

# 土地探し 完全攻略マニュアル まとめ

土地探しの心得	<p>①土地をいっとけ！土地は資産になる！おかしな土地を絶対買わない！</p> <p>②土地探しを人任せにすると失敗する！土地は自力で探す意識が大切！</p> <p>③土地探しはスピードが命！良い土地はライバルも狙っている！</p> <p>④十分に事前チェックをしたならば、「住めば都」精神も必要！</p>
---------	---

テーマ	☑	マニュアル
土地探しをする前の必須準備3ステップ！	<input type="checkbox"/>	<p>①土地・建物・予算の優先順位を決める</p> <p>&lt;土地・予算優先&gt;建売・建築条件付きだが、質が担保されていないので非推奨。RCマンションの方が良い。 &lt;建物優先&gt;土地探しの前に住宅会社を決める。</p>
	<input type="checkbox"/>	<p>②住宅会社を決める（建物優先の家づくりをする場合）</p> <p>予算があるなら「スーパー工務店」「性能特化型HM」、予算抑えたバランス型なら「せやま印工務店」。</p>
	<input type="checkbox"/>	<p>③土地の予算を決める</p> <p>総予算から建物費用・諸費用を引いて土地予算を算出。土地予算=土地価格ではないので、手数料・造成費用等をリアル資金計画書でシミュレーション。</p>
	<input type="checkbox"/>	<p>④立地が悪い（資産性の低い）土地</p> <p>建物は資産にならないが、土地は資産になる。</p>
良い土地を見つける王道テクニック！	<input type="checkbox"/>	<p>①住宅会社に探してもらおう</p> <p>期待しすぎない。レインズのチェックは必ず依頼する。</p>
	<input type="checkbox"/>	<p>②ネット検索をする</p> <p>相場を把握することができる。意外と良い情報が転がっている。</p>
	<input type="checkbox"/>	<p>③不動産屋を訪問する</p> <p>最低5社は訪問。良い土地情報は市場に出回らないため、直接訪問するしかない。</p>
	<input type="checkbox"/>	<p>④相場より高い土地</p> <p>価格が安くても「相場より高い」土地はNG。価格が高くても「相場より安い」土地ならOK。</p>
選んではいけない土地7選	<input type="checkbox"/>	<p>⑤振動が多い土地</p> <p>騒音は家の性能が対策できるが、振動は対策不可。</p>
	<input type="checkbox"/>	<p>⑥浸水ハザードエリア内にある土地</p> <p>外水氾濫だけではなく、内水氾濫のハザードマップも確認。</p>
	<input type="checkbox"/>	<p>⑦高低差が1.5m以上ある土地</p> <p>1mまでであれば全く問題なし。</p>
	<input type="checkbox"/>	<p>⑧ヤバイ近隣住民がいる土地</p> <p>平日・休日、日中・夜間に訪問。ゴミ出しの日に行って、近隣住民に環境をヒアリングする。</p>
	<input type="checkbox"/>	<p>⑨境界絡みで隣人が非協力的な土地</p> <p>境界の配管や越境物に関する覚書締結に協力してくれない隣人はNG。</p>
	<input type="checkbox"/>	<p>⑩スピードが命</p> <p>良い土地はライバルも狙っている。土日より前に判断する意識を。</p>
良い土地を確実にゲットする方法	<input type="checkbox"/>	<p>①工務店協力の元で現地調査を行い、判断材料を正確に揃える</p> <p>正確に建築規制、造成費用の確認を。思った通りの間取りが入らない、想定以上の予算オーバーにならないように。</p>
	<input type="checkbox"/>	<p>②不動産屋から急かされても営業トークと思わない</p> <p>一回他人に土地を取られる経験をしてからでも良いが、できれば1回目から意中の土地をゲットしたい。そのためには何よりスピード判断。</p>
	<input type="checkbox"/>	<p>③住宅会社に任せきり</p> <p>住宅会社に良い情報は入りにくい。自分の足で探す意識を。</p>
	<input type="checkbox"/>	<p>④不動産会社に任せきり</p> <p>多くいる顧客の1人に過ぎない。こまめに連絡を取り合おう。</p>
土地探しに失敗するパターン5選	<input type="checkbox"/>	<p>⑤頑なに条件を変えない</p> <p>運命の出会いを待っていても無理。土地が見つからないなら、立地・サイズ・予算で妥協できる点を探す。</p>
	<input type="checkbox"/>	<p>⑥ネット検索をおろそかにする</p> <p>最低週1回はチェック。意外と良い情報が転がっている。</p>
	<input type="checkbox"/>	<p>⑦いつまでも決断せず先延ばしにする</p> <p>「子どもが小学生上がるまでに」などと思っているは、間に合わない。建てるよと決めたらなるべく早く。</p>
	<input type="checkbox"/>	<p>⑧買付申込（購入申込）を出す</p> <p>価格交渉のタイミング。遠慮せずにダメ元で交渉してみよう。申込後のキャンセルは原則NG。</p>
	<input type="checkbox"/>	<p>⑨ローンの手配をする</p> <p>買付を出した土地で事前審査を速やかに。</p>
土地購入の手続きと注意点	<input type="checkbox"/>	<p>⑩間取りの作成に取り掛かる</p> <p>建物契約までに間取り確定を。営業マンは仮間取りでの契約を勧めてくるが予算オーバーにつながるので絶対NG。意外と時間が無いので早めに進めよう。</p>
	<input type="checkbox"/>	<p>⑪土地の売買契約書をチェックする</p> <p>ローン特約・土地決済期日や特約事項のチェックを。念のため、工務店にも目を通してもらうと良い。</p>