

プロの視点を学ぼう!

「土地の見方」15のコツ

その場所に家を建て、先々まで住み続けることを考えると、家づくりにおいて「土地選び」は大切な要素です。でも、いい土地を見つけるのって難しそう。

どんなことに気をつけて選んだらいいの? そんな不安を感じているあなたに、ぜひ知っていただきたいのが、ここに挙げた15のコツ。プロの視点からアドバイスする「土地の見方」、今から土地探しをする方は必読です!

□ 1.「駅徒歩〇分」「日当たり良好」…不動産チラシをうのみにしない!

土地探しは、条件から入りがち。チラシに書いてある情報も大切ですが、自分の足や目で確かめることも大切です。ちなみにチラシの「徒歩〇分」は、道路距離80mにつき1分の換算になっています。実際には、坂道や信号などもあり、この速さで歩けるとは限りませんね。また、データで表せないような「感覚」も大事にしたいもの。日当たり、風通しはもちろん、緑や花が多くて明るい雰囲気、見通しがよくて気持ちいいなど、その土地や周辺環境を「五感」でたっぷり感じて、ピンとくるかどうかを確かめましょう。

□ 2.「近くにお店がある」→そのお店、何時まで開いている?

「周辺にスーパーやコンビニ、病院があるかを確認しよう」とはよく言われること。さらに、お店なら閉店時間、病院は何科で診察時間や休診日は?というところまでチェックしましょう。共働きで帰りが遅いなら、閉店時間の遅いスーパーや、24時間営業のコンビニが近くにあると便利ですね。お店の品ぞろえも併せてチェック!



□ 3. 通学路は「安全性」の確認を忘れずに

幼稚園や保育園、小学校は近くにあるに越したことはありません。でも、距離だけでなく、行き帰りの道の安全性も確認しておきたいもの。人の目の届きにくい場所はないか、通行上、危険な場所はないか…。小学校に「登下校時の見張りをやっているか」など、問い合わせるのもお勧めです。



□ 4.「朝・昼・晩」「平日と休日」で意外と違う、土地の表情

土地をとりまく環境や印象は、時刻や曜日によっても違うもの。昼間はいいが、夜になると街灯が暗く人通りも少ない、休日は静かだが、平日は車の往来が意外と激しいなど。日中と夜、平日と休日、いずれも確認することが大切です。特に、車の騒音や、公園の子どもの遊び声など、「音」は住み始めると気になるものですが、チラシだけではわかりません。ぜひ、現地を確認して。ちなみに、平日の方が見学のお客様が少ないため、ゆっくり現地を案内してもらえる確率が高いです。



□ 5.ゲリラ豪雨は突然に…「ハザードマップ」をチェックしよう

最近のゲリラ豪雨では、水辺の近くでなくても浸水の被害が出るケースが多いです。自治体ではハザードマップを作成していますので、過去に被害が出ていないかハウスメーカーの担当者にぜひ確認を。また、ガイドラインを設けて対策が施されているケースもあるので、合わせて確認しましょう。



□ 6.地盤が弱いと「予算オーバー」の原因に!

田んぼを埋め立てた、谷だった場所を盛り土で造成した場合などは、地盤が弱い可能性があります。地盤改良には想像以上にお金がかかることがあり、予算オーバーにつながりかねません。地盤についても、ハウスメーカーに必ず確認しましょう。

□ 7.ビックリ! 地面の中から出てくるあんなモノこんなモノ

土地を買い、いざ家を建てようと掘り返してみると、土中から思わぬモノが出てくることがあります。がれき、古井戸、埋蔵文化財などなど…。がれきの処理には費用がかかるので、土地の契約時に、地中埋設物の処理について取り決めを交わしておく安心です。また、文化財が出ると、調査のために工事がストップすることもあります。

8.自分の土地でも「好き勝手には建てられない」理由

土地には、建ぺい率、容積率、斜線制限などさまざまな法規制があります。自分の土地だからといって、好き勝手には建てられないのです。法規制により、イメージどおりの家が建てられない場合もあります。土地を見る際には、法規制についてきちんと説明してもらい、プラン提案してもらいましょう。また、分譲地などでは、良好な環境を保つために独自の規制を設けているところもあります。

9.近隣トラブルの原因!「境界確認」は正確に

土地と土地との境目、「境界」は意外とハッキリしていないことが多いもの。境界を示す杭が見当たらなかったり、測量図が不正確だったり。近隣トラブルを避けるためにも、土地を手に入れる前に、境界を正確にしておきましょう。隣地所有者の立ち会いの下、土地家屋調査士などに境界確認を行ってもらい、境界確定書を作成します。

10.「インフラ」のチェックも忘れずに

上下水道管やガス管などは、本管から土地までの引き込みがない場合があります。また、建替えなどで既に引き込まれていても、管が古く口径が小さいなどの理由で、新たに引き直さなくてはいけないケースも。その分、工事費用がかかります。なお、前面道路が私道の場合、所有者に道路掘削工事の許可をもらわなくてはなりません。



11.「南道路」の土地がベストなの?

南側に道路のある土地は人気があり、価格も高くなる傾向が多いようです。日当たりがよく明るい、家の表情が豊か(建物の正面が道路側を向くため)などがその理由。でも、道路向きに大きな窓がくるため、プライバシーが守りにくいという面も。一方、北側に道路のある土地は、価格面でも割安になりがち。何を優先するかで判断基準も変わります。

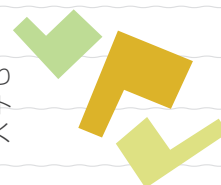


12.「間口」は広い方がいいの?

一概に「これがベスト」と決められないのが土地選び。たとえば、間口が広い(道路に面している幅が広い)土地の方がいいとも言いきれません。南道路の土地なら、たっぷり日差しを取り込むため、また家の見栄えを考えると、間口が広いほうが望ましいでしょう。でも、北道路なら、間口が狭くても奥行きが広いほうが、南側に庭のスペースを広く取れます。土地選びは、さまざまな条件を考え合わせて判断することが大事なのです。

13.「旗竿敷地」のメリットと注意点

道路から通路を経て家に入る「旗竿敷地」。不整形の土地のため割安なこともありますが、実は、通路部分をそのまま駐車スペースとして利用できるというメリットも。ただし、通路幅は最低でも2.7mを目安に。あまり狭いと、人が通る余裕がなくなってしまう。



14.「古家付き」の土地で、気をつけたいこと

古くて住めない家を残したまま、売りに出されている土地があります。この場合、土地を購入し、家を解体してから新築します。解体工事の費用は、業者によって大きな差が出ることも。そのような場合も、ハウスメーカーの担当者にご相談下さい。



15.土地の「未来予想図」も確認しておこう

将来、近くに幹線道路ができる予定、あるいは大型の商業施設誘致の計画があるなど、先々のことも確認することが大事です。それによって、環境が大きく変わる可能性があります。また、不動産としての資産価値も左右されます。



家づくりのための「土地探し」では“理想の住まいが実現できるか”という観点で土地を見ることが大事です。ハウスメーカーは家づくりのプロですから、希望通りの家が建つかどうか、プランをイメージしつつ土地を探すことができます。実は、ハウスメーカーは家づくりだけでなく、土地購入についてもノウハウが豊富。理想の住まいを実現するコツ、それは、ハウスメーカーに「土地探し」から依頼することだといえるかもしれません。

[ダイワハウスの土地探し相談はこちらから>>](#)

ダイワハウス 土地探し相談

検索