

## 前面道路に個人名義のある中古賃貸アパートの不動産売却事例

時期	売買分類	物件の所在地(本物件とします)
H26 10月	賃貸アパート	福岡市東区原田

### 内容

本物件は弊社取引先の業者より、その先の顧客より受けた賃貸アパートの売却相談に対処していただきたい、という案件でした。面談して状況を確認しますと、その相談者は先代より相続した賃貸アパートについて、自身が病気となり、敷金、家賃を生活に当ててしまったために必要な**建物維持管理**が出来なくなってしまう、入居率低下や借入資金返済が難しくなってしまったことで、改善の方法も模索しましたが、もう売却して清算したいという事でした。

売却先を模索しつつ、建物の管理が出来ていないために発生している問題点を確認し、清算の調整を図りながら、物件調査を行いますと、現状は**前面道路(42条1項1号)に問題なく接道**しているものの、**公図**上では道路と本物件の間に水路のように、昭和22年に個人名義で登記されている土地がありました。

売却先の目途がついたため、購入資金融資の話になったとき、この問題が明確に解決されないと融資が承認されない事態となり、その証明方法を行政及び金融機関と協議し、土地家屋調査士に依頼して解決し、資金面の清算も無事完了して契約決済することができました。

### この事例のポイント

接道問題で行政調査を行ったところ、昭和60年に福岡市内で実施された現行道路見直し及び再整備事業の際に個人の土地が道路内に取り込まれる事例が発生しており、本物件もその一端だろうとの事でした。道路証明方法としては、この個人の土地の所在が、今の現行道路内にあれば道路法上の道路となり私権の主張は不可となるため、土地家屋調査士に鑑定依頼しました。他の事例にもよく接道の話は出てきますが、何気に利用している道路は実に奥が深く、売買においては重要な調査ポイントになると思います。

### 専門用語説明

建物維持管理・・・大きくは賃貸管理と建物管理に分けて考える

賃貸管理は入居者への対応(募集・家賃集金・対応など)、建物管理は本体の共用部の点検・清掃・補修で、長期的には大規模改修なども行い、品質の維持を行う。

公図・・・土地の位置や形状を示す地図だが、古い時代の物なので制度は低い。

前面道路(42条など)・・・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)。