



株式会社エヌアセットグループ
問合せ先 一覧

賃貸管理・一括借上
【オーナー担当チーム】

044-870-2355

建物管理・清掃・工事
【建物管理チーム】

044-870-2355

賃貸経営全般のご相談
【オーナー様相談室】

044-873-9433

賃貸募集・更新・保険
【賃貸仲介・契約チーム】

044-877-2634

住宅の購入・売却
【ライフコンサルティング事業部】

044-873-9282

広報・地域イベント企画
【ワクワク広報室】

044-870-2356

相続・事業承継のご相談
【かわさき相続サポートセンター】

0120-007-413

資産活用・不動産投資
【エヌアセットBerry】

044-382-0200

東京都内の賃貸管理
【エヌアセットTOKYO】

03-6419-4118

改修工事・建築企画設計
【フロムワン】

044-870-2355

★新年挨拶★

謹賀新年

旧年中は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。
弊社も、昨年9月に無事第8期を迎えることが出来ました。
これもひとえに、皆様のご指導とご支援の賜物と深く感謝致しております。

さて、ここ数年で日本を訪れる外国人が相当な勢いで増加しています。
その象徴として“インバウンド”“爆買い”“民泊”などの言葉をよく耳にするようになりました。
日本政府は、2020年までに訪日外国人2,000万人の達成を目標としていましたが、今年で既に2,000万人前後に達する見込みです。これらは、外国人旅行者が大半ですが、在留外国人も、過去最高であったリーマンショック時の水準を超える勢いで、外国人留学生も日本政府の2020年留学生30万人計画に基づき、昨年度は18万人を超えており、着実に増加しております。このような状況は今後も続くと思われ、我々の業界でも、いかに外国人を取り込むかということが大きな課題になりつつあります。世界の国々は日本とは文化が異なるので難しい側面はありますが、弊社では海外拠点を持つことを強みにし、この需要をいかに皆様の資産価値向上に結び付けるかの対策を講じていきたいと思っております。

エヌアセットグループでは、このような取り組みだけでなく、今まで行っている事業を少しでも進化させ、賃貸管理から、賃貸仲介、売買仲介、リノベーション、不動産投資コンサルティング、相続コンサルティングで皆様方の資産価値の向上をサポートをさせて頂きたいと思っております。

本年もエヌアセットグループ社員一同、皆様にご満足頂けるサービスを心掛ける所存でございますので、変わらぬご愛顧を賜りますよう、お願い申し上げます。

皆様のご健勝と益々のご発展を心よりお祈り致します。
本年も、どうぞ宜しくお願い申し上げます。

株式会社エヌアセット 代表取締役 宮川 恒雄



N-Asset情報局 ★第28回 N-Assetな人★



名前 今村 優志(いまむら・ゆうし)
所属 賃貸事業部 建物管理チーム
出身 神奈川県藤沢市

2015年11月に入社致しました 今村と申します。
建物管理チームに所属し、管理物件の巡回や入居者の方からの建物・設備関係のサービスリクエストの対応を担当しております。
建物周りの改善点をいち早く察知して、物件の付加価値を高められる様に務めて参りたいと思っております。

データでみるN-Asset★最新管理状況(2015年12月実績)★

有料管理・借上戸数 計	管理物件稼働率	滞納回収率
2,685戸 (前年同月比+248戸)	92.8% (前年同月比 +1.6%)	95.0% (未回収額 8,016千円)

【発行日】

2016年1月1日

【編集】

株式会社エヌアセット
オーナー様相談室

賃貸経営センスアップ講座 Vol.31（法律編） ～日照権の侵害と紛争解決方法について～



【講師】

弁護士法人アリスト

代表弁護士 田畑 淳 先生

<http://mizonokuchilaw.com/>



1. 日照権とは マンション建築などの際問題となる日照権。これは「建築物の日当たりを確保する権利」ですが、法律・条文に明記されていないものの、多くの判例で認められている権利です。具体的に日照権の侵害が認められれば、建築が『侵害行為』として違法になり、建築自体の差し止めや損害賠償請求が可能となります。

