

失敗しない土地選び

マイホーム取得への道のりII

社会問題・環境問題
に目を向けよう!

おかげさまで会社設立から27年目を走り続けております。創業以来、円昭では不動産業・不動産投資顧問業を中心に、不動産仲介・管理、不動産調査、不動産コンサルティングにより会社の発展を支えてまいりました。これもひとえに皆様方のご支援の賜物と厚く感謝を申し上げます。厳しい時代ではございますが、今後さらなる進化をとげ、よりよいサービスを提供するために努力して参る所存です。今後とも一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

株式会社 円昭 スタッフ一同

2013年7月発行
発行:前田由紀夫
編集:(株)パピルス
株式会社円昭HP



最近、マイホームをテーマにいろいろと考えていますが、今回はマイホームを建てるのに必要不可欠な土地選びにフォーカスしてみます。住宅の購入と言ってもいろいろパターンがあります。建売り住宅、新築マンション、中古マンション、中古住宅等です。これらはすべて建物の建っている土地がないと成立しません。つまり土地付き建物と言うことです。そしてこの土地の権利は所有権か借地権に分かれます。一般的には所有権がほとんどですが、借地権の場合もありますので確認が必要です。しかし、この土地建物のセットされた住宅の形態が気に入らない場合は、自身が気に入った土地を探し、気に入った建物を建てる必要があります。ここで気をつけなくてはならないのは、購入した土地に必ずしも自分の気に入った住宅が建てられるとは限らないと言う事でしょうか。買い主として夢のマイホームを取得するための基本的な法律知識や、良い住宅選びのポイントは知っておきたいものです。

生活がしたいのかを家族で考え、優先順位をつけて行きます。買ひ物の便利な場所が良い、自転車を使うので坂のない地域にしたい、犬を飼いたい、庭でバーベキューをしたいた等々、思いつくものを書き出します。次に、将来もその希望する状態が続き、その未来に自分たちの価値を見いだす事ができるかを考えます。これは、住み始めは夫婦と子供一人だったが第二子三子と子供が増えたり、巣立っていったりと生活形態が変わるからです。生活形態が変われば住宅の価値観も変わってきます。そのときに売却して住み替えと言う選択肢もあるかも知れませんが、ライフプランをしっかりと考える必要があるのです。ここが土地選びのスタート地点となります。ここでは、土地選びのポイントをいくつか紹介していきます。気になる地域が決まったら、その地域の役所又はホームページ等で地震ハザードマップや氾濫ハザードマップを調べます。東京都では地震に関する地域危険度測定調査が5年ごとに行われ公表されています。この調査で、建物倒壊危険度、火災危険度、総合危険度がランク1〜5で評価されています。最近では行政機関も積極的に情報公開をしますののでしっかり参考にしましょう。次に、その土地のある地名を

調べます。過去に海や沼、池、田だった所を埋め立てて宅地にしてあるところは地盤が弱い可能性があります。これらはその地名に由来が残っている場合がありますので町名やバス停の名前を注意深く見ると分かってくる場合があります。水域や水辺の名前またはさんずいにつく漢字の地名は軟弱地盤である可能性があります。これらはその地域の地盤を知るヒントになります。土地の歴史は図書館等にある古地図や古い住宅地図で確認ができます。また、目的とする土地の周辺環境も大切です。崖、川、高圧線、幹線道路、ゴミ焼却場、墓地等地図で確認するだけでなく、現地に出いて調査をする必要があります。気になる施設があるときは、その施設までの距離も確認したいものです。次に、都市計画や用途地域、容積率などの法的規制を調べます。これは現在ではホームページで調べることが可能ですが、役所に足を運び聞いてくると丁寧な教えてくれます。また、具体的に土地が売りに出ている場合は、土地の形も住宅計画には欠かすことは出来ません。いくら面積が多くても建築に使えない面積だったり、高低差がありすぎて利用できなかつたりする場合があります。つまり、地盤が弱かつたり、高低差があつたり

