

「マイホームを建てたい！」その前に…。
土地購入で成功するためのヒント、あります！

理想の住まいを 建てるために欠かせない 土地について学ぶ本

「注文住宅を建てよう！」そう決断したら、
つぎは住宅メーカーの選定やプランについて考えてしまいがち。
だけど、同じくらい大切なのが、思い通りの住まいが
建てられる土地を見つけ出すこと。
長く暮らすことになる住まいを、妥協せず満足のいくものにするために…。
理想の住まいづくりのための「土地に関する基礎知識」&
「土地価格」について、じっくりとご紹介します。

INDEX

土地に関する基礎知識編 …… P2~10

土地の基本POINT<地盤の強度・土地の形と特徴・用途地域の種類
と特徴・建ぺい率&容積率・接道義務とセットバック・家の向きと方角>/
土地購入の基本的なステップと注意点/土地のチェック
方法/土地の探し方

土地価格 知ったく編 …… P11~16

土地価格を決定するポイント/土地価格の種類/土地価格
の調べ方/土地購入に必要な諸費用

まとめ …… P17

どれくらい知ってる？<土地クイズ> …… P18



{ 土地に関する基礎知識編 }



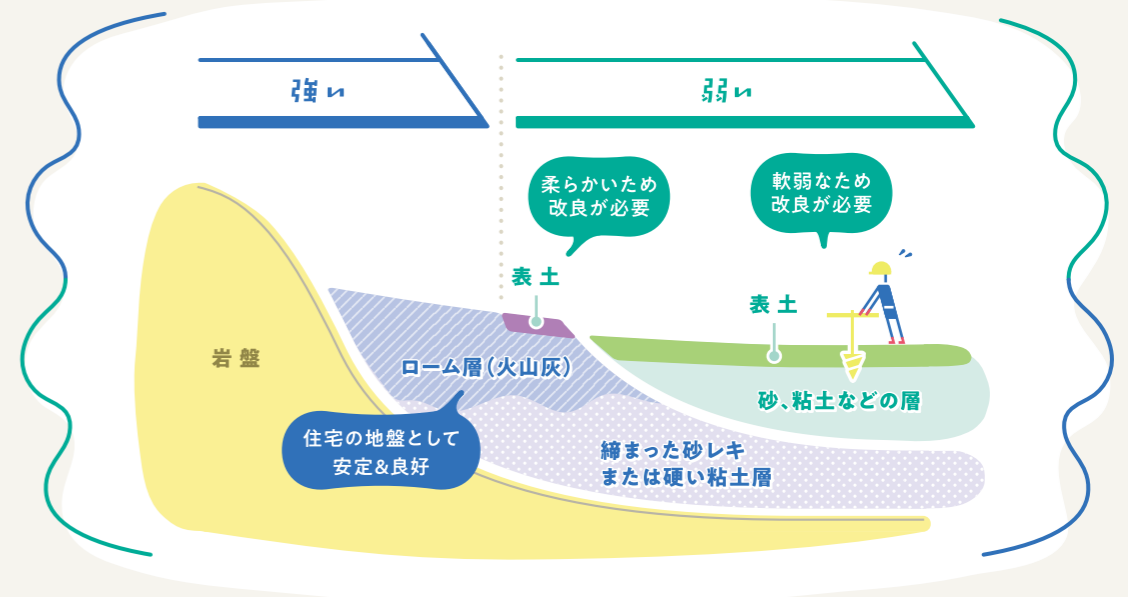
いい土地とめぐり会うためには、まず土地について知るところから。
地盤、形、用途、道路との関係など、住まいを建てるために知っておきたい、
土地についての基本POINTをチェックしていきましょう。

まずは知りたい! 土地についての基本POINT



「どこに建てるといい？」地盤の強度

地盤の強さは場所によって異なり、地盤調査をしなければ、購入したい土地の強度は
わかりません。調査の結果によっては、盛土、埋土、切土などによる補強や改良の必要
がある場合も。どんな地盤が強く、弱い場合はどうすればいいのかを見てみましょう。



地盤調査

法的なことを調べる敷地調査に対して、土地の
強さを調べるのが地盤調査。構成、性質、地下水
位などを把握し、強度をチェックします。簡易な
スウェーデン式サウンディング試験や表面波探
査法から、より精度の高いボーリング調査まで、
いくつかの調査方法があります。

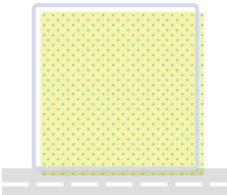
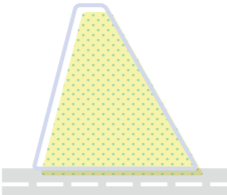
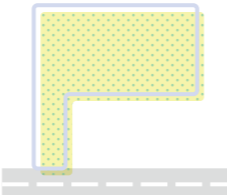
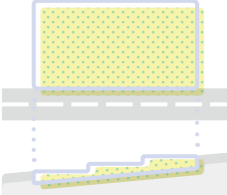
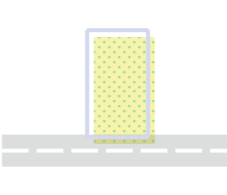
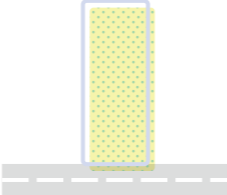
地盤改良

