

大友雅敏 不動産購入の裏技 表技



おおとも・まさとし 不動産コンサルタン
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。

雑誌などで「住みたい街特集」が掲載されています。上位には、人気が高く環境に恵まれた高級住宅地の常連組が挙げられます。皆さんも周辺の住環境は気になるところですよ。当然ですが不動産価値に、住環境が影響することは間違いありません。誰が見ても分かるのでここでは説明しません。逆に、どのような施設があると住環境を損なう恐れがあるのか？

どんな施設があると住環境を損なうのか

①交通量の多い幹線道路に面している
騒音・粉塵・排ガスの問題。都道府県は大气污染防治法に基づいて幹線道路に測定局を設置、常時、排ガス測定を行っている。子供の喘息がひどくなり、引越してしまった事例もある
②危険施設および嫌悪施設がそばにある

すべての施設例を挙げることはできないが、危険物取扱工場、音・臭いがある工場や作業所、安全管理が不十分な河川・沼、人体の健康に影響を及ぼす疑いがある低周波騒音や被爆量の高い電磁波を出す施設・工場など。ただ、低周波振動や電磁波被爆による病気は、必ずしもすべての人が発症するのではないようだが、一生に一度の買い物の場合、あえてリスクを取る場所を選択する必要はない
③老朽化した戸建住宅が密集している
大地震などが発生した際、火災の延焼による被害が及ぶ可能性が高い
④隣接地が空き地・駐車場・老朽建物になっている
新たに建物が新築や改築され

プロの視点で見る③

プロから見れば、このシミュレーションはそれほど難しいことではない
◇ これら以外にも、軟弱な地盤の土地や床上浸水被害を過去に受けている土地、土砂崩れが起こる可能性がある土地、宅地造成で盛土の土地、土壌汚染されている土地や産業廃棄物処理場・埋め立て地などの履歴がある土地などは、当然ですが避けるべきでしょう。