

# 後悔しない土地選びの秘訣

## 相場よりも安く購入する方法

土地選びでこんな不安をかかえていませんか？

良心的な不動産屋さんは、どうやって選ぶの？

この土地で本当にいいの？

もっと他にいい土地があるんじゃないの？

表に出てこない土地はどうやって探せばいいの？

土地を価格だけで選んでいいの？

この土地にどんな建物を建てられるの？

変な土地を売りつけられないだろうか？

要望をきちんと聞いてくれるだろうか？

経験は豊富だろうか？

この不動産屋さんは、本当に信用できるの？

土地探し、本当に大変です。疑問、苦痛、苦悩、混乱、不安・・・。

でも、ご安心ください。

このページを読み終わるまでには、そんなあなたの疑問や不安は、すべて解決しています。

土地を買うか買わないかを、最終判断するのはあなたです。  
ですから、土地探しに必要な知識を身につけてくださいね。

土地購入は、家づくりの出発点。絶対に失敗したくないですよ。

「いい土地をできるだけ安く買いたい」

この願いを実現しましょう。

土地を安く買う方法とは？

「土地を安く買う方法って、あるんですか？」これ、奥さまからよく聞かれる質問なんです。

同じものなら、できるだけ安く買いたい。女性は特にそうなのでしょうね。気持ちはよくわかります。同じものなら、なるべく安く買いたい。あなたもそうじゃないですか？

建物は値切ると手抜きされる怖さもありますが、土地は同じものなので、変わりません。だから、土地はいくら値切ってもいいんです。安く買わないと損です。

ここでは、同じ土地を安く買う方法を3つご紹介します。

まず一つ目。**分譲地で売れ残りを探す方法**です。

分譲地と言うのは、売る目的で作られた土地です。だから、業者は早く売りたいわけです。

さきほどのスーパーの話ですが、惣菜などはその日のうちに売りきりたい。そうでないと廃棄処分しなければならなくなります。だから夕方になると値引きしているんですよね？

分譲地も同じで、売れ残りは、ディスカウントされやすいんです。ただし、売れ残っている理由を確かめることをお忘れなく。

二つ目は、**売り急ぎの土地を探す方法**です。

ディベロッパー（分譲業者）と違って、一般の人が土地を売る理由はいろいろです。「いつか売ればいい」と言う人もいれば、「理由があって早く処分したい」と言う人もいます。

例えば、急いで売りたい理由に、相続税の納付があります。そういう人は、相続した土地をできるだけ早く売りたいと思うんです。延滞税が加算されると大変ですから。一方、先祖代々の土地だからなるべく手放したくないという人もいますが、最近は、早く売って換金したいという人が増えています。

それと、会社なら倒産、個人なら破産というケースです。つまり、そういう売り急ぎの土地は、値引き交渉できるということです。

勘のいい方ならもうおわかりだと思います。

買いたい土地があるなら、不動産業者に、「どうして売りに出されているんですか？」って、聞いてください。

もし、売り急いでいるなら、安く買えますね。それに、この質問にちゃんと答えてくれる業者さんは、良い業者です。なぜなら、買主さん（あなたのこと）のことを考えている業者だからです。是非、聞いてみてください。

最後に3つ目は、**競売物件を探す**という方法です。

「競売」って聞くと、問題のある物件と感じるかもしれませんがね。でも、競売物件は裁判所が売主で、入札で行われる正当な取引なんです。価格ですが、相場の8割~9割で購入できます。但し、最近は、一般の方も入札に参加する人が多いので、なかなか割安な物件が落札できないケースがあります。

ただ、いわゆる破産者が清算手続きをしないので、強制的に売り出されていて、いさぎよくない人がいたりもします。落札しても、なかなか退去してくれないこともあるわけです。

