

## 04 宅地建物取引業者(宅建業者)の選定

## 信頼できる宅建業者を選びましょう!

## 宅建業者を選ぶ際のポイント

中古住宅を売買しようとする場合は、宅地建物取引業者(宅建業者)に仲介のお願い(媒介契約)をすることが一般的です。売買を安心して行うためには、免許を受けた宅建業者の中から信頼できる業者を選んで媒介契約を結ぶことが大切です。宅建業者の選定に当たっては、経歴や取引上のトラブルの有無、建物状況調査を希望する場合はその対応の可否などを調べて、総合的に判断することをおすすめします。 **建物状況調査 P.10**

国土交通省中国地方整備局建政部や広島県庁建築課の窓口では、広島県内に本店を設置している宅建業者について、宅地建物取引業者名簿や宅地建物取引業経歴書を含む免許の申請書類などを閲覧することができます。

また、国土交通省ホームページ(「国土交通省ネガティブ情報等検索サイト」)や広島県ホームページ(「宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分について」)からは違反行為に対する監督処分の内容についても確認できます。

広島県宅地建物取引業協会ホームページでは、広島県内の宅建業者について、中古住宅の取り扱いや、リフォーム、一級建築士等の情報を確認することができます。



## 05 住宅の選定

## より良い物件を見極めましょう!

## 物件選びのポイント

## 1 建築基準法に適合していることを確認しましょう!

建築された当時は建築基準法に適合していても、法改正等により現行の法律に適合していない住宅(既存不適格建築物)は、リフォームや増築、建替えを行う際に、規模や構造等に係るさまざまな建築制限がかかる可能性があります。

リフォーム等をする場合の制限の有無についても事前に建築士に相談するなどして確認しましょう。

建築確認図書や確認済証、検査済証等の建築時の書類が保存されていることも確認しましょう!



## 2 住宅の性能を確認しましょう!

耐震性(地震の揺れに耐えられる力がどのくらいあるか)や省エネルギー性についても確認することで、安全で快適な住宅を手に入れることができます。

耐震性や省エネルギー性等については、建築確認図書や住宅性能表示のほか、「安心R住宅」(P.8)や「長期優良住宅」(P.9)であるかどうかでも確認することができ、一定の性能を有する場合は、住宅ローン減税などの優遇を受けることもできます。 **参考情報 P.6**

## 3 住宅の構造や工法の特徴を把握しておきましょう!

一戸建住宅の構造は、多くが木造や軽量鉄骨造となります。また、木造住宅を建築する上での工法は、在来軸組工法や2×4(ツーバイフォー)工法が主なものとなります。

耐震性や耐久性、コストなど、構造や工法によりそれぞれにメリットがある一方で、リフォームを行う際には、設計の自由度や施工できる建築会社などの制約が生じる場合もあります。

将来的な利用形態も踏まえ、構造や工法にも着目して選択しましょう。

建築に詳しい知人などがいる場合には、その方と一緒に物件を見てもらうことも、より良い物件を見極める上で効果的です!



## 「安心R住宅」で安心・快適な暮らしを！

安心R住宅とは、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」中古住宅を選択できるよう、基礎的な品質への適合の確認やリフォーム等についての情報開示が行われている中古住宅です。

### 「安心R住宅」とは？

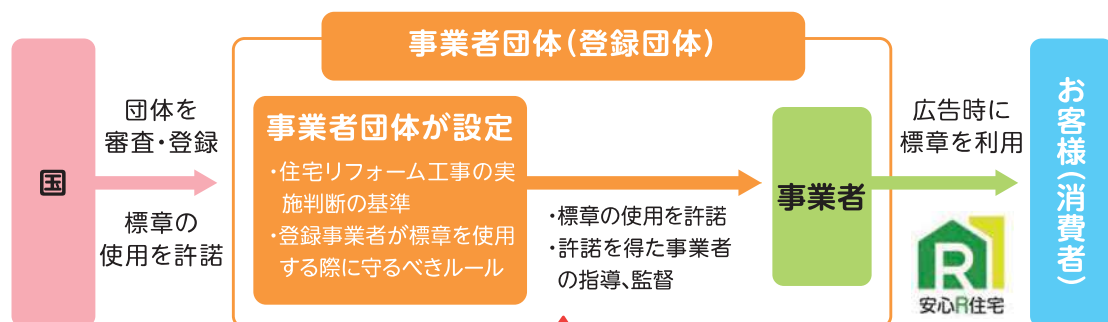
- ① 耐震性などの基礎的な品質が確保されていて「安心」
  - ・新耐震基準に適合するものなど
  - ・専門家による検査（インスペクション）の結果、構造上の不具合、雨漏りが認められない
- ② リフォーム工事を実施していて「きれい」  
（リフォーム工事を実施していない場合は費用情報を含むリフォームプラン付き）
- ③ 点検記録などの保管状況について情報が開示されていて「わかりやすい」
  - ・耐震性
  - ・共有部分の管理（共同住宅等）
  - ・保険又は保証に係る情報
  - ・検査基準の適合
  - ・建設時の状況
  - ・工事の実施状況
  - ・当該住宅に関する書類の保存状況など

