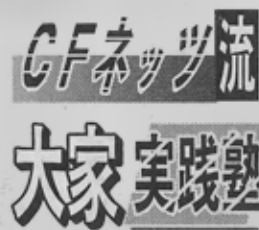


週刊住宅

都市の基盤施設として都市計画法に基づきルートや幅員を定めている「都市計画道路」の予定地においては、通常より厳しい建築制限が定められている。

同法53条に基づく都道府県知事等の許可を得るとともに、54条に基づき「木造や鉄骨造等非堅固な構造で、且つ地階を有さない2階建



てまで」との制限が定められている(行政によっては、3階まで許容するなど)の建築制限が緩和されている場合もある。

都市計画道路の整備に当たっては実際の道路整備工事に必要な費用だけではなく、道路用地の買収に必要な費用が莫大にかかる。このため、計画路線数に対し

171 トラブルのない不動産取引のために

て事業認可が下りる路線は非常に少ないのが現状である。1946(昭和21)年の戦災復興計画で定められた都市計画道路の多くが、実施されていないまま現在に至っている。

とはいっても、事業認可が下りる路線も当然あり、私自身もそれを経験している。

当時、私の実家は都市計画道路に面しており、敷地

らどうだろう。当然、行政よりお金が支払われるわけだが、大事な土地や建物を失うこととなり、「騙された!」と思うだろう。

不動産取引を行う際は、取引対象の不動産に関する重要な内容を説明する「重要事項説明」を買い主に対して実施することが宅地建物取引業法で定められている。

重要事項説明の内容に誤

する業者側は、各種法令など説明すべき事項を確実に調査することが大切である。

新たに不動産調査部 社外の依頼にも対応

シー・エフ・ネッツでは、不動産売買に関連した取引を安全かつ円滑に進めるため、不動産調査部を立ち上げた。不動産調査に精通している専門スタッフが調査を行い、重要事項説明書や契約書を作成している。

法令など正確な説明を

都市計画道路など訴訟に発展

の3分の1が都市計画道路の予定地となっていた。幼少期よりこの事実を聞かされていたが、事業認可が下りた時には、初めてその内容を認識してから約20年を経過していた。

私の実家はもちろんその事実を認識しながら購入していたため、「ついに来たか」という話である。

もしその事実を知らないままに土地を購入していたらどうだろう。当然、行政よりお金が支払われるわけだが、大事な土地や建物を失うこととなり、「騙された!」と思うだろう。

不動産取引を行う際は、取引対象の不動産に関する重要な内容を説明する「重要事項説明」を買い主に対して実施することが宅地建物取引業法で定められている。

りがあり、その誤りにより買い主に大きな損害が出、その後訴訟に発展するケースも多く見られる。今回紹介の都市計画道路に関する業者の説明不備により、訴訟、そして損害賠償となつたケースが多々発生している。

そのようなトラブルを招かないため、購入者は重要事項説明をしっかりと受けることが大事であり、説明を

また、不動産鑑定士も抱えており、相続不動産における鑑定評価を行っている。

社内における取引案件だけではなく、社外からの調査依頼なども受け付けています。ぜひお気軽にご相談ください。

シー・エフ・ネッツ 不動産調査部 川上智弘