

※報告番号 応 甲 第 号  
不 乙

## 学位論文等審査結果報告書

不動産学研究科

## 学位論文審査委員会

主査 中 城 康 彦 印 副査 前 川 俊 一 印 副査 小 川 清 一 郎 印

副査 斎 藤 千 尋 印 副査 齊 藤 広 子 印

学 籍 番 号

88130001

氏 名

柚 木 原 健 二

学位論文題目

区分所有法改正と円滑化法整備後のマンション建替えの実態と課題に関する研究

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（1,500 字程度）

本論文は、2002 年の建物の区分所有等に関する法律（以下、「区分所有法」という。）の改正、および、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下、「円滑化法」という。）の制定（以下、両者を総称して「法整備」という。）に着目し、法整備の前後を比較することを通じて、法整備がマンション建替えに及ぼした影響を明らかにするものである。

研究の目的は、建替えが実現したマンションの属性や事業手法に法整備の前後でどのような相違がみられるか、法整備は建替えや事業手法にどのような影響を与えたか、および、売渡請求権はどのように行使されているかの 3 点を明らかにすることである。研究の方法は、建替えの実現事例の収集と分析（169 事例）、建替え実績のある事業者に対する聞き取り調査と分析（4 社）、行政機関への聞き取り調査と分析（1 機関）、および、建替え決議にかかる判例の収集と分析（13 事例）である。

第一の目的に対しては、法整備前は、容積率に余裕のある敷地で委託を受けた事業協力が等価交換方式で建替える委託再建方式が用いられていたことと比較して、法整備後は、建替え実現事例数が増加していること、事業協力者も参加して組成する建替組合が事業主体となる共同再建方式が多く採用されることなどを明らかにしている。第二の目的に対しては、敷地の同一性要件の緩和を利用した隣地との一体的な建替え、使用目的の同一性要件の緩和を利用した建物用途を変更した建替えなどに区分所有法改正の影響があり、容積率に余裕のない敷地での建替えがみられることなどに円滑化法制定の影響があることなどを明らかにしている。一方で、団地型マンションにおける棟別建替えに課題が残ることを指摘している。第三の目的に対しては、売渡請求権の法的効力を示唆しつつも合意形成に尽力する傾向があることなどを明らかにしている。一方で、売渡請求権の行使が建物の明渡しを意味するものではないなどの課題を指摘している。

研究目的に対応して、適切な資料の収集と分析がなされ、合理的な結論がみちびかれている。学術研究としての本論文の成果は、法整備前に法整備のあり方を考量するためになされた既往研究が存在することに対し、法整備後の建替えの実現事例を多数収集し分析して法整備がマンション建替えにどのような影響を与えたかを実証的に明らかにした点であり、独自性が評価できる。また、本研究により、法整備前後を結ぶ研究成果の蓄積が生まれ、今後の研究の広がりの可能性を大きくしたことも評価できる。

2017 年 1 月 31 日（火）、13 時より約 75 分間、明海大学浦安キャンパス第二管理・研究棟のゼミ室 No.6 で主査 1 名副査 4 名による学位論文審査と最終試験を行った。審査では本論文の上記の成果を評価した上で、用語や概念の明確化、数値データの扱い、表の完成度ならびに文との関連性など、論文の完成度を高めるためのいくつかの指摘がなされた。また、収集した判例の分析を広げることが内容の拡充につながるとの指摘があり、併せて、買取請求にかかる時価評価や財産権の保障との関係に言及することが期待される旨の示唆があった。指摘や示唆に対しては、必要な見直しを行った。

以上の結果、柚 木 原 健 二 は 博 士（不動産学）の学位を得る資格があると認める。