

不動産の不思議

明海大学不動産学部

学生たちの視点と発見

第七回

不動産の不思議 不動産のふしき

不動産の不思議 不動産のふしぎ

不動産のふしき

【例】
「——大きな進路変更とは。
だ」
が、ローコスト化を実現するための努力を行うことが必要



小沢理市



矢吹周平

【学生のIII】
千葉県浦安市猪実
いわゆる赤道（法定
面してないなど現行
い建物がある。その
中で私は、屋根や庇
が隣地に越境してい

る住宅に着目した。越境等を争っている様子はなく、安寧秩序は保たれている。つまり、現所有者間では合意、黙認があるようだ。一方、この土地を売買する場合には第三者との関係が発生し、越境問題が表面化する可能性が高い。売買できないかもしない。そのような場合でも合理

小高俊樹
不動産学部3年

不動產學部3年

越
境

合法的取引のための対応を

訴訟で解決しても以後の隣人関係がうまくいくとは考えにくい。他の解決方法にすべきだ。

越境部分の土地を買い取る、または隣地ごと買い取る、建て替える時に越境を解消することを約す覚書を交わす方法がある。越境している部分を借地する方法もある。これらは実際に行われた解決策である。そのほか地役権を設定する、区分地上権を設定して空中の利用に権限を与える

建築基準にかかる公法関係に新たな課題を発生させてしまう。第三者である買主候補者を納得させる」とはできないだろう。

私法と公法の両面で考える必要がありそうだ。土地の一部を交換（私法）することが考案される。等積交換すれば、両地において現状より建ぺい率（公法）を悪くすることはない。購入者が新築する場合は連坦建物設計制度（建築基準法86条2項）の総合力が必要となる。

既成市街地では、私法の課題を解消すると公法違反を深刻化させる相克を持つ不動産がある。公法違反は資産価値を低下させる。隣地が協力して私法関係を作り、集団的に公法規制に対応するなど、不動産専門家間の敷地境界線は問題とならず、全体として容積率、建ぺい率や接道規定を守つていればよい。

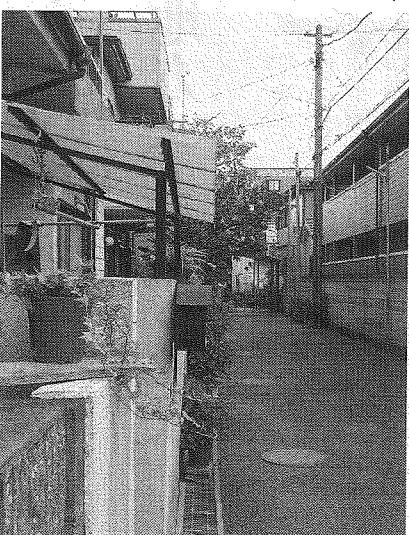
【教員のコメント】

たるほか 本来流れ落ちるはずのない雨水が越境した屋根から自分の敷地に流れ落ちるなどの弊害も生まれる。□頭や文書で伝えて撤去しても、いえればよいが、撤去しないからといつてすぐ隣人を訴訟するわけにもいかない。たとえ

はしに建てられており、古く小さい住宅も多い。実際に多くの住宅ではこれらの方法は採用できないと考える。つまり、所有や利用にかかる私法関係は解消しても、都市計画や建



用を適用することが考えられる。複数の建物の敷地を1つの敷地とみなすもの



住宅地でよく見られる道路との境界

省土地・建設産業局不動産課の矢吹周平不動産業政策課
整官が「ストック活用型社会に向けた不動産流通ビジネスのあり方」と題して講演。
口減少、高齢化など社会構造の変化を踏まえた不動産市場の現状と課題を説明し、国としての問題意識も表明した。
中古住宅市場活性化の意義について、主に資産価値維持の重要性という観点から説明。ポイントとなる建物価値

2003年以来の超高層マンション新資料集

超高層マンション資料集

— 2013 年版 —

I. 竣工データ編 II. 分譲実績編