地の面積)が現実と違う	土地の地積再生
登記名義人に関わる事柄	登記記録上の住所が変わった	登記名義人の住所についての変更の登記
	氏名が変わった	登記名義人の名義の変更の登記
所有権以外の権利に関わる事柄	抵当権が消滅した	抵当権の抹消登記
	新たに融資を受けた	抵当権の設定登記
	複数ある抵当権の順位を変更	抵当権の順位の変更の登記

変更登記に必要なもの

- 登記申請書
- 登記原因証明情報(登記の内容により異なるので、司法書士や登記所に確認を)
- 登記済証
- 印鑑証明書(3カ月以内のもの)
- 相続証明書(相続が理由のとき)
- 実印
- 委任状(司法書士に依頼するとき)
- 登録免許税 など

住所や氏名の変更のほか 天災による倒壊も対象

登記の内容が現状から変わった場合、その都度登記内容の変更手続きを行う必要がある。手続きが必要になる主なケースは上記のとおり。変更が生じた1カ月以内に変更登記を行うよう定められているので、早めに司法書士に連絡しよう。

登記の名義は専門家に相談して

親からの援助がある場合

親から住宅購入に関する資金援助を受けた場合、その割合分を親の所有分として登記することが可能。相続時精算課税制度を利用することで、贈与税の課税を避けられる可能性もある。



配偶者と資金を出し合う場合

配偶者と住宅購入資金を出し合った場合、配偶者も資金を出した割合分だけ、配偶者の持ち分として登記することができる。



共働きの場合

資金を出した割合に応じて登記を共有名義にすると、夫婦それぞれで以下の税金の控除を受けることができる。「住宅ローン控除」一定の条件を満たすことで夫婦がそれぞれ控除を受けられる。「3000万円特別控除」住宅売却の譲渡益の控除額が夫婦それぞれ3000万円、合計6000万円の控除に。

複雑な仕組みなので 専門家に相談を

親や配偶者が住宅購入資金を出した場合、登記の名義が複数になったり、贈与とみなされる場合も。税金に関わるため司法書士など専門家に相談するのが得策だ。

登記の申請には期限はないが、できる限り早く行うようにしよう。なぜなら遅れると、思わぬトラブルに巻き込まれることがあるからだ。例えば、売主が勝手に第三者に土地を売却しても買主は所有権を主張できず、あるいは売主に借金があり、債権者や税務署に差し押さえられた場合は買主が代わりに返済するという、理不尽な事態も起こりかねない。また、登記完了後に変更があった場合も手続きが必要になる。こちらは変更から1カ月以内が原則となるため、迅速に司法書士に相談しよう。



登記に必要なものと申請場所を知ろう

登記に必要なもの

ココをCHECK!

- 登記申請書
- 登録免許税
- 売主の印鑑証明書
- 住民票
- 登記申請委任状
- 登記原因証明情報 など

住民票

所有権が売主から買主に移行するため、申請には新たに登記名義人となる買主の住民票が必要。マイナンバーの記載のない住民票を用意する。

売主の印鑑証明書

売買などによる所有権移転の登記申請の場合、元の登記名義人=売主の印鑑証明書が必要。発行から3カ月以内の印鑑証明書を用意すること。

登記原因証明情報

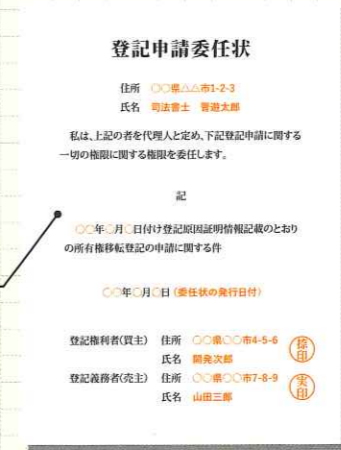
登記の変更が生じた原因や売買契約などにより所有権が移転したことを証明する書類。マイホームを購入した場合は売買契約書となる。

登記申請委任状

登記申請を司法書士に依頼する場合に必要な代理権限証明書。右の書式を参照して作成し、売主と買主の署名・捺印をして提出する。

登記申請書

登記申請書とは登記を申請するために法務局へ提出する書類のこと。登記の目的、原因、権利者、義務者等が記載される。



登録免許税

登記の種類	内容	税率
所有権の保存の登記	住宅用家屋の所有権の保存登記	不動産価格の0.4% (0.15%)
所有権の移転の登記	住宅用家屋の売買・競落による所有権の移転登記	不動産価格の2.0% (0.3%)
抵当権の登記	住宅取得資金の貸し付けなどに係る抵当権設定登記	債権額または極度額の0.4% (0.1%)

申請場所

登記の申請を行う場所は、新たに取得する不動産を管轄している法務局の登記所。郵送ではなく直接出向いて窓口で申請を行うのが一般的だが、一部ではオンライン申請も可能となっている。申請から受理までは1週間ほど。まずは法務局のホームページで確認しよう!

登記申請はお早めに! 遅れるとデメリットも

物件の引き渡しが終わっても不動産の権利が買主に自動的に渡ることはない。そこで必要になってくるのが不動産登記だ。

不動産登記とは土地や建物の現状と所有者を台帳に記載して、一般公開できるようにする手続きのこと。登記が完了することで、買主はようやく所有権を第三者に主張できるようになるのだ。

登記の申請にはさまざまな書類が必要になり、また登記名義次第で税金の控除が受けられるなど、複雑な仕組みになっている。そのため申請は司法書士に任せるのが一般的になっている。また、住宅ローンを申し込んだ場合は、金融機関が司法書士を指定する

PART 1 一戸建て

hajimete no ie no kaikata ga marugoto wakaru hon

STEP 6

購入後の手続き編 登記申請

物件が引き渡されたら できるだけ早く登記を!

登記に必要な書類も忘れずに揃えよう



LIFULL HOME'S 住まいのお役立ち情報 監修者 不動産パートナーズ株式会社代表取締役・不動産鑑定士 三輪歩己さん

Profile 不動産鑑定士、宅地建物取引士、日本証券アナリスト協会検定会員(CMA)、相続診断士、J-REC公認不動産コンサルタント。2020年不動産パートナーズ株式会社設立。

# すでに住宅を持っている人は買い替え前に「不動産売却査定」を使ってみよう!



**面倒な売却査定がスムーズにできてしまう!**

新しい家に引越したい。そのため、それまで住んでいた古い家を処分しなくてはならない。一般的に、家の処分方法で多いのは売却だろう。しかし、マイホームは一生に一度の大きな買い物だ。それを売却するのも多大な労力がかかるものと考え、二の足を踏んでいる人も多いのではないだろうか。

そこでおすすめしたいのが、ライフホームズの「不動産の売却査定」だ。スマホから必要な情報を入力するだけで、不動産会社に査定依頼できてしまう便利なサービスだ。

手順としては、不動産の種類や住所など必要な情報を入力していくだけ。さらに「売却希望時期」「売却理由」「早く売りたい」といったこちらの要望も入力できるので、細かいところまでフォローしてくれるのがなんとも心強い。

ここから入力すると、希望に合った不動産会社がリストアップされる。査定してくれる不動産会社は、大手から地域密着、特定のエリアや物件の種類別に特化した会社など、幅広く揃っている。いずれもライフホームズ独自の掲載基準に合致する不動産会社なので、安心して依頼できるというわけだ。

