

「住宅の土地探し」がよくわかる本

見本

注意！

見本ですので、内容の一部のみお見せしております。

〇はじめに～本書の上手な読み方

「できることなら注文住宅でマイホームを実現したい」というあなたの夢を、“実現したい”から“実現へ”とサポートするのが、本書です。

土地を探すところから家づくりを始めるのは、とてもエネルギーが要るものです。よい土地がなかなか見つからずに、予定していた入居スケジュールに間に合わなかった、という話もよく耳にします。

それでは、せっかくの家づくりも苦労ばかりで報われません。多くの方が家づくりも、土地を探すのも初めての経験だと思えます。だからこそ「こんなはずではなかった」と、あとで後悔をしないように、本書を読んでほしいのです。

土地を探すのには、ちょっとしたコツやポイントがあります。コツやポイントを押さえると、安心してスムーズに土地探しを進めることができます。

少しでも条件のよい土地の探し方や選び方も、ポイントがわかれば心配ご無用。本書では、疑問や不安を解消しながら、理想の住まいづくりのために欠かせない、「土地の探し方」のコツや要点をまとめています。

土地を探すときには、家の間取りプランニングと切り離して単体で考えてしまいがちですが、とっても密接な関係にあります。あなたが思い描く広さや高さの家を建てられるかどうかは、土地にもよるのです。

本書「住宅の土地探しがよくわかる本」で、コツや要点をしっかり押さえて、疑問や不安は早めにスッキリ解消しましょう。そして、安心して、住まいづくりを楽しみながら、納得のいくこだわりのマイホームを注文住宅で実現してください。

目次

○はじめに～本書の上手な読み方	・・・ 4
○目次	・・・ 6
○近道は、家づくりから土地探しを考える	・・・ 8
○押さえておきたい「土地探し」の流れ	・・・ 9
○まず、情報収集はココから始めよう！	・・・10
○土地代は、「ロケーション」で決まる	・・・12
○土地の価格の目安を押さえておこう！	・・・14
○様々な条件からも変動するものなのです	・・・15
○ズバリ、「転売しやすい土地」がよい土地です	・・・16
○さらに、よい土地と悪い土地の見分け方	・・・17
○お金のかかる土地とかからない土地	・・・18
○変形地のデメリットは設計でカバーできる？	・・・19
○同じ立地・広さの土地を安く手に入れたい！	・・・20
○百聞は一見にしかず、現地見学は大切なイベント	・・・22
○現地見学は公共交通機関&徒歩で行こう！	・・・23
○不動産広告にはデメリットも表示されています	・・・24
○不動産広告の読み取り方のコツ	・・・25
○知っているつもり「定期借地権」って？	・・・26
○定期借地権では住宅ローンは組めない？	・・・27
○家が建てられない土地がある！	・・・28
○将来を見越して「用途地域」も選びましょう	・・・29
○家の大きさ・高さは土地で決まるってホント？	・・・30

目次

○不動産に掘り出し物や格安物件はない!?	・・・32
○競売物件よりも、リスクの少ない物納物件	・・・33
○口約束はダメ！書面化してもらおう！	・・・34
チェックシート①【現地見学のチェックポイント】	・・・36
チェックシート②【複数の候補を絞り込む場合】	・・・37
○おわりに～迷わずにすぐに“ご相談”を	・・・38

