

新築もリフォームも不動産も住まいに関する全てのことを手掛けているHOKUTOなら お客様にとって本当に利益になるのは何かを判断し最善のご提案ができます

HOKUTO
が考える
不動産業

◆多種多様な工事を手掛けているからこそ、
必要で最適な工事をおすすめる、総合的な
アドバイザーになれるわけです。

しかし単一の仕事を生業として
いる業者は、その仕事をなんとし
も得なければ食べていくことができ
ません。

我々は複数の仕事をしているため、
ほかにもたくさんの依頼があるので、
**依頼された案件について客観的
かつ専門的なアドバイスができる**
というわけです。この住宅に塗装は
まだ必要でないとか、この物件はあ
まりお買い得ではないといったこと
も、そろばん勘定抜きにアドバイス
できるという強みがあります。

当社では月に100件を超える
住まいに関わる工事をしています。
新築時から現在までに何かしらの
不具合やお困りが生じた住宅の
現状を解決しに伺うわけですから、
**建物のくせ、欠点、優先すべき順序、
適切な施工などについて日々、研
究を重ねております。**このハウスメ
ーカーがこの時期好んで使っていたこ
の建材は、数年経つと大抵このよう
な劣化が生じてしまう、というよう
な知見を豊富に持っています。逆に、
この工務店の住宅は年数が経つても
しっかりといる住宅が多い、という
ことも少ないですがあります。

◆そういういった大小様々な
ハウスメーカーが建てる
住宅が、多種多様な条件
の元で、どう変化していっ
たか、という膨大なデータ
が蓄積されています。

「この会社の建物はこういつた
不具合が多いので、そこが劣化して
いる。販売価格はお買い得に見える
が、リフォームしても改善しにくい

部分なので買わないほうがいい」
とか「この会社の建物はこういつた
不具合があるが、リフォームでおお
むね改善できる。」

しかし販売価格とかかるリフォーム
の費用とを鑑みると、必ずしも
お買い得とはいえない「などといった
判断も、率直にお話しすることが
できるわけです。

通常、不動産業者がアドバイス
する際には、日当たり、角地である
か、南面道路などを利点としてすす
めることが多いです。

しかし、当社では実際に住んでい
る方からのお悩みをご相談いただく
中で、**南面に面した住宅は目隠しが
必要であったり、日当たりが良すぎ
て劣化が激しかったりと、必ずしも
いいことばかりとは限らない**と
いうことを知っています。

例えば、同じランクの物件で比較
すると、北面道路に建っている場合
土地の価格が安いので、断然お買い
得といえます。南面道路は北面道路
より人気があり土地の価格が高い
のですが、リビングや庭などのメイ
ンの居住スペースが通りに面してい
るということが、生活していく上で
意外とプライバシーを保ちにくいと
いう面があります。

◆当社がアドバイスする
際に一番重視しているの
は、風通しと水はけです。

この二つは建てた後に改善する
ことはなかなか難しいのです。その
ため、この二つを無視してしまうと、
住宅の劣化が著しくなるとか、そう
いった改善しにくい大きなマイナ
スを抱えてしまうリスクがあり
ます。

逆というと、この二つがクリアさ
れている土地であれば、住宅が長持
ちしやすい土地であるといえるわ
けです。(もちろん、長持ちしよ
うのない、軒の出がなく屋根勾配の小さ
い住宅を建ててしまえば又、話は
変わってきます)

不動産業者はそういった住宅の
価値を揺るがしかねない根本的な
情報は言わないのです。単に知ら
ないだけなのかもしれません。「建物
の建築会社が大手だから安心です」
とかそういった、何の根拠もないこ
と、特に良いことしかいわない業者
が殆どです。

どのような大企業も小さな工務
店でも、業として、利益をあげるた
めにやっております、それは決して悪い
ことではありません。

しかし、不動産業をするならもう
少し建物のことを勉強したらどう
かという感想は常に持っています。

◆当社は、消費者にとって、何が
一番ベストな選択なのかを、長期的
な視野で多角的に考えています。
消費者自身が思いつく以上のこと
を考えて予測し提案するのがプロ
の務めではないかと思っております。
◆当社の不動産業の登録はそ
のためであり、我々の住宅にか
わる経験と知識もそのために生か
されるべきであろうと自負してい
ます。

リフォーム

失敗しないためにも中古物件は購入前に
価値があるか診断させて下さい



▼1Fのキッチンや
廊下、洋間は床を支
える下地材(根太な
ど)が傷んだ状態で
あったため、下地
から改修することに
致しました。



床の解体

中古物件購入を検討されている
方は、ぜひお気軽に当社へご相談
下さい。塗装・防水工事、リフォーム、
外構工事ですべての観点から住宅
の価値を診断できるのが北斗建装
の強みです。

当社がメーカーショールームにて
定期的に開催しておりますリ
フォーム相談会に、お客様がご来場
下さいました。お客様は築38年の
古住宅を購入しようと計画され
ており、購入前に物件を見て欲しい
とのことでした。

◆ご相談内容は、①その物件を購入
する価値があるかどうかの判断、
②屋根・外壁の塗装、③建物内部の
リフォーム

後日、当社代表の小原とプラン
ナーの三重野と野上で現地調査に
お伺いしました。

当社は中古物件を検討されて
いるお客様から、購入する前に物件
に価値があるかどうか診断して欲
しいというご相談を多数いただい
ております。

かつては物件を購入した後に、
リフォームのご相談やお見積りも
のりです。

内部リフォームのプランについて
は費用対効果についてお客様と当
社で検討を3回重ね、工事のご発注
をいただきました。

ご依頼にえられる方が多かったの
ですが、最近では購入前にご相談を
いただくことが増えています。購入
後のリフォームでは、一見良さそ
うな物件でも、予想以上に費用が
かかってしまうケースも沢山ある
からです。当社では、物件購入前
のご相談やお見積り依頼も、無料
でお受けしております。

お客様が検討中の物件は、建物の
構造自体に何ら問題がありません
でした。ただ1点、北側のブロック塀
と建物の間の水はけが悪く、湿気が
溜まりやすい状態になっておりま
した。水はけの改善をすれば、購入
する価値は十分にあるという診断
結果をお客様にお伝えしました。

不動産に関する こんなお手伝いしています

- ・空き家の活用方法について
- ・住宅ローンやライフプラン等について
- ・相続(税)や贈与(税)について
- ・各種税金や控除について
- ・不動産の有効活用について



売却物件募集

まずは **無料査定** をしてみませんか?



リフォーム・新築・塗装・防水・エクステリア・不動産

有限会社 北斗建装

(社)大分県宅地建物取引業協会会員 (社)全国宅地建物取引業保証協会会員
宅地建物取引業免許 大分県知事免許(3)第2894号
建設業許可 大分県知事許可(般-1)第12238号

0120-121-232

https://www.hokutokenso.com

info@hokutokenso.com
お家に関するご相談・ご質問はメールでも承っております

大分本店/ショールーム/大分市にしが丘3-1-5 ☎097-573-5588
大在ショールーム/大分市大在北3-247 ☎097-599-3810
戸次ショールーム/大分市中戸次5928-1 ☎097-560-0339
別府本部/別府市スバランド豊海5-6 ☎0977-75-8836