

博士（不動産学）学位論文

2016 年度

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

明海大学大学院

不動産学研究科

柚 木 原 健 二

梗

概

わが国では、マンション（区分所有の共同住宅）は、高度経済成長とともに都市型居住形態として定着してきた。今日では、全国のマンションストック戸数は約 623 万戸と推計されており、年々築年数の経過したマンションが増加している。一方、マンション建替えの実施状況は 227 件であり、ストック戸数に対し多くない現状がある。老朽化マンションの再生は、大規模改修や建替え等の合意形成の困難性など内部的な問題がある。一方では、マンションの維持・管理の機能不全に伴うスラム化の危険性、防犯・防火の低下、地域環境の悪化など社会問題化する可能性もある。

マンションの法制度は、1962 年に「建物の区分所有等に関する法律」（以下、「区分所有法」又は「法」という。）が制定されたが、当初、建替えの規定がなく、民法の規定による区分所有者全員の合意が必要であった。その後、1983 年に法改正され、客観的要件や建物の主たる使用目的の同一性要件の下、特別多数決による建替え決議が新設された。他方、建替え決議では、客観的要件を巡る争いがあったため、建替え実施上の課題となっていた。そのため、2002 年に円滑な建替えのために区分所有法改正が行われ、「客観的要件」や建物の「主たる使用目的の同一性要件」が撤廃され、「敷地の同一性要件」が緩和された。

しかし、2002 年の法改正では、建替え事業を進めるうえの手續に関する規定がなかった。円滑な建替え事業の実施を目的として、同年に建替えの事業主体や事業方法などを定めた「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」といい、区分所有法と併せて「法整備」という。）が制定された。

そこで、本研究を進めるうえの問題意識は、2002 年の法改正は、円滑な建替えに寄与できたのか。第二に円滑化法の制定は、建替え事業を進めるうえで円滑に行えるようになったのか。第三として建替え決議による建替えでは、建替え参加者は不参加者に対し、売渡請求権を行使することができる。売渡請求制度は、建替え事業を円滑に進めることができるのかという点にある。つまり、法整備は、建替えにどのような影響を与えたのか、若しくは、建替えを円滑に進めるうえで未だ問題があるのかである。法整備が建替えに与えた影響としては、以下の点が明らかにすべき課題としてある。第一に法整備の前後では、建替えが実現したマンションの属性や建替えの事業方法にどのような相違があるのか（目的 1）。第二に法整備では、その改正点等が建替えや事業方法に具体的にどのような影響を与えたのか（目的 2）。第三に売渡請求は、実務上、行使する場合と行使しない場合があるがその相違は何か。その相違を生み出す要因は何か、若しくは売渡請求制度に課題があるのか（目的 3）。第四として建替え決議に係る裁判は、何が争点となっているのか。争点からみた建替え法制度の課題は何か（目的 4）。本研究では以上の点を踏まえ、現行建替え制度の課題を明らかにすることを目的とする。研究方法は、法整備後の建替え事例を対象とし、事業協力者等への聞き取り調査を踏まえ、法整備後の建替えの実態や裁判事例を分析し、建替えの課題を明らかにする。

第1章では、問題の所在として、研究対象である建替えに関する2002年の法整備に至る背景、マンション建替えに関する主な既往研究及び研究の目的と方法を述べている。

第2章では、法整備前後の建替え実現の属性と事業手法の分析を行うことで、法整備前後の建替え方法の相違を分析する。

第3章では、法整備が建替えに与えた影響について、区分所有法の改正点や円滑化法制定による建替え事業方法を考察し、法整備後の建替えの実態と法整備が建替えに与えた影響を分析する。

第4章では、事業協力者への聞き取り調査を踏まえ、売渡請求の実態と課題を考察する。つまり、建替えでは、実務上、不参加者への売渡請求を行使する場合と行使しない場合があるが、その相違は何か。また、その相違を生み出す要因や課題を分析する。

第5章では、建替え決議に関する裁判の争点と裁判の争点からみた現行建替え法制度の課題を分析する。

第6章は、以上の分析結果を踏まえて、現行建替え制度の課題と今後の課題を考察する。

本研究で得られた結果は、区分所有法改正ではその改正点を活用した共同建替えや建物用途の変更等による建替え事業方法が多様化している。団地の棟別建替えは、初期の所有権や団地管理規約の設定が公法との関係から実質的には困難な実態がある。円滑化法の制定は、建替組合への法人格付与や権利変換制度の導入により、契約行為や事業資金調達等が行い易くなり、円滑化法による自主再建が実現したのが特徴である。売渡請求権の行使は、建替え不参加者の建物明渡し等の実行につながらない。売渡請求では、建物明渡しを認める仮処分など法整備等の対応策を検討することが考えられる。裁判事例からみた現行建替え法制度は、売渡請求に基づく建物明渡し等の裁判では、建替え不参加者に集会招集通知事項や建替え決議事項の瑕疵を争われる可能性がある。裁判では、建替え決議の有効性が争われると、建替え事業自体が不安定化し先行き不透明となり、長期化による建替え事業への影響が生じることになる。区分所有建物の敷地利用権が賃借権の場合や借家人が存在する場合は、不参加者が土地所有者の承諾を取得することや借家人を退去させることは考えにくく、新たな訴訟リスクが生じる可能性がある。売渡請求に基づく裁判は、不参加者が建替え反対のため、時価が裁判の争点に利用される可能性があることが課題である。

つまり、区分所有法改正は、建物用途の変更及び隣接敷地の取り込みや共同建替えなど円滑な建替えの実現に一定の寄与をしている。円滑化法制定は、地方都市や条件の厳しい建替えでは、円滑化法を利用した自主再建方式による建替えが実現できている。行政機関の関与による事業の適正な実施を確保することで建替え事業を進めるうえの法的安定性が図られるため、円滑な建替え事業に一定の寄与をしている。一方、団地内建物の棟別建替えや売渡請求権の行使では未だ問題点もあり、現行建替え制度の課題である。

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

梗概

【目次】

第1章	研究の背景・目的と方法	1
1.1	研究の背景	2
1.2	研究の位置づけと目的	8
1.3	研究の方法	11
第2章	法整備前後の建替え事業方法	18
2.1	本章の目的・方法	18
2.2	建替え事業方法の概要	18
2.3	法整備前後の建替えの属性と傾向	19
2.4	法整備前後の建替え事業方法の相違	22
2.5	小括	23
第3章	法整備が建替えに与えた影響	26
3.1	本章の目的・方法	26
3.2	法整備後の建替えの概要と建替え事業方法	27
3.3	区分所有法改正による建替え事業への影響	29
3.4	事業協力者の建替え事業方法の実態と課題	35
3.5	小括	44
第4章	事業協力者の売渡請求の実態と建替えの課題	47
4.1	本章の目的・方法	47
4.2	売渡請求制度の概要	47
4.3	事業協力者の売渡請求の実態	50
4.4	事業協力者の売渡請求の相違と課題	53
4.5	小括	54
第5章	裁判事例からみた建替え法制度の課題	57
5.1	本章の目的・方法	57
5.2	建替え法制度の概要	57
5.3	建替え決議に関する裁判事例	59

5.4	裁判事例の分析的考察	65
5.5	小括	71
第6章	結論	75
6.1	各章のまとめ	75
6.2	法整備の影響	77
6.3	今後の課題	80
参考文献		81
謝辞		83

第 1 章 研究の背景・目的と方法

1. 1 研究の背景

1. 2 研究の位置づけと目的

1. 3 研究の方法

第1章 研究の背景・目的と方法

1.1 研究の背景

わが国では、マンション（区分所有の共同住宅）が本格的に供給されて約 50 年が経過し、築年数が経過したマンションが年々増加^{注1)}しており、マンションの老朽化への対応は重要な課題となっている。マンションの老朽化には、建物の構造上の不安、設備の劣化、エレベーターの不備、住宅の狭隘性、建物の既存不適格状態など物的な側面の課題や居住者の高齢化による管理組合活動の停滞、大規模改修や建替えなどの合意形成の困難性など人的な側面の課題がある。また、老朽化マンションは、維持・管理の機能不全やスラム化の危険性、防犯・防火性の低下、地域環境の悪化など社会問題化する可能性がある。そのため、マンションでは建物の維持管理だけでなく、老朽化に対しては、建物・設備の修繕及び性能・機能の著しい変更（耐震改修を含む）工事を伴う「大規模改修」や「建替え」による再生、区分所有関係の解消による「敷地売却」等を行う必要が生じてくる。

しかし、大規模改修は多大な費用がかかり、実施には区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の決議が必要であるが、決議に賛成しない人の権利を売渡請求したり、買い取りする制度は整っておらず、再生を困難にしている。また、区分所有者の多数決による敷地売却制度は、特定行政庁による耐震性不足の認定が要件であるため対象マンションは限定的である。更に、特定行政庁により要除却マンションの認定がなされると、区分所有者には当該マンションについて除却の努力義務が課されたり、あるいはマンションの売買等行うときに重要事項として買主に説明義務があるため、耐震診断が進まない要因の 1 つとなっている。また、大規模改修はいずれ建替えるか、または敷地売却することになり、区分所有権の解消による売却は、原則として、区分所有者全員の合意が必要であるため合意形成の難しさがある。そして、全国のマンションのストック戸数が約 623 万戸と言われるなか、建替えは 2016 年 4 月 1 日現在、工事完了済は 227 件^{注2)}であり、ストック戸数に対して多くない現状がある。このように老朽化マンションへの対応には、内部的課題と外部的課題がある。それに対応する再生方法としては、「大規模改修」、「建替え」及び「敷地売却」の 3 つの方法があるが、本研究では「建替え」に注目する。

建替えの法制度は、1962 年に「建物の区分所有等に関する法律」^{注3)}（以下、「区分所有法」、又は「法」という。）が制定された。しかし、区分所有法には建替えの規定がなく、建替えを行うには、民法の規定に基づく区分所有者全員の賛成^{注4)}が必要であった。区分所有者全員の賛成の下では、合意形成の点から建替えは困難となり、老朽化し効用を失った建物が存在するため、区分所有者にとっても敷地の有効活用の点からも不合理な状態が問題であった。そこで、1983 年に法改正によって建替え制度が新設され、区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上の多数で建替えが可能となった。ところが、この法改正では建替え決議要件として「老朽化」要件及び「費用の過分性」要件（表 1.1①及び②）と「主たる使用目的の同一性」要件（表 1.1④）や建替え前後で建物の「敷地の同一性」要件（表 1.1⑤）

があった。建替え決議では老朽化要件を巡る争いがあった^{注5)} ため、建替え実施上の課題となっていた。そのため、2002 年の法改正では、建替えの円滑化の観点から「老朽化」要件及び「費用の過分性」要件と「主たる使用目的の同一性」要件の撤廃及び「敷地の同一性」要件が緩和され、区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上の多数決決議のみで建替えが可能になった。

表 1.1 区分所有法の建替え決議要件の改正

	(旧) 区分所有法 62 条(1983 年改正)		(新) 区分所有法 62 条(2002 年改正)
①	老朽, 損傷, 一部滅失その他の事由により	⇒	なし
②	建物の価額その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至ったときは	⇒	なし
③	集会において、区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上の多数で	⇒	同じ
④	主たる使用目的を同一とする建物	⇒	なし
⑤	建物の敷地	⇒	建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地

一方、区分所有法改正では、建替え決議を目的とする集会の開催に至る手続が強化された。集会の招集通知は、建替え決議集会の 2 ケ月以上前に①会議の目的たる事項、②議案の要領、③建替えを必要とする理由などについて招集通知を发出（法 62 条 4 項）し、さらに、集会の 1 ケ月前に通知事項に関する説明会の開催（法 62 条 6 項）を義務づけた。建替え決議では、①再建建物の設計の概要、②建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額、③前記②の費用の分担に関する事項などについて建替え計画の概要を定めなければならない（法 62 条 2 項）。この趣旨は、区分所有者が意思決定するための情報開示と建替え決議が建物取壊し的手段とされないために規定したものである。つまり、建替え決議は多数決決議のみで可能になった一方、集会招集手続の通知事項を拡充し、建替えの必要性や計画内容について情報提供するよう義務化した。そして、建替えるか否かの判断は大多数の区分所有者の自治に委ねられている。

そして、建替え決議成立から建替え合意に至る区分所有法の手続は、建替え決議成立後、集会の招集者は、遅滞なく、建替え決議に賛成しなかった区分所有者（その承継人を含む）に対し、決議の内容により行われる建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告しなければならない（法 63 条 1 項）。催告を受けた者は、その日から 2 ケ月以内に、集会の招集者に対して回答しなければならない（同条 2 項）。その期間内に回答しなかったものは、建替えに参加しない旨を回答したものと看做される（同条 3 項）。催告の結果、建替えの参加者と不参加者が確定することになる。建替え決議後の建替え不参加者に対しては、その区分所有権及び敷地利用権を「時価」で売渡すべきことを請求でき（同条 4 項）、その結果、建替え参加者のみが区分所有者となる。売渡請求ができる期間は、催告が到達した

