

## 第3章 住宅及び宅地の購入について

### 1. 建売住宅の種類

現在、県下で販売されている住宅は、おおむね次のように分類することができます。

民間による分譲住宅（宅地建物取引業者による分譲住宅）  
中古住宅（一度使用された住宅）

#### （1）民間分譲住宅

宅地建物取引業者による分譲住宅は、建物に住宅金融公庫融資がついている場合と、ついていない場合があります。又、施工者が良心的であるかどうかによって著しく施工程度が異なることがあります。

#### （2）中古住宅

中古住宅の購入方法としては、一般に宅地建物取引業者の仲介によるものが多いようです。

### 2. 住宅購入上の注意

#### （1）建売住宅

住宅の良し悪しについて判断することは大変むずかしいことなのですが、一例として建具の開閉によって行うという方法があります。建具がスムーズに開閉しない、柱又はたて枠に建具を近づけてみてその隙間が上下・左右で違う場合は、敷居が水平でなかったり、柱が垂直でなかったりしますので要注意です。

できれば専門の人に一緒にみてもらい、アドバイスをうけるのがよいでしょう。

また、造成地では擁壁が不揃いだったりふくらみがある場合、あるいは住宅が盛土部分と切土部分の両方にまたがって建てられている場合なども注意しましょう。

#### （2）分譲マンション

一般に玄関戸を閉じると完全な独立住宅となるため近所づきあいのめんどうがないように思われます。しかし、各住戸は壁や床一枚で区切られているわけですから騒音が周囲に響く場合もありますし、建物のうち共同所有の部分が多いので、入居者の間の協力が必要です。やはり一戸建以上に周囲に対する配慮がなければ快適な生活はできません。また、分譲マンションでは購入後の建物の修繕や維持管理についてのトラブルが多いようです。したがって購入時には、この維持管理体制がどうなっているか管理規約等を十分調べておく必要があります。

#### （3）中古住宅

近年の不動産流通市場の整備により、適正価格での中古住宅の購入も可能となり、またライフサイクルによる住み替えニーズに応えるものとしても、中古住宅が見直されています。

中古住宅は、もとの所有者が何らかの理由で手離した住宅なので、その理由についての確認は必要です。確認すべきおもな点は次のとおりです。

- a 住環境の面で望ましくないことが周辺にないか、あるいは近い将来、生じるおそれはないか。
- b 住宅のいたみぐあいはいかが。  
白アリの被害、木材の腐れはないか。  
建物のいたみぐあいはいかが。
- c 修繕、改修はどの程度必要か。

#### 売買契約は

口約束であれ、契約の成立とみなされる場合がありますので、あいまいな態度は絶対にとらないことが大切です。

