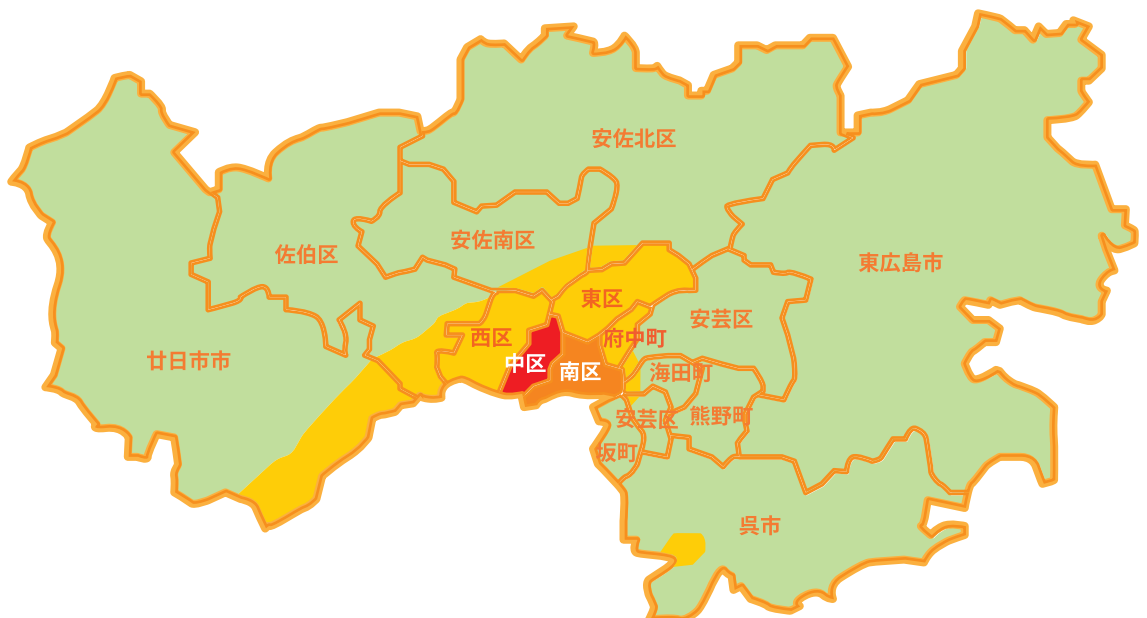


土地探しの コツ

一生に一度の家づくりを後悔しないために安心してスムーズに土地探しを行えるよう、コツやポイントをまとめています！

広島県土地価格相場



はじめに

マイホームを建てる上で、土地選びはとってとても大切。「こんなはずではなかった」と後で後悔をしないように、きちんとした土地選びが必要です。土地探しは、コツやポイントを抑えると、安心してスムーズに土地探しを進めることができます。あなたの一生にかかわるマイホーム。しっかりと基礎知識を身に付け、マイ窓と共に最高の家づくりを成功させましょう！

まずは押さえておきたい！

土地探しの流れ



1. 情報収集

情報誌や広告などをチェック



2. 敷地調査

建ぺい率などの法律規則や地盤、周辺の環境を調査



3. 資金計画

金額と調達方法をプランニング



4. 契約

契約内容や重要説明事項をしっかりと確認



5. 登記

所有権移転登記を終え、自分の土地に！

POINT!

「土地」は、資金計画や設計プランによって大きく関わります。そのため、まずは流れを知っておくと様々な面で安心です。



土地探しチェックポイント！

まずは周辺環境をチェック！

- 駅や学校までの人通りはどのくらい？
- 電車・バスの利便性は？
- 日常生活の利便性は？
- 騒音は？
- 最寄りの駅やバス停までの所要時間は？
- 買い物・医療施設は？
- 前面道路の交通量は多い？少ない？
- 子育てがしやすい環境か？
- 子供の通学路に歩道はある？
- 高齢になった時も住みやすいか？
- 公園は近くにあるか？
- 公共・教育施設は？

