

高齢対応・空家対策・相続対策 のために(下) 土地建物の積極的な活用を

ネットワークたより72号に本稿の前半を掲載し、「土地建物の活用方法」の相談事例を紹介しました。今回はその後の結果と他の事例を報告します。

扱いの対象外ということでした。町役場の空家バンクでは駅近の平地で300万円~400万円という取引事例を得ることができました。若夫婦が自然を求めて移住する需要のようでした。

お客様は結果として空家の処理業者に依頼して、自分たちは都内の施設に転居されました。

話を進みさせました。お客様は結果として空家の処理業者に依頼して、自分たちは都内の施設に転居されました。

話を進みさせました。お客様は結果として空家の処理業者に依頼して、自分たちは都内の施設に転居されました。

話を進みさせました。お客様は結果として空家の処理業者に依頼して、自分たちは都内の施設に転居されました。

話を進みさせました。お客様は結果として空家の処理業者に依頼して、自分たちは都内の施設に転居されました。

話を進みさせました。お客様は結果として空家の処理業者に依頼して、自分たちは都内の施設に転居されました。

住宅相談の実例から

前回掲載の事例は、埼玉県の都心から約1時間、駅から5km、A町の山間地のお住まいの方の土地活用方法についてでした。私たちは、今後の対応方針としてお客様に次のような調査結果をお伝えしました。

既存建物を福祉施設のグループホームに転用したり、事業所の事務所にしていく発想です。地域や市民運動のつながりからマッチングの機会に恵まれるケースもあります。

中央沿線にお住まいの方がマンションを売却して郊外の木造平屋に住みたいと言った相談がありました。最初の面談の時に不動産取引実績を記録した書籍の写しを説明しました。

周辺地域の地価をつかみ、売却収入と土地がいくらで買えるのか知っていました。土地の値段は相対の事情により変動します。こうしたデータがあっても上回ったり下回ったりします。

周辺地域の地価をつかみ、売却収入と土地がいくらで買えるのか知っていました。土地の値段は相対の事情により変動します。こうしたデータがあっても上回ったり下回ったりします。

周辺地域の地価をつかみ、売却収入と土地がいくらで買えるのか知っていました。土地の値段は相対の事情により変動します。こうしたデータがあっても上回ったり下回ったりします。

周辺地域の地価をつかみ、売却収入と土地がいくらで買えるのか知っていました。土地の値段は相対の事情により変動します。こうしたデータがあっても上回ったり下回ったりします。

周辺地域の地価をつかみ、売却収入と土地がいくらで買えるのか知っていました。土地の値段は相対の事情により変動します。こうしたデータがあっても上回ったり下回ったりします。

政策調査をしました

各自自治体は空家対策、移住促進・住宅困窮者対策などの政策があります。A町では空家バンク制度(空家物件をリスト化して紹介する)がありますので説明しました。

町空家バンク制度では地元の不動産会社が間に入ると聞いたので相談してみると取り扱いを希望する業者が現れました。

法的履歴・建物履歴登記情報を提供しました。この建物は法的な問題は一切ないのですが、取引相手が現れないので、

法的履歴・建物履歴登記情報を提供しました。この建物は法的な問題は一切ないのですが、取引相手が現れないので、

法的履歴・建物履歴登記情報を提供しました。この建物は法的な問題は一切ないのですが、取引相手が現れないので、

法的履歴・建物履歴登記情報を提供しました。この建物は法的な問題は一切ないのですが、取引相手が現れないので、

法的履歴・建物履歴登記情報を提供しました。この建物は法的な問題は一切ないのですが、取引相手が現れないので、

法的履歴・建物履歴登記情報を提供しました。この建物は法的な問題は一切ないのですが、取引相手が現れないので、

相場を調査しました

対象地が山間地なので大手不動産会社では取り扱っていません。土地の地盤調査を。その土地が沼地などを埋め立てた土地なのか、迅速図(じんそくず。明治時代に陸軍が調査作成した地形図)で過去を調べる。