地盤調査の結果を受けて、軟弱な地盤や地下水
が多く含まれて危険だと判定された場合は、必
要に応じた土の置換えや脱水、締固め、杭打ち
など、建築に適した地盤に変える工事を行いま
す。地震に対抗できるしっかりとした基礎をつ
くるために非常に重要な工程です。

基本POINT 2

「どんな形がある？」土地の形と特徴

土地はまず整形地と不整形地の2つに分けられます。整形地とは、正方形や長方形に整った土地で、傾斜もほとんどないのが一般的。反対に不整形地とは、四角く整っていないか、傾斜があったりするなど、建物を建てるににくい土地のこと。形とそのメリット&デメリットを見てみましょう。

整形地 (正方形・長方形)	変形地 (三角形・台形・平行四辺形)	はたごおち 旗竿地 (延長敷地)
 <p>建てやすさ：★★★★★ 買いやすさ：☆☆☆☆☆</p> <p>メリット 設計プランが作りやすく、道路に面している面積が広いので、日当たりがよく、駐車スペースの配置もしやすい場合が多い。</p> <p>デメリット 人気があるため、売れるのが早め、また高値になりがち。</p>	 <p>建てやすさ：★★☆☆☆ 買いやすさ：★★★★☆</p> <p>メリット 整形地よりも価格が安い。デッドスペースができるが、それを活かした空間づくりができる。</p> <p>デメリット 建物を建てられるスペースが狭くなる。建物のラインは基本的に直線や直角が多いため、デッドスペースができやすい。</p>	 <p>建てやすさ：★★★★☆ 買いやすさ：★★★★☆</p> <p>メリット 建物部分は整形地と変わりなく使える。道路に面していないため、車の騒音や歩行者の目線などが気にならない。</p> <p>デメリット 日当たりや風通しが悪く、車も縦列駐車になりがち。また、道路幅によって工事車両が進入できず、工事費が上がる場合も。</p>
傾斜地 (高低差)	狭小地	細長い土地
 <p>建てやすさ：★★☆☆☆ 買いやすさ：★★★★☆</p> <p>メリット 価格が安い。日当たりがよく、人目を気にせず、見晴らしのいい家が建てやすい。</p> <p>デメリット 建物や駐車場の配置に配慮したり、玄関までの階段を設置する必要がある。擁壁をつくる場合は外構費が増加する。</p>	 <p>建てやすさ：★★☆☆☆ 買いやすさ：★★★★★</p> <p>メリット 地価の高い場所でも、土地代や税金が安い。外構スペースは小さくなる傾向にあるため外構費を抑えられる。</p> <p>デメリット プランに工夫が必要で、坪単価や建築コストが高くなる。隣の家が近いと、防音にも工夫が必要。外壁などのメンテナンスがしにくい。</p>	 <p>建てやすさ：★★★★☆ 買いやすさ：★★☆☆☆</p> <p>メリット 整形地と同じように、効率よく家が建てられる。奥行きを活かした空間づくりができる。</p> <p>デメリット 南北に細長い場合は、日当たりが悪くなることが多い。北側斜線制限を受けた場合は、北側を空ける必要があるため、建築可能面積が狭くなる。</p>

*建てやすさ・買いやすさの★の数は目安です。地域や場所などによって、あてはまらない場合があります。

基本POINT 3

「どこまでならOK？」用途地域の種類と特徴

用途地域とは、建築できる建物の種類、用途の制限を定めたルールのこと。暮らしやすい街づくりを目指し「住居系」「商業系」「工業系」に分けられています。ここでは、「住居系」の用途や特徴を知り、気になる土地がどれに当てはまるのかをチェックしてみましょう。

用途地域	種別	高さ制限				目的と特徴
		絶対高さ制限	道路斜線制限	隣地斜線制限	北側斜線制限	
低層	第一種低層住居専用地域	10m または 12m	○	—	○	低層住宅の良好な住環境を保護。戸建て住宅主体で50㎡ ^{※2} までの店舗や診療所、小学校などは○。閑静だが、コンビニなどが不可のため、日常の買い物に不便になる場合も。
	第二種低層住居専用地域	10m または 12m	○	—	○	主に低層住宅の良好な住環境を保護。戸建てやアパートなどの低層住宅や、コンビニなど150㎡ ^{※3} までの店舗なら建てられる。銀行や大学、病院などは不可。
中高層	第一種中高層住居専用地域	—	○	○	○ ^{※1}	中高層住宅の良好な住居の環境を保護。3階建以上のアパートやマンションが○に、500㎡ ^{※3} までの飲食店や中規模な公共施設、大学、病院、銀行なども建築可能になり、建てられる店舗が増える。
	第二種中高層住居専用地域	—	○	○	○ ^{※1}	高層マンションや、1,500㎡ ^{※3} で2階建てまでの店舗、事務所が建てられる。2階以下の小規模スーパーなどが増えて街並みが賑やかに。
住居系	第一種住居地域	—	○	○	—	低層、中高層の制限が緩和。種別を選ばない3,000㎡ ^{※3} までの店舗や事務所が○に。ホテル・ボーリング場や、環境への影響がない小規模の工場も建築可能に。
	第二種住居地域	—	○	○	—	第一種住居地域に加え、事務所は無制限、店舗は10,000㎡ ^{※3} までが○に。カラオケボックスやパチンコなどの商業・遊戯施設なども建築可能に。
その他	準住居地域	—	○	○	—	道路沿線等の地域特性にふさわしい業務や利便性を図りつつ、これと調和した住環境を保護。映画館や劇場、倉庫などの商業・工業施設などが建築可能に。
	田園住居地域	10m または 12m	○	—	○	農業の利便性を図りつつ、これと調和する低層住宅のための環境を保護。農業に関わる施設を建築することが可能に。