また、こういった場合、不動産会社のPRはせいぜい挨拶程度で、

コメントや文程度というパターンが多いが、ここでは各不動産会社の特色や意気込みがわかる情報が豊富に掲載されているので、不動産会社を選ぶ判断材料に事欠かない。

不動産会社を決め、査定依頼のメールを送信すると依頼は完了だ。あとは先方からの連絡を待つだけ。筆者も試してみたところ、実際に作業にかかった時間は10分ほどだった。不動産会社を選ぶのに時間がかかっただけで、ほかは入力作業のみという簡単さだ。

ほかにも住み替えや買取の相談、急いで現金化したい場合など、売却理由からの不動産会社の検索や、売却物件からの所在地から査定を依頼することもできる。

こういった相談で気になるのが個人情報扱いだが、ライフホームズでは適正な取り扱いを徹底しており、厳重な情報セキュリティを確保しているの、どこから情報も洩れる心配がない。

さらには「名前や連絡先を知られたくない」「高く売れそうなら不動産会社に直接相談したい」という人には、匿名で簡易査定依頼もできる。

マイホーム購入は希望に胸躍るイベントだが、その分、かかる時間と労力も相当なもの。せめて売却くらいはこういったサービスを利用して、スムーズに済ませたいところだ。

## ③ 不動産会社の情報を確認する

**ライフホームズ株式会社**  
東京都渋谷区渋谷1丁目1 / 山手線 渋谷駅 徒歩1分

信頼できる不動産会社をお探しなら

弊社では、8割以上のお客様が半年以内にご売却を完了できております。スピード感を持った売却が弊社のポイントです。また、お客様の不動産の価値を最大化できるようご提案をさせていただきます。

**ココが強い!**

- スピード売却に自信! 8割以上が半年以内に!
- 期間内に売却できない場合、弊社で買取保証も実施!
- お客様一人ひとりに最適なご提案をいたします。是非ご相談ください。

代表者から売り主様へひとことアドバイス

ご購入いただくためには、ステップごとに必ずおさえるべきポイントがございます。お客様のさまざまなご事情を細かくお伺いし、最適なプランをご提案いたしますので、ぜひ、お気軽にご相談ください。

● 代表者情報  
代表取締役・山田 太郎 (40代 | 宅建建物取引士、FP2級 | 業界経験20年)

**手続き完了!**

ピックアップされた各社の情報を見て、査定を頼みたい会社に連絡して完了となる。

## ② 売却希望時期などを入力

売却の希望時期はいつごろですか?

売却希望時期 **必須**  
1つお選びください

早急に

3ヶ月以内

半年以内

売却の理由をお聞かせください  
当てはまるものがない場合は「その他」をお選びください。

売却の理由 **必須**  
複数選択できます

買い替え (住み替え物件決定済み)

買い替え検討中 (住み替え物件未定)

物件の情報、売りたい時期や希望価格、連絡先などを入力する。

## ① 物件情報の入力

**LIFULL HOME'S** 不動産売却査定

不動産査定 サービス

全国の参加社数 **2,702**社

信頼できそう、と思える不動産会社に一括で売却価格の査定を依頼 (無料)

サービスについて

査定依頼する不動産会社を探す

STEP 1 物件種別を選んでください

マンション 一戸建て 土地

投資・事業用物件

マンション 一戸建て

マンションや一戸建てなどの売りたい物件のタイプや所在地を入力する。

詳しくは **ココ**から

「不動産売却査定」  
<https://www.homes.co.jp/satei/>



# 床・壁・天井は日頃の手入れが大事!

<p><b>板張り</b></p> <p>無垢材は水に弱いため、柔らかい布や化学雑巾やマイクロファイバークロスで拭きするのが◎。カーテンや家具などで直射日光を避けるとより長持ちする。</p>	<p><b>ビニールクロス</b></p> <p>汚れがこびりつきにくい素材のため、固く絞った布でサッと水拭きするだけでピカピカに。定期的にホコリを払ってから中性洗剤で拭き掃除をすると防汚効果も。</p>
<p><b>白木</b></p> <p>無垢材の中でも汚れが目立ちやすい白木は、白木用ワックスをかけてコーティングを施しておくで防汚と劣化防止に。毎日の掃除は、乾いた布で拭き掃除をする。</p>	<p><b>塗り壁</b></p> <p>水分に触れるとシミや劣化の原因になるため、水拭きや洗剤の使用はNG。こまめにハタキやほうきでホコリを払い落としてメンテナンスするのがオススメ。</p>
<p><b>カーペット</b></p> <p>年2回を目安にカーベットのクリーナーを使って洗浄する。毎日の掃除は掃除機などでホコリやチリを除き、水分をこぼした際はすぐに拭き取りシミをつくらないこと。</p>	<p><b>フローリング床</b></p> <p>劣化を防ぐために半年に一度ワックスをかけるか、3年を目安にニス塗ること。水分に強いので、日々の汚れは水が薄めた中性洗剤を含んだ布で拭き取る。</p>

## 自分でできるメンテナンス&できないメンテナンス



定期的なメンテナンスが大切!

### 自分でできる補修はすぐするのが大事

家のメンテナンスは、家主ができることと、プロに任せるべきことがある。ふすまの張り替えや、トイレのタンクの修理などDIYの延長でできるものは、その都度、家主が行い家の劣化を防ぐのが望ましい。一方、屋根の張り替えやガス管の交換など工事が必要なものは専門会社に依頼。構造躯体など外見で判断できない部分についても、数年おきにプロに点検してもらおうが理想だ。メンテナンスは家の資産価値を守るために必要不可欠なこと。手間と費用を惜しまず定期的実践しよう。

日々のメンテナンスと専門会社の補修を併用する

理想の住まいを手に入れ、でも、メンテナンスを怠れば、住宅の性能が劣化するばかりか、資産価値も落ちてしまう。マンションなら管理組合などで補修工事を行うことになるが、一戸建ての場合は家主が自己判断でメンテナンスを行う必要がある。

床や壁の汚れや、市販の材料で修復できる故障は、日常的にセルフメンテナンスを実行しよう。基礎や柱など、家の骨格を担う部分は、各専門会社に依頼して点検と補修を行い、Wメンテナンスを実行しよう。

このように、手に入れたマイホームを維持するためにはメンテナンスが必須。日ごろから修繕費を蓄えておこう。

## PART 1 一戸建て

Hajimete no ie no kaikata ga marugoto wakaru hon

### STEP 6

## 購入後の手続き編 メンテナンス

# 一戸建てのメンテナンスは部分ごとにチェックしよう

家を守るためには必須です



LIFULL HOME'S  
住まいのお役立ち情報  
監修者  
不動産パートナーズ  
株式会社代表取締役・  
不動産鑑定士  
三輪歩己さん

Profile 不動産鑑定士、宅建建物取引士、日本証券アナリスト協会検定会員(CMA)、相模診断士、J-REC公認不動産コンサルタント、2020年不動産パートナーズ株式会社設立。



# 中古 一戸建て / 編

新築に比べ、数百万円単位で安く購入できる中古一戸建ての選び方を紹介。  
中古住宅ならではの予算の組み立て方から、引き渡し時のトラブル回避に至るまで徹底的に解説する。

住宅購入の知識が豊富な監修者の方々をご紹介します!



