

裁判事例に即したマンション建設のための上手な立退交渉

～地主・近隣対策と所有者不明土地への対処法～

【講師】

多湖・岩田・田村法律事務所 弁護士 多湖 章氏

【講義概要】

近時も活発に行われている首都圏におけるマンション開発に際しては、用地買収・立退交渉・近隣対策の各過程で様々な問題が生じます。とりわけ立退交渉や近年クローズアップされている所有者不明土地への対策は避けて通れない問題であり、実際に講師が扱った裁判事例等に即した効果的な対処法・交渉法につき紹介・解説します(尚、今回は都市再開発法に関する事項は扱いません)。

【講義項目】

第1 マンション用地買収に伴う借地人及び借家人との立退交渉

1. 裁判実務における立退料の基本的な考え方(用対連基準における通損補償との違い)
2. 裁判実務における立退料の金額に影響する要素(①現状の非合理性、②建替後の収益性、③建替の公益性、④建替計画の実現可能性)
3. 立退料に関するその他の注意事項
 - (1)引換給付判決が出された場合の立退料の支払時期
 - (2)予期せず高額な立退料判決が出る可能性
 - (3)使用貸借における立退料
 - (4)改正民法で賃借人の修繕権が認められたことへの対処法
4. 営業用借家の立退料に関する近時の東京地裁判例の紹介

第2 マンション敷地が借地の場合の地主との交渉における注意点

1. 地主の承諾が必要になる3つのケース(①借地権譲渡、②借地条件変更、③建替え・増改築)
2. 地主の承諾を得る際の注意点
 - (1)分譲時と将来の転売時の承諾料に関する事前合意の重要性
 - (2)訴訟提起に踏み切る適切なタイミング(借地権の残存期間との関係)
3. 承諾料の相場(平成27年4月1日以降の東京地裁における運用等)
4. 承諾料に関する近時の東京地裁決定例の紹介

第3 マンション用地買収の障害となり得るトラブル事例

1. 境界に関するトラブルが生じた場合の解決手段の使い分け(①筆界特定制度、②筆界確定訴訟)
2. 土地の所有者が不明の場合の対処法(①公示送達、②不在者財産管理人、③清算人、④特別代理人)

第4 関連質疑応答

*当セミナーの録音、転送、撮影等はお断りしております。法律事務所の方のご参加はご遠慮ください。

講師略歴

2001年早稲田大学政経学部卒業。2006年中央大学法科大学院修了。2007年弁護士登録。2011年多湖・岩田・田村法律事務所設立(現在弁護士10名)。東京法務局筆界調査委員(2018年～)。著作として『大学・短大・中高・幼稚園対応 教育機関のための改正労働契約法Q&A』(学校経理研究会2013年)、『現場を経験して初めて分かった 建物明渡強制執行のポイント』(レガシイ2014年)、『借家の立退料の相場観と減額方法 不動産オーナーに喜ばれる提案手法』(レガシイ2016年)、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の概要」(『JA金融法務』2018年9月号)等

《 日本ナレッジセンター セミナー NO.191014 》

開催日時

2019年10月28日(月) 13時20分～16時30分(開場:13時5分)

(セミナー終了時間につきましては、Q&Aにより10分程度前後致します)

会場

銀座フェニックスプラザ(紙パルプ会館内) 会議室 東京都中央区銀座3-9-11

(会場へのアクセスにつきましては、お申込後、会場アクセス地図をご案内致します) Tel (03) 3543-8118

参加費

1名 25,025円(22,750円+消費税) 2名(同一法人)同時申込 45,650円(41,500円+消費税)

注1) 2名同時申込料金は、同時申込以外の場合は適用されませんのでご了承下さい。

注2) 3名以上にてお申込みの際は、上記2名料金を基準に算出致します。(2名料金÷2×参加者人数)

注3) 振込手数料はご負担願います。

申込方法

1. 下記の申込欄をご記入の上、FAXにてお申込下さい。Eメールにてお申込をされる場合は、下記申込内容と同内容をご送信下さい。(フォームはご自由にて結構です)

2. お申込を頂きますと、①受講証 ②会場地図 ③ご請求書をご郵送致します。

お申込をされてから、5日程度経過してもお手元に上記書類が届かない場合はご一報頂けましたら幸いです。

3. 参加費は開催前日までに請求書に記載の銀行口座へお振込み下さい。

開催後のお振込みとなる場合は、下記の申込書内の「お振込み予定日」を必ずご記入下さい。

4. 定員になり次第締め切りますので、早めにお申込下さい。

5. 振込先: みずほ銀行 新橋支店(店番号130) 普通2288581 口座名: 株式会社日本ナレッジセンター

ニホンナレッジセンター

申込み先 株式会社日本ナレッジセンター 〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-12-12 虎ノ門石田印房ビル

TEL:03-5511-8668 FAX:03-5511-0707 Eメール: info@jkcc.jp

キャンセル(お申込み後の取消し)について、お申込前に十分にご確認下さい。

注) キャンセルをされる場合は、FAX又はEメールにてご連絡下さい

【キャンセル料】①開催日より4日前まで(土日及び祝日を除く)・・・無料(10月23日迄)

注) お客様のご都合によりキャンセルされる場合、返金時の振込費用をご負担下さいます様お願い致します。

②開催日より3日前から(土日及び祝日を除く)・・・参加費の全額(10月24日以降)

注) ②の場合はセミナー資料の送付または代理人の出席をもって参加とさせていただきますので、ご了承下さいますようお願い申し上げます。また、開催前日までにお振込みが完了していない場合でもキャンセル料はかかりますのでご注意ください。

参加申込書 このままFAXにてお送り下さい、着信のご連絡を申し上げます。(ご記入者氏名:)

10月28日(月)開催【No.191014 裁判事例に即したマンション建設のための立退交渉】 月 日

会社・団体名		
所在地 〒 -		
TEL		FAX
参加者ご氏名	フリガナ	所属部署・役職名
請求書のご送付先	<input type="checkbox"/> ご記入者宛て <input type="checkbox"/> ご参加者宛 <input type="checkbox"/> 右記	
お振込み予定日	(開催後のお振込みの場合のみ記入) 年 月 日	
Eメールでの セミナー案内希望	@	

・当日は出席者(団体名)リストの配布を致しません。・講師へ団体名、部署、役職、氏名を連絡しております。

ご記載頂きましたお客様の個人情報は、厳正な管理下で安全に保管し、当該セミナーに関する業務の処理及び今後のセミナーのご案内に利用させていただきます。また、当該セミナー講師以外の第三者へ情報を提供することはありません。

◆個人情報についてのお問合せ先:

〒105-0001 港区虎ノ門1-12-12 株式会社日本ナレッジセンター 電話 03-5511-8668 info@jkcc.jp