

土地選びの成功法則

家づくりを始めるにあたり、大きく分けて次の2つの方法があります。

1. 分譲住宅・建売住宅など土地と建物をセットで購入する。
2. 土地を購入してから、後で建物を建築する。

それぞれに、メリット・デメリットがあるのですが、

ここではより難易度の高い“土地を購入してから、後で建物を建築する”家づくりについて、あなたが知っておかなければならないポイントをまとめてあります。

是非このレポートを活用してあなたの家づくりを成功させてください。

1. 2つの面積

インターネットの不動産情報サイトなどで物件情報を検索すると、

価格 万円、面積 m^2 と出てくると思います。

しかしこの面積には、現地を実際に測量した面積と、

登記簿謄本に掲載されている面積の2種類があります。

それぞれの土地の取引は、前者が実測取引、後者が公簿取引とよばれ、

どちらかで行われるのですが、公簿取引の場合は実際の面積より小さい場合もあります。

また、それによる売買代金の減額もありませんので、必ず現地で実際の面積を確認しておいてください。

2. 自由に住宅を建てられない土地

見た目は同じような土地でも、その地域によって様々な土地利用上の制限があります。その中で誰でもすぐに確認できるのが、その場所が「市街化区域」か「市街化調整区域」であるかということです。基本的に「市街化区域」であれば住宅を建てることができますが、それ以外であれば注意が必要です。

「市街化調整区域」は土地利用を抑制する地域ですので、土地利用はかなり限定されることとなります。安く手に入れることができますが、住宅を建てるには条件がありますので、プロに任せたいほうが無難ではないでしょうか。

3. 解りにくい家づくりの流れ

なぜでしょうか？

それは土地の契約と建物の契約が別々になる為、手続きが煩雑になったり、総費用が把握しづらくなります。

土地探しから始める場合、地域の不動産屋さんに依頼することが一般的ですが、その場合、建築の知識を併せ持ったところか建築業者さんと密接に連携しているところに依頼しましょう。

先に土地代金の決済が必要になりますので、家づくりのアウトラインを把握しておくことが重要です。

あとで、「予算が足りない」なんてことにならないように、
土地、建物、外構工事、屋外設備、諸費用などはもちろんのこと、
借入費用、仲介手数料、登記費用、負担金、
さらに、カーテン、エアコン、引越し代、入町費...
なども含めた総予算で検討することが必要になります。

あなたがもし土地をお持ちでなければ、
そういった詳細の見積りができる建築業者さんに、不動産屋さんを紹介してもらおう。
または、建築業者さんと一緒に土地を探す。
ということも選択肢の一つにいれられてはいかがでしょうか。

4. その土地安いですか？

私たちが住宅建設のために土地を調査する場合、どういった視点で現地を見ているかをお話します。

先に結論から言います。

その土地が「完成宅地」になるまで、後いくらのコストがかかるかを確認しています。
もっと簡単に言えば、建物を建設できるまでに、その土地にあとどれぐらいのコストが必要なのか。

土地代にそれらのコストを加えたものが、その土地の本来の価格なのです。

その状態で、初めてその土地が「高い」とか「安い」とかの比較ができるようになります。

具体的には次のようなポイントで現地をチェックします。

- ・ **境界線の確定**

していなければ、売主の負担で行うことが多いようです。

- ・ **実際に巻尺等で実際の土地の大きさを確認。**

- ・ **土地の登記簿謄本を入手し、所有者を確認。**

- ・ **土地の形状の確認。**

歪な形の土地であれば、建築コストのアップになることもあります。

- ・ **前面道路との接道状態**

道路に2 m以上接しているか？ 幅員は4 m以上あるか？

- ・ **その道路は、本当に建築基準法上の道路なのか？**

道路の調査は、法令、権利関係など複雑に絡んでいる事がありますので、

見た目では解らないことがあり難易度は高いです。プロに任せたほうがいいでしょう。

- ・ **ライフラインの整備状況**

水道・ガス・電気。特に上水道と下水道が敷地内まで引き込まれているか？

引き込む場合でも本管に許容量があるか？

これらの状態でかなりのコスト差が発生します。

・排水処理：雨水を排水する側溝等はあるか？

あっても水路扱いであれば費用負担が発生することもあります。

・高低差のある土地、ひな段形状の土地

お隣りとの境界によろ壁工事が必要となることもあります。

・その土地の昔の姿は？

解らなければ、近所の人に聞いてください。もとは埋立地などで、調査の結果、軟弱地盤であれば地盤改良の工事が必要になることもあります。

・日当たりの確認

冬至に近い日の朝か夕方に確認できればなお良いでしょう。

ニュータウンなどでまだ家があまり建っていないところでは、全ての建物が建っているとイメージしながら見てください。

隣接に大きな区画の土地がある場合は、

将来、アパート・マンションになるかもしれません。

敷地の南側に公共物(公園・道路等)がある場合は日当たりは確保しやすい上、将来的にも建物が建つ心配が少ないです。

・水の流れの確認

雨の日に現地に行く。

敷地に対して、どこから流れてきて、どこへ流れていくのか？

水の流れはよく把握しておかないと、あとでご近所同士のクレームになることもあります。

要は、条件の悪い日に現地の状態を確認しておく事がお薦めです。

そして、周辺を歩いてみる。

そして、街の雰囲気を感じ取ってください。

あなたがそこで生活しているイメージで。

インターネットでは決して解りません。

ご近所になるであろう方たちとお話でもできればなおいいですね。

良好な近所付き合いができることが、土地選びの最も大切な要素なのかもしれません。

土地を選ぶということは、環境を選ぶということです。

最後に、このレポートは普段私たちが実際の業務で行っていること、

注意すべきことの基礎的な知識をまとめたものですが、

参考になりましたでしょうか？

賢明なあなたならもうお気づきでしょうが、

土地取引には目に見えないリスクが潜在しています。

ここに書いたことに偽りはありませんが、

もしあなたが初めて土地を所有しようとしているのなら、

これ以上、知識としての情報を増やすことより、
あなたにピッタリの家づくりのパートナーを見つけることに取り組まれたほうが、
成功への近道ではないでしょうか。

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