

掲載物件数 No.1  
注文住宅を建てるための土地探し

タンデア

土地探し  
ハンドブック

# 土地探しから注文建築までの流れ

## 土地探し



## 建物検討



**STEP4以降は弊社へ  
ご相談下さい！**





## 土地の販売資料のチェックポイント

### Point

土地の販売資料をチェックするとき「価格や立地、地形」にばかり目が行きがちですが、他にも重要な情報がいっぱい。「権利関係・接道条件・設備・備考」欄にも注目して販売資料をチェックしよう。右ページの例にあるような記載があれば要注意！土地の注意点やアドバイスは弊社にご相談下さい！

**建築条件無し**

土地の販売資料の例

売土地	
最適用途	住宅
最寄駅	○○市営地下鉄 「○○駅」
土地面積	200 m <sup>2</sup> (60.60坪)
価格	2,500 万円
物件所在地	○○市○○区○○町1丁目2番3
交通	○○市営地下鉄「○○駅」下車徒歩約8分
土地権利	所有権 地目 宅地
都市計画	市街化区域 用途地域 第一種低層住居
建ぺい率	50% 向け率 80%
容積率	地図と現況と異なる場合は現況優先
付帯条件	北側約3.9m 道路に約15m 接道
設備	公営上下水道・都市ガス・○○電力
備考	セットバック要 (特10cm)、既存の建物の基礎有

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります

○○県知事(2)第9999号 ○○県宅地建物取引業協会会員  
○○不動産

## “こんなワードに要注意”弊社にご相談下さい！

### 土地権利

**借地権・賃借権**  
など

### 接道状況

**未接道・2m未満**  
など

### 都市計画

**市街化調整区域**  
など

### 地目

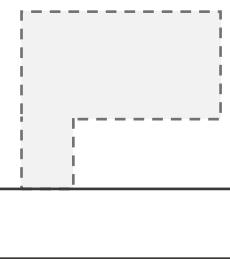
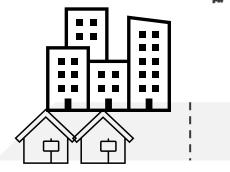
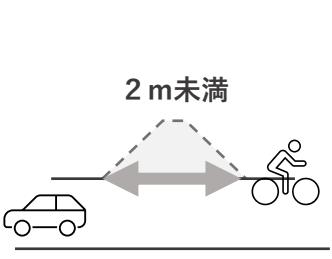
**農地・山林**  
など

### 備考

**セットバック・越境アリ・心理的瑕疵**  
など

## “条件が合えばお買い得？”訳アリ不動産購入は”アリ？ナシ？”

検索でヒットする「割安な”訳あり物件”」隠れたお買い得物件があるかも？**弊社にご相談下さい！**

購入難易度・・・1 意外とアリ！？	購入難易度・・・2 追加コスト？	購入難易度・・・3 再建築できない？
<p>旗竿状敷地</p>  <p>告知事項あり</p> 	<p>月額コストあり</p> <p>初期コストあり</p>	<p>市街化調整区域</p>  <p>接道用件なし</p> 

**Point**

訳あり物件の中でも「比較的検討しやすい」物件です。例えば、旗竿敷地でも「自分に合った間取りが建築できる」と「価格が割安」であれば検討の余地あります！

**Point**

土地代金以外に「コストがかかる」場合もあります。代表的なものが「借地料・古家解体費」などですがコストを含めても割安なのであれば検討の余地あります。**詳細を弊社にご相談下さい！**

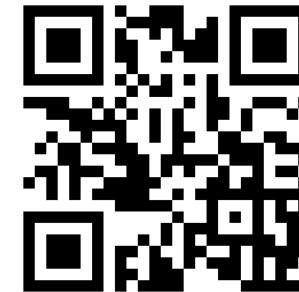
**Point**

一見すると「建築・再建築」出来なさそうな土地の中にも役所に相談すると建築できる土地が意外あります。土地は大幅に安く売りだされています。**詳細を弊社にご相談下さい！**

