

ひろしま 中古戸建住宅 購入ガイド

住宅の購入を
お考えのみなさんへ



はじめに

住宅の購入は、人生において、とても大きな買い物です。住宅を購入しようとする場合、マンションか一戸建てか、新築か中古かなど、どのような住宅が最適かは、その人の生活スタイルや収入などによって異なります。

近年では中古住宅を購入する人も増えてきている中で、本ガイドでは、中古住宅（一戸建て）も選択肢の一つとなるよう、中古住宅購入のメリットや手続きの流れ、役立つ制度などについて紹介しています。

本ガイドが活用されることにより、ご自身に合った、より良い住宅を購入するための一助となれば幸いです。



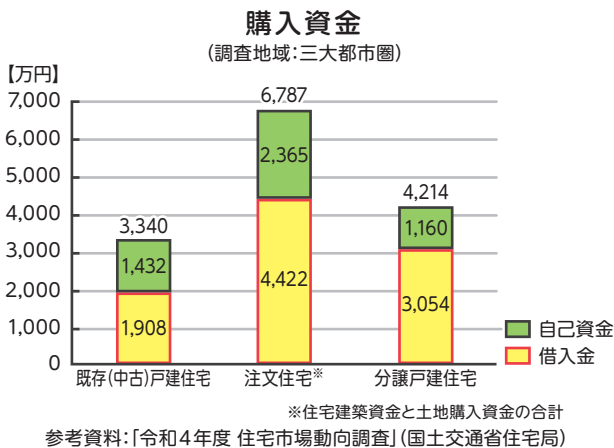
目次

| | | |
|----------------------|--------------------------|----|
| CHAPTER 01 | 中古住宅について知ろう | |
| | ○中古住宅にはさまざまなメリットがあります！ | 2 |
| | ○中古住宅の心配ごとを解決するには？ | 3 |
| CHAPTER 02 | 中古住宅購入の流れ | |
| | ○中古住宅購入の流れと知っておきたいポイント | 4 |
| CHAPTER 03 | 中古住宅購入に向けて | |
| | ○基礎知識を身に付けましょう！ | 5 |
| | ○災害リスクを確認しましょう！ | 5 |
| | ○周辺環境や地域の特性を把握しましょう！ | 5 |
| | ○自分にあった予算を検討しましょう！ | 6 |
| | ○リフォーム等に使える広島市の補助金 | 6 |
| CHAPTER 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！ | 7 |
| CHAPTER 05 | 住宅の選定 | |
| | ○より良い物件を見極めましょう！ | 7 |
| CHAPTER 06 | 契約時の注意点 | |
| | ○購入前に建物の状態をチェックしましょう！ | 10 |
| | ○重要事項説明とは？ | 11 |
| | ○安心して契約するには？ | 11 |
| | ○購入後のもしもに備えましょう！ | 12 |
| CHAPTER 07 | 快適な暮らしのために | |
| | ○リフォームで快適な住まいを手に入れましょう！ | 13 |
| | ○リフォーム等の相談に使える広島市の制度 | 14 |
| CHAPTER 08 | 問合せ先等 | |
| | ○各種税制度について確認しましょう！ | 14 |
| | ○各種専門家に相談しましょう！ | 14 |

中古住宅にはさまざまなメリットがあります！

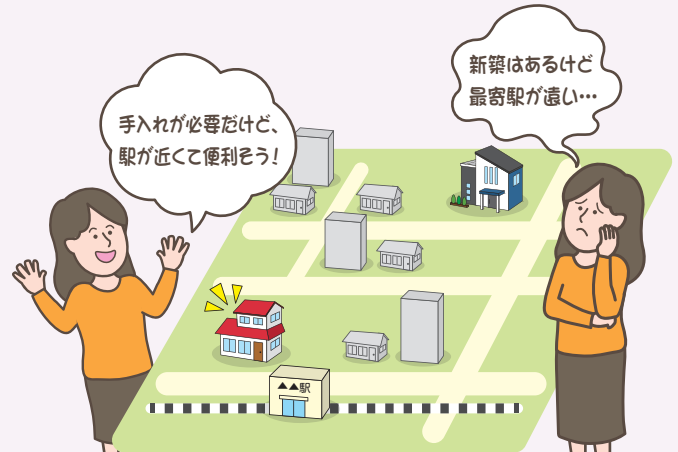
購入費用が抑えられます！

中古住宅を選択することで、購入費用を抑えることができます。新築住宅に比べて借入金額も少なく抑えることができるため、無理のない返済で、より豊かな生活が手に入る可能性があります。



