



更を強いられたら、ローコスト化を実現する
 — 大きな進路 ための努力を行うことが必要
 変更とは。だ



小沢理市



矢吹周平

不動産の不思議 不動産のふしぎ 不動産の不思議 不動産のふしぎ

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

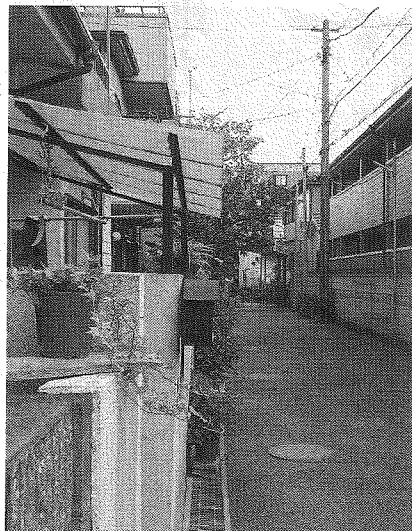
第7回

学生たちの視点と発見

【学生の目】
 千葉県浦安市猫実には道幅の狭い
 いわゆる赤道(法定外道路)にし
 面していないなど現行基準を満
 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
 されている。つまり、現所有者
 意、黙認があるようだ。一方、
 土地を売買する場合には第三
 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
 くない。そのような場合でも合

越境

訴訟するわけにも
 いかない。たとえ
 法関係は解消しても、都市計
 画や建
 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
 ことはで
 きないだろう。



住宅地でよく見られる道路との境界

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
 建築物設計制度(建築基準法86条2項)

【教員のコメント】

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
 の総合力が必要となる。



小高 俊樹
不動産学部3年

総合・政策

2003年以來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



矢部智仁氏

省土地・建設産業局不動産課
 課の矢吹周平不動産政策課
 整備が「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
 での問題意識も表明した。
 中古住宅市場活性化の意義
 ついては、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