

【最新の事案を踏まえて解説！ 鉄道高架下開発ご担当者が押さえておくべき実務セミナー】

# 鉄道高架下開発を巡る法律問題

【講師】

光風法律事務所 共同代表弁護士 岩永智士氏

【講義概要】

郊外から駅近への住み替えが進む中、高架下の資産価値も年々高まってきています。一方で、高架下には昔から営業を続けているテナントも多く、再開発やテナントの入れ替えを巡ってトラブルになることも少なくありません。今回のセミナーでは、これまで鉄道事業者の高架下物件の明け渡しプロジェクトにかかわり、多くの交渉・訴訟をこなしてきた実績を活かし、法律関係の基礎知識の整理に留まらず、近似の裁判所の傾向、立ち退き料の相場観といった実践的な内容にまで踏み込んで包括的に高架下開発に係る法律問題について解説します。

【講義項目】

- 1 鉄道高架下の歴史・成り立ち
- 2 高架下の土地賃貸借又は建物賃貸借の法律関係
  - (1) 土地を賃貸している場合
  - (2) 鉄道事業者が高架下に建物（設備）を建設して賃貸している場合、サブリースの場合
  - (3) 高架下の賃貸借に、借地借家法（旧借地法、旧借家法）が適用されるかどうかに関し、鉄道事業者にとってどのようなメリット、デメリットがあるのか？
- 3 高架下明け渡し訴訟における裁判の実態
  - (1) 裁判所の近時の傾向
  - (2) 裁判所で行われている和解の実態
  - (3) 判決等からみる高架下明け渡しの立退料の相場観
  - (4) テナントの争い方
    - ～ 工法の妥当性について（耐震補強工事について、別の工法なら建物の全部解体は不要で明け渡しの必要はなく、一時的な休業で足りると主張された場合の対応）
  - (5) 判決を取得するまでの時間
- 4 鉄道事業者にとってのリスクマネジメント
  - (1) 契約書の作成の留意点
  - (2) 高架下であることの特殊性を盛り込むことの重要性
  - (3) 裁判所が重視するポイント（過去の裁判例からの分析）
  - (4) 耐震補強工事と明け渡し
- 5 明け渡しに向けた交渉方法のポイント
  - (1) 明け渡しまでの手続き
    - ① 占有者の調査方法
    - ② 通知文発送
    - ③ 提示する経済条件の内容、提示方法
  - (2) 工事完了後に再入居させてくれとテナントから要請された場合の対応方法
    - 工事終了後はグループ会社で利用し、第三者には賃貸しないと説明しておきながら、実際は第三者に賃貸した場合、鉄道会社はどのような責任に問われるか？
  - (3) 交渉のゴールライン
    - ～ 合意できず訴訟を見据えた場合、どこまで交渉で詰めておく必要があるか？
- 6 関連質疑応答

※テキストは紙資料では無く、PDFの配布となりますのでご了承下さい。

\* 当セミナーの録音、転送、撮影等、スクリーンショット等はお断りしております。また、法律事務所の方の申込みはご遠慮ください。

光風法律事務所は、不動産関係を主な取扱い業務とし、特にショッピングセンターや百貨店等の商業施設における案件を専門とし、定期借家契約への切り替えに応じないテナントに対する裁判、賃料値上げ・値下げを求める裁判、原状回復工事関連の裁判、その他リニューアルに協力しないショッピングセンターのテナントの退店を求めた裁判など、主にオーナー側の代理人として多数の不動産案件に携わる。

## 開催日時

2026年7月23日(木) 13時30分～16時30分 (開場&オンライン受付開始 13時15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)

## 受講方法

- ① 会場受講 ワイム貸会議室 赤坂ステージトプラザ 東京都港区赤坂2-3-5 赤坂ステージトプラザ 地下1階  
(定員になり次第、会場受付は終了致します。その場合は、オンラインでご受講ください)
- ② Zoom (オンライン) 受講 各自のPC等でご聴講下さい。  
\* Zoomの使用が可能かどうかをお申込み頂く前にご確認ください。

## 参加費

1名 27,610円 (25,100円+消費税) 2名 (同一法人) 同時申込 49,720円 (45,200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) 振込手数料はご負担願います。 注3) オンライン聴講に必要な通信料は含まれておりません。

## 申込方法

- 下記の申込欄をご記入の上、FAXまたはEメールにてお申込下さい。Eメールで申込まれる際は、フォームはご自由にて結構ですので申込み欄の記載事項をお送りください。お申込みを受信致しましたらご受講の流れをメールいたします。
- お申込を頂きますと、ご請求書をPDFにてお送り致します。紙請求書の郵送をご希望の方は申込時にお知らせください。お申込をされてから、3日程度経過してもご請求書が届かない場合はご一報頂けましたら幸いです。
- 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。
- 定員になり次第締め切りますので、早めにお申込下さい。
- 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)日本ナレッジセンター 〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-12-12 TEL:03-5511-8668

Eメール: info@jkcc.jp FAX:03-5511-0707

webからのお申込(<https://jkcc.jp/2024/05/14/liveseminar/>)

## 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7日前まで(土日及び祝日を除く)・・・無料 (7月14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ようお願い致します。

②開催日より6日前から(土日及び祝日を除く)・・・参加費の全額 (7月15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

FAXでお申込をされる場合はこの書面のみをお送り下さい(挨拶文不要)、着信のご連絡を申し上げます。

7月23日(木)開催【No260712 鉄道高架下開発を巡る法律問題】 月 日 ご記入者氏名:

ご希望の聴講方法を☑して下さい。		<input type="checkbox"/> ①会場受講		<input type="checkbox"/> ②Zoom(オンライン)受講	
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	
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	
URL、テキスト配信 Eメールアドレス		@		◆セミナー告知のメール配信を希望される方は☑して下さい。 希望する <input type="checkbox"/>	
請求書送付先アドレス (上記アドレスと違う場合 ご記入ください)		@		◆ <input type="checkbox"/> 紙請求書郵送希望(☑して下さい) (郵送希望の方にはPDFはお送りいたしません。)	

・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、メールアドレス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