好きな街で暮らせます！

住みたい地域に新築住宅がない場合でも、中古住宅を選択肢に入れると見つかる可能性が高まります。利便性などの立地条件を優先した住宅を選ぶことができます。



自分好みにリフォームできます！

中古住宅は、リフォームなどにより、自分の好みに沿った住まいに変化させることができます。

注文住宅を新築するよりも工期が短く、費用を抑えることができます。

また、部材の経年変化による趣をデザインとして生かしたリフォームができることも、中古住宅ならではの魅力です。

実物を見て購入できます！

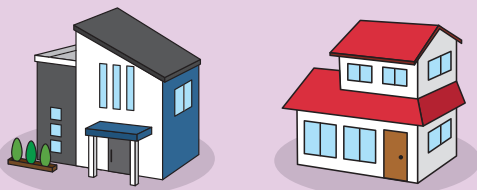
購入前に実物を見て、部屋の広さや日当たり、風通しなど暮らしに大きく影響する要素を確認することができます。

注文住宅にはない、中古住宅のメリットであり、新生活を始めるまでに比較的時間がかからないことも魅力の一つです。

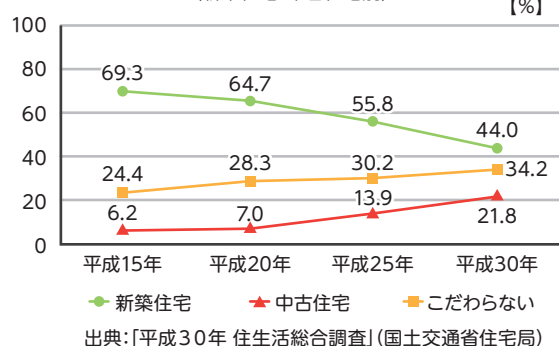
参考情報 » 「新築住宅」と「中古住宅」どちらが選ばれている？

皆さんは住宅の購入を考えたとき、「新築住宅」と「中古住宅」どちらを選びますか？

国が行った調査では右のグラフのとおり、借家世帯の方が持ち家へ住み替える際の意向として「中古住宅」又は「新築・中古にこだわらない」という人が一定割合存在し、近年、増加傾向にあることがわかります。



現在借家の世帯における持ち家への住み替え後の居住形態の意向
(新築住宅・中古住宅別)



中古住宅の心配ごとを解決するには？

中古住宅にはさまざまなメリットがある一方で、「隠れた不具合があったらどうしよう・・・」など、心配な点もいくつかあると思います。

ここでは、そういった心配ごとについて、どのような対策ができるかを紹介します！



リフォーム費用が高くなるかも… 補助制度や融資制度が活用できます！

住宅の購入に際しては、老朽化の程度やライフスタイルに合わせたリフォームの内容や資金計画を事前に検討しておくことが重要です。

自分好みにリフォームできる一方で、検討が不十分な場合には、想定外の費用がかかり、デメリットとなる場合があります。

リフォームに活用できる
補助制度や融資制度について

詳しくは P.6



耐震性や断熱性が不安 一定の性能が確保された「安心R住宅」や「長期優良住宅」があります！

昭和56年5月31日以前に着工された住宅は「旧耐震基準」により設計されており、昭和56年6月以降に建築された住宅に比べ、地震による被害が大きくなる傾向にあります。