LIFULL HOME'S  
住まいの  
お役立ち情報 監修者  
武蔵野不動産  
相談室株式会社  
畑中学さん

不動産コンサルタント。武蔵野不動産相談室株式会社代表取締役。資産性の高い不動産購入へのアドバイスと中古住宅を見極める不動産診断に依頼が多い。



LIFULL HOME'S  
住まいの  
お役立ち情報 監修者  
不動産パートナーズ  
株式会社  
代表取締役・不動産鑑定士  
三輪歩己さん

不動産鑑定士、宅地建物取引士、日本証券アナリスト協会検定会員(CMA)、相続診断士、J-REC 公認不動産コンサルタント。2020年不動産パートナーズ株式会社設立。



株式会社 LIFULL  
LIFULL HOME'S 住まいの窓口  
ハウジングアドバイザー  
宅地建物取引士  
高瀬一輝さん

住まいの窓口の立ち上げから携わり、初代トップアドバイザー受賞。250組以上の住宅購入相談に応じ、現在はマネージャーとして人材育成も担当。



株式会社 LIFULL  
LIFULL HOME'S PRESS  
LIFE LIST 編集部  
宅地建物取引士  
二級建築士  
檜崎美香さん

住宅会社にて様々な一般住宅のリノベを担当。LIFULL入社後、読者に役立つ情報を届けるべく住宅不動産メディア運営に携わる。

## シンプルな形状の家はトラブルが少ない

危険なひび割れの目安は0.5mm



0.5mmというひび割れは、水が浸入できてしまう幅。そのため、外壁にひびを見つけた際、どのくらいのひびなのかを確認することは重要だ。

形状が複雑な建物は耐震・雨漏りが心配



変わった形状の建物ならまず耐震・雨漏りに注意

形状が複雑な建物の場合は、耐震基準を満たしているかを最低限確認したい。シンプルな形状の建物より、耐震面が心配だし、雨漏りしやすいことが多いのだ。

形状に凹凸があるなどの建物は事前チェックが何より大事

1階が極端に広かったり、2階が出っ張っていたり……と一戸建てのデザインはさまざまだが、形状が複雑であればあるほど、構造そのものや工事も複雑になる。そのため、一戸建ての形状はシンプルな方がトラブルは少ないと言えるだろう。もちろん、デザインは好みの問題。気に入った一戸建ての形状が複雑であっても、自分の目、そして専門家の目を入れてきちんと事前チェックをすれば、リスクはグッと減らすことができる。

## まずは遠目で次に近くから観察するのが基本

屋根・外壁・基礎の劣化をチェック

遠目から全体を確認したとき、変形や変色などが見られたら、次は間近でその部分をチェック。ひび割れているなら水の浸入が心配だし、傾いて変形していれば構造的に耐えられていないことになるので、修繕補強工事が必要になるだろう。また、ついひび割ればかりに目が行きがちだが、同時に確認したいのがコーキング\*。コーキングにひびがあると、やはり水が入り込んでしまうため、雨漏りや木部の腐食が心配になる。

\*建築物において気密性や防水性向上を目的として、隙間をパテなどの目地材などで充填すること。

全体を観察すると異常が起こりやすい場所が見えてくる!



PART 2 中古一戸建て

hajimete no ie no kaikata ga marugoto wakaru hon

STEP 3

物件の選び方編  
外観チェック

# 建物の外観・形状から住宅の劣化状態は判断できる

① まずは建物から離れて形状を確認

遠目から屋根のたわみ、建物全体の破損、変形・変色などがいないか確認。このとき「変だな」と思った場所はメモして覚えておこう。

① 建物全体の形状はどうなっているか  
② 変形や変色がないか

② 間近に寄って破損・変形・変色の状況を確認

遠目から見て変形・変色があった場合、まずはそこを間近で確認。

① 遠目で見ておかしかった部分を近くで確認  
② おかしかった部分に隙間や腐食はないか

③ 遠目では気付かないひび割れや隙間を確認

開口部が大きく開いている場所は1カ所に負荷がかかりやすい。その周辺やコーキング部分にひびや変形、変色がないか見る。

① 外壁や基礎にひびや変形、変色している場所はないか  
② 外壁のコーキング部分にひび割れはないか

④ 建物のデザインからも劣化状態を予測できる

大きな窓が連続して並んでいたり、1階がピロティ\*になっている場合は、耐震性が心配。築年数や合法的な建物かを確認したい。

① 特殊なデザインになっていないか(大きな連続する窓、ピロティなど)

⑤ 水が入りやすいような場所がないか確認

床下の高さに風窓\*がある場合は要注意!

たとえば床下に換気口がある場合は、外部から基礎部分に水が入りやすいので、基礎部分に腐食がないか後で専門家と確認したい。

① 地面近くに風窓がないか(最近では豪雨で床下浸水することもある)

### 屋根の“ひさし”の広さで外壁の劣化状態も変わる

一戸建てを外側からチェックする際、屋根がある場合は“ひさしの広さ”も確認したい。ひさしが広いほうが外壁を太陽の光や雨、風から守る範囲が広がるので、劣化の進行が遅くなるのが期待できる。ひさしが狭い場合は、陰に隠れない部分の外壁を注意して見よう。

ひさしってけっこう大切なんだな!



ひさしが小さいと外壁が日光や雨に晒されやすい

ひさしが大きいと日光や雨から外壁が守られる



長い間雨風に晒されるより、晒されない方が当然、劣化は少なくなる。

### プロの答え 将来、建て替えを検討するなら前面道路に要注意

建て替えを検討しているなら、家の前の道路にも注目。実は、日本では建築基準法により「家の前面道路は4m以上の幅を確保しなければならない」「さらに敷地は2m道路に接していなければならない」という決まりがある。過去に建てられた中古住宅には、道路が整備されていないときに建てられたものもあり、建て替える際に敷地が狭くなる場合や、建て替えるのが困難になる場合も考えられる。



一般的には建物の前面道路は4m! さらに敷地は2m以上接している必要がある!

4m未満の場合は、道路用の敷地を提供しなければならない。

前面道路が4mあっても、敷地が2m以上接していないと「土地が道路と接している」とみなされず、建て替えは困難になります



不動産パートナーズ株式会社 代表取締役・不動産鑑定士 三輪歩己さん

\*壁がなく柱だけで構成された外部と通ずる空間。

一方からではなく四方から形状を見てみる

中古の一戸建て物件を見てまわる際、覚えておきたいのは「最初に遠目から全体の形状を確認する」ということ。たとえば、1階が2階より広いといった場合や、逆に2階が1階よりも出っ張っているといった場合は、構造的に、負荷がかかりやすい場所が出てくる。そのため、近くで見てもわからない微妙な変形や破損がないか、全体をよく確認する必要があるのだ。

今度は、遠目から見て変だなと思った場所を間近でチェック。外壁には「コーキング」と呼ばれる繋ぎ目があるが、そこや壁にひび割れがないかといった点は念入りに見て回りたい。

遠目→間近の順でチェックしましょう

LIFULL HOME'S 住まいのお役立ち情報 監修者 不動産パートナーズ株式会社代表取締役・不動産鑑定士 三輪歩己さん



Profile 不動産鑑定士、宅地建物取引士、日本証券アナリスト協会検定会員(CMA)、相続診断士、J-REC公認不動産コンサルタント、2020年不動産パートナーズ株式会社設立。

