

「売れない」を
「売れる」
に変わる
ノウハウ

トラブル
不動産SOS

株式会社 EINZ 代表 永長 淳 著

ロギカ書房

不動産の価値を決めるのは何か？

「不動産はモノ次第。」

立地さえ良ければ高く売れるのか？

「不動産も結局はヒト次第。」

営業力のある人に任せておけば高く売ってくれるのか？

答えは、どちらも正解ですが不正解です。

ちよつと意味が分からないですね。少し説明させてください。

不動産は、立地が良くても建物が古いものや、建物が新しくても車が入っていない立地のものなど様々です。例えば、所有する不動産が路線価日本一の東京都中央区銀座にあったとしても、未接道ならば金融機関から担保評価が得られません。

または、所有する不動産の売却を成績優秀な担当者に任せたとしても、その不動産が何かしらの課題を抱えていたらどうでしょう。借地権や底地などの場合、取引経験がなければ対応できず、売りに売れない事態を招きかねません。

ここで先ほどの、正解だけど不正解まで話を戻します。

不動産の価値は、モノによつて評価され、ヒトによつて高められる。

不動産は、モノやヒトだけでは決まらないということです。

立地は変えることができない不動なものです。未接道ならば評価は激減しますが、解決策を知っているヒトの手にかかれば、接道義務が満たされ正常な評価を得られる不動産に変わるかもしれません。

不動産の価値は変えられるのです。

どうしてこのようなことを言っているかについては、少し私のことを書かせてください。

21世紀最初の年である2001年、新入社員として大手仲介会社へ入社してから、独立して現在に至るまで、多くの不動産取引に携わってきました。

勤めていた頃は、日々お客様のために売買仲介だけを行っていました。

「結婚を機に二戸建てを購入したい」

「買い替えに伴いマンションを売却したい」

一般的な自宅などの売買は、大手仲介会社と言うことから情報量や情報網が長けているため、やればやるほど結果を残すことができました。

しかし、長らく勤めていると稀に難解な案件に直面します。購入先を見つけられず、また

は解決策を提案できないこともありました。

それは遭遇した課題が仲介だけでは対応できないものだったからです。

・形状に難があるもの ……再建築不可、違反建築、既存不適格
・権利関係に難があるもの ……借地権、底地、共有持分、私道のみ

これらは専門的な知識や専門とする方の協力が必要です。第三者である仲介会社の立場で交渉することにより良い結果が生まれることもあります。当事者となって不動産を購入し直接課題と向き合わなくては解決できないこともあります。

そうして2012年、仲介業だけではなく不動産に対して包括的に対応するため独立しました。その後は自社で購入し直接対峙し解決してきました。

仲介会社、弁護士や税理士など士業の先生方よりご紹介いただき、複雑な案件を数多く手がけていると

「こういった案件はどのように解決しましたか」

「複数の課題を抱える不動産なんです。解決方法はありますか」

といった相談を受けることが多くなりました。

そこで、これまで取引した案件の中から、難易度が高いものや複雑だった事案を集め、相談の経緯や解決方法をまとめることにしました。

私がどれだけ動いたところで、解決できる範囲には限りがあります。

そのため私が持つ知識やこれまでの経験を、こうして文字として提供することで、1件でも多くの課題が解決され、そして皆さんが所有する不動産の価値が少しでも向上することを切に願います。

令和2年3月

永長 淳

第1章 土地

- 1、空地を相続。利用予定がなく、何もせずに手放したい。……東京都文京区
(境界未確定・私道使用許可無・更地) 2
- 2、自宅を相続。建物老朽化。利用予定がなく手放したい。……東京都練馬区
(最低敷地面積・分割には1㎡足りない) 11
- 3、自宅隣接空家。利用予定がないので売却したい。……東京都港区
(借地権・境内地) 20
- 4、相手共有持分を購入したい。……埼玉県さいたま市
(共有持分・仲介) 29
- 5、遠方の未利用地。至急で換金したい。……千葉県山武市
(空地・郊外・駅から遠い) 34

第2章 建物

- 1、空家を相続。利用予定がなく、売却についての相談。……東京都江東区 40
(空家・前面道路で交通事故・地中埋設物)
- 2、一戸建てを複数人で相続。利用予定がなく手放したい。……東京都墨田区 48
(空家・老朽化・狭小地)
- 3、空家を相続。利用予定がなく、何もせず手放したい。……東京都世田谷区 57
(法外通路・再建築不可)
- 4、買い替えによる自宅売却。解除条件なく売却したい。……東京都新宿区 66
(違法建築・私道持分無)
- 5、空家を相続。残置物含め現況のまま引き取って欲しい。……東京都練馬区 74
(残置物・解体費用)

第3章 区分

1、小売店舗を相続。使い道がなく、何もせず売却したい。……東京都新宿区 80

(店舗・空室・借地権・旧耐震)

2、小売店舗を閉店。何もせずに手放したい。……東京都大田区 86

(店舗・空室・借地権・旧耐震)

3、引越による自宅売却。早急に売却したい。……静岡県熱海市 93

(リゾートマンション・維持費が高い)

4、使用頻度が少ないセカンドハウスの売却。……静岡県熱海市 101

(リゾートマンション・維持費が高い・仲介)

5、空室を相続。利用予定がなく、何もせず売却したい。……東京都豊島区 108

(マンション・旧耐震)

