

鶴田不動産 コラム

VOL.1 「道路」

今回のテーマは「道路」についてです。

- ▶ これから不定期にて、不動産の豆知識をお伝えして参ります。
- ▶ よろしくお願ひいたします。
- ▶ 質問等は、ホームページ問い合わせまでお申し付けください。

- ▶ 不動産に「道路」はとっても大事な要素です。
- ▶ 1. 道路がなければ、建物を建築することができません。
- ▶ ・建築物の「敷地」は、「道路」に2m以上接していなければなりません。
- ▶ 2. 「建築に際する道路」は、その幅員（巾）が決まっています。
- ▶ ・建築するために必要な「道路」とは、幅員4m以上のもので、かつ、役所において道路と認められているものです。
- ▶ ※幅員4m未満でも、制限のもと建築可能な場合があります。

- ▶ <注意>
- ▶ ・現状（見た目）が道路でも建築できない道路の場合があります。
- ▶ ※必ず役所で道路種別の確認をしてください。（簡単に確認できます）

- ▶ ※「再建築不可」
- ▶ 現状、建物があってそこに人が住んでいる建物でも
- ▶ 先述の建築してよいという道路に接していなければ、
- ▶ 再建築はできません。

- ▶ そもそも何故「再建築不可」の建物が存在するのか。
- ▶ それは、時代背景が多いです。

いずれにせよ、「再建築不可物件」は、資産価値がありませんから、絶対に手を出してはいけません。

今回の格言

「1メートルは、一命取る」

- ▶ 不動産の世界では、道路幅員のたった1メートルの違いでも、
- ▶ 大きな影響を及ぼします。（容積率、道路斜線など）

- ▶ 役所が認定した4m以上の道路に接した物件であれば、よいのですが。
- ▶ 東京下町では、そんな物件は、あまりないのが実状です。