

盲地を隣接敷地の買い足しで等価交換事業



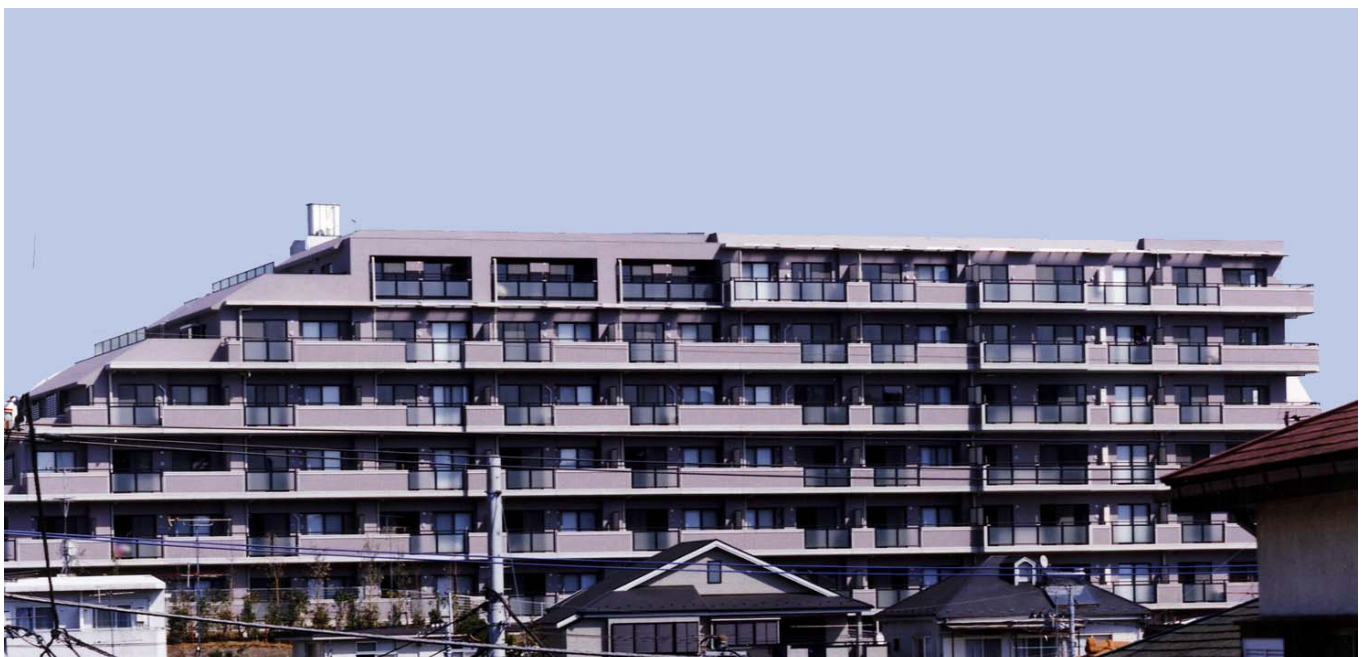
アプローチ部からの建物全景

兄弟間の意見調整に苦心

この建物の建つ敷地は、JR 国分寺駅から徒歩5分の閑静な住宅地にあり、西側はかなり急勾配の傾斜地となっていて、この方角の眺望は抜群である。

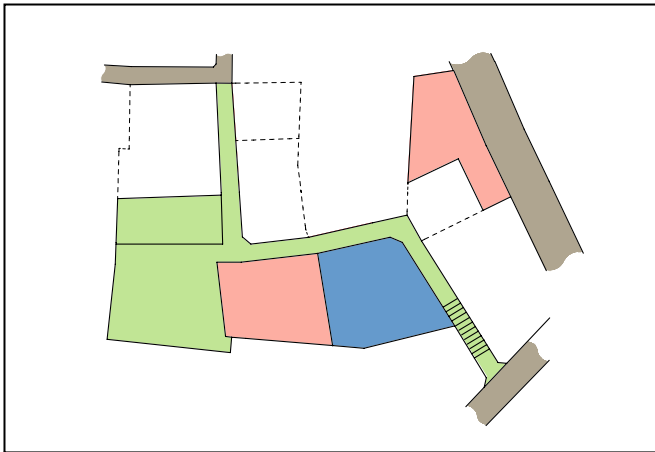
20年程前の相続によって7人に財産分与されたものの、一部に共有地が含まれていたこともあって、土地活用について兄弟間の調整がつかないままになっていた。時間経過と共に接道条件の整っていた単有の土地は、次々と個別の土地利用が進み、弊社が相談を受けた時点では接道のない、いわゆる盲地だけが残った状態であった。

この問題を解決するため、隣接地の一区画を買収し、更に別の隣接者と土地交換をすることで、接道条件が満たされ、等価交換事業として成功した苦心作である。競合物件との重複を避けた商品企画としたことや、眺望の良さが魅力となり、即日完売された。



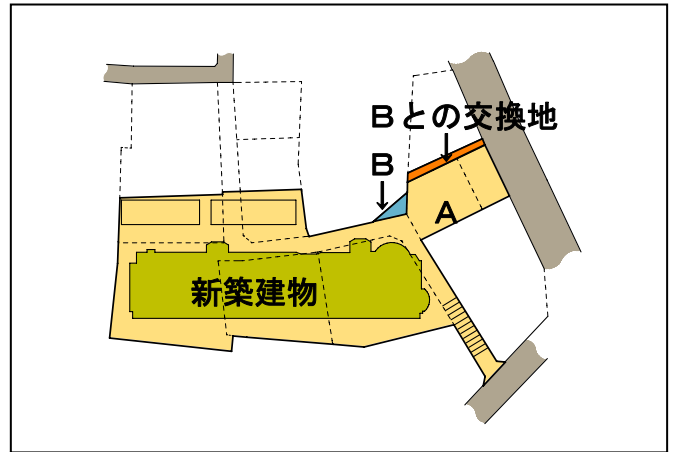
建物西側全景

敷地の問題をどのように解決したか



従前の土地利用状況

1. 元来1筆だった土地を、20数年前の相続にあたって単有地と共有地が入り交じった9筆に分筆されていた。
2. 居宅の建設を想定した道路予定地が分筆されていたが、幅員が4mに満たないため現状の建築基準法では建築できない。
3. 接道条件の整っている敷地は、個別利用が進み、残された土地は個別利用も、共同利用も出来ない状態である。
4. 全く利用不可能の土地であるが、固定資産税は課税されている。また所有者はそれぞれ高齢化しており、この状態で相続となれば相続税が発生する。



従後の土地利用状況

1. かつて売却した土地 A を買い戻すことによって、接道条件が辛うじて満たされ、一体利用が可能となった。
2. 更に接道条件を向上させ、土地の利用率を高めるために、別の隣接地主と B 部分の土地を交換によって取得した。
3. このような土地基盤の整備を行うことで事業の成立要件が整い、兄弟7人のうち6名が事業に参画した。
4. 完成後、生地に建った一棟の建物内に兄弟で仲良く老後の生活を満喫されている。



エントランス部分の夜景



建築概要

所在地／東京都国分寺市南町3丁目
 建築主／(株)ナカノコーポレーション
 敷地面積／2,524.53㎡
 建築面積／914.94㎡
 延床面積／4,556.16㎡
 構造／鉄筋コンクリート構造
 階数／地下1階、地上6階
 施工／(株)ナカノコーポレーション

株式会社 茜設計

東京都豊島区西池袋 3-29-11
 TEL 03-3986-0731
 FAX 03-3986-0734