# IHか? ガスか? 電気・ガスの仕様も要チェック

家族で住む家をIHにするなら50~60アンペアはほしい



ガス管が家まで来ていれば問題ないが……

一方、今までIHだったが、ガスコンロを使いたいという人もいます。この場合、ガス管が家まで来ているかどうか重要なので、売主（仲介会社）にきちんと確認しておこう。工事が面倒な場合は、IH仕様の家は候補から外した方がいいかもしれない。

OR



アンペア数さえクリアできれば設置は比較的簡単

オール電化も定着し、すっかりおなじみのIHクッキングヒーターは、火災が起こりやすく掃除も楽めん。ガスコンロからIHにする場合は、工事費、本体代含めて20万円以内で設置できるが、アンペア数を必ず確認しておこう。

IHはアンペア数を  
ガスはガス管の有無を確認

引っ越しを機にキッチンにIHにしたい、またはガスにしたいという希望があるなら、電気やガスの仕様も忘れずに確認したい。まずガスを使用していた建物でIHにする場合は、アンペア数に要注意。IHの場合200Vは必要になるので、ブレーカー容量を50アンペア以上に上げる必要がある。逆にIH仕様の建物でガスに変えたい場合は、ガス管が来ているかどうか重要。もしガスメーターの設備などがまったくゼロだった場合は、工事がかなりになってしまふ。オール電化にしたいのか、ガスを使いたいのか、ライフスタイルに関することなので、建物の劣化状態の確認だけでなく、事前にはっきり希望を固めておこう。



サッシの断熱性能が低いと結露してカビが生えやすい!

断熱性能の良し悪しは“北側の部屋”を見ればわかる!  
断熱材の劣化状況を確認したい場合は“北側の部屋”をチェック。北側は冬になると冷え込むため、断熱性能が悪い場合は結露が出る。そのため、壁や天井、さらにサッシ回りにカビが付いていることがあるのだ。

PART 2 中古一戸建て STEP 3 物件の選び方編

# 外装で気になった部分は 家の中からも確認!



木造住宅にとって水の浸入はキケン!

雨漏りがあると柱や梁などの木材が腐食していることも……

木造住宅で怖いのは、雨漏りによる柱・梁・土台の木材の腐食。そのため、外から見たときびびり割れていた場所や、変形・変色していた場所は、まず雨漏りをしていないか心配したい。雨漏りに関しては、天井や入隅だけではなく、サッシまわりにも要注目。下部分は窓を開けっ放しにしていたことで濡れてしまって変色していることもあるが、上部分に変色していると建物自体が雨漏りしている可能性が高い。

STEP 3  
物件の  
選び方編  
室内チェック

# その家の中で暮らしているイメージでチェックしよう

⑥ 点検口がある場合は開けてのぞくのも◎

押し入れなどに点検口がないかチェック

床や天井に点検口がある場合は、開けて見える範囲の柱の状態を確認してもいい。ただし、懐中電灯や脚立が必要になる。

- ① 床下に水がたまっていたり湿気を感じないか
- ② 雨漏り、変色しているところはないか

⑤ 入隅(壁の角)に隙間がある場合は変形の可能性あり

浴室の隙間は水が入り放題なので要注意!

階段や吹き抜けの入隅に隙間があると、建物が変形している可能性がある。入隅に関しては、リビングなどだけではなく浴室も確認しよう。

- ① 各部屋の入隅に隙間はないか
- ② 浴室に隙間はないか

④ 水回りの設備は水を実際に出してみる

赤水が出続けないか排水回りをすべて確認

水回りはとりあえず水を出す。赤水が出るようなら配管が劣化している可能性が高い。また水回りで臭いがする場合は、あとで原因を確かめたい。

- ① 赤水が出ないか
- ② 配管からおかしな臭いがしないか

③ 外から変形・変色があった部分の雨漏りを確認

雨漏りしている箇所は変色している

平衡感覚をチェックしたら、外から見ておかしいと思った部分をチェックし、付近の天井やサッシに雨漏りがないか見よう。

- ① 外から見ておかしい部分は内側でどうなっているか
- ② 天井やサッシに雨漏りはないか

② 歩いているとき沈み込むような場所がないか確認

重さで沈む場所は腐食が原因の可能性も!

木材が腐食していると歩いたときにふかふかすることがある。なお床鳴りの原因は劣化だけではないので、腐食が原因の可能性がある。

- ① 床に沈み込む場所はないか(木材が腐せているだけか、腐食しているのかフロに確認してもらう)

① 生活動線を想像しながら歩いて平衡感覚を確認

住んでいるつもりで歩きましょう!

玄関から入って、リビング、キッチン……というように、生活動線を意識して歩いてみよう。平衡感覚がおかしくならないか要チェック。

- ① 歩いてみながら違和感がないか、平衡感覚がおかしくならないか

## プロの答え 木造住宅の耐震性を見るポイントは2000年6月!

木造一戸建ての耐震性を確認する際は、木造を対象とした建築基準法の改正が実行された2000年6月に注目しよう。この改正では地盤調査が基本的に義務化され、さらに81年の改正で「耐震性＝地震に耐えられるだけの壁の数」であった耐震基準に「耐力壁の配置バランスを考慮すること」という計算が求められるようになった。木造一戸建てを探す際は、「2000年6月」という日付をぜひ頭に入れておこう。



万が一に備えて耐震性のチェックは必須!

阪神淡路大震災では、1981年以前の住宅の被害が大きく、新潟県中越地震では2000年以降の住宅の被害は少ないというデータがある。木造一戸建てを選ぶ際は大きなポイントになりそうだ。



生活動線に従い部屋の中を歩いてみる

家の中に入ったとき、壁紙や設備など部分的なチェックに入る前に、まずは生活動線を意識しながら室内を歩いてみよう。このとき、平衡感覚もしっかり確認。違和感がある場合は、家が傾いている可能性が出てくる。

また、同時に床の感触にも注意を払おう。床鳴りは季節や木材の性質上、仕方がないときも多いためあまり神経質になる必要はないが、沈み込むような感覚があるなら木材の痩せや、腐食しているケースも想定しておきたい。

外装を見て変色、変形していた部分は雨漏りが心配なので、同じ場所を必ず中から確認しておこう。

外観と同様の中でのチェックも大切です

LIFULL HOME'S 住まいのお役立ち情報 監修者  
不動産パートナーズ株式会社代表取締役・不動産鑑定士 三輪歩己さん

Profile 不動産鑑定士、宅地建物取引士、日本証券アナリスト協会検定会員(CMA)、相続診断士、J-REC公認不動産コンサルタント、2020年不動産パートナーズ株式会社設立。



# 新築 マンション / 編

利便性やセキュリティーの高さが人気のマンション。希望する条件やマンションのタイプによって見るポイントが変わる、新築マンションの選び方をここから詳しく紹介しよう。

住宅購入の知識が豊富な監修者の方々をご紹介します!