日から 2 か月目（催告に対する回答の期限）の翌日から起算して 2 ヶ月以内である。売渡請求権は形成権^{注 6)}の性質を有し、その到達により売買契約が成立する。そして、区分所有法 64 条により、建替え参加者間で建替え決議の内容によって建替えを行う旨の合意ができたものと看做し、建替えを進めることができることになる（図 1.1）^{注 7)}。つまり、建替え決議の法律上の効果は、売渡請求権の成立と建替え参加者間での合意擬制の 2 つである。

また、2002 年の区分所有法改正以前は、「団地内の建物の建替えに関する規定は特に設けられていなかった。この点は、1995 年の阪神・淡路大震災後の団地内建物の復興の過程で問題とされ、また、老朽化を迎える団地においても問題とされた」^{注 8)}。そこで、2002 年の区分所有法改正により、団地内建物^{注 9)}の建替えに関し、「団地内の建物の建替え承認決議」（法 69 条）と「団地内の建物の一括建替え決議」（法 70 条）の規定が新設された。

つまり、区分所有建物には団地を構成する建物の場合と 1 棟の建物の場合があり、各々について新たな建替え決議制度を導入したことになる。

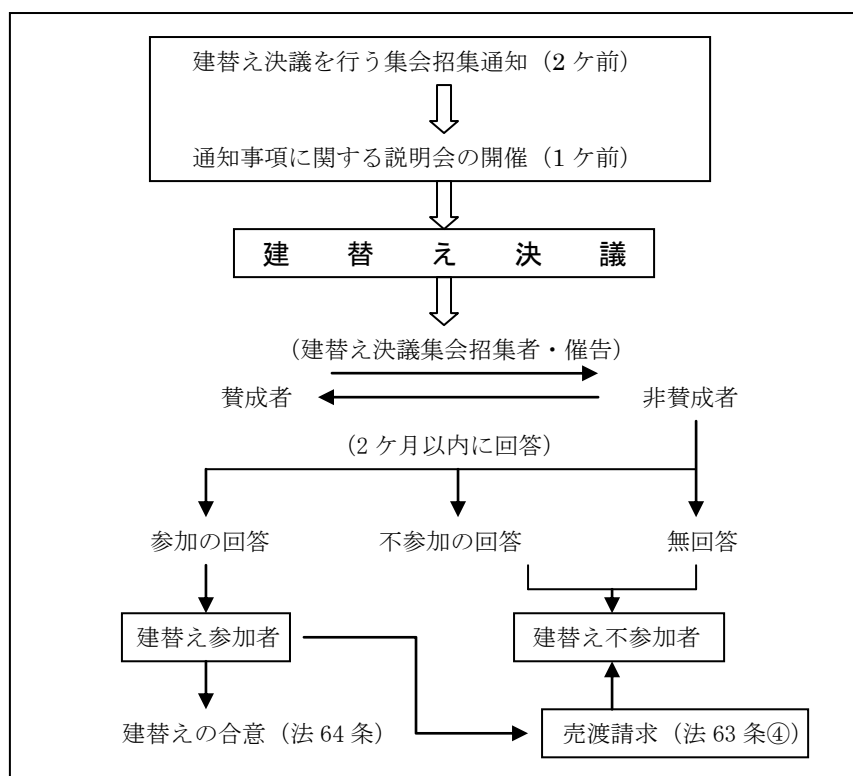


図 1.1 区分所有法に基づく建替え手続

しかし、区分所有法改正では、建替え決議成立後の建替え事業を進めるうえの手続に関する具体的な規定がなかった。そのため、建替えの事業主体については、「建替え参加者で民法の組合に類似する団体を構成して建替えを実施すると解されていた」^{注 10)}が、その意思決定の方法、団体を運営する規約や権利義務関係などが不明確であった。また、事業主

体に法人格がなく、建築工事請負契約や事業資金借入れなど各契約行為が円滑に行えなかった。建替え事業は、2002 年の法改正まで各区分所有者と事業協力者との等価交換契約に基づいて行われていた。そのため、区分所有者の建替え前の権利は一時的に事業協力者に移行し、建替え事業期間中においては区分所有者の権利保全が不十分であった。更に建替え決議時の賛成者が、その後反対に転じた場合に売渡請求の期間を徒過しているため売渡請求できず、建替え事業の実施が阻害される可能性などの課題があった。

そこで、建替え決議後の建替え事業の円滑な実施を目的として、同年に建替えの事業主体や事業方法などを定めた「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」^{注 11)}（以下、「円滑化法」という。）が制定された。この法律は、建替えの事業主体である建替組合への法人格付与、権利変換手続^{注 12)}、権利変換計画への非賛成者に対する売渡請求制度等の導入により、建替えを円滑にできるよう整備したことである（図 1.2）。

つまり、建替え決議成立後は、円滑化法による建替えと円滑化法によらない建替えという建替え事業方法ができたことになる。建替えに係る現行法制度は、区分所有者が区分所有建物という共有財産を処分する仕組みについて、建替え決議制度を規定する区分所有法と建替え決議成立後の建替え事業を円滑に進める仕組みについて、円滑化法の規定ができたことになる。

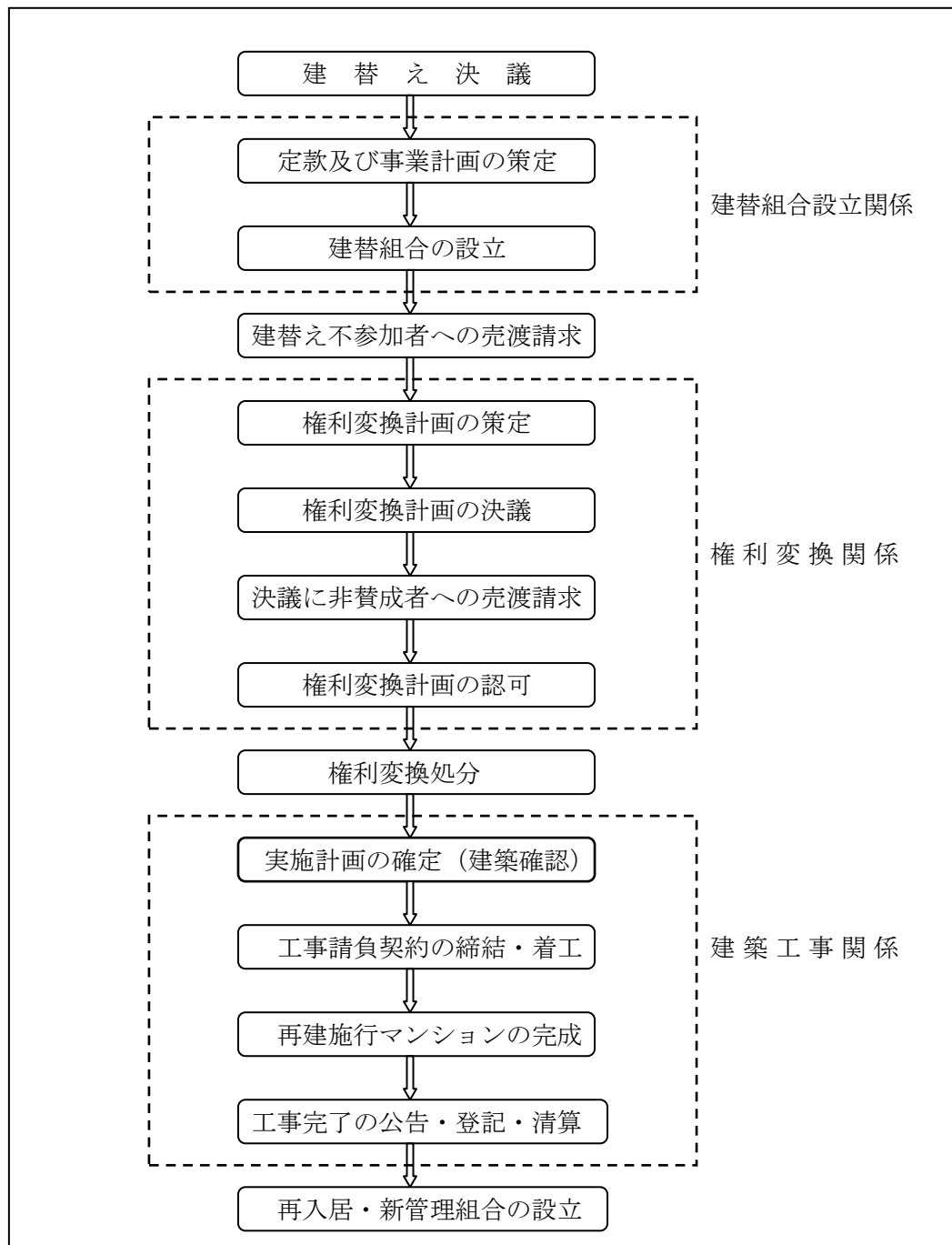


図 1.2 円滑化法による「組合施行」の建替え手続

本研究を進めるにあたっての問題意識は、こうした 2002 年の区分所有法改正と円滑化法制定に注目し、第一に、2002 年の区分所有法改正前では、建替えは建物の老朽化や費用の過分性要件が建替えを実施するうえで基準が明確でなく、建替え決議後に要件を充たしていないことを理由として決議の効力を争われることがあった。そのため、訴訟になると建

替えを進めるうえの阻害要因となる側面もあった。2002 年の改正法では、老朽化や費用の過分性要件、主たる使用目的の同一性要件の撤廃及び敷地の同一性要件が緩和された。そして、団地内建物の建替え規定が新設された。

そこで、第一に区分所有法改正は、円滑な建替えに寄与できたのか。第二に円滑化法の制定前は、建替え決議後の事業を進めるうえの手續規定がなかった。そのため、建替え事業は、建替え参加者が共同で行っていたが、法人格のない任意団体のため、事業を進めるうえの意思決定や区分所有者間の権利調整など内部的な問題があった。また、建築工事の請負や事業資金借り入れの契約及び抵当権者や借家人への対応など外部的な問題もあった。そこで、建替え事業を円滑に進めるため円滑化法が制定された。円滑化法の制定は、建替え事業を進めるうえで円滑な建替えが行えるようになったのか。第三として建替えは、区分所有者の全員合意を除き、建替えにおける不参加者が生じることが考えられる。そのため、建替え参加者は、不参加者を排除し従前の団体を消滅させたうえ、建替え参加者のみの集団を形成する必要がある。区分所有法は、建替え決議の効果として、建替え参加者は不参加者に対し、売渡請求権を行使することができることが定められている。円滑化法では、新たに売渡請求制度が導入された。そこで、区分所有法と円滑化法に係る売渡請求制度は、建替え事業を円滑に進めることができたのかという点にある。

つまり、区分所有法改正と円滑化法は、建替えにどのような影響を与えたのか、若しくは建替えを円滑に進めるうえで未だ問題があるのかである。

1.2 研究の位置づけと目的

本研究に関連する既往研究

マンション建替えに関する主な既往研究として、以下のものがある。

長谷川（2014）¹⁾ は、建替えに係る 2002 年の区分所有法改正と円滑化法制定の経緯を踏まえたうえで、建替え実現事例を区分所有法改正の前後で区分し、住戸数、階数及び棟数を対象とした変化を比較・分析している。区分所有法の改正により、団地の一括建替え決議が可能になったことや敷地の同一性要件の緩和及び円滑化法の権利変換手続の導入により「相対的に規模の大きい（区分所有者数の多い）マンションや余剰容積に恵まれない 1 棟型マンションなど、多様なタイプのマンションで建替えが実現できていることは法整備の効果」であると指摘している。改正区分所有法と円滑化法の関係性は、区分所有法は、区分所有者の自発的な意思に基づく建替えに対し、円滑化法は「普遍的に適用される法制システムであり、政策的予防措置の制度」であると論じている。建替えは、改正区分所有法の前後を問わず、その合意形成の実現性が重要であり、そのために経済条件の調整が課題であると指摘する。

区分所有法改正と円滑化法制定については、その効果を概括的に指摘している。しかし、どのような建替えに効果があったのかについては、具体的に述べられていない。そのため、区分所有法改正と円滑化法制定が整備されたことによる具体的な効果を明らかにする必要がある（第 2 章に対応）。

村辻（2007）²⁾ は、区分所有法改正と円滑化法制定に関する建替えの代表的な事例をもとに建替え決議における瑕疵のない手続や合意形成の重要性を指摘している。区分所有法改正で新設された 69 条の団地内建物の棟別建替え規定は、実務上の問題点があり現実には機能していないし、使いがたいものとなっていると指摘する。また、円滑化法は、その主な利点として権利変換制度導入による各権利の再建マンションへの円滑な移行や権利変換計画の総会決議の非賛成者への売渡請求制度等である。問題点として各認可申請手続の煩雑性と厳格性や権利変換計画における借家人同意の必要性等を指摘し、円滑化法による建替えと円滑化法によらない建替えの存在を示唆している。

区分所有法改正と円滑化法の制定については、それぞれの利点と問題点を法的側面から指摘している。しかし、区分所有法改正による棟別建替えは、実務上、どのような問題があり機能しないのか。円滑化法は、どのような場合に使われるのかが明らかになっていない。そのため、これらの点を明らかにする必要がある（第 3 章に対応）。

