

NPO 法人神奈川県不動産コンサルティング協会
神奈川県不動産コンサルティング協会 (L.E.C)

特別研修会

日時：平成24年1月21日

場所：横浜市市民活動支援センター4F

テーマ

中古不動産取引において

【建築基準法による検査済証のない建物を、不動産として流通物件化
できないだろうか】

万が一、可能であるとした場合、いかなる条件が必要になるか

1. 建築基準法、同施行令、同施工規則、関係告示、横浜市建築関係条例、横浜市建築基準法関係取り扱い規則等について、どのように整合性が確認できるか
2. 取引に伴う金融機関の要求事項の細目
3. その他
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10

文責者 東亜技術株式会社 一級建築士・建築設備士 川戸 仁

不動産コンサルティング技能士（協会・NPO 会員）と一級建築士（NPO 会員）がコラボしてその専門性を生かし、通常流通し難い検査済み証のない中古戸建てを相当価格で流通（売買：買主・売主とも一般ユーザー）させることができたのは大げさに言えば社会的財産の損失を免れえたであろう大きな成果と自負する次第です。

以下の障害を克服しました。買主・売主ともに喜んでいただきました。

（現状）

横浜市の副都心ターミナルから徒歩10分以内の好立地。地主に土地を返すのに原状回復など費用がかかるのが心配されていた。

（困難性）

- ① 借地上の居住用建物
- ② 1F、地下車庫と2Fの区分所有建物（合併登記をNPO 会員土地家屋調査士に依頼）
- ③ ケンペイ率、容積率が基準外のおそれがある。（集団規定、個別規定）
- ④ 買主は住宅ローン利用での購入希望