そんなわけで、債権債務があまり複雑ではない物件を選んでください。また、専門家に手続きを代行してもらおうという方法もあります。

## 値引き交渉術

じつは、不動産を安く買う、究極の秘訣があるんです。

それは、**あなたが買いたい価格の理由を説明すること**です。以外と説得力があり効果もあるんですが、あまりこれをやる人がいません。

不動産価格に定価はありません。売り出し価格は、あくまで売主の希望金額でしかありません。

価格の根拠だって、「せめてローンを完済できる金額で」とか、「〇〇千万円以下では売りたいくない」など、理由はあいまいです。

もちろん、不動産業者から、

「この辺の相場は坪〇〇万円位なので、総額で〇〇千万円ぐらいでまずは様子をみますか？」

というアドバイスもあるでしょう。でも、売り出し価格を決めているのは売主なんです。

さらに、買う側にも問題があります。新聞広告や情報誌で見た値段を、定価だと思い込んでいるんです。値札がついていたら、その値段で買うのが普通ですからね。

スーパーでは特にそうでしょう。

「安くして」とは言えないから値引きされるまで待っている。そういう待ちの姿勢が、業者の都合で契約させられる原因なんです。

ですから、価格は交渉できる場合があるということを知っておいてください。

値切る際には、どうして、その価格にして欲しいか、その理由をしっかりと伝

えてください。真剣に購入意思を伝えるのです。そうすると、不動産屋さんの態度が変わってきます。但し、値引きに応じてくれた場合は、必ず購入するという覚悟は必要です。せっかく苦勞して、値引き交渉に応じてくれたのに「やっぱり買うのやめた」では、信用を無くしてしまいます。

例えば、総予算が2,800万円で、建物に1,500万円、諸費用に300万円必要なので、土地予算は、1,000万円までなんです。だから、この土地を100万円値引きして欲しい。

単に、1,000万円にして欲しいというより説得力があると思いませんか？

別にどんな理由でもいいんです。理由をつけるだけで、承諾してくれる確立が高くなるんです。

買いたい価格の理由を説明するだけで、土地は安く買えるんです。

オマケで安く買う秘訣をもう一つ。それは、売主から直接買うことです。

なぜ？ それは、仲介手数料を払う必要がないからです。

仲介業者を通すと仲介手数料として、3パーセント+60,000円が必要です。(土地が1500万円だと、手数料として51万円でしたね。)

でも、売主が不動産業者の場合、法律で、請求できないことになっています。

先ほどの例でいえば、53万5,500円(消費税込)払わずに済むんです。

もし、売主がどこの不動産業者かを調べることができたなら、その不動産屋さんに直接交渉してください。

## 安くても買ってはいけない土地

「こんな所、よく買ったね」という話を、時々聞きます。

よく注意すればわかるのに、よほど買い急いだのか、それとも、不動産業者の口車にのせられて買ってしまったのか。いずれにしろ、ちゃんとみておけば、買わずに済んだのです。あなたがそうならないためにも、安くても買ってはいけない土地について話しますね。

まず一つ目は、上下水道が整備されていない、できない土地です。

これ、結構あります。ある程度費用をかければ、整備できる土地と、お金をかけても整備できない土地があるんです。

実際の例で言うと、二つのパターンがあります。

一つは、今まで使っていなかったから整備されていない土地。もう一つは、本来は整備しないといけないのに、整備せずに使っていた土地。

後者は、お金がかかるので、整備しなかった土地です。想定外の費用がかかるかもしれません。

不動産業者に、「上下水道は整備されていますか？」とたずねてください。もし、できていないなら、費用がどれくらいかかるかを聞いてください。

二つ目ですが、周辺に嫌悪（けんお）施設がある土地です。

一般的に、このような施設がある周辺の土地って安いんですね。何を嫌悪施設と呼ぶかは、その人の価値観によりますが、例えば、近くに火葬場やお墓がある場合。

嫌悪施設は、たとえ隣になくても、臭うようだと嫌ですね。なので、風向きも要チェックです。

また、臭うといえばゴミ処理施設です。これは、風向きにもよりますが、結構離れていても臭いますね。

ちなみに、このような嫌悪施設の有無は、契約時の「重要事項説明書」に書かれているので、必ず確認してくださいね。もし、記載されていないくて、あとで嫌悪施設だとわかった場合、例えば、暴力団の事務所など。その場合は、契約を解除することができます。

3つ目ですが、大きな河川の近くや谷地にある土地です。

これはある程度、想像がつきますよね。河川の氾濫による水害とか、地盤沈下の不安もあります。

それと最後の4つ目は、見晴らしがよい土地です。

確かに、こういう土地は、開放感や眺望が魅力です。バブルのころに、傾斜地の造成が盛んに行われました。人気があったんですね。しかし、これも平地の土地と比べると土砂崩れや、地盤沈下の恐れがあります。ですから、眺望重視でない限り、こういう土地も避けておいたほうが無難でしょう。

