

位置指定道路に 潜む落とし穴

相続FP

江里口 吉雄の
My Report

vol. 4

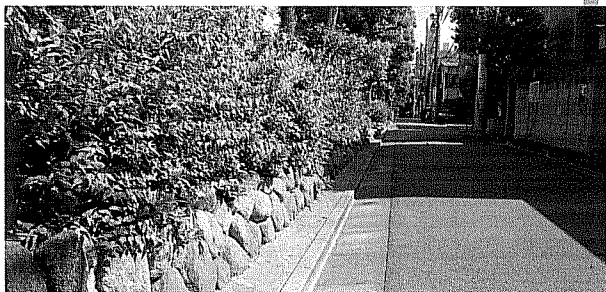
い つも相続の相談者との
出合いは1本の電話か
ら始まる――。

「自宅の土地100坪を兄弟で分割したい」と相談に見えたAさんは、やはり土地の分割に悩んでいた。相続で問題となるのは、遺産をどのように分割するかということだが、中でも、1つしかない土地の分割は厄介な問題となる。

分割する面積について悩んでいるというAさんの話を聞いているうち、すぐにその土地は危ないと気がついた。

Aさんの自宅敷地は南側の全面が6mの公道に接しており、東側は私道の4m道路に接している、東南角地のいわゆる「羊羹切り」ができる価値の高い土地だった。

南北に長い「羊羹切り」ができるこの土地は、東側の私道に接して2分割すれば何ら問題がないように思える。敷地の北側に自宅が建っており、



▲Aさんの土地と30cm離れていた位置指定道路

南側に広い庭である。相続人はAさんと弟の2人だけということなので、この土地を南北に2分割して北側の自宅部分をAさん、南側の庭の部分を弟が相続することで遺産分割を決めていたようだ。

ただ、Aさんは自分が相続する北側の土地の私道について、漠然と不安があったという。その私道は、幅員4mの舗装道路であり、通り抜けも

でき、外見上は何の問題もないように見える。

だが、相談を受けて直感的に疑ったのが、この私道と土地が接道しているかどうかということである。

早速、その日のうちに建築指導課で道路の扱いを調査。予想どおり、この土地の建築基準法上の扱いは、42条1項5号道路という、いわゆる「位置指定道路」だった。そして、図面を入手して心配は的中。この位置指定道路はAさんの土地に接道していなかったのだ。

公

図や住宅地図、現場で判断して分らないことも、図面の照合で問題が浮

上する。この位置指定道路は、敷地から約30cmほど離れて道路の認定を取っている。つまり、Aさんの土地はこの位置指定道路に接しておらず、第三者の土地に接しているという事実が判明したのだ。

その後、Aさんは南側の道路から幅3mで敷地延長するという形で遺産分割をやり直し、危うく難を逃れることができた。

土地の分割において、まず危ない道路となるのが、この位置指定道路である。相続の現場では、まだまだそういった認識がないようだ。

位置指定道路は、仮に接道していても水道管の埋設許可などの合意を近隣から取らなければならぬ。やはり、不動産はまず道路を調べることから始まるのだ。



えりぐち・きちお

1950年東京生まれ。大学卒業後インドを放浪し、ヒッピーとなる。帰国後、ミニコミ新聞社を経てミサワホームに勤務。2000年にFPとして独立。相続FPの提唱者でもある。相続FP研究会理事、相続支援ネット代表。