## おまけ お役立ちのリンク集

専門的な言葉が多く、お困りの方は！  
「不動産用語集」をチェック！

※LIFULLHOME'S様が運営している外部サイトです



自分にあった予算を把握！  
住宅ローンシミュレーターを活用！

※auじぶん銀行様が運営している外部サイトです



学校区も大切！  
全国の保育園から中学情報をチェック！

※ガッコム様が運営している外部サイトです



過去に事件や事故は無いかな？  
事故物件検索サイトをチェック！

※大島てる様が運営している外部サイトです





## お気に入り登録機能で相場把握

### Point

「立地は気に入ったけど・・・少し高いかも」  
 「希望に近い条件だけど・・・今決めちゃっていいの？」  
 そんな時はランディでお気に入り登録。一度登録すると「値下がり時にお知らせが来たり」その土地が「売れたときの金額も分かる」ので相場把握が可能です。

This screenshot shows a real estate listing for a residential property. At the top right, there is a yellow button labeled 'お気に入り登録' (Favorite Registration) with a circular 'OFF' switch. To the left of the button, there is a small red 'Point' icon. Below the button, there are several data fields: 販売価格 (Sales Price) 3480万円 (坪単価102万円), 所在地 (Location) 愛知県名古屋市●●区●●●5丁目, 敷地面積 (Plot Area) 112.54m<sup>2</sup>, 建ぺい率 (Building Density) 80%, 容積率 (Floor Space Ratio) 300%, 建築可能な床面積 (Buildable Floor Area) 約270m<sup>2</sup> (81坪) 6LDK~相当, and a '情報元サイトを見る' (View Source Site) button. At the bottom, it says 物件ID : 714219946.

# お気に入り登録

### Point

お気に入り物件一覧ページ内で「掲載終了」マークが付いている物件の最終の販売価格をチェックしよう！  
 自分が欲しい物件の相場観を養うことで土地購入の第一歩になります。  
 ランディを活用して、希望の土地情報を素早くキャッチしましょう！

This screenshot shows the 'Favorites' list page. It features a header with a red star icon and the text 'お気に入り物件リスト'. Below the header, there are three listed properties, each with a yellow '掲載終了' (Published Until) badge:

- 販売価格 : 3580万円 (坪単価 115万円)  
 所在地 : 愛知県名古屋市●●区●●●3丁目  
 敷地面積 : 102.52m<sup>2</sup>(31坪)
- 販売価格 : 5800万円 (坪単価 80万円)  
 所在地 : 愛知県●●市●●●4丁目  
 敷地面積 : 240m<sup>2</sup>(72坪)
- 販売価格 : 310万円 (坪単価 4万円)  
 所在地 : 兵庫県加●●市●●●町升田  
 敷地面積 : 254.54m<sup>2</sup>(76坪)

To the right of the list, there is a sidebar with the 'ランディ' logo and various navigation icons:

