

物件の接道間口が2m未満の中古住宅売買事例		
時期	売買分類	物件の所在地(本物件とします)
H30 3月	中古住宅	福岡市南区三宅
内容		
<p>弊社のお客様(以下「甲」とする)が所有している土地の隣に、空き家になって久しい戸建住宅があり、甲様からの依頼で、この戸建住宅を家族で利用したいので売買交渉をお願いしたいとの事でした。交渉を行う前の下調べを行うと、まだ相続の手続きがなされていない事と、本物件の入口(接道部分)の間口が2m未満であるため、原則として再建築が不可であることがわかりました。交渉を行うため、相続人を確認しつつなぜ戸建住宅が建ったのかの調査も行いました。結果として、相続人は2名おられ、お互いの事情により疎遠になられていたため交渉はかなり難航しましたが諸条件を整えて売却の承諾をいただきました。</p> <p>建築については、当時の資料が全くありませんでしたが、行政・建築会社・近隣調査を実施して条件付きで建築許可が下りたこと、また、甲様は隣地を所有しているため、今後の再建築については入口(接道)面を広げることが可能となるため問題ないことが判明したため、無事売買を成立することができました。</p>		
この事例のポイント		
<p>本物件は行政判断として「基準法43条規定3-4適合」となっております。また、建築会社が当時の資料を保存しており、当時適正に処理してあることが確認できたのは良かったです。</p> <p>相続人は過去のいきさつから不仲で疎遠となっておりますが、本物件の間口問題、また今後の維持管理から相続の流れをお話し、当時の状況がわかるうちに当事者間で処理する方が良い事をご理解いただきまして、話をまとめることができました。</p> <p>昨今、空家は社会問題にもなってきております。相続は面倒な作業ですが放置すればますます大変なことになるので、早めの対策は必要なことだと考えます。</p>		
専門用語説明		
<p>建築許可(建築確認)・・・建築物の安全・衛生確保のため、建築等を行うものは、工事着手前に建築主事等の確認を受けなければならないとした制度。</p> <p>入口・基準法(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。43条は42条に適合しない道路について、一定の条件を満たせば、制限付きで建築等を行うことができる基準を示したものです。</p>		