

失敗しない土地選びの7つの実践ポイント

私どもは、最近お客様より土地情報についてのご依頼やご相談を多く受けております。そして実際の話、皆さん、「いい土地が無い！」とずっと悩まれているようです。でも本当に「いい土地」はないのでしょうか？ひょっとしたらいろんな情報があり、少し混乱しているだけではないのでしょうか？

あなたが求めているものは必ずあるはずです。あなたが、どんな価値観を持っていて、何を優先しているのか。ですから、私どもはそれを、上手に引き出す方法を真剣に考えてみました。例えるなら、交通整理をする感じですか。では、どんな風に交通整理するのか？その具体的な方法が7つの実践ポイントとなります。

ちょっとだけ辛抱して、以下の7つの実践ポイントを読んでみて下さい。**最後のページに記入用紙**があります。それだけを私どもにお渡しください。

7つの実践ポイントをお読みになった後、最後の用紙にご記入下さいませ！

■ 土地選びで失敗しないための実践ポイント ①

あなたは「不動産の価値」をどのように考えていますか？財産と考えていますか？それとも、消費するものとして考えていますか？

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、買い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う場所です。だから、そういう不動産は売りやすい。つまり、財産だと言えます。

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。こういう所は、交通の便も、生活の便もよくありません。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のです。つまり、売れないわけですから、財産価値は低いのです。

では、どちらにより価値を感じますか？この話をすると、「そんなこと今まで考えてもみませんでした」ってほとんどの方が言われます。**家を建てる人は、家を売ることは考えていません。だから、財産としての価値なんか考えたこともないのです。**もちろん、財産価値を考えている人もいます。でも、そういう人はまれですね。

財産と考えているか？それとも、消費するものとして考えているか？ただ、これ、すごく難しい場合があるのです。例えば、ご夫婦の場合を考えてみても、それぞれ価値観は違いますよね？育った環境、受けた教育、また趣味や嗜好も違いますから当然でしょうね。私もそうですが、普段はお互い我慢して生活してます（苦笑）。

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。それで、お互いの価値観がぶつかるのです。

■ 土地選びで失敗しないための実践ポイント ②

まずは、**お互いの価値観をすり合わせて下さい**。実際、価値観がぶつかりあった場合ですが、「わたしはこう思うけど、あなたはどうか？」と言う具合に、話し合ってください。

決して、「わたしはこれでないと絶対ダメ」とは、ならないように、ケンカになりますから（笑）。そうはいつでも、多少の言い争いにはなるのですけどね。でも、それも家づくりを通して、学びになるからいいと思います。でも、平行線になったらどうしたらいいのか？それは実践ポイント ⑤で！

■ 土地選びで失敗しないための実践ポイント ③

誰（または何時）を中心に考えるかです。具体的には、旦那さんか、奥さんか、それとも子どもさんかということですが、一番多いのは、やはり子どもさんですね。「長男が来年4月に入学するんで、それまでに入居したいんですが…。」でも、こういう方たちは、**夫婦二人になった時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。

ところで、誰を中心に考えるかと言うこの話も、あなたや、あなたの家族が何を優先するかなのです。もし、あなたが、仕事を優先するならば、職場に近いところになるでしょう。また、子どもさんを優先するならば、学校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、絞り込めますよね。要するに、**優先順位が決まれば、土地選びも早くなるのです。**

■ 土地選びで失敗しないための実践ポイント ④

予算配分について、しっかり意識して下さい。まず、予算の考え方なのですが、「**今の生活より質を落とさない**」これを、忘れない事が大事です。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？今より生活を楽しま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。**だから、資金計画はとても大事なのです。

ところで、資金計画ですが、お金の専門家に相談することをお勧めします。例えば、銀行のローンセンターなら、適正予算をはじき出してくれます。もし、そこで自己資金を貯めてからにしてくださいと言われたなら、そうしてください。

さて、予算配分についてですが、まずは**総予算**を決めましょう！次に、建物にかかる予算を決めます。建物の予算が決まれば、土地の予算（諸費用を含めて）がでます。

ところで、「なぜ建物の予算を先に決めさせるのか？」って思いましたか？それは、**土地がない人は、「まず土地を！」**と思い、**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後で困ります。**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。そうならないためには、まず、家の予算を考えるべきです。**

■ 土地選びで失敗しないための実践ポイント ⑤

あなたの**土地選びのこだわり**はなんですか？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、学校区とか、駅から5分以内とか。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のです。**こだわりがあると決めやすい**のです。それに、そのこだわりが実現すれば、あなたの満足度が高くなるはずですよ。

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同じですので覚えておいてください。

もちろん、**あまりこだわりすぎるのはよくない**と思います。**何年たっても見つからない**ということになるので…。それで、最後にご夫婦やご家族の間に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、それが将来の満足に繋がるのではと思います。これ、ご家族円満の秘訣だと思います。

■ 土地選びで失敗しないための実践ポイント ⑥

実は選び出す方法はとても簡単です。ご自分でも簡単にできます。例えば不動産情報誌、新聞広告、インター

ネット上の売り物件、その中から、あなたの条件に合うものを集める事は可能です。また、私どものような工務店の不動産ネットワークを利用することも一つの方法です。この段階では、100%条件に合わなくても大丈夫です。一つでも合うならOKです。それを全て集めてみましょう。