自治体が発表しているハザードマップで、該当土地の災害に対する安全性を調べる。

市街化調整区域でないこと。建物が建てられる地域なのかの確認をする。

土地が建築基準法の道路に接しているか。

上下水道が引き込まれているかの確認。引き込まれていない場合は、引き込み工事費はどのくらいか。

土地購入して家を建てる場合、「建築条件付き」の場合は、土地販売業者もしくは関連業者に建築を依頼することになる。

土地購入時には、土地代金の他に、不動産手数料、登記料、税金、上下水道の引込み工事費、測量費、擁壁や土留めなど外構工事費などトータルでの検討が必要。

この他いろいろな注意点があります。大切な財産形成なので、信頼のおける設計事務所等に相談しましょう。

土地購入時の注意点(建築関係)

- ① 該当する土地の地盤調査を。その土地が沼地などを埋め立てた土地なのか、迅速図(じんそくず。明治時代に陸軍が調査作成した地形図)で過去を調べる。
- ② 自治体が発表しているハザードマップで、該当土地の災害に対する安全性を調べる。
- ③ 市街化調整区域でないこと。建物が建てられる地域なのかの確認をする。
- ④ 土地が建築基準法の道路に接しているか。
- ⑤ 上下水道が引き込まれているかの確認。引き込まれていない場合は、引き込み工事費はどのくらいか。
- ⑥ 土地購入して家を建てる場合、「建築条件付き」の場合は、土地販売業者もしくは関連業者に建築を依頼することになる。
- ⑦ 土地購入時には、土地代金の他に、不動産手数料、登記料、税金、上下水道の引込み工事費、測量費、擁壁や土留めなど外構工事費などトータルでの検討が必要。

*この他いろいろな注意点があります。大切な財産形成なので、信頼のおける設計事務所等に相談しましょう。

重要です。お客様が行う 次のステップは

事業性があってもなくとも中長期の収支計画は必要です。場合によってはファイナンシャルプランナーさんや税理士さん

に支障をきたさずともあります。現在、住宅ローンは超低金利が続いていますが、今のうちに低金利ローン

を固定金利で使っておきたいというセーラーストックに若い人が誘われてい

ます。長期間の住宅ローンを確保するという事で、建築費が値上がりして、採算が取れませ

ず。慎重に。具体的事例を紹介しましたが、今でも私にも相談

が、空家対策を含め、空家をリフォーム

進行中の実例から

中央沿線にお住まいの方がマンションを売却して郊外の木造平屋に住みたいと言った相談がありました。最初の面談の時に不動産取引実績を記録した書籍の写しを説明しました。

周辺地域の地価をつかみ、売却収入と土地がいくらで買えるのか知っていました。土地の値段は相対の事情により変動します。こうしたデータがあっても上回ったり下回ったりします。

周辺地域の地価をつかみ、売却収入と土地がいくらで買えるのか知っていました。土地の値段は相対の事情により変動します。こうしたデータがあっても上回ったり下回ったりします。

周辺地域の地価をつかみ、売却収入と土地がいくらで買えるのか知っていました。土地の値段は相対の事情により変動します。こうしたデータがあっても上回ったり下回ったりします。

周辺地域の地価をつかみ、売却収入と土地がいくらで買えるのか知っていました。土地の値段は相対の事情により変動します。こうしたデータがあっても上回ったり下回ったりします。

周辺地域の地価をつかみ、売却収入と土地がいくらで買えるのか知っていました。土地の値段は相対の事情により変動します。こうしたデータがあっても上回ったり下回ったりします。

