

必見！

これから人生で一番大きな買い物をするあなたへ

# 建築士が 中古住宅を買うとしたら…

～良い家を選ぶためのみちしるべ～

<はじめに>

皆様は今、中古住宅を購入するにあたって不安はありますか？

えっ？無い?? それはまずい・・・

不安が無いと言う事は、この業界に精通してるからでしょうか??

えっ？違う?? もっとまずいです・・・

中古住宅の購入で失敗する典型的な方は

「中古住宅をなんとなく選ぶ」

「中古住宅を立地場所だけで選ぶ」

「不動産業者（時には知り合いだったりする）の言う事を鵜呑みにする」

方に多いです。

気をつけてください。一生を左右しかねないとても高い買い物です。

失敗すると、悲惨な目にあうことでしょう。

自己紹介遅れました。

私は、住宅の調査を専門に行っている、1級建築士の松宮久志です。

私は住宅の調査を通して、多くの方の“生の声”を聞いてきました。

この中には中古住宅の購入を後悔する声も沢山聞かれました。

こう言った方々は、購入後に何らかのトラブルに遭われ、我々に相談されて来られた方々です。

このような相談を受けていると、  
『何故もっと事前に防げなかったのか？』  
『なぜ、今になって相談にこられたのか？』  
と、思ってしまう。  
そう考えると、やはり住宅を購入する前に

### 【中古住宅購入に潜んでいる罠】の存在

を伝える必要があると感じました。

このレポートは、建築士である私が、  
「もし、中古住宅を買うとしたら」  
と言う視点に立って、その場合に行うであろう

### 【契約前に書類をもらい、隅々までチェックする】

### 【建物を調査し、欠陥がないかをチェックする】

と言う内容について、詳しく触れています。

私がこの2点を挙げるのには理由があります。

一つ目は、明らかに「悪意」のある仲介業者も存在する  
二つ目は、中古住宅には「隠れた欠陥がある家」が多い  
三つ目は、人生で一番大きな買い物と言われ、失敗は許されない。

からです。

業者に騙されてはいけません。  
この業界には、あなたが思っている以上に悪い業者が存在するのです。  
例えば、こんな事が平然と行われています。

「不動産広告自体がウソ！」  
「欠陥があっても、販売しにくくなるので言わない！」  
「都合の悪いことは、専門用語を並べて、なんとかはぐらかす！」  
(もちろん、全てとは言いませんが・・・)

はっきり言って業者に悪意があるかどうかを見極めるのは無理です。  
また、意味の分からない「専門用語」を並べて説得されれば、  
恐らく業者を信用するしかないでしょう。

**「人生で一番大きな買い物なのに、これではあまりにも不利です」**

では、どうすればいいのでしょうか？

答えはここにあります。このマニュアルを読んでいただき、  
冒頭にも書いた二つのことを実践してください。

### **【契約前に書類をもらい、隅々までチェックすること】**

書類は、そこに書かれたことが全てです。  
それ以下でもそれ以上ではありません。  
口頭でいかにうまく言われても、書類と違えば、それは「嘘」です。

### **【建物を調査し、欠陥がないかをチェックする】**

建物というのは、ほんとうに「正直」です。  
「欠陥」があれば、その現象が必ずどこかに出ます！！

我々に相談に来られる「欠陥のある家」を掴んでしまった方や  
「悪質な業者に騙された方」は、口を揃えるようにおっしゃいます。

「まさか自分がこんな目に遭うとは、夢にも思っていなかった……」  
「貯金を使い果たしているし、どうすればいいのか分からない……」  
「契約前に、知っていれば……」

