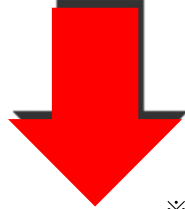


買取業者に土地を見ていただきました！

【一見すると売しやすい？こんな土地でした】

- ① 下古山一丁目 石橋高校北
- ② 約100坪
- ③ 南道路で道路幅約7.5～8.1m
- ④ 一種低層の地域といいまして、ビルや商業施設が建たない、一般的には最も住宅地に適している用途地域の場所



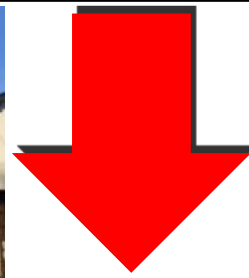
「売しやすい土地」「買い手がすぐつく」
そんな風に思ったのですが・・・

※お写真は売主様にご許可いただいております。

【こんな問題点がありました】

- ① 下古山一丁目 石橋高校北→いいエリア○
- ② 約100坪
→1区画だとエリア的に大きすぎる/2区画だと東西が狭く(3.5間)
注文住宅には適さない。全室南向きは難しい。▲
- ③ 南道路で道路幅約7.5～8.1m
→道路が歩道があり「切り下げ」「車道用変更工事」が必須！
車が乗れるようにするのに費用が掛かります。▲
- ④ 一種低層の地域といいまして、ビルや商業施設が建たない、一般的には最も住宅地に適している用途地域の場所
→建物をぎゅうぎゅうに建てられないエリアなので、▲
コンパクトな建売がぴったり！○

東西の幅が狭く、
せっかくの南向きですが、
北部屋ができる
デメリットがあります。



素敵なデザイン住宅が
2棟建築されました。
駐車場も
3台駐車可能
(縦列ありで車種による)
新築住宅完成です！！！！



【注意点が2つあります】

- ① 建物が「未登記」で登記上は所有者不明だった
→「管理をしている」「親が建てた」と思っても証拠がない場合があります。
固定資産税の納付書や、相続の書類をきちんとチェックします。「登記がない」ということは、売り主様のものだという証拠がない場合があります！！今回はどちらの書類もあり問題なしでした。
- ② 東西の境界にあるブロックが「共有」ブロックであり、売主様と隣地の方、どちらも所有物であるブロックだった！
→昔は土地を広くするために「共有」も多かったですが、今は
(1)建築基準法が代わり高さ1.2m以上のブロックに制限あり
(2)新築側は「壊したい」隣地の人は「残したい」費用はどうする？など問題があることも。(壊せなくて解約したケースも1回あります。)今回は、交渉から解体の費用負担まで、売主・買取業者・仲介で協力して問題なしでした。

無事に売主様とは決済になり、新築完成し、販売中です。

お困りごと、ございませんか一度麗加の家様と協力して提案します。