- すべての物件を見る
- 条件で絞り込む
- 候補の駅を探す
- お気に入り物件を見る
- 閲覧済み物件を見る
- おすすめ物件を見る

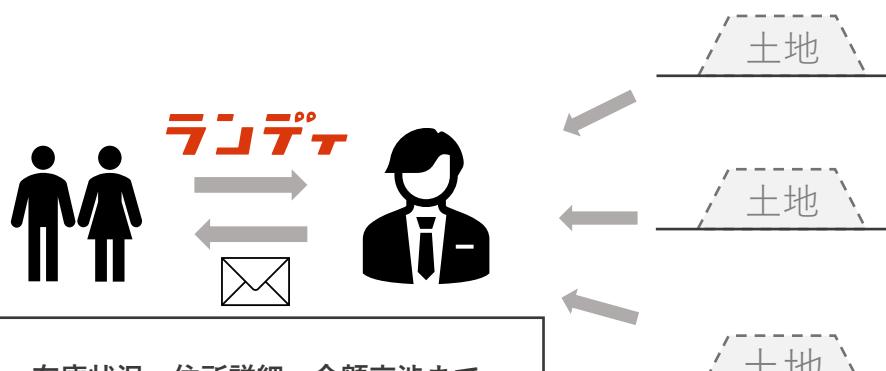
# 土地の問い合わせ



ポータルサイトに掲載中でも「売却済？」

「事前に土地を見学しておきたい」等のお問合せは  
ランディの「お問合せフォーム」をご活用下さい！

土地のお問合せのイメージ



## Point

ポータルサイトに掲載中の物件でも「売却済や商談中」といった物件が多数あります  
土地の調査は弊社にお任せ下さい！

弊社が窓口となるので、不動産屋から面倒なセールス電話をブロック！

その後の土地取引もスムーズにサポート致します！

## ご利用は簡単2ステップ

- ①問合せフォームの左上にチェック
- ②「送信する」ボタンをクリック

情報元サイトを見る 物件資料を見る

物件ID：123456789

売却済みまたは掲載終了になっている可能性があります、詳しくは担当者までお問い合わせください。

『販売中』か『売却済み』かを確認したい | 物件の住所を知りたい  
 建築条件が外せるかを確認したい | 物件資料が欲しい  
 相談したいので担当者から連絡が欲しい  
 その他ご希望、ご要望等があればご記入ください。

例） 来週の土曜日か日曜日に相談したい、返信はメールでお願いします。  
**土地の不明点やご質問はランディの「問い合わせフォーム」をご活用下さい！弊社がご対応させていただきます。**