方角や形状、法的規制を確認

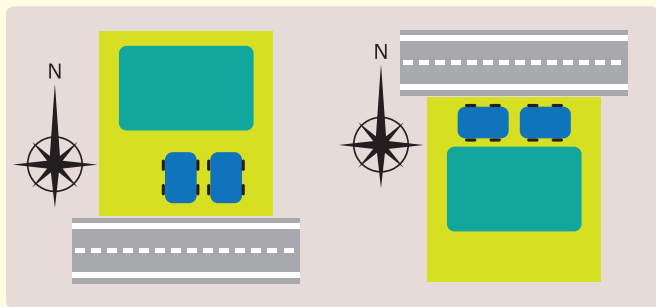
- プライバシーが保てる場所か？
- 道路の幅は4メートル以上あるか？
- 隣家との間隔は十分とれそうか？
- 隣に日当たりを遮る建物が建つ予定はないか？
- 地盤の弱そうな土地ではないか？
- 道路は私道ではないか？
- 災害に遭いやすい土地ではないか？
- 建てられる面積はどれくらいか(建ぺい率、容積率)
- 高さ制限はあるか(北側斜線制限、道路斜線制限)
- 分類はどれに当てはまるか？(準住居地域など)
- 地目は現状どうなっているか？(畑、宅地など)
- 都市計画にかかる土地か？



初めてでも失敗しない! 土地購入のポイント

ポイント 1

接道の方位を気にしよう

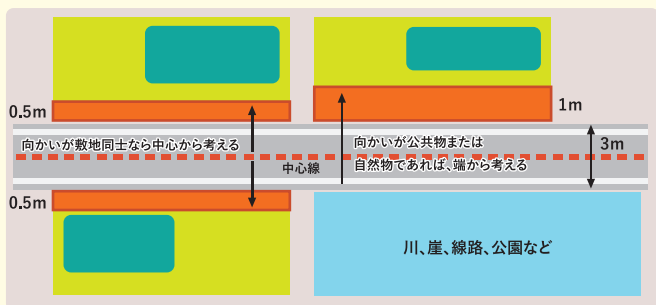


方位は大切な確認事項です。南側に道路があるのか、北側に道路があるのかで家の配置と大体の形が決まってきます。基本的に、南側というのは「採光」と言う、「家の中に光がどれくらい入るか」を計る基準があるため、大きなスペースが必要となります。

これは建築基準法で定められており、基準以下では建築が難しくなります。南側に道路がある時、そのスペースは一般的には有効に使いやすいとされています。左の図の様に、南側のスペースを駐車スペースとして活用する事が多く、対して北側に道路がある場合、南側スペースは裏庭となります。南側に寄せれない駐車のため、スペースが狭くなっています。同じ形・同じ広さの土地でも接道の方位で使い方が異なります。

ポイント 2

接道の幅に気を付けよう



建築基準法の中に「接道義務」という法があります。

「4m以上の幅がある道路(特定行政庁が幅員6m以上を道路として取り扱う区域は6m以上)が2m以上敷地(土地)に接していなければならない」というもので、道路は4m以上ないとはいけません。とはいえ、3mや2mといった道路もあります。

その場合には、「セットバック」という道路を確保するという方法を行っています。道路に接している部分の土地から、幅員4mに足りない部分を道路にしなければいけないという事です。この様な土地を購入する場合、道路として寄付しなければならない部分も含めて購入する事になります。土地を購入する際には、きちんと知っておくべき知識となります。

ポイント 3

用途地域との関係

一口に土地と言っても、様々な種類があり、「用途地域」という名前で分類されています。各地域には「都市計画」というものがあり、市町村がどのように街づくりを進めて行くかの計画がなされています。それに則した建物を建てていくため、建物の制限を受ける事もあります。その他、用途地域に関わらず様々な規制がある中で、どんな建物が建てられるかを知っておきましょう。

用途地域一覧			
第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境保護のための地域	準住居地域	道路の沿道において、自動車関連施設等と住宅が調和して立地する地域
第二種低層住居専用地域	小規模な店舗の立地は認められる、低層住宅の良好な環境保護のための地域	近隣商業地域	近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所などの利便の増進を図る地域
第一種中高層住居専用地域	中高層住宅の良好な環境保護のための地域	商業地域	店舗、事務所などの利便の増進を図る地域
第二種中高層住居専用地域	一定の利便施設の立地は認められる、中高層住宅の良好な環境程のための地域	準工業地域	環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る地域
第一種住居地域	大規模な店舗、事務所の立地は制限される、住宅の環境保護のための地域	工業地域	工業の利便の増進を図る地域
第二種住居地域	大規模な店舗、事務所の立地も認められる、住宅の環境保護のための地域	工業専用地域	専ら工業の利便の増進を図るための地域

ポイント 4

安い土地には注意!



