

報道関係者各位


 不動産の達人
株式会社さくら事務所

知らなければリフォームができない可能性も… プロが解説！中古戸建て購入“3つの新常識”

個人向け総合不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組合向けコンサルティングを行う“不動産の達人株式会社さくら事務所”（東京都渋谷区／社長：大西倫加）は、昨今の中古戸建て市場の活況を受け、購入者向けに「注意すべき3つの新常識」を発表しました。本件に関する取材やご質問がございましたらお気軽にお問い合わせください。

中古戸建て市場に起きている変化

- ・新築価格の高騰とマンション価格の上昇を背景に、**築20年以上の中古戸建てニーズが増加**
- ・特に「新築と比べて“お得”に感じられる中古住宅」や「**リフォーム済**」「**耐震等級〇相当**」と記載された物件にも注目が集まっている
- ・しかし、これらの文言には“落とし穴”があり、専門家による点検がないまま購入すると、**想定外のリスクを抱えるケースも**



ホームインスペクター
友田雄俊

ホームインスペクターが警鐘！“3つの新常識”

①「**リフォームができない中古戸建て**」に要注意

- ・建築基準法改正による4号特例縮小によって、**2025年4月以降に実施されるリフォームは「確認申請」が必要**になるケースが増加
- ・**検査済証がないと、法適合性が証明できず**、大規模リフォームや確認申請が難しくなる場合も
→ 築20年以上で見られやすい建物の傾きや地盤沈下などの致命的なリスクは、リフォーム難易度が極めて高い

②「**リフォーム済＝安心**」とは限らない

- ・壁紙やキッチンなど“見える部分”だけを更新した物件も多く、**給排水管や床下などは旧仕様のまま**というケースも
- ・不動産会社がコストを抑えて施工を依頼した結果、**施工品質が不十分**な事例も
- ・外見に惑わされず「**施工品質**」と「**交換された範囲**」を必ず確認することが重要

③「**耐震等級〇相当**」は“公式”ではない

- ・「耐震等級2**相当**」などの表現は“社内基準”による独自評価でしかない
- ・第三者による耐震診断を受けた結果、**耐震性判定が下がる**ケースもある

価格や立地だけでなく、**建物の実態+法的な整合性+リフォーム可能性**を総合的に判断することが、新時代の家選びの常識になりつつある。

「中古戸建てホームインスペクション」の詳細はこちら



リノベ済み物件の天井裏で発見された、浴室換気扇の排気ダクトが外れている様子

さらに具体的なお話が聞きたい方はお気軽にお問い合わせください。専門家が事例と共に取材にてお話をさせていただきます。

さくら事務所について

株式会社さくら事務所は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）やマンション管理組合向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行う「不動産の達人サービス」を提供、73,000組を超える実績を持っています。

株式会社さくら事務所

広報室：堤・新谷

 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101


press@sakurajimusyo.com



03-6455-0726



FAX 03-6455-0022

<https://www.sakurajimusyo.com/>