

土地

土地や建物を「不動産」といい、土地や建物の売買、アパートやマンションの賃貸(料金を取って部屋や物を貸すこと)などの不動産業は、「宅地建物取引業法」に決められており、「宅地建物取引主任者」の免許がなければ行ってはならない。ただし、自分がマンションを所有しており、自分でその賃貸契約をとることは構わない。また、事業所の規模にもよるが免許所持者が1名ないし数名いれば構わないので不動産屋全員が免許を持っているとは限らない。

基本的に不動産でも個人で購入することができるが、「登記」などの手続きが非常に難しいので不動産屋または建設業者などに任せることが多いし、そちらをお勧めする。

土地の取得方法

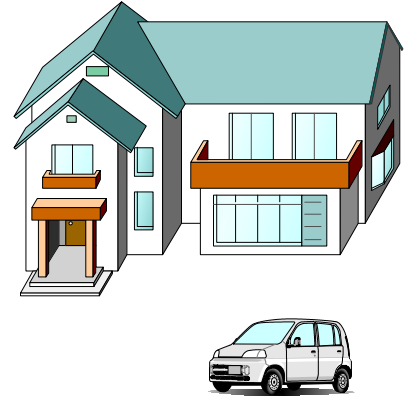
一般に建物を建てるための土地を取得する方法としては、主に次の4通りが考えられる。

- デベロッパーから購入する
- 不動産屋に仲介してもらう
- 銀行が借金のかたに取った土地を購入する
- 個人から直接購入する

なんだか は難しそうだが、デベロッパーとは三菱地所や三井不動産などのことで、一戸建ての家を建てるというよりはビルを建設して都市を開発するような規模の大きな企業のことである。それらよりも規模の小さい三井ホームとか積水ハウスといった建設会社はデベロッパーとは呼ばないが、それらから家を建てることを条件に土地を購入できる。おそらく土地を持っていない人が家を建てる方法で最もポピュラーな方法だろう。私はまだ家を建てたことがないのでよくわからないが、必要な手続きなどは業者がやってくれるのだろう。わからないから全部任せていたら欠陥住宅を造られてしまったなんてことにならないように注意は払わなくてはならない。

は書いてあるとおりで、不動産屋に土地を仲介してもらう。車の所有者を陸運局に届けて登録するように、土地の所有者なども登録しなければならない。その証明となるものが各地域の法務局に備えてある「登記簿」である。この登記簿には、その土地がどういう目的でいつ誰が所有したかなどが記されている。ちなみに、閲覧には500円かかるが他人の土地でも閲覧することができる。この登記簿の申請を素人がするのは事実上不可能に近いので、不動産屋に仲介手数料を支払う代わりに土地の購入と同時に手続きをしてもらうということになる。

と はあまりお勧めしない。一番の問題点は後々のトラブルに発展しやすいから。確かにこのような方法で安く土地を取得する人はいるが、その場合には弁護士や有識者などに手伝ってもらうことが多い。



売り土地見積もり例

物件の内容 土地面積100㎡、物件価格2000万円
購入者35歳 頭金400万円 勤務年数8年 年収500万円

合計費用	22,128,000円
内訳	
A.物件金額	20,000,000円
B.諸経費	2,128,000円