

再建築不可の土地に 建築した事例

～ 練馬北町 間口2mのない土地について～

株式会社リオ・トラスト
代表取締役 谷口佳央理
URL: <http://rio-trust.com>

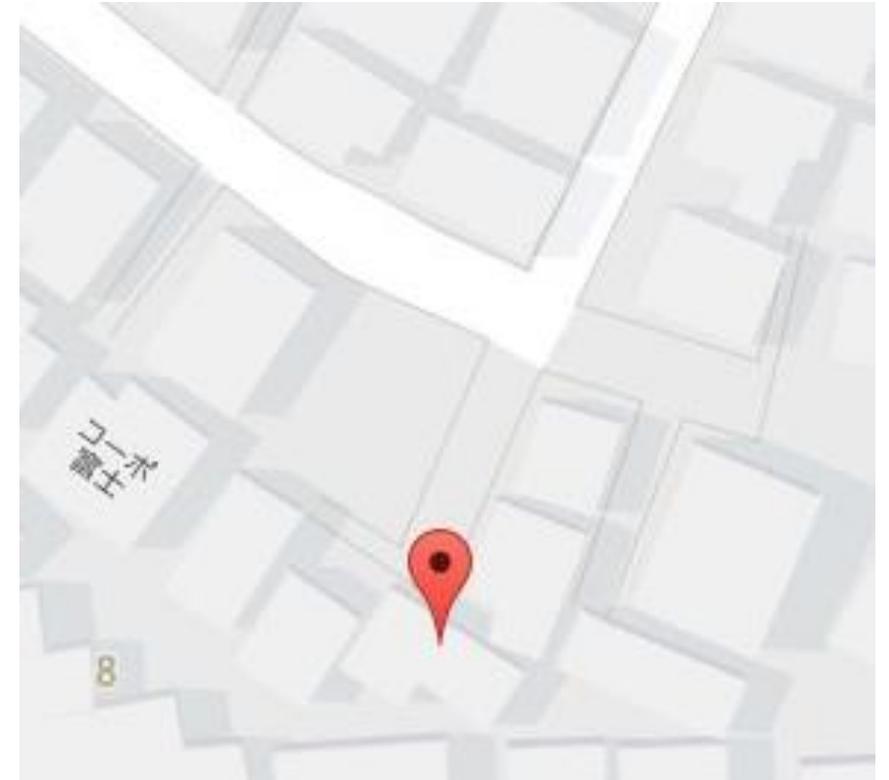
物件概要

- 所在地：練馬区北町5丁目
東武東上線 東武練馬駅10分
- 土地面積(有効面積)：58.39m²(17.66坪)
- 用途：第一種住居専用地域 60%/200%
- 接道：位置指定認定道路に接道

- 土地購入金額：1400万円(古家あり⇒解体必要)
※坪単価140万円程度=2300~2470万円

【問題】

間口が2mに足りない=再建築不可



転売時の出口ローンについて

※当時ヒアリング



Rio Trust Inc
Real estate Investment Opportunity

○フラット35・・・延床面積70m²ないのでNG

○都銀(SMBC、みずほ)・・・中古・新築問わず包括基準で但し書き許可が取れているなら可能。但し、接道していないなど特殊案件は取扱い不可。

○地銀(横浜銀行)・・・中古・新築問わず但し書き許可が取れているならOK(確認済証や概要書など提出必要)、但し、接道していないなど特殊案件は不動産評価会社に出してみないと分からない。又、時間もかかる。

○三井住友トラスト・ローン&ファイナンス・・・接道足りなくても確認下りてれば問題ないが、どの物件も基本頭金2割ほど必要。or共同担保入れられるか。
配偶者の連帯保証人必須。

○東京シティ信用金庫・・・道路付けが難しいと規定上厳しい、プロパー(保証会社なし、金利+0.3%)でも審査もできるが、自己資金1, 2割ないと厳しい。都内だと取扱可能。

○西武信用金庫・・・43条但し書きだと基本的に取扱い不可。自己資金を5割程度いれられれば相談できるかもしれない。

再建築について

- ・隣地購入

or

- ・借地(足りない部分を借りる)

永久承諾書: 所有目的での承諾書が必要

※別紙: みずほ銀行

隣地について

間口:2.03m =3cm余裕がある

買うor借りられないか？

【問題】

所有者が高齢のおばあちゃん、既に施設に住んでいる

後見人・後見監督人がついている

自宅についての取引は家庭裁判所の許可がいる

=実質取引はできない

※別紙:経緯説明書

取り急ぎの建築に際しての覚書

建築するために足りなかった1cm($\Rightarrow 0.007\text{m}^2$ ※借りる必要があるため面積の割り出しが必要)を『一時的に借りる』覚書を隣地と締結

使用貸借での契約

※別紙 建築時の一時利用承諾書

あくまでも建築のための一時的な契約のため、家庭裁判所の許可の必要までは及ばない

建築確認→検査済書発行

※別紙

第二号様式(第一条の三、第三条、第三条の三 関係)(A4)

確認申請書(建築物)

(第一面)

建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認を申請します。この申請書及び添付図面に記載の事項は、事実と相違ありません。

指定確認検査機関
株式会社 グッド・アイズ建築検査機構 御中

平成 28 年 3 月 31 日

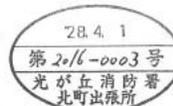
申請者氏名



設計者氏名 浦田 弘幸



※手数料欄			
※受付欄	※消防関係同意欄	※決裁欄	※確認番号欄
平成 年 月 日			平成 年 月 日
第 号			第 号
係員印			係員印



建築確認申請受付台帳記載事項証明書

建築主氏名	[REDACTED]		
建築場所(地番)	練馬区 北町 [REDACTED]		
用途	一戸建て住宅		
工事種別	新築		
構造	木造	地上 2 階	地下 0 階
面積	敷地面積 60.37 m ²	建築面積 24.25 m ²	延べ面積 42.88 m ²
確認済証 交付年月日・番号	昭和 47 年 5 月 30 日		第 1540 号
検査済証 交付年月日・番号	記 載 な し		
指定確認検査機関名	[REDACTED]		
備考	区受付番号 第 [REDACTED] 号		

上記のとおり、建築確認申請受付台帳に記載されている内容と相違ないことを証明します。

平成27年9月16日

練馬区長 前川 燿 男



リオトラストでの取組

土地隣地含め調査・購入(古家付)



解体



建築のための隣地(後見人・後見監督人)との覚書(一時利用承諾書)
但し書きの近隣捺印



建築確認申請・建築確認済書発行(建築許可)→建築開始



完成・検査済書発行



一般住宅として転売

=個人の方がSMBCで住宅ローンを利用してフルローンで購入