

不動産の悩み、問題解決に向けて・・・ **東京練馬 株式会社 昭和住地 03-3924-6001**

TOP | 借地権の諸問題 | 借地・底地の売買 | 共有不動産の諸問題 | 共有持分権の売却 | 親子・親族間売買 | 任意売却・競売
不動産調査・諸雑務 | 売買契約の注意点 | 不動産会社の選び方 | 相談相手の選び方 | 問題解決事例 | 会社案内 | 代表者紹介



私に対応させていただきます。
株式会社 昭和住地 森 進

問題解決事例

あなたの身近にもありそうな事例です。

- ・借地権付き建物と底地の同時売却・競売回避
- ・共有状態(親族間)の不動産売却と配分・底地と借地の権利調整
- ・個人間売買(不動産業者が介入しない契約)による失敗・問題解決
- ・ズサンな「不動産重要事項説明書」、問題点の発見と解決
- ・遠方にある不動産の問題解決と売却
- ・売れない土地、再建築の許可が得られない不動産の売却
- ・居住用不動産・土地の分割売却

借地権付き建物と底地の同時売却、競売回避

ご依頼者の女性はお父様より相続した「借地権付建物」を所有し居住しておりました。

亡きお父様は生前中、借地上的老朽化住宅の「建替え承諾」を地主様に申し出しましたが合意が得られず、裁判所の判決を得て新築に建替えた経緯がありました。その不動産が案件でした。

女性の事業失敗が原因で、その借地権付き建物は「不動産競売」が近づいており、落札されれば明渡しを余儀なくされ、また、競売による手取り金はなく、引越費用の捻出もできない厳しい状況でした。

日理的に余裕がない為、早速着手したものです。

地主様への初回訪問時の打診は「借地権付建物」の売却承諾を得る事でした。

その結果は、「あの件では不愉快な思いをした。話は聞きたくない」、「2度と来ないでほしい」、一切の話を聞いていただけない状況でした。その後、10回以上の訪問と「女性のおかれた状況」、「弊社の提案を書きためた手紙を数度に渡りご送付し、お話を聞いていただける状況に進展したものです。

初回訪問より概ね4ヶ月後、地主様より「借地権の売却承諾」が得られた為、双方のメリットのためにも「借地権付建物と底地権(地主様の所有権)」の「同時売却」をご提案しました。その後、地主様の合意が得られた為、「所有権付の土地付建物」として第三者に売却できたものです。

ご依頼者様にとりましては、競売になれば「手取り金は皆無」だったところを、適正な現金を取得することができ、地主様も底地(貸し宅地)という利用できない土地を現金化して、老後資金にしたものです。

[▲メニューへ戻る](#)

共有状態(親族間)の不動産売却と配分、底地と借地の権利調整

この案件は借地権(約60坪)付建物であり、兄弟であるA様とB様に相続権があるものでした(共有状態)。

老朽化した建物は被相続人名義のまま登記されており、遺産分割は未了のままです。被相続人と同居していた長男のA様家族が継続居住しており、次男のB様は何の利用もできないために、A様に遺産分割としての現金を要求したものです。A様はそれに見合う金銭支払いができないため、裁判所の調停(本裁判の前に調停委員が介入した話し合いによる解決方法)による解決を進めていたものです。

調停では解決しなかった問題でした。この頃、次男のB様より相談をお受けしたものです。兄弟の仲はかなり険悪状態であり、B様は本裁判にしていなくても結論を出したいと言っておりました。

A様にとりましては居住場所の不安と金銭負担、B様にとりましては現金の要求です。双方の過去からの経緯、経済状況、主張などを良くお聞きし、意見調整を進めました。

何とか、A様とも落ち着いて会話ができるようになり、兄弟間の取りまとめと並行して、土地の所有者(地主様)に会う段階に進めたものです。

この問題を解決するには地主様の協力が必要です。早速、打診を開始しました。

再三の交渉の結果、A、B様側の借地権60坪を地主様に返還し、地主様の土地(所有権)の半分である30坪をA、B様に譲り渡すことで合意を得ました。結果としては地主様とA、B様側が貸借関係のない30坪の土地を所有することにしたものです。

その後の土地利用としては、長男のAさんは土地に愛着があるとの事でもあり、私は30坪の土地に新築住宅を建ててことをお勧めしました。その後、B様への清算支払い金を含めた住宅ローン資金の調達と新築住宅の建築計画を開始し、無事に完成したものです。

A様は住宅ローンの借入金ができましたが、30坪の所有権敷地と新築住宅を取得、弟のB様は清算金としての現金を取得、兄弟間における遺産の配分が完了しました。一時は兄弟間の仲も険悪でしたが、その後は親戚付き合いもしており、地主様も底地(貸し宅地)という利用できない土地を現金化して老後資金にすることができ、すべての関連者が合意の上に円満解決をしたものです。

