

# 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トするベストサポーター社代表取締役。

重説の最終回は「違反建築物」と「既存不適格建築物」についてのポイント。読んで字のごとく、建築基準法などの法令に違反した建築物。ときどき見かける違法な増改築や、道路に2階以上接していない敷地に建てたものがまさにそれ。他にも建ぺい率や容積率を違反したものなどさまざまあります。

どんなケースであれ、不動産購入の際、重説内に違反建築物と記載されていたら、サッサと諦めた方がいいでしょう。①金融機関からの住宅ローンの借入ができない②将来転売したいときに売れない③売れる見込みがあったとしても金額が非常に安くなる…。プロでも容易には手を出さないのですから。

一方の既存不適格建築物とは、建築した時点では何も問題なかったが、その後の法令の変更によって適合しなくなった建築物を指します。

## 重要事項説明書 既存不適格建築物のチェック

このような物件は実は、かなり多く中古市場に出回っています。明らかな法令違反の違反建築物なら、知らずに住んでいる人はいないでしょうが、既存不適格建築物に住んでいる人は意外と多い。

知った上で購入すれば話は別ですが、入居後の法令変更で、いつの間にか不適格になったというケースもあるのです。そもそも、この用語さえ耳慣れていません。

住んでいるうちは特に不都合なこととはなんでしょう。でも、建物が老朽化して建て替えや建築確認の必要が大規模修繕をしなければならぬ時期が来た時に、工事ができないといった問題が生じます。

というのは、ほとんどの場合、現状と同じ規模の建物が建てられなくなる。つまり建て替えなどを行うにしても、今住んでいる住戸の広さが確保できないとなれば誰も賛成する

はずがありません。

しかも建て替えの場合は、区分所有者および議決権の5分の4以上の賛成が必要となるのです。結局、住民同士の協議は思うように進まず、建物がボロボロになり住めなくなるまで結論は出ない…まさに最悪の結果となります。

このようなマンションが今後、年を重ねるごとに増えてくるのは、造られた時代や社会背景を考えると必然的といえます。また、そんな前にいち早く売り逃げしようとする人も出てくることでしょう。トラップのババ抜き状態が、今後の中古市場に訪れるわけです。

もうおわかりでしょうか、これから購入しようとする方は、重説に既存不適格建築物であることが記載されていた場合、購入を諦めるか、そのような事態が訪れることを想定し、納得した上で購入しましょう。

\*\*\*\*\*