小西（2010）³⁾ は国土交通省他（2008）「分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査」のうち、主に建築後 30 年を超える管理組合、建替え決議がされたマンションの事業担当者へのアンケート調査をもとに 2002 年の区分所有法改正と円滑化法制定の影響を分析するため、建替え実施事例 148 件（平成 20 年 4 月時点）のうち建替え決議による建替え事例 75 件の回答を建替え実現時期別に再集計している。そして、75 事例について、

円滑化法の制定など法整備後の動向を示す指標としてマンションの完成年次別に区分している。建替え前マンションと建替え後マンションの完成年次の分布を単棟型・団地型別、区分所有者の金銭的負担の有無別や建替え決議の実施状況別に建替えマンションの動向・平均像について比較分析している。そのうち売渡請求の検討・実施状況については、建替え決議をした44件のうち30件（14件は無回答）中6件で検討したが、催告により非賛成者が事業に参加し売渡請求は実施していない。このうち11件で売渡請求を行い、団地型で住戸数が100戸以上のもので8件あるとの報告がある。つまり、団地型の住戸数100戸以上の建替えで売渡請求が行われていることを示唆している。

しかし、建替え決議の非賛成者についてはその理由や取り扱いを分析しているが、売渡請求については、その実施状況を述べるに留まっている。そのため、売渡請求の影響と問題点を明らかにする必要がある（第4章に対応）。

伊藤（2012）⁴⁾は、建替え決議は、期限付きの売渡請求権を成立させるための決議である。売渡請求権の行使により、不参加者は自己の意思に反してその区分所有権を、時価により剥奪されることになる。建替え決議制度の正当化根拠および限界を論じたうえ、建替えの理由要件と費用要件が存在しないときは、建替え決議ができない旨、明確に規定すべきと提案する。現行法では、建替えの集会招集通知事項でも紛争が生じる可能性があり、そのため売渡請求による「時価」について訴訟で争われる可能性が高いと示唆する。つまり、建替え決議は、不参加者に建替えに参加することを強制できないからである。

建替え決議においては、集会招集通知事項や招集手続に瑕疵のないことの重要性を指摘している。売渡請求による建物の明渡し等については、「時価」について訴訟で争われる可能性が高いと指摘する。しかし、それぞれに対する具体的な分析は行われていない。そのため、裁判では何が争点になっているのか、また、現行の建替え法制度上の課題は何かを明らかにする必要がある（第5章に対応）。

千葉（2003）⁵⁾は、区分所有権は、区分所有者間の団体的拘束に服する特殊な形態であるが、それでも単独所有権として構成される区分所有権を所有権法の中でどのように位置付けるべきかという課題がある。そこで、2002年の区分所有法改正と円滑化法制定は、既存の区分所有関係にどのような効果を与え、かつ、新たな建替え決議制度が所有権法に対し、どのような理論的な課題を提示しているかを検討している。その効果については、区分所有権と共用部分と敷地利用権が相互に別個の所有権として構成されていることに着目している。しかし、区分所有法は、原則、専有部分と敷地利用権の分離処分を禁止しているため、この複眼的な視点から新たな建替え決議制度を分析している。そして、区分所有建物を1棟型と団地型のそれぞれで分析し、建替え決議制度の課題を指摘している。

1棟の建替えでは、区分所有権は、実質的に1棟の建物の一部分を構成しているという物理的状況を背景に、所有権の対象となる専有部分も区分所有者間の団体的拘束を受けることになる。一方、団地型の建替えは、老朽化による建替え事業を行う場合は、全面建替えを推進するという理由で一括建替え制度の合理的根拠がどこにあるのかについて指摘する。

つまり、建替えでは、建替えが特別多数決のみで決議でき、建替え不参加者に対しては売渡請求制度を通じて、区分所有権等を強制的に所有権移転することができる根拠はどこにあるのか。また、売渡請求制度を通じて、時価での価格賠償を強制できる根拠はどこにあるのかについて、明らかにする必要がある（第5章に対応）。

これらの研究成果を踏まえると、区分所有法の改正及び円滑化法の制定が建替えに与えた影響としては、以下の点が明らかにすべき課題としてある。第一に2002年の区分所有法改正と円滑化法制定の前後では、建替えが実現したマンションの属性や建替えの事業方法にどのような相違があるのか（目的1）。第二に区分所有法改正と円滑化法制定では、その改正点等が建替えや事業方法に具体的にどのような影響を与えたのか（目的2）。第三に売渡請求は、実務上、行使する場合と行使しない場合があるがその相違は何か。その相違を生み出す要因は何か、若しくは売渡請求制度に課題があるのか（目的3）。第四として建替え決議に係る裁判は、何が争点となっているのか。また、争点からみた建替え制度の課題は何か（目的4）。本研究では、以上の点を踏まえて現行の建替え制度上の課題を明らかにすることを目的とする。

1.3 研究の方法

(1) 研究の対象

本研究では、2002 年の区分所有法改正と円滑化法制定以後のマンションの建替え事例を対象とし、その建替えの実態と課題を考察するものである。第 2 章では、区分所有法改正等以前と以後の建替え方法を比較分析するため、区分所有法改正等以前のマンション建替え事例も対象としている。

(2) 調査の方法

①建替え実施事例の分析

本研究では、2015 年 12 月末までに竣工した建替え完了事例及び建替え実施中の事例を分析する。このため、(一社)不動産協会^{注 13)}、マンション再生協議会^{注 14)}、開発事業者^{注 15)}のホームページ及び文献^{注 16)}等から建替え事例を抽出、整理し 169 事例を把握した。

なお、国土交通省で把握している建替え実施事例 227 件(2016 年 4 月 1 日現在)であることから、本研究の調査結果は全国の建替え実施事例のうち概ね 80%^{注 17)}を捕捉した。但し、阪神・淡路大震災による被災マンション 109 件(円滑化法による建替え 1 件は除く)及び都市再開発法に基づく建替え 15 件については、法整備の適用がないため、建替え事例の対象外とした。

②建替え実績のある事業者への聞き取り調査

建替え事例の詳細や円滑化法による建替えの実態などを把握するために、建替え実績の多い首都圏の建替え事業者のうち、建替え実績 5 件以上ある事業者 6 社のうち 4 社の協力を得て聞き取り調査を行った。なお、4 社の建替え実績は、建替え事例の約 70%を占めている。聞き取り調査は、2013 年 12 月から 2014 年 7 月に実施した。

③行政機関への聞き取り調査

円滑化法による建替組合設立認可申請等に対し、認可処分数が最も多い東京都における実態を把握するため、2016 年 10 月に聞き取り調査を実施した。

④建替え決議に係る判例の分析

法整備後である 2005 年以降の建替え決議に係る判例を分析する。このため、判例に関する文献やウェストロー・ジャパン(株)^{注 18)}、(一財)不動産適正取引推進機構^{注 19)}及び事業者への聞き取り調査による判例を抽出、整理した結果 13 事例を把握した。

(3) 用語の定義

本研究では、用語の定義を以下のとおりとする。

①「建替え」とは、区分所有の共同住宅(以下、「建物」という。)を取壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築することをいう。

②「法整備」とは、2002 年の区分所有法改正と円滑化法制定を併せていう。

③「建替え事業方法」とは、建替えの合意手法として、(i) 法律上の分類と、(ii) 建替え合意後の事業手法上の分類とする。なお、(i) 法律上の分類では、「民法に基づく全員合意による建替え」と「区分所有法に基づく建替え決議による建替え」及び「都市再開発法に基づく建替え」がある。民法の全員合意と区分所有法の建替え決議による建替えの場合に、円滑化法を使う場合とそれ以外がある。

(ii) 事業手法上の分類では、円滑化法による建替えと円滑化法によらない建替え方法があり、さらに建替え参加の区分所有者の建替え事業への係わり方に着目し、前者では(イ) 共同再建方式(ロ) 自主再建方式があり、後者では(ロ) 自主再建方式(ハ) 委託再建方式がある。つまり、「共同再建方式」とは、建替え参加の区分所有者の団体が土地を保有したまま、事業協力者がその団体の構成員として参加し、この団体が建替組合を設立(または「個人施行者」)し、事業主体として建替え事業を行う方法とする。「自主再建方式」とは、建替え参加の区分所有者の団体が土地を保有したまま、区分所有者の団体が自ら事業主体として建替えを行う方法とする。「委託再建(等価交換)方式」とは、建替え参加の区分所有者がその土地を事業協力者に一旦譲渡し、事業協力者が事業主体として建替えを行い、建物再建後、建替え参加者に土地と等価で土地・建物の再譲渡を行う方法とする。

④「事業協力者」とは、建替え事業を推進するための資金の調達やその事業によって生じる保留床の取得・売却を担う者をいう。

⑤「小規模、中規模及び大規模」とは、建物規模については、総戸数による分類に明確な定義がないため、「平成 25 年度マンション総合調査結果」(国土交通省)の総戸数規模による分類に基づいて、小規模マンション(以下、「小規模」という。)は 住戸数が 50 戸以下、中規模マンション(以下、「中規模」という。)は 51 戸以上 100 戸以下、大規模マンション(以下、「大規模」という。)は 101 戸以上とする。

⑥「売渡請求権」とは、建替え参加者及びその承継人又は買受指定者並びに建替組合は、各自で又は共同して催告期間の満了から 2 ケ月以内に、建替え不参加者又はその承継人に対して区分所有権及び敷地利用権を売り渡すべきことを請求することができることをいう。

(4) 本論文の構成

本論文の構成は、以下のとおりである。

第 1 章では、問題の所在として、研究対象であるマンションの建替えに関する 2002 年の区分所有法改正と円滑化法制定に至る背景、マンション建替えに関する主な既往研究及び研究の目的と方法を述べている。

第 2 章では、法整備前後の建替え実現の属性と建替え事業方法の分析を行うことで、法整備前後のマンションの建替え方法がどのように相違するのを分析する。

第 3 章では、法整備が建替えに与えた影響について、区分所有法の改正点や円滑化法制定による建替え事業方法を考察することで、法整備後の建替えの実態と法整備が建替えに

与えた影響を分析する。

第4章では、事業協力者への建替え実績の聞き取り調査を踏まえ、建替え決議後の売渡請求の実態と建替えの課題を考察する。事業協力者の建替えにおいて、売渡請求が建替え事業にどのような影響を与えたのか。つまり、事業協力者の建替えにおいては、実務上、建替え決議後に建替え不参加者への売渡請求権を行使する場合と行使しない場合があるが、その相違は何か。また、その相違を生み出す要因や課題を分析する。

第5章では、建替え決議に関する裁判事例の争点と裁判の争点からみた現行建替え法制度の課題を分析する。

第6章においては、以上の分析結果を踏まえて、現行建替え制度の課題及び今後の課題を考察する（図1.3）。

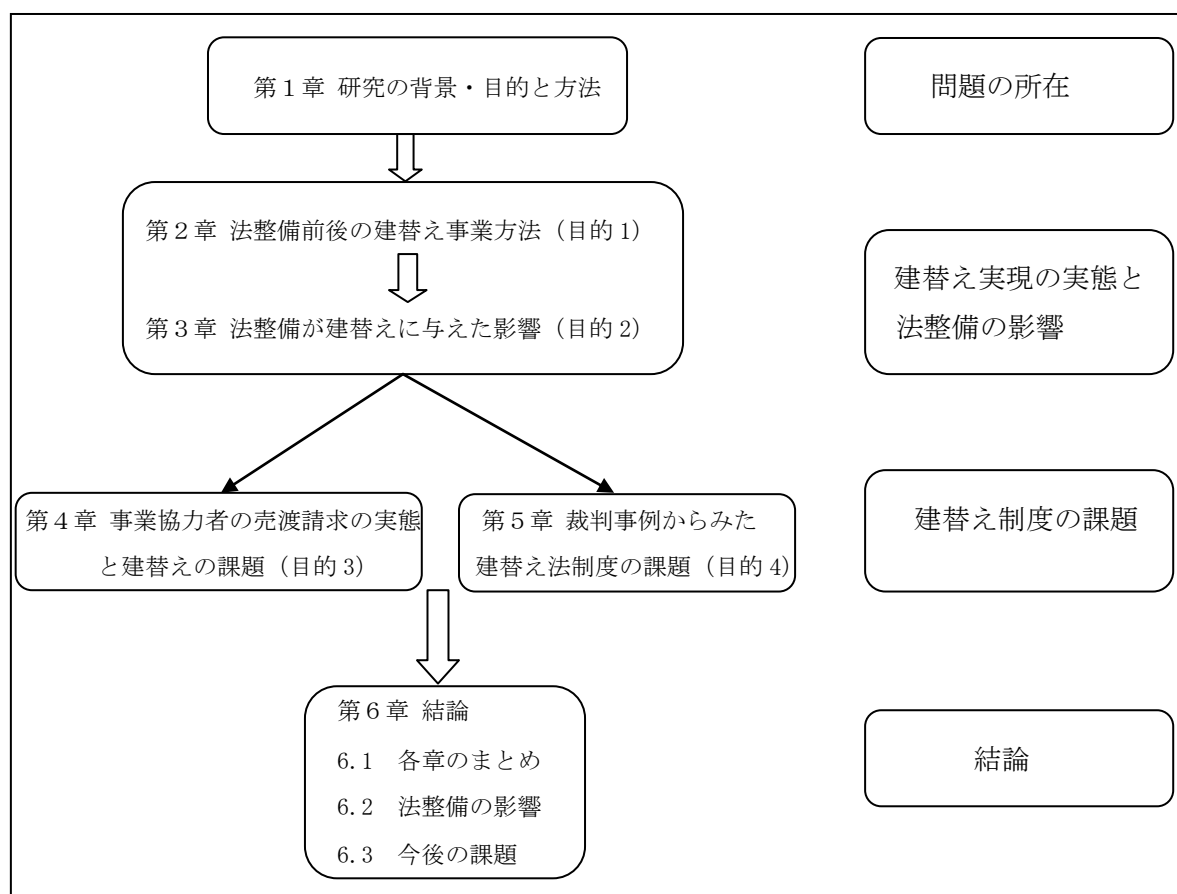


図 1.3 論文の構成（研究の進め方）

注

注 1) 「全国のマンションストック戸数（平成 27 年末現在）」は、国土交通省調べによると約 623 万戸である。因みに、2000 年は約 368 万戸、2005 年は約 465 万戸及び 2010 年は約 571 万戸である。

