

土地選び

価格の法則

10

法則

1

交通・生活利便性

交通網・生活利便施設の充実したエリアは価格が高め

公共の交通手段、商業施設など、暮らしやすい環境が整っているエリアは土地の価格も高め。例えば都心部やターミナル駅へのアクセスが良い地域、再開発で利便性が向上した地域は周辺よりも価格が高めになりやすい。

法則

2

地勢・地盤

土地の高低や地盤の固さも影響する

地勢とは広域な視点で見た場合の地形、起伏など土地の概況のこと。一般に標高の高い台地のほうが、河川の土砂が堆積してきた低地に比べ地盤が固いとされている。水害リスクも少ないと考えられ、価格相場は高め。

家づくりに重要な要素の一つが「土地選び」。いったい土地の価格はどのように決まるのだろうか？

今回は、土地の値付けの仕組みを徹底調査！

10の法則を学んで土地選びの参考にしてみよう。少し視野を広げてみれば、

思わぬところに

理想の土地が見つかるかも!?

構成・取材・文：木村寿賀子
イラスト：加納徳博 開取園・長岡伸行

まずは街全体のエリアにおいてどうやって価格が決まるか要因の一例を紹介するよ！

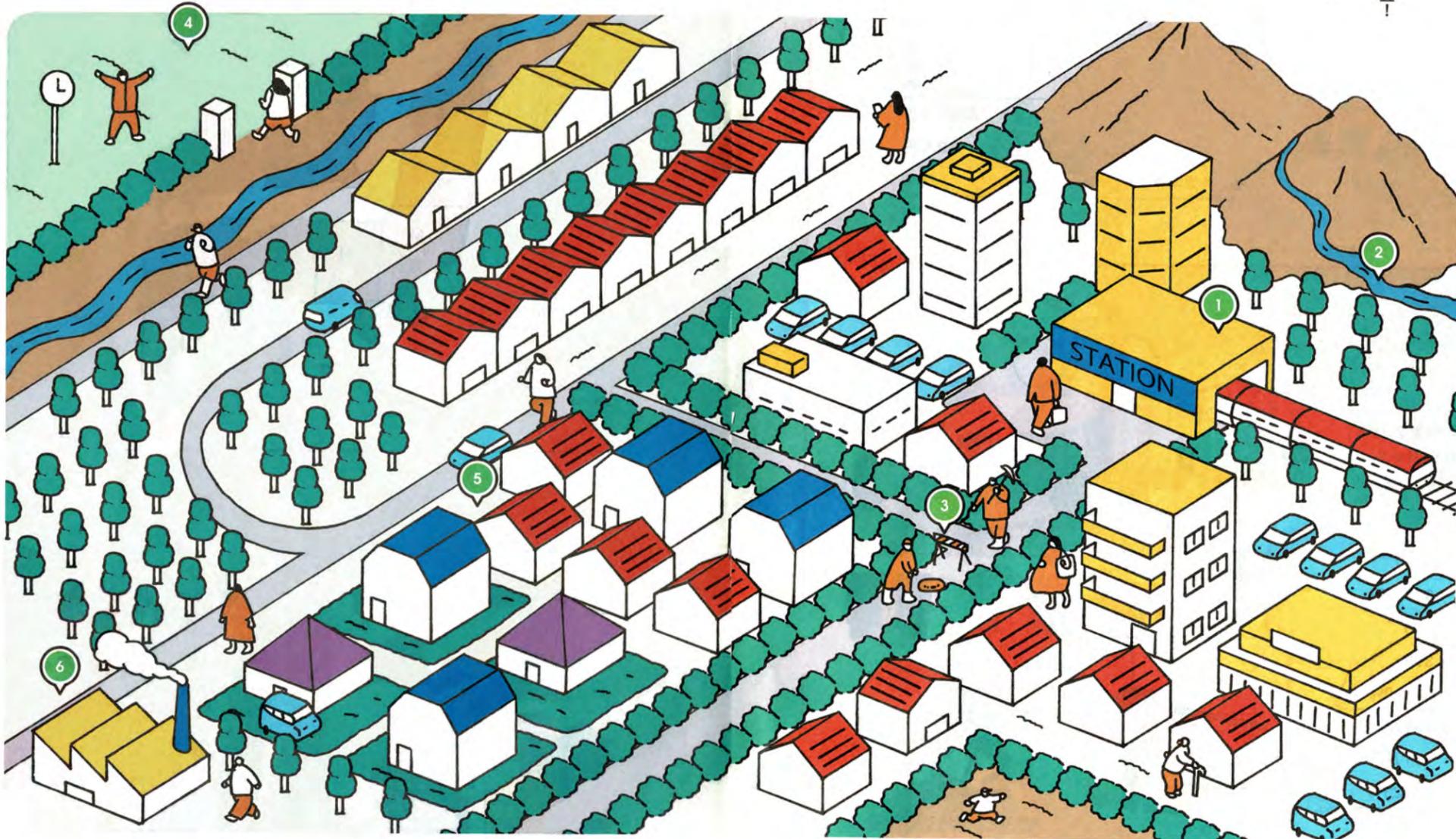


トッチー
土地探しが得意な鳥

土地の価格に影響する 主要因とは？

一般的に土地の売買価格は需要と供給のバランスで決まる。そしてこの「需要」に深く影響するのが、都心からの距離や交通利便性、生活インフラの整備状況といった「エリア条件」と、立地、環境、広さなどの「個別条件」だ。どんな条件がそろえば価格は高くなりやすいか、価格に影響する要因を知れば、土地探しの戦略も立てやすくなるはず。エリア条件、個別条件の順にポイントを確認しよう。

土地の価格はいろんな要因が複雑に影響し合って決まるよ



法則

3

インフラ状況

上下水道の整備
ガスの供給状況で価格差

