

不動産の広告を見ていると、「これは安い」と目を引く物件に出会うことがあります。中古の戸建てを希望するAさんの目に留まったのは、相場より3割ほど安い物件です。建物はやや築古ですが、それが理由でここまで安くなるとは思えません。

物件概要を確認すると、下のほうに小さな字で、「建築基準法上の道路に接していないため再建築不可」とあります。どうやら「接道」の状況に難があるため、いまある建物を取り壊してしまうと、再び建物を建てることのできない物件のようです。

●知っておきたい接道義務

建築基準法では、建築物の敷地は原則、幅員4m以上の道路に、2m以上接しなければなりません。いわゆる「接道義務」です。

ここでいう道路は、道路の形態をとっていけば何でもいいわけではなく、建築基準法に定める道路である必要があります。都道府県道や市町村道といった公道がわかりやすい例ですが、私道も多く存在します。「道路の種別を調べたい」という方は、役所の建築指導課等へ問い合わせてみてください。

Aさんが注目した物件は、「建築基準法上の道路に接していない」ので、建物を建て替えることができません。現状では今ある建物を利用するしかないため、相場よりはるかに安く売りに出されていたのです。

●ケースで確認する接道義務

接道義務について、図1~4で確認しましょう。図1のケースは、建築基準法に定める道路に2m以上接しているため、問題ありません。しかし、図2のように、接するのが単なる通路であれば、間口が2m以上あったとしても接道義務違反。建物を

建てることができません。Aさんの注目した物件がこれに当たります。

図3は、建築基準法に定める道路に接していても、接道の幅が2m未満です。図4は、間口は2m以上ですが、建物に通じる場所に2m未満の箇所があります。これではいざれども、接道義務を満たさず、建物を建てることができません。

●再建築不可でも工夫の余地あり

再建築不可でも、リフォームで希望を叶えられれば、利用の価値は高まります。ただし、築古であることが多いため、リフォーム費用が高くなりがちなことには注意が必要です。

また、流動性が著しく劣るといった理由から、ローンを組みにくいのも頭の痛いところです。多くの金融機関が貸し出しを渋り、仮に融資を受けられるとしても、金利が高かつ

たり、自己資金を多く求められたりするのが現実です。購入の決断には慎重な計画が求められます。

ところで、再建築不可の物件を活用できるのは、建物があってこそです。再建築不可とは知らず、「空き家にしておくと近隣の迷惑になる」と、建物を解体してしまった例があります。「確認していれば」と残念です。

いいお話もあります。弊社が土地売却の仲介に入った際に、裏に住む方から、「接道のために土地を少し売って欲しい」と打診され、売主の快諾を得て、土地の一部を分けたことがあります。自分の土地が再建築不可であることを認識し、隣地売却の動きに素早く行動したことが功を奏したと思います。そうでなければ、未だに再建築不可のままかもしれません。このように土地の価値は、接道の状況に大きく影響を受けます。

