

住宅づくりの心得



—— 宅地や建物を買うときの手引き ——

はじめに

近年、都市人口の集中化や核家族化などによって、住宅の需要は増大の一途をたどっています。こうした住宅の需要増は、宅地価格の大幅な値上がりに伴い、宅地の取得も郊外へと延びて住宅事情も厳しいものがあります。また、宅地建物取引の公正を害する、ごく一部の悪質な不動産業者の巧妙な手口で消費者がだまされるといったような紛争も後を断ちません。

そこで、住宅づくりの心得として宅地・建物の安全な購入方法を述べてみたいと思います。



宅地や建物を安全に購入するには

宅地や建物を購入するときには、主に次の点に注意しましょう。

- 1、慎重に計画をたてる
 - (イ) できるだけ自己資金で払えるか(資金調達は可能か)
 - (ロ) 場所はどこにするか
 - (ハ) 住宅の種類と間取りを考える
 - (ニ) 2、しっかりと調査する
 - (ホ) 良い(正しい)広告か
 - (ヘ) 現地は家族みんなで確認する
 - (ヘ) 建築制限はどうなっているか
 - (ト) 業者は信用できる業者だろうか
 - (ト) 物件説明書により詳しく内容を調べる
 - (ニ) 土地や建物の登記はどうなっているか
- 3、契約
 - (イ) 契約書を納得できるまで読む
 - (ロ) 契約書の印鑑は必ず自分で押す



慎重に計画をたてる

▼資金調達について

まず、自己資金がいくらあるかを基本として、それにどれだけ借金ができるかを慎重に計算してみることです。

借入金については、公的住宅資金及び民間住宅資金(主に銀行ローン)とがあります。

公的住宅資金の借入金で代表的なもの

に、住宅金融公庫の融資があります。その融資の特色としては、各建物の構造などにより若干異なりますが、一般に償還期間が長く、また、ステップ償還方法も可能です。それに、貸付金利が低く(昭和五十四年度十一月現在、一般貸付住宅の場合五・五パーセント)、そして県(熊本市)が、建物の設計及び現場(主

に構造審査)を公平かつ適正に審査しますので安全で快適な住宅ができます。

次に、県独自の融資制度に個人住宅建設資金があります。この融資制度は、住宅金融公庫融資付住宅などに対して、その資金だけでは建設資金が不足するとき、その自己資金を助成する目的で昭和五十三年度からスタートしています。昭和五十四年度貸付について述べてみますと、融資限度額百五十万円、貸付利率は年五・九五パーセント、融資期間十年、床面積百五十平方メートル以内、所得が年四百五十万円以下の人が対象となっています。

また、民間住宅資金で貸してくれる金

しっかりと調査する

▼広告について

自分の気に入った住宅や土地を購入するためには、不動産の売買に関する情報を多く集め、それを調査、比較することが重要です。チラシ広告、ポスターなどは業者が勝手に出すものだから、誇大なものが少なくありません。キャッチフレーズにまどわされず、広告内容をよく確かめましょう。良い広告、正しい広告とは、良い住宅や土地を買うための判断材料となる必要な情報が正しく、しかもわかりやすく書いてあり、それを読むこ



とによって現地の調査や、登記その他の権利関係などを調べることができる広告と言えるでしょう。

▼現地を確認する

宅地を選定する際には、現地を必ず確認すること。できれば家族全員で見え確認することです。それも雨の降る日、休みでない日が一番です。季節や天候、時刻で事情が変わり、雨の降る日は道路の良しあし、排水の具合もよくわかりやす。また、近所の工場や交通機関の騒音公害、バスのこみ具合もよくわかりま