※1 日影規制がない場合。 ※2 延べ床面積の1/2未満。 ※3 床面積合計。

ちろちろと

どうして高さ制限はあるの？

高さ制限は、用途地域や都市計画などによって、それぞれの上限值が定められた、建物の高さを制限するルールのひとつ。「絶対高さ制限」「道路斜線制限」「隣地斜線制限」「北側斜線制限」などがある。

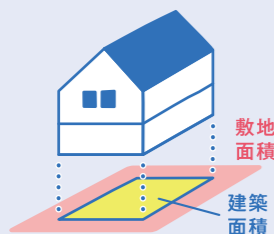
- 絶対高さ制限** 低層住宅の良好な環境を守るために、第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域・田園住居地域に適用される建築物の高さの上限のこと。
- 道路斜線制限** 道路の日照や採光、通風に支障をきたさない、また周辺に圧迫感を与えないように、建築物の高さを規制するもの。
- 隣地斜線制限** 隣家の日照や採光、通風など、良好な環境を保つため建築物の高さを規制するもの。
- 北側斜線制限** 北側に建つ建物の採光条件を確保するために、建物の高さを規制するもの。

基本POINT 4

「同じ広さでも建てられる大きさが変わる？」 建ぺい率&容積率

建ぺい率と容積率は、土地に対して、どれくらいの比率で建物が建てられるかを表す数字。それぞれの%は、用途地域ごとに細かく指定され、同じ敷地面積でも建てられる家が大きく異なります。

土地に対して建てられる広さ「建ぺい率」



$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$

30・40・50・60%※1

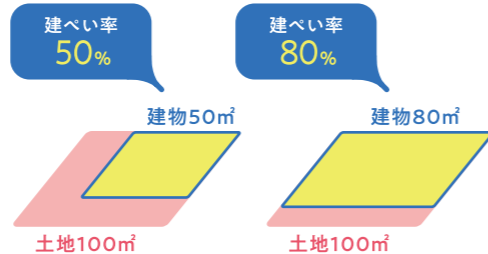
第一種低層住居専用地域 / 第二種低層住居専用地域 / 田園住居地域

50・60・80%※1

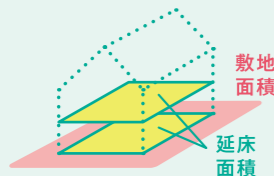
それ以外の住居系用途地域

敷地面積に対する建物の建築面積（一般的には1階の床面積）の比率。建築基準法や都市計画法によって、敷地条件や地域ごとに建ぺい率が定められています。

- 知ったクPOINT**
- 角地や防火地域※2は「+10%」の緩和が受けられる
 - カーポートも建ぺい率に含まれる



家すべての床面積の合計「容積率」



$$\text{容積率} = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$

50・60・80・100・150・200%※1

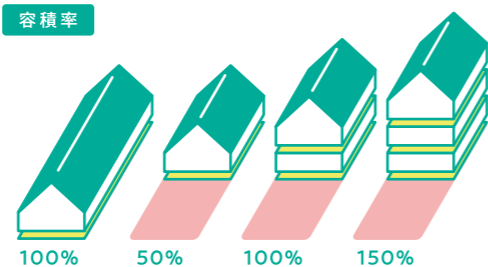
第一種低層住居専用地域 / 第二種低層住居専用地域 / 田園住居地域

100・150・200・300・400・500%※1

それ以外の住居系用途地域

敷地面積に対する建物の延べ床面積（床面積の合計）の比率。建ぺい率同様、建築基準法や都市計画法によって、上限など細かく決められています。

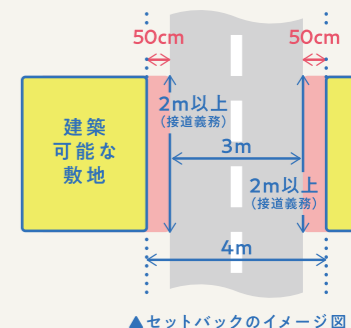
- 知ったクPOINT**
- 地下室やロフトは条件によっては、容積率の緩和が受けられる
 - 前面道路幅員による制限がある



基本POINT 5

「道路の幅は大丈夫？」 接道義務とセットバック

家を建てるための土地には接道義務があり、4m幅以上の道路に、2m以上接している必要があります。旗竿地などを購入する場合には、接道部分が2m以上あるかの確認が必要です。また、道路の幅が規定以下の場合、建替え時に土地をセットバック（土地を後退）させる必要があるため注意しましょう。



基本POINT 6

「どれがおトク？」家の向きと方角

南側に道路がある土地は人気で、その分価格も高くなりがち。基本的に道路側から出入りする戸建て住宅は、敷地の道路側に玄関や駐車場を、反対側にリビングを配置することが多くなります。家と道路がどの方角で接しているかで、どんなメリット&デメリットがあるのかを見てみましょう。

A 南向き（道路が南側）

建てやすさ：★★★★★
買いやすさ：★★★☆☆

メリット
南側に道路があるため、全体的に日当たりがいい。

デメリット
南入りの玄関になるため、南側一面にリビングなどを配置できない。また、外構のデザインによっては、道路から庭やリビングが丸見えになるため工夫が必要になる。