○近道は、家づくりから土地探しを考える

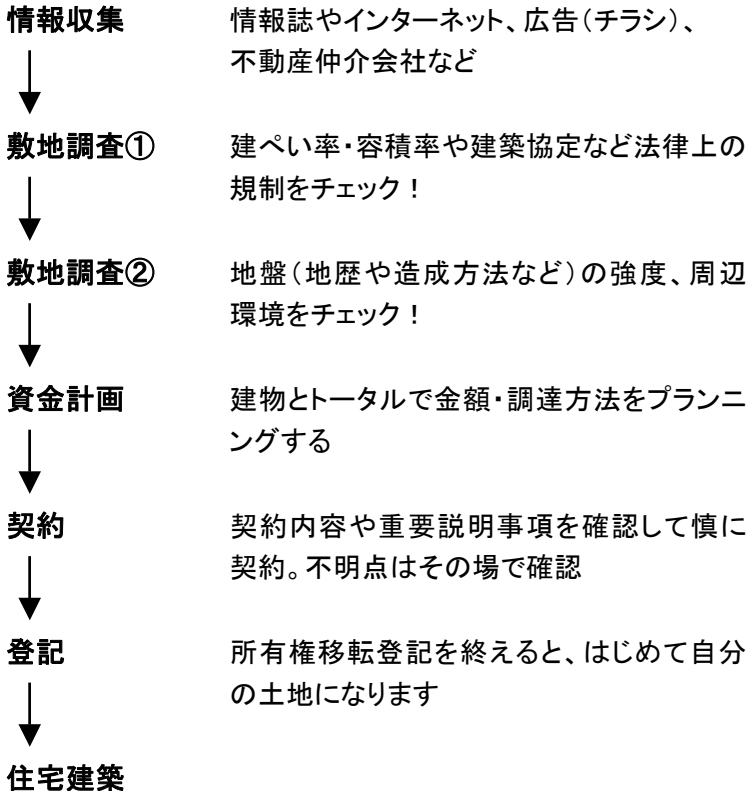
家を建てる土地がない場合は、土地を探さなければなりません。「土地探し」は、単に場所を選定して購入するだけではなく、これから始まる家づくりの資金計画や、設計プランを大きく左右するものです。家づくりの成功の一端を担うのが「土地」なのです。

建てたいイメージの住まいを実現できるのか、家族で快適な暮らしができるかも土地次第、と言っても過言ではないと思います。土地には、住宅建築にかかわる規制や地盤の強度など、目には見えない部分が多くあります。そして、住宅密集地などの土地を検討中なら、入居後の快適さにも関わる相隣関係も土地を選ぶ際には欠かせません。

わかりにくい土地の値段をはじめ、少しでも条件のよい土地の探し方や選び方は、いつの時点で何をしたらいいのか、ポイントや流れがわかれば安心して比較・検討をすることができます。まずは、その流れをチェックしてみましょう。

○押さえておきたい「土地探し」の流れ

住宅資金計画や、設計プランに大きく関わる「土地」。まずは、「土地探し」から家を建てるまでの流れを知っておくと安心です。



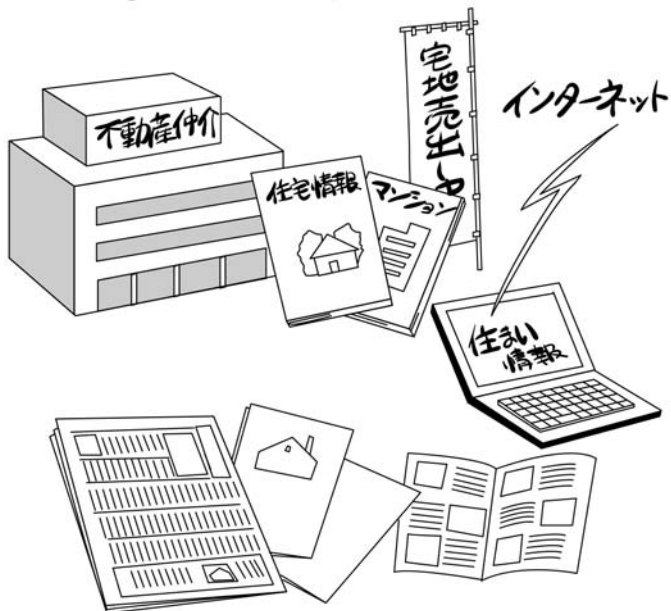
○まず、情報収集はココから始めよう！

はじめての住まいづくりで、しかも土地探しからとなると、不安もいっぱいです。不動産屋さんのドアを一步中に入るものなら、契約しない限りは出てこれないのではないかと、心配される方も多いかもかもしれません。心配はご無用です。不動産情報は個人でも情報収集しやすくなってきています。

今、売り出されている土地の物件情報を収集するには、いろいろな方法があります。不動産仲介会社、住宅情報誌などの雑誌、広告(看板や新聞・折り込みチラシなど)、インターネットなどから情報を入手することができます。また、希望のエリアが決まっているのなら、そのエリアをドライブや散歩してみると、「売り出し中」の看板を見つけることもあります。