土地建物の活用

小規模なデベロッパーなど、地域の福祉事業に思い切って安く貸す方法

もあります。固定資産税が払えればそれでよしと

思っています。固定資産税が払えればそれでよしと

思っています。固定資産税が払えればそれでよしと

思っています。固定資産税が払えればそれでよしと

思っています。固定資産税が払えればそれでよしと

その他の事例

工事費を賄うという事で、建築費が値上がりして、採算が取れませ

ず。慎重に。具体的事例を紹介しましたが、今でも私にも相談

が、空家対策を含め、空家をリフォーム

する事で、地域の福祉事業に思い切って安く貸す方法

もあります。固定資産税が払えればそれでよしと

思っています。固定資産税が払えればそれでよしと

空家をリフォーム

小規模なデベロッパーなど、地域の福祉事業に思い切って安く貸す方法

もあります。固定資産税が払えればそれでよしと

思っています。固定資産税が払えればそれでよしと

思っています。固定資産税が払えればそれでよしと

思っています。固定資産税が払えればそれでよしと

思っています。固定資産税が払えればそれでよしと

やっぱり木の家

活のお世話をしています。これからは安心して過ごすために建物の劣化と耐震性を調査してほしいと

調査結果、建物は近年

調査結果、建物は近年

調査結果、建物は近年

改修工事 お住いの点検を

住まいは、幹線道路に接するマンションや戸建て住宅など立ち並ぶ住宅地にありますが、当初、平

屋でしたがその後、増築が数回行われた二階建ての建物です。一人暮らしの高齢のお母様を、近

くお住いの娘さんが生

活のお世話をしています。これからは安心して過ごすために建物の劣化と耐震性を調査してほしいと

省エネが叫ばれ、住宅の断熱気密強化が求められています。

太陽光や光などの自然エネルギーを利用し、自然しく冬暖かく住まう次世代ソーラーシステムがあります。このシステムについて四回の連載で紹介いたしました。

高気密高断熱住宅と次世代ソーラーシステム

日本の住いは、高温多湿の夏に焦点を当てて作られ、冬の寒さ対策が乏しくなっています。

断熱性の低い建物を暖めるのに、膨大なエネルギーを使うようになってしまいました。

夏涼しく冬暖かい 次世代ソーラーシステム

その反省から国は、住いの省エネ基準を厳しくしました。住いの断熱と気密を強化し設置する、空調設備を設置する、高気密高断熱のアクティブシステムの推進です。

しかしこの住まいは、太陽熱など自然エネルギーの利用が乏しく、住いの省エネ基準を厳しくしました。住いの断熱と気密を強化し設置する、空調設備を設置する、高気密高断熱のアクティブシステムの推進です。

断熱性の低い建物を暖めるのに、膨大なエネルギーを使うようになってしまいました。

断熱性の低い建物を暖めるのに、膨大なエネルギーを使うようになってしまいました。

高気密高断熱住宅と次世代ソーラーシステム

日本の住いは、高温多湿の夏に焦点を当てて作られ、冬の寒さ対策が乏しくなっています。

断熱性の低い建物を暖めるのに、膨大なエネルギーを使うようになってしまいました。

断熱性の低い建物を暖めるのに、膨大なエネルギーを使うようになってしまいました。

断熱性の低い建物を暖めるのに、膨大なエネルギーを使うようになってしまいました。

床暖房設備などともに床、壁などリフォームがされていましたが、屋根の塗装劣化、そして外壁の亀裂は、かなり進行し、雨水が浸入している箇所があり、木部が一部腐食していました。耐震性については、小屋や床下などの構造材の接続部分に固定不足などが見られました。

そこで構造材の腐食部分の取り換えとともに、構造材接続部分を補強しました。そして屋根・外壁の亀裂部分の防水処理をして塗装を行いました。一般的に外壁の亀裂中、0.3mm以上ある場合は、雨漏りの原因となるといわれています。特に横方向の亀裂は雨水が入り込む恐れがあります。

台風や大雨のシーズンの前に、一度住まいを見まわして点検することをお勧めいたします。

③自然風の利用 ④昼光の利用 ⑤自然熱の活用 ⑥蓄熱・蓄冷の活用 これらの特徴を基本にしたのが、次世代ソーラーシステムです。

①断熱性の重視 ②夏の日射遮蔽 ③自然風の利用 ④昼光の利用 ⑤自然熱の活用 ⑥蓄熱・蓄冷の活用

①断熱性の重視 ②夏の日射遮蔽 ③自然風の利用 ④昼光の利用 ⑤自然熱の活用 ⑥蓄熱・蓄冷の活用