以上、4つほど安くても買ってはいけない土地を話しました。

いずれも、このような土地を絶対には買わないということではありません。

安いには、安いなりの理由があるということです。安くて良い土地はありません。ですから、安い土地を買う場合は、リスクを十分承知したうえで決めてください。

いい土地で安いように見えても、そこに家を建てる場合、結局高くついてしまう土地があります。

造成工事や地盤補強工事がかかったり、上下水道の引き込みに余分な費用が必要だったりします。

また、道路後退制限があり、家を建てることに使える部分が少なくなってしまう土地もありますので注意が必要です。

## 気に入った土地は、建築条件付・・・。

土地情報は、インターネット、不動産情報誌や新聞広告、チラシなどで知ることができます。

「この土地はいいなあ」と思う土地の多くは分譲地の一画。しかも、この分譲地のほとんどが「建築条件付き」ってなっていたりします。

建築条件付きというのは、ご存知だとは思いますが、簡単に言うと、土地と建物がセットになっている物件ですね。家もセットになっているので、便利といえば便利なんですけど・・・。

でも、建築業者を自由に選ばせません。良い家を建ててくれる業者であればいいんですが、実は、そうではない場合も多いんです。

ですから、もし、あなたが素敵な自由設計の家を建てたいと思っても、できない場合もあります。

そこで、ここでは分譲地にあなたが建てたい家を建てられる方法を教えます。

あなたは「建築条件って、外せないの？」そう、思っていないですか。

では、条件をはずす方法をこれからお話します。条件をはずす一つの方法は、あなたが分譲業者のリスクを負うことです。具体的には、条件を外してもらおう見返りに、少し高く買うんです。「どれぐらい？」よくわかりませんよね。そんな経験ないんですから。

あくまで目安ですが、坪あたり1万円から3万円くらいです。例えば、50坪の土地だと、50万円～150万円ですね。上乗せする金額は、交渉次第です。

売主の業者にすれば、わざわざ手間をかけて、注文住宅をつくって、おまけに10年以上もの保証やアフターをするよりも手っ取り早く利益を少しでも得て土地だけで売った方が良く考えるわけです。

つまり、建築で得られる利益の一部をあなたが肩代わりするということです。まずは、条件をはずせるかどうかを分譲業者に聞いてください。もし、ダメといわれたら、どういう条件なら良いかさらに聞いてください。それでもダメなら、その時はあきらめるしかありません。

次に、上乗せしなくても、条件を外してもらえる方法があります。それは、長く売れ残っている分譲地です。売れてない原因はいろいろですが、周辺相場

より高い。または、場所や形が悪い。だいたい、こういう理由ですね。

長期間というのは、だいたい1年が目安でしょう。1年以上前に売り出された分譲地で、売れ残っている土地を探してください。

探し方はとても簡単です。

雑草が生い茂っている物件、現地看板が倒れ掛かっている物件、分譲地内に新築の住宅が何軒も建っている物件。

目ぼしいところがあれば分譲業者に、「土地だけ売ってくれますか？」って聞いてください。「建築条件を外すことは可能」です。

## 重要事項説明時の注意点

さて、希望の土地もみつかって、信頼できる業者もみつかり、いよいよ最後の契約です。

はじめて知ることばかりで、ちょっとお疲れかもしれませんね。でも、ここで気を抜くと、あとから後悔することになります。

ここでは、法律がらみのちょっと堅い話をしますが、とても重要なことなので、最後までしっかりと聞いてくださいね。

まず、宅地建物取引業法では、宅地・建物の売買契約を行う場合、物件取引についての「重要事項説明」をすることになっています。

「堅い話だなあ〜」って思いました？でも大丈夫。わかりやすく説明します。簡単にいうと、重要事項の説明は契約前にしなければ、宅建業法違反になるということです。ですから、売買取引は重要事項の説明からスタートします。

そして、この説明時に、宅地建物取引士は取引士証（運転免許証に似ています）を提示することになっています。かならず確認してくださいね。

さらに説明書には、宅建取引士の記名押印が必要です。つまり、重要事項は必ず書面で交付しないとイケないんです。口答だけでは説明したことにはなりません。実際、この書類には契約するか、しないかの判断となることがたくさん書いてあります。

