

相続及び接道に問題のある中古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)
R2年 8月	中古住宅	春日市天神山

内容

3人兄弟のお一人(これまで親のお世話してきた)より、高齢の親の自宅の相続及び売却についてのご相談をいただきました(片親は他界し、子が3名)。

まずは本物件の査定からですが、建物は築40年を超え老朽化も進んでいること、また接道に問題があるため、土地利用に制限がかかること、また、住宅ローンの残債もあるため、これを清算できるようにしつつ、なるべく手間と経費と責任がかからないような買い手を探すことにしました。

今度は相続人の話を伺いますと、親御さんは相談者に譲りたいという意向があるものの、**法定相続人**としては子3名に権利があり、また内1名がほぼ絶縁でトラブルメーカーでもあるとのことで、これは相続前に整理した方が良いのでは、という話になりました。

その後、家族会議を得て**司法書士**立会いの下、親御様の売却意思確認を行い正式に売却を進めることになりました。売却については、接道問題の解決を図り、現状渡しで了解いただける買主(別宅として購入、DIYが好きなので手直しは自分でやる)を見つけることができ、住宅ローンの清算も行い、無事契約決済することができました。

この事例のポイント

接道問題として、本物件と**前面道路が接していない**状態で住宅が建っていたのですが、行政にて調査した結果、当時は道と物件の間に水路があり、それが埋め立てられたためにあやふやになっていたことがわかり、改めて行政と協議して物件取得者が接道の許可申請を出せば許認可する旨を取り決めました。また、相続については親といえど勝手に子が売買を決めることは出来ませんので、正式に司法書士に依頼して、物件所有者本人の意思確認を行いました。

専門用語説明

**法定相続人**・・・民法で定められた相続人。現行民法では当事者の意思尊重のため、遺言承継を第一義とするが、無い場合などに備えて定められている。

**司法書士**・・・主に行政機関に提出する書類作成、また相続に関する相談やそれに伴う遺言書や遺産分割協議書の作成、移転登記などの業務を行う士業

**道路に接していない(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)。