<http://www.mlit.go.jp/common/001130475.pdf>（2016. 7. 31 閲覧）

注 2) 「マンション建替えの実施状況（平成 28 年 4 月 1 日現在）」国土交通省

<http://www.mlit.go.jp/common/001140059.pdf>（2016. 10. 28 閲覧）

この内訳は、円滑化法制定前は 85 件、制定後は 142 件であり、また、円滑化法制定後では、円滑化法による建替えは 72 件、円滑化法によらない建替えが 70 件である。

但し、阪神・淡路大震災による被災マンションの建替え 109 件（円滑化法による建替え 1 件は除く）は含まない。

注 3) 「建物の区分所有等に関する法律」（1962 年 4 月 4 日法律第 69 号，1983 年 5 月 21 日法律第 51 号改正、2002 年 12 月 11 日法律第 140 号改正）をいう。

注 4) 民法 251 条の「共有物の変更」に関する全員合意の規定に基づく建替えである。

注 5) 新千里桜ヶ丘住宅事件は、建物の老朽化や費用の過分性要件が主な争点となった事案である。昭和 42 年の同時期に建築された 29 年を経過した 12 棟からなる団地において、団地内の各棟ごとに建替え決議が成立することを条件とする団地内建物の一括建替えである。建替え決議成立後、買受指定者が建替え不参加者に売渡請求をしたところ、不参加者が建替え決議の無効確認を求めたものである。裁判の争点は、多岐にわたるが、建築後 29 年を経過した本件マンションは、老朽化により効用の維持回復に過分の費用を要するとして建替え決議が有効であるとされた。本事案は、初めて建替え決議が実施されたものであり、最高裁まで争われた。

大阪地裁・平 11・3・23 判決（控訴）：大阪高裁・平 12・9・28 判決（上告）判例時報 1753 号 65 頁：最高裁・平 13・6・8（決定）

注 6) 形成権は、権利者の一方的な意思表示で法律関係の変動を生じさせることをいう。

形成権の行使は、裁判外的意思表示をすれば足りるのが原則である。

注 7) 国土交通省 HP「参考 マンション建替えに関する資料・各論」より抜粋

<http://www.nilim.go.jp/japanese/report/mansion/manken3.pdf>（2016. 12. 24 閲覧）

注 8) 参考文献 7：450-451 頁

注 9) 団地内建物は、一団地内にある数棟の建物をいう。また、団地とは、一団地内に数棟の建物があり、その団地内の土地または附属施設を数棟の建物所有者が共有している状態をいう。

注 10) 参考文献 12：37 頁「表 2-1 円滑化法の制定による事業実施上の課題の主な改善点」

注 11) 「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」（2002 年 6 月 19 日法律第 78 号・同年 12 月 11 日法律第 140 号改正）をいい、2014 年 6 月 25 日法律第 80 号「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に改正された。この改正法の主な要点は、要除却

認定マンションに係る敷地利用権が数人の所有権又は借地権のとき、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各 5 分の 4 以上の多数でマンション及びその敷地の売却を行う旨を決議できる（108 条 1 項）ことであり、建替え事業を円滑に行うための特別措置である。

注 12) 権利変換手続とは、円滑化法による建替えで建替組合が作成した権利変換計画を組合の総会において特別多数決議するとともに、監査委員の過半数の同意を得たのち、知事等の認可を得ることにより権利変換期日に建替え前のマンションに関する諸権利を建替え後のマンションの権利に移行する法手続をいう。

注 13) (一般社団法人) 不動産協会 (2016. 12. 1 閲覧)

http://www.fdk.or.jp/f_suggestion/pdf/kenkyuu_honbun_201107.pdf

注 14) マンション再生協議会 (2016. 4. 7 閲覧)

http://m-saisei.info/tatekae/enkatsukajirei_index.html

注 15) 旭化成不動産レジデンス (株) (2016. 4. 7 閲覧)

<http://www.afr-web.co.jp/tatekae-lab/example/index.html>

新日鉄興和不動産 (株)

<http://www.nskre.co.jp/saisei/contents/rebuilding/index.html>

野村不動産 (株) (2016. 4. 7 閲覧)

<https://www.proud-web.jp/form/architec/index.html>

(株) 長谷工コーポレーション (2016. 4. 7 閲覧)

http://www.haseko.co.jp/saisei/works_rebuilding/

三菱地所レジデンス (株) (2016. 4. 7 閲覧)

<http://www.mec-r.com/asset/tatekae/collection/index.html>

伊藤忠都市開発 (株) (2016. 4. 7 閲覧)

<http://www.ipd.co.jp/business/apartment/reconst.html>

東京建物 (株) (2016. 4. 7 閲覧)

<http://www.tatemono.com/tatekae/performance/index.html>

注 16) 判例時報、判例タイムズ及び参考文献 13 より抽出した。

注 17) 本研究では、都市再開発法による建替え 15 件 (マンション再生協議会調べ) は、研究の主題でないので対象としていない。本研究の建替え対象事例は 212 件である。

http://m-saisei.info/tatekae/sonotajirei_index.html (2016. 12. 30 閲覧)

注 18) ウェストロー・ジャパン (株) (2016. 7. 9 閲覧)

<https://go.westlawjapan.com/wljp/app/doc?rs=WLJP>

注 19) (一般財団法人) 不動産適正取引推進機構 (2016. 12. 1 閲覧)

http://www.retio.or.jp/case_search/search_result.php?id=71

引用文献

- 1) 長谷川洋 (2014) 「マンション建替え関連制度の整備とその効果及び今後の課題」
(公財) 後藤・安田記念東京都市研究所・『都市問題』第 105 巻第 10 号 50-59 頁
- 2) 村辻義信 (2007) 「マンション建替えの手法と法的手続」(一社) 日本マンション学会
『マンション学』第 27 号 102-108 頁
- 3) 小西智剛 (2010) 「マンション建替えの平均像と実務上の課題～建替え実施事例からみるマンション建替えの課題～」(公社) 都市住宅学会『都市住宅学』第 71 号 119-124 頁
- 4) 伊藤栄寿 (2012) 「マンション建替え決議要件の理論的検討」(一社) 日本マンション学会『マンション学』第 43 号 43-50 頁
- 5) 千葉恵美子 (2003) 「検証・新マンション建替え決議制度—理論的視点から」有斐閣
『ジュリスト』No.1249・51 頁
- 6) 柚木原健二・中城康彦・齊藤広子 (2017) 「区分所有法改正と円滑化法がマンション建替えに与えた影響」(一社) 日本建築学会『日本建築学会計画系論文集』第 82 巻
第 731 号 171-178 頁

第 2 章 法整備前後の建替え事業方法

2. 1 本章の目的・方法

2. 2 建替え事業方法の概要

2. 3 法整備前後の建替えの属性と傾向

2. 4 法整備前後の建替え事業方法の相違

2. 5 小括

第2章 法整備前後の建替え事業方法

2.1 本章の目的・方法

本研究は、法整備（2002 年の区分所有法改正及び円滑化法制定）がマンション建替えにどのような影響を与えたのか。現行建替え制度の課題は何かを明らかにすることである。わが国のマンション供給は、1970 年代の高度経済成長に伴う住宅需要から本格化し、築年数の経過したマンションが年々増加している。マンションにおける良好な居住環境の確保は、生活の安定・向上のため重要な課題であり、老朽化したマンションの建替えの円滑化を図ることが、都市再生や居住環境の向上のためには必要である。建替えは、どのような事業方法で行われているのか。そのため、法整備前と法整備後の建替え事業方法を比較分析する必要がある。本章では、法整備前後の建替えが実現したマンションの属性と事業方法の相違を明らかにすることを目的とする。

よって、以下の点が明らかにすべき課題としてある。

- ① 建替えは、法整備前後で建替え実現の事業方法にどのような相違があるのか。
- ② 区分所有法改正の前後では、築年数、住戸数、棟数及び増床倍率による建替えの属性に相違があるのか。

本分析では、建替えの法整備に注目し、建替え事例 169 件を法整備後に初めて円滑化法による事業認可処分^{注1)}がなされた「諏訪町住宅」（新宿区）の竣工年（2005 年）を基準として法整備前と法整備後に区分して動向を把握した。法整備前は、1975 年から 2004 年までの 76 件とした。法整備後は、2005 年から 2015 年までの 93 件とした。そして、法整備前後の建替え事業方法等の比較分析を行う。建替え事例の概要、築年数、住戸数、棟数及び増床倍率別に分析し、法整備の前後による建替え実現の相違を分析する。

2.2 建替え事業方法の概要

把握した建替え事例 169 件の建替え事業方法は、法整備前（1975 年から 2004 年までの 30 年間）では、建替え事例 76 件はすべて事業協力者との委託再建方式^{注2)}による建替えが行われている。法整備後（2005 年から 2015 年までの 11 年間）は、建替え事例 93 件のうち 60 件で円滑化法に基づく建替えが実現している。このうち 52 件においては、建替組合が事業主体となり、事業協力者は参加組合員となる共同再建方式による建替えが行われている。また、8 件は、建替組合による自主再建方式による建替えである。円滑化法の制定は、建替組合が事業主体として事業を推進できるようになり、また、権利変換手続による関係権利が安定的に移行できることなどが建替え実現に寄与したものと考えられる。一方、円滑化法によらない事業協力者との委託再建方式による建替えは 33 件である。法整備後は、円滑化法による建替えが円滑化法によらない建替えの約 2 倍となっている。法整備後の建替え事業方法は、円滑化法による建替えが行われる傾向がある（表 2.1）。

つまり、法整備前は、事業協力者が事業主体として委託再建方式による建替えを行って

いる。建替えでは、容積率の確保が重要な要素であるため、指定容積率の未消化を活用した建替えであったことが考えられる。

法整備後では、建替組合が事業主体として共同再建方式や自主再建方式による建替えを行っている。円滑化法の制定は、既存不適格や指定容積率の無剰余、若しくは少ない建物の建替えができるようになったことが考えられる。

表 2.1 建替え事業方法の概要

		合 計 (全国)	法 整 備 前 (1975～2004 年)	法 整 備 後 (2005～2015 年)
建 替 え 事 例 (件)		1 6 9	7 6	9 3
円滑化法以外	委託再建方式	1 0 9	7 6	3 3
円 滑 化 法	共同再建方式	5 2	—	5 2
	自主再建方式	8	—	8

2.3 法整備前後の建替えの属性と傾向

法整備前後の建替え事例を築年数、住戸数、棟数及び増床倍率別に分析し、建替えの実態と傾向を明らかにする。

① 築年数別では、法整備前は築 31 年以上 40 年以下が 37 件 (51.3%) と最も多く、21 年以上 30 年以下が 21 件 (29.1%) 及び 41 年以上 50 年以下が 12 件 (16.6%) である。また、築 20 年以下の建替えが 2 件ある。築 51 年以上の建替え事例はない。建物の築年数の平均は約 32 年である。法整備後は、41 年以上 50 年以下が 36 件 (38.2%) で最も多く、31 年以上 40 年以下は 32 件 (34.0%) である。一方、築 51 年以上の建替え事例が 15 件 (15.9%) である。建物の築年数の平均は約 43 年と法整備前より長く使用されており、建物の老朽化とともに機能面の陳腐化が建替えの要因であることが考えられる (表 2.2)。

つまり、法整備前は、相対的に築年数の浅い建物の建替えが行われている。建物の老朽化だけでなく、土地の有効活用を図る建替えであることが考えられる。法整備後は、法整備前と比較して築年数の経過した建物の建替えが増加している。既存不適格の建物、住居と店舗・事務所などの複合建物や郊外の大規模な団地内建物などで建替えが実現している。これらは法整備前は、建替えが困難であったことが考えられる。また、建物の立地や指定容積率の無剰余、若しくは少ない建物であったため、事業協力者の参画が得られにくいことや建替え後の需給関係が見込めないことなど、建替えできなかったものが法整備により建替えが実現できたことが考えられる。

