

学位論文審査委員会

主査（署名）

小松 広明

副査（署名）

浜島 祐美

副査（署名）

山本 卓

副査（署名）

兼重 賢太郎

学籍番号

88200001

氏名

松永 力也

学位論文題目

所有権とその使用収益を制限する権利の法的関係と資産価値の一考察
－資産状況や契約内容等によって発生する一部の「分割損失」の確認と
原因究明の試み－

学位論文審査結果

合

否

最終試験結果

合

否

学位論文審査及び最終試験結果の要旨

本論文は、2020年4月1日より施行された配偶者居住権に関する規定に基づき、新たに創設された当該権利及び当該権利が付着した建物及びその敷地を対象として、不動産の経済価値形成過程を分割損失の観点から論じている。市場データの観測が困難となる中で、合理的かつ経験的なケーススタディを通じ、経済価値の算定を行い、具体的に分割損失額を提示している。この点は、現時点において研究の蓄積が限定的な状態にあることに鑑みれば、新規性が認められる。また、類似性の高い権利の分割に伴う借地権、借家権における損失を系統立てて関連付けた上で、不動産鑑定評価のあり方を多様な視点から論じており、独自性が認められる。さらに、分割損失の発生可能性及び当該発生原因の提示は、不動産鑑定評価の社会的公共的意義（不動産鑑定士の責務）に対して示唆を与えるものであり、社会的貢献性が認められる。

本論文の具体的な内容は以下のとおりである。

第1章では、権利の分割に伴う価格形成過程を論理的に整理し、その上で独自の分割損失モデルの提示と仮説の設定が行われている。

第2章では、権利の分割によって生じ得る利益と損失を対象として、当該発生メカニズムについて具体的な事例をもとに整理を行っている。

第3章では、配偶者居住権に伴う分割損失モデルのもと、ケーススタディを設定のうえ分割損失額を算定している。また、金融機関への独自のインタビュー調査によって、分割損失の可能性を実態面から裏付けるといふ、先行研究では見出されていない新たな知見を提示している。当該結果には、新規性が認められる。

第4章では、配偶者居住権の価格形成（経済的利益還元法）の根幹をなす賃料に着目し、当該変化（賃料差額）の調整（事情変更）と不動産鑑定評価手法との関係性について、司法上の論理を基礎に論じられている。当該論述の展開には、独自性が認められる。

第5章では、借地権の分割損失の発生原因について、借地借家法を基礎として事例に基づくケーススタディをもとに最有効使用を前提とする更地価格との対比から契約減価に起因する可能性を提示している。

第6章では、借家権の分割損失の発生原因について、判例をもとに立退料の構成内容を捉えた上で、ケーススタディを通じて定量的に分割損失額を示している。併せて、配偶者居住権にとどまらず、不動産の評価に関して多様な視点からの考察が行われている。

第7章では、総括として分割損失の発生原因を外部要因と内部要因に区分の上、配偶者居住権の設定に伴う資産価値の目減りを回避すべき不動産鑑定評価の社会的公共的意義（不動産鑑定士の責務）に対して示唆を与えている。当該提示には、社会的な貢献性が認められる。

以上のとおり、本論文の内容は、新規性、独自性、社会的貢献性のいずれも充足しており、不動産学の今後の発展に資する研究の成果として評価することができる。

最終試験は、2月8日（木）に主査と副査3名が出席して実施された。各学位論文審査委員からの質問に対して、適切な回答をもって対応がなされた。

以上の結果、松永力也は博士（不動産学）の学位を得る資格があると認める。