する場合は、擁壁を作つたり、地盤を改良したりするのに多額の費用がかかることがあります。土地は形状でその後の資金計画に大きく影響することがあるのです。気に入った土地が具体的に出てきたら、登記簿、公図、地積測量図を調べます。こちらでも土地がどのような経緯で現在に至るかという流れが分かります。登記簿では土地の所有者が売主になっているのか、抵当権やその他の権利がついていないかを調べます。抵当権があれば土地取引が完了するまでに抵当権を消してもらいます。公図や地積測量図はその土地がどんな形をしているかなどを調べることが出来ます。まだまだ、敷地と道路の関係や高さや斜線の制限などもあります。ネットで調べただけでなく、必ず現地確認をし、役所や図書館、登記所に足を運びその土地、そして周りの環境を確認しましょう。そうして知識を入れておけば不動産業者等の専門家と話しても内容もよく分かりますし、その地域の情報に詳しい不動産業者かどうかも分かってきます。一般的に、土地選びは一生に一度です。そして大切な財産として将来を左右します。失敗しないように向き合うべきではないでしょうか。



中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告 (国土交通省)

中古住宅流通市場活性化が 目指す住宅市場の将来像

- ・中古住宅の建物価値やリフォーム履歴が適切に評価され、維持保全等の取組により建物の資産価値が維持・向上していけば、ローンが組みづらい一定年齢以上に入っても、売却やリバースモーゲージによる活用を通じて住み替えの原資を得ることができ、新たな持ち家やサービス付き高齢者向け住宅などへの入居の可能性が広がる。
- ・今後、団塊Jr.層が住宅の一次取得層から退出した場合にも、住み替え可能性が高まれば、新築・中古を含めた住宅需要が拡大し、新築市場にも正の効果が期待される。

1. 中古住宅の適切な建物評価を 目指した評価手法の抜本的改善

- ・戸建住宅の建物評価は原価法により行われるが、減価修正に用いる耐用年数の設定において、木造住宅の場合、税法上の耐用年数等を参考に約20～25年が用いられる。
- ・近年の戸建住宅取引・賃貸市場において、築30年以上の物件のウェイトが大幅に増大しており、上記のような評価のあり方は利用実態を反映していない。
- ・こうした評価の影響もあって、日本では住宅投資の累計額より500兆円程度下回る住宅ストックしか形成されていないのに対し、米国ではストック額が投資累計額を上回る。
- ・木造戸建は約20年で価値ゼロという「常識」が中古住宅流通市場にも担保評価にもいわば「共有」されており、相互に悪循環を招いている。こうした

「市場の失敗」を是正するために、原価法を抜本的に改善し、建物評価の適正化を図ることが必要。

- ①建物の科目別(躯体、内装等)に単価と構成比を求めて再調達原価を精緻化
 - ②経年で一律減価する手法を改め、科目別期待耐用年数を基に建物の期待耐用年数を算出
- 当然ながら、これらの「改善」は実務で用いられるように行うことが重要。

・上記原価法の改善と併せ、リフォームによる質の向上を金融機関が行う担保評価に反映するための評価方法等を整備する取組を支援するとともに、戸建賃貸住宅の賃料データ等を行って、原価法による建物評価額と市場・実務での評価額の関係をDCF法等により検証。

2. 市場プレイヤーの行動に働きかけ、 中古住宅流通市場を改善する方策

- ・情報の充実等により消費者が安心して取引できる環境づくりを行うため、今般策定された「インスペクション・ガイドライン」に沿ったインスペクションの普及・促進、売主による情報提供や住宅履歴情報の充実、瑕疵保険の充実・合理化を行うほか、以下の取組により耐震性や省エネ性等に関するラベリング制度を充実。
 - ①リフォームした既存住宅を長期優良住宅等として評価・認定する仕組みを整備し、予算・税制・融資等のインセンティブ付けを検討。
 - ②検査済証のない中古住宅を対象として金融機関が融資する際の民間機関による法適合証明手続きの検討
- ・中古住宅の流通時において、適確なリフォームが実施されることを促進する先進的な取組に対する以下の支援策を検討。