なぜ、全てなのか？それはなかなか土地が見つからない人の多くが、ただ漠然と、「もっといい土地があるに違いない」と思い込んでるからです。

ですから現時点で、まずは一つでも条件に合う物件を、全て集めるのです。そして、集まったらそれらを全部、テーブルの上にひろげます。なぜ、こんなことをするのか？

それは、あなたが自分自身の条件で集めた情報だからです。ですから、まずはこの中からとにかく選ぶべきです。これが土地選びを成功させるための第一歩となります。

次に、あなたは、その中から、ここは見てみたいと思えるものを選んでください。そしてその物件を資料請求してください。実際見に行ってください。見に行ったら、その中で、**ここなら買っても良いと思えるところを3箇所ピックアップ**してください。

どうですか？探し方はとても簡単でしょう？簡単ですが、面倒くさがってやらない人もいます。でも、これをやらないと、何時まで経っても、あなたは「もっといい土地があるに違いない」から抜け出せないかもしれせん。ところで、**選ぶ期間は、3ヶ月を目安**にしてください。経験上、それ以上探しても、なかなか出てこない場合が多いようです。

■ 土地選びで失敗しないための実践ポイント ⑦

さてこれからが、**本番**です。ピックアップした3ヶ所を、**建築のプロと一緒に見に行く事をお勧め**いたします。普通は不動産業者と見に行きますよね？でも、決めるときは不動産業者ではダメだという理由を少し、ご説明いたします。

では、土地を決める時、なぜ不動産業者ではダメなのか？そもそも不動産業者は、土地売買を仲介する専門家、建築については素人。土地はわかってても建物はわからないのです。

もちろん、宅地建物取扱主任者なら、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何%で、高さはいくらまでならOKだとか。しかし、実際に建てたことがないんで、法律の話で終わってしまいます。でも、それじゃ、建物のイメージは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のです。不動産業者では、その土地にどんな家が建つかアドバイスができない方が多いのです。**だから、ピックアップした3ヶ所を建築のプロと一緒に見に行く方がいいのです。**そして、プロのアドバイスを基に、どの土地にするかを決めて下さい。

建築のプロと一緒に行くメリットを説明してみます。その一つですが、**建物の詳しい話を聞けます**ね。(当たり前ですが)でも、脳は具体的なイメージができないと、思考がストップします。

土地だけ見ても、建物のイメージができないと、感情が動かないんです。要するに、その土地に対して真剣に考えることが出来ないんですね。だから私どもは、土地が決まっても「家の間取り」を考えるべきとお伝えしているのです。

例えば、車の「試乗」がありますね？あれは、まさに自分が使いこなしてることをイメージするためなのです。考えた「間取りプラン」を手にしてあなたが、そこに家を建て、暮らすイメージが明確に頭に浮かべば、生活者の視点で土地を判断することが出来ます。現地に行き、周りに家が建て込んでたりすると、「ちょっと日当たり悪そうだな」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ので、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、不動産業者では説明が難しいのです。まあ、建てたことがないので、しょうがないのですが…。でも、その点、建築のプロなら、アドバイスが出来ます。

それと、**もう一つ大きなメリット**があります。それは、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。不動産業も兼ねているなら別ですけどね。でも、普通、不動産業者は、売りたいければ良いように言います。「悪いところを正直に言うと、土地が売れなくなる」そう思ってる場合も多いでしょう。

でも、工務店なら、第三者として客観的にその物件を判断できます。**一緒に見に行く**こともできます。これはあなたにとっても利益になることではないですか？

それから、**土地の売買契約にも立ち会う**こともできます。どんな契約も慣れていない人は不安を感じます。それが不動産となるとなさらです。でも、建築のプロが同席するなら、心強いと思いませんか？

「えっ、お願いしてもいいんですか？」なんて、遠慮しないで目一杯頼ってくださいね。それでは…、次ページをご覧ください↓。

7つの実践ポイントを思い出しながら、下の欄にご記入下さいませ！

住所〒		
氏名	電話	FAX
メールアドレス（携帯またはパソコン）		
不動産の価値をどう考えていますか？ どちらかに○をして下さい。	日常生活の便を優先 ・ 自然環境を優先	
土地を探す場合に誰を中心に考えますか？また何が一番大事ですか？		
<ul style="list-style-type: none"> ■ 建物と土地を合わせた予算はいくらでしょうか？ ■ 「間取りプラン」の作成について ■ 土地の現地確認について 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 建物予算（ ）万円 + 土地予算（ ）万円 = 総予算（ ）万円 ■ 生活者の視点で土地を見るためと建物の概略予算を決めるために、「間取りプラン」を考えてみますか？ （ はい ・ いいえ ） ■ 土地を一緒に見に行きましようか？（ はい ・ いいえ ） 	
ご希望の土地の価格帯 （ ）万円～（ ）万円	ご希望の土地の広さ （ ）坪～（ ）坪	時期は？ （今すぐ・できれば早く・そのうち）
ご希望場所（市・町など）	ご希望校区（小学校・中学校など）	駅・バス停から （ ）で 分以内
具体的なご希望は？（あなたのこだわりをご記入下さい）		

◆ 電話の方は、お客様専用ダイヤル 0957-25-3188 まで。

◆ 必要事項をご記入の上、0957-25-3197 までファックスを頂くか、info@yabehome.jp までメール下さい。

郵送の方は 〒854-0072 長崎県諫早市永昌町4番36号

ヤベホーム株式会社 までお願い致します。