



AA通信

2014年(平成26年)7月1日
第 45 号

株式会社 アセット・アドバイザー

未来の安心のために、
不動産の相続への問題解決について、
提案、実行致します。



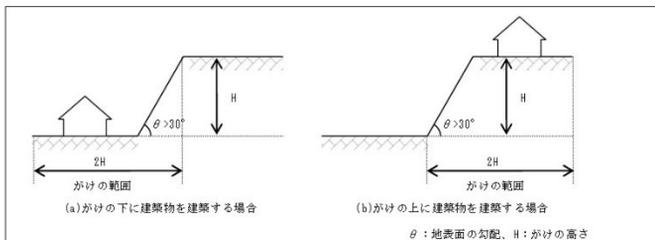
東京都渋谷区代々木2丁目23番1号
ニューステイトメナ-833号室 (〒151-0053)
Tel: 03-6240-2300 Fax: 03-6240-2301
Mail : info@asset-adv.co.jp
Web : www.asset-adv.co.jp

☆☆☆ 通信トピックス ☆☆☆

■■ 住宅地における「がけ」と「擁壁」 ■■

■最近、敷地内に「がけ」や土留めの役割をする「擁壁(ようへき)」がある。隣接地に「がけ」や「擁壁」がある土地の売却について支援をしました。「がけ」といっても山奥の土地の話ではなく、造成などにより造られた住宅地で、敷地内や隣接地に高低差がある土地の話です。こうした土地では、「がけ」や「擁壁」に対して「安全上適当な措置を講じなければ」建物を建築できません(建築基準法19条4項)。その理由は、豪雨などで土砂崩れがニュースになりますが、こうした被害を防ぐためです。

■高台にあるひな壇のように造成された土地は、日当たりや見晴らしが良く快適ですが、この「安全上適当な措置」に思わぬ費用がかかり、結果、売却価格が大きく減額してしまう、建物の建替えを断念せざるを得ないなど、影響がある場合がありますので注意が必要です。「がけ」とは関連法規によると「勾配(こうばい)が30度を超える傾斜地」です。こうした土地に建物を建てる場合には、がけの上でも下でも、がけの高さの2倍の範囲内に建築する際には、安全上適当な措置として、土留めのための擁壁を構築したり、建物の基礎に杭や深い基礎を用いたりする必要があります。(下図参照)



■ その擁壁は安全上適当ですか? ■

■高台に永年住んでいる方は、擁壁の存在も生活の一部となっている様子ですが、昭和30年代から40年代に造成された土地では、建物の老朽化がすすみ建替えを計画する方が増えています。その際に擁壁が建替えの障害になることがあります。その障害とは、擁壁が「安全上適当」であることが認められないものです。

■その判断には二つの要点があります。一つは、その擁壁が造られた時に、行政の検査を受けていて、現在も行政に検査した記録が残っていること。もう一つは、現在の擁壁に亀裂や膨らみがなく、必要な水抜き穴があるなど、目視で安全であると建築士が確認・申請し、行政で許認判断をする建築主事が認めることです。

■支援した事例では、昭和38年の宅地造成で、行政に許可を取得した記録はあるものの、図面等の記録がない、現在の安全基準を満たすものであるかの判断ができないとの理由で、建物を建替える際には、擁壁の再構築や、建替える建物の基礎について、土留めも兼ねる堅固な基礎を設ける必要が生じました。

■ その擁壁は誰の所有ですか? ■

■擁壁については、土地の境界の位置と、擁壁の所有者によって問題が複雑になります。もう一つの事例は、隣地に5mを超える擁壁がありました。行政の検査を受けた適正な擁壁でしたが、擁壁上のフェンスの基礎が違法であると指摘されました。しかも、その擁壁とフェンスは隣接地3名の所有で、各々3名に是正を受け入れて貰えなければ、建替える建物に堅固な土留めを設けるなど、膨大な費用負担が生じる可能性がありました。