予算に合わせて土地を購入する場合、少しでも安い土地に目がいきがちです。ここで注意が必要なのは、安い土地には必ず理由があるということです。例として、建築予定地の近くに角度が30度以上の斜面があったとします。その場合、「崖条例」という条例が適用されます。その条例が適用されてしまうと、工事をしたり建築するにあたっての審査を通したりしなければならず、土地代にプラスして費用がかかってしまいます。また、接道から高い位置に建設地がある場合は、「荷揚げ小運搬費用」が掛かる場合があります。各種部材を建築地に搬入するのに特殊な車を借りたり、人数も必要となるため費用がかかります。安い土地には安いなりの理由があるのがほとんどのため、しっかりと調査しておくようにしましょう。

いい土地と悪い土地の見分け方



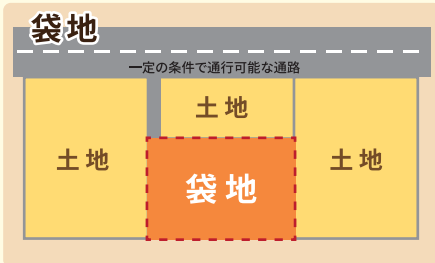
住環境面から日当たりや眺望を望むのであれば、**近隣地の環境をまず目で確認をしましょう。**

朝、昼、夜それぞれの時間帯で確認することも大切になります。四季を通じた土地の様子がわかれば尚良いです。土地周辺の状況にも確認が必要です。例えば、近くに駐車場や空き地がある場合は注意が必要です。今は空き地でも、将来、日当たりや眺望を遮るような建物が建つ可能性も考えられるからです。

また、土地によっては「地盤改良」を行わなければいけません。

いわゆる「軟弱地盤」があった場合、状況にもよりますが、改良工事の必要性が出てきます。建物を建てても、地盤が悪いと傾いたり沈んだりする事があるため、それを防ぐためです。一般的には近くに水源(川、池、沼等)がある場合、埋め立て地である場合(地名にさんずいや神や竜の字が入っている所)は比較的、改良工事が出やすいと言われています。改良工事は、「かかる」「かからない」が事前に分からない費用ですが、全く**想定していないか、想定しているか**では、違いが出てきます。リスクの一つとして覚えておきましょう。

条件の悪い土地



道路に接する部分の内敷地である「袋地」は注意が必要です。**袋地敷地の所有者は、道路に出る際に他の敷地を通らなくてはなりません。**道路との間の隣地の一部を進行する権利があり、その権利を持っているため、出入りすることに問題はありません。ですが、これは袋地にとっての必要最低限の通行を確保するための権利でしかないことも覚えておきましょう。ただし、**条件の悪い土地でもデメリットばかりではありません。**土地が安値な分、建築費に予算をかけられますし、設計の工夫で快適な家はいくらでも建設が可能です。

あなたにとってのメリットをしっかりと見極めておきましょう。

視野を広く持つことで、土地はたくさん出てきます。

土地は値段も大切ですが、周辺状況なども住む前からしっかりと確認しておくことが大切です。

私たちマイホームの窓口は、家づくりに関わりの深い土地情報や、その他の様々なお悩みや

疑問に、親身になり耳を傾けます。

お客様それぞれのライフスタイルやご希望に合わせた情報をしっかりと

アドバイス致します。まずはお気軽にお問い合わせください！



会社概要

Company Info

会社名 株式会社マイホームの窓口

所在地 〒730-0846 広島県広島市中区西川口町17-26 シャイン舟入101

TEL 082-942-0600

FAX

082-942-0609

来店予約・お問い合わせはこちら

<https://www.mymado.jp/shop>

