

SOS ニュース

不動産は事前相談も重要

不動産の相談、問題が起きてから相談が圧倒的ですが、実は事前相談も重要なのです。例えば、土地や住宅を購入したい場合、駅からの距離とか、商店街が近くて便利とか、閑静な住宅地だからとかなどが中心に考えるのが普通です。しかし、視点を変えると敷地は違って見えてきます。天変地変のニュースが多いことから防災の視点などから視ることも必要なのです。

こんな時、事前であれば地盤についての知識とか、建物の耐久性に影響のある光や風等環境の知識とか、不動産取引に大切な「重要事項説明書」の見方とか、インスペクター制度の活用とか、いろいろしておくことがあると思っています。

初めて購入したい物件を見に行く時、普通案内の通り向かいますよね。気付くとすれば坂道とか道が狭いとかでしょうか？でも、我々は、「の」の字のように周辺を観察しながら敷地に向かいます。周囲の地形やブロック塀や外壁、擁壁などの亀裂や道路の凸凹、塀や外壁の苔の状態などから周辺の地盤強弱や湿気が多いなどいろいろ視るのです。また、敷地や境界線、塀は共有か、隣地から越境、アンテナの方向等々、重要事項説明書の項目以外の見方などアドバイスすることが出来る可能性があるのです。

また、相続などで不動産が絡む可能性があれば事前に知っておきたい知識はいろいろあるのです。

不動産は、価値が高いものだけでなく、関連する項目は実に深く、複雑に絡んでいます。まず大切なことは、絡まった糸を解いて判りやすくすること、そして、専門分野別に項目に分けて、これは、不動産取引の問題、建築設計の問題、今そして今後のくらし方の問題、防災の問題、登記関係の問題、法律の問題など整理し、何が問題に

なるかを知っておくことです。その上で、さらに深く判断材料を得ようとする上で、
SOS総合相談グループは、各分野の専門家が対応してくれると思うのです。

平成 29 年 1 月 6 日

不動産部会 一級建築士 荒尾 博

* 無断転写禁止