

不動産業者の視点から見た家づくり

最近、私たちのお客様の8～9割は土地をお持ちではありません。

そのような方の家づくりは、土地から探し始めるか、土地付一戸建てを購入することになります。

このことは、土地選びレポートでも触れましたが、ここでは違った視点から見ていきたいと思います。

家づくりの選択肢の一つ、

土地付一戸建て(分譲住宅、建売住宅)を購入することは、次のような特徴があります。

メリット

- ・間取りや外観から、あなたの気に入った物件を選ぶことができます。

建物が出来上がっていることが多いので、

日当たりの確認やこれから始まる生活のイメージがしやすい。

- ・購入後すぐに入居することができ、工事期間中のアパートの家賃を支払う事がないので、

家賃と住宅ローンの二重払いの心配もありません。

- ・契約は土地と建物を合わせて1回で行いますので手続きが簡単で、予算の総額も把握しやすい。

- ・価格的に手が届きやすい物件が多い。

デメリット

- ・立地条件も含めて、完成しているということは100%希望の物件に巡り合うのは至難

の技です。

仕様の変更や壁紙の選択も完成物件であれば難しいでしょう。

ある程度の妥協が必要ではないでしょうか？

- ・ 契約を急がされることがある。

「他のお客様がお待ちですので、今週中にお返事ください...」なんてね。

- ・ 建築中の様子がわからない。

テレビで取り上げられるような欠陥住宅に巡り合うことはないでしょうが、

それでも設計士の耐震偽装、大手ビルダーの耐力壁不足など、命を守る住宅の安全性を問われる問題が多いのも事実です。

工事途中の現場が確認できないのは、あなたも不安に感じることでしょう。

そのようなときにお勧めなのが、その会社の建築中の物件を見せてもらってください。

見せてもらえないときは

「なぜ見せてもらえないのか？」を質問して、その答えにあなたが納得できたかどうか
が判断材料になるのではないのでしょうか。

もう一つ、あなたが購入しようとしている物件のご近所にお住まいの方に聞くことです。

その会社の評判を...、勇気を出して聞いてください。

どのみち購入すればご近所さんになるのですから。

いくらチラシやホームページで立派なことを言っている、答えは現場にあります。

現場は綺麗か？職人の態度は？車の止め方は？安全管理は？

ご近所の方が一番ご存知です。

つまり、会社の信頼性がそのまま物件の信頼性であり、

特に慎重な業者選びが求められるということになります。

もう一つの選択肢、土地から探し始める...家づくりについて。

【 “ 土地を購入して、自由に建築業者を選ぶ ” については、土地選びレポートをご覧ください。 】

ここでは “ 土地は選べるが、建築業者を選べない ” 建築条件付宅地について、その特徴をまとめました。

建築条件付宅地とは、土地の売買契約から 3 ヶ月以内に建築工事の請負契約を結ぶことをいいます。

基本的にプランは自由ですので、

“ あなたの希望に添った家づくりできる ” ことを覚えておいてください。

建築条件付宅地は、さらに土地の売主が住宅を建てる場合と、

売主が指定した建築会社が住宅を建てる場合に分かれます。

前者は主に、

住宅会社や工務店などが分譲地として開発した宅地の上に、自由設計の住宅を建設するため、建築のプロが家づくりの担い手になることができます。

後者は、土地のプロである不動産業者が売主であるため、

土地の売却益と、時には提携する建築業者からの手数料を収入源にしています。

しかし、不動産業者は元々建築の知識はあまりないため、設計は提携する建築業者に一

任することが多く、希望が上手く伝わらないなども考えられますので、業者とのコミュニケーションを充分に行ってください。

このケースでは、まれに？うわべだけの“自由設計・フリープラン”が存在します。

それは資金回収に重きを置くあまり、予めプランが出来上がっていたり、ひどいケースでは建築確認を取得していることもあります。

「プラン変更には別途料金がかかります」とはこういう理由からなのですね。

あなたの家づくりは、どちらのケースに当てはまりますか？

もちろん、しっかりと建築の知識を身につけている業者さん、親身になって相談に乗ってくれる業者さんもたくさんいらっしゃいますので、やはりここでも業者探しが家づくりの重要な要素であることは、間違いなさそうです。

最後までお読みいただき、本当にありがとうございました。

あなたの家づくりが成功しますように...

三代目社主 くじはし一浩

@住まいの夢先案内所.com

〒675-1379 兵庫県小野市上本町 233-2

お客様専用フリーダイヤル0120-626-541 FAX:0794-63-6815

www.e-onoken.com

info@e-onoken.com