[▲メニューへ戻る](#)

個人間売買(不動産業者が介入しない契約)による失敗 問題解決

対象不動産は素晴らしく環境の良い住宅地の中にありました。売却する場合は土地も広いために高額になるものです。接する道路は幅員5mの舗装された私道です。

調査の結果、対象敷地周辺の私道は、近隣の皆様が各々所有権にてお持ちでしたが、ご依頼者様の所有権登記は確認できませんでした。契約書を見て、私道分の売買に関しては記載されておりません。依頼者様は契約書の所有権が無い土地を買っていいわけです。この場合、再建築時に「建築の許可」は受理されますが、不動産関連者や金融機関等から見ると、私道を所有していない「問題ある土地」と判断することがあります。

このような土地は売却時に問題がでるものであり、土地の価値においても「評価減」となり、住宅ローンの借入れ申込み時には「融資不可能」の判断ができる場合もあります。

その後、3ヶ月間を要しましたが地主様との交渉が進み、ご依頼者様は私道の所有権を取得することができて無事解決したものです。原因は、知人間の個人売買による「双方の認識不足」と「ズサン契約」によるものでした。土地の契約当時は地主様とも良い関係だったのですが、その後のトラブルにより「疎遠になっている」とのことでもあり、弊社でお引き受けしたものです。

この場合、地主様が私道の通行を妨げる事はできないでしょうが、私道所有権の一部を依頼人様に移転するかどうかは地主の自由となるものです。このような場合、金銭の支払いで解決することが多いのですが、多額の金員を請求されては大変なことになります。かなり頑固な地主様でしたが、ご健在でしたので解決できたものと思っています。

その他、判明した事は対象地が都市ガスの整備完了地域にもかかわらず、この一角のみが「プロパンガス」だった事です。原因は、公道より入口の私道部分が地主様の単独所有権であり、「私道掘削の承諾」をしないために都市ガスの配管工事ができなかったものです。さあたり、プロパンガスを利用すればよいので着手はしませんでした。手掛けたとしても解決は程遠いものだったと思います。

知人、隣人、親族間における不動産売買は不動産業者が介入しないケースがあるのですが、「契約内容取決め時の遠慮」と「あいまいな契約」は禁物です。

[▲メニューへ戻る](#)

ズサンな「不動産重要事項説明書」、問題点の発見と解決

この案件は、ご依頼者様が不動産仲介会社を通じて購入した土地付中古住宅です。きれいに整備された住宅分譲地内でした。

登記所・役所にての調査と資料取得後、現地調査を始めると、公園・地積測量図の内容と現地状況の差異を発見。隣地との境界塀(ブロック積み)が正しい位置にないものでした。敷地の入口であり、車庫入口の狭い場所であるために確認が早かったものです。それだけではなく、集中プロパンガス(多量のプロパンボンベを一つ所に保管して道路埋設管を通じてガスを供給する施設)の配管が裏側の敷地内より引き込まれている事も判明。給水埋設管の位置にも問題がありました。

この3件の問題を改善するには労力と金銭的負担が生じるものです。ご依頼者様に「報告の上、その「仲介会社」に連絡し、改善させるように助言しました。

その後、仲介会社より誠意のない回答が続くとのことであり、弊社が交渉代行を開始しました。約2ヶ月後、改善工事費の全額を負担する旨、仲介会社より回答を得たため、隣接の関連者に事情説明、協力をいただき正常な状況にむけて工事着手をしたものです。大掛かりな工事となりました。

この3件のミス(重要事項説明の記載)は担当営業さんの経験不足が原因だったものなのか、営業さんが成績を上げるために故意に問題点を記入しなかったものかは不明です。敷地内にプロパンガスのボンベが見えなければ、一般的には都市ガスが集中プロパンガスになるわけです。どちらのガスか、どこから引込みをしているか、埋設管図を添付の上、説明の義務があるものです。労力を惜しまない「不動産の基本的な調査」と「それなりの実務経験」があれば3件の瑕疵(問題点)の発見はできたものです。このようなミスが3ヶ所もあることは珍しいケースでした。

この不動産の前所有者は依頼者様に売却する当時、その仲介会社の系列会社が販売中の新築マンションの購入契約もしており、買い替えの一連契約です。その中古住宅が一定期間中に売却できなかったら、新築マンションの契約も解除になる特約付契約であり、その営業さんは新築マンションの販売を重要視して、無理な仲介業務をしたのかも知れません。

通常、ありえないことですが「集中プロパンガス」である事を説明せず、「個別プロパン」とも記入せず、「プロパンガス」とだけ「あやふやに記入」した行為は、作為的と感じたものです。