B 北向き（道路が北側）

建てやすさ：★★★★☆
買いやすさ：★★★★☆

メリット
北入りの玄関になるため、建物の南側が広く取れ、無駄のない間取りが作りやすい。

デメリット
南側に建物があることを想定したプランづくりが必要に。南側に余裕を持たせた配置にすると、北側の道路から家の中が見えやすい場合も。

C 東・西向き（道路が東か西側）

建てやすさ：★★★★☆
買いやすさ：★★★★☆

メリット
東または西入りの玄関になるため、南側に駐車場をつくることで、日当たりのいいリビングがつけられる。

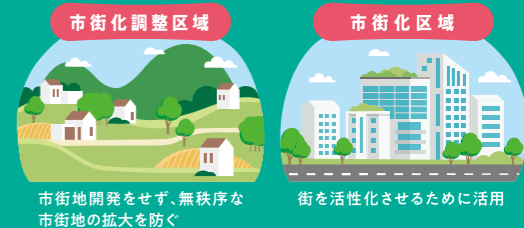
デメリット
間口が狭い土地の場合、庭に奥行きを出しにくく、並列の駐車場が作りにくい。

*建てやすさ・買いやすさの★の数は目安です。地域や場所などによって、あてはまらない場合があります。

割安なのは理由がある？

「市街化調整区域」に注意！

市街化調整区域とは、市街化を抑制するために定められた地域のこと。原則として新築住宅は建てられず、舗装や下水道など、生活インフラの整備が遅れたり、病院・コンビニ・スーパーなどの施設や駅などが遠かったり、ほとんどないことも。既存の建物の建替えやリフォーム時には、自治体へ許可を取る必要が。一般的な土地に比べて価格は割安ですが、内容をしっかりと理解した上で購入する必要があります。



※1 都市計画で定める割合。※2 耐火建築物の場合。

土地購入の基本的なステップと注意点

気になる土地との出会いから、登記、引渡しまで。どんなことをするのか、どんなところに気をつけたほうがいいのか、など土地購入についてのステップや注意点をチェックしてみましょう！



Start!
気になる土地を見つけた

STEP 1

買付証明書を提出

気に入った土地があれば内覧を行い、周辺環境等を細かくチェック。購入を希望する場合には、売主に対して意思表示するため買付証明書(購入申込書など)に、購入希望金額や契約、引渡し時期などの条件を記入して提出。

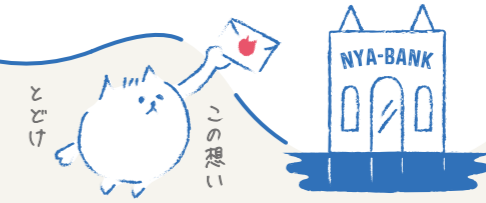
POINT

- 購入希望金額は売値を下回る金額を提示することも可能。
- 購入意思を明確にするためのもので法的拘束力はないが、軽い気持ちで意思表示するのはトラブルのもとに。

STEP 2

住宅ローンの事前審査を受ける

住宅ローンを利用する場合には、金融機関(民間)に融資の事前審査の申し込みをする。



POINT

- 土地購入費用のみの住宅ローンの申し込みは不可。
- 建物と一緒にローンの申し込みをする場合や、土地と建物が一緒になっている場合は、タイミングが別になることも。

STEP 3

重要事項の説明を受ける

買付証明書が受理され、売買契約の見通しが立つと、宅地建物取扱士によって、不動産の重要な事項について書かれた「重要事項説明書」が交付され、内容説明が行われる。

POINT

- 説明は宅地建物取引士の資格を有するものが行う。
- 内容が難しいので、事前に重要事項説明書をよく読み、内容を理解しておくことよ。

「重要事項説明書」とは…

- ・登記簿記載の事項
 - ・都市計画法/建築基準法等の制限
 - ・代金授受の方法
 - ・契約解除
- などについて記された書類のこと

土地売買契約に必要なもの

- ・手付金(目安は売買価格の5~10%程度)
- ・印鑑・本人確認資料(運転免許証など)
- ・収入印紙代(売買金額によって額面が異なる)
- ・仲介手数料(半額を支払うことが多い)

STEP 4

土地の売買契約

手付金(土地売買価格の5~10%程度)を支払い、契約書に署名・押印をすると、土地売買契約が成立。以降は、契約書の記載内容に基づいて、双方の権利や義務を履行することに。

POINT

- 重要事項説明書と照合し、違いがないかよくチェックする。
- 土地売買契約の成立後は、義務に違反すると違約金の支払いが必要になる場合も。

STEP 5

住宅ローンの正式審査と契約

売買契約が成立すると、住宅ローンの正式な審査を受け、承認後に金銭消費貸借契約を結ぶ。

POINT

- 事前審査と同じく、建物と一緒にローンの申し込みをする場合は、タイミングが別になることも。

STEP 6

残金などの支払いと登記書類の受け取り

残金の支払いを済ませ、登記手続きの書類に必要な署名や押印をする。

土地代金を住宅ローンで支払う場合に必要なもの

- ・融資事務手数料
- ・保証料
- ・火災保険料
- ・通帳
- ・抵当権設定のための登録免許税、司法書士報酬
- ・印鑑証明書
- ・団体信用生命保険料など

POINT

- 住宅ローンで支払う場合は別途、書類や印鑑、費用などが必要になるため要チェック。

Goal!

登記完了後引渡し



よい土地って、どんな風にチェックすればいい?

