

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"/>	①土地・建物・予算の優先順位を決める <input type="checkbox"/> <土地・予算優先>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。 <input type="checkbox"/> <建物優先>土地探しの前に住宅会社を決める。
	<input type="checkbox"/>	②住宅会社を決める（建物優先の家づくりをする場合） <input type="checkbox"/> 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」。
	<input type="checkbox"/>	③土地の予算を決める <input type="checkbox"/> 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。
	<input type="checkbox"/>	④住宅会社に探してもらおう <input type="checkbox"/> 期待しすぎない。レインズのチェックは必ず依頼する。
良い土地を見つける王道テクニック！	<input type="checkbox"/>	⑤ネット検索をする <input type="checkbox"/> 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。
	<input type="checkbox"/>	⑥不動産屋を訪問する <input type="checkbox"/> 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。
	<input type="checkbox"/>	⑦立地が悪い（資産性の低い）土地 <input type="checkbox"/> 建物は資産にならないが、土地は資産になる。
	<input type="checkbox"/>	⑧相場より高い土地 <input type="checkbox"/> 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。
選んではいけない土地7選	<input type="checkbox"/>	⑨振動が多い土地 <input type="checkbox"/> 騒音は家の性能が対策できるが、振動は対策不可。
	<input type="checkbox"/>	⑩浸水ハザードエリア内にある土地 <input type="checkbox"/> 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。
	<input type="checkbox"/>	⑪高低差が1.5m以上ある土地 <input type="checkbox"/> 1mまでであれば全く問題なし。
	<input type="checkbox"/>	⑫ヤバイ近隣住民がいる土地 <input type="checkbox"/> 平日・休日、日中・夜間に訪問。ゴミ出しの日に行き、近隣住民に環境をヒアリングする。
	<input type="checkbox"/>	⑬境界絡みで隣人が非協力的な土地 <input type="checkbox"/> 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。
	<input type="checkbox"/>	⑭スピードが命 <input type="checkbox"/> 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。
	<input type="checkbox"/>	⑮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 <input type="checkbox"/> 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。
良い土地を確実にゲットする方法	<input type="checkbox"/>	⑯不動産屋から急かされても営業トークと思わない <input type="checkbox"/> 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。
	<input type="checkbox"/>	⑰住宅会社に任せきり <input type="checkbox"/> 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。
	<input type="checkbox"/>	⑱不動産会社に任せきり <input type="checkbox"/> 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。
	<input type="checkbox"/>	⑲頑なに条件を変えない <input type="checkbox"/> 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。
土地探しに失敗するパターン5選	<input type="checkbox"/>	⑳ネット検索をおろそかにする <input type="checkbox"/> 最低週1回はチェック。意外と良い情報が転がっている。
	<input type="checkbox"/>	㉑いつまでも決断せず先延ばしにする <input type="checkbox"/> 「子どもが小学生上がるまでに」などと思っているのは、間に合わない。建てるよと決めたらなるべく早く。
	<input type="checkbox"/>	㉒買付申込（購入申込）を出す <input type="checkbox"/> 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。
	<input type="checkbox"/>	㉓ローンの手配をする <input type="checkbox"/> 買付を出した土地で事前審査を速やかに。
	<input type="checkbox"/>	㉔間取りの作成に取り掛かる <input type="checkbox"/> 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。
土地購入の手続きと注意点	<input type="checkbox"/>	㉕土地の売買契約書をチェックする <input type="checkbox"/> 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。