LIFULL HOME'S  
住まいの  
お役立ち情報 監修者  
不動産パートナーズ  
株式会社  
代表取締役・不動産鑑定士  
**三輪歩己さん**

不動産鑑定士、宅地建物取引士、日本証券アナリスト協会検定会員(CMA)、相続診断士、J-REC 公認不動産コンサルタント、2020年不動産パートナーズ株式会社設立。



LIFULL HOME'S  
住まいの  
お役立ち情報 監修者  
マンショントレンド評論家  
オフィス・日下部 代表  
**日下部理絵さん**

第1回マンション管理士試験に合格。新築などマンショントレンドのほか、数多くの実務経験、調査から既存マンションの実態に精通する。著書多数。



株式会社 LIFULL  
LIFULL HOME'S 総合研究所  
副所長兼チーフアナリスト  
**中山登志朗さん**

1998年より不動産市況分析の専門家としてメディア出演、コメント提供を行うほか、セミナー講演も多数。安心ストック住宅推進協会理事。



LIFULL HOME'S  
住まいの  
お役立ち情報 監修者  
住まい選びの総合医  
社団法人住まい選び  
コンシェルジュ協会代表理事  
**山田剛司さん**

東京都および横浜市庁で通算10年、都市計画の公務に従事した経験をもとに「誰もが安心して住み替えができる世の中へ」を理念に2015年に協会を設立。



LIFULL HOME'S  
住まいの  
お役立ち情報 監修者  
武蔵野不動産  
相談室株式会社  
**畑中学さん**

不動産コンサルタント。武蔵野不動産相談室株式会社代表取締役。資産性の高い不動産購入へのアドバイスと中古住宅を見極める不動産診断に依頼が多い。



LIFULL HOME'S  
住まいの  
お役立ち情報 監修者  
株式会社さくら事務所  
創業者・会長  
不動産コンサルタント  
**長嶋修さん**

1999年、業界初の個人向け不動産コンサルティング会社「株式会社さくら事務所」を設立。現会長。著書・メディア出演多数。YouTubeでも情報発信中。

## 自分の年齢と年収を確認して 借りられる上限をしっかりと見極めよう!

### お得なTOPICS

親の財産は、「相続」より「贈与」で節税できる!

一定基準を満たす良質な住宅なら1000万円まで非課税

親からの贈与は通常は年間110万円までは非課税扱いだが、現在は住宅取得のための資金の贈与についても非課税となる特例がある。2023年12月31日までの期間に、両親・祖父母の直系尊属から「住宅取得等資金」として援助を受け、入居した場合、一定額までその贈与税は非課税となる。

住宅取得資金の贈与は1000万円までは非課税

契約日	取得した住宅の区分	
	良質な住宅用家屋	一般住宅用家屋
2023年12月31日まで	1000万円	500万円



自分の年齢と年収から借りられる資金がわかる!

65歳 - 現在の年齢 = 返済上限年数

[引退する年齢]

[30歳なら35年]

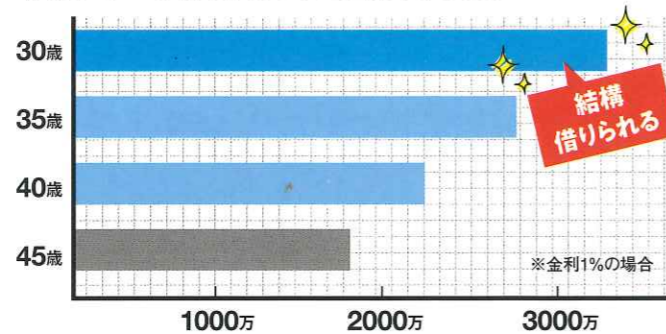
年収 × 25% = 年間返済額

[500万円なら]

[これくらいが理想]

[最大125万円]

年間100万円返済場合でも  
年齢によって借入れの理想が変わる!



若いうちに借るのが有利なのか!



上限いっぱいまで借るのはNG

「借りられる金額の上限」が「返せる金額」とは限らない。限度額いっぱいまで借ってしまうと、返済のために生活が苦しくなってしまう。そのため、借りられる上限だけでなく、「自分が

返せる上限」を把握することが重要だ。年間最大返済額の目安は「年収×25%」。この金額と返済期間を照らし合わせ、無理のない借入金額を設定しよう。

## ローンを借りるときの年収負担率の目安は?

住宅支援機構		銀行
400万円未満	400万円以上	
30%	35%	30%前後

年収負担率は25%がベスト

返済が厳しい! 30%前後は返済が厳しい!

金融機関が試算する年収負担率は厳しい!?

住宅ローンを組むとき、銀行や住宅金融支援機構が計算する年収負担率は30~35%程度。しかし、この数値で計算すると返済に無理が生じる可能性が高い。安全な返済プランを組むならば、年収負担率は25%を目安にしたほうがいだろう。



金で「物件価格の20%以上」と「諸費用」を賄えるようにするプランを立てておきたい。  
なお、自己資金は預金の全額ではなく、急な出費に対応できるように3~6カ月分の生活費を差し引いておくこと。さらに、生活費とは別に子どもへの教育費、医療費、住宅購入後の維持費なども確保する必要がある。これらの費用を考慮せずにローンを組むと、たちまち返済が厳しくなってしまう。これらは住宅購入者にありがちな落とし穴なので、注意したい。

## 住宅ローンによる借入金に自己資金を プラスした金額が「買える額」だ

最長35年で返済

住宅ローン

貯蓄や贈与で頭金などに

自己資金



借入金の目安は  
物件価格の80%以下

銀行などの金融機関から融資してもらう住宅ローン。借入金額が大きくなるほど、トータルの返済額も大きくなる。年齢や年収に応じて借入額や返済期間の上限は変わる。借入額は物件価格の80%以下とするのが理想的。

自己資金+援助金で  
物件価格の20%以上が目安

頭金や諸費用などに用いられる自己資金。一般的に物件価格の20%以上が目安とされ、たとえば3000万円の住宅ならば、最低でも自己資金は親族からの資金援助を含めて600万円は用意しておきたい。

この合計額が「買える」お金!!

## 「諸費用」は意外とネックになることも!



物件価格の7%が目安に

住宅ローンで気をつけたいのが諸費用だ。ローンを組む際、手数料や税金、司法書士報酬といったさまざまな費用がかかる。諸費用の目安は物件価格の7%で、この金額を物件価格とは別に確保しておく必要がある。

返済額を計算して  
年収負担率を考えよう  
物件探しをはじめめる前に、まず決めておかなければならないのが予算だ。  
住宅購入において、予算のベースとなるお金は「自己資金」「援助金」「借入金」の3種類。自己資金が少なくても、銀行から融資限度額いっぱいまで借りればより高額な物件にも手が届く。しかし、大切なのは返済額を考慮することだ。一般的に、65歳から現在の年齢を引いた年数が返済期間の理想だ。そして、この返済期間に年収の25%を乗算した金額が、最大返済額の目安となる。生活費や住宅の維持費を考慮しつつ、無理のない返済プランを立てるようにしたいところだ。  
できれば、自己資金と援助

### PART 3 新築マンション

hajimete no ie no kaikata ga marugoto wakaru hon

#### STEP 1

## 予算編

借入金

余裕をもって返せる  
「借入額」を設定しよう

まずは自分の「返せる額」の設定を!