残念ながら、こうなってからでは遅すぎます。  
はっきり言って、このあとの展開はドロ沼です。  
「精神的」にも、「金銭的」にもかなり追い詰められます。

ですので、

少なくとも、この文章を読まれた方には、  
こんなことに巻き込まれて欲しくありません。

私は、この文章を読まれている方は、  
本当に「ラッキー」だと自信を持って言えます。

少なくとも、「欠陥のある家」を掴んだり、  
「悪い業者に騙されること」を避ける術を知るのですから！！

本文には私が実際に住宅を調査し、**現実にあった中古住宅の欠陥の例**  
**や、悪徳業者の手口が書かれています。**

実体験を元には書いていますので、他に二つと無い内容です。

そして、実際に中古購入時に必要なノウハウが収録されています。  
大いに活用して下さい。

最後に・・・

このマニュアルを読んでいただき、皆様にご自慢の中古住宅を手に入れられることを、心より願っております。

少々、乱暴な文章になりましたこと、お許してください。

2009年9月

株式会社 住宅みちしるべ  
一級建築士 松宮久志

< 目次 >

//////////第1章 気をつけて！中古物件の恐ろしい事実//////////

- 1.トラブルが起こるのは当たり前！？
- 2.【実例】騙されるな！隣家とくっついてる家！？
- 3.【実例】3階建てか2階建てか？？
- 4.【実例】こんな症状は要注意
- 5.【実例】買った後に気づいた最悪の例

//////////第2章 それでもやっぱり中古住宅が良い理由//////////

- 1.中古住宅（一戸建）は建物がお徳！？
- 2.新築よりも中古住宅が良い面は？ その
- 3.新築よりも中古住宅が良い面は？ その

//////////第3章 あなたも出来る！賢い中古住宅購入ノウハウ//////////

スタディー1 まず知っておくべきこと

- 1.自分は今どの段階か？購入までの流れを把握
- 2.意外にかかる！？物件価格以外に必要なお金
- 3.ダメ不動産屋を見分ける6つの方法
- 4.騙されるな！チラシや広告を見抜くセンスを養う！
- 5.ここに差がある！値引き交渉しやすい物件とは？
- 6.長く住むならリフォームに適した構造にせよ！
- 7.良し悪しはこれで違う。建てられた時期に注意せよ！
- 8.よくある格安物件は本当にお徳か？
- 9.借地権ってなに！？土地の権利はここが大事！
- 10.土地には「地目」というものがある
- 11.建て替えできない！先を見据えた購入を

12. 知ってます？将来、立ち退きを迫られるかも！？
13. まだある！建て替え不可物件、敷地が減らされる物件
14. 『工場』『風俗店』が建てられる！？あると思います。
15. 建て替えする時、建物を小さくしなければならない！？