- ①一定の質の向上を伴うリフォーム事業を実施する買取再販事業者について、当該業者が不動産を取得する際の流通税軽減等を検討。
- ②一定の質の向上を伴うリフォームが住宅の取得後に行われる場合について、売り主による情報提供のインセンティブを付与しつつ、住宅ローン減税、流通税、贈与税等の特例の適用対象とすることを検討。
- ③事業者間連携によるワンストップサービス等の取組を強化。

3. 住宅金融市場へのアプローチ

- ・中古住宅の建物評価の改善に際しては、金融機関の担保評価もそれに伴って改善される必要がある。一方で、建物評価の改善は、戸建て住宅の建物部分を担保の対象とできるため、リフォームローンやリバースモーゲージなどの金融商品に大きな影響を与える可能性。
- ・金融庁において開催された「官民ラウンドテーブル」において、本研究会の検討に金融庁や金融機関が参画していることに言及した上で、金融機関の担保評価実務の改善等を通じ、高齢者の住宅資産をより積極的に活用できるようにすること等が提言された。
- ・一部金融機関では、上記「官民ラウンドテーブル」や本研究会での検討に呼応する形で新たなリバースモーゲージ商品の開発を発表。
- ・住宅金融支援機構、民間金融機関、不動産事業者等の中古住宅流通市場関係者等による「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル(仮称)」を設け、建物評価の改善等の中古住宅流通市場活性化に係る政策情報やリフォームローン、リバースモーゲージ等の商品充実などについて、情報交換を行う。

コラム

リバースモーゲージ

持家を担保に生活資金を融資し、所有者の死亡もしくは契約終了時に一括返済する仕組みをいいます。時間の経過とともに融資残高が増加していき、最終的に一括して返済されることが特徴です。一括返済のための資金は、一般的に、持家を処分して確保されることとなります。その間の利息も、最後に一括して支払うことが多く、持家を所有するが収入が少ない高齢者等が生活資金を確保する仕組みとして工夫されたもので、欧米で発達しました。日本では、地方公共団体が生活支援方策の一つとして活用する例があるほか、金融手法の一つとしていくつかの金融機関等が導入しています。

なお、契約期間終了時に持家を処分する場合にも、その後もその住宅に住み続けることのできる特約が付帯されることが一般的です。

お勧めの一冊

137億年の物語 宇宙が始まってから 今日までの全歴史

著者:クリストファー・ロイド
出版社:文芸春秋 価格:¥3,140-(税込)

宇宙の誕生であるビッグバンから地球の歴史、人類の歴史まで、一人の筆者が全歴史をまとめるという壮大な書籍です。生命はどこからきたのか、人類は、文明はなぜ滅びるのかなどの疑問を様々な角度から書かれています。この本の宣伝文句にもある、理系と文系が出会ったという視点も見逃せません。偏った物事を抽出してあるのは、137億年という長い時間をこのコンパクト(506ページ)な書籍にまとめるためには仕方ありません。単純に歴史的事象を取り出すのではなく、その核となる部分を実にバランスよく取り上げ、非常に読み易く構成されています。タイトルに物語と書いてありますが、興味のあるところを読み進めれば、我々宇宙から地球、そして人類の歴史までが頭の中で組み立てられていきます。知的好奇心が刺激される身近においておきたい一冊です。



チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

- Challenge1 エコな生活スタイルを選択しよう
- Challenge2 省エネ製品を選択しよう
- Challenge3 自然を利用したエネルギーを選択しよう

- Challenge4 ビル・住宅のエコ化を選択しよう
- Challenge5 CO2削減につながる取り組みを応援しよう
- Challenge6 地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円昭

〒466-0031

名古屋市昭和区紅梅町3-3

TEL:052-841-2701

FAX:052-841-4301

mail@enshow.com

<http://www.enshow.com>