LIFULL HOME'S  
住まいのお役立ち情報  
監修者  
不動産パートナーズ  
株式会社代表取締役・  
不動産鑑定士  
三輪歩己さん



Profile 不動産鑑定士、宅地建物取引士、日本証券アナリスト協会検定会員(CMA)、相続診断士、J-REC公認不動産コンサルタント。2020年不動産パートナーズ株式会社設立。

## 大体の返済額をイメージする

1000万円  
あたりの  
月々返済額

(元利均等返済の場合)

金利	返済期間			
	20年	25年	30年	35年
0.50%	4万3793円	3万5466円	2万9918円	2万5958円
1.00%	4万5989円	3万7687円	3万2163円	2万8228円
1.50%	4万8254円	3万9993円	3万4512円	3万618円
2.00%	5万588円	4万2385円	3万6961円	3万3126円
2.50%	5万2990円	4万4861円	3万9512円	3万5749円
3.00%	5万5459円	4万7421円	4万2160円	3万8485円
3.50%	5万7995円	5万62円	4万4904円	4万1329円
4.00%	6万598円	5万2783円	4万7741円	4万4277円

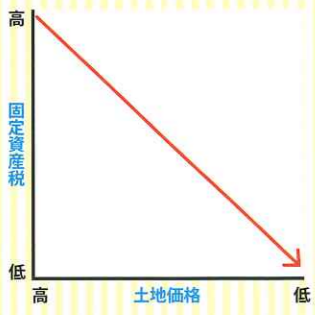
### お得なTOPICS

建物にかかる  
固定資産税は  
期限に注意

軽減措置は5~7年で切れる

固定資産税は、土地に対しては評価額×6分の1、建物に対しては長期優良住宅では5年間、マンション等では7年間に限り、建物評価額×2分の1の軽減措置がある。この期間を過ぎると建物の固定資産税は高くなる場合もあるので注意しよう。

資産価格が上がれば  
固定資産税も上がる



土地価格は建物のように経年劣化しないのは魅力だが、土地価格が上昇した場合は固定資産税もアップする可能性がある。

## ローン返済以外の支出には管理費・修繕積立金・固定資産税が含まれる

### 物件価格3000万円の場合

#### ②管理費

基本的に変わらず固定



共用部分の清掃や点検、設備の点検、管理会社の報酬などに使われる費用。共用施設が充実したマンションほど高額になる傾向がある。

#### ①修繕積立金

目安だが「1㎡あたり202円」が相場



外壁や給排水設備の修繕のために毎月一定額を管理組合が住人から集める費用。1平方メートルあたり約202円が相場となっている。

#### ④駐車場

都心部だと大きな出費に



都心部なら1台につき数万単位で費用がかかる。また機械式駐車場が無料のマンションでは、維持管理費が先送りされている場合もある。

#### ③固定資産税

立地次第で税額は大きく変わる



土地や形状によって税額は変わる。都市計画区域内の土地および建物には、都市計画税も課税されるので前もって税額を確認しておきたい。

20年で約800万円が必要!

理想の物件価格は  
いくら?



アルな返済額」を導く。この返済額をもとに「妥当な借入額」を計算するが、ここでは上表の「1000万円あたりの月々返済額」を参照してほしい。この表は金利や返済期間をもとに、1000万円を借りた際の毎月の返済額を算出したものだ。これをもとにチェックシート③の「妥当な借入額」を算出し、最後に「妥当な借入額」と「自己資金+援助金」の合計額から諸費用を差し引いたものが、おおまかではあるが「理想の物件価格」と考えられる。

## 住宅購入予算をチェックシートで確認

### ① 収入から1カ月の返済上限額を算出する

$$\text{年収} \times \text{年収負担率} \div 12 = \text{1カ月あたりの返済上限額}$$

年収  × 年収負担率 **25%** ÷ 12カ月 = 1カ月あたりの返済上限額

返済上限額を  
まずは知る

年収をベースに1カ月あたりの返済上限額を算出。ただし、維持費がかかるので、この金額すべてを返済に充てられるわけではない。

### ② 維持費用を差し引いてリアルな返済額を出す

$$\text{1カ月あたりの返済上限額} - \text{維持費用} = \text{1カ月のリアルな返済額}$$

1カ月あたりの返済上限額  - 維持費用  = 1カ月のリアルな返済額

毎月かかる  
維持費を考慮

毎月の管理費、修繕積立金、駐車場代などの合計額を差し引く。

### ③ いくら借りるのが妥当か計算する

$$\text{1カ月のリアルな返済額} \div \text{1000万円あたりの返済額} \times 1000 = \text{妥当な借入額}$$

1カ月のリアルな返済額  ÷ 1000万円あたりの返済額  × 1000 = 妥当な借入額

妥当な借入額を  
算出する

左ページの表を参考に、妥当な借入額を算出する。ただし、この金額が必ず銀行から借りられるわけではないので注意が必要だ。

### ④ 自己資金を足して総予算を出そう

$$\text{妥当な借入金} + \text{自己資金援助金} \div \text{諸費用} = \text{理想の物件価格}$$

(妥当な借入金  + 自己資金援助金 ) ÷ 諸費用 **1.07** = 理想の物件価格

考え方は  
一戸建て(P20)と  
同じなのね!



※ここでは7%として計算

## 住宅ローン以外の支出にも注意しよう



その他のローンも把握を

年収負担率を25%に設定する場合、住宅ローンだけでなく、その他の出費も考慮したい。住宅の維持費、車などのローン、各種保険などの合計額を算出し、可能ならばこれらも含めて年収負担率25%になるよう調整したい。

予算チェックシートで理想の物件価格を知る  
住宅を購入するうえで、実際にどのくらいの予算が妥当なのか、まずは把握しておくことが大切だ。上の住宅購入予算チェックシートで計算してみよう。  
まずは年収に年収負担率を掛けて「1カ月あたりの返済上限額」を算出する。年収負担率とは年収に占める返済額の割合だ。  
金融機関では住宅ローンの借入時に年収負担率30%前後で借入金額を算出するが、実際の生活を考えると30%ではなかなか苦しい可能性がある。年収額にもよるが、25%が妥当な数値といえるだろう。次に、算出した1カ月あたりの返済上限額から月々の維持費を引いた「1カ月のリ

STEP 1

## 予算編

### 物件価格

理想の物件価格を出して  
その中で物件を探そう

返済  
上限額を  
把握しよう!