## スタディー 2 物件見学の 6 つの重要ポイント

1. 地盤だけは慎重に！
2. 建物の命、基礎はここを見る！
3. 床下を覗いてみる！
4. 構造を見てみる！
5. 雨漏れ！
6. 断熱について

## スタディー 3 書類が全て！最後にもう一度確

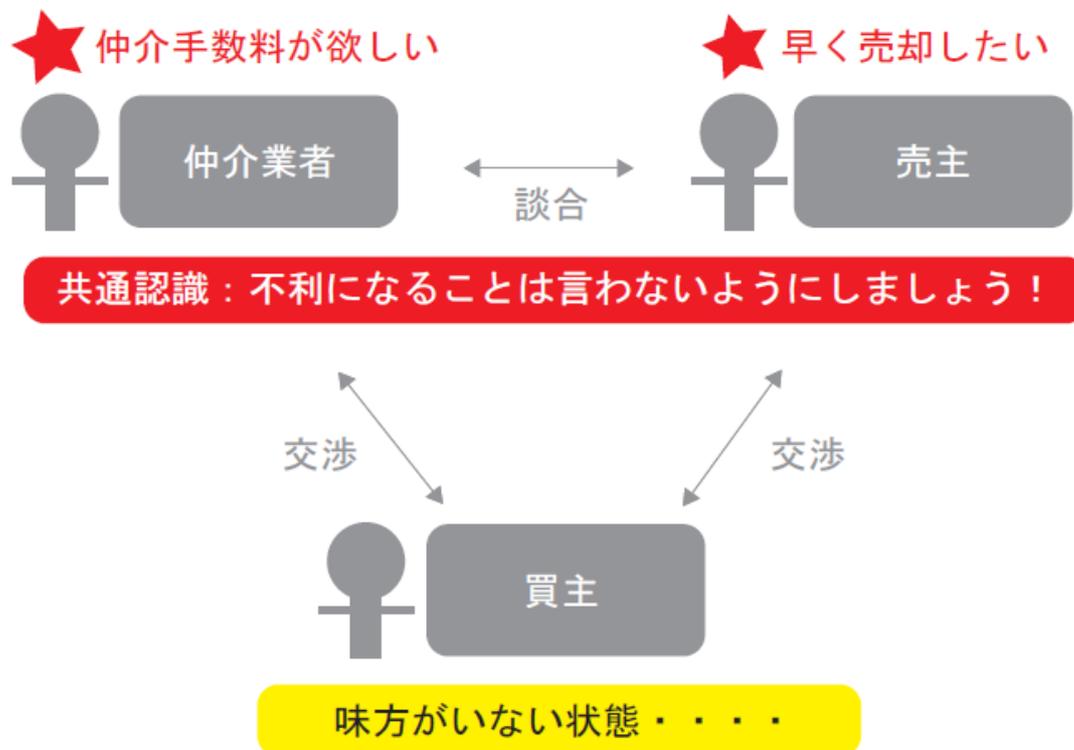
1. 不動産売買契約書の最終確認
2. 重要事項説明書の最終確認

# //////////第1章 気をつけて！中古物件の恐ろしい事実//////////

## 1.トラブルが起こるのは当たり前！？

中古住宅の売買の場合、家を売ろうとする人は不動産業者に売却依頼を持ちかけます。依頼を受けた不動産業者は、自ら物件を買い取り、自らが「売主」となって販売する形態をとるか、売主に代わって購入者「買主」を探す形態「仲介（専任媒介・一般媒介）」をとるかを選択できます。

ただ、不動産業者も物件を買い取るとはリスクが大きいので、たいていの場合は「仲介」として「買主」を探す形態をとります。ここで着目していただきたいのは、**仲介業者や売主は、「早く物件を売却したい」という共通の目標があり、「購入に際して、不利になるようなことは言わない」という共通の認識がある**ことです。



恐らく、「売主」が売却の話をも不動産屋に持ちかけた時には、正直に家の問題や状態を説明しているはずで、例えば、「物件に欠陥がある」「違反建築物だ」「近隣と揉めている」等の問題です。

本来であれば、仲介不動産屋はこれらの事実を買主に伝える必要があるのですが、事実を告げれば物件は売れにくくなってしまいます。また、値引き交渉の道具にされてしまうことも考えられます。