また、省エネルギー化への取組が強化されている現在と比べると、断熱性や気密性に配慮した設計となっていない住宅もあります。

中古住宅の中には、耐震性などの情報が開示されている「安心R住宅」や一定の耐震性や断熱性が確保されている「長期優良住宅」もあります。

詳しくは P.8,9



隠れた不具合があったらどうしよう… 「インスペクション」や「既存住宅売買瑕疵保険」が活用できます！

一見きれいに見える住宅でも、構造材の腐食や結露による下地材へのカビの発生など、隠れた部分に問題を抱えている場合があります。

購入時には気づかなくても、その後に構造上の欠陥や雨漏りが見つかる場合もあり、その際の保証に不安を抱える人もいます。

「インスペクション」や「既存住宅売買瑕疵保険」の活用により、もしもの不安を除くことができます。

詳しくは P.10,12



リフォームに失敗したらどうしよう… リフォーム瑕疵保険を活用しましょう！

リフォーム工事では、新築とは異なり長期間の保証義務がありません。そのため、施工不良があってもなかなか修理してもらえないのではないかと不安を抱える人もいます。

参考資料：一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会 ホームページ

信頼できる工事事業者を選定しましょう。また、「リフォーム瑕疵保険」に加入してリフォーム後の不具合に備えましょう。

詳しくは P.13



中古住宅購入の流れと知っておきたいポイント

中古住宅購入から引越しまでの一般的な流れを確認しましょう。
各段階に応じて、注意すべきポイントや活用できる制度などについても確認しましょう！



① 希望条件の整理・情報収集

住宅の購入に関する情報収集を行うとともに、どのような暮らしをしたいのか、立地や間取り、リフォームの内容等、予算に応じて希望条件の優先順位などを整理します。

基礎知識を身に付けましょう！
災害リスクを確認しましょう！

詳しくは P.5

自分にあった予算を検討しましょう！
リフォーム等に使える広島市の補助金

詳しくは P.6

② 宅建業者の選定・媒介(仲介)契約の締結

信頼できる宅建業者を選びましょう！

詳しくは P.7

③ 住宅の選定・現地の確認

不明点は、納得のいくまで売主や宅建業者へ確認しましょう。

より良い物件を見極めましょう！

詳しくは P.7~9



購入前に建物の状態をチェックしましょう！

詳しくは P.10

重要事項説明とは？

詳しくは P.11

④ 購入申込み・重要事項説明

安心して契約するには？

詳しくは P.11

購入後のもしものに備えましょう！

詳しくは P.12

融資に関する問合せ先

詳しくは P.14

⑤ 売買契約の締結・引渡し

⑥ リフォーム工事

引越し前にリフォーム工事を行うことで、仮住まいを必要とせず、きれいな新居に住むことができます。

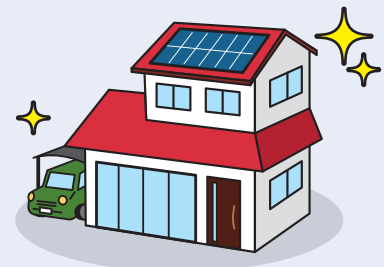
リフォームで快適な住まいを手に入れましょう！

詳しくは P.13

リフォーム等の相談に使える広島市の制度

詳しくは P.14

⑦ 引越し



基礎知識を身に付けましょう！

宅建業者からの説明を聞くだけでなく、ご自身で書籍やインターネット等を活用し、基礎知識を身に付けた上で手続きを行うことが、より納得のいく住宅を手に入れる第一歩となります。

まずは購入手続きの流れや基本的な用語について勉強しておくことで、よりスムーズに手続きを行うことができます。また、物件検索サイトで価格相場を調べたり、品質を保障する認定制度や広島市の補助制度についても知っておくとよいでしょう。



自分や家族が住む大事な家だから、自分でもしっかりと勉強しないとね！

このガイドでも役立つ制度を紹介してるよ！

- 住宅購入の流れ 詳しくは P.4
- 広島市の補助制度等 詳しくは P.6,14
- 品質を保障する認定制度等 詳しくは P.8~10



災害リスクを確認しましょう！

立地を検討する際には、災害リスクについて事前に確認を行うことで、より安心・安全な住宅を選択することができます。

次のインターネットサイトでは、広島県内の災害に関する様々な区域の指定状況などについて確認することができます。

表に記載しているインターネットサイト名で検索してみてね！



| インターネットサイト名 | 確認できる内容 |
|-----------------|-----------------------|
| 土砂災害ポータルひろしま | 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域 等 |
| 洪水ポータルひろしま | 洪水浸水想定区域 等 |
| 高潮・津波災害ポータルひろしま | 高潮浸水想定区域、津波災害警戒区域 等 |

周辺環境や地域の特性を把握しましょう！

インターネットサイト『ひろしま地図ナビ』では、広島市の公共施設、都市計画、防災などの情報を確認することができます。

例えば、「施設情報」では、広島市内にある学校や公園などの公共施設や病院などの医療・福祉施設の立地について確認することができます。

また、「都市計画情報」では、都市計画法に基づく用途地域や防火地域・準防火地域などについて確認することができます。住宅やその敷地が属している地域によっては、将来、住宅のリフォームや増築を行う際に、その構造や規模について制限が発生する可能性があります。

購入を検討している住宅が所在する地域の特性について、宅建業者や建築士などに事前に確認するとよいでしょう。



道路情報や地価情報なども確認できるよ！



自分にあった予算を検討しましょう！

ライフスタイルに合った無理なく返済できる資金計画を自ら立てることが重要です。住宅金融支援機構のホームページの「住宅ローンシミュレーション」では、住宅購入のための資金計画について試算することができます。

また、予算を検討する際には購入資金だけでなく、リフォーム費用についても考慮することが重要です。事前にリフォーム工事事業者等に相談することで、自分にあった資金計画を立てることができるでしょう。

