

## はじめに

土地を探すところから家づくりを始めるには、エネルギーが必要です。よい土地がなかなか見つからなかったため、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、苦勞ばかり報われませぬ。「こんなはずではなかった」と、あとで後悔をしないよう、このハンドブックを読んでもほしいのです。土地探しの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探し方や選び方も、ポイントがわかれば心配も不安も解消しながら、理想の家づくりのために欠かせない、「土地探し方」のコツや要点を紹介していきます。

一生暮らす、あなたの家族の故郷となる土地ですから、しっかりと基礎知識を身に付け、私達と共に幸せの家づくりを成功させましょう！

## CONTENTS

■ 土地探しの5ステップ .....	4
押さえておきたい土地探しの流れ	
■ 土地の価値を知ろう ① .....	6
地価公示価格を目安にする	
■ 土地の価値を知ろう ② .....	9
道路によって価格は変わる 様々な条件からも変動するものなのです	
■ 知っておきたい土地の知識 .....	10
家を建てられる土地 新築と道路の関係性	
■ 良い土地と悪い土地の見分け方 .....	12
■ お金のかかる土地とかからない土地 .....	14
条件の悪い土地	
■ 周辺環境を知る .....	16
周辺環境の調べ方 近隣とのトラブルについて 決まり事は全て書体化してもらおう!	
■ チェックシート ① .....	18
■ チェックシート ② .....	19

# 土地探しの5ステップ

## ● 押さえておきたい土地探しの流れ

家づくりにおける資金計画や、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。

はじめての家づくりで、しかも土地探しからとなると、不安もいっぱい。不動産屋さんに行くにも勇気がいらしますね。中に入ってしまうと、契約しにくい限り帰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。

でも心配はご無用です。不動産情報も個人でも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・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。

## ● 土地探しから登記までの流れ



**Point**  
 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。



土地の価値を知ろう①



● 地価公示価格を目安にする

地価といわれている土地の値段には、地域ごとに相場があります。相場は多数の要因で形成されています。都市部なのか郊外なのか、また鉄道沿線の状況、都心部からの距離、住環境、最寄駅からの距離や利便性など。こうした地価の相場は地元の不動産会社などに問い合わせると教えてはもらえませんが、環境や経済の変化などで随時変わります。

また、不動産会社の意図により価格が提示されるため必ずしも正確な情報が提示されるわけではありません。わかりにくい土地取引の公正な指標となるのが地価公示価格です。

毎年1月1日現在の正当な地価を判断し、毎年11月下旬に国土交通省から発表されています。この公示価格を知ることで現在の相場をつかむことができます。ただし、土地の価格は常に様々な要因で変化しますので、公示価格はあくまで目安と考えておくのがいいでしょう。

Point

<p><b>実勢価格(取引価格)</b>          実際の取引価格の時価で、取引相場を形成している価格です。「路線価+0.8」もしくは、「固定資産税評価額+0.7」程度とされています。</p>	<p><b>公示価格</b>          国土交通省が実施する公的指標で1月1日現在の土地の価格。国土交通省ホームページや図書館などで閲覧できます。</p>
<p><b>路線価(相続税評価額)</b>          財務省が発表する相続税評価額の基準額で1月1日現在の価格。税務署や図書館などで閲覧できます。</p>	<p><b>固定資産税評価額</b>          固定資産税評価額の基準で3年に1度評価が見直しされ、市町村から発表されます。市町村役所などで閲覧できます。</p>