

# 大友雅敏 不動産購入の裏技 表技



おおも・まさとし 不動産コンサルタント。不動産購入者のための調査・契約立会い・内覧会立会いなど全般にわたって個人をサポーターするベストサポーター社代表取締役。

今回は、不動産売買における道路の重要性について紹介します。建物を建てることができる土地は、必ず道路に2.5m以上面していなければならぬ(これは「存続」ですか?)

道路には大きく分けて2種類あります。1つは国・都道府県や市町村が所有する公道、もう1つは個人が所有している私道です。

普段私たちは、当然のこととして何気なく道路を歩いています。私道は地域を問わずいたるところにある。よく「道端に私道につき通行禁止」と書かれた立て看板を見かけますね。

実は、この私道に関してのトラブルや争い事が非常に多い。このため、宅建業法では、売主の不動産会社や仲介業者に対して、必ず重要事項として「私道の有無・面積・位置を説明しなさい」と明記されています。では具体的にどんなトラブルが起きているのか。過去の事例をいくつか

## 重要事項説明書

すので舗装の工事  
通行上障害を来た  
めに道悪になり、

か紹介します。

①Aさんが買った土地に行くのには、他人の私道を通らなければならぬ。その後、Aさんは家を建築しようとしたが、その私道にガス管を埋設しなければならず、埋設同意を私道所有者に頼んだが、拒否されてしまった

②戸建て住宅街では、自宅に接する部分の私道だけを所有している住宅が多かった。長年使用してきたために道悪になり、通行上障害を来たすので舗装の工事を行おうとした。ところが、私道の所有者全員の合意が得られないので、道路はデコボコの荒れた状態のままに

③家の建て替えを機に、すでに他人の私道に埋設してある私設給水管の口径を大きくすることに。敷設替えについて所有者に頼んだが、埋設同意を得られないため、途中で諦めてしまった

## 「私道の有無・面積・位置」の記載は要チェック

④私道はAさん宅の手前の家の所有者。嫌がらせで車が通れないように車止めを設置されたため、自宅に車で帰ることができなくなった

ここに挙げた以外にも、私道のトラブル例にはさまざまなケースがあります。恐らく裁判をすれば、ほとんど勝つことができるでしょう。しかし、費やす時間や費用、精神的負担を考えると非常に気がめいってしまいます。

公道の場合は、道路管理者はすべて役所になるのでこのような問題は起きません。

皆さんが今後不動産の契約をする際、重要事項として「私道に関すること」が重説内に記載してあるときは、過去の事例を参考に同様のトラブルが起きないよう細かくチェックしてください。

しかし、私道に接している不動産だからといって恐れる必要はありません。逆にお買い得なものも多いです。来週は重説の最終回です。