

# 筆界特定制度を活用して隣地トラブルを回避せよ

## 不動産経営者倶楽部 法務部会勉強会 再現



ユニ総合計画  
代表取締役  
秋山 英樹氏

☆特別講演  
売却？建て替え？改修？迫りくる選択肢にどう対応する！  
オーナーが知っておくべきビルの法務的問題から直撃する問題まで

建築設計・技術の業界 基準設  
では、大地震が発生する 計の建  
たに制度変更が加えら 物も数  
れ、建物の安全性向上に 多く倒  
向けた制度の厳格化が進 壊しま  
められてきました。昭和 壊しま  
56年改正の新耐震設計基 壊しま  
準では「大地震(震度6 壊しま  
強)7程度:数百年に一 いわゆる「姉  
度は遭遇」に対して建物 妹」  
が倒壊しない」となっ 問題」の表面  
ています。「建物が倒壊し 化  
ない」ということは、一 によって、平成  
部の損壊があったとして 19年以降は建築  
も最低限人命は守られる 確認における構  
ことを意味しています。 造計算のダブル  
検査の徹底が行 チェックなど、  
わられるようにな 検査の徹底が行  
しかし平成7年の阪神・ されるようにな  
淡路大震災では、倒壊し っています。阪  
た建物は旧耐震基準の建 神・淡路大震災  
物だけではなく、新耐震 における建物被



中身の濃い講演にオーナーも真剣

今回の不動産経営者倶楽部・  
法務部会では、建て替え・売却時  
の注意点として、隣地との境界  
の問題や違法建築・既存不適格  
建築にテーマを絞っていたこと  
から、参加ビルオーナーからの  
質問が飛び交う、熱気の溢れた  
勉強会となった。



瑞宝興業  
代表取締役  
稲垣 俊勝氏

☆特別講演  
オーナーの実体験に基づくトラブルを未然に防ぐための  
建替を想定したテナント選びのコツ

### オーナー自ら内覧に立ち会うことが大切

「空室は困るけれど、ません。ビルの建て替  
も、誰でもいいと言つ えの際、売却の際に  
わけではない。悪い人 「わかりました」と対  
よりは、いい人に入居 応してくれるテナン  
してもらいたい」… 単を選ぶことが大切とな  
純な発想ではありません。 「古くは、  
が、誰もかかっている ったビルを新しくする  
ことでしょうか。しかし、 のだから、テナン  
必ずしも、ニコニコと わかってくれるだろ  
笑っている人が、いい う」、「協力してくれ  
人というわけではあり るぞう」と考えてい  
なると、またゼロから ている家庭も転居し  
のスタートになってし らい傾向があります。  
まう。今と同じ経営状 一体どうしたら良  
なかそういつわけ 態になるまで、営業補  
にもいきません。 償をして欲しい」と訴  
入居する際に保証 えてくるケースもあり  
金などを優遇し、 のですが、入居希望者  
日頃から「そろそろ ます。100万円単位、  
る建て替えた方が 1000万円単位、バ  
良いのでは」と話 きた際に、オーナー  
をしてきたテナン 立ち会っていると、後  
トでさえ、具体的 位で求められることも  
あり、裁判沙汰になっ くなる傾向がありま  
たケースも多くありま す。また、震災以降、  
す。その次に移転が難 特旧耐震基準のビル  
しいのが物販系のテナ 所有しているオーナ  
ントです。また、学生 ーは「建て替えをしな  
や単身者などの住居の ければ」と考えている  
賃貸であれば比較的 ようですが、必ずしも  
スムーズに対応して 建て替えなければいけ  
くれます。しかし、子 ないというわけではあ  
もがける家族の場合、 りません。基本的な設  
子どもの通学圏の関係 備のメンテナンスを行  
でもめてしまつケース っていれば問題ない  
もあります。その他、 いうケースもあります  
おじいさんやおばあさ ので、焦らずに対応を  
んなご年配者と同居し 行ってください。