第4章 一棟

1、アパートを相続。管理が困難なので売却したい。……神奈川県藤沢市 116

(アパート・老朽化・駅から遠い)

2、10年前に相続したアパート。管理が困難になり売却したい。……東京都中野区
(アパート・違法建築) 124

3、10年前に相続したアパート。運用が困難になり売却したい。……千葉県千葉市
(アパート・老朽化・空室が多い) 132

4、共有持分の売却。相手共有者には売却したくない。……千葉県習志野市
(マンション・共有持分) 138

5、自己使用中のビルを売却。至急で換金したい。……東京都中央区
(ビル・全空室・借地権・違法建築) 147

第5章 その他

1、工場を閉鎖。売却についての相談。……東京都文京区
(工場・借地権) 154

2、現況倉庫を相続。利用予定がなく、課題解決に協力してほしい。……東京都台東区
(倉庫・未登記・借地権) 160

3、店舗長屋を長期保有中。管理が困難なので売却したい。……千葉県鎌ヶ谷市 168

(店舗長屋・敷地内に通路)

4、マンション複数室を複数人で所有。換金し共有を解消したい。……東京都北区 175

(マンション・バルク10室)

5、未利用の長屋の空家。残置物含め現況のまま引き取って欲しい。……東京都足立区 182

(長屋・空家・一部倒壊)

第6章 用語解説

① 借地権と底地 190

② 測量と境界 193

③ 公道と私道 197

④ 道路と通路 199

⑤ セットバックと有効宅地 201

⑥	接道間口と道路幅員	202
⑦	残存期間と耐用年数	204
⑧	建築時期と耐震基準	206
⑨	建ぺい率と容積率	207
⑩	建築確認と検査済証	209
⑪	再建築不可と接道義務	211
⑫	原状回復と管理コスト	213
⑬	空家と空地	217
⑭	諸費用と仲介手数料	222
⑮	査定書と購入申込書	228

第1章

土地

1、空地を相続。利用予定がなく、

何もせずに手放したい。

.....東京都文京区

(境界未確定・私道使用許可無・更地)

【物件概要】

所在・・東京都文京区

種別・・宅地（更地）

権利・・所有権

概況・・東京メトロ最寄り駅から徒歩5分圏内。現況は更地。土地20坪弱。前面道路は私道。
突き当りの一つ手前に位置する。公道までの私道持分はなし。

【経緯】

相談者であるK氏（60代）は遠方にお住まいです。

本件不動産を相続により取得していたことを知りましたが、長年放ったらかしにして

いました。そのため現地は高く生い茂った雑草で埋め尽くされていて、電化製品や自転車などが不法投棄されていました。

このままでは事態が悪化する可能性があるので、面倒なことはせず手放すことができるか、できるのなら売却して換金したい、と相続登記を依頼している司法書士へ相談し、当社が紹介されます。

【課題】

本件が抱える課題は3点です。

- 境界の非明示
- 私道の持分がない
- 現況更地

まず境界の非明示を希望していること。

K氏は売却にあたって何もしないことを望んでいました。そのため、測量を行わず境界も明示しないことになりました。

境界は確定するのに、土地に接する方々全員と立ち会い、境界標を確認のうえ書類を取り交わします。売主が現地に居住している場合、これまでの近所付き合いがありスムーズに進

みやすいですが、遠方に住んでいた場合だと、過去の経緯を知らないことが多いため、質問事項にも答えられず、立ち会い自体も難しいことがあります。

また、測量を個人である売主が行うか、それとも購入者となる不動産業者などの第三者が主体となっていくかによって、相手が受ける印象が違います。

何もせずに売りたいという所有者の場合、測量をせずにそのまま売却することはできません。しかし都心部のような地価が高い地域においては、境界の位置が1cmずれるだけで数万円から数十万円異なります。相談を受ける立場としては、取得後に測量が成就しない可能性がある、という見えないリスクを負うことになるため、価格面に対応し購入することになります。

次に私道の持分がないこと。

私道に接する所有者で持ち合っているような場合、これまでの歴史、私情、金銭等により、良くも悪くもしがらみがあります。

測量は利害関係人だけなので、依頼する側は譲歩するなどして、多くは完了まで漕ぎつけられます。しかし公道までの私道部分の所有者全員から、通行とインフラの掘削を承諾する書類をもらうことは簡単なことではありません。

この通行掘削承諾書がないと、新築しようとしても工務店が建築を請け負わないことがあります。

最後に現況が更地であること。

通常更地であることはプラスの要素となります。老朽化が進んでいる家屋の場合、多くの購入者が建て替えを検討するため、建物の解体が前提となるからです。

しかし私道持分が無く通行掘削承諾書が得られない場合、再建築が困難になります。建物が建っているれば、新築同様まで大掛かりな改修により復元できますが、更地のままだと手の打ちようがありません。

【商品化への道】

当社は、K氏より本件土地を現況のまま購入しました。

この案件は測量、通行掘削承諾書を近隣から取得できるかどうかが鍵となります。それは、現況が更地なので通行掘削承諾書が得られない場合、

✓工務店が新築工事を請け負ってくれない

✓通行掘削承諾書の提出を求められる東京ガスの埋設ができない

✓住宅ローンが組みにくくなる

この3点の可能性があることが理由です。

しかし万一取得できない場合、

通行掘削承諾書取得対象地