その中でも、特にチェックすべきポイントが4つあります。

まず一つ目は、**土地の取引形態の確認**です。

取引形態によっては、仲介料がいらぬ場合もあります。仲介手数料の上限

は、売買代金の3%+6万円（消費税別）でしたね。

取引形態というのは、

- ① 売主（売主が直接売る場合）
- ② 代理（売主の代理人となる場合）
- ③ 媒介（売主の媒介となる場合）

の3種類があります。

- ① 売主から直接買う場合は、手数料はいりません。
- ② 代理の場合は、代理手数料をとられる場合があります。
- ③ 仲介料が発生するのは、媒介の場合です。

つまり、取引形態によって、土地の売買代金以外のお金がいらぬこともあるんです。

二つ目は、**住宅ローン特約の有無を確認**してください。

例えば、

- ① 土地と家、ともに自己資金の場合。
- ② 土地は自己資金で、家はローンの場合。
- ③ 土地と家あわせてローンの場合。

たとえ、土地購入資金を自己資金で用意できたとしても、家の契約金も必要です。工事途中の支払いも発生します。①の全額自己資金の場合を除いて、土地代金の支払い前に、必ずローンの審査を受けるようにします。

仮に銀行でローンの審査が通らなかつた場合、この特約があれば、一定期間以内であれば契約を白紙撤回できます。もし、手付け金を払っていても全額、返してもらえます。

重要事項に記載しない業者もいるので、気をつけてくださいね。書いてないからといって、手付金を返さない業者は少ないとは思いますが。

ですから、この特約は必ずつけておいてもらってください。

三つ目は、建築条件以外の土地の場合は**付帯条件を確認**してください。

例えば、ここは3階以上の建物を建てちゃいけない。とか、住宅以外のアパートは建てちゃいけない。などです。

あとでトラブルになるケースがあるので、必ず確認しておいてください。

それから四つ目は、土地購入の**諸費用を確認**してください。

当然、土地代金以外の諸費用がかかるとうのはご存知だと思いますが、例えば、仲介手数料、固定資産税の月割り負担金、登録免許税、住宅ローン費用などいくつかあります。稀に下水道負担金や町内会負担金などかかる場合があります。どれもお金がかかることなので、必要な費用と金額を確認しておいてく



ださい。

以上、重要事項説明書で確認する4つのポイントでした。

さて、重要事項の説明が終われば、いよいよ契約です。

## 売買契約時の注意点

さらに、契約時に気をつけるべきポイントが4つあります。

まず一つ目は、**売主が本人かどうかを確認**してください。

たまに、売主本人ではない人が、契約の席に座っていることがあるんです。売主の弟さんとかですね。売主本人が入院していたり、遠方に住んでいたりと理由はいろいろあります。

代理人が代理権を持っていればいいのですが、自称代理人の場合は注意が必要です。

例えば、売主の自称代理人との交渉で、1,000万円の土地を800万円で契約した場合で、あとで、売主本人が、「800万円なら売らない」と言うケースも実際にあります。

もし正式な代理権がない場合、契約そのものが無効になります。ですから、代理人場合は、代理人の資格があるかどうかを書面で確認してください。

その場合、委任状だけでなく、売主の印鑑証明書も要確認です。

二つ目は、不動産業者が**免許業者かどうか確認**してください。

たまに、免許なしで免許業者らしく事業をしている人がいます。そういう人をブローカーって言うんですけどね。ブローカーは、事務所で契約しましょうとは言いません。

なぜなら、免許業者なら必ず事務所に免許証を壁にはってあります。免許業者でないことがバレるので、必ずお客さまの所に行くんです。

ではなぜ、免許業者でないといけないのでしょうか？

それは、損害賠償になった場合、賠償金を払ってもらえないことがあるからです。免許業者は、営業を始めるときに営業保証金の供託が法律で義務付けられています。消費者は、不動産の取引から受けた損害額をこの供託金から補填できるようになっています。