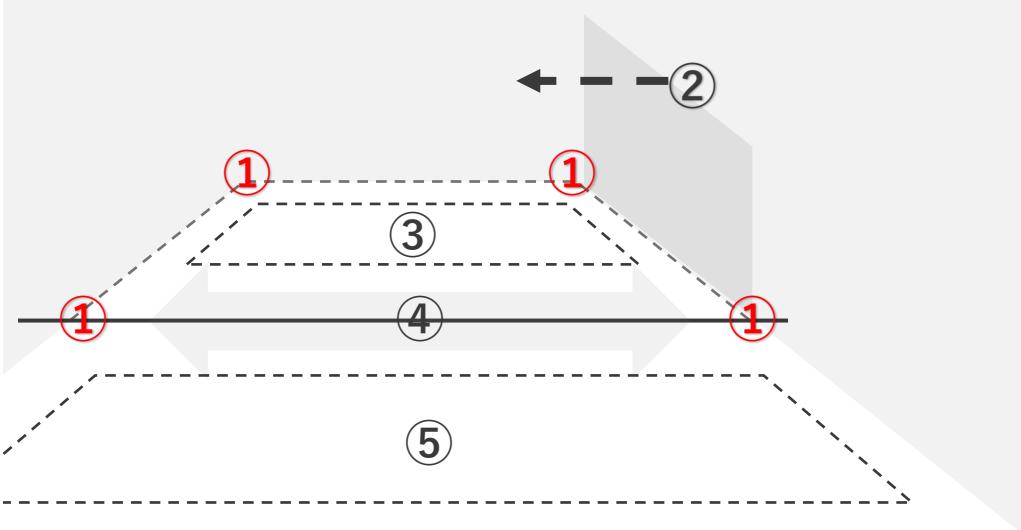
**送信する**

# おまけ「現地見学チェックシート」

ポイント①
敷地境界

ポイント②
隣地

ポイント③
敷地内



ポイント④
接道面

ポイント⑤
道路

## チェックシート要件を満たさない場合

①建築上問題が無いか？ ②何らかの費用負担が無いか？  
弊社へご相談ください！

### ポイント①敷地境界

- 敷地境界の「折れ点」すべてに境界標が設置されていますか？

※コンクリート・金属・石・プラスチックなどが多い



- 境界標が無い場合、購入後引渡しまでに売り主さん負担で設置されますか？

※境界標設置され無い場合、「境界確定されているか？境界の紛争が無いか？」を確認しましょう。

- 隣地所有者と「境界に関する紛争など」はありませんか？

※境界について隣地ともめている最中の土地購入はお勧めしません。

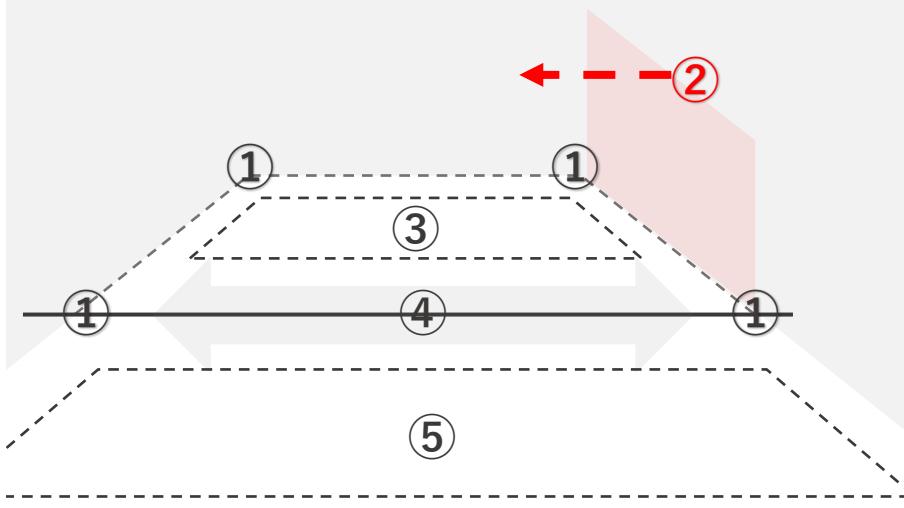
※解決済みで隣地所有者との「**境界確認書**」が取得できれば問題ありません。

# おまけ「現地見学チェックシート」

ポイント①
敷地境界

ポイント②
隣地

ポイント③
敷地内



ポイント④
接道面

ポイント⑤
道路

## チェックシート要件を満たさない場合

①建築上問題が無いか？ ②何らかの費用負担が無いか？  
弊社へご相談ください！

### ポイント②隣地

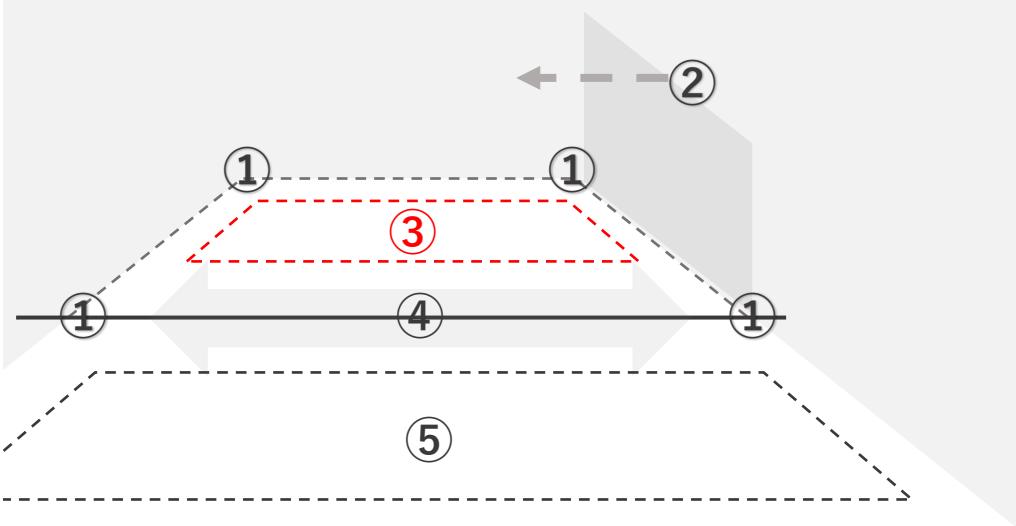
- 隣地から「塀・屋根・樹木」など何らかの越境物はありませんか？
- 越境物がある場合、購入後引渡しまでに売り主負担で撤去されますか？
- 撤去されない場合、建築計画へどんな影響がありますか？  
※建築計画への影響が納得できる範囲なら検討しても問題ありません。
- 境界線上に、塀などの構造物はありますか？
- 構造物がある場合、所有者は誰ですか？  
※所有者が「隣地所有者の場合」デザインが気に入らなくても勝手に撤去できません。
- 隣地建物の窓の位置などを確認し、建築計画への影響を検討しましたか？

