

# ライフデザイン実践会

## 2014年7月4日～7月10日

### 公開質問の回答



#### 【ご注意】

この回答はライフデザイン実践会の会員にのみ提供しているものです。  
お取扱いには十分注意して頂き、事前許可無く、本レポートの一部または全部をあらゆる  
データ蓄積手段（印刷物、電子ファイルなど）により、  
複製、流用をしないようにご協力をお願いします。

また、回答に記載した内容は、私が体験したり事実関係を調べた内容から回答しています。  
ただ、内容の信ぴょう性や正確性を保証しているわけではないので、  
読者様自身の責任と判断で参考にして頂けると助かります。

2014年7月11日

## 【質問1】「擁壁のある物件は、どのような注意点がありますでしょうか？」

千葉で物件を探していたところ、築34年の戸建てを紹介されました。想定家賃は低く見積もって7万、固定資産税評価額500万、古いわりに綺麗な物件を300万でと言う話でした（表面利回り28%！）

安い理由は、土地の一面が高さ5m（横幅は5mくらい）の擁壁に面しており（隣家が擁壁の上にある。擁壁は隣家の敷地内。）建て替えの際はこの擁壁のことでお金がかかりそうなので、買い手がつかないみたいでした。

出口を考えるため、現在ハウスメーカーに建て替え時に擁壁にかかりそうな費用を割り出してもらっています。（採算に合わなければ、投資家への売却か・・・）擁壁問題のある物件への投資について、考え方や注意点を教えてください。

## 【回答1】

築古とはいえ、戸建てで土地付きで300万円は、とても興味深い物件ですね！？このようなちょっと問題のある物件は、問題をクリアできる可能性があれば、お宝物件に変わる可能性があるのです、私も嫌いではありません。

さて、隣地などとの間に高低差があるときに造られる「擁壁（ようへき）」ですが、すでに擁壁のある中古住宅や土地を購入するときには、どのような注意が必要でしょうか。擁壁に関する注意点は意外と多いので、下記の通りまとめます。

### ① 擁壁の種類や状態は？

まずは基本的なところですが、大きな地震があったときなどに、「崩壊する危険性が無いかどうか」、亀裂やひび割れなどの状態を見て、擁壁の種類や状態を良く確認するようにしてください。また、擁壁の見栄えが良くないと、嫌がられて、入居付けに苦戦する場合があります。

### ② 「水抜き穴」があるかどうか？

一定基準以上の高さの擁壁を作る場合、「壁面の面積3平方メートル以内ごとに少なくとも1個の、内径が7.5センチメートル以上の水抜き穴」の設置が義務付けられています。しかし、水抜き穴が無いケースも多々あります。水抜き穴が無い場合は、崩壊する危険性が高い場合もありますので、水抜き穴があるかどうか？水抜き穴の状態はどうなっているのか？を確認するようにしてください。

### ③ 敷地境界線と擁壁の位置はどうなっている？

平坦な土地よりも敷地の境界トラブルに発生する可能性が高いので、上側と下側との敷地の境界がどこになっているのか？擁壁の位置が、境界線に対してどうなっているのか？をしっかりと確認するようにしてください。

#### ④ 擁壁設置の過去の経緯は？

越境問題などに発展する可能性もありますので、擁壁が造られたときの過去の経緯を確認するようにしてください。また、擁壁の上側と下側の敷地において建築への何らかの制約はないのか？擁壁の維持管理の責任や費用負担がどうなっているのか？などは不動産屋に調べてもらうようにすると良いです。

以上のように、擁壁についてはいろいろと注意点があり、少し難易度の高い物件となります。出口（＝売却）に関しても、ご質問者さんが擁壁について確認しているように、購入者も同じように擁壁についてはとても気にしてくるでしょう。価格以外で、購入者がその物件を選ぶ理由があるかどうか？選ぶ理由や価値を生み出せるかどうか？を考えて、見合った価格で指値して購入するのが良さそうです。

今回の回答はいかがでしたでしょうか？  
みなさんの悩みや疑問が解消し、  
レベルアップにつながれば嬉しいです。  
随時、公開質問を募集しています！

何かななころに質問してみたいことはありませんか？悩みはありませんか？

みなさんから頂いた質問をシェアすることで、みなさんのレベルアップにもなりますし、同じよう悩みで困っている人や悩んでいる人を助けることができると私は考えています。

ですので、どんな些細な質問でも結構ですので、どんどんご質問して頂いて構いません。  
→ <http://bit.ly/kokaishitsumon>

また、メールの方がいい場合は、「[yobiko.sc@gmail.com](mailto:yobiko.sc@gmail.com)」宛に個別にメールいただいても構いません。※具体的なところをボヤカして、公開回答します。

#### ■公開質問とは…？

皆様より頂いた質問やご相談に、ななころが答え、解説をします。

- ・「〇〇について、ななころさんはどう思いますか？」
- ・「〇〇について、どう解決したらいいか悩んでいます。。」
- ・「〇〇な時、ななころさんだったらどうしていますか？」など…

質問への回答は、毎週木曜日となっております。

※質問が無い場合は、配信無し

ライフデザイン実践会代表・ななころ