ですから、あなたが土地を買うときは、免許業者と取引してくださいね。

三つ目は、手付金は10%以上払わないでくださいということです。

通常、双方でなにも決めていない場合、手付金はすべて「解約手付」になります。買主は手付金を放棄することで、売主は手付金の2倍を買主に払うことで契約を破棄できます。

仮に、あなたが契約を解除したい場合、払った手付け金は返ってきません。もちろん、ローン特約をつけていれば手付金は全額返ってきます。

実は、業者によって、手付金をなかなか返してくれないところがあるんです。よくあるのが、すでに使ってしまったので、ちょっと待ってくださいというケースですね。

最後の4つ目ですが、実はこれが結構、重要です。というか、不動産取引の基本中の基本なんです。それは**契約書、約款、重要事項説明を、業者によく説明してもらってください**。

業者の中には、何十ページもある契約書でも、5分ぐらいで説明を終わる人がいます。所在地と面積と金額だけ確認して、「はい、ここにハンコ押してください」っていう人、結構いるんです。

そもそもどんな土地でも、短所も長所もあります。短所も納得していれば、トラブルにならないんです。なので、業者には、契約書、約款、重要事項説明をよく説明してもらいましょう。もし、不明な点があれば必ず確認しておくことが重要です。

ここでは、少し堅い話をしましたが、不動産取引をするうえでどれも重要なことです。しっかりと覚えておいてください。

## あなたにピッタリな土地を探す方法

具体的な土地の探し方の前に、是非、知っておいて欲しいことがあります。それは、多くの人が、自分が本当に欲しい土地を知らないということです。

「え〜、そんなことないでしょう」って思われました？

確かに家を建てる土地を探している。それはわかります。でも、よくご相談にいらっしゃる方から、

「土地がなかなか見つからないんです？」っておしゃいます。

そんな時、私はこんな質問をします。

「外食する時、お店はどのように決めてます？」

そうすると、こんな返事が返ってきます。

「その時によります」 そうなんです。

まず、何が食べたいか？ 日本料理、中華料理、フレンチ、イタリアン・・・。

誰と一緒に？ ひとり、2人、4人、10人・・・。

目的は？ 腹を満たすため、友達との懇親、お客様を接待・・・

予算はいくら？ 1,000円、5,000円、20,000円・・・。

これらがわかっているれば、行く店は決まりますよね。

もうおわかりですね。土地選びも同じです。

なかなか決まらない人は、条件を決めないままで土地探しをしているんです。だから、1年たっても、2年たっても自分にぴったりの土地がなかなか見つからないんです。

そこで土地探しを始める前に、あなたが決めておくべきことが5つあります。

まず一つ目は、**不動産の価値**をどのように考えているかです。

財産と考えてるのか？それとも、消費するものとして考えてるのか？別な言い方をすれば、日常生活の便が優先か、自然環境が優先かということです。

日常生活の便を優先すると、市街地で駅にも近く、買物も便利な場所になります。こういう所は、多くの人が住みたいと思います。ですから、そういう不動産は売りやすいんです。つまり、財産としての価値が高いんですね。

一方、自然環境を優先すれば、郊外の静かな場所になりますね。こういう所は、交通の便も、生活の便もあまりよくありません。だから、いくら安くても、なかなか売れません。それは、車とっしょで、ローンを払いながら消費していることになるんです。つまり、財産としての価値は低いということです。

あなたは、どちらかにしますか。ご自分の価値観でお決めください。

もちろん、生活の便がよくて、自然環境も良いところという気持ちはわかります。でも、どちらを優先するかを決めておかないと、土地探しで混乱します。もしなかなか土地が決まらないなら、まずここからスタートしてください。

ただし、これって、実はすごく難しいんですよ。なぜなら、ご夫婦でもそれぞれ価値観が違うからです。

「互いの価値観を尊重してま〜す」って言われそうですが・・・

普段の生活ではもちろんそうでしょう。でも、大きな決定をしなければいけないとなれば話は別です。家は、一生に一度の大きな買い物ですからね。お互いの価値観がぶつかります。

そこでポイントの二つ目は、お互いの**価値観をすり合わせる**ことです。

決して、「あなたはおかしい」って言わないでくださいね。価値観は、人それぞれ違うんですから。「わたしはこう思うけど、あなたはどうか？」って感じですね。じゃ、平行線になったらどうしたらいいか、それは一番最後に話しますね。

