



土地探し難民急増

いい土地を探し求めて

「この土地は、いい土地ですよ」不動産屋からそう言われたことがある人は多いだろう。しかし、その「いい」は誰にとっての「いい」なのか。売りやすい土地という意味かもしれない。利回りが良い土地という意味かもしれない。資産価値が下がりにくい土地という意味かもしれない。立場によって、「いい」の意味はまったく違うものになる。この記事が述べるのは、そのどれでもない。これから土地を買い、家を建て、家族と新しい暮らしを始めたいと計画しているあなたにとっての「いい土地」とは何かということである。土地探しをしている方の多くは、

- ・暮らしやすさ
- ・建てやすさ
- ・将来性

までは考えている。しかし、本当に重要なのはもう一つの視点、それが、「長く安心して暮らせる土地か」である。

今回は、買主専門の不動産屋として、数多くの土地探しに関わってきた経験から、いい土地を見極めるための4つの視点について書いていく。

視点① 暮らしやすさ

日当たり、風通し、周辺環境。これらは、買った後の毎日の暮らしに直結する要素である。特に日当たりは、不動産ポータルサイトに掲載されている写真だけでは判断しにくい。同じ土地でも、季節や天候、時間帯によって日の入り方は大きく変わる。写真で確認が難しいのは日当たりだけではない。実際に現地を訪れると、隣家の影や生活音、車の走行音やその地域独特の匂いなど、様々な情報を得ることができる。朝のラッシュ時間の交通量や人の往来、昼間の静けさ、街灯の数と明るさ、雨上がりの水はけの具合など、見るべきことは無数にある。

視点② 建てやすさ

土地の形状、高低差、地盤の状態、接道の条件。これらは建築コストや設計の自由度に直結する。変形地な土地や傾斜地は、「やっかいな土地」として避けられがちだが、こうした土地が必ずしも悪いわけではない。設計や施工の工夫次第で、魅力的な住まいになることも多い。大切なのは、その土地の状態や制約を正しく把握した上で、建築コストと設計の自由度のバランスを見極めることである。

視点③ 将来性

将来、住み替えや売却を考えたとき、資産価値が下がりにくいかどうか。これも長く住む場所を選ぶ上で欠かせない視点である。エリアの将来性、周辺の開発計画、人口動態など、目に見えにくい要素だが、土地選びの安心材料として軽視できない。今の暮らしだけでなく、十年後、二十年後の視点も持ちながら検討することが大切である。

視点④ 長く安心して暮らせる土地か

ここまでの3つの視点は、土地を見た際にある程度判断できる。しかし、購入前に見落としがちだが暮らしの質を大きく左右する「第4の視点」がある。

それが、その土地が真に「長く安心して暮らせる土地か」である。家を建てて住むということとは、何十年という時間をその場所ですごすことを意味する。場合によっては、子や孫に引き継がれることもある。長い時間軸で見たとき、近隣とのトラブルや紛争の火種がある土地は、住環境や資産価値がどれだけ良くて、暮らしの質を確実に下げてしまう。土地を買って家を建てたいと考えるとき、その根底にあるのは「今よりも生活の質を良くしたい」という純粋な願いではなか。家族と笑顔で過ごせる場所を手に入れた。その想いが強いからこそ、絶対に失敗したくない、後悔したくないという切実な不安も生まれる。そのような切実な願いを叶えることができる土地かどうか。見た目や条件の良さだけでなく、リスクやトラブルの有無を慎重に見極める必要がある。

ここで具体例をひとつ。境界があいまいな土地では左記のようなトラブルが考えられる。

- ・ブロック塀や生垣の位置をめぐって隣地と揉める
- ・将来、家を建て替えるときに境界の認識違いが表面化してトラブルになる

- ・土地の一部を売買・分割する際、隣地所有者との話し合いが必要になり、時間も費用もかかる

実は、土地の境界がいまいちなままでも不動産取引は成立する。売主と買主の双方が「この状態で構いません」と合意すれば、それで取引は成立してしまふのだ。実際、境界線がはつきりしないまま売られている土地は決して珍しくない。このような土地を検討する際、「境界線をはつきりさせてから引き渡してください」という条件で、購入申込をすることを勧めている。これにより、買主が将来抱えるリスクを、減らすことができるからだ。しかし、もし売主がこの条件を拒否したら、どうすればいいだろうか。まずは、拒否した理由を慎重に確認する必要がある。境界確定に手間や費用がかかることを避けたいだけなのか。それとも隣地との関係に何か事情があるのか。拒否した理由によっては、「この土地は買わない方がいいですよ」と提案することもできる。なぜこのような提案ができるのか。それは、買主が本当に望んでいることが、土地を買うことではなく、その先にある「家族との幸せな暮らし」だと理解しているからである。