# おまけ「現地見学チェックシート」

ポイント①
敷地境界

ポイント②
隣地

ポイント③
敷地内



ポイント④
接道面

ポイント⑤
道路

## チェックシート要件を満たさない場合

①建築上問題が無いか？ ②何らかの費用負担が無いか？  
弊社へご相談ください！

### ポイント③敷地内

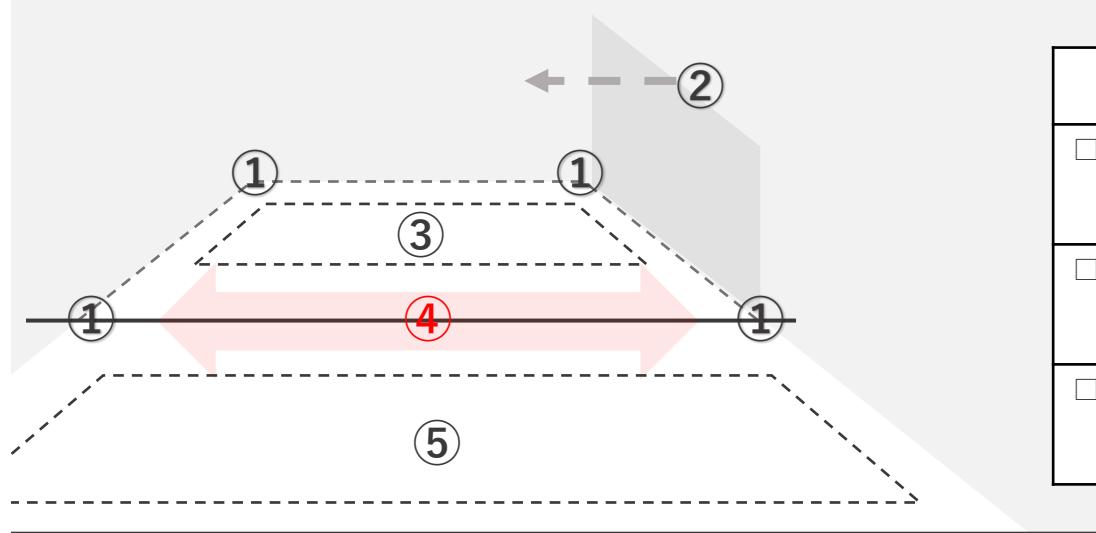
- 敷地内に、「古屋・以前の建物基礎」などの構造物はありませんか？
- 構造物がある場合、購入後引渡しまでに売り主負担で解体・撤去されますか？  
※解体が「こちら負担の場合」**解体費用を確認しましょう！**
- 敷地内に「古井戸」などはありませんか？
- 土壤汚染など居住に適さない瑕疵はありませんか？
- 高低差がある土地の場合、造成費用などを確認しましょう。  
※高低差がある場合、通行人との目線が合いにくいやなどメリットもあるため総合判断が必要です。  
**造成費用を含めても価格が妥当など、メリットがあれば検討して問題はありません。**
- 雨の日も現地確認しましたか？  
※水はけなど気になる点は？

