

# 大友雅敏 不動産購入の裏技 表技



おおも・まさとし 不動産コンサルタント  
ト。不動産購入者のための調査・契約立会い  
・内覧会立会いなど全般にわたって個人をサ  
ポートするベストサポート社代表取締役。

「不動産の価値を構成する立地条件」って、具体的にはどんな内容？ 今週はその一端を紹介します。

皆さんは不動産広告で「駅から徒歩〇分」という表示を見たことがあると思います。あの「徒歩〇分」は、どんな基準で決められているか、知っていますか？

「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」では、道路距離80mにつき1分と決められ、1分未満の端数が生じたときは1分として算出することと規定されています。

例えば、駅より物件までの道路距離が750mであれば、10

## プロの視点でみる②

分と表示しなければなりません。

しかし、注意しなければならぬのは道路距離80mにつき1分としか規定されていないため、途中の信号、踏切、坂道、歩道橋などは一切考慮されていないこと。

物件によっては横断歩道の信号待ちが何カ所もあったり、開かずの踏切が途中にあったりするので、やはり何回も歩いて往復し現実にかかる所要時間を確認することが大切です。

また最寄りの〇〇駅とは駅全

体の建物を指すので、駅によっては改札から道路距離の起点となる出口まで何分も掛かることがあるあります。

着点となる物件の現地についても、マンションのエントランス入り口や戸建住宅の玄関先までの距離ではなく、駅から最も

近い敷地なので、大規模マンションや戸建団地の場合、分數表示との差異がより大きくなることも。

つまり、本当の生活動線に即した時間ではないということ

す。

距離の計測は、駅から物件まで誰でも通行できる道路を計るのが鉄則で、私有地や特定の者しか通行できない私道は該当しません。不動産業者の中にはこれを知らずか、まるで空中の直線で計測したとしか思えないような表示をしているケースもありますから注意が必要です。

駅から物件までの経路ですが、ここにも見逃せないポイントが多々あります。

特に気をつけてほしいのは、道路が袋小路になっているために、地震・火災時の避難が一方向だけの物件です。火災で向手を阻まれた場合には他の方向に逃げようがなく、緊急車両の通行にも支障が出るようでは避けたい方が賢明です。

また小学生のお子さんがいる方は、物件から学校まで指定通学路を子供たちの登下校時間に合わせて、注意を払いながら実際に何度も歩いてみてください。すべては転ばぬ先の杖です。次週も引き続き、物件の見方を紹介します。

# 「駅から徒歩〇分」はどんな基準？

①車が多く騒音・粉塵がひどい幹線道路を通るのか②買い物できて、車の少ない商店街を通るのか③ガードレール付の舗道があり、子供が一人でも安心して通れる道なのか④途中に危

険な施設などがない道なのか④夜間時の街路灯が整備されている道なのか⑤電柱に「痴漢に注意」などの立て看板がないかなどをチェックしながら歩くこと。