

前面道路整備、地上げを伴った不動産売却事例

時期	売買分類	物件の所在地(本物件とします)
R2年 5月	戸建て地	糟屋郡須恵町新原

内容

取引不動産業者より、開発を得て宅地分譲された住宅街の奥にある残地の売却の相談です。今回のお話は文章だけでは説明が伝わらないかも知れませんがなるべく簡潔にします。本物件の立地は4m幅の道路から進入し、90度カーブした先で接道してありますが、カーブした先の道幅は2mしかなく、乗用車の進入が難しい状況でした。調査を進めると、この道が**42条2項道路**であること、本物件の正面は個人住宅があるのですが、この所有者がすでに**セットバック**して建築をされていること、本物件のさらに奥には未使用の空地があることが確認できました。エリアとしては住宅以外は難しいため、宅地造成業者に相談し、道路拡幅整備、隣地の地上げを行えば十分に住宅地として利用可能という判断になったので、行政との道路整備条件、対面の地権者への説明と協力依頼、隣地の地上げ交渉を行い、それなりに時間はかかったものの何とか交渉をまとめて、宅地造成業者へ売却することができました。ちなみにその後は3宅地造成し、完成宅地として住宅業者へ売却したところ、すぐにエンドユーザーが見つかり、即完したとのことでした。

この事例のポイント

立地としては需要が見込めるが、整備・交渉等、専門的に手間暇をかけないと成立しない、また、売却についてはエンドユーザー目線の価格帯がありますので、先の手間暇分の諸費用が、かかる分、本物件の売却価格は相場より安くせざるを得ないことを、売主がご理解いただけたことが大きいと思います。昨今は売主様ご自身で相場を調査され、売却価格を設定されることが多く、それは構わないと思いますが、売却には色々事情が発生する要素が多分にあることも知っておられると良いと思います(当然、要素などの説明は大前提です)。

専門用語説明

42条2項道路・・・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。今回はこの道路の一つで、今は道路幅が4m未満でも、先々は確保できるとして基準道路とみなす、に該当してました。

セットバック・・・上記に絡むことで、昔は道路幅員の概念はなく2-3m幅の道が多かったが町の整備や防災などの観点から、将来的には4mの道幅を確保しようということで再建築の際にはその分の幅を引いて建築を行うように指示されること。(差し引かれる幅の計算はここでは記載しません)