

# 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 いわゆる「姉齒  
強）程度：数百年に一 度」の表面化  
度は遭遇」に対して建物 問題」の表面化  
が倒壊しない」となっ によって、平成  
ています。「建物が倒壊し 19年以降は建築  
ない」ということは、一 確認における構  
部の損壊があったとして 造計算のダブル  
も最低限人命は守られる チェックなど、  
ことを意味しています。 検査の徹底が行  
しかし平成7年の阪神・ ばれるようにな  
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

### オーナーが負う訴訟リスクを十分認識すべき

「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  
よりは、いい人に入居 応じてくれるテナ  
してもらいたい」… 単を選ぶことが大切な  
純な発想ではありません。 「古くは、  
が、誰もが思っている ったビルを新しくす  
ことでしょうか。しかし、 のだから、テナ  
必ずしも、ニコニコと わかってくれるだ  
笑っている人が、いい う、」協力してく  
人というわけではあり るだろう」と考  
「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  
よりは、いい人に入居 応じてくれるテナ  
してもらいたい」… 単を選ぶことが大切な  
純な発想ではありません。 「古くは、  
が、誰もが思っている ったビルを新しくす  
ことでしょうか。しかし、 のだから、テナ  
必ずしも、ニコニコと わかってくれるだ  
笑っている人が、いい う、」協力してく  
人というわけではあり るだろう」と考



今回の不動産経営者倶楽部  
法務部会として、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**

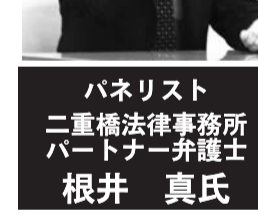
☆特別講演  
オーナーの実体験に基づくトラブルを未然に防ぐための  
建替を想定したテナント選別のコツ

### オーナー自ら内覧に立ち会えることが大切

「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  
よりは、いい人に入居 応じてくれるテナ  
してもらいたい」… 単を選ぶことが大切な  
純な発想ではありません。 「古くは、  
が、誰もが思っている ったビルを新しくす  
ことでしょうか。しかし、 のだから、テナ  
必ずしも、ニコニコと わかってくれるだ  
笑っている人が、いい う、」協力してく  
人というわけではあり るだろう」と考

「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  
よりは、いい人に入居 応じてくれるテナ  
してもらいたい」… 単を選ぶことが大切な  
純な発想ではありません。 「古くは、  
が、誰もが思っている ったビルを新しくす  
ことでしょうか。しかし、 のだから、テナ  
必ずしも、ニコニコと わかってくれるだ  
笑っている人が、いい う、」協力してく  
人というわけではあり るだろう」と考

「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  
よりは、いい人に入居 応じてくれるテナ  
してもらいたい」… 単を選ぶことが大切な  
純な発想ではありません。 「古くは、  
が、誰もが思っている ったビルを新しくす  
ことでしょうか。しかし、 のだから、テナ  
必ずしも、ニコニコと わかってくれるだ  
笑っている人が、いい う、」協力してく  
人というわけではあり るだろう」と考



**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

「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  
よりは、いい人に入居 応じてくれるテナ  
してもらいたい」… 単を選ぶことが大切な  
純な発想ではありません。 「古くは、  
が、誰もが思っている ったビルを新しくす  
ことでしょうか。しかし、 のだから、テナ  
必ずしも、ニコニコと わかってくれるだ  
笑っている人が、いい う、」協力してく  
人というわけではあり るだろう」と考

「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  
よりは、いい人に入居 応じてくれるテナ  
してもらいたい」… 単を選ぶことが大切な  
純な発想ではありません。 「古くは、  
が、誰もが思っている ったビルを新しくす  
ことでしょうか。しかし、 のだから、テナ  
必ずしも、ニコニコと わかってくれるだ  
笑っている人が、いい う、」協力してく  
人というわけではあり るだろう」と考



**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**

「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  
よりは、いい人に入居 応じてくれるテナ  
してもらいたい」… 単を選ぶことが大切な  
純な発想ではありません。 「古くは、  
が、誰もが思っている ったビルを新しくす  
ことでしょうか。しかし、 のだから、テナ  
必ずしも、ニコニコと わかってくれるだ  
笑っている人が、いい う、」協力してく  
人というわけではあり るだろう」と考



▲他のセミナーでは聞けない裏話も

「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  
よりは、いい人に入居 応じてくれるテナ  
してもらいたい」… 単を選ぶことが大切な  
純な発想ではありません。 「古くは、  
が、誰もが思っている ったビルを新しくす  
ことでしょうか。しかし、 のだから、テナ  
必ずしも、ニコニコと わかってくれるだ  
笑っている人が、いい う、」協力してく  
人というわけではあり るだろう」と考

「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  
よりは、いい人に入居 応じてくれるテナ  
してもらいたい」… 単を選ぶことが大切な  
純な発想ではありません。 「古くは、  
が、誰もが思っている ったビルを新しくす  
ことでしょうか。しかし、 のだから、テナ  
必ずしも、ニコニコと わかってくれるだ  
笑っている人が、いい う、」協力してく  
人というわけではあり るだろう」と考

「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  
よりは、いい人に入居 応じてくれるテナ  
してもらいたい」… 単を選ぶことが大切な  
純な発想ではありません。 「古くは、  
が、誰もが思っている ったビルを新しくす  
ことでしょうか。しかし、 のだから、テナ  
必ずしも、ニコニコと わかってくれるだ  
笑っている人が、いい う、」協力してく  
人というわけではあり るだろう」と考