

ライフサポートニュース

住まいと保険を中心に生活全般についてお得な情報や役立つ知識をご紹介します。

最後に特典のご案内！？

こんにちは、快適生活実践会の柴田です。9月に入り、お客様やハウスメーカーからのお問い合わせが、かなり増えてきました。また、売り出される不動産の数も増えてきて、秋のシーズンが始まったのを感じられます。お問い合わせの中でたくさんの質問がありましたので、今回のニュースレターでは、お客様やハウスメーカーの方から寄せられた質問をご紹介します。すいません、長文を書くネタを切らしています。次回は、投資物件について書く予定です)

【用途地域】市街化区域の中では、建物の利用用途を地域ごとに細分化して定めております。この用途地域を見ることにより、その地域がどのような環境なのかを知ることができます。どのような環境でどのような生活をしたいかにより、当然選ぶ地域も変わってきます。一般の方で用途地域を重視する方は、ほとんどいらっしゃいませんが、これからを考える上でも大切なことです。現在は住居としていいけど、お店を開くのに障害がある。住宅しか建っていないから環境いいなと選んだら、店舗や事務所などが周りにどんどん出来た。このようなことが無いよう、検討する地域がどのような場所で、**自分達に合っているかよく確認**することが大事になります。

【但し書き道路】建築をする際には、建築基準法上の道路に2m以上接道していないと許可が下りません。道路は公道と私道に分かれますが、私道で問題がないのは、行政から指定を受けた「位置指定道路」の場合です。但し書き道路とは、位置指定を受けていない私道で例外的に認められたものです。建築をする際には、**建築審査会の許可**が必要になり、住宅ローンの取り扱いでも制限を受ける場合があります。ご検討の際には、道路がどのような形態か確認し、その対応を十分打ち合わせすることが大切です。

【古家付売り地】売り出されている土地は、すべて更地になっているわけではなく、建物がある土地もあります。そのような土地は、「古家有」「上物有」などと表示されています。不動産取引の基本は、現況での売買になりますので、建物がある場合は建物ごと購入し、買主が解体をすることになります。その際、建物を所有権移転しますと、登記代や税金が余計にかかりますので、**滅失登記**に必要な書類だけを受け取り、解体が終わるまで名義は売主のままにしておきます。また、更地渡しが取引の条件になっている場合、解体前に**届出**がしっかりされていることと、滅失登記の完了を確認することが大事です。届出がないと建築に、滅失登記が完了していないと登記時に、大きな問題が発生します。

【水道負担金】設備の中でも、必須になるのが水道です。管轄水道局により、費用に違いがありますが、新しくメーターを取り付けて使用する場合は、水道負担金が発生します。これは**口径により金額も変わり**、もともとその宅地で水道が利用されている場合で口径を変更する場合は差額を支払うこととなります。アパートなどで小さい口径でたくさん利用されていた場合、その敷地の負担金合計で判断する場合と、一本で判断する場合と管轄により異なるので要確認です。

【水漏れ事故】アパートやマンションで、過失により下階の部屋へ水漏れ事故を起こした場合、責任は居住者にあります。家主や管理会社は、間に入ったりしてくれる良心的な所もありますが、原則として**当事者間**の話しになります。賃貸の場合、契約時に保険に入りますので、その賠償責任保険で対応することになります。所有の場合、損害保険などで賠償責任を担保しているものがあれば、その保険を利用することになります。

【定期借地権】この制度ができ、もうすぐ10年になります。なかなか普及してきません。普及しない大きな理由は、資金面の問題だと思います。土地を利用することに主眼を置いたこの制度は、時代に合ったものです。一定期間の使用収益権だけを購入するものですから、所有権よりも買いやすくなるのが普通ですが、所有権の土地を買うより資金に余裕がある人しか買えないのが現状です。同じ広さ・エリアの土地を買うより総額では安く済むのですが、公的融資以外に融資を受けることが非常に難しく、所有権の土地を購入するより**多額の自己資金**が必要になります。他にも問題点があり、ひとつは流通市場です。新規に定期借地権の土地が分譲される場合、公団などの公的な所かハウスメーカー・建売業者からしか出てきません。不動産会社は、土地の取引だけでは、煩雑な業務と比較して収入をほとんど得られません。よって、建築から利益を上げるしかないため、流通市場で広く募集されることなく、限られたエリアと業者によってしか出てこないのです。本来、借地権は所有権では高く購入できない広さや利便性を求める手段です。募集されている区画を見ると広さの面では目的を果たしていると思いますが、**利便性**が良い区画を見た記憶がありません。この利便性の面で魅力的な土地がなかなか出て来ないのが、もうひとつ普及が遅れている原因です。

まだまだたくさんの質問をお受けしたと思いますが、紙面の関係でここまでとさせていただきます。もうすぐ小冊子「不動産購入ハンドブック実践編」が完成します。(只今製本中)ここまでお読みの方には感謝の意味を込めて**無料**にてお送りします。ご希望の方は、メール・FAXなどでお知らせ下さい。柴田 誠