「空室は困るけれど、ません。ビルの建て替  
も、誰でもいいと言つ えの際、売却の際に  
わけではない。悪い人 「わかりました」と対  
よりは、いい人に入居 応してくれるテナン  
してもらいたい」… 単を選ぶことが大切とな  
純な発想ではありません。 「古くは、  
が、誰もかかっている ったビルを新しくする  
ことでしょうか。しかし、 のだから、テナン  
必ずしも、ニコニコと わかってくれるだろ  
笑っている人が、いい う」、「協力してくれ  
人というわけではあり るぞう」と考えてい  
なると、またゼロから ている家庭も転居し  
のスタートになってし らい傾向があります。  
まう。今と同じ経営状 一体どうしたら良  
なかそういつわけ 態になるまで、営業補  
にもいきません。 償をして欲しい」と訴  
入居する際に保証 えてくるケースもあり  
金などを優遇し、 のですが、入居希望者  
日頃から「そろそろ ます。100万円単位、  
る建て替えた方が 1000万円単位、バ  
良いのでは」と話 きた際に、オーナー  
をしてきたテナン 立ち会っていると、後  
トでさえ、具体的 位で求められることも  
あり、裁判沙汰になっ くなる傾向がありま  
たケースも多くありま す。また、震災以降、  
す。その次に移転が難 特旧耐震基準のビル  
しいのが物販系のテナ 所有しているオーナ  
ントです。また、学生 ーは「建て替えをしな  
ければ」と考えている  
ようですが、必ずしも  
建て替えなければいけ  
ないというわけではあ  
りません。基本的な設  
備のメンテナンスを行  
っていれば問題ない  
というケースもあります  
ので、焦らずに対応を  
行ってください。

### オーナーが負う訴訟リスクを十分認識すべき

同年10月 害状況を見てみると、S  
造の建物では昭和56年以 診断を実施せずに、大地  
降に建築された建物でも 震による人的・物的被害  
3割程度が倒壊などの深 が発生してしまつた場  
刻な被害を受けているこ 合、オーナーは被害者か  
とが分かりました。この ら訴訟を起される可能  
理由として、構造計算上 性が非常に大きくなりま  
は問題がないのですが鉄 骨同士の溶接に欠陥があ  
るなど施工時の不備が判 所有するオーナーはたと  
明したのです。溶接の検 査は第三者の検査機関が  
行つことになっていま 判例では被害者への賠償  
す。ところが、その検査 金は一人あたり1億円、  
機関に誰が検査費用を支 自然災害に起因するもの  
払っているかが問題で、 についてはその半分程度  
通常は建設会社ではなく 鉄工所が支払つていま  
す。このため多少の不備 いた訴訟リスクを回避する  
も検査機関が見逃すよう 物の建築時期と現状を  
なケースが起きてしまつ しっかりと把握し、売却  
のです。第三者の検査機 関といて、その検査内  
容が必ずしも正しいとは 自身の経営状態や社会情  
限らないという認識を持 勢に見合った方向性を見  
つべきでしょう。旧耐震 出すことが必要です。

☆パネルディスカッション  
あなたのビルの価値は適正ですか？  
隣地との境界、違法建築の実態

コーディネーター  
法務部会 座長  
稲垣 俊勝氏

パネリスト  
ユニ総合計画 代表取締役  
秋山 英樹氏

秋山 先生にお伺い  
稲垣 当社は所有する木  
いしたいのですが、ビ 造のアパートを建替えよ  
ルの建替えの際、境界 うということで、隣地の  
石が無い土地でも建替 地主の方に立ち合いをお  
えられるものなのでし 願いました。しかし、  
ようか。 何とお伺いしても立ち会

秋山 確認申請を根拠  
に境界が確定している  
と思ひ込んでいた方は  
決して少なくないはず  
です。しかし、役所は  
地主が申請した図面を  
もとに許可を出すだけ  
ですから、境界が確定

稲垣 「筆界特定制度」  
を利用すると費用はどの  
位かかるのですか。  
山内 費用は案件によ  
っても異なります。筆界特  
定申請の代理人になれる  
のが、土地家屋調査士・  
弁護士・司法書士とい  
った士業となりますが、相  
場としては30〜70万円が

山内 「筆界特定制度」  
が立ち会ってこないよ  
うなケースでは「筆界特  
定制度」が最も有効な  
手段となります。  
稲垣 境界が確定できな  
いというお悩みを抱えて  
いる土地所有者は、まず  
こに相談するべきです  
か。

山内 「筆界特定制度」  
をご存じない不動産会社  
の方もまだ多いら  
うです。測量会社や制  
度を知られている弁護士に  
相談するということでも  
よいと思います。また、  
一般的には登記所に行け  
ば制度の紹介、管轄の測  
量会社などを紹介しま  
す。