表 2.2 法整備前後の築年数の分類

築 年 数	全 体 (件)	法 整 備 前	法 整 備 後	
			円 滑 化 法	円滑化法以外
建 替 え 事 例 (件)	1 7 5	7 6	6 4	3 5
～ 20 年	3	2	1	0
21 年以上 ～ 30 年	3 1	2 1	6	4
31 年以上 ～ 40 年	6 9	3 7	2 4	8
41 年以上 ～ 50 年	4 8	1 2	2 3	1 3
51 年以上 ～ 60 年	1 3	0	9	4
61 年以上 ～ 70 年	0	0	0	0
71 年以上	2	0	1	1
不 明	9	4	0	5

(注) 法整備後の建替え事例 99 件には、共同建替え事例 6 件が含まれている。

② 住戸数別では、法整備前の住戸数は 30 戸以下が 26 件 (34.6%) であり、51 戸～100 戸が 23 件 (30.6%) である。建物規模では小規模 (住戸数 50 戸以下) が 38 件 (50.6%)、中規模 (住戸数 51 戸以上 100 戸以下) は 23 件 (30.6%) であり、大規模 (101 戸以上) は 14 件 (18.6%) である。つまり、法整備前は、小規模や中規模の建替えが多く行われている。法整備後の住戸数は 31 戸～50 戸が 26 件 (29.8%) であり、51 戸～100 戸が 22 件 (25.2%)、30 戸以下が 20 件 (22.9%) を占めている。建物規模では、小規模は 46 件 (52.8%)、中規模は 22 件 (25.2%) であり、大規模は 19 件 (21.8%) である。つまり、法整備後は、相対的に住戸数 201 戸以上の大規模な建物の建替えが増加している。団地内建物の建替え制度が新設された影響であることが考えられる。

法整備後の建替え事業方法は、住戸数 50 戸以下の小規模の建替えでは、円滑化法による建替えは 30 件 (34.4%) であり、円滑化法によらない建替えは 16 件 (18.3%) である。住戸数 51 戸以上 100 戸以下の中規模の建替えでは、円滑化法による建替えは 16 件 (18.3%) であり、円滑化法によらない建替えは 6 件 (6.8%) である。住戸数 101 戸以上の大規模の建替えでは、円滑化法による建替えは 14 件 (16.0%) であり、円滑化法によらない建替えは 5 件 (5.7%) である (表 2.3)。

つまり、建替え事業方法は、円滑化法によらない建替えでは、小規模の建替えで行われる傾向がある。事業協力者との委託再建方式による建替えであり、建替え事業を進めるうえの迅速性や事業手続の簡易性を考慮していることが考えられる。大規模の建替えでは円滑化法による建替えが多く行われる傾向がある。大規模の建替えでは、多数の棟数や区分所有者で構成されており、個別の対応が難しいという側面があることが考えられる。

表 2.3 法整備前後の住戸数の分類

	全 体	法 整 備 前	法 整 備 後	
			円滑化法	円滑化法以外
建替え事例 (件)	1 6 9	7 6	6 0	3 3
～ 30 戸	4 6	2 6	1 1	9
31 戸 ～ 50 戸	3 8	1 2	1 9	7
51 戸 ～ 100 戸	4 5	2 3	1 6	6
101 戸 ～ 150 戸	1 8	9	7	2
151 戸 ～ 200 戸	5	2	2	1
201 戸以上	1 0	3	5	2
不 明	7	1	0	6

③ 棟数別では、法整備前の建替え前の棟数は1棟が21件(29.5%)である。2棟が17件(23.9%)、5棟以上が16件(22.5%)である。つまり、法整備前の建替えが事業協力者との委託再建方式であったことから、団地内建物^{注3)}では、建物に余剰容積があったことが考えられる。建替え後は1棟が60件(83.3%)であり、建替えにより建物の集約化が図られている。法整備後の建替え前の棟数は、1棟が42件(47.7%)であり、5棟以上が21件(23.8%)である。法整備後の建替えは、単棟型^{注4)}と団地型の多数棟の大規模での建替えが増加している。建替え後は1棟が77件(83.6%)であり、法整備前と同様に建物の集約化が図られている(表2.4)。

つまり、単棟型は、法整備前まで建替えが困難であった既存不適格などの建物が法整備による敷地の同一性要件の緩和などにより建替えが実現できたことが考えられる。また、団地型では、多数棟の建替えにおいて、団地内建物の建替え決議要件の新設や円滑化法制定による建替組合への法人格付与や権利変換制度の導入などにより建替え実現できたことが考えられる。

表 2.4 建替え前後の棟数の分類

棟 数	全 体		法 整 備 前		法 整 備 後	
	建替え前	建替え後	建替え前	建替え後	建替え前	建替え後
建替え事例 (件)	1 6 9		7 6		9 3	
1 棟	6 3	1 3 7	2 1	6 0	4 2	7 7
2 棟	3 1	1 2	1 7	6	1 4	6
3 棟	2 0	8	1 2	5	8	3
4 棟	8	2	5	0	3	2
5 棟以上	3 7	5	1 6	1	2 1	4
不 明	1 0	5	5	4	5	1

④ 増床倍率別では、法整備前は 2.0 倍以上 2.5 倍未満が 12 件（22.2％）であり、2.5 倍以上 3.0 倍未満が 11 件（20.3％）である。2.0 倍以上が 46 件であり、全体の 85.1％を占めている。つまり、法整備前の増床倍率は概ね 2 倍から 4 倍位に増加し、事業協力者との建物の余剰容積を活用した費用負担のない、または少ない恵まれた建替えであったことが考えられる。法整備後は 2.0 倍以上 2.5 倍未満が 19 件（22.0％）であり、1.5 倍以上 2.0 倍未満と 2.5 倍以上 3.0 倍未満がそれぞれ 14 件（16.2％）である。法整備後の増床倍率は 1 倍から 3 倍位である。他方、増床倍率が 1.0 倍未満の建替えが 5 件（5.4％）あるのが特徴である。必ずしも容積率に恵まれたものだけが建替え実現できている訳ではない。従来、事業性が低く建替え困難であったものも建替えせざるを得ない状況が生じていることが窺える（表 2.5）。つまり、法整備後は、建替え実現性を示す増床倍率の低いものも建替えが実現したのは、法整備の影響があることを示唆している。

表 2.5 建替え後の増床倍率の分類

増 床 倍 率	法 整 備 前	法 整 備 後
建 替 え 事 例 (件)	7 6	9 3
～ 1.0 倍未満	0	5
1.0 倍 ～ 1.5 倍未満	4	1 2
1.5 倍 ～ 2.0 倍未満	4	1 4
2.0 倍 ～ 2.5 倍未満	1 2	1 9
2.5 倍 ～ 3.0 倍未満	1 1	1 4
3.0 倍 ～ 3.5 倍未満	9	6
3.5 倍 ～ 4.0 倍未満	6	4
4.0 倍 ～ 4.5 倍未満	1	6
4.5 倍 ～ 5.0 倍未満	4	3
5.0 倍以上	3	3
不 明	2 2	7

2.4 法整備前後の建替え事業方法の相違

法整備前の建替えは、建物の増床倍率の増加に伴う事業協力者との委託再建方式による費用負担のない、または少ない建替えが多い。法整備後は、首都圏^{注 5)}では、円滑化法による建替えが円滑化法によらない建替えの約 2 倍となっている。近畿圏では、円滑化法によらない建替えが円滑化法による建替えの約 1.7 倍となっている。その他の地域は円滑化法による建替えであり、円滑化法によらない建替えはない。つまり、首都圏では、法整備前まで築年数の経過した単棟型建物で建替えが困難であったものが、法整備により建替えが実現したと考えられる。近畿圏では、円滑化法によらない建替えが行われる傾向がある。その他の地域では、建替えが実現したのは、円滑化法により建替組合に法人格が付与されたことによる事業資金借入れや権利変換手続などが可能になったことが主な要因であると

考えられる。法整備後は、既存不適格の建物や増床倍率の見込めない建物や団地内建物等が建替え実現できたのは、法改正による影響であると考えられる。

2.5 小括

法整備前は、事業協力者が事業主体となり建物の余剰容積を活用した委託再建方式による建替えが行われている。法整備後は、主に建替組合が事業主体となり事業協力者が組合員として参加する共同再建方式による建替えである。事業協力者が円滑化法による個人施行者^{注6)}として行う建替えも行われている。

築年数別では、法整備前は相対的に築年数の浅い建物の建替えが実現している。建替えは、建物の「劣化（物理的劣化）や陳腐化（社会的、機能的、経済的老朽化）」^{注7)}が要因と考えられる。法整備後の建替えでは、築年数の経過した建物の建替えが増加している。法整備後は、既存不適格状態や建替え条件が厳しく建替えが困難であった建物では、敷地の同一性要件の緩和や建物用途の変更により、建替えが実現したことが考えられる。団地内建物では、一括建替えが可能になったことが建替え実現の要因の1つとなっていることが考えられる。円滑化法制定は、建替組合への法人格付与や権利変換制度の導入により、建替組合が事業主体として自主再建方式による建替えが実現している。

住戸数別では、法整備前は、建物規模が小規模や中規模の建替えが多い。法整備後は、大規模な団地内建物の円滑化法による建替えが実現している。

棟数別では、法整備前は、相対的に低層階の少数棟である団地内建物が余剰容積を活用した建替えである。法整備後は、区分所有法改正による敷地の取り込みや共同建替えが行われたと考えられる単棟型の建替えが増加している。

増床倍率別では、法整備前は、建物の指定容積率の未消化を活用し、保留床を売却する費用負担のない、または負担の少ない建替えが実現している。法整備後は、建物の指定容積率の無剰余や少ないものも建替えが実現している。区分所有法改正による敷地の同一性要件の緩和や円滑化法による建替組合への法人格付与や権利変換制度導入の効果であることが考えられる。

つまり、法整備前は、建物の指定容積率の未消化を活用した費用負担のない、または少ない事業協力者が事業主体となる委託再建方式による建替えである。建替えでは、建物の老朽化や陳腐化だけでなく、土地の有効活用という社会経済的な側面もある。法整備後は、建替え実現性を示す増床倍率の低いものや団地内建物の建替えが実現しているのは法整備の効果であることを示唆している。

注

注 1) 「円滑化法による建替え事業認可地区一覧」(2009 年 10 月現在) 国土交通省

<http://www.mlit.go.jp/common/001064910.pdf> (2016. 12. 2 閲覧)

注 2) 「建替え事業方法」は、建替えの合意手法として、①法律上の分類と、②建替え合意後の事業手法上の分類とする。なお、①法律上の分類では、「民法に基づく全員合意による建替え」と「区分所有法に基づく建替え決議による建替え」及び「都市再開発法に基づく建替え」がある。民法の全員合意と区分所有法の建替え決議による建替えの場合に、円滑化法を使う場合とそれ以外がある。

②事業手法上の分類では、円滑化法による建替えと円滑化法によらない建替え方法があり、さらに建替え参加の区分所有者の建替え事業への係わり方に着目し、前者では(イ)共同再建方式(ロ)自主再建方式があり、後者では(ロ)自主再建方式(ハ)委託再建方式がある。委託再建方式は、建替え参加の区分所有者がその土地を事業協力者に一旦譲渡し、事業協力者が事業主体として建替えを行い、建物再建後、建替え参加者に土地と等価で土地・建物の再譲渡を行う方法であり、円滑化法によらない建替え方法である(1章3節「(3)用語の定義」参照)。

注 3) 団地内建物は、一団地内にある数棟の建物をいう。また、団地とは、一団地内に数棟の建物があり、その団地内の土地または附属施設を数棟の建物所有者が共有している状態をいう。

注 4) 単棟型は、一の敷地内にある1棟の建物をいう。

注 5) 首都圏は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県、近畿圏は、大阪府、兵庫県及び京都府をいう。

注 6) 個人施行者は、円滑化法による事業主体であり、建替え組合を設立せずにマンション建替え事業を施行することが認められている者をいう(知事等の認可が必要)。区分所有者でない者も区分所有者の同意を得ると個人施行者となり得る。

注 7) 参考文献 11 : 60 頁「マンション建替えとは？」

第3章 法整備が建替えに与えた影響

3.1 本章の目的・方法

3.2 法整備後の建替えの概要と建替え事業方法

3.3 区分所有法改正による建替え事業への影響

3.4 事業協力者の建替え事業方法の実態と課題

3.5 小括

第3章 法整備が建替えに与えた影響

3.1 本章の目的・方法

前章では、法整備後は、建替えが困難であった築年数の経過した建物や建替え実現性を示す増床倍率の低い建物等の建替えが実現していることが明らかになった。このことは、法整備による影響であることが考えられる。2002年の区分所有法改正以前は、建替え決議により新たに建物を建築する場合には、客観的要件（老朽化と費用の過分性要件）、敷地の同一性要件及び使用目的の同一性要件が必要であったが、客観的要件は、「建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至ったとき」（1983年改正法62条）の明確性に欠けるところがあった。この点に関しては、「費用の過分性要件が区分所有者の意思決定の基準として十分に機能しておらず、決議後においても要件を充たしていないことを理由として決議の効力を争われる可能性」^{注1)}があった。そこで、建替えの円滑化のために、集会において区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数をもって建替え決議をすることができるようになった。その一方、建替え決議に至るまで「区分所有者が適切・合理的な判断をすることができるように十分な時間と情報を提供するため」^{注1)}に手続の整備が行われた（法62条4項～7項）。