■ふたつの事例は、ともに良い買主に恵まれたため、その影響を最小限にすることができましたが、身近で、影響が大きな問題でしたので、紹介させて戴きました。

■ ■ ■ 日本チャンピオン戦が決定！ ■ ■ ■

■ 前回の通信コラムで紹介した、三谷大和ボクシングジムの斉藤司選手、日本チャンピオンに挑戦する試合が決まりました。7月23日(水)日本ライト級タイトルマッチ10回戦。対戦相手は第57代チャンピオン加藤善孝(角海老宝石ボクシングジム)選手です。ガウンにトランクス、ポスターやTシャツなども準備万端。あとは斉藤選手の仕上がりを期待するのみです。いつも、ジムの三谷会長は「行き着く港のない船に、風は決して帆を押さない。」と言います。裏を返せば、「夢を諦めなければ、応援してくれる人が必ずいる。」との信念です。



みんなで斉藤選手を応援しよう

日本ライト級タイトルマッチ10R

7月23日 後楽園ホール

挑戦者
三谷大和スポーツジム所属
日本ライト級7位
斉藤 司
(さいとうつかも)

VS

チャンピオン
加藤 善孝
(かとうよしただか)
第57代日本ライト級王者
角海老宝石ボクシングジム所属

チケット代 10,000円 (税込)
お問合せ 東川口法律法人会事務局
TEL: 080-8321-1111 / Email: com@asset-adv.co.jp

試合当日は、私も後楽園ホールの応援席へ行きます。皆さまにも、斉藤選手を応援して戴ければ幸いです！

株式会社アセット・アドバイザーの相続対策セミナー

『相続対策を成功させる8つのステップ!』

「事例に驚かされ、わかり易く相続対策の基本が学べる!」と、ご来場者に喜んで戴き、好評開催中です!



—平成26年1月29日(水)10時-G606会議室、2月19日(水)10時-G606会議室、3月19日(水)10時-G606会議室—
—平成26年4月23日(水)10時-G606会議室、5月21日(水)10時-G606会議室、6月18日(水)10時-G606会議室—



- 7月19日(土) 10時10分受付 -G606会議室-
- 8月20日(水) 10時10分受付 -G606会議室-
- 9月17日(水) 18時50分受付 -G606会議室-
- 10月25日(土) 10時10分受付 -G606会議室-

会 場: **東京国際フォーラム ガラス棟会議室**
千代田区丸の内3丁目5番1号 (〒100-0005)

参加費: **5,000円** (1組2名様まで、事前銀行振込の場合)
◇振込先等の情報は申し込み後にお知らせします。
◇当日ご持参の場合は6,000円 (1組4名様まで、参加費は当日、受付にてお支払いください。)

定 員: 各回4組様限定、計8名様まで
時 間: 10時20分開始、セミナー60分、相談時間含12時終了
申込先: FAX 03-6240-2301
Mail info@asset-adv.co.jp

※ご注意: 参加人数に限りがありますので、お申し込みを戴いても先約のお客様があって、お断りする場合があります。

** 以下の必要事項を記載のうえ、FAX(03-6240-2301)でお申し込みください。 **



お名前	ご住所
お電話	E-mail @

※ 月 日()のセミナーに 名で申し込みます。

※ 個人情報の保護に関する方針 ⇒ 上記に記載して戴きましたご連絡先等の個人情報は、当該セミナーへの参加を再確認する案内状等を送付する 目的以外に使用する事はありません。詳しくは当社ホームページ記載のプライバシーポリシー(個人情報保護の方針)をご参照下さい。(「株式会社アセット・アドバイザー」ホームページ <http://www.asset-adv.co.jp/>)

《JR線》
有楽町駅より徒歩1分
東京駅より徒歩5分(京葉線東京駅とB1F地下通路で連絡)
《地下鉄》
有楽町線 : 有楽町駅(B1F地下コンコースにて連絡)
日比谷線 : 銀座駅より徒歩5分/日比谷駅より徒歩5分
千代田線 : 二重橋前駅より徒歩5分/日比谷駅より徒歩7分
丸ノ内線 : 銀座駅より徒歩5分
銀座線 : 銀座駅より徒歩7分/京橋駅より徒歩7分
三田線 : 日比谷駅より徒歩5分