三つ目は、**誰を中心に考えるか**です。

具体的には、ご主人か、奥さんか、それともお子さまかってことです。一番多いのが、子ども中心です。

「長男が来年4月に小学校に入学するんで、それまでに入居したいんですが」  
そういう人たちは、夫婦二人になったときのことをあまり考えていません。  
子どもと一緒に過ごせるのは、10年から15年です。長くても20年でしょう。それに比べ、夫婦だけで暮らす年月はずっと長いはずですよ。

もう、お気づきだと思いますが、

誰を中心に考えるかも、あなたや、あなたの家族が何を優先するかなんです。  
もし、あなたが仕事を優先するなら、職場に近いところになるでしょう。  
子どもを優先するなら、学区で探すことになるでしょう。  
いずれにしても、誰を中心に考えるかで住む場所もいろいろ変わってきます。

でも、それが決まれば、絞り込めるんですけどね。

四つ目は、**予算配分**を考えることです。

まず、予算の考え方なんですが、「今の生活より、暮らし方の質を落とさない」これを、忘れないでくださいね。と言うのが、家を建てて、生活レベルが落ちる人が多いからです。特に、目いっぱい住宅ローンを組んでいる人に多いんです。

何のために家を建てるんでしょうか？

今より、生活を楽しんで家族が幸せに暮らすためではありませんか？

家は建ったが生活は苦しくなった、これでは本末転倒ですよ。ですから、資金計画はととても大事なんです。

ところで、その資金計画ですが、ファイナンシャルプランナーなどお金の専門家に相談されることをお勧めします。どれぐらいの予算が適正か、適切な判

断をしてくれます。「自己資金を貯めてからにしてください」って言われるかもしれませが。でも、その時は、そのアドバイスに従ってください。

さて、予算配分についてですが、まずは総予算を決めます。次に、必ず必要になる諸経費をまず時期ます。次に建物にかかる予算を決めてください。建物の予算が決まれば、総予算からそれを引けば土地の予算が出ます。

ところで、「なぜ建物の予算を先に決めるの？」って思いました？

それは、土地がない人は、「まずは土地を」って思っていて、建物についてあまり考えないからです。

土地を買えばそこに家を建てるわけですから、そこにどんな家が建つかは知っておかないとあとで困ります。

土地が高かったんで、希望する家が建てられなかったという例がよくあります。そんなことにならないために、まず、家の予算を決めてください。

最後の五つ目は、「こだわり」です。

例えば、海が見える場所とか、眺望とか。

あるいは、〇〇町とか、学区とか、駅から5分以内とか。

南向き、前面道路は6m以上とか。

なぜ、こだわりが最後かという、数多くの中から絞り込む時に役立つからなんです。こだわりがあると決めやすいんです。

それに、そのこだわりが実現すれば満足度が高くなるんです。

よくあるのが、あれもこれも、どっちつかず、で決めてしまうケースですね。買ったあとで後悔するのがこのパターンです。

これは家のプランづくりでも役に立ちますので覚えておいてくださいね。もちろん、こだわりすぎるのはよくありません。何年たっても見つからないということになるので、こだわり過ぎに注意してください。

で、最後に夫婦や家族の間で意見がまとまらなかった場合、どうしたらいいかです。やっぱり、こだわりを一つだけ取り入れてあげることです。一つ実現できれば、それで満足できます。これ、夫婦円満の秘訣です。

## 土地探しの具体的な方法

不動産情報誌、新聞広告、インターネット上の売り物件、その中土地情報の中から、あなたの条件に合うものをすべて拾い出します。

これをしないと、いつまでも、「他にもっといい土地があるに違いない」と言うことになります。

ですから、一つでも条件にあう物件を、すべて拾い出し、テーブルの上にひろげてください。

それが、現在、売りに出ている物件の全てなので、この中から選びます。

次に、その中から、ここは見てみたいと思えるものを選びだします。

そして、その物件の資料を請求します。

そうすると、不動産屋さんの物件案内が待っています。実際に物件を見に行きますが、仮の視察です。不動産屋さんの口車に乗って、その場で決めてはいけません。

次に、ここなら買っても良いと思えるところを3箇所までにピックアップします。ちなみに、探す期間はだいたい3ヶ月くらいです。

周囲の環境もチェックしてください。朝・昼・夕方・夜。晴れている日・雨の日。子供の通学路や駅までの道を、実際に歩いてみる。近所の人に住み心地を聞いてみる。たいへん重要なことです。

