

第3章 住宅及び宅地の購入について

3. 住宅及び宅地購入の道しるべ

マイホームは、ほとんどの皆様にとって一生に一度の大きな買物です。業者まかせでなく自分の納得のいくまで調べて後悔のないようにしましょう。

あなたが、その手がかりをつかみ「安全な取引」をするための道しるべとして、次に、住宅や宅地の購入の注意事項をあげています。

順 序	内 容	
計画をたてる	購入資金、環境条件などについてあらかじめ綿密な計画をたてる必要があります。	
	資金計画	自己資金、融資を受けた場合のローンの種類、借入金額、利息、返済期間、返済金額等
	場所の選定	通勤・通学の便、商店街等からの距離
	規 模	土地の広さ、建物の間取り
	広告を見る	よい広告とは、あなたが知りたいことが正確に書いてある広告です。 ・現地と広告が一致するか、業者の免許番号が書いてあるか、物件の所在地が番地まで書いてあるか、もよりの駅からの距離等の記入があるか、価格が記入してあるかなど。
宅建業者から説明を受ける	希望の物件について、業者から十分に説明をうけましょう。	
	重要な事項	当該物件の所有権、抵当権などの登記簿上の権利関係。 都市計画法、建築基準法などの法令に基づく制限。 飲用水、電気、ガス及び排水施設の整備状況。 私道負担。土地建物の工事完了前のものは、完了時における形状、構造。 代金以外に授受される金銭及びその目的。契約解除に関する事項 等。 <u>これらの事項は書面（重要事項説明書）に記載して交付することが業者に義務づけられています。</u>
	注意事項	取引主任者は取引主任者証を、従業者は従業者証明書を所持することになっていますので、必ず見せてもらいましょう。
物件について調べる	契約する前に自分で納得のいくまで調査しましょう。	
	登記された権利の関係	物件所在地の法務局（登記所）で公図の写し、登記簿謄本を取り寄せて、所有権・抵当権等の権利関係のほか、地目などを調べましょう。
	建築確認 開発許可	物件所在地の市町村で、建築制限について確認しましょう。 【調査の内容】 市街化調整区域ではないか、用途地域、建ぺい率・容積率の制限、計画道路の有無、宅地造成工事等の許可、私道の場合は道路位置指定の状況、接道状況 など。
	業者調査	【業者の免許】不動産取引業を営むためには、宅地建物取引業の免許が必要です。免許番号、免許の有効期間を確かめましょう。 【業者の経歴】業者の免許の有無、業者の経歴、業績などは県の建築住宅課に備えてある「宅地建物取引業者名簿」や「免許申請書」及びその添付書類を閲覧することで知ることが出来ます。

第3章 住宅及び宅地の購入について

順 序	内 容	
契約する	<p>契約書は、よく読んでから押印しましょう。 契約するにあたっては下記の点を確認しましょう。</p> <hr/> <p>売主の氏名・住所を調べ本人に会ってみる。 代金の額、支払い方法、支払い時期。 引渡しの時期、所有権移転登記の時期。 ローンを設定する場合は金融機関名。 ローン不成立の場合の取扱いについて整理。 契約の解除についての定めがある場合はその内容。 契約不履行の場合の取り決めはどうなっているか。</p>	
物件の確認 登記の確認	引渡しを受ける物件について、もう一度確認しましょう。	
	物件の確認	<p>契約の際に業者から説明を受けたとおり、土地の形状、面積、建物の構造、規模、設備、排水施設に間違いがないかどうか確認しましょう。</p>
登記の確認	<p>所有権を移転登記されているか、抵当権が抹消されているかどうか、登記簿を閲覧して確認しましょう。 (第5章 登記・税金について)</p>	