2. 日照権の侵害について ではどの程度日当たりが悪くなれば侵害が認められるのでしょうか。もちろん少しでも日が陰るといけないというわけではなく「権利の制限の程度が社会生活上一般に受任すべき限度を超えた場合に違法となる（最判昭和47年6月27日）」とする受忍限度論という理論が採用されています。その際の要素としては①加害建物の建築基準法違反の有無②都市計画法上の用途地域や利用状況③日照阻害の程度④その他加害回避可能性や両者の戦後関係、建物の用途、交渉経緯などを考慮します。太陽光発電システムを導入する建物が増えた現代ではその面も考慮すべきでしょう。

3. 救済方法について 日照権侵害においてはおおまかに『差し止め』『損害賠償』の二つの救済が考えられます。建築差し止めについては、建築を中止して建物を撤去、ということを判決で強制するものであり、社会経済上のロスが非常に大きいため、特に違法性が高い場合でないと認められない傾向があります。他方、損害賠償請求は、あくまで金銭的な問題であり。加害建物サイドでは、建築差し止めがされ収益が上げられる前提であれば、経済的な負担を負うことも受け入れやすいという側面があります。裁判上も、建築差し止めは棄却とした上で損害賠償請求を認容という判決が相当数あります。

4. 係争の実際について 日照権侵害の判断基準については2で述べたとおり、様々な事情を総合して検討するものですが、現実には簡単に違法性が認められるわけではありません。背景として、日照権侵害が予想できないあいまいな基準で認められると建築主にとって不意打ち的な大損害を招きかねず、社会にとっても大きなリスクになると言う点があります。従って建築基準法などしかるべき法的基準を満たしている場合違法性はないと考えるケースが多数です。

5. 紛争の手段について 日照権侵害の紛争解決については下記のような方法があります。

- ① 建築紛争調整 裁判外で、都道府県が設ける手続きです。専門家を交えての話し合いですが、内容によってはこの方法での解決も見込めます。
- ② 建築確認に対する審査請求 建築確認自体に問題がある場合は、審査請求によって、建築確認の撤回を要請する方法もあります。
- ③ 仮処分 建築禁止の仮処分など、裁判に至る前に仮に工事自体を止めてしまうものです。強力な効果の反面、建築主の受ける損害が甚大であるため、逆に本案訴訟での請求が認められない場合に、損害賠償請求を受ける可能性もあります。
- ④ 民事調停 裁判所での調停委員を介した話し合いであり、これも強制力のない手続きです。事件によっては専門委員が加わることもあります。
- ⑤ 訴訟 最終手段として、裁判所に判断を求めるものです。

日照権はいずれの側に立っても、感情論で判断するのではなく、しかるべきプロに相談の上、法律の基準をきちんと整理して冷静に予測を立てることが重要といえるでしょう。

★専修大学インターンシップ プレゼン大会★

先月12月19日に当社が受け入れを行っている専修大学生のインターンシップ活動の集大成となる社外プレゼンテーション大会を行いました。

今年の5月にスタートした当社のプログラムですが、7名の学生が4チームに分かれ、『学生向けの不動産会社のサービス』をテーマに何度も打合せと検証を重ねた提案内容を社外の審査員の方々に発表を行いました。審査員の方からは暖かくも時には厳しい意見やアドバイス等もあり、参加した学生にとっても緊張感のある良い経験だったと思います。最後は厳正な審査の結果、「地域情報MAP」という不動産会社向けのサービスを提案したチームが優秀賞を受賞し、プレゼン大会は無事に閉会となりました。

この活動を通じて、大学生の皆さんに不動産業界に興味を持ってもらうきっかけになればと思い、当社も今後も協力を続けて行きたいと思います。



【問合せ先】

株式会社エヌアセット

賃貸事業部 契約チーム

矢口 奈未

TEL 044-877-2634