ローンを組む際には、できるだけ早い時期に事前審査を済ませましょう！
また、併せて活用可能な補助金を確認することで、自分にあった資金計画を立て、スムーズな物件探しを行うことができます。



リフォーム等に使える広島市の補助金

住宅団地における住替え促進事業

市内169の住宅団地を対象に、3か月間以上空き家となっている住宅に子育て世帯(小学生以下の子ども又は妊娠中の方がいる世帯)が入居する場合、リフォーム費の一部を補助します。



※町内会等の自治組織が作成する「空き家活用計画書」に記載された空き家が対象になります。
※対象となる住宅団地は、下記の申請・相談窓口又は広島市ホームページ「住宅団地の活性化に向けて」でご確認ください。

リフォーム補助額
最大 **50万円/戸**

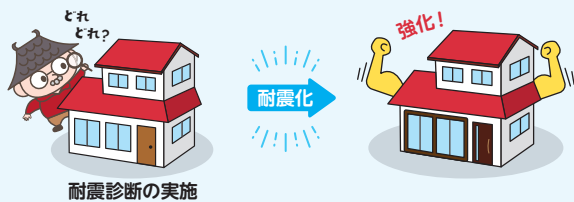
申請・
相談窓口

広島市 住宅政策課 ☎082-504-2292
開庁時間：8:30～17:15
(土・祝日・8月6日・12月29日～1月3日は閉庁)

住宅の耐震化(診断・耐震改修工事等)

一定の要件を満たす戸建木造住宅の、耐震診断・耐震改修工事等の費用の一部を補助します。

※詳細については、申請・相談窓口又は広島市ホームページをご確認ください。



耐震診断の実施

耐震診断費補助額
最大 **4万円/戸**

耐震改修工事費補助額
最大 **100万円/戸**

申請・
相談窓口

広島市 住宅政策課 ☎082-504-2292
開庁時間：8:30～17:15
(土・祝日・8月6日・12月29日～1月3日は閉庁)



リフォーム等の相談に使える制度や工事事業者について

詳しくは P.13,14

参考情報 ▶ リフォームや住宅の取得に使える減税制度・融資制度について

耐震改修やバリアフリー改修、省エネルギー性能を向上させる改修など一定の基準を満たすリフォーム工事を行った場合には、所得税の控除や固定資産税の減額、住宅金融支援機構のリフォーム融資を受けることができます。

また、長期優良住宅の認定を取得した住宅や省エネルギー性能の高い住宅などを取得した場合にも住宅ローン減税や全期間固定金利の住宅ローン【フラット35】の金利引き下げを受けることができます。

制度の詳細については、
以下の機関へお問い合わせください。

問合せ先等 P.14

- ・所得税の控除…税務署
- ・固定資産税の減額…市税事務所・税務室
- ・融資制度…住宅金融支援機構



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？

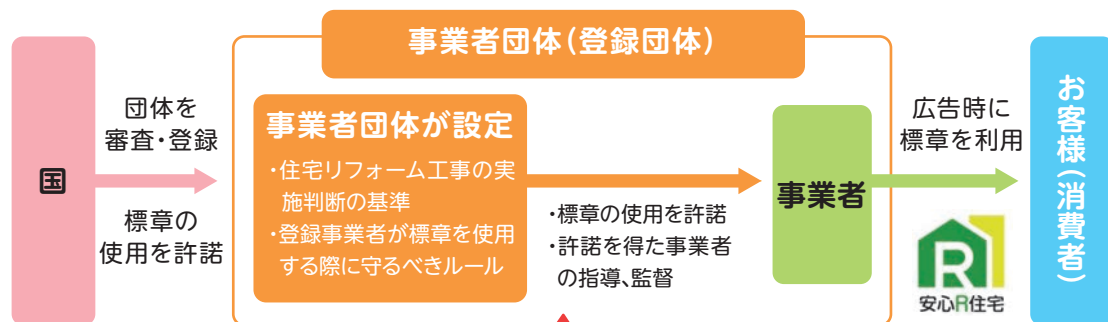
- ① 耐震性などの基礎的な品質が確保されていて「安心」
 - ・新耐震基準に適合するものなど
 - ・専門家による検査（インスペクション）の結果、構造上の不具合、雨漏りが認められない
- ② リフォーム工事を実施していて「きれい」
(リフォーム工事を実施していない場合は費用情報を含むリフォームプラン付き)
- ③ 点検記録などの保管状況について情報が開示されていて「わかりやすい」
 - ・耐震性
 - ・共有部分の管理（共同住宅等）
 - ・保険又は保証に係る情報
 - ・検査基準の適合
 - ・建設時の状況
 - ・工事の実施状況
 - ・当該住宅に関する書類の保存状況等

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 

融資制度の詳細い内容については、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!