なお、プロパンガスの管理会社には、裏の隣地から引込んでいるガス配管図がキチンと保管されていました…

昔に切り売された土地や古い小規模分譲地、特に借地・底地関連地などは諸々の問題をかかえている場合が多いものです。売買時には、より一層の注意が必要です。

[▲メニューへ戻る](#)

遠方にある不動産の問題解決と売却

ご依頼者様は、東京にお住まいの60歳中頃の独身の女性でした。昔、相続にて取得した鹿児島県指宿市の土地のことをご相談いただきました。

その不動産は長期にわたり見ていないとのことですが、現地調査に着手しました。飛行機と鹿児島空港よりレンタカー利用です。現地の状況はいつにでも倒れそうな腐屋と崩れた塀、雑草に囲まれてかなり荒れた状況でした。調査の結果、境界を含めて問題は多かったのですが、一番の難題は敷地内に近隣周辺への温泉埋設管が確認された事です。

その後、温泉利用者との諸問題解決と温泉配管の移設を地元業者に依頼、大がかりな工事になったものです。腐屋の解体撤去と土盛り工事の手配、隣接地との境界問題解決も含め「問題のない」土地として解決しました。

ご依頼者様は、その土地を将来利用することは「あり得ない」とのことでもあり、その後、弊社にて売却したものです。長期間にわたり固定資産税などを支払い続けてきたものです。

今の時代「利用しない不動産」「収益を生まない不動産」は早く処分することも大切かと考えます。

[▲メニューへ戻る](#)

売れない土地、再建築の許可が得られない不動産の売却

その土地建物は東京板橋の密集地にあり、幅員2.7mの公道から幅員1.8mの共有通路を入り、その突き当たりから直角に左折、幅員90cmの通路を進入する、いわゆる建築基準法にもとづく道路に面していない「再建築不可」の土地でした。

ご依頼者様は私と会う前に、中堅不動産会社2社に売却の依頼をしておりましたが結果がでなかったものです。子供様がいらないご夫婦様は田舎に帰る事を決めており、その不動産の売却を希望しておりました。立地条件が非常に悪いために低額にしかな評価のできない土地(約38坪)であり、建物は老朽化しており無価値です。無価値というよりは解体撤去に手間のかかる道路立地のため、解体の費用も悩みの種でした。

現地調査をしますと、敷地裏側には広い道路(環状6号線)があり、対象地との間には12坪位の空地(尖った三角地)があり資材が置かれている状況でした。環状6号線の道路拡幅工事の残地です。

早速、その土地所有者を調べて訪問。土地の売却をお願いしたのですが一切拒否となれ、一時は話もできなくなったものです。その後、4ヶ月間を要し商談開始となったものです。

その後、「12坪の三角地」を相場より2倍以上で買い上げ、「38坪の問題地」と一体化して、「約50坪のビル用地」として売却したものです。袋小路の中にある「再建築不可」の土地と、「細く尖った三角地」が利用価値の高いビル用地に生まれ変わった典型的なパターンでした。

ご依頼者様は予想を超えた売却金を取得して、田舎に帰られたものです。

[▲メニューへ戻る](#)

居住用不動産 土地の分割売却

この案件は、居住中である広い住宅敷地を分け、一宅地に自己用住宅を建替え、不要な土地は売却したいというご相談でした。

対象地は丁寧に手入れされた純和風の庭と、数寄屋建築風の建物があり、とても落ち着いた雰囲気のある住宅でした。その建物は十分に使用に耐える状態のもので、リフォームをすれば見違えるものになったものです。但し、ご依頼者様の決断は売却の実行でした。

約100坪の土地を4区画に分割することは可能な地域でしたが、自己用住宅の建替えからの住宅街へのうえ3分割で決定し、2宅地を売却する計画としました。古くからの住宅街区のため境界が不明確であり、隣接者との境界線の確認・立会いから着手したものです。

具体的な売却方法としては、一宅地は計画着手と同時に売却、もう一宅地は税金対策として後年の売却をご提案、また、宅地分割後に住宅環境を大きく変えないためにも、売却先は「居住用住宅の建築」を条件として契約することをご提案したものです。

売却方法の決定後、一宅地は居住用住宅建築の「条件付」にて売却を行い、その売却金で自己用の敷地に新築住宅を建替えました。手頃な大きさの暖かい住まいと、和風の庭をつくり、とても雰囲気の良いお住まいになったものです。そして、残りの一宅地は計画通りに翌年に売却したものです。

利用しない土地は処分し、将来の生活設計をより堅実なものにするための案件であり、ご依頼者様が元気で判断力のある内に売却したいと「決断」なされたものです。ご英断だったと思います。

[▲メニューへ戻る](#)

悩みより解決へ向けて、お気軽にお問合せください。
03-3924-6001
Eメールでのお問合せは、[こちらをクリック\(お問合せフォームへ\)](#)

[▲このページの先頭へ](#)