

いい加減な位置指定道路と 持分移転等の整理

合資会社小山不動産 小山健次郎

1 依頼の趣旨・動機

位置概要図（次ページ）のB地所有者から、対象地の売却依頼（専任媒介）を受け、物件調査の過程で、位置指定道路に関して、いい加減な権利関係となっていることが判明した。

B地売却のためにも、また、将来のトラブル回避のためにも、合筆や持分取得など必要な処置を依頼されたもの。

2 問題点・課題

A地、B地、C地、D地、E地のいずれも、位置指定道路全体（X、Y）に関してきちんとした持分がない状態である。

X地は、D地所有者と開発業者の所有権で、地目は宅地である。

Y地は、E地所有者の所有権で、地目は田のままである。

3 コンサル内容

Y地の地目を田から宅地に変更し、X地とY地を合筆する。

位置指定道路全体について、B地、C地、D地、E地の所有者が持分を取得する。費用も各人が応分に負担する。

その上で、B地を、購入希望がきているC地所有者に売却する。

4 成果

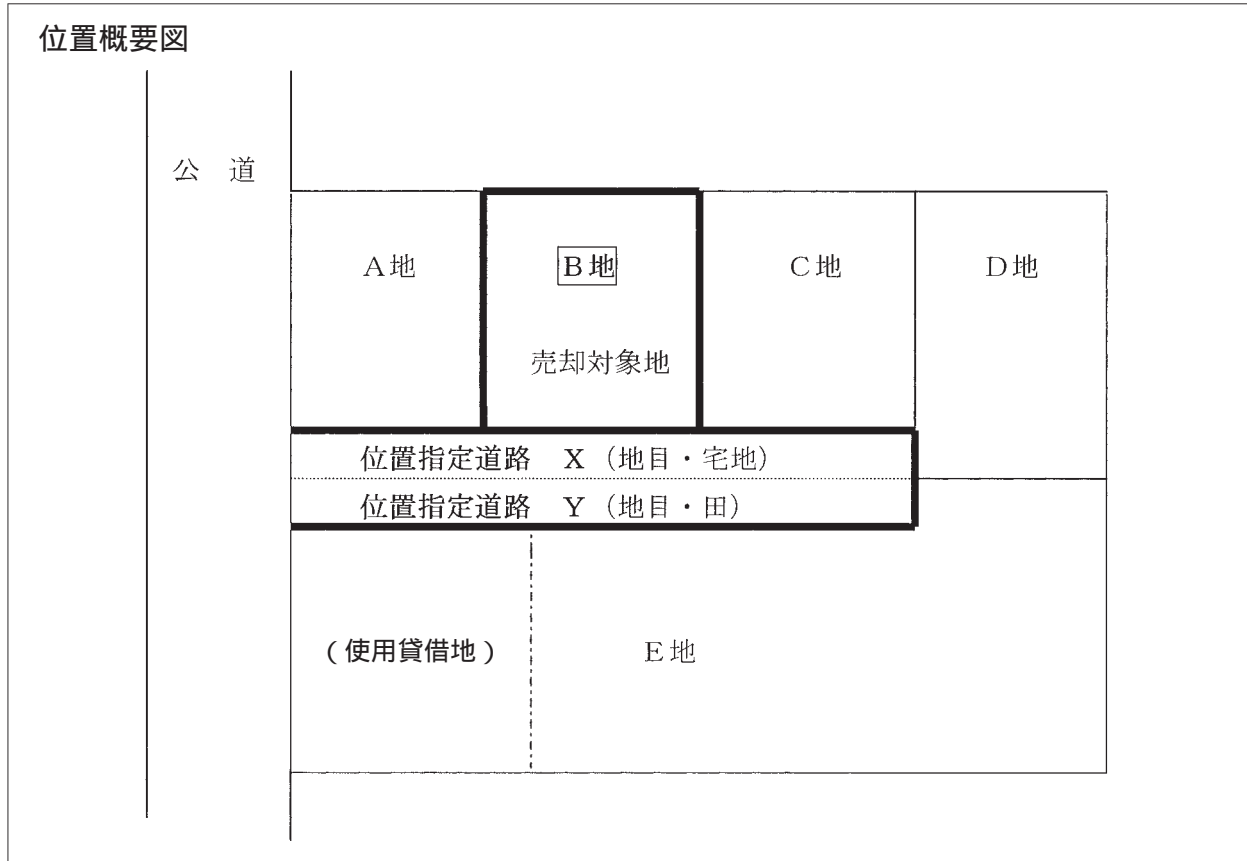
関係する土地所有者からは、合筆、持分取得、費用負担について了解が得られた。

開発業者からは、合筆は拒否、持分移転については、“相場”による一定の金員の要求があり、これを呑んだ上で持分移転を実施した。

結果として、合筆はできなかったが、B地、C地、E地の各所有者が、X地とY地のそれぞれについて、持分を取得することとなり、位置指定道路に持分がない状態は解消された。

B地は、C地所有者が購入した。

報酬は、仲介手数料のみとし、コンサル報酬は無償とした。ただし、後日、謝礼として5万円をいただいた。



5 コメント

持分の付与は、開発業者が販売当初の段階で行うべきもので、後日の金員要求の手段として、いい加減な状態のままにしておくというのは、不動産業者の風上にもおけない。

同じ不動産を業とする者として、悪徳業者の後始末をしてフィーをいただく、という気にはなれなかった。本来の内容としては、独立した形で、コンサルとして問題を整理し、そのあとで、専任媒介とすべき案件なのかもしれないが。

位置指定道路は、建築基準法42条1項5号に基づいて築造される道路である。道路法や都市計画法等の法律によらずに、土地を建築物の敷地とするために、一定の要件に適合する道で、特定行政庁の指定を受けたものである。規模のやや大きい土地について建売住宅の敷地や分譲宅地として分割する場合に、各区画が道路に接するようにするために設けられる場合が多い。この場合の位置指定道路部分の土地については、その道路に接する各宅地の所有者の共有とするか、その道路部分の土地を分割して各宅地の所有者が分割した各土地を所有することとして、その道路について使用等の権限を有するようにするのが通常である。位置指定道路のような私道の変更、廃止については、当該道路に接する宅地が接道基準を満たさなくなることもあって、制限されている（建築基準法45条）。したがって、位置指定道路について所有権等の権限がなくとも、建築を制限されたりすることはないが（当該道路が建築基準法の道路であることの反射的效果）、使用権限がない場合は、原則として使用について権利者の承諾が必要であろう。当該道路を通行するだけでなく配管等を埋設して使用することもあり、使用承諾を得ることは負担となる。

本件のように分譲にあたり開発業者が各宅地とともに移転すべきであったものを留保してある場合や、宅地と合わせて行うべき私道の持分等の移転を忘れた場合に生じることである。

私道持分のない宅地は、売却時にも価値が減ることが多く、本件は、苦労しながらも、全部の土地の経済的な価値を回復させたものである。手順次第とはなるが、立派にコンサル報酬の対象となる仕事振りだと思われる。