購入前に建物の状態をチェックしましょう！

建物状況調査(インスペクション)

建物状況調査とは、住宅の基礎や外壁などに生じているひび割れや雨漏り等の劣化・不具合の状態を把握するために、国の定める講習を修了した建築士が行う調査です。売主・買主は、調査時点における住宅の状態を把握した上で売買を行うことができ、取引後のトラブルの発生を抑制することができます。

建物状況調査は義務ではありませんが、事前に実施されていた場合、その結果は重要事項説明において媒介契約を締結する宅建業者から買主に対して説明するよう、宅建業法で定められています。

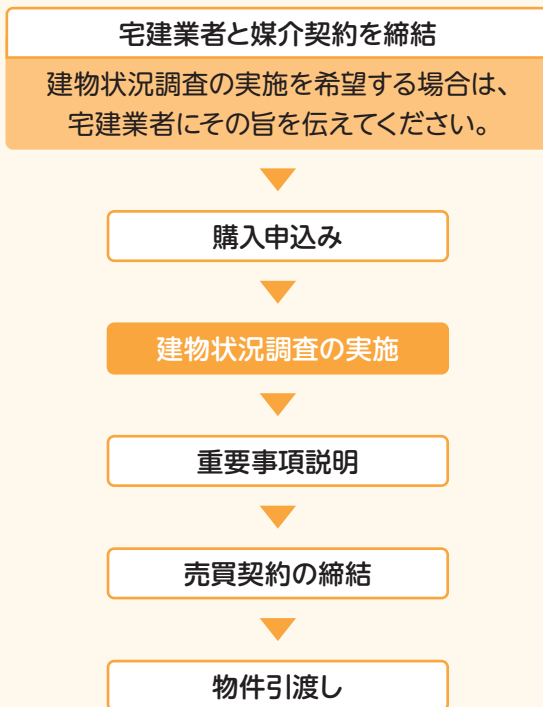
事前に実施されていない場合は、あらかじめ売主の許可を得た上で、買主が自身の負担で売買契約前に実施することも可能です。

また、劣化・不具合等がないなどの一定の条件を満たす場合には「既存住宅売買瑕疵保険」に加入することができます。 [既存住宅売買瑕疵保険 P.12](#)



建物状況調査を行うことができる建築士は、既存住宅状況調査技術者検索ページなどから検索することができます。

▶ 買主が実施する場合の基本的な流れ

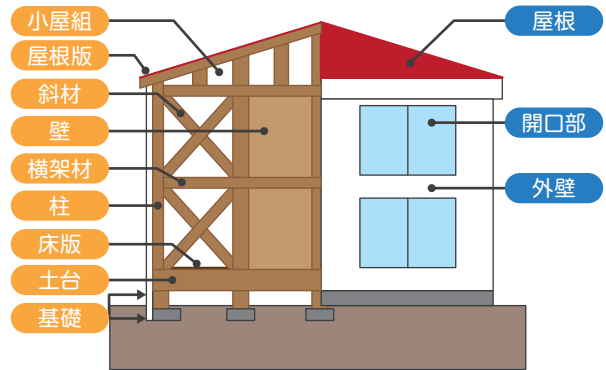


オプションを含まない標準検査の場合、検査料金は約6～9万円程度、検査時間は1～3時間程度です。*

*検査機関によって異なるため、各事業者にお問い合わせください。



▶ 確認する主なポイント



「構造耐力上主要な部分」に関する蟻害、腐朽、腐食や傾斜、躯体のひび割れ・欠損等

「雨水の浸入を防止する部分」に関する屋根の雨漏り、シーリング材の破断等

重要事項説明とは？

宅建業者は、契約が成立するまでの間に、取引する住宅と取引条件等について、宅地建物取引業法(以下「宅建業法」という。)に定められた一定の重要事項を記載した書面(重要事項説明書)を買主に交付し、宅地建物取引士に説明させなければならないことが法律に定められています。

重要事項説明を受ける際のポイント

1 余裕をもって説明を受けましょう!

買主は、重要事項説明書の内容を確認した上で最終的な購入の判断をすることになります。
重要事項説明書の内容は専門的で量も多いことから、一度の説明では理解が十分できないこともあるため、できるだけ売買契約締結日より前に余裕をもって説明を受けましょう。

2 疑問点はしっかり確認しましょう!

