

「土地・建物」 ～土地～

建築条件付土地【けんちくじょうけんつきとち】

土地を売るに当たって、一定期間内に特定の建設会社と建築請負契約を結ぶことを条件にしているものです。本来、土地の売買に建築条件を付けることは独禁法違反になりますが、次の場合のみ許されます。(1) 土地売買契約後 3 か月以内に建築請負契約が成立することを停止条件とすること (2) 請負会社は土地の売主、その子会社、代理人に限ること (3) 建築条件が成立しない場合は預かり金などを返還し、契約を白紙撤回すること。

更地【さらち】

建物、構築物、工作物などが建っていない「まっさら」な状態の宅地のことです。また、借地権や地役権などの私法上の権利が付いておらず、購入後に自由に建築できる状態になっている（抵当権や建築基準法・都市計画法など公法上の制約があっても更地になる）。実際の不動産市場では、更地状態の売地は少ないです。なお、私法上の権利が無くても、宅地の所有者が自己所有の建物を建てている場合は「建付地（たてつけち）」といえます。

私道負担【しどうふたん】

土地や一戸建てで前面道路が私道の場合、売買する時にその私道に関して何らかの負担がある場合をいいます。通常は、土地の一部として私道が含まれるかどうかで表されます。単独所有の場合は「私道負担 20 平方メートル」などと広さが出ており、周辺の所有者と共有の場合は「私道 100 平方メートル、持ち分 5 分の 1」という具合に私道全体の面積と持ち分比率が出ています。また、取引対象の面積には含まれなくても、私道の通行料の負担があるケースもあります。

所在地【しょざいち】

物件広告や売買契約書で使われる所在地は、登記簿に記載されている地番になっているのが普通です。これを見て登記簿の内容をチェックできるようになっています。固定資産税の課税台帳を閲覧したり、納税証明等を取る場合にも所在地として登記地番が使われます。一方、郵便を出す場合や一般の地図を頼りに訪問する場合には、住居表示を見ます。自分で現地をチェックする場合は、住居表示を確認することが必要です。

宅地造成【たくちぞうせい】

農地・山林・原野・沼沢地などを宅地にするために、土地の形や性質を変えることをいいます。傾斜地の宅地造成にともなう崖崩れや土砂の流出によって災害が発生することを防ぐために宅地造成等規制法（1961年11月制定）が設けられ、地盤の安全性確保、擁壁や排水施設の設置などの技術基準があります。規制区域内の一定の宅地造成工事（別表）は都道府県知事の許可が必要です。自治体によっては地域の実状に合った開発指導要綱を定めています。

土地面積【とちめんせき】

土地の面積を表示するときには、通常、水平投影面積が使われます。つまり傾斜地や崖地が含まれていても、真上から水平に見た時の面積なので、実際に利用できる平坦な面積とは違うことに注意が必要です。傾斜地が多い場合は造成や整地などが必要になります。また、土地の実測面積と公簿面積（登記簿上の地積）が違うこともあります。実測面積が大きい場合を縄伸び、小さい場合を縄縮みといいます。

不同沈下【ふどうちんか】

建物の重みで地盤が部分的に沈み込んだり滑り出す現象のことです。「傾斜を伴う沈下」「不等沈下」ともいいます。沈下する深さや移動する幅が場所によって違うため、上の建物が水平をたもてずに傾いたり、ねじれたりして損傷を受けます。低地の軟弱地盤の地域、斜面の造成地の盛土と地山の境目などで起きることが多いです。なお「地盤沈下」は、建造物の荷重以外の要因、地下水の過剰なくみ上げなどで広範囲に地表面が沈み込む現象をいいます。

古家付土地【ふるやつきとち】

中古一戸建ての建物は、現在の日本の不動産市場では、築年が10年を超えると経済的価値が急速に下がり、ほとんど土地だけの価値になってしまいます。そのため、物理的には建物が十分住める状態でも、物件広告では「中古一戸建て」とは表示されず「古家付土地」あるいは「売地（古家あり）」となります。物理的に住めない場合は「売地（廃屋あり）」。

どちらにせよ、すぐに建築したい場合には土地代の他に建物の解体費もかかる点に注意が必要です。

盛土【もりど】

山腹や丘の斜面などの傾斜地を造成するときなどに、他から採取した土砂を古い地盤の上に盛り上げて平らにしたところを「盛土」、土砂を削り取って残った部分を「切土」といいます。十分な締め固めをしていない盛土は軟弱で、地震による地割れ、建物の荷重による不同沈下などの要因になります。粘土層などの軟弱地盤の上に盛土をすると、盛土の重みで粘土層が圧縮されて沈下する「圧密」現象が起きます。

路地状部分【ろじじょうぶぶん】

変形敷地の一部で、道路に接している間口の幅が狭く、細長い通路状になっている部分です。「敷地延長」ともいいます。路地状部分を含む敷地を「袋地」や「旗竿敷地」と呼びます。建築基準法では「建物の敷地は 4m 以上の道路に 2m 以上接する」という接道義務を設けていますが、地方自治体によっては、独自に条例を定めて、路地状部分の間口と奥行きとの関係を制限しています。また、路地状部分がある敷地は税務上、不動産鑑定上の評価が下がります。