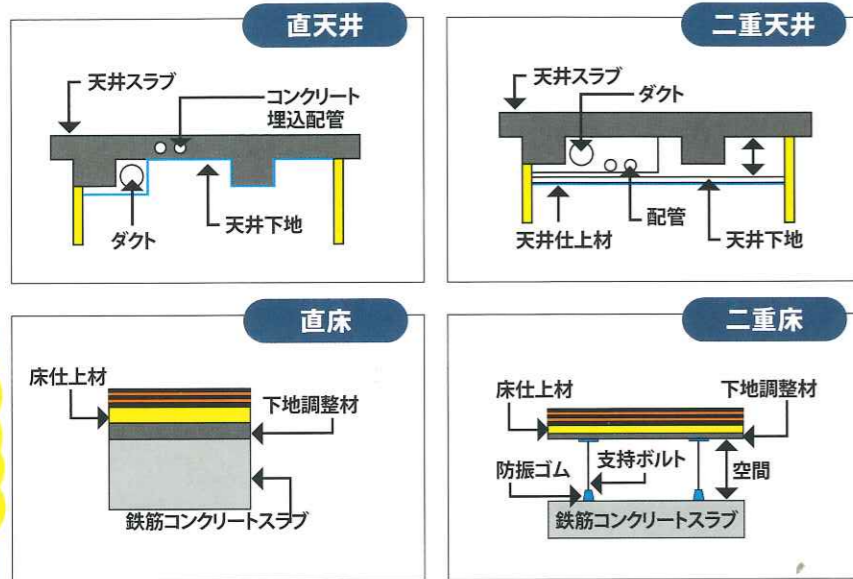
LIFULL HOME'S  
住まいのお役立ち情報  
監修者  
不動産パートナーズ  
株式会社代表取締役・  
不動産鑑定士  
三輪歩己さん



Profile 不動産鑑定士、宅地建物取引士、日本証券アナリスト協会検定会員(CMA)、相続診断士、J-REC公認不動産コンサルタント。2020年不動産パートナーズ株式会社設立。



## 「二重床」と「二重天井」はメンテナンス性の向上にも効果的



### 二重床・二重天井のメリット

#### ① リフォーム時に有利

配管が直接コンクリートスラブに埋め込まれている「直床」や「直天井」だと、後で配管を移動することができない。将来、間取りまで変えるリフォームを考えているなら、「二重床・二重天井」がオススメ。

#### ② 防音効果が期待できる

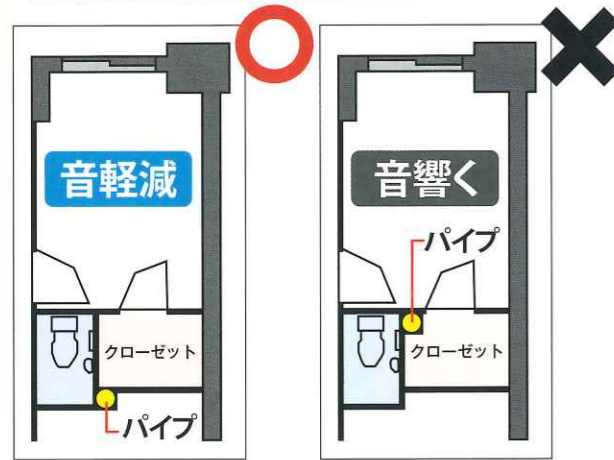
特に防音の恩恵が大きいのが「二重天井」だ。配管がスラブの外にあるので、配管がスラブの中にある直天井より、スラブの厚さが増すからだ。とはいえ100%の防音は不可能なので、過信は禁物。

メリットとコストの高さは認識しておく

二重床や二重天井は、直床や直天井に比べてリフォームがしやすいなどメリットは多いが、コストがアップすることも忘れないようにしよう。

## 騒音問題は水路配管にも要注意

### PS(パイプスペース)の位置を確認



PSの位置で音が軽減するのね



### 選ぶとしたら響かない配置

PS(パイプスペース)の位置は必ず図面で確認するようにしたい。もし寝室側に接していたら、就寝中に排水音が響く可能性がある。クローゼットの奥などに設置されている場合には、壁や収納されている衣類などで音の影響は少なくなる。



快適に過ごすために耐震や防音はチェックしたい

遮音については「二重天井」「二重床」が直床や直天井に比べて、必ずしも遮音性が高いとは限らないので、注意したいところだ。

見逃されがちなのが、マンションの上階から下階に流れる排水管の位置だ。一般的には洗面所や風呂場周辺にあるが、寝室側に配置されていることもある。排水音は就寝中だと耳障りになるので、チェックしておこう。意外と盲点になるポイントだ。

## 地震対策はコストと性能のバランスで決めよう

免震	制震	耐震
<b>メリット◎</b> 震度7の揺れが、震度4程度の揺れまで軽減されるので、家具などが倒れる危険性が、3つの中では最も少ない。	<b>メリット◎</b> 「耐震」よりはコストが高いが、「免震」よりは低く抑えられる。	<b>メリット◎</b> 「免震」「制震」よりも、建築費用を比較的安く抑えることができる。
<b>デメリット×</b> イニシャルコストが高く、定期的なメンテナンスも必要。建物を横滑りさせて揺れを逃すため、スペースが必要。	<b>デメリット×</b> 「免震」に比べると揺れを軽くする効果はない。そのため、家具が転倒する危険性がある。	<b>デメリット×</b> 建物倒壊するリスクは低いですが、家具の転倒などの危険性が、この3つの中では最も高い。

## 中古物件の耐震性能は1981年が基準



### 中古物件を買う場合は特に要チェック

中古マンションでは「新耐震設計法」という法律が施行された1981年以降の物件かどうか一つの目安となる。この「新耐震設計法」は、建物が壊れないようにすることではなく、建物を使う人の安全の確保を目標としている。では、81年以降のマンションなら必ず安心かというわけではない。マンション建設には1~2年はかかる。そのため、82~83年頃までに建てられたマンションを購入する場合、建築基準法施行令の改正によって新しい耐震基準(新耐震基準)が施行された、1981年6月1日以降に建築確認が申請され新耐震設計法が適用されているか確認した方が無難だろう。

安心と快適性はコスト次第で手に入る

耐震性能は「免震」「制震」「耐震」の3タイプがある。

一般的に最もコストがかからないのは建物自体が地震に耐えられる強度にする「耐震」だが、揺れが基礎を通じてダイレクトに伝わるため、免震や制震に比べて建物が損傷したり、家具が転倒したりする可能性が高くなる。

最もコストがかかる「免震」は、建物と地盤の間に、免震装置、というものを設置して、地震の揺れを逃がす仕組みになっているので、建物の損傷や、家具などへの影響も少ない。「制震」は、コストや耐震性能は耐震と免震の間。それぞれメリットとデメリットがあるので、予算と性能のバランスを見ながら選ぶ

メリットとデメリットを知りましょう

LIFULL HOME'S  
住まいのお役立ち情報  
監修者  
不動産パートナーズ  
株式会社代表取締役・  
不動産鑑定士  
三輪歩己さん



Profile 不動産鑑定士、宅地建物取引士、日本証券アナリスト協会検定会員(CMA)、相続診断士、J-REC公認不動産コンサルタント。2020年不動産パートナーズ株式会社設立。



# 中古 マンション / 編

中古マンションは新築に比べ、3~4割も安く購入できる。「マンションは管理を買う」と言われるほどチェックポイントは独特。中古マンションならではの注意点も押さえておこう。

## 住宅購入の知識が豊富な監修者ご紹介



LIFULL HOME'S  
住まいの  
お役立ち情報 監修者  
不動産パートナーズ  
株式会社  
代表取締役・不動産鑑定士  
**三輪 歩己さん**

不動産鑑定士、宅地建物取引士、日本証券アナリスト協会検定会員(CMA)、相続診断士、J-REC 公認不動産コンサルタント。2020年不動産パートナーズ株式会社設立。



CENTURY21  
株式会社ワイズ・ホーム  
マンション事業部  
**佐々木 剛さん**

入社後、わずか1年でCENTURY21加盟店約1000店舗(2023年3月末時点)のなかで個人売上成績優秀者として2年連続受賞の快挙。



CENTURY21  
株式会社ワイズ・ホーム  
マンション事業部  
**角尾 若菜さん**

安心できる住まい探しのお手伝いをしたいという想いのもと、CENTURY21グループの第一線でTVやメディア出演するなど活躍。不動産業界歴11年。



株式会社 LIFULL  
LIFULL HOME'S PRESS  
LIFE LIST 編集部  
宅地建物取引士  
二級建築士  
**檀崎 美香さん**