宅建業法に基づく重要事項説明の内容は、土砂災害警戒区域内か否かなどの対象となる宅地又は建物に直接関係する事項や契約の解除に関する事項などの取引条件に関する事項が対象となりますが、説明が義務付けられている内容以外にも、疑問に思う部分は事前に確認を行うことで、購入後のトラブルを未然に防止することにつながります。

国土交通省 宅地建物取引業法 法令改正・解釈について

検索

重要事項説明書の
参考書式はこちら!

安心して契約するには？

売買契約に当たって注意するポイント

1 約束ごとは必ず書面に記載しましょう!

宅建業法では、契約によるトラブルを防止するため、契約が成立したときは、契約の内容を記載した書面を売主、買主に交付することを義務付けています。

一度、契約を締結すると、それ以降は売買契約書の記載内容に従って手続きが進められ、将来、取引について疑義が生じたときは、売買契約書に基づいて処理されることとなります。そのため、売主と買主が互いに対して約束したことは、些細なことであっても契約書に記載することがトラブルの未然防止につながります。



2 契約内容はしっかり確認しましょう!

中古住宅の売買を行う際には、売主は物件状況等報告書や付帯設備表など、売主が知っている事柄を記載した「告知書」を作成し、買主に告知することが一般的です。

買主は、これらに記載されている内容と整合性がとれているか事前に確認することが大切です。

また、中古住宅の個人間売買では、民法に基づき、引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は売主に対して損害賠償請求や補修、代金の減額などを求めることができます。

ただし、売主の責任の範囲について、売買契約書で取決めを行っている場合には、当該契約書の内容が適用されるため注意が必要です。

教えて!

一度、結んだ契約は解除できるの？

一度、契約を締結してしまうと、原則、自己の都合で契約を解除することはできません。

契約を解除する場合、理由や原因は様々ですが、違約金の負担が生じるなど大きな損失が生じることもあります。

解除するには十分に検証してから判断しましょう。また、重要事項説明の際に、契約解除に関する事項をしっかり確認しておきましょう。



購入後のもしもに備えましょう!