下水道が通っていない地域で家を作る場合は、浄化槽の設置が必要なため、下水道完備のエリアに比べ価格は低め。ガスの場合も都市ガスとプロパンガスでは、プロパンガスの地域のほうが土地価格は低い場合が多い。

TIPS

ほかにも……

土地の価格は売主の事情や
売買のタイミングでも変わる

売買のタイミングでも価格は違ってくる。例えば、家を建てたい人が多く、土地購入の需要が高まっているときは価格が上昇しがち。また、エリア内で売買される土地物件の数が相対的に少ない場合も、希少性から土地の価格は高くなりやすい。反対に、相続などで土地を急いで売りたい事情があるケースなどでは、相場よりも安く売られることも。

【お話を伺った人】

積水ハウス 多摩支店
法人・不動産課 マネージャー
伊藤政幸さん

むかえ不動産鑑定事務所
不動産鑑定士
向永隆則さん

法則

4

景観・街並み

多くの人が好む景観や街並みはプラス評価

閑静な街並みや景観が維持されている地域は、プラス要因と判断されることが多い。また、高台の眺望の良い地域や、都市部においては近くに緑地や公園が整備されているなど自然環境に恵まれた地域もプラス評価に。

法則

5

土地利用の規制

建ぺい・容積率などの規制が影響することも

用途地域※による規制も価格に影響する。例えば、低層住居専用地域は静かな住環境が得られるが、駅からやや離れた地域に多く、坪単価は抑えめ。ただし、建ぺい・容積率が小さい分、広い敷地面積が必要になり総額が上がる場合も。

法則

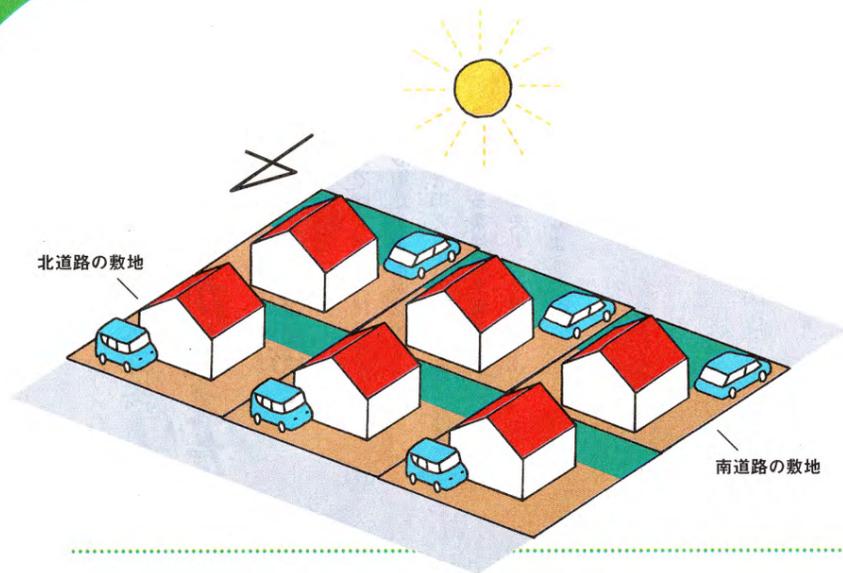
6

嫌悪施設

騒音や臭気の発生する施設
忌避される場所は価格が低い

高圧線や変電所、ゴミ処理施設などが近いとマイナス評価になりやすい。また、土壌汚染の可能性がある地域も注意が必要。土地の過去の利用履歴は不動産の開鎖登記簿で調べることができるので、不動産会社に尋ねてみよう。

