



転居時に考慮すべき点

住宅所有者向け情報

Suburban Rail Loop (SRL:メルボルン近郊環状線) は、地域間を繋いで移動をより容易かつ便利にしてビクトリア州の公共交通網を変貌させる、この街と州の未来をかたちづくるプロジェクトです。

プロジェクトの進行中は、SRLのような大規模インフラプロジェクトにおける安全な建設作業を実現するために必要な用地の強制取得および転居手続きにより影響を受ける住宅所有者の方にとって困難な時期となるかもしれません。また、様々な手続きには理解するのが難しい側面もあるかもしれません。

当機構は、所有されている住宅の転居を支援するために、転居先へのお引越しの前に考慮すべき点をまとめたチェックリストを作成しました。チェック項目には、不動産業界をリードする方たちや業界内の団体・協会等からの、デューディリジェンス (適正評価) 上の要件やその他の必須情報も含まれています。

転居先となる代替住宅を探す際に考慮すべき点

場所・立地

- 転居先として希望するエリアやサバーク (地区) はどこですか? そのエリアの雰囲気は知っていますか?
- ドライブウェイ (車庫や駐車場前のコンクリート部分) や植込み等などの共用エリアの一部、または Owners Corporation [管理法人] の対象となる物件ですか?

住民が利用できるアメニティやサービスについては、当該地区の自治体ウェブサイトをご確認ください。確認することで、自分が地域社会に何を求めているのかを見極めるのに役立ちます。

建物に関する情報

- その建物は洪水やブッシュファイヤ [大規模森林火災] の被害を受けますか?
- 土壌や地下水には過去の土地使用による影響や汚染がありますか?
- その物件の正確な境界を把握していますか?
- 申請中あるいは認可済みの Planning Permit [建築開発許可] 案件の対象ですか?
- その建物は住んで生活するのに安全ですか?
- その物件の Building Report [建物調査報告書] は入手しましたか?

- その物件の Building Inspection [建物調査] は実施しましたか?
- 交通アクセスや駐車設備 / アメニティ、電気・水道等ライフラインなどの項目も確認しましたか?
- 物件の建物や保持壁はこれまで改築・変更されていますか? あなたが建物や保持壁を改築・変更する予定はありますか?
- その建物には、最近行われたリフォームについて保険が掛けられていますか?
- 物件は上下水道、電気、ガス、電話およびインターネットのサービス接続が機能する状態になっていますか?

住宅のサステナビリティ機能を考慮しましょう

新築住宅やリフォーム、建て増し、曳家 (ひきや、建築物の移動。) を対象とした、エネルギー効率を6つ星制で評価する環境基準があります。新築住宅には、以下が必須とされています:

- 屋根や壁、床、窓などを含む建築材料については6つ星のエネルギー効率
- 固定式照明については6つ星のエネルギー効率 (コンセント使用の機器は除く)
- トイレの水洗用の雨水タンク、またはソーラー給湯システム

中古住宅を購入する場合は、生活費や温室効果ガス排出量を削減し、その物件の価値向上にもつながる、サステナビリティ機能のメリットも考慮しましょう。

エネルギー効率の6つ星評価基準についての情報は、こちらをご覧ください: Victorian Building Authority [ビクトリア州建築局] — vba.vic.gov.au

物件を購入する際に自分が持つ権利を知っておきましょう

ご利用の弁護士またはConveyancer [不動産取引専門士] が用意した「Section 32 Statement」を参照しましょう。この情報開示文書は、記載が義務付けられている内容がSale of Land Act 1962 [1962年制定 土地売却法] 第32条で定められているために、「Section 32 Statement」と呼ばれています。