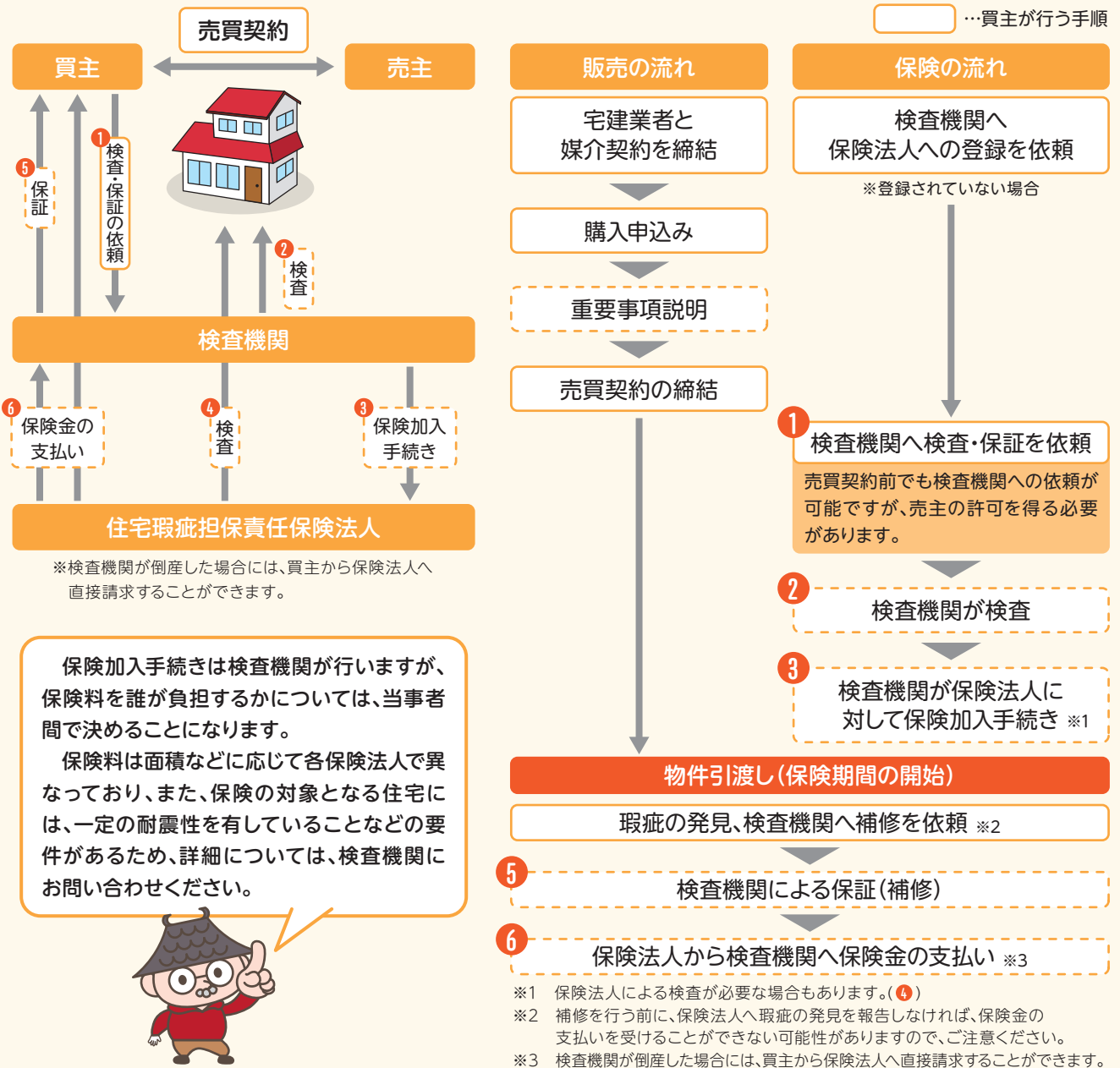
既存住宅売買瑕疵保険

新築住宅では、住宅の品質確保の促進等に関する法律において、引渡しから10年間に生じた構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の瑕疵について、売主等が責任を負うことが規定されていますが、中古住宅にはそのような定めがありません。

中古住宅購入後のもしもに備え、役立つ制度を活用することで不安を取り除くことができます。

既存住宅売買瑕疵保険とは、売買後の中古住宅に構造耐力上の不具合や雨漏り等の瑕疵が見つかった場合の補修費用等をまかなうためのものであり、国の指定を受けた「住宅瑕疵担保責任保険法人」が提供しています。売主、買主は売買後の万一の不具合に備えられるため、安心して売買を行うことができます。

▶ 買主が依頼する場合の基本的な流れ



「既存住宅売買瑕疵保険」の詳細及び保険法人については、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページで確認することができます。
既に保険法人へ登録されている検査機関は、保険協会の登録事業者検索サイトで確認することができます。

一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会

検索



07 快適な暮らしのために

リフォームで快適な住まいを手に入れましょう！

建築されてから一定の年数が経っている住宅でも、リフォームを行うことで快適に暮らすことができます。

安心してリフォームを依頼できる工事事業者を探そう！

住宅のリフォーム工事を誰に頼めばよいかわからない場合、国に登録された住宅リフォーム事業者団体に所属する事業者を検索することができます。

住宅リフォーム事業者団体

検索

「リフォーム瑕疵保険」でリフォーム後のもしものに備えよう！

リフォーム瑕疵保険とは、リフォーム後にリフォーム工事部分の瑕疵が見つかった場合の補修費用をまかなうためのものです。国の指定を受けた「住宅瑕疵担保責任保険法人」にあらかじめ登録されたリフォーム事業者に保険加入を依頼することで、万が一の不具合に備えることができます。保険料は加入する事業者が支払いますが、費用として誰が負担するかについては、当事者間で決めることになります。

また、リフォーム工事の着工前に、リフォーム事業者が保険法人に加入を申し込む必要がありますので、ご注意ください。

一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会

検索

「リフォーム瑕疵保険」の詳細内容については、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページで確認することができます。



リフォーム事例

【第13回ひろしま住まいづくりコンクール2022 空き家再生部門 優秀賞】



Before



After



Before



After

リフォーム工事期間 約4か月

活用した補助制度 長期優良住宅化リフォーム推進事業(国土交通省補助事業)

工事費※の目安 0 10 20 30 (万円/m²) ※ 工事時点の金額、外構工事は除外

創意工夫点

築44年の中古住宅を全面リフォームし、耐震性、省エネ性を確保した。一番明るく光が入る南面にリビングダイニングを配置し、外部に向けてのつながりにウッドデッキを設け、内外の一体感を感じられる、庭とつながる暮らしを実現した。



居住者の声

住宅展示場や会社に足を運び、自分たちの好みの家を立ててくれる業者を見つけ、費用、デザイン性及び居住性を重視し、オシャレな家にしてもらいたいと伝えました。
良い家にしたいという思いが次第に強くなり、当初の想定よりリフォーム費用はかかりましたが、その分、自分たちの思い描いていた家を手に入れることができました。立地も含め、中古物件でないこの家は実現できなかったのではないかと感じています。

