

敷地の条件が悪く建替えのできない土地を処分したい

相談内容	<p>市街地内に親が住んでいた古い住宅があったが、数年前にその親が亡くなり現在空き家状態となっている。住宅は木造でシロアリ被害もある状態でひとに貸せられるような物件ではない。敷地自体が狭く、接している道路は工事車両が入れるような広さはないため、聞くところによると、取り壊して新しく住宅を建てようとしても道路からの「セットバック」が必要となることから敷地がさらに狭くなってしまう。建築するとしても工事用車両が入れないことも考えられる。このような土地を持ち続けることは意味がなく、地震が来たら倒壊してしまう恐れもあり何とかしたいと考えている。どのような方法があるかアドバイスをいただきたい。</p>
回答内容	<p>狭隘な敷地であることや建物が古く健全でないといった悪条件がある一方で、比較的利便性が高く、周辺の商店街に近い市街地に位置しているとう好条件もあります。相談者自ら、あるいは近親者で使用しないとすれば、転売か賃貸という選択になり、建物をどうするかという選択があります。</p> <p>相談いただいている状況からは、建築基準法の規定により、前面の道路が狭いため、道路中心から2m後退した位置が敷地境界となり、実際に使える敷地は狭くなってしまいます。場合によっては、道路の幅が1.8m未満の場合は建築物の敷地として利用できない場合もありますので、建築士や行政機関にあらかじめ相談頂くことをお勧めします。建て替えが困難な状況であれば、市街地の好条件を活かして、建物を除却して土地を利用価値がある周辺の権利者に売却する、又は建物を改修（リノベーション）して転売、又は賃貸する方法があります。土地の売却については、周辺市街地内における再開発事業等の代替地として活用できる場合や、市街地内での都会からのIターンやUターン希望者に対する転売や賃貸が行なわれている地域があります。具体的には建物の所在する市町村の関係窓口にお問い合わせください。</p> <p>また、一般には不動産業者に相談いただき、現地を調査していただいた上で、活用方法の検討を依頼する方法があります。</p> <p>なお、現在建物がある状態での土地の固定資産税は減額の特例を受けていますが、除却後はその特例が受けられないこととなります。市街地内であることから、固定資産税は相当高くなるものと考えられますので、こうしたことも考慮して除却する場合の時期を検討された方が得策と思われます。</p>