しかし、区分所有法改正では、建替え決議成立後の建替え事業を進める手続きに関する具体的な規定がなく、建替えの事業主体や事業期間中の権利保全及び建替え不参加者への対応等について法的な課題があった。そのため、建替え事業を円滑に行うために、2002年に円滑化法が制定された。

本章では、区分所有法改正は、建替えを進めるうえで具体的にどのような影響を与えたのか。円滑化法制定は、建替え事業方法にどのような影響を与えたのかを明らかにする。この法整備が建替えに与えた影響としては、以下の点が明らかにすべき課題としてある。①区分所有法改正ではその改正点に注目し、改正内容が建替えにどのような影響を与えたのか（目的1）。②区分所有法改正では、団地内建物の棟別建替えと一括建替えが可能となったが、棟別建替えは行われているのか。然らば、その理由は何か（目的2）。③円滑化法制定により、建替組合に法人格が付与されたが、建替え事業の進め方にどのような影響を与えたのか（目的3）。④円滑化法制定により、円滑化法による建替えとよらない建替えが可能となったが、その選択の違いを生み出す要因は何か、若しくは課題があるのか（目的4）。本章では以上の点を明らかにすることを目的とする。

研究の方法は、把握した法整備後の建替え事例93件を対象として分析する。そして、建替え事例を地域別、築年数別及び建替え事業方法別に分析し、かつ、区分所有法改正点が建替えに与えた影響を分析する。また、事業協力者の法整備による建替え事業方法の相違と課題を分析する。

① 目的1については、本章2節及び3節（1）（3）で明らかにする。法整備後の建替え事例と建替え事業方法を分析し、事業者への聞き取り調査を踏まえて建替えの実態と傾向を

明らかにする。

② 目的2については、同3節(2)で明らかにする。自主再建の実態を明らかにする。また、団地内建物の建替えでは、棟別建替えと一括建替えの相違を検証し、その選択の理由を明らかにする。

③ 目的3については、同4節(2)で明らかにする。円滑化法の制定では、建替組合への法人格付与が建替え事業方法にどのような影響を与えたのか。

④ 目的4については、同4節(3)で明らかにする。建替え事業方法の円滑化法による場合とよらない場合の実態を分析し、更に、その選択の違いを生み出す要因を事業者への聞き取り調査により明らかにする。

3.2 法整備後の建替えの概要と建替え事業方法

地域別では、建替え事例93件のうち70件(75.2%)が首都圏にあり、近畿圏では16件(17.2%)、その他が7件(7.5%)である。首都圏では、法整備前の30年間で32件の建替えが行われているが、法整備後は11年間で70件が建替えを行っている(表3.1)。

つまり、首都圏では、法整備前まで建替えが困難であった建物が法整備により建替えが実現できたことを示唆している。他方、近畿圏とその他の地域では、法整備前と相違なく建替えが推移している。

表 3.1 建替えの地域別分類

	全 体	首 都 圏	近 畿 圏	そ の 他
建 替 え 事 例 (件)	1 6 9	1 0 2	4 3	2 4
法整備後 (2005～2015 年)	9 3	7 0	1 6	7
法整備前 (1975～2004 年)	7 6	3 2	2 7	1 7

築年数別は、全体では、築41年以上50年以下が36件(38.2%)と最も多い。築31年以上40年以下が32件(34.0%)である。法整備前は、建替え事例のなかった築51年以上が15件(15.9%)であるのが特徴である。他方、築30年以下は11件(11.7%)である。首都圏では、築41年以上50年以下が29件(41.4%)と最も多い。築51年以上は11件(15.7%)であり、これまで建替えが困難であった建物において、建替えが実現している。また、共同建替えが4件あり、区分所有法改正で敷地の同一性要件が緩和されたことによる効果である。近畿圏では、築31年以上40年以下が6件(40.0%)と最も多い。次に築41年以上50年以下が5件(33.3%)である。その他の地域では、築31年以上40年以下が4件(44.4%)である。築30年以下が2件(22.2%)ある。また、共同建替えが2件あるのが特徴である。築年数の平均は、約43年である。他方、築30年以下での建替えは、隣接するマンションとの共同建替えである。区分所有法の改正で老朽化要件が撤廃されたため、築年数の浅いマンションの建替えが実現している(表3.2)。

つまり、法整備後に築年数の経過した建物の建替えが増加したのは、法整備の効果である。

表 3.2 建替えの築年数別分類

	全 体	首 都 圏	近 畿 圏	そ の 他
建替え事例 (件)	9 9	7 4	1 6	9
～ 30 年	1 1	8	1	2
31 年 ～ 40 年	3 2	2 2	6	4
41 年 ～ 50 年	3 6	2 9	5	2
51 年以上	1 5	1 1	3	1
不 明	5	4	1	0

(注) 建替え事例 93 件のほか、共同建替え 6 事例が含まれている。

建替え事業方法は、法律上の分類では、民法に基づく区分所有者の全員合意による建替えが 6 件 (7.2%)、区分所有法に基づく建替え決議による建替えが 77 件 (92.7%) である。法律上の分類では、全員合意による建替えのうち円滑化法による建替え 5 件は、事業協力者の個人施行者による建替えである。円滑化法によらない建替え 1 件は、都心の好立地に位置する住戸数 18 戸及び事務所 2 区画の小規模の建物であったため、区分所有者の全員合意による事業協力者との委託再建方式による建替えである。

事業手法上の分類では、円滑化法による場合は 60 件 (64.5%) であり、円滑化法によらない場合が 33 件 (35.4%) である。円滑化法による場合が円滑化法によらない場合の約 2 倍近くを占める。円滑化法による場合は、共同再建方式が 52 件 (86.6%)、自主再建方式が 8 件 (13.3%) である。円滑化法によらない場合は、すべて事業協力者との委託再建方式による建替えである。つまり、建替えでは建替え決議を実施し、事業手法は円滑化法による建替えが行われる傾向がある。自主再建方式による建替えが実現しているのは、円滑化法が制定された効果である (表 3.3)。

表 3.3 建替え事業方法別分類

			全 体 (件)	
建 替 え 事 業 方 法	法律上 の分類	全員合意による建替え		6
		(内 訳)	円滑化法による建替え	5
			円滑化法によらない建替え	1
		建替え決議による建替え		7 7
		(内 訳)	円滑化法による建替え	5 5
			円滑化法によらない建替え	2 2
		不 明		1 0
	事業手法 上の分類	円滑化法による建替え		6 0
		(内 訳)	共同再建方式	5 2
			自主再建方式	8
		円滑化法によらない建替え		3 3
		(内 訳)	自主再建方式	0
			委託再建方式	3 3

(注) 法律上の分類「全員合意による建替えのうち、円滑化法による建替え 5 件」は、個人施行者による建替えである。

3.3 区分所有法改正による建替え事業への影響

(1) 区分所有法改正と円滑化法制定

1983 年の区分所有法改正では、建替え決議は、区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上の特別多数決のほか、老朽化要件（表 1.1①②）や主たる使用目的の同一性要件（表 1.1④）及び敷地の同一性要件（表 1.1⑤）を必要としたが、2002 年の改正により建替え要件の撤廃や緩和がなされた。他方、団地内建物の建替えに関し、「団地内の建物の建替え承認決議」（法 69 条）と「団地内の建物の一括建替え決議」（法 70 条）の規定が新設された。具体的には、区分所有法 69 条は、団地に区分所有建物を含む複数の建物があり（表 3.4①）、団地建物の所有者で土地を共有している（表 3.4②）場合には、1 棟の建物の建替え決議を行い（表 3.4③）、且、団地建物の所有者で構成する団地管理組合の集会において、議決権の 4 分の 3 以上の多数の承認を得て当該建物の建替えができる（表 3.4④）。また、70 条は、団地内建物の全部が区分所有建物であり（表 3.4⑤）、その敷地が全区分所有者の共有に属し（表 3.4⑥）、且、各棟が敷地共有者で構成される団地管理組合において管理することを規約で定めている（表 3.4⑦）場合には、団地内建物の区分所有者で構成される団地集会において、区分所有者及び議決権の 5 分の 4 以上の賛成及び団地内建物ごとに区分所有者及び議決権の各 3 分の 2 以上の賛成を得た（表 3.4⑧）場合は一括建替えができる。つまり、区分所有建物には団地を構成する建物の場合と 1 棟の建物の場合があり、各々について新たな建替え決議制度を導入したことになる。

表 3.4 団地内建物の建替え決議要件の新設

	建替え承認決議（区分所有法 69 条）		一括建替え決議（区分所有法 70 条）	
決議 の 適 用 要 件	①	団地内の数棟の建物の全部又は一部が区分所有建物であること	⑤	団地内建物の全部が区分所有建物であること
	②	団地内の特定建物（建替えを行う建物）の所在する土地が当該団地内建物の団地建物所有者（65 条）の共有にあること	⑥	当該団地内建物の敷地が当該団地内建物の区分所有者の共有にあること
			⑦	団地管理組合の規約により、団地内の建物が管理の対象とされていること
決議 の 成 立 要 件	③	団地内の特定建物について、区分所有建物の場合はその建替え決議（62 条）またはその区分所有者の全員同意があること、区分所有建物以外の建物の場合はその所有者の同意があること	⑧	団地内建物の区分所有者で構成される団地集会において、区分所有者及び議決権の 5 分の 4 以上の多数による賛成を得ること、かつ各団地内建物ごとに区分所有者及び議決権（38 条）の各 3 分の 2 以上の多数による賛成を得ること
	④	団地建物所有者の団体の団地集会において議決権の 4 分の 3 以上の多数による承認決議を得ること		

（注）土地の共有は、所有権だけでなく、土地の権利（地上権、賃借権等）の準共有を含む。

建替え事業方法では、建替え決議後は建替え参加者が共同で行っていたが、法人格のない任意団体のため、事業を進めるうえの意思決定や区分所有者間の権利調整など団体の内部的な問題があった。建築工事の請負や事業資金借り入れの契約及び抵当権者や借家人等への対応など外部的な問題もあった。こうした問題を改善し円滑な建替え事業の実施を目的として、建替えの事業主体や事業方法などを定めた円滑化法が制定された。この法律は、建替えの事業主体である建替組合への法人格付与、権利変換手続及び権利変換計画への非賛成者に対する売渡請求制度等の導入により、建替えを円滑に進めることができるよう整備したことである（表 3.5）。

つまり、建替え決議成立後は、円滑化法による建替えと円滑化法によらない建替えという事業手法ができたことになる。

表 3.5 円滑化法制定前の課題と主な改善点

	円滑化法制定前の課題	円滑化法制定後の改善点
事業主体	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有法には建替え決議後の事業主体に関する規定がなく、意思決定の方法や権利義務関係などが不明確であった。 ・事業主体に法人格がなく、各契約行為が円滑に行えなかった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建替組合に法人格を付与し、事業主体となって各契約行為が可能になった。 ・組合員の権利義務関係や意思決定の方法などが明確になった。 ・建替え事業を個人施行者としても行えるようになった。
権利関係の円滑な移行	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間中の区分所有者の権利保全が不十分であった。 ・抵当権者や借家人の同意が得られにくかった。 	<p>従前の権利を一括して再建マンションに移行でき、権利保全が可能になった。</p> <p>抵当権者や借家人の同意が得られやすくなった。</p>
事業不参加者への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・建替え決議時の賛成者が、その後反対に転じた場合に売渡請求できず、事業の実施が阻害される可能性があった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・権利変換計画の総会決議への非賛成者への売渡請求が可能になった。 ・権利変換計画の総会決議への非賛成者から建替組合に買い取り請求が可能になった。

(注) 参考文献『マンション建替え実務マニュアルスムーズな事業推進のための法と実務一』を参考にして作成

以下では、区分所有法の改正内容が建替えにどのような影響を与えたのかを考察する。

①敷地に変化があった事例

区分所有法の改正により、「敷地の同一性」要件が緩和（表 1.1⑤）され、建物敷地の変更が可能となった。その結果、建替え事例 93 件のうち建物敷地に変化があったのは 23 件ある（表 3.6）。敷地の変化は建替え事例の約 25%を占める。

建物の敷地の変化には、大別して能動型と受動型がある。能動型は、既存不適格状態の解消や現状の建物規模の確保などマンション内部の事情による建替えである（表 3.6①）。能動要因型をさらに分類すると、（イ）隣接地取込み型、（ロ）共同建替え型、（ハ）その他がある。その他 3 件の内容は、建替えの資金調達のため敷地の約半分を売却した事例、団地内 7 棟の建物に市営住宅と区分所有の店舗が混在していたものを土地分割した事例及び借地権付区分所有建物の細分化した底地につき、隣接地を取り込んで所有権化し、権利関係を調整した事例である。こうした隣接地活用の目的は、建替えによる増床や既存不適格建物へ対応するためであり、法改正に伴う規制緩和により円滑な建替えが実現している。