住みたい場所の条件は人それぞれ異なるものの、まずは家族にとって土地に対して譲れるところと譲れないところをしっかりと決めておくことが大切です。ここでは、一般的に「よい」と言われる、土地を見分けるポイントをご紹介します。

POINT 1 生活環境の確認

住み慣れた地元で土地を探す場合を除いて、住環境は数回のチェックだけでは把握できないもの。さまざまなシチュエーションを想定し、曜日や時間帯を変えて確認しておきましょう。

確認しておきたい条件

- 生活のしやすさ (駅・学校・病院・スーパーなど)
- 日当たり
- 風通し
- 隣地との境界線
- 周辺の騒音
- 交通量
- 昼間と夜間の環境の違い
- 都市ガス・水道などのインフラ整備



POINT 2 自然災害の影響

まずは地域を管轄する役所などで、災害ハザードマップなどを入手、または閲覧して、災害時のリスクを知っておくことが大切。そうすることで、リスクに備えた家の建て方をするための参考になります。しっかりと地盤調査とセットにするなど、対策を考えましょう。



POINT 3 法規制のチェック

都市計画法では「用途地域」によって建物の建ぺい率や容積率に制限が。建築基準法の「接道義務」など、家を建てられないケースやせつかくの用地を道路に提供しなければならないケースもあるため、家を建てる際に、どんな法規制がかけられているか知っておきましょう。



地名にヒントが?!

地盤チェックの参考にしてみよう!

地名は、昔はどんな土地だったのかを表していることが多いもの。すべてが当てはまるわけではありませんが、住みたい場所にどんな地名がついているのかを参考に、住宅メーカーで地盤の強さについても聞いてみましょう!

しっかりと地盤であることが多い地名 …… 山 尾 丘 岡 台 岩 森 林 高 上

土地は自分で探す? 誰かに頼む?

「家を買う」同様、「土地を買う」という経験はそう何度もできるものではありません。やはり不動産業者や住宅メーカーなどの専門家に依頼するのが安心ですが、自分たちでも希望の土地を探し始めてみましょう。

A
まずは自分で探してみる

通勤・通学や日々の買い物、公共サービスなど、生活の利便性を優先させたい。あるいは愛着のある地元、憧れの地域がいい。など、住みたい場所は人それぞれ。まずは、自分の足でいいなと思える地域に足を運び、「空き地」や「売地」がないか、探してみましょう。

B
住宅メーカーに依頼する

どの住宅メーカーも、独自の工法や間取りなどが活かせる専用の宅地を確保していることが多く、その場合は「不動産仲介料」が不要になるのがメリット。また、他の不動産業者が管理している土地や、店頭に出していない物件でも、プロルートの交渉によって優位な条件で取引できることも。

C
地域の不動産業者で情報を集める

住みたい地域の不動産業者で売地の情報を集めるのも定番。地域の相場もわかって、予算に見合うかどうかの参考にも。情報集めのつもりでも、見込み客には営業攻勢が強くなることもあるため、複数から情報を集めるなど、「売り込み」に対抗するための準備も必須に。

{ 基礎知識編 } まとめ

土地探しは、地盤や制限などの特徴をしっかりと理解した上で、住みたい場所の中からいかに探せるかがポイント。自分たちで探すのはもちろんですが、日々売買が行われ、市場が細かく動いている中で、理想に近い土地をできるだけ早く見つけるために、広いネットワークを持つ住宅メーカーに依頼するなど、効率のいい方法を利用するのがおすすめです。



{ 土地価格 知っトク編 }



土地の基礎知識を学んだあとは、土地の価格についてもチェックを。一つの土地に対して価格が4種類あることや、価格の決定のポイントなど、少しややこしい土地価格についてご紹介します。

土地価格を決定する3つのポイント

POINT 1 特性

土地の形や高低差など、土地そのものの特性を査定。一般的に、南向きで日当たりがいい、駅から近い、正方形など形がきれい、広い道路に面しているなどの特性を持つ土地は高値がつくとされている。

四角い土地



変な形の土地

POINT 2 流通量

土地の売却がほとんど行われていない、土地の流通が少ない地域では、明確な相場が算出しにくいので、高めの価格で取引されることが多い。反対に流通量が多く、相場が算出しやすい地域では、一般的な価格で取引が行われやすい傾向に。

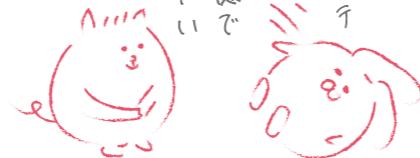
どっちが
レジは
どちら?



POINT 3 売主側の事情

売主側の事情や条件などによって変動することが多く、「すぐにでも売りたい」と考えている場合には安くなりがち。「相場以上で売りたい」場合は、売れるまで時間がかかっても高めに設定する場合がある。

売りたい
100億で



土地価格には4つの種類があるって知ってる?

