



私のひとりごと

「喜びの目撃者」

当社で住宅を建てられる半数の方は、土地探しから始められる。特に敦賀地区をお考えの方の大半はそれである。土地探しの基準は子供の校区であったり、実家の近くであったり、利便性であったりと、人により様々である。ある程度めぼしい所を決められて来社される方は、すんなりと決まるケースが多いが、全く雲を掴む様なところから土地探しを始められる方は、なかなか決まらない。その理由は、土地を選ぶ知識が身に付くからだ。「エッ！」と思われるだろうが・・・。

土地を探す場合ほとんどの方は素人である。最初は雰囲気土地を探されて当社に相談に来られる。「藤本さん、あの土地どうですかね？」といった具合で、「そうですね～良い土地ですね。でもお隣の建物で南の日差しが遮られますよね。」とか、「南向きの良い土地ですが、この地域では建築法規上、建物に制限を受けますから坪数に問題がありますよね。」等々、正直にお答えするしかないのである。するとどうだろう・・・今まで素人だった人に知識が身に付き、ある程度自分で判断出来るようになる。さらに無意識にハードルを上げ 100%満足な土地を探し始めるのだ。そうなるともますます決められない。プロとしてハッキリ言わせて頂ければ、100%満足な土地などありえないのである。仮に満足な土地があっ



たにせよ、とても高値ですぐに完売される。なぜなら、あなたにとって良い土地は誰にとっても良い土地なのだ。私はその様な方が早く土地を決めるには、土地探しを止める様にとアドバイスする。まず、今まで知りえた土地の欠点を探さず良い所を見つけて頂きたい。そうすると意外にも良い所が見つかり、その土地が好きになったりもする。そして 70%満足なら買いなのだ。それが土地探しの極意である。ちょうど人の付き合い方にも似ている。その人の欠点を探すのではなく、長所を見ればその人がとても好きになるのと同じである。

一方、私の地元美浜地区ではどうだろう・・・。分譲地がほとんど無いせいか、建て替え需要が多い。では土地の悩みが無いかといえば、そうでもない。例えば先祖代々受け継がれた土地は、隣との境の目印が石であったり、木であったりする。私達は公図（土地の境や番地が書いてある図面）によって隣地境界線を確認するが、その公図も 100 年ほど前に作成されたもので正確とは言えないが、基本は公図が頼りとなる。すると自分の家が隣の敷地にハミ出していたり、またその逆もある。自分の土地だと思っていた所が他人の土地であったり、お隣の土地が自分の物であったりと、衝撃の事実が発覚する場合もある。当社も過去に建築した場所がお客様の物では無かった事実が、完成後に発覚した事例もある。時効取得（他人も、また自分自身も自分の物と思い長年使っていると、時効により取得できる法律）などの法律により丸く収まったが、肝を冷やしたものだ。また家長が死亡した場合、相続登記がされていない場合もある。例えば亡くなったお爺ちゃんの名義の場合、お爺ちゃんまで家系図がさかのぼり全ての人に相続の権利が発生する。多くの人に財産放棄をしてもらわなければならないが、お金が絡むとややこしくなる。等々・・・。

家を建てるまでに多くの困難に直面する事もあるが、どうか希望を持って進んで頂きたい。何故なら、苦労した分喜びも大きい事実を私は何度も目撃しているからである。

ではまた来月もお会いしましょう。
今月も最後まで読んでいただき・・・、

あーがしう
ございました!!