その他の受賞作品や住まいづくりに
関する情報はこちら！

ひろしま住まいづくり支援ネットワーク

検索

リフォーム等の相談に使える広島市の制度

住まいのアドバイザー派遣制度

住宅のリフォームを検討する市民の皆さんのご自宅に、中立的な立場の専門家である「住まいのアドバイザー」を派遣し、個々のニーズや年代・世帯構成等に応じた適切な助言を行います。

- ◆時間: 最長2時間程度
- ◆費用: 無料

申請・相談窓口

広島市 住宅政策課 ☎082-504-2292
開庁時間: 8:30~17:15
(土日・祝日・8月6日・12月29日~1月3日は閉庁)

リフォーム等に使える補助金などについても参考にしてみてください!

詳しくは P.6



住宅相談

市民の皆さんからの住宅に関する相談に、建築士・弁護士がお答えします。

例えば…

- ▶ 家の耐震診断の結果が出たけどどうしよう…。
- ▶ おばあちゃんが使いやすいように部屋を変えたい…。

- ◆日時: 原則毎月第4木曜日
- ◆場所: 広島市役所
- ◆費用: 無料
- ◆時間: 一人当たり30分

予約・相談窓口

広島市 住宅政策課 ☎082-504-2291
開庁時間: 8:30~17:15
(土日・祝日・8月6日・12月29日~1月3日は閉庁)

中古住宅について知ろう

中古住宅購入の流れ

中古住宅購入に向けて

宅地建物取引業者(宅建業者)の選定

住宅の選定

契約時の注意点

快適な暮らしのために

問合せ先等

CHAPTER 08 問合せ先等

各種税制度について確認しましょう!

| 所得税の特別控除に関すること | 固定資産税の軽減措置に関すること | |
|---|--|--|
| 広島北税務署 ☎082-814-2111 広島西税務署 ☎082-234-3110 広島東税務署 ☎082-227-1155 広島南税務署 ☎082-253-3281 廿日市税務署 ☎0829-32-1217 海田税務署 ☎082-823-2131 吉田税務署 ☎0826-42-0008 ・開庁時間: 8:30~17:00(土日・祝日・12月29日~1月3日は閉庁) | 中央市税事務所 ☎082-504-2566 東部市税事務所 ☎082-568-7721 西部市税事務所 ☎082-532-0944 ☎082-532-1015 北部市税事務所 第一 ☎082-831-4936 第二 ☎082-831-5023 ・開庁時間: 8:30~17:15(土日・祝日・8月6日・12月29日~1月3日は閉庁) | 南税務室 ☎082-250-8946 安芸税務室 ☎082-821-4913 佐伯税務室 ☎082-943-9716 安佐北税務室 ☎082-819-3913 |

各種専門家に相談しましょう!

広島市では、次の専門家団体等が住宅の様々な相談に対応しています。内容に応じてそれぞれの連絡先へお問い合わせください。

| 不動産の売買に関すること | |
|---|---|
| 公益社団法人 広島県宅地建物取引業協会 ☎ 082-243-9530(月1回の相談会予約専用電話) ・受付時間: 10:00~12:00/13:00~16:00(土日・祝日・お盆・年末年始休み) | 公益社団法人 全日本不動産協会広島県本部 ☎ 082-241-7696 ・受付時間: 10:00~12:00/13:00~16:00(土日・祝日・お盆・年末年始休み) |
| 建物の改修や修繕等に関すること | |
| 公益社団法人 広島県建築士会 ☎ 082-244-6830 ・受付時間: 9:00~12:00/13:00~17:00(土日・祝日・お盆・年末年始休み) | 一般社団法人 広島県建築士事務所協会 ☎ 082-221-0600 ・受付時間: 10:00~12:00/13:00~16:00(土日・祝日・お盆・年末年始休み) |
| 融資制度に関すること | |
| 独立行政法人 住宅金融支援機構 中国支店 ☎ 082-568-8435 ・受付時間: 9:00~17:00(土日・祝日・年末年始休み) | |



登録番号 広K3-2023-403
名称 ひろしま中古戸建住宅購入ガイド
編集・発行者 広島市都市整備局住宅部住宅政策課
〒730-8586 広島市中区国泰寺町一丁目6番34号
TEL:082-504-2292 FAX:082-504-2308
MAIL:jutaku@city.hiroshima.lg.jp
発行年月 令和6年3月