物の値段は「一物一価」が原則ですが、土地の場合は「一物四価」と言われ、一つの土地に対して4種類(またはそれ以上の場合も)の価格がつけられています。まずはそれぞれの価格が何のためにつけられているか、何を意味しているのかを知っておきましょう。

土地価格の種類	内 容	評価日	公示日
実勢価格[時価]	実際に土地を売買する時の取引価格。個別の土地に対してつけられるもので、購入する際には、まずはこの価格をチェック。	-	-
公示価格[基準地価]	国土交通省が一般の土地取引の指標とした、標準地の価格。これを補完するため、都道府県が算定したものが「基準地価」。実勢価格のベースとなるもので、購入の際にはこの価格も参考に。	1月1日時点 [7月1日時点]	3月 [9月]
相続税路線価	相続税の計算をするために、国税局が毎年算定する価格。公示価格の約8割が目安となる。一定の距離を持った「路線」を対象にしていることから、「路線価」と呼ばれる。公示価格・基準地価に比べて、計測地点が約10倍と多いため、集計に時間がかかる。	1月1日時点	7月1日
固定資産税評価額	各市町村が3年に1度、固定資産台帳に登録された土地や家屋に対して評価する価格。実際の土地売買価格とはまったく関係がなく、公示価格の約7割程度が目安。「都市計画税」「不動産取得税」「登録免許税」「相続税」の課税基準になる。	1月1日時点 (3年に1度)	1月1日時点 (3年に1度)

なるほどポイント

実際の土地の購入に関係してくるのは「実勢価格」と「公示価格[基準地価]」。

「相続税路線価」や「固定資産税評価額」はその名の通り、土地を購入・所有後に、支払う税金に関わってくる、評価のための価格ということになります。



土地の価格を調べる方法

4つの種類がある土地の価格。
気になる土地がいくらののか、簡単に調べられる方法をご紹介します。

A


土地の相場が掲載されたwebサイトで検索


「不動産情報ライブラリ(国土交通省)」や「全国地価マップ(一般財団法人資産評価システム研究センター)」など、土地の相場が掲載されたwebサイトから自分で場所を選んで検索が可能。サイトで表示されている、公示価格(基準地価)を用いて計算すれば、おおよその土地(実勢)価格がわかることも。ただ、都市部の土地(実勢)価格は変動することが多く、公示価格(基準地価)の約2倍になることもあるため、あくまで参考にしておきましょう。



- 土地(実勢)価格は公示価格(基準地価)を1.1倍したものが目安とされているため
- ▶ 土地(実勢)価格の目安 = 公示価格(基準地価) × 土地面積 × 1.1
- 路線価は一般的に公示価格(基準地価)の約80%を目途に付けられているため
- ▶ 土地(実勢)価格の目安 = 路線価 × 土地面積 ÷ 0.8 × 1.1

▶ 土地の相場を知るためのおすすめ検索webサイト

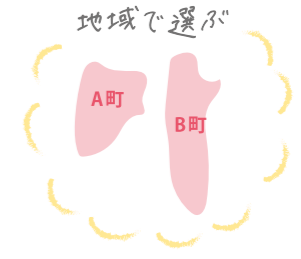
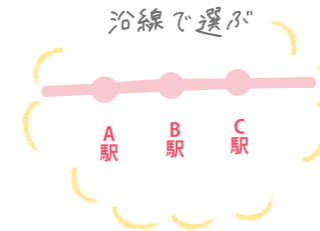
<p>『不動産情報ライブラリ』 国土交通省</p>	<p>●不動産の取引・地価公示(公示価格)などの価格情報や防災・都市計画・周辺施設の情報など、不動産に関する情報が検索可能</p> <p>https://www.reinfolib.mlit.go.jp</p> 
-------------------------------	--

<p>『全国地価マップ』 一般財団法人 資産評価システム研究センター</p>	<p>●住んでいる地域の固定資産税路線価、相続税路線価、地価公示(公示価格)、都道府県地価調査価格の4つの公的土地評価情報が検索可能</p> <p>https://www.chikamap.jp/chikamap</p> 
--	---

B

不動産情報webサイトで検索

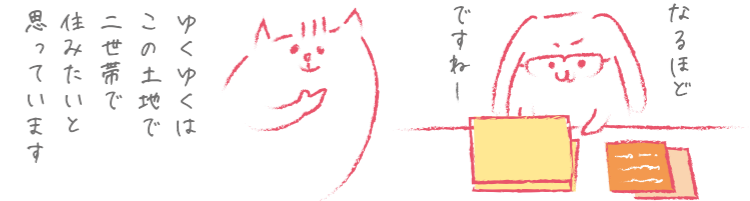
<A>の方法で価格がわからなかった場合には、大手の不動産情報サイトから調べる方法も。地域ごとに調べられるので便利ですが、売主の希望価格の掲載となり、土地(実勢)価格とは別であったり、土地の条件で同じ場所でも金額が変わってくることも。どこに家を建てるかなど、検討段階でざっくりとした価格を知りたい時に活用するのが◎です。



C

不動産業者で相談

簡易な方法では金額がわからなかったり、購入したいと考えている具体的な土地がある場合には、その土地を扱っている不動産業者や近隣の不動産業者に直接相談してみましょう。その前に<A>やの方法など、複数の検索方法でおよその金額がわかっているとより安心できます。



土地にはなぜ消費税がかからないの？

消費税は「販売されている物」や「サービス」を消費する際に適用されますが、すべてにかかるわけではありません。消費税がかからない代表的なものをチェックしてみましょう。