# おまけ「現地見学チェックシート」

ポイント①
敷地境界

ポイント②
隣地

ポイント③
敷地内



ポイント④
接道面

ポイント⑤
道路

## チェックシート要件を満たさない場合

①建築上問題が無いか？ ②何らかの費用負担が無いか？  
弊社へご相談ください！

### ポイント④接道面

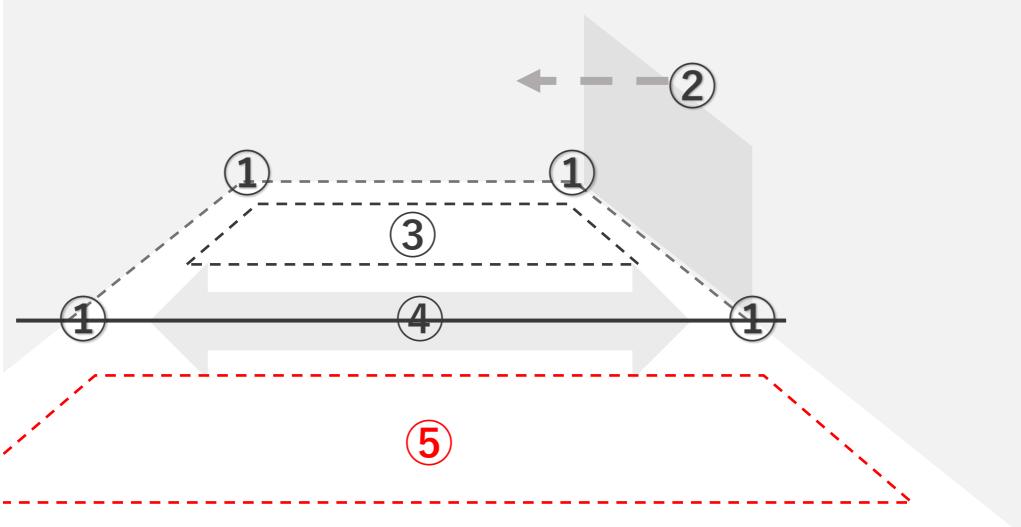
- 敷地は「建築基準法上の道路」に 2 m 以上接していますか？  
※ 2 m 以上接していない場合、建築可能か弊社にご相談下さい。  
**※建築可能 & 価格的メリットありであれば検討して問題ありません**
- 接道面に「電柱・ポスト・ゴミステーション」など移動させるのが難しい公共物はありませんか？  
※ 公共物がある場合、移動の条件(移動可能な範囲・費用など)を弊社にご相談下さい。  
**※移動の条件も含めて比較し、購入検討しても問題ありません。**
- 上下水道・ガスなどの引き込みはされていますか？  
※ 引き込みされていない場合、引き込みにかかる費用確認。  
**※引き込み費用も含めて価格比較し検討して問題ありません。**

# おまけ「現地見学チェックシート」

ポイント①
敷地境界

ポイント②
隣地

ポイント③
敷地内



ポイント④
接道面

ポイント⑤
道路

## チェックシート要件を満たさない場合

①建築上問題が無いか？ ②何らかの費用負担が無いか？  
弊社へご相談ください！

### ポイント⑤道路

- 道路は公道ですか？  
※私道の場合発生する負担(利用料の有無・持ち分負担)を弊社にご相談下さい  
**※負担内容を把握したうえで検討して問題ありません**
- 道路幅員は4m以上ありますか？  
※4m未満の場合建築計画への影響を弊社にご確認ください
- 前面道路に上下水道・ガスは来ていますか？  
※前面道路まで来ていない場合費用が高額になる可能性があります。  
**※引き込み費用も含めて価格比較し検討して問題ありません。**
- 前面道路から「最寄りの大通りまでの間に」車の対面通行ができないほど狭い箇所はありませんか？  
※車利用の場合要注意
- ゴミステーションの位置は確認しましたか？
- 雨の日も確認しましたか？  
※側溝から水があふれているなど気になる点はありませんか？



# FREEDOM X

お問合せはこちら

03-5962-3043

[info@freedom-x.co.jp](mailto:info@freedom-x.co.jp)

会社名： FREEDOM X株式会社

設立： 2019年9月17日

所在地： 〒103-0006

東京都中央区日本橋富沢町11-12 サンライズビル8階

資本金： 3,000万円

代表取締役社長： 衣笠 茂樹

事業内容： 建築・不動産領域におけるDXコンサルティング

ランディ、タテテクの開発

ランディPRO(システム)の販売

Webマーケティング支援

グループ企業： FREEDOM株式会社（フリーダムアーキテクツ事業本部含む）

FREEDOMビルド株式会社

所属団体： 一般社団法人 不動産テック協会