

## 中古二世帯住宅の不動産売却事例

時期	売買分類	物件の所在地(本物件とします)
R3年 2月	中古住宅	佐賀県小城市三日月町

### 内容

本物件は、弊社取引先の個人のお客様より、両親が他界され空き家になった二世帯住宅の実家を、今後戻る予定はないので売却したいという相談でした。本物件の状況を確認するとエリアが佐賀であること、建築物が二世帯住宅であり通常の住宅よりも大きいこと、敷地の入り口が狭いため、解体して2宅地に分譲ができないなどの条件があり、正直、弊社では対応が難しい旨をお客様に話しました。しかしながら、何とかお願いしたいとありがたくもご依頼を受け、時間がかかる旨をご説明しつつ、営業活動を行うことにしました。

上記にあるように、もう他への転用が難しいことから現状で購入いただけるお客様を地道に探しまして、約一年かかって具体的に検討いただけるお客様とお会いできました。

このお客様は3世代同居であり、また自営業で自宅での作業もあることから大型住宅を探されていたことや、なじみの場所で土地勘もあったこともあり選択に至ったとの事でした。

諸問題は多々ありましたが、双方に歩み寄りをしてもらいつつ、何とか成約いただくことができました。

### この事例のポイント

売却活動当初は売主様の希望もある中、ニーズと価格設定があっておらず、まずは反響を得るために適時価格修正を行いました。他の問題としては本物件が開発行為による宅地分譲だったため、前面道路の名義がまだ行政になっておらず、銀行融資の面から地権者より持ち分の譲渡を得る交渉、本物件内の破損や残存物の処理に対する双方間の調整など、売買の成立やその後のトラブル回避のために細やかに業務を行ったため、双方から喜んでいただけました。

### 専門用語説明

敷地の入り口(接道面)・・・ここでは不動産・建築の面から見た説明に限りませんが、敷地内に建築する場合は原則として「建築基準法上の道路」に2m以上接していないと建築不可となります。このことを踏まえて不動産業者などは物件が道路にどう接しているか、という確認を行います(他にも色々判断基準はありますが)。

道路名義・持ち分譲渡・・・上記の道路確認を行う中に、その所有者(名義)が行政ではなく、個人や法人(俗にいう私道)である場合があります。その場合、この名義人とトラブルが発生しないように、その名義人と交渉して持ち分の一部について権利を分けてもらい(譲渡・売買)自分の名義を道路に入れることがあります(他にも方法はありますが)。

宅地・・・建築物の敷地に利用もしくは利用されていた土地。都市計画法の開発許可において宅地の判断は重要な要素になります(かなり簡単に書いてます)。