

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。
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。

プロの視点で見る⑥

大雨の際に水害被害を受ける恐れも高い。

今週も建売住宅や宅地を購入する際の土地の見方です。同じ立地条件でも、土地が持つさまざまな条件によって、安全性や不動産価値に大きな違いが出ます。具体例を挙げながら紹介しましょう。

①土地の形状による違い

最も価値の高い理想的な宅地の形状とは、道路に面している土地の間口の長さに対して奥行きがその2倍までの土地のことです。一般的に整形地と呼ばれています。これに対して、三角形の土地や台形の土地、道路に面している間口が2倍程度しかない宅地などは変形地と呼ばれ価値が劣り、規格住宅を建てる際、制約を受けます。

②地勢による違い

高台または低地、傾斜地や平坦地など、土地の状態を地勢といいます。特に気を付けてもらいたいのは、低地と傾斜地。低地の多くは地盤があまり良くなく、

具体的な「土地の見方」

また、傾斜地は盛土をした場所の擁壁が崩れたり、地盤沈下することがあります。造成して年数が経っていない宅地は、まだ馴染んでいない可能性を考慮すると避けた方が賢明です。

③地盤による違い

地盤の悪い宅地は絶対に勧めません。良しあしが地震などで建物に大きな影響を与えますし、軟弱地盤の宅地は建物基礎の補強工事や地盤改良を適切に行わないと、地盤沈下や不同沈下で建物が傾斜する恐れがあります。

不同沈下とは敷地が不均等に沈むこと。建物が傾いて基礎や壁に亀裂が生じたり床が傾いたり、ドアや窓が開かなくなってしまう現象です。相場より多少安く買おうとできても、結果として工事が余分にかるため、お買い得とはいえません。

④高低差による違い

接面する道路や隣地より低い宅地も問題です。近年都会では都市型ゲリラ豪雨が起きていますが、低地だとそこまでいかないう量でも雨水が流れ込んでくる危険があります。また、日常的に湿度が高いため苔が生えてくることもあり、生活する上で健康面でも好ましくないと考えられます。

⑤履歴による違い

宅地にはすべて履歴があり、過去の利用のされ方で大きな違いが出ます。例えば、河川や水路などの埋立地、産業廃棄物埋立地などだった場合、間違いなく後で問題が生じてきます。

その他にも高圧電線の下にある宅地、土壌汚染指定業種が隣地にある宅地、4メートルの狭い道路に面している宅地などは要注意。

今回までは「不動産の見方を伝授」でした。来週からは、皆さんがよく相談する身近な相手、「不動産コンサルタント」の見極めについて説明をします。