不課税取引

課税の対象となっていないもの

- 給与 ● 賃金
- 外国での取引(輸入の場合は課税対象)
- 株式の配当金やその他の出資分配金 など

非課税取引

消費税の性格や社会政策的な配慮に基づくもの

- 土地の譲渡や貸付け ● 家賃(住居用)
- 住宅ローンなどの貸付けや返済利息
- 保証料、保険料 ● 医療費、火葬料 など

土地は消費されることがないため、消費税はかかりません。

土地購入に必要な諸費用って？

一般的に土地の購入にも、
建物の購入と同様に、いろいろな経費がかかります。
その内訳を理解し、どれくらいの経費がかかるのか把握しておきましょう。

購入するときに必要な費用（購入時に1度のみ）

土地代金

売り主に対して支払う土地の費用。契約時に手付金として
価格の5%~10%を支払い、決済時に残金を支払う。

POINT! 土地代金には消費税はかからない。

仲介手数料

仲介を行った不動産会社に対して支払う費用。契約時に全
額を支払うのが基本だが、契約時と引き渡し時に50%ずつ
支払うことも。

POINT! 売買価格(税抜)×3%+6万円が目安に。

印紙税

売買契約が交わされる際に必要な費用で、売買契約書に
添付するかたちで納める税金のこと。土地の代金によって
税額が異なる。

登録免許税（所有権移転登記）

土地や建物の売買による所有権の保存登記や移転登記を
する場合に必要な税金。登記の手続きを司法書士にし
てもらう場合は、その報酬も発生する。

その他

保有期間に応じた固定資産税・都市計画税の支払いや、隣地境界を明確に
するための「測量費」などの負担が生じることも。

例
40坪・2,500万円の土地を
現金で購入した場合

土地を購入した場合に
諸費用がいくらかかるか
シミュレーション
してみましょう!

仲介手数料	89万1,000円
印紙代	1万円*
登録免許税	26万2,500円*
司法書士報酬	5万円
不動産取得税	0円*
諸費用合計	121万3,500円

*住宅用土地の特例措置を適応後。

土地の購入に必要な諸費用は土地代金の約5~10%程度

*ローンで購入した場合は、登記等の費用や司法書士報酬が増額となります。

購入後に必要な費用（購入後、保有している間は支払いが必要）

固定資産税

1月1日時点での土地・建物の所有者に対して、市町村などの
地方自治体より課せられる税金のこと。固定資産税評価額
に標準税率1.4%をかけて算出される。新築された住宅に
よっては、固定資産税の軽減措置が適用される場合も。

都市計画税

都市を開発・整備・保全をする目的のため、都市計画法に
よる市街化区域内に所在する土地と建物に対して課税さ
れる。税率は固定資産税評価額に上限0.3%をかけて
算出される。

土地代金以外に必要な費用

地盤調査費用

安全に土地を利用するために欠かせない、地盤の強度を
調べる際にかかる費用。調査コストがリーズナブルな
スウェーデン式サウンディング試験が、一般の住宅では
最も多く、一般住宅の敷地面積程度で約5~10万円前後
といわれている。

造成工事・地盤改良費用

住宅を建てるために土地の形状や高低差を整える造成
工事や、調査の結果、地盤が弱く改良が必要な場合など
にかかる費用。表層改良・柱状改良・鋼管杭工法などがあり、
どんな改良をするかで、金額にも差が。

上下水道・ガスなどの整備費用

敷地内に水道・ガスなどの配管が引き込まれていない場合
は、それぞれの配管工事を行う必要があり、費用も自己負
担に。引き込まれている場合でも、メーターを再設置した
り、プランに合わせて敷地内で配管の取り回しの変更費用
が必要に。

残土処分費用・解体費用など

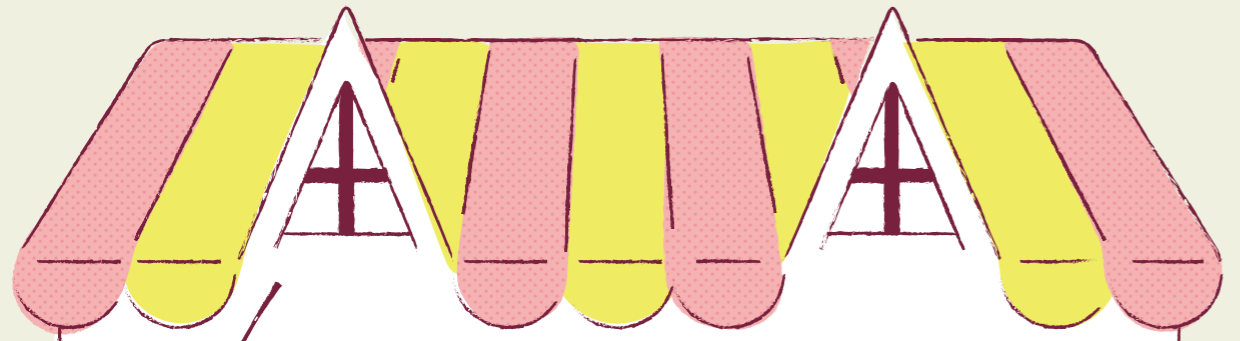
造成工事が必要ない場合も、基礎工事の際に地盤面から掘
り下げることが多く、残土処分の費用が発生する場合が。
また、古家が付いている土地を購入する場合には、解体が必
要となり費用が発生する。買主が負担をする場合には、住宅
の構造によって異なるが坪単価で2~5万円が目安に。

{ 土地価格編 }

まとめ

住みたい土地がどれくらいの価格なのか、予算内で購入が可能なのか、など
土地選びはどんな家を立てたいのかと同じくらい重要なこと。
土地代金以外にもいろいろなことに費用がかかるため、いい条件の土地ばかりでなく、
さまざまな土地を見て、建物やプランを工夫してみるのも◎。
理想のマイホームのために、どこに費用をかけるのかを
考えて土地探しをするのが大切です。