稲垣 現時点において、  
境界石が入っているか否  
かというところを把握し  
ていないオーナーも多い  
のではないのでしょうか。  
いざ建替えよう、売却し  
ようという段階で初め  
て、この境界の問題に直  
面するということも少な  
くはないです。例えば、  
相続の際、境界石が入っ  
ていないと物納できませ  
ん。今日のデイスカッシ  
ョンを聞いていただいた  
方には、建替え計画があ  
るなしに関わらず、一度  
境界石が入っていること  
を確かめていただければ  
と思います。

秋山 確認申請を根拠  
に境界が確定している  
と思ひ込んでいた方は  
決して少なくないはず  
です。しかし、役所は  
地主が申請した図面を  
もとに許可を出すだけ  
ですから、境界が確定



パネリスト  
二重橋法律事務所  
パートナー弁護士  
根井 真氏



パネリスト  
エイム登記測量  
代表土地家屋調査士  
山内 尚人氏

代理手数料となりま  
す。それとは別に、  
現地の測量も必要と  
なります。こちらは  
入札形式で業者を選  
定するのですが、こ  
の測量の費用が平均  
して70万円かかると  
いってお金がかかっ  
てしまうということ  
です。この費用は一  
般的に申請者が支払  
うことになります。  
山内 冒頭にお話し  
されていたような隣  
地の地主が立ち会  
ってこないような  
ケースでは「筆界特  
定制度」が最も有効  
な手段となります。  
稲垣 境界が確定でき  
ないというお悩みを  
抱えている土地所有  
者は、まずこに相談  
するべきです。か  
ら、

山内 「筆界特定制度」  
を利用すると何十  
万円もかかるとい  
うことがありま  
す。この制  
度の良い点は、  
境界紛争  
が起きた場合に、  
筆界特  
定をまず確定し  
ておく  
れば、裁判では  
その筆界特  
定を尊重しま  
す。こ  
れにより、紛争の  
期間を短くする  
ことができます。  
稲垣 筆という表示  
方法は普段あり  
ないかもし  
れません。し  
かし、地  
番では一般的  
に使用  
されています。  
その  
筆の界を決  
めるのが  
「筆界特定」  
という  
ことですね。  
山内 筆界と境界  
は混同され  
やすいで  
す。境界に  
は所有権  
が多数の意  
味が存在  
しています。  
一方、  
筆界とは、  
法務局に  
備えられて  
いる公図  
の線、これ  
を筆界とい  
います。  
稲垣 「筆界特定  
制度」を利用  
すると費用は  
どの位かかる  
のですか。  
山内 費用は案件  
によっても  
異なります。  
筆界特定申  
請の代理人  
になれるの  
が、土地家  
屋調査士・  
弁護士・司  
法書士とい  
った士業と  
なりますが  
、相場とし  
ては30〜70  
万円が

### 土地の境界を曖昧にしておくことがトラブルのもとに

山内 「筆界特定制度」  
を利用すると何十  
万円もかかるとい  
うことがありま  
す。この制  
度の良い点は、  
境界紛争  
が起きた場合に、  
筆界特  
定をまず確定し  
ておく  
れば、裁判では  
その筆界特  
定を尊重しま  
す。こ  
れにより、紛争の  
期間を短くする  
ことができます。  
稲垣 筆という表示  
方法は普段あり  
ないかもし  
れません。し  
かし、地  
番では一般的  
に使用  
されています。  
その  
筆の界を決  
めるのが  
「筆界特定」  
という  
ことですね。  
山内 筆界と境界  
は混同され  
やすいで  
す。境界に  
は所有権  
が多数の意  
味が存在  
しています。  
一方、  
筆界とは、  
法務局に  
備えられて  
いる公図  
の線、これ  
を筆界とい  
います。  
稲垣 「筆界特定  
制度」を利用  
すると費用は  
どの位かかる  
のですか。  
山内 費用は案件  
によっても  
異なります。  
筆界特定申  
請の代理人  
になれるの  
が、土地家  
屋調査士・  
弁護士・司  
法書士とい  
った士業と  
なりますが  
、相場とし  
ては30〜70  
万円が



▲他のセミナーでは聞けない裏話も