

土地探しに疲れたら

とちといえ

2026/7/9(木)

第2号



株式会社 ろっけん不動産

満点の土地を探し求めて

土地探しを初めて三か月以上の方へ

土地探しに疲れた。なかなか良い土地が見つからない。家づくり自体がつまらなくなってきた。そんなふうに感じている人は多い。かすると「百点満点の土地」を探しているのかもしれない。土地探しを始めて三か月、半年と経ってもなかなか決められない。そんな方は少なくない。ではなぜ土地を決めるのにこれほど時間がかかるのだろうか。

満点の土地を探すと、土地探しは終わらない

日当たり。

広さ。

価格。

駅までの距離。

学校区。

周辺環境。

ハザード。

建築条件。

疲れてしまう理由は土地がないことだけか？

もちろん、どれも大切な条件である。しかしすべてを完璧に満たす土地はなかなかない。百点満点の土地を探しているうちに七十点の土地まで見送ってしまった。土地探しに長引く背景にはそんなこともあるのではないだろうか。

土地探しに長引く人は土地を見ていないわけではない。むしろたくさん見ている。けれど、「もつと良い土地が出るかもしれない」「ここで決めて後悔しないだろうか」

「何か見落としているのではないか」

そう考えるうちにだんだん判断できなくなっていく。疲れるのは土地を探しているからではなく決める基準がないまま探し続けているからかもしれない。

土地探しは満点探しではなく優先順位を決める作業

土地探しで大切なのは満点の土地を見つけることではない。自分たちにとって①何を大切にしたいのか②何は譲れないのか③何なら許容できるのか。この優先順位を整理することである。ここが決まっていなくて、どの土地を見ても不安になる。条件を増やすほど安心できるように思えるかもしれない。しかし実際には条件が増えるほど判断は難しくなる。大切なのは条件を増やすことではない。優先順位を決めることである。

七十点の土地を家づくりで育てていく

私はよく、「ご夫婦で七十点以上つけられる土地なら、十分検討する価値があります。」とお伝えしている。これは我慢して買いましょうという意味ではない。お二人とも、

「ここなら暮らしていけそう」

「大事な条件は満たしている」と

思えるかどうか。その合意がとて大切である。片方だけが納得している土地ではなくご夫婦のどちらも七十点以上をつける土地。それは十分前へ進める土地だと言える。

残りの三十点は家づくりで上げていく

土地だけで暮らしの点数が決まるわけではない。日当たりが少し気になるなら窓の取り方や間取りで工夫できるかもしれない。道路からの視線が気になるなら外構や植栽で整えられるかもしれない。収納や動線の不安は設計で解決できることもある。土地の七十点を家づくりで八十点、九十点に育てていく。これが土地から家を建てる面白さでもある。もちろん設計や施工で補えない土地の問題もある。だからこそ、その土地の問題が「工夫できること」なのか「避けた方がいいこと」なのかを見極めることが大切である。

七十点の土地とは

例えば次のような土地である

- ご夫婦のどちらも納得できる
- 大事な条件は満たしている
- 不安な点を言葉にできる
- 設計や外構で補える課題が見えている
- 土地・建物・諸費用を含めた総予算に無理がない

すべてにチェックがつかなくても大丈夫。大切なのは土地の良いところだけでなく不安なところも含めて前に進めるかどうかである。

土地探しに必要なのは 情報量より判断基準

土地探しをしていると、どうしても情報を増やしたくなる。

もつと物件を見よう。もつと条件を調べよう。もつと良い土地が出るまで待とう。しかし情報が増えれば増えるほど迷いが深くなることもある。必要なのは情報量だけではない。買つてよい土地か。見送った方がよい土地か。設計や施工で補える課題か土地そのものの問題なのか。それを判断するための基準である。ろっけん不動産では買主側の立場でその土地をどう見ればよいかを一緒に整理している。

創刊号で伝えた土地選 びの四つの視点

創刊号では「いい土地を探し求めて」というテーマで土地選びの四つの視点をお伝えした。

① 暮らしやすさ

② 建てやすさ

③ 将来性

④ 長く安心して暮らせる土地か
第二号ではその前に必要な「自分たちの判断基準」について考えている。いい土地かどうかは土地そのものだけで決まるものではない。その土地でどんな家を建てどんな暮らしを育てていきたいのか。そこまで含めて考えることで土地の見え方は少し変わる。

満点の土地ではなく 納得できる土地を探す

土地探しに疲れたときは「良い土地がない」と考える前に一度、自分たちの優先順位を見直してみてもいいかもしれない。百点の土地を探すより夫婦で七十点以上と思える土地を見つけること。そして残りの三十点を家づくりで育てていくこと。土地探しは百点満点の正解を探すことではない。これからの暮らしを家族と一緒に選んでいく作業である。

七十点の土地 チェックシート

この土地、七十点以上つけられますか？ 気になる土地が出てきたら、次の五つをチェックしてみましよう。

□ 夫婦どちらも「ここなら暮らせそう」と思える

□ 絶対に譲れない条件は満たしている

□ 不安な点を言葉にできる

□ その不安は設計や外構の工夫で解決きそう

□ 土地・建物・諸費用を含めた総予算に無理がない

すべてにチェックつかなくても大丈夫。大切なのは「何が良くて何が不安なのか」を自分たちの言葉で整理できること。

迷ったときは点数をつけるより先にその土地について夫婦で話せる状態をつくるのが大切です。

三分でわかる土地探し セルフチェック

今の探し方を見直すきっかけに。チェック結果に応じて今の土地探しで整理したいポイントが表示されます。



土地探しメモ

気になる土地

良いと思ったところ

少し不安なところ

家づくりで工夫できそうなところ

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。

買主側の立場で京都で土地探しから家づくりを支える不動産仲介を行っている。ただ土地を紹介するのではなく建築士の視点も交えながら買つてよい土地が見送った方がよい土地かを一緒に整理する。

「土地を選ぶことは、
生きる場所を決めること。」

その決断を安心して進められるように支えることを大切にしている。本当にお届けしたいのは、長く安心して暮らせる場所。最近はノート、フェイスペインク、インスタグラム、スレッド、Xで土地を買う時に注意すべきことなど様々な情報を発信している。



ろっけん不動産 について

「向こう三軒両隣」は親しく付き合い助け合うべき範囲、または引越し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いる。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