

◇ 土地探しの考え方 ◇

南面道路という条件で土地を探している方が多いようですが、比較的安価な北向きの土地（北側道路）、三角形の土地、段差のある土地でも、在来工法、注文住宅の場合は設計次第で魅力的な明るい住まいをつくることができます。

学校が近いとか、買い物が便利という点も、現在のことだけではなく、将来どう変わるかも考えてみる必要があると思われます。

気に入った土地が見つかった時は、家を建てることに関して問題はないか、地盤補強等の別途費用が発生しないかの確認が必要になります。

◇ 重要事項説明 ◇

宅地建物取引業法では、売買契約を締結するまでの間に、不動産会社は、購入予定者に対して購入物件に関わる重要事項の説明をしなければならないと定めています。

重要事項説明は、宅地建物取引主任者が、内容を記載した書面に記名押印し、その書面を交付した上で、口頭で説明を行わなければなりません。重要事項説明書に記載されているのは、大きく分けて「対象物件に関する事項」と「取引条件に関する事項」ですが、宅地建物取引業法で説明すべき事項が細かく定められています。購入を検討する中で確認していた情報と異なる説明はないか、その他気になる事実はないかなど、きちんと確認しましょう。

重要事項説明を受けた結果、購入を見送ることもあり得ますので、重要事項説明は極力早めに受けることが大切です。説明を受けた後、検討の時間を十分にとり、疑問点を解消してから契約に臨みたいものです。

そのためにはあらかじめ、不動産会社に重要事項説明と売買解約のスケジュールを確認しておきましょう。売買に関わる交渉の最終段階では、どうしても検討する時間的余裕がなくなりがちですが、しっかりと考えて最終判断ができるよう、遠慮せずにスケジュールを調整することも大事です。

◇ ローン特約 ◇

ローン特約とは、不動産を購入するに当たって、買主が売買代金を金融機関などからの融資を利用することを前提に売買契約を締結し、融資の全部または一部について承認が得られなかった場合には、その売買契約を無条件で、白紙

解除（解除条件）したり、契約を解除することができる（解除権の留保）との条件を約定することをいいます。この場合、手付解除や契約違反などの解除の適用はされず、支払済の手付金は買主に返還されます。

◇ 土地購入時の諸費用 ◇

土地購入時に掛かる諸費用としては、仲介手数料、印紙代、不動産取得税、登録免許税、司法書士費用等があります。最も大きな割合を占めるのが仲介手数料です。

- 仲介手数料の計算方法は
(物件価格の3%+6万円)×消費税
- 1,300万円の土地を購入した場合は
(390,000円+60,000円)×8%=486,000円

建物に掛かる諸費用も含め、希望する建物が概算でいくらかかるのかを土地購入時には知っておく必要があります。満足できる住まいづくりの為に、総予算の中から土地購入費として割り当てる分を把握しておきましょう。

(著 山田増雄)

孝太の知恵袋

アイロンなしで洋服のシワを伸ばす方法

旅行や出張先で、洋服がシワになってしまって、気になったことないかい。そんな時はね、アイロンを使わないで洋服のシワを取る方法があるんだよ。

簡単なやり方はね、お風呂場を使うんだよ。お風呂の後で、湯気の立ち込める浴室に、シワになった洋服をハンガーで吊るしておくだけだよ。蒸気ので自然とシワが消えてなくなるからね。

次にね、外出先でシワを取りたいときには、タオルを使う方法があるんだよ。その場合はね、熱いお湯にタオルを浸して、しっかりタオルを絞って、そのタオルを洋服のシワの部分に当ててごらん。すると不思議、見事にシワが消えてしまうからね。

建築情報や知識は、ファース本部オフィシャルサイトで!



ファースの家

検索