能動型では小規模で 8 件、中規模 6 件及び大規模 2 件で敷地の変化があった。小規模・中規模では、隣接地の取り込みによる敷地の変化が多い。大規模は、土地の一部売却と土地分割による権利調整であり、いずれも敷地面積の減少による変化である。敷地面積は増加するも、その内容が不明であるのが 1 件ある。つまり、能動型では、隣接地の取り込みや共同建替え及びこれらを併用した建替えが行われ、それまで建替えが困難であったものが可能になった。敷地の変化では、小規模・中規模が多い。建物規模により敷地の変化の理由が異なる。一方、受動型は、道路拡幅事業による買収などマンション外部の事情によ

る建替えである（表 3.6②）。受動型をさらに分類すると、（ニ）道路拡幅の買収型、（ホ）鉄道敷地の買収型、（ヘ）区画整理の換地型がある。

表 3.6 建替え前後の敷地変化の分類

			小規模	中規模	大規模
敷 地 形 態 の 変 化 (23 件)			13	7	2
① 能動型	(イ) 隣接地取込み型	10	5	5	0
	(ロ) 共同建替え型	3	2	1	0
	(ハ) そ の 他	3	1	0	2
② 受動型	(ニ) 道路拡幅の買収型	3	2	1	0
	(ホ) 鉄道敷地の買収型	1	1	0	0
	(ヘ) 区画整理の換地型	2	2	0	0
不 明			0	1	0

②建物用途に変化があった事例

区分所有法の改正により、「主たる使用目的の同一性」要件が撤廃され、再建建物の用途に制約がなくなった（表 1. 1④）。その結果、建替え事例 93 件のうち建物用途に変更があったのは 7 件（7.5%）ある。この内、従前の商業施設付共同住宅から共同住宅のみに変更したのが 3 件ある。従前の複合施設付共同住宅から複合施設を減らし、共同住宅を増やしたのが 2 件ある。つまり、事業協力者が建替え事業に参画したことより、周囲の土地の利用状況や市場性等を勘案して建物用途を変更した建替えが実現している。

一方、従前の共同住宅から従後に商業施設付共同住宅に用途変更したのが 2 件ある。その 1 つは、駅前商業地に立地する 2 棟のマンションと隣接地（2 敷地）を取り込んだ共同建替えで、商業、業務、共同住宅の 3 用途の複合建物にし、区分所有者で会社設立のうえ商業床を民事信託^{注2)}にした。また、郊外の団地内建物の一括建替えでは、従前の共同住宅から従後は共同住宅のほか、事業用施設として 3 区画の非住宅を設け、高齢者等支援施設等に活用したものがある。再建建物の用途変更は、事業協力者の参画を容易にする要因の 1 つである。つまり、事業協力者は、マンションの立地、市場性や価格などを考慮して、再建建物の主たる使用目的の変更を行っている。再建建物の主たる使用目的に制約がなくなったことは、事業協力者が建替え事業に協力しやすくなった要因でもある。

(2) 団地内建物の建替えの実態

区分所有法の改正により、団地内建物の建替え方法は、団地内建物を棟別に建替える方法と団地内建物の全部を一括して建替える方法が可能となった。建替え事例のうち、団地内建物の建替えは 24 件（25.8%）ある（表 3.7①）。このうち、団地内建物の一括建替え決議による建替えは 21 件ある。団地内建物の 1 棟の建替え決議後、他の棟の建替え承認決議（表 3.7②）による建替えが 3 件ある。しかし、建替えの実態は、団地内建物の全部が一括

で行われた。何故ならば 2 件は、団地管理組合の規約が団地内の建物を管理の対象としていなかったためであり、1 件は団地内に区分所有でない建物が存在したためである。事業手法は、すべて円滑化法による建替えである。

また、建替え前後の棟数と建物敷地の変化を分析すると、建替え前の棟数では、2～3 棟が 10 件（41.6%）、4～5 棟が 7 件（29.1%）を占めている（表 3.7②）。建替え後の棟数では、1 棟が 17 件（70.8%）を占めており（表 3.7③）、建替えによる建物の集約化が図られている。

建物の敷地に変化があったのは 8 件（33.3%）である（表 3.7④）。団地内建物の敷地変化の要因は、事業資金調達のために敷地の一部を売却したものがあある。都市計画法や建築基準法等の課題を解消するため、隣接地を買収した事例や道路または公園の付替え等が行われたものもある。つまり、団地内建物の建替えでは、敷地の有効活用が行われている。

表 3.7 団地内建物の建替え前後の棟数と敷地の分類

		建替え承認決議（69 条）	一括建替え決議（70 条）	
① 建替え件数（24 件）		3	21	
② 建替え前 の棟数別	2～3 棟	3	7	
	4～5 棟	0	7	
	6～10 棟	0	5	
	11 棟以上	0	2	
③ 建替え後 の棟数別	～1 棟	3	14	
	2～4 棟	0	4	
	5 棟以上	0	3	
④ 敷地形態 の変化別	敷地変化・無		2	14
	敷地変化・有		1	7
	敷地買収	0	3	
	敷地売却	0	1	
	その他	1	3	

団地内建物の全部が区分所有建物のときは、一括建替え決議による建物全部の建替え（表 3.8①）であり、棟別の建替えは行われていない。団地内建物のうち建替え承認決議による建替えも団地内建物の全部が一括で建替えられている（表 3.8②）。

つまり、団地内建物の建替えでは、棟別に建替えられた事例はない（表 6③）。聞き取り調査によると、団地内建物の一部の建替えが先行する場合には、建築基準法上、他の建物に配分すべき容積などを先取りする可能性があるためである。このような場合には、特定の建物が他の建物に特別の影響を及ぼすものと解されている^{注 3)}。この趣旨は、特定の建物以外の建物が将来建替えすることに配慮したものである。

表 3.8 団地型マンションの一括建替えと棟別建替え決議の全部建替えと棟別建替え

①一括建替え決議（70 条）・・・・・・・・・・	一括全部建替え	（21 件）
②棟別建替え決議・承認決議（69 条）・・・・・・・・	一括全部建替え	（3 件）
③棟別建替え決議・承認決議（69 条）・・・・・・・・	棟別建替え	（0 件）

（3）自主再建の実態

既存不適格マンションや指定容積率が無剰余または少ない建物、若しくは、建替え後の還元率が厳しい建替えは、建替えの合意形成や事業協力者の参画が得にくいため、自主再建または全員合意による区分所有関係解消による敷地の売却を選択せざるを得ない。一方、自主再建は法整備前、建替えの事業主体や事業資金の調達および担保権の問題等があったため、建替え事業方法として相対的に困難性が高かった。法整備前は、自主再建事例として 1 件^{注4)} がある。しかし、この事例は自主再建方式ではなく、共同再建方式により建替えられている^{注5)}。

法整備以後の建替え事例のうち、自主再建は 8 件（8.6%）ある。自主再建方式は、その要因として、大別すると内部要因型と外部要因型がある。自主再建のうち建物規模では、小規模が 75%を占めている。地域別では、首都圏は約 62%、その他の地域が約 37%である。つまり、自主再建は、首都圏や地方都市^{注6)} の小規模・中規模で行われている。内部要因型は、地方都市の小規模や郊外の大規模の建替えであり、事業協力者の選定が困難であることや建替え後の還元率が厳しいため、コンサルタントの協力を得ながら自主再建方式による建替えを行っている。この背景は、地方都市型の小規模では、事業採算上、事業協力者の参画が得られにくいことである。郊外の大規模では、立地上、マンション需給関係の影響が大きいことが要因である^{注7)}。

また、建替え事業を進めるうえで最も重要な要素の 1 つである事業資金の調達方法は、内部要因型では金融機関等からの借入れであり、外部要因型では道路拡幅事業や区画整理事業等による補償費等である。郊外の大規模では、敷地の約半分 14,000 m²を売却して事業資金を捻出したものがある。自主再建による建替え事業方法は、すべて円滑化法による建替えである（表 3.9）。つまり、円滑化法による事業主体への法人格付与や権利変換手続が可能になったことにより、建替組合が金融機関より融資を受けやすくなった。円滑化法の制定により、自主再建が比較的容易になり円滑な建替えに寄与している。自主再建の要因は、主に事業協力者の選定が困難であったことによるが、コンサルタントの協力と円滑化法による事業主体である建替組合への法人格付与の影響が大きい。

表 3.9 建替えにおける自主再建の分類

		小規模	中規模	大規模
建 物 規 模		6	1	1
要因の地域別分類	内部要因型	3	1	1
	首 都 圏	2	0	1
	近 畿 圏	0	0	0
	そ の 他	1	1	0
	外部要因型	3	0	0
	首 都 圏	2	0	0
	近 畿 圏	0	0	0
	そ の 他	1	0	0
事業費の調達方法	借入金（内部要因型）	3	1	0
	補償費（外部要因型）	3	0	0
	敷地の一部売却	0	0	1
事業方法	円 滑 化 法	6	1	1

3.4 事業協力者の建替え事業方法の実態と課題

前章では、建替え事業方法は、円滑化法による場合と円滑化法によらない場合が把握できた。事業協力者に聞き取り調査を行い、これらの相違を生み出す要因と円滑化法による建替えの課題を明らかにする。調査対象事業者は、建替え事例の多い首都圏において建替え実績が5件以上ある事業者6社のうち、聞き取り調査に協力を得られた4社である。この4社で首都圏の建替え事例の概ね70%を占めている。聞き取り調査は、2013年12月から2014年7月に実施した。

(1) 事業協力者の会社概要

A社は、マンション分譲を業とする開発事業者である。主に、土地所有者等との委託再建方式が多い。建替えでは専門組織を設置し、これまで蓄積した情報の集約・分析と課題抽出を行い、建替えの事業計画や合意形成に向けた助言や仮住居の探索等の支援を行っている。建替え実績は18件ある。

B社は、都市再開発法による市街地再開発やマンション分譲を業とする開発事業者である。建替えは、土地権利者と共同で推進する再開発系事業の実績を活かし共同再建方式が多い。2005年に専門組織を新設し、建替え事業への取組みを強化している。建替え実績は9件ある。

C社は、マンション分譲を業とする開発事業者である。マンション開発事業を始めて50年余が経過し、商品企画から販売、管理までグループ企業による一貫体制で事業展開している。建替えは、主に委託再建方式が多い。建替え実績は6件ある。

D社は、マンションの設計、施工、販売、管理及び大規模改修等を業とする建設事業者である。首都圏における建替え実績は15件であるが、主に設計・施工を中心に建替えの合

意形成などの事業協力をしている。聞き取り調査では事業主体である建替え事例 5 件を分析の対象とした。

(2) 建替え実績の概要と建替え事業方法

事業協力者の建替えについては、法整備が建替え事業方法に与えた影響について、各社の建替え実績の概要と建替え事業方法別に建物規模、築年数、敷地の変化、建物用途の変更、棟数及び建替え決議から建替え工事着工までの期間（表 3.10）を分析した。

①A社は、建替え実績では小規模が 10 件（55.5%）、中規模が 3 件（16.6%）及び大規模が 5 件（27.7%）である。円滑化法による場合は、相対的に大規模で実施されており、円滑化法によらない場合は小規模で行われる傾向がある。工事着工までの期間では、円滑化法による場合が約 1 年から 2 年を要しているのに対し、円滑化法によらない場合では 1 年以内である。円滑化法によらない建替えを行う傾向がある。建替え事業を進めるうえでの事業手続の迅速性・簡易性を重要視している。

②B社は、建替え実績では小規模が 5 件（55.5%）、中規模が 2 件（22.2%）及び大規模が 2 件（22.2%）である。建替え事業方法では、規模による相違は見られない。円滑化法による場合、工事着工までの期間が約 1 年 6 か月前後を要し、2 年を超えたものもある。小規模・中規模でも円滑化法による建替えを行っており、事業を進める手続の法的安定性を重要視している。

③C社は、建替え実績では中規模が 4 件（66.6%）、大規模が 2 件（33.3%）である。小規模の建替え事例はない。相対的に中規模や大規模でも円滑化法によらない建替えが行われている。この場合、工事着工までの期間は約 1 年位であるが、円滑化法による場合は約 2 倍の時間を要している。事業を進める手続の迅速性を重要視している。

④D社は、建替え実績では小規模は 3 件（60.0%）、大規模が 2 件（40.0%）である。中規模の建替え事例はない。円滑化法によらない場合でも区分所有者の合意形成を重要視していたため、工事着まで比較的期間を要している。

築年数では、調査対象である 4 社の建替え実績 38 件のうち、築 41 年以上 50 年が 18 件（57.3%）で最も多く、51 年以上が 9 件（23.6%）を占めている。30 年以下は 2 件（5.2%）である。老朽化要件の撤廃により、築年数の浅い建物の建替えが行われている。一方では、築年数が 41 年以上の建替えが約 70%を占めているのは、法整備まで建替えが困難であったものが建替えを実現している。

敷地に変化があったのは、10 件（26.3%）である。この内、隣接地の取り込みが行われたのが 5 件あり、共同建替えが 4 件である。1 件は、隣接地の取り込みと共同建替えを併用した建替えである。