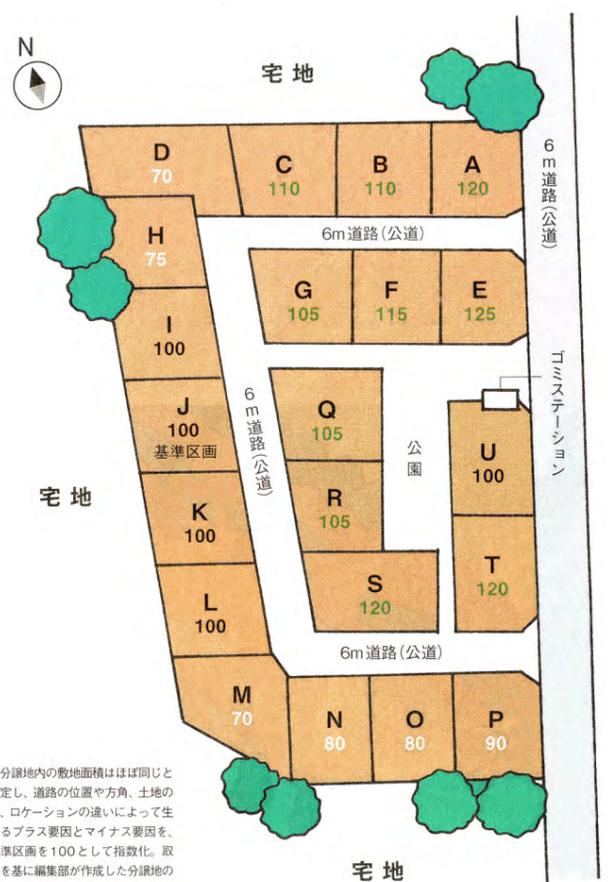
※建てられる建物の種類や用途を定めたルール。全13種類のエリアに分けられ、用途地域ごとに建てられる建物の大きさ(建ぺい・容積率)などさまざまな規制がある



法則 7 道路の位置・方角

南道路はプラス評価
北道路は奥行き次第

道路が敷地の南側について「南道路」は日当たりを確保しやすいと考えられ、プラスに評価される。例えば右ページの分譲地ではBやCなどだ。NやOのような北道路はそのままはマイナス評価だが、南側に庭を確保しやすい敷地の奥行きを長く取るなど区画割を工夫している場合も。



※分譲地内の敷地面積はほぼ同じと仮定し、道路の位置や方角、土地の形、ロケーションの違いによって生じるプラス要因とマイナス要因を、基準区画を100として指数化。取材を基に編集部が作成した分譲地のイメージであり、実際の条件や価格設定とは異なる場合があります

分譲地の価格は どう決まる？

ここからは、個別の区画がどのような法則で値付けされているか、分譲地を例に紹介しよう。土地の分譲を手掛ける不動産会社は、まず分譲地の中で平均的な区画を決め、それを「基準区画」として、プラス要因、マイナス要因を評価、数値化し最終的な価格を決定する。どんなポイントが評価対象になるのか詳しく見ていこう

この分譲地の場合は、東道路に接するJを基準区画にしているよ



法則 9 カタチ

はたさお
旗竿地や不整形地は
リーズナブル

Dの旗竿地やMの不整形地など、一般的に形がいびつな土地は、整った形の土地に比べリーズナブルに買える場合が多い。不整形地でも広さに余裕がある場合や、建物が配置しやすい形であれば価格面への影響は少ないが、鋭角でデッドスペースができやすい土地は価格が抑えられやすい。



次のページでは、形がいびつな旗竿地で建てた実例を紹介するよ



法則 8 ロケーション

日照や眺めを邪魔しない
「抜け感」がポイント

角地など二方向以上の道路に接した土地は、日照や通風、眺望が確保しやすいため人気。また、U、F、Q、Rのように公園に面した抜け感のある区画もプラスに評価されやすい。なお、ゴミステーションや電柱が目前にある区画はマイナスに評価され、その分価格が抑えられる場合が多い。



法則 10 広さ

方角や形の欠点を
広さでカバーする場合も

極端に広い土地や狭い土地は買い手がつきにくいことも。分譲地として販売される土地は、地域の需要に合った広さになるよう調整されている。また、方角や形で条件が不利な土地は、面積をやや広めにするなど、分譲地内での価格差が大きくなるないようにバランスを取ることが多い。

TIPS 「建築条件付き」の土地って？

建てる建築会社が指定されている土地

住宅メーカーや建築会社が販売する分譲地の中には、建物の施工会社があらかじめ指定された「建築条件付き」の土地もある。土地の売買契約から一定期間内に指定された会社と工事請負契約を結ぶことが土地購入の条件で、土地価格は相場より割安なケースも。建物プランや仕様が希望に合う場合は選択肢の一つに加えてみるのも良いだろう。

分譲地内で高低差がある場合は？

見晴らしは良いがアクセス面で不利に

傾斜地は平坦な土地に比べ価格は割安になる。丘陵地にある分譲地で区画がひな壇状になっているケースでは、上段の区画は日当たりや通風、眺望といったメリットが期待できる。半面、階段や坂道の距離が長く、アクセスに時間がかかる場合は価格が抑えられる傾向にある。