専門家を雇うつもりの方は、売買契約に合意する前にその専門家に相談することを検討してください。また、物件の個人売買とオークションによる売買についても、あなたが検討すべき重要なルールが定められています。こうしたルールとしては、クーリングオフ期間や「Off-the-plan [竣工前売買]」に特化した購入者側の権利などが含まれ得ます。忘れてはならない重要な点は、あなたには住宅購入者としての権利があるということです。詳細は、Consumer Affairs Victoria [ビクトリア州消費者問題局] ウェブサイトをご覧ください：

consumer.vic.gov.au

購入前の予算立て

- 現時点での自身の経済・金融コミットメント（ローン返済等）を評価する
- 物件購入時の法務や不動産取引専門士の費用、ローン開始時の諸経費も計算に入れておく
- 物件購入時に政府に支払うLand Transfer Duty [土地譲渡税]（旧Stamp Duty [印紙税]）などの諸費
- 適切な住宅保険を手配する
- 物件が1990年より前に建てられたものである場合は、アスベスト調査の費用。詳細はAsbestos Victoriaウェブサイトをご覧ください：asbestos.vic.gov.au
- 子どもを持つなどの将来計画は、収入減につながる場合があります
- また、住宅ローンの定期返済やCouncil Rates [自治体への不動産税]、土地税などの継続コスト/維持費も考慮する（該当する場合に限る）。

有資格の/認定を受けた専門家から、ファイナンシャル・アドバイザーを受けておいた方が良いでしょう。なお、不動産業者のエージェントは、ファイナンシャル・アドバイザーを提供する資格を有していません。詳細を知りたい方は、Consumer Affairs Victoria [ビクトリア州消費者問題局] ウェブサイトをご覧ください：consumer.vic.gov.au

出典：Consumer Affairs Victoria, consumer.vic.gov.au | Australia Post, auspost.com.au | L J Hooker, ljhooker.com.au | Minimover, minimover.com.au | Move my Stuff, movemystuff.com.au | Housing Vic Gov, housing.vic.gov.au | Canstar, canstar.com.au/home-loans/moving-house-checklist | Services Australia, servicesaustralia.gov.au

新しい物件に引越す前に

- 引越し業者は少なくとも2~3週間前に予約する
- 引越し期間中のペットのお世話をどうするのか検討しておく
- 住宅・家財保険を手配しておく
- 荷造り作業を始めるか、荷造りサービスを予約する
- 必要な業者等に住所変更を通知する
- 必要であれば、トラック駐車や搬入エレベーター使用を予約しておく

新しい物件に引越した後は

- 必要な住所変更手続きをする
- 電気・水道等がきちんと使えるか確認する
- 新居をくまなく調べ、点検する
- 医療ケアを受けられる場所を探しておく
- 自分の経済/金融・保険状況を評価する

お問い合わせ

用地取得に関するあなたの状況をご説明するのは、担当のDepartment of Transport and Planning (DTP: 運輸・プランニング省) ケースマネージャーが適任者です。ケースマネージャーの連絡先は、ご自身に送付されたNotice of Intention to Acquire [用地取得意向通知] に同封されたカバーレターに記載されています。

本プロジェクトに関するご質問や、担当ケースマネージャーが誰なのかよく分からない場合のお問い合わせは、SRL Property Team [不動産物件部門] までお電話 (1800 105 105) いただくか、Eメールにてご連絡ください：property@srla.vic.gov.au

その他の情報

Suburban Rail Loop [メルボルン近郊環状線] についてのその他の情報は、以下にお問い合わせいただくか、以下をご参照ください：

- 🏠 suburbanrailloop.vic.gov.au
- ✉ contact@srla.vic.gov.au
- ☎ 1800 105 105 (週7日、24時間対応)

Suburban Rail Loop Authority [近郊環状線機構]
郵便宛先：PO Box 24214, Melbourne VIC 3001



通訳サービス (03) 9209 0147

ここに記載されている情報は、印刷の時点で現行かつ有効なものですが、変更される可能性がある点にご注意ください。最新の情報は、以下のウェブサイトでご確認ください：suburbanrailloop.vic.gov.au