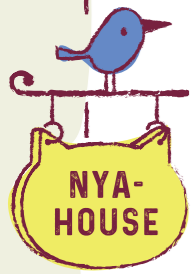
“土地に関する基礎知識”や
“土地価格のいろいろ”についてはいかがでしたか？

一生で何度も購入するものではないだけに、
むずかしい言葉や、ややこしい手続きが多く、
苦手に感じてしまいがち…。
でも、「土地を購入したい」と思った時、何が必要なのか、
どんなことに気をつけるべきかを知っている方が
より満足できる結果につながるのではないのでしょうか。



ABCハウジングに集合する住宅メーカーでも、
それぞれ選りすぐりの土地情報を公開中。
あなたの理想のマイホームにぴったり合う、
土地との出会いが待っているかも！

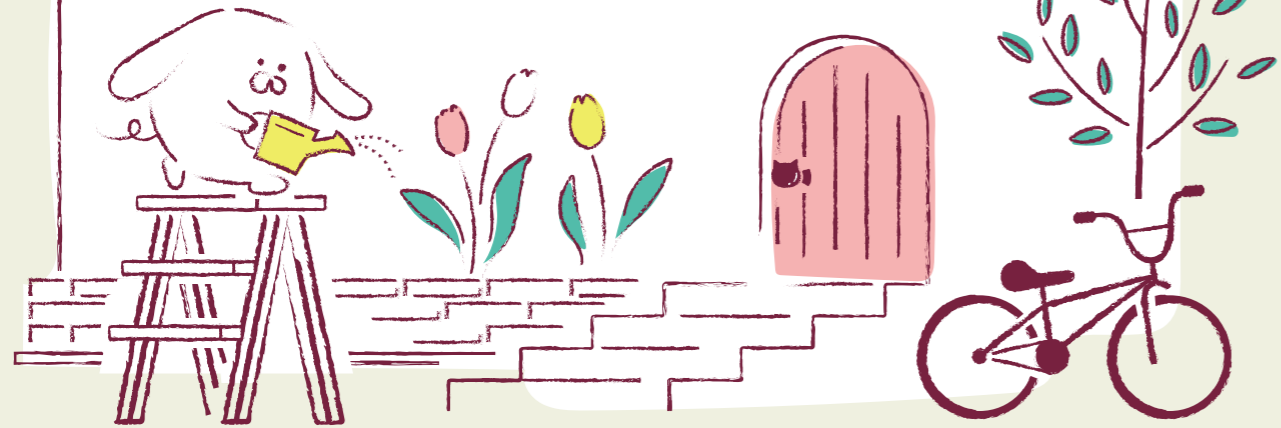
「ピン！」とくる土地に出会えた時は、
また、この本を開いて復習してみてくださいね。



住宅ローンやシミュレーションなど
「マネーに関する情報」をはじめ、
先輩が建てた「マイホーム事例集」や
「土地」、「インテリア」についてなど、
住まいづくりに役立つコラムがいっぱい！

Let's check!

ABC
ハウジングの
HPでは、
まなぼう！住まいづくり



≡ 土地にまつわるおもしろネタいろいろ! ≡

どれくらい知ってる?? 土地クイズ

日本の〇〇を探せ!?

Q1
面積が広い県
と狭い県は?

Q2
長い川と
短い川は?

Q3
島は
いくつある?

Q4
活火山は
いくつある?

Q5
国土の
どれくらい
が森林?

Q6
海に面して
いない
都道府県は?

Q7
日本の面積は
世界で何番目の
大きさ?

シルエットクイズ▶これ何県?



おもしろ地名クイズ
▶これなんて読む?

Q13 | 於尋麻布

Q14 | 五十子

Q15 | 榎菌

Q16 | 生琉里

Q17 | 伊釈加釈

おまけクイズ

Q18 | 1坪は何㎡?

Q19 | 不動産関係の
休みに水曜が多いのは?

Q20 | 駅徒歩1分は
どうやって決めている?

日本の〇〇を探せ!? A1 広い県は「北海道(83,456㎡)」、狭い県は「香川県(1,877㎡)」 A2 一番長い川は「信濃川(367km)」、短い川は和歌山県那智勝浦町を流れる「ぶつぶり川(13.5m)」 A3 「日本統計年鑑」(総務省統計局)によると周回が100m以上の島は「14,125」あるとされている A4 日本の火山噴火予知連絡会・気象庁により、「概ね過去1万年以内に噴火した火山及び現在活発な噴気活動のある火山」は、「111」とされている A5 森林面積は「2,500万ヘクタール」。森林率は67%、つまり「国土の2/3が森林」である A6 「栃木県、群馬県、埼玉県、山梨県、長野県、岐阜県、滋賀県、奈良県」の8県 A7 日本の総面積は約37万7,000km²。世界の中で「61番目」の大きさになること A8 「長崎県」 A9 「岐阜県」 A10 「奈良県」 A11 「山口県」 A12 「埼玉県」 A13 「おたすねまつぶ(北海道羅臼町)」 A14 「いかつこ(埼玉県本庄市)」 A15 「おのっせん(鹿児島県日置市)」 A16 「ふるさと(三重県伊賀市)」 A17 「いじやかじや(沖縄県島尻郡座間味村)」 A18 「約3.3m²」。畳にする約2枚分の広さに A19 基本的に上・日・月曜が忙しいという理由のほか、「契約が水に流れないよう」という縁起の面も A20 信号や坂道などを考慮せず、道路に沿って測定した「距離80mを1分として計算」。分速80mは健康な女性が歩いた時の実測平均分速がペースに