安心して購入できるね！



国が審査・登録した事業者団体（登録団体）が、その団体に所属する事業者の守るべきルール（リフォーム基準や標章使用のルール）を設定します。

各団体に所属する事業者は、そのルールに従い標章を広告等に使用し、中古住宅を仲介・売買します。



事業者団体は相談窓口を開設しており、トラブルがあっても相談することができます。

右図のように、事業者等の広告に使用されている「安心R住宅」の標章に登録団体が併記されていない住宅は、安心R住宅ではありません。

購入を検討される際は、その事業者が、標章に併記されている団体から標章の使用許諾を受けているか、登録団体のホームページなどで確認してください。

「安心R住宅」を購入したい場合には、不動産情報サイトや広告のほか、登録団体に所属する宅建業者に相談しましょう。



「安心R住宅」標章の表示例

登録団体名が併記されていることを確認しましょう。

安心R住宅

検索

登録団体一覧は、国土交通省ホームページで確認することができます。



## 「長期優良住宅」で長く快適な暮らしを!

長期優良住宅認定制度とは、住宅を長期にわたり良好な状態で使用するために、耐震性や省エネルギー性、維持管理の容易性などの措置が講じられた優良な住宅の建築・維持保全に関する計画を「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき認定する制度です。

認定を受けた住宅は、耐震性や省エネルギー性等について、一定の性能を有することを確認できるものであるとともに、その買主は、所得税控除や住宅ローンの金利の引下げなどのメリットがあります。



### 例えば、こんなメリットがあります。

#### ・全期間固定金利の住宅ローン【フラット35】の金利引下げ等

- 【フラット35】S(金利Aプラン)及び維持保全型の併用が可能  
【フラット35】の借入金利を当初5年間 年0.75%引き下げます。
- 【フラット50】の利用が可能  
長期優良住宅なら、最長50年の全期間固定金利の住宅ローン【フラット50】を利用することができ、月々の返済額を抑えられます。

フラット35 

融資制度の詳細内容については、住宅金融支援機構のホームページで確認することができます。



#### ・税の特例措置

- 所得税(住宅ローン減税)  
控除対象借入限度額を一般住宅(省エネ基準に適合しない住宅)より1,000万円引き上げ(控除率0.7%、控除期間10年間)  
※令和4年1月1日から令和7年12月31日までに入居した方が対象

区分	入居年	控除対象借入限度額	控除率	控除期間	10年間の最大控除額
一般住宅	令和4年から 令和7年まで	2,000万円	0.7%	10年	140万円
認定長期優良住宅等		3,000万円			210万円

長期優良住宅の認定を受けているかどうかについては、不動産情報サイト等で確認することができるので、住宅を選定する際の参考にしてみてください。

### 教えて!

## 最近よく聞く「買取再販住宅」とは?

買取再販住宅とは、事業者が住宅を買い取り、リフォーム後に再度、販売する住宅のことです。

リフォーム済みなもので、引渡し後すぐに入居することが可能です。

購入を検討する際には、給排水管などの隠れた部分においても、どこまで改修されているか確認することをおすすめします。

一定の要件を満たす買取再販住宅を取得した場合には、所有権の移転登記をするときに課される税金(登録免許税)の軽減を受けることができます。

国土交通省 買取再販 

登録免許税の軽減措置についてはこちら!

