

失敗しない土地選び

広島



土地探しのコツ



住宅地が少ない広島県での
土地探しのコツをお教えします。

著／株式会社日興ホーム 宅地建物取引士 河野 哲英

はじめに

広島県の住宅事情を調べてみると、借家に住む割合が全国の都道府県の中で上位にランクされ、非常に住宅地が少ないことをあらためて感じます。

山に囲まれた地形で平地が少なく、わずかな分譲地に対し多くの不動産会社が販売権を求め群がる…そんな構図が浮き彫りになっています。

広島には以前から「売り建て」といった「土地と建物をセットで販売」する手法が根付き、他県にはあまり例のない「不動産業界」となっています。

そこで、「広島」の土地を購入する上で「土地探しのコツ」を一冊の本（レポート）にまとめ、これから家づくりをお考えの方に参考にして頂ければと思います。土地選びを成功させ、幸せな暮らしを手に入れて頂きたいと、心から望んでいます。

株式会社 日興ホーム
住宅営業部 河野 哲英

【土地探しに必要な最低限の知識】

土地選びは、住まいづくりの成功を左右する大きな要素です。

家の建て替えはできても、土地は一度決めたら簡単に変えることはできません。

また、土地によって家の形や位置も決まってくるので、いろいろな角度から念入りに調べて、購入する必要があります。

法的規制

購入しようとする土地が、家を建てられる場所なのか？また、どんな家が建てられるか？

土地には、必ず法的規制と権利関係があります。

「建ぺい率」や「容積率」について、ご存知の方は多いかと思えます。しかし、用途地域や防火地域、また水害地域や宅造規制地区など、様々な法的規制について、全てをご理解されている方は少ないと思います。

例えば、用途地域には「住居系の地域」「商業系の地域」「工業系の地域」の大きく三種類があります。もし、あなたが用途地域の事を知らずに、「工業系の地域」にマイホームを建てたとします。数年後、近くに工場が建設され、騒音や振動に悩まされる日々が・・・訴えることもできないまま、耐えるしかありません。

このような法的規制（問題）をご自身で調べようと思えば、市区町村の建築指導課で教えてもらえます。どの行政機関も、比較的親切に教えてもらえます。一度チャレンジしてみるのも良いでしょう。

地盤の質

埋立地ではないか？ もし埋立地なら、どんな土を埋めているか？ 水はけが良いか？ 地下水位が高くはないか？ など、地盤の状態のチェックが必要です。地盤によっては補強工事が必要な場合も考えておかなければなりません。

公共設備

上下水道や電気、ガスなどの設備が整っていない場合、別途工事が必要になります。

周辺環境

交通・教育・医療機関など周辺環境は整っているか？ 日当りは良いか？ などがポイントです。特に、日当りは季節・天候・時間によって、同じ土地でも受けるイメージが違うことがあります。

地元の人声を聞いたり、休日だけではなく平日も、また時間帯を変えるなどして何度も足

を運ぶことが必要です。

価格・環境など土地に求める条件はいろいろあり、全てが理想的なものは少ないかもしれませんが。自分たちのライフスタイルをしっかりと考えて、優先順位を決めていくことです。

住まいづくりノートに、思いついたことを書き出して、家族で話し合うことが一番大切です。

【土地探しに最適な時期】

あなたは、土地探しに最適な時期をご存知ですか？

奥さん…『そろそろ、うちも土地を探さないとね』

ご主人…『そうだな。だけど寒い時期はいやだし、来春くらいから本気で探すか！』

これは、住まいづくりを考えている、子育て世代のお二人の会話です。

皆さんも、土地探しは寒い時期より、暖かくなった春の方が動きやすいとお思いでしょう。

そうなんです。

実は、不動産屋さんも冬は寒いから『土地は動かないんだよな。でも仕方ないよな』と、思っています。

しかし、不動産屋さんになると、冬も土地が売れないと困るのです。

生活がかかっています。冬は寒いから『仕事がなくてもいいや』と、いうわけにはいきません。

そこが狙い目なのです。

”土地を安く買うチャンスは、実は寒い冬”にあります。

あなたが本気で土地探しをされるなら、土地の動かない時期がベストです。

2割以上値下げ交渉されても、必ずいいところがあるはずですよ。

不動産屋さんの元気のなくなる季節は、12月～2月です。

ぜひ、試してください。

冬の土地探しの利点はまだあります。

・日当たりの最も悪い時期に検討できます。
子育てには、冬の日当りは重要です。

・冬は、土地探しをするライバルが少ないことです。
皆さん、暖かくなる春を待とうと考えているからです。

土地選びは、資金計画に大きく影響します。

あなたには、リスクの少ない住まいづくりを、願っています。

【土地選びでの失敗談】

ここでは、直接不動産屋さんに出向き、土地を購入されたときの、失敗談を少しご紹介します。