ですので、「売主」も「不動産屋」も事実を隠して、何とか物件を売却しようとするのです。

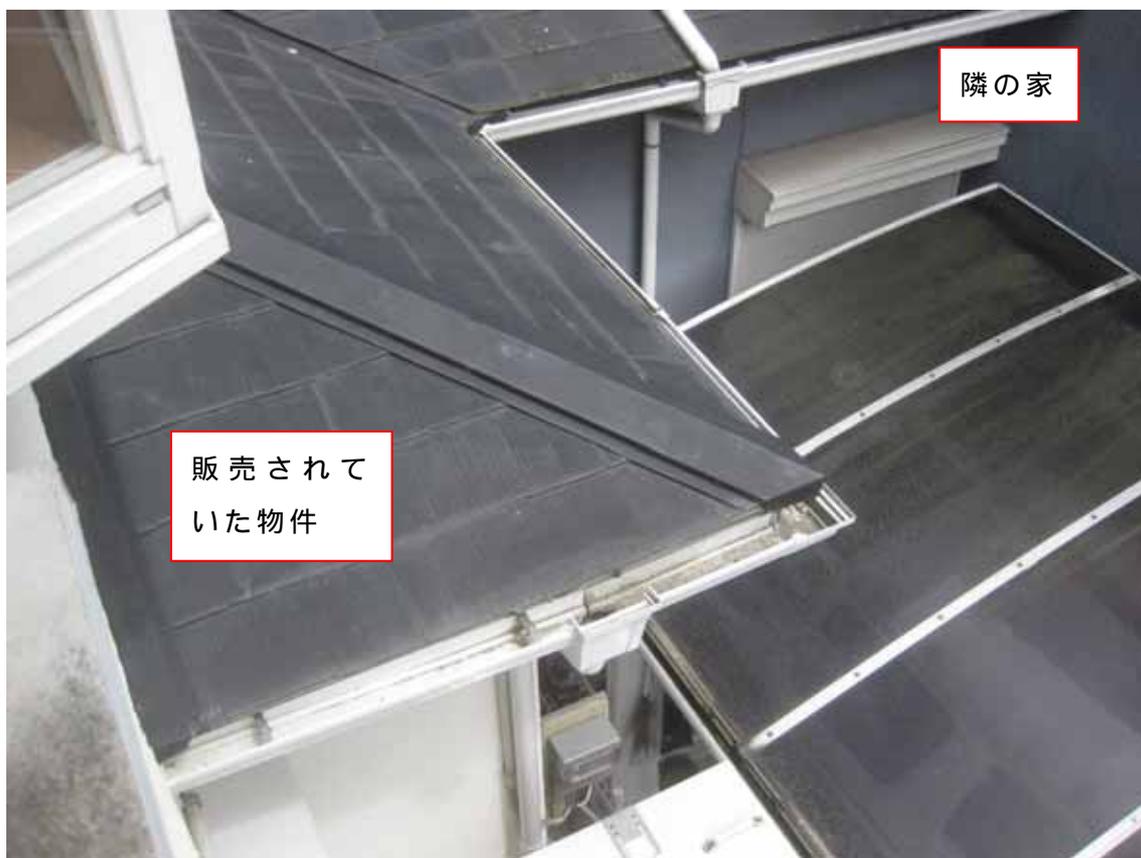
これでは、トラブルが起こるのは当たり前です。決して、「売主」や「不動産屋」の言うことを鵜呑みするのではなく、**自分で良し悪しを判断する**ように心掛けましょう。

第1章では、悪質な不動産屋や売主に「騙されてしまった」若しくは「騙されそうになった」実例を紹介しますので、この業界に潜む危険がどんなものであるかを肌で感じてください。

## 2. 【実例】騙されるな！隣家とくっついている家！？

場所/大阪府某所 構造/木造2階建 地目/宅地  
土地/80.48㎡ 建物/80.59㎡  
築年数/平成5年12月 形態/仲介 販売価格：1480万円

この物件の広告には、「夢のマイホーム」という記載があり、買主はごくごく普通の土地・建物が手に入ると思っていたとのことでした。念のためと我々に依頼があり、物件を見に行くとすぐにこの物件に大きな問題があることが発覚しました。



**なんと、販売されていた建物が隣の建物とくっついているのです！！**

このような物件の場合、土地や建物は一体どちらの持ち物になるのでしょうか。お隣と話がまとまっていないのであれば、恐らく、トラブルになるはずです。

また、住宅ローンを借りる場合は、土地と建物を担保とする必要があります。仮にお隣の家が、住宅ローンの返済がまだ残っているのであれば、住宅ローンが組めない可能性もあります。

更に、増改築やリフォームする場合はどうなるのでしょうか？  
お隣の了解がなければ、屋根を修理することも、外壁を塗り替えることもできません。

私は、物件見学の際に、不動産屋にメモ書きを渡し、そこに書いてある書類のコピーを見せてくれと頼みました。(そこには、登記簿謄本、公図、地積測量図、不動産売買契約書、重要事項説明書と書きました。)

**すると、それまで愛想良かった不動産屋の態度は豹変しました。**

**「バレた」と思って、開き直ったのでしょうか。**

**私が書いたメモ書きを「クシャ」と丸め、道路に捨てたのです！！**

**そして、逃げるように帰っていきました・・・**

書類を確認していないので、土地・建物が独立しているのか、土地や建物は分割されているのか真実は分かりませんが、恐らくそうはなっていないと思います。

買主も不動産屋が「くっついていても問題ない！」(意味不明です。)と言ったので、それを信用していたとのこと。

業者が逃げるように帰って行ったことを考えると、明らかに悪意のある不動産屋でしょう。少なくとも、このような業者が存在することを忘れないようにしてください。

ちなみに、この物件は周囲の相場よりもかなり安い値段で販売されていました。格安物件には、何かしら安い理由があるということを肝に銘じておいてください。