



道路が資産価値を決める！



“道路は”幅“が大事！！



こんにちは。今回は道路の“幅”のお話です。以前にもお話しましたが、なぜ“幅”に焦点を合わせるかと言いますと、土地は、その接している前面道路の“幅”がとても重要になるからです。

最初に、法律上の「道路」とは何か、簡単にご説明をします。原則は幅員^{ふくいん}4m以上のものです。そして、前面道路の“幅”はその土地にどの程度の大きさの建物を建設できるかということに、大きく関係してきます。理由は、日本では建築基準法により前面道路の幅員によって「建物の規模・階数・形状・が大きく制限される」からです。

具体的に言いますと・・・

1. 容積率(建物規模)の制限 (建築できる規模が制限される)

一例をあげますと、土地の形状が同じでも、道路の幅によって、建築可能な建物が4階建てになったり、5階建てになったりします。住宅地は5M以上が理想です。



2. 道路斜線制限 (建物の上層階が斜めになる)

道路やその周辺の建物の採光や通風を確保するために、道路に面した建物の上層部分の高さを制限 (斜め・セットバック) して建物の高さを制限しています。

3. 42条2項道路による制限 (敷地の面積が減少する・セットバック)

セットバックとは、建物と接している道路の幅を4m以上確保するために、道路の境界線を自分の敷地側に“後退”させることをいいます。後退させた部分には、建物以外の門扉や外構も通行の妨げになるので、建てることができません。どのくらい下げるかですが、道路の中心線から2mを確保する必要があります。そしてセットバックする場合には、敷地側に後退した部分は道路とみなされます。

なぜ、4m以上なのでしょう？

4mという幅は自動車のすれ違いが可能、仮に路上駐車している車があっても消防車などの緊急車両が行きつける寸法、とされています。もともとの根拠には諸説があり、交通の確保や延焼防止、一定の日照や風通しを得られる衛生面の配慮の他、戦前の都市防衛上の観点などもルーツとして指摘されています。



日本では・・・土地の資産価値は前面道路によって大きくかわります。特に重要なのは“幅”・・・





《今月のトピックス!!》



① 家族で守る不動産 vol.12 わが家の実家、「空き家」になるその前に 6月19日掲載



相続対策と聞くと、テレビのニュースに出てくるような「高い税金をどう安くするか」という話を思い浮かべる方が多いかもしれません。でも、ちょっと安心してください。国税庁の統計（令和5年）によると、実際に**相続税がかかる人は全国で約10人に1人**だけ。実は大半の方はそれよりも、遺産の分け方や元気なうちの財産管理でつまづいてしまいます。



川崎市・幸区

以前、70代の男性から、こんなご相談をいただきました。相談者様のお姉様（80代・夫は他界・お子様なし）は、介護施設にご入居中。お姉様名義の家は誰も住んでおらず、ゴミ屋敷状態。しかも、その土地は人から借りている借地でした。弟様はその家を処分したいと奔走されていましたが、お姉様は**認知症**が始まっていました。ここが一番の落とし穴です。不動産の売却には、**司法書士による本人の意思確認**が絶対に必要です。もう少し認知症が進んでいたら、売却手続き自体がストップしてしまうところでした。地主さんとのデリケートな話し合いも重ね、なんとか無事に解決できましたが、本当に間一髪のタイミングだったのです。



「自分はまだボケないから大丈夫！」と元気に出発進行で突き進むのは素敵ですが、ブレーキが効かなくなったら、残されたご家族が本当に苦労します。また、何より大切なのは、ご本人様が安心して幸せに生きることのはずですね。売却によるお金が得られなければ、ご本人様の生活費用も捻出できなくなってしまうかもしれません。そこで、長生きをされる皆様にぜひ知っていただきたいのが、元気なうちに「**任意後見契約**」と「**遺言**」を**セットで準備**しておくことです。

これは**公証役場**という公的な機関で行うため、報酬もきっちり決まっています。担当する公証人は、元裁判官や弁護士など、法律のプロ。土地建物を持っていて、これからも長生きするつもり！という方は、転ばぬ先の杖として、一度足を運んで損はありません。当社では公証役場との橋渡しサービスも行います。案分作成のお手伝いが必要であれば有料ですが、相談だけでご自身でご対応可能な方は無料です。まずは月曜日の無料相談で、お茶を飲みながらこれからの交通整理を始めてみませんか。

② ハイツ自然園リニューアルプロジェクト

当社研究会のプロジェクトではありませんが、代表が所属する中小企業診断士の研究会、不動産コンサルティングに所属する、インクアーキテクトの金谷さんの、2024年のプロジェクトです。先日代表が現地を見学させていただきました、目黒区の築50年、25戸の賃貸マンションですが、**当初銀行からは建替え一択**の案だったそうです。精査した結果、リニューアル工事により**工事費は約半分**、配管更新やエレベータ新設工事、内外装やお庭などの外構工事も実施しました。1階にカフェを設けることで地域の人が集まる場所となり、家賃はほぼ新築並みに。ご興味がある方はご紹介できますので、当社までお声がけください。

