

リフォーム見据えて計画



建築費が高騰する昨今、中古住宅の購入を考える人も少なくない。だが、新築とは違う注意点もある。今回は、中古住宅も取り扱う㈱リブラ不動産の島袋圭一代表に中古住宅を購入する際の注意点を教えてもらった。

買う前にやっておくこと

中古住宅のメリットは、新築より安価で購入できることでしょう。

ですが、中古住宅を購入する際、ほとんどの方がリフォームを検討されます。リフォーム代を含めると思いもよらない値段になってしまった！とならないためにも、中古住宅を購入する前にしておいた方がよいことをお話しします。

中古住宅の購入を検討している方は、①不動産会社で住宅ローンの相談をする②水回

しまぶくろ・けいいち／不動産仲介業を中心に住宅ローン相談、土地住宅の売却相談、インスペクション(住宅診断)、各種保険、税の相談などを行う㈱リブラ不動産の代表取締役。



リブラ不動産 ☎098-923-4141

りの商品を検討するーをしましょう。この二つをやっておけば、買いたい物件を逃すリスクが軽減すると思います。

①の不動産会社で住宅ローンの相談をするのですが、金融機関に行く、「物件が決まっから来てください」と言われることがあります(私は過去に経験しました)。

不動産会社でも住宅ローン相談を行っています。収入額や月々のローン支払い可能額などから、借入可能額を算出することも可能です。ただし、あくまでも参考額となります。金融機関によって差異が生じ

ますので、あわせてこの金融機関がよいのかも相談しましょう。

②の水回りの商品を決めておくは、あらかじめショールームに行つてどんな仕様にするか決めておくで見積もりの際の時短になります。カタログをもらつて付箋を貼つておくだけでもいいと思います。

「インスペクション」も重要

もう一つ、中古住宅を購入するなら知っておくべきなのが「インスペクション(住宅診断)」です。住宅の劣化状況や欠陥などをプロが診断することです。

今年4月から重要事項説明時にインスペクションの説明をすることが義務付けられました。ただ、インスペクションの実施は義務ではありませんので、購入を検討している物件がインスペクションを行っているかを確認することも重要になると思います。

リフォーム金額は物件の規模、状態、仕様によってかなりの差があります。よく「坪いくらでリフォームできる?」といった相談を受けますが、床や壁を全て下地からやり直すのか、キッチンなど水回りほどのような仕様、商品を使うかで大きく変わってきます。インスペクションなどで物件の状態を適切に把握し、リフォームの必要性や金額を把握した上で購入することが、大幅な予算超過を防ぎつつ、快適な住まいをつくる上で重要です。|| 毎月第4週に掲載

中古住宅の購入前にここを確認！

いいな！と思った中古住宅を見つけたら、購入前に不動産会社などに相談することをお勧めします。相談の際にはこんなことを確認しましょう。

①ローン総額(物件購入額+リフォーム額)

物件の購入価格はもちろん、リフォーム費用についても見積もりを取って確認しましょう。水回りの交換や間取りの変更も伴うリフォームになると高額になる場合があります。

②ローン金利について

リフォーム費用を住宅ローンに組み込むか組み込まないかで、金利に違いがでることがあります。(※金融機関によりますが、住宅ローンとは別にリフォームローンを組むことがあり、金利に差異が発生します)

③間取りの変更が可能かどうか

壊せる壁、壊せない壁があり、水回りの配置についても移動が可能かどうか確認が必要です。特にマンションの場合、水回りの移動に制限がかかります。