## ここからが、土地選びの正念場

まず、ピックアップした物件ですが、建築のプロ（住宅会社・工務店）と現地と一緒に行って、見てもらってください。この時、普通は不動産業者と見に行きますよね？ でも、不動産業者ではだめなんです。

なぜなら、そもそも不動産業者は、取引を仲介する専門家で、建築については素人なんです。土地はわかっても建物はわからない。

もちろん、宅地建物取引主任者なら、ある程度の知識はあります。ここは、〇〇地域なので容積率は〇〇%で、高さは〇〇mまでならOKだとか。

しかし、実際に建てたことがないので、このレベルの話で終わってしまいます。でも、この程度の話じゃ、建物のイメージなんか全然湧いてきませんよね？

別に不動産業者が悪いといっているわけじゃないですよ。要は、不動産屋さんでは、その土地にどんな建物が建つかアドバイスはできないんです。

あなたがピックアップしたら、必ず、建築のプロと一緒に現地を見に行ってください。そして、プロのアドバイスを基に、どの土地にするか決めてください。これすごく大事なことなんです、ほとんど誰もやってないんです。

建築のプロと一緒に現地に行くメリットはたくさんあります。

一つは、建物の詳しい話を聞けます。(当たり前ですが) 脳の構造上、具体的な建物のイメージができないと、思考が停止するんです。

どんなにその土地があなたにピッタリでも、建物のイメージが膨らまないんです。

例えば、現地に行き、周りに家が建て混んでたりすると、「ちょっと日当たりが悪そうだな」って心配になったりします。

これが不動産業者の場合、「ここは建物の高さ制限が厳しい地域なんで、大丈夫ですよ」ぐらいの話で終わってしまいます。

実際どれぐらいの日照か、不動産屋では説明が難しいんです。まあ、建てたことがないんで、しょうがないんですが。

でも、その点、建築のプロなら、いろんなアドバイスができるんです。

それと、もう一つ大きなメリットがあります。それは、住宅会社や工務店は、土地取引に利害関係が発生しないということです。

通常、不動産業者は、どんなに悪いところでも良いように言います。  
なぜって？

それは、悪いところを正直に言うと、土地が売れなくなると思うからです。しかし、住宅会社や工務店は、利害関係のない第三者として客観的にその物件を判断してくれます。

ですから、現地に行くときは、必ず建築のプロの方と一緒に見に行くことをお勧めします。できれば、契約にも立ち会ってもらってください。

素人では見逃すところを、建築のプロとして指摘してくれますから。

## 最後に

これであなたは、土地選びに必要な判断基準を身に付けました。が、しかし、家づくりのための土地選びです。どんなにいい土地を安く手に入れられたとしても、希望の家を建てられなければ意味がありません。

ここで、最後に重要なアドバイスをさせていただきます。

土地購入の前に、資金計画・家づくりの相談をお金の専門家や建築のプロと行いましょう。

- ・家づくりのプランを考える事
- ・土地を探す事

これらは別々に考えがちですが、実は、この二つは切り離しては考えられない重要な事なのです。

家づくりの目的は、あなたとあなたの家族が毎日の生活を楽しむことです。したがって、土地探しを始める前に、まずは「資金計画」を建築のプロや、ファイナンシャルプランナーに相談することが必要なのです。

- ・あなたが住みたい家をつくるには、総額いくらかかるのか。
- ・住宅ローン（借入金額）は、将来の生活設計に無理はないか。

あなたが住みたい家の予算を決めて、残りが土地の予算です。

よくある失敗パターンは、土地を購入した残りが家の予算となり、希望の家を建てられなかったり、希望の家をつくるために住宅ローンを増やしてしまう。

家づくりのプランを考えながら、その家に合った土地を探すこと。順番を間違えないでくださいね。

土地探しは「知識」と「判断力」と「先見性」、そして「運」が必要との事らしいです。そして、住んでからは「順応力」が必要になるとか。

あなたにとっての価値ある土地を手に入れられ、希望の家をつくり、ご家族みなさんが幸せに、楽しく暮らせる日がくることをお祈りいたします。

株式会社 住宅プロデュース

高山利春