個人で情報収集をしながら、不動産仲介会社にも並行して依頼するのも一つの手です。不動産仲介会社には、建売や賃貸などの得意分野がそれぞれありますので、売買の仲介が専門の会社に依頼するのが鉄則です。売主が直接持ち込む物件や、新たな物件など、情報も多く持っているのも特徴です。

まずは情報の収集から



○土地代は、「ロケーション」で決まる？

購入資金計画の中でもウェイトの大きい土地の購入代金。建物の代金は、グレードや広さによってほとんど決まっています。その一方で、都市部や立地などにより、「建てる家よりも高く驚いた」と言う話をよく耳にします。

では、その土地代は何かと言うと、ロケーションのことです。その地域という環境を購入することと同じなのです。本当にいい土地を探すのには、まず、自分の思い描くイメージに合う(近い)、ロケーションを探すことです。その次に、その土地が、建てたい家を実現できるかどうかです。

ロケーションのよい土地を優先したばかりに、土地代にコストがかさんでしまい建築費用を削らなければならない、というようなことにもなりかねません。上手な土地の探し方は、最初に「予算を決める」ことが大切です。予算からもロケーションを絞り込むことができます。そして、自分のコンセプト(広さ、周辺環境、利便性など)の優先順位を明確にすることです。

まず予算を決め
描いたイメージに合った
ロケーションを絞り込みます



チェックシート①【現地見学のチェックポイント】

現地見学実施日：__月__日__時頃

物件名：_____

【最寄り駅からのアクセス】

- 徒歩__分(自転車で__分)
- バス__分・バス停から徒歩__分
- バスの本数 1時間に__本(始発__:__、最終__:__)

【土地の形・接道・方角】

- 道路との高低差(有__m/無)
- 敷地の傾斜(有/のり面有/無)
- 隣地状況(空き地、住宅、その他_____)

接道・敷地状況をスケッチ

【法規制・ライフライン】

- 上下水道(配管済/無)、ガス(都市ガス/プロパン)
電気(引込済/無)
- 最寄りの病院まで(徒歩/車)で__分
- スーパー・商店街まで(徒歩/車)で__分
- 建築協定(有/無)

メモ

チェックシート②

【候補を絞り込む場合の比較ポイント】

複数の候補があるときに、比較したいポイントがいくつかあります。列記してみましたので、ご活用ください。

【相隣関係】

- 建築協定などのルールはないか？
- 迷惑行為（騒音や汚臭など）をする人はいないか？

【権利関係】

- 土地の所有権はどうなっているのか？
- 抵当権や貸借権が設定されていないか？

【接道・用途規制関係】

- 建ぺい率・容積率は？
- 建て替えがしやすいか、制限や規制はあるのか？
- 接道は公道か私道か？
- 接道の幅員はどれくらいあるのか？
- セットバックはあるのか？

【環境】

- 土壌汚染法が適用されていないか？
- 河川の氾濫や水没が過去に起こっていないか？
- 日射を遮る建物はないか？
- 南側隣接地の状況と将来の変化はどう変わるのか？
- 道路や鉄道の騒音が気にならないか？

このほかにも、新居での暮らしやすさに関わる周辺環境などからも比較すると絞り込みやすくなります。

住まいづくりは楽しく、気持ちも舞い上がるものですが、選択段階では、慎重に選択をしましょう。

〇おわりに～迷わずに“ご相談”を

思い描く家を実現するかどうか、予算が納まるのか資金計画にも大きくかかわる土地。「土地の探し方」のコツやポイントはわかりましたか？ 疑問や不安があるのなら、迷わずに、当社にご相談ください。わからないことは、すぐに解決することが成功する家づくりの第一歩です。“すぐに相談に乗ってくれる”、“適切なアドバイスをしてくれる”、よいパートナーとの出会いも住まいづくりでは大切なポイントです。

●著者プロフィール

株式会社〇〇建設
代表取締役 〇〇〇〇

>>>経歴

○ 〇〇〇〇…

写真

「土地の探し方」がよくわかる本

平成22年9月 == 日 初版第1刷発行

発行：株式会社〇〇建設

〒163-0675 東京都新宿区西新宿1-25-1
新宿センタービル42階

URL <http://www.myhome-univ.jp/>