住宅会社にて様々な一般住宅のリノベを担当。LIFULL入社後、読者に役立つ情報を届けるべく住宅不動産メディア運営に携わる。



株式会社 LIFULL  
LIFULL HOME'S 住まいの窓口  
ハウジングアドバイザー  
宅地建物取引士  
**高瀬 一輝さん**

住まいの窓口の立ち上げから携わり、初代トップアドバイザー受賞。250組以上の住宅購入相談に応じ、現在はマネージャーとして人材育成も担当。



株式会社 LIFULL  
LIFULL HOME'S  
住まいのお役立ち情報  
編集担当  
**原 尻 優介さん**

ニュースサイトやエンタメ系メディアの編集兼ディレクターを経てLIFULLに入社。不動産知識を分かりやすく伝えるため、自ら取材・執筆も行う。



## 複雑な形状でないかチェックしよう!

建物ごとの平面が長方形か? 複雑な形は破損しやすい!

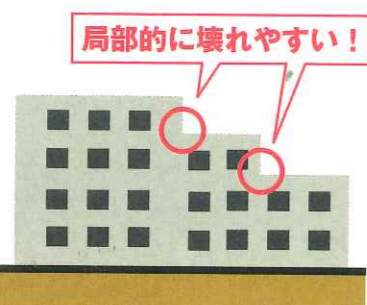


一体型のL形状のマンションは2方向の建物がそれぞれ異なる揺れ方をするため、接合部分に破損が集中しやすい。

接合部分に  
負荷がかかる!

最近のL形状マンションは、向きが異なる2つの棟を、間隔をあけて別々に建て、地震の時はそれぞれが揺れるようになっているので問題はない。そうでない場合は、揺れたときに接合部分が大きく壊れることがある。

階段状建物は一部分に破損が集中することも!

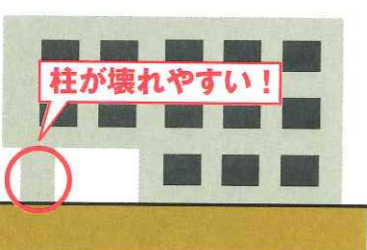


段々に後退したマンションはねじれやすく、局部的に壊れやすいところがある。

凸凹部分に  
負担がかかる!

マンションの中には段々に後退した形状もよく見られる。これは敷地の問題や法的規制などでこのような形になっているが、四角い形よりは建物の変形しやすく、一部分に破損が集中することがある。

壁がない柱だけのピロティは柱の破損に注意!

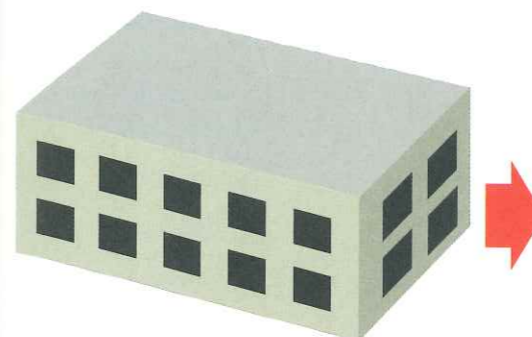


壁がないことを十分考慮して設計されていなければ問題ないが、そうでない場合は被害が出やすい。

壁がない部分の  
強度が下がる!

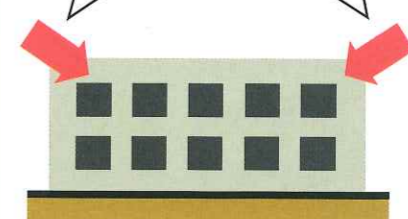
1階を駐車場などにするため、壁がなく柱だけのピロティになっているマンションもかなりある。もちろん、柱の強度計算がしっかりされていれば問題はないが、そうでない場合は、ここに被害が集中することになる。

## シンプルな四角い形のマンションの方が壊れにくい!



横から見る!

どの方向の揺れにも安定!



横からマンションを見て四角い形であれば、どの方向からの揺れにも安定しており、複雑な形のマンションと比べると、より破損しにくい。

上から見る!

横長すぎると不安定

四角いほうが安定

マンションを上から見たとき、その平面がシンプルで長方形が最も安定している形になる。ただし、横長すぎると不安定になる。

マンションの形状は  
シンプル・イズ・ベストがオススメ

新耐震設計基準に適合したマンションなら、人命が失われるような壊れ方をすることは低いと言われている。しかし、どの程度破損するかは、マンションの形状で大きく変わる可能性がある。最も安定している形は上から見ても横から見ても四角いもの。どこかが欠けている形状は、どうしてもそこに余計な負荷がかかり、巨大地震のときに大きく破損することもある。

複雑な形状は破損しやすい!

POINT. 1 建物の上や側面が長方形か? 複雑な形は破損しやすい!

POINT. 2 階段状建物は部分的に破損が集中することも!

POINT. 3 壁がない柱だけのピロティは柱の破損に注意!

次ページで詳しく説明!

形状で地震での破損具合は大きく変わる!

新耐震設計基準では、震度6強〜7程度の地震でも建物が倒壊して人命が失われる可能性は低い。しかし、震災後もその建物に住み続けられる状態であることまでは求められていないのだ。

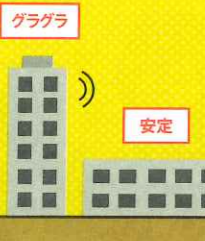
もちろん、地震による破損は、施工状況や地盤など、さまざまな要因が関わってくるが、「マンションの形状」も非常に重要になってくる。物理的に考えても、マンションはシンプルな四角い形状が最も破損しにくい。形が複雑になれば、どうしてもその部分に変形しやすく破損が大きくなることも。物件を探るときはマンションの形状もチェックしておきたい。

離れた場所からマンション全体の形を確認しよう!

実際に気に入った中古マンションを内見しに行くときは、まず、離れた場所からマンション全体の外観がどうなっているかしっかりチェックしよう。上方向や横方向から見ても四角い形状であれば、物理的に最も安定しているため、形状的に破損しづらい。だが、上から見て一体型のL形状だったり、横から見て極端な急角度で後退している場合は大地震のときに、そうでない物件より破損が大きくなる可能性がある。

高さとの比率にも注目!  
ペンシル型マンションは避けたい!

マンションの形状では建物の高さとの比率にも注目したい。30階を超えるようなタワーマンションなら免震や制震構造を採用していることが多いが、中層物件で、極端に細長いペンシル型のマンションは破損が大きくなる可能性がある。



## 物件の選び方編 形状

# 地震に強いかどうかは 外観からでもチェックできる

複雑な形状は破損しやすいです

LIFULL HOME'S  
住まいのお役立ち情報  
監修者  
不動産パートナーズ  
株式会社代表取締役・  
不動産鑑定士  
三輪歩己さん



Profile 不動産鑑定士、宅地建物取引士、日本証券アナリスト協会検定会員(CMA)、相続診断士、J-RECC公認不動産コンサルタント。2020年不動産パートナーズ株式会社設立。