長く安心して暮らせる土地にするために

ここまで、長く安心して暮らせる土地かどうかという視点で話をしてきた。しかし実は、この4つ目の視点には続きがある。

それは土地の条件ではなく、買主自身の心持ちにある。どれほど良い土地を選んだとしても、そこで暮らしていくのは人である。家は建てて終わりではない。その土地で地域の方々と関係を築きながら暮らしていくことになる。昔から「向こう三軒両隣」という言葉がある。困ったときには助け合い、何かあれば声を掛け合う。そんな関係性が、実は暮らしの安心を支えてきた。最近は便利な時代になった。ネットで買いたい物ができ、宅配業者が届けてくれる。隣にどんな人が住んでいるのか知らなくても生きていける時代である。しかし、考えてみてほしい。災害が起きたとき、子育てで困ったとき、高齢になったとき、最後に支えになるのは、身近な人とのつながりではないだろうか。私は普段、買主のための不動産屋として土地探しをしているが、本当にお届けしたいのは「土地」そのものではなく、ご家族が心から安心して暮らせる「場所」である。だからこそ、土地の条件だけでなく、「どんな気持ちでその地域に住むのか」という買主自身の心持ちも大切にしたいと考えている。良い土地を探すことは大切なこと。それと同じくらい、地域の方々と良い関係を築こうとする気持ちも大切なのである。その積み重ねが、あなたとご家族の人生をより豊かにしてくれると、信じている。

土地を買って家を建てたいすべての方へ

ここまで、暮らしやすさ、建てやすさ、将来性、そして長く安心して暮らせる土地か、という4つの視点で話をしてきた。最初の3つは、土地を見た瞬間にある程度判断できる視点だが、4つ目の視点だけは、初めて土地を買う一般の方では判断が難しい。だからこそ、専門家の目が必要になる視点だと言える。境界がいまいちな土地の例でお話ししたように、私が大切にしているのは、目の前の土地の条件だけを見ることではない。この土地を買うことで、その先にある暮らしの質が本当に守られるかどうか。そこを一緒に考えることである。時には、「この土地はおすすめしません」とお伝えすることもある。それは、土地を買うことが目的ではなく、あなたと家族が何十年と気持ちよく暮らせる場所を見つけることが目的だからだ。土地探しは、条件の良さだけで決めるものではない。長く安心して暮らせる土地かどうか。その地域でどのような暮らしを育んでいきたいのか。そこまで含めて考えることが、本当に後悔しない土地探しにつながるのである。こうした見極めは一人で行うには限界がある。日当たりや建てやすさといった目に見える条件は自分で確認できるが、

買う前には気づきにくいリスクや、その土地で実現したい暮らしとの相性は、専門家と一緒に見るからこそ見えてくるものである。土地を売る側ではなく、買う側の立場に徹して一緒に見極めてくれる存在。それが「バイヤーズエージェント」。こうしたパートナーを見つけることが、後悔しない土地探しへの一番の近道だと言えるだろう。

筆者紹介

長澤直子(ながさわなおこ) 株式会社ろっけん不動産代表 一級建築士・宅地建物取引士。買主専門の不動産「バイヤーズエージェント」として、京都で「土地からはじめる家づくり」を支え、安心と納得の住まい選びを伴走する専門家。最近では「ろっけん」で土地探しや不動産業界のことなど情報発信している。



ろっけん不動産について

「向こう三軒両隣り」は、親しく付き合い、助け合うべき範囲、または引越の際に挨拶をするべき目安の範囲を意味する言葉である。お向かいの三軒と両隣の二軒に、自分の住まいを加えると、全部で「ろっけん」。不動産仲介の仕事は、物件の引き渡しまでだが、買主が新しい暮らしをスタートして、その地域の一員となるころまでを支えたい、そんな思いを込めて「ろっけん」と名付けた。ロゴマークは6つの宅地を表現してる。買主が地域の方々と良い関係を築きながら、少しずつ馴染んでいきますようにという願いを込めた。



株式会社 ろっけん不動産

<https://rokken075.com/>