

高松市番町3丁目、香川大学正門近くの日立不動産で宅地建物取引主任者をされています、乾和彦さんにお話を聞かせて頂きました。

『日々の業務のなかで、特に大切にされている事などを教えてくださいませんか？』

物件に対しての調査を大切に思っています。

『どんな調査ですか？』

はい。現地調査・都市計画・水道など、何か規制がないか常に調べて、水道等も役所で図面を取り、お客様に説明を行うのはもちろんなのですが、例えば、建物付き土地の売買の例ですが、法務局の公図で見ればその土地が一枚の土地に見えていても、旧図を調べた場合に、中央部分に農道が通っていて土地が分割されていた。そんな場合もごく希にではありますがありました。

土地購入後、建て替えを行う際に農道が発覚して建てられなくなるといった最悪のケースも考えられる事もありますので、売買の前には現在の公図と旧図を調査して、そういった状況が判明した場合には売主様に報告し、問題解決をしてから販売せねばなりません。

『そんなことがあるのですね。そういう調査とは基本的に「そういうことがあるかも知れない」ということに気が付くことができない。つまり素人では全く気が付かないし、言い換えればまさに専門家でないといけない調査ですね』

そうですね。「大丈夫だろう」ではなく、調査し「大丈夫だ」とわかっていれば私たちも自信を持ってお勧めできますから。



『高松市の最近の不動産の動きというのはどうですか？』

高松市では平成16年に都市計画の見直しがあって、それまで市街化調整区域で一般的には農地から宅地への転用が出来ませんでした。市街化調整区域がなくなり、一気に農地から

宅地への転用が広がり開発が進んできました。バブルの終わり頃から、土地の価格は徐々に下落傾向にあったのですが、その結果、地域によっては土地の供給の方が多くなり、更に価格の下がっている地域もありますね。

また、リーマンショック以前には、県外業者によるマンション建設などの動きもあったようなのですが、リーマンショック以後はあまり話を聞かなくなりましたね。

『ということは動き全体は鈍いということでしょうか』

安くなるということは買いやすくなるということですが、供給過多になると残る物件も多くなりますから売り手様にはつらいことです。

買い手様には一見選択肢が多くなって良いように見えますが、不動産というものはスーパーの商品とは違い、安いからたくさん買うというものではありません。逆に多すぎてあれもこれもとっているうちに良い物件を取られてしまうということもあるのではないのでしょうか。

いずれにしても住宅需要というものはあるはずですから、動きが鈍いというよりもこの時代にあった販売方法を模索することが大切になってくるでしょうね。



『日々お忙しい乾さんですが、これからしてみたい事など教えて頂けますか？』

そうですね。若い頃には休日になれば四国の山々によく山登りに行っていました。山登りに行くと言っても本格的な登山というのではなく、景色を楽しんだりする為のハイキングが主ですが。

最近は、なかなか山に行く機会が取れずに、ここ数年は全く行くことができていなかったの、時間を作って山に登って楽しんできたと思っています。

「すべてはお客様のために」そういう乾さんの仕事に対する姿勢は厳しい

『ありがとうございます。ハイキングは楽しそうですね。私は学生時代に野球部だったのですが、山と言えば、練習でランニングをする為に登ったキツイ記憶しかありません。一度は山登りを楽しんで自然を感じてみたいですね。では最後に一言、お願いします。』

地域に根ざした営業を第一に考え日々がんばっています。お気軽にお問い合わせ、お立ち寄り頂けたら、嬉しく思います。

高松市の中心部にある日立不動産は地域に根付き、長年香川の不動産業界に貢献されてきた会社です。その間、様々な時代の移り変わりの中で常にその時代のお客様の目線に合わせたアドバイスをしてこられました。

ベテランならではの物件調査への厳しい視点は、まさに日立不動産代表の上原社長の経営方針の現れであり、今回登場して頂いた乾さんの経験によるところが大きいような気がします。

ぜひ一度日立不動産にお立ち寄り下さい。
乾さんがその優しい笑顔で迎えてくれます。

(聞き手：不動産情報ネット 村上善英)



日立不動産

代表者 上原栄一

高松市番町3丁目7-13

TEL087-837-4331

<http://www.2103infolnet.com/hitati-f/>