勤労者に持ち家を

熊本県住宅供給公社

住宅を必要とする勤労者にとって、小さくとも自分の家を持ちたいという希望は、極めて強いものがあります。わたくしたちが、家を建てようとするときは十分な資金がある場合は別として、県や市などの公庫融資付建売住宅を買うか、あるいは、公庫融資を受けて宅地を買い、建設会社に請負わせて家を建てる方法が普通です。

このような持家の方法には、頭金が高くて、そんなゆとりのない大部分の勤労者にとっては、せっかくの持家対策も資金の手当がむつかしく、高嶺の花にひとしいこと。がんばって住宅貯蓄をしても、貯蓄目標が大き過ぎ、長年かかるので、土地や建築費の値上りに追いつけなくて、貯蓄意欲が高まらないこと。あるいは、個人で建てる場合や、悪質な建売業者から分譲を受ける場合、居住環境の良好な住宅が得られず、また、都市過密化、スプロール化を助長することがあること、などのあい路があります。

そのため公営住宅などの賃貸住宅へ殺到する結果になっているのが現状です。

政府は、このような実情を改善し、一世帯一住宅を目標とする住宅対策の一環として、勤労者持家政策を積極的に推進することにし、地方住宅供給公社法を制定しました。各府県、および人口五〇万以上の指定都市につくられる住宅供給公社は、次のような勤労者分譲住宅制度があります。

一、住宅の購入希望者に、頭金の計画的な積立を行なわせるため、住宅供給公社に積立金を受け入れる権能を与え、積立分譲を受ける人の積立が完了したとき住宅を引き渡す積立分譲方式をとり入れた。

二、積立分譲住宅は、都市計画的な配慮を加えた、居住環境の良好な集団住宅とすることにした。

三、住宅供給公社に、土地収用権を与え、各種の免税措置を講じるなど住宅の建設をやりやすくした。

このような勤労者持家政策としての積立分譲制度は、画期的なものでありまして、県民の皆さんのご協力と住宅供給公社の役職員の努力によって、勤労者の持家を容易にし、その生活設計に健全な目標を与えることにしたいものです。

住宅供給公社のあらまし

熊本県住宅供給公社は、地方住宅供給公社法に基づいて、新発足したもので、そのあらましは次のとおりです。

（設立）昭和四〇年一二月二〇日

（目的）自分の家をもちたい勤労者の方々に住宅の積立分譲などの方法で居住環境のよい集団住宅や、宅地を提供することによって生活の安定、社会福祉の増進に寄与することを目的とします。

（設立者）設立団体は「熊本県」です。

（名称）熊本県住宅供給公社といいます。

（事務所）熊本市桜町三番一〇号
熊本県土木部建築課（TEL五二一〇一六〇）内におきます。

（業務）積立分譲住宅、住宅建設、宅地の造成、賃貸、分譲、住宅団地の商店、事務所などの建設や学校、病院、商店用の宅地の造成などを行ないます。

（役員）代表は理事長寺本広作（県知事）外、理事九名、監事三名です。

積立分譲住宅とは

住宅供給公社が供給する積立分譲住宅の概要を説明しますと、次のようなものです。

（取扱機関）熊本県住宅供給公社

（募集区域）県下一円

（購入できる人）県内に住所か勤務先をもっていて、住宅に困っている人たちで、住宅購入頭金の積立能力と購入代金の支払い能力のある人です。

（募集）積立分譲住宅の購入希望者を対象に住宅の建設予定地、戸数、構造、予定価額、積立金額とその方法などについて、新聞、ラジオ、テレビなどに広告して募集します。

（分譲の方法など）

分譲価額
四一年度は一四〇万円～一六〇万円程度となります。

頭　金
一般のサラリーマンにも購入しやすいように四一年度は五〇万円～七〇万円程度を考えています。

頭金の積立
一年、二年、三年、五年の間に積立てれば、その時点で住宅が買えることになります。

住宅の環境
居住環境の利便や都市計画上の配慮などによって集団住宅になります。

住宅の構造
木造、簡易耐火構造または耐火構造。

敷地、建物面積
敷地面積六〇坪前後
建物面積一六坪前後

（住宅金融公庫の融資）
この積立分譲住宅は住宅金融公庫の融資付きで、その額は譲渡価額と頭金との差額で、その条件は次のとおりです。

年利率　五分五厘
償還期間　木造住宅　一八年
簡易耐火構造住宅　二五年
耐火構造住宅　三五年
償還方法　元利均等償還

（積立金）頭金の積立期間は、一年積立、二年積立、三年積立、五年積立などがあってその方法としては

イ　毎月一定額を積立てる。
ロ　半年毎に一定額を積立てる。
ハ　半額以内を一時に積立て残りを毎月一定額を積立てる。
ニ　イ、ロの方法をあわせて積立てる。

（住宅の譲渡）
住宅供給公社は、積立分譲住宅の購入希望者を募集し、その人が積立てを完了すれば、譲渡の契約を結びます。
譲渡価額と積立額との差額の支払が完了したときに住宅はその人のものになります。

土地を買うときに

「自分の家を持ちたい」これは、誰しも持っている願いです。が、土地の値上りや宅地不足で、なかなか格好の宅地を入手することは難しいのが現実のようです。

そこで、知人とか、不動産業者に依頼するわけですが、業者に依頼する時は、なんといっても、信用のある業者に頼むことです。

熊本県下で、登録している業者は、現在、二八〇名ですが、その他にも、いわゆる「ヤミ」業者がいますので、正規の表示をしている業者を選ぶことです。

正規の業者と「ヤミ」業者との区別は、正規の業者は、県の登録（旧法）、免許（新法）を受けており、その旨、その事務所に表示してあります。また、業者が使っている従業員は、従業員証明書をいつも持っており、その取引について、業者の責任の所在をはっきりさせています。

「安いものに良いものなし」とは、よくいわれますが、土地の場合でも同じで、たまに掘出しものがないわけではありませんが、なんといっても大金の取引ですから、十分調査した上で、話を進めてください。県建築課では、そのための調査表を用意しておりますので、ぜひご利用ください。

いよいよ業者を打診して見ることになりますと、自分の考えている方面で、適当な土地があれば、その価格、利便などを考え、現地を案内してもらい、電気、水道、ガス、道路、排水などが、業者のいう通りであるかを確めることです。だまされた人達の八割が現地を見ないで、取引をしている現状です。

また、業者のいう、地主、面積、地目であるかどうか、抵当権や差押えがしてないかどうか、法務局の登記簿を閲覧して確認してください。

以上の諸調査事項は、県に調査要領が用意してありますので、ご利用ください。

それから最終的な所有権移転の登記をすることになりますが、購入代金の支払いは、権利書と引換えにするということも重要なことです。

要は、土地を買いたい人自身がだまされないように、実地に十分、調査をすること、そして、登録、免許を受けている信用ある業者に依頼することです。

（建築課）

春の火災予防週間

2月28日～3月13日

1．中高層建物、旅館ホテルの防火体制強化
2．大火の防止
3．林野火災の防止
4．車輛船舶の危険物などによる火災防止