

土地探しの5ステップ

● 押さえておきたい土地探しの流れ

家づくりにおける資金計画や、設計プランに大きく関わる「土地」。まずは、土地探しから家を建てるまでの流れを知っておくと安心です。

はじめての家づくりで、しかも土地探しからとなると、不安もいっぱいです。不動産屋さんに行くにも勇気がいりますね。中に入ってしまうと、契約しない限り帰れないのではないかと心配される方も多かもしれません。

でも心配はご無用です。不動産情報は個人でも情報収集しやすくなってきています。

今、売り出されている土地の物件情報を収集するには、いろいろな方法があります。不動産仲介会社、住宅情報誌などの雑誌、広告（看板や新聞・折り込みチラシなど）、インターネットから情報を入手することができます。また、希望のエリアが決まっているなら、そのエリアをドライブや散歩してみると、「売り出し中」の看板を見つけることもあります。

個人で情報収集をしながら、不動産仲介会社にも並行して依頼するのも一つの手です。不動産仲介会社には、建売や賃貸などの得意分野がそれぞれありますので、売買の仲介が専門の会社に依頼するのが鉄則です。売主が直接持ち込む物件や、新たな物件など、情報も多く持っているのも特徴です。

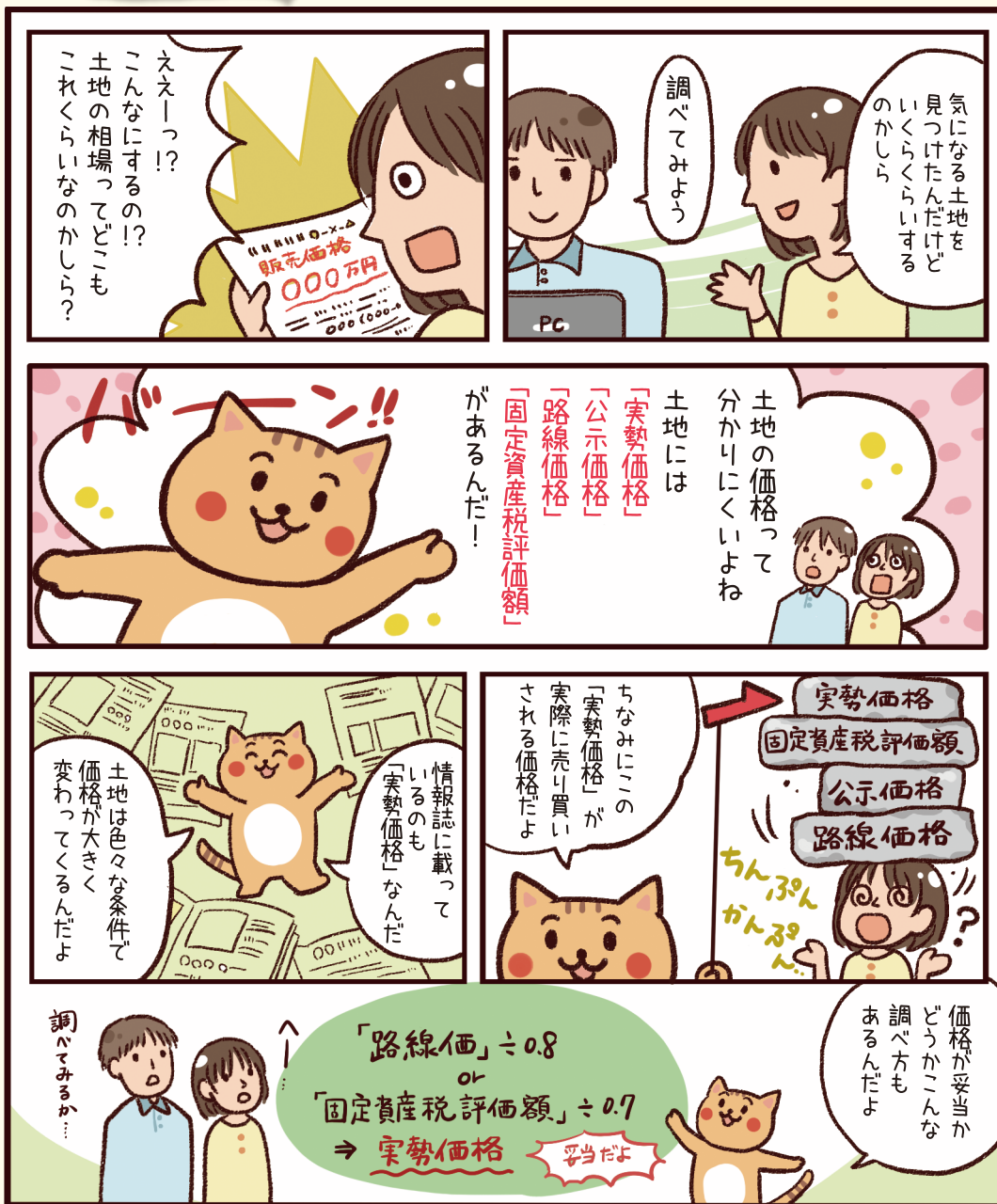
● 土地探しから登記までの流れ



Point

住宅資金計画や、設計プランに大きく関わる「土地」。まずは、「土地探し」から家を建てるまでの流れを知っておくと安心です。

土地の価値を知らう①



● 地価公示価格を目安にする

地価といわれている土地の値段には、地域ごとに相場があります。相場は多数の要因で形成されています。都市部なのか郊外なのか、また鉄道沿線の状況、都心部からの距離、住環境、最寄駅からの距離や利便性など。こうした地価の相場は地元の不動産会社などに問い合わせると教えてはもらえますが、環境や経済の変化などで随時変動します。

また、不動産会社の意図により価格が提示されるため必ずしも正確な情報が得られるわけではありません。わかりにくい土地取引の適正な指標となるのが地価公示価格です。

毎年1月1日現在の正当な地価を判定し、毎年3月下旬に国土交通省から発表されています。この公示価格を知ることによって現在の相場をつかむことができます。ただし、土地の価格は常に様々な要因で変化しますので、公示価格はあくまで目安と考えておくのがいいでしょう。

Point

実勢価格(取引価格)

実際の取引価格の時価で、取引相場を形成している価格です。「路線価÷0.8」もしくは、「固定資産税評価額÷0.7」程度とされています。

路線価(相続税評価額)

財務省が発表する相続税評価額の基準額で1月1日現在の価格。税務署や図書館などで閲覧できます。

公示価格

国土交通省が実施する公的指標で1月1日現在の土地の価格。国土交通省ホームページや図書館などで閲覧できます。

固定資産税評価額

固定資産税評価額の基準で3年に1度評価が見直され、市町村から発表されます。市町村役所などで閲覧できます。