建物の用途変更は、3 件ある。この内、2 件は事務所、または事務所・店舗を共同住宅に用途変更した。1 件は駅前の商業立地であったため、共同住宅を減らし一部を事務所・店舗

に用途変更し、会社を設立したうえ事務所・店舗を民事信託にした。

棟数では、単棟型は 17 件（44.7%）であり、団地型が 21 件（55.2%）である。
法整備前と比較して、単棟型の建替えと 5 棟以上の団地型の建替えが増加している。

つまり、区分所有法の改正は、それまで建替えの困難であった築年数の経過した建物が隣接地の取り込みや共同建替え、または、これらを併用した建替えが実現している。建物の立地状況によっては、商業施設から共同住宅への用途変更や共同住宅から共同住宅を含む複合施設への用途変更した建替えが実現している。団地内建物の建替えでは、その敷地に関する規約の設定や全部が区分所有建物でなかったため、それぞれが棟別建替え決議を実施し他棟の承認決議を得たうえ、一括建替えを実現している。こうした与条件に応じた建替えが実現しているのは区分所有法改正の効果である。

他方、建替え事業方法では、法整備前は区分所有者の全員合意に基づく事業協力者との委託再建方式による建替えが行われていた。法整備後は、建替えを実施するための区分所有者間の合意形成、つまり意思決定方法に変化があったのか。建替え不参加者へはどのように対応したのかを分析した。建替えの合意手法では、建替え決議を実施したのが 37 件、全員合意が 1 件である。建替え決議の非賛成者に対しては、建替え参加の説得や催告により合意形成を図っている。そして、建替え不参加者へは事前に告知したうえで売渡請求を行うとともに、建替えの必要性や説得を行い合意形成を図っている。しかし、建物規模が大きいと相対的に不参加者が生じることが考えられ、売渡請求を行わざるを得ない状況が生じる。事業手法は、円滑化法による建替えは 20 件であり、円滑化法によらない建替えは 18 件である（表 3.10）。つまり、建替え事業方法は建替え決議を実施し、その後の事業手法は円滑化法による建替えが行われる傾向がある。建物規模が小規模や中規模の場合は、円滑化法によらない建替えが行われる傾向がある。

表 3.10 事業協力者の建替え事業方法別の建替え実績の概要

		A 社		B 社		C 社		D 社		合 計	
①	建 替 え 事 業 方 法	円	他	円	他	円	他	円	他	円	他
②	建 替 え 実 績 (件)	9	9	7	2	2	4	2	3	20	18
	小 規 模	3	7	3	2	0	0	1	2	7	11
	中 規 模	2	1	2	0	1	3	0	0	5	4
	大 規 模	4	1	2	0	1	1	1	1	8	3
③	築 年 数										
	～ 30 年	0	1	1	0	0	0	0	0	1	1
	31 年 ～ 40 年	2	2	2	0	0	1	0	2	4	5
	41 年 ～ 50 年	5	4	2	2	2	2	1	0	10	8
	51 年以上	2	2	2	0	0	1	1	1	5	4
④	敷地の変化										
	隣接地の取り込み	0	0	2	0	1	1	1	0	4	1
	共同建替え	1	2	1	1	0	1	0	0	2	5
	そ の 他	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0
⑤	建物用途の変更	0	2	1	0	0	0	0	0	1	2
⑥	棟 数										
	単 棟 型	2	7	3	1	1	2	1	0	7	10
	団 地 型	8	1	4	1	1	2	1	3	14	7
⑦	建替え決議から工事着工まで										
	～ 0.5	0	4	0	0	0	0	0	0	0	4
	0.5 超 ～ 1.0	3	4	1	1	0	2	0	1	4	8
	1.0 超 ～ 1.5	4	0	3	0	0	1	1	2	8	3
	1.5 超 ～ 2.0	2	0	1	0	1	0	1	0	5	0
	2.0 超以上	0	0	1	0	1	0	0	0	2	0
	その他・不明	1		2		1		0		4	

(注)「円」は円滑化法による共同再建方式の建替え、「他」は円滑化法によらない委託再建方式の建替えを表す。

(3) 事業協力者の建替え事業方法の相違と課題

A社は、建替え事業方法では、建替え実績のうち円滑化法によらない建替えが約半数を占めている。そのうち小規模が約 78%を占め、事業を進めるうえで建替え決議への影響と事業期間の短縮を考慮するという考え方である。一方、円滑化法による建替えの場合は、建替え決議で一度賛成後、その後の手続きに協力しない確信的な反対者には、権利変換計画の総会決議後に売渡請求できるため、事業手続上、時間的には早いという見解である。

B社は、円滑化法によらない建替えは約 22%である。円滑化法による建替えが多い。しかし、円滑化法による権利変換計画の総会決議では、同意しない組合員への売渡請求が可能となるが、その効力が建物明け渡しに及ばないことが課題であるという見解である。

C社は、円滑化法によらない場合が約 67%を占めている。建替え実現の要点としては、事業協力者に全面依頼する管理組合ではなく、建替え事業に積極的に参画する管理組合が事業を円滑に進められるとしている。一方、円滑化法の申請手続は、認可要件が厳格に判断されがちで事業工程の管理の難しさがあるという見解である。

D社は、円滑化法によらない場合が約 60%を占めている。団地内建物の建替えでは、団

地内建物が比較的余剰容積に恵まれているので合意形成が図りやすい。しかし、建替え決議後の非賛成者に対しては、建替え事業の丁寧な説明や説得をして合意形成を図る方が事業を進めるうえで時間的には早いという見解である。

以上のように、事業協力者により選択する建替え事業方法に相違がある。円滑化法を利用するか、または、利用しないかの選択は、事業を進める手続の法的安定性と事業を進める手続の簡易・迅速性の相違である。大規模では円滑化法を利用し、小規模・中規模では利用しない傾向がある。建替え決議から工事着工までの期間を比較すると、円滑化法による場合は、1 年超が 78%を占めている。円滑化法によらない場合では、1 年以内が 80%を占めている。円滑化法によらない場合は、事業期間を相対的に短縮している。

また、円滑化法による場合は、その申請手続上一定の時間を要し、円滑化法によらない場合と比較して約 2 倍の時間を要している。その要因の 1 つは、認可権者が「認可手続は形式審査権であるが、実質審査権に近い内容を求める」¹⁾ 場合や建物再建計画に対する近隣関係住民への配慮など行政の審査手続における運用上の課題がある。そして、建替え不参加者等に対する売渡請求に係る訴訟の有無は、建替え決議から工事着工までの期間を左右する重要な要素である。訴訟が提起された場合、第一審の「判決が得られるまで約 2 年の期間を要している」¹⁾ からである。売渡請求に係る訴訟が予想される場合は、円滑化法による建替えが多く行われている。

一方、円滑法によらない場合は、建替え決議から工事着工までの事業期間を短縮できている。つまり、小規模では、区分所有者が少なく一人の議決権比率が高いので、建替え決議に影響が及ぶ可能性が高いことや建替え決議後の事業期間の短縮のため、なるべく区分所有者全員の合意形成を図り事業協力者との委託再建方式により建替えられている。この方式は、建築確認済証取得と工事請負契約締結により直ちに着工することができ、円滑化法による申請手続を省略できるうえ事業期間も短縮できる利点がある。その反面、建替え決議での賛成者がその後の事業手続に協力しない場合には、売渡請求ができない^{注 8)} ので、事業が中断する可能性がある。

(4) 円滑化法による認可手続の実態

事業協力者は、円滑法による認可申請手続の煩雑性や厳格性が建替え事業を進めるうえの課題になっていると指摘する。そこで、円滑化法による建替組合設立認可申請等に対する認可が最も多い東京都に聞き取り調査を行い、認可処分の実態を明らかにする。

① 建替組合設立等の認可申請手続

建替組合設立には、建替え合意者が 5 人以上共同で定款（円滑化法 7 条）及び事業計画（円滑化法 10 条）を作成し、都道府県知事等の認可を得なければならない（円滑化法 9 条 1 項）。定款は組合運営の規範であるため、円滑化法で記載事項が定められている。また、事業計画も法定されており、その内容は建替え決議の内容に適合したものでなければならない（円滑化法 10 条 1 項、2 項）。東京都では建替組合設立等の認可申請にあたって円滑化

法に準拠した書類の提出を求めている。具体的には定款記載事項の「参加組合員に関する事項」については、事業協力者や隣接地の共同事業者の参加申出書や契約書などの提出を求めている。事業計画書の記載事項である「資金計画」については、参加組合員の財務諸表や共同事業者の土地建物謄本やその評価証明書、隣接施行敷地がある場合の建築物等の除却等を確実にするための念書や土地登記簿謄本の提出を求めている。他方、建替組合の建替え合意者の同意取得では、手続上、合意者全員の同意を求められることがあるとの事業協力者の指摘がある。東京都は建替え決議の賛成者が、何故、全員同意でないのかの理由が知りたい。住所と登記簿上の住所が相違するときは、住民票の提出を求めている。個人施行による場合については、認可申請手続の簡素化が図られている（表 3.11）。

つまり、事業協力者は、建替え合意者の同意等々で関係権利者全員の同意や書類を求められる場合があり、実務上、手続きの運用上の課題を指摘する。他方、東京都は、組合設立申請内容と建替え決議との整合性を図るため、厳格な審査手続を行うことで認可の瑕疵の防止及び建替え事業が区分所有者間の紛争防止や建替え実現を補完することになる。

建替組合設立認可申請では、事業計画の縦覧開始の日を予め公告し、2 週間の縦覧期間を設け利害関係人の意見を聞く制度になっている。利害関係人とは、区分所有者及び借家人や土地所有者（底地権者）であり、近隣住民は含まない。借家人と土地所有者（底地権者）は、建替組合の参加者でないため利害関係人となる。意見のなかでは、建替え反対者からの容積率の緩和措置を要求するものがある。事業計画の縦覧の公告後、利害関係人から「意見書」が提出され、認可申請者に事業計画の修正要求を行った事例もある。権利変換計画の認可申請では、施行再建マンションの建築確認済証の提出をお願いしている。建築確認申請の変更があれば、権利変換計画の認可手続をやり直す必要があるためである。実務上、権利変換計画の認可処分までには提出が必要である。権利変換計画では、法律上、様々な手続きや基準を定め、この基準に合致したら必ず認可しなければならない（円滑化法 12 条）ので、権利変換計画の認可後、計画内容の変更がなされると規制の実効性が失われることから軽微な変更（施行規則 37 条）を除き権利変換計画の変更は認められていない。つまり、円滑化法は、建替組合が事業主体として権利変換手続による権利移転や契約行為等が可能になり、安定した事業の遂行と契約行為の法的安全性が確保されることになる。その結果、円滑化法による建替えでは、建替え事業を円滑に進めることができるようになった。

表 3.11 建替組合設立認可申請の提出書類

	提出書類
①	申請書関連書類 <ul style="list-style-type: none"> 建替組合設立認可申請書 認可申請者が建替え合意者であることの証明書（集会招集者の証明） 共同代表者確認書（申請者に共有持分者がいる場合） 施行再建マンションの住戸規模に満たない住戸の計画（施行規則 15①）
②	定款関連書類 <ul style="list-style-type: none"> 定款 組合参加申出書（印鑑証明書添付）又は契約書
③	事業計画関連書類 <ul style="list-style-type: none"> 事業計画書 施行マンションの設計図・敷地位置図・敷地区域図 施行再建マンションの敷地位置図・敷地区域図・設計図（敷地・平面図等） 施行再建マンションの設計図（各階平面図・2面以上の断面図） 施行再建マンション附属施設の設計図（各階平面図・2面以上の断面図） 土地・建物登記簿謄本 公図
④	組合設立同意関連書類 <ul style="list-style-type: none"> 組合設立の同意書 建替え合意者の集計表・名簿 組合設立同意者全員の印鑑証明書 区分所有者全員の建物登記簿謄本 法 63 条①に基づく催告書 法 63 条②に基づく建替えに参加する旨の回答書 売渡請求権行使の書面 買受指定者を指定した書面 管理規約
⑤	建替え決議等関連書類 <ul style="list-style-type: none"> 建替え決議事項に関する書類 建替え決議総会の開催通知・議案の要領 説明会の通知・資料 建替え決議総会の議事録（謄本） 区分所有者集計表・名簿
⑥	建替え承認決議の場合 <ul style="list-style-type: none"> 建替え承認決議をした総会の開催通知・議案の要領及び設計の概要 建替え承認決議をした総会の議事録（謄本） 区分所有者集計表（建替え承認決議用）
⑦	隣接施行地がある場合 <ul style="list-style-type: none"> 隣接施行敷地における建築物その他の工作物の状況を示す図面 土地・建物登記簿謄本 建築物等の除却又は移転が確実であることの書面
⑧	法 12 条⑨関連書類 <ul style="list-style-type: none"> 審査表 財務諸表 3 期分の写し

（注）東京都の提供による資料（平成 24 年 2 月現在）に基づき作成

②認可申請の審査期間

建替組合設立等の認可申請手続の期間については、東京都において「東京都における窓口事務の標準処理期間」^{注9)}を定めた要綱に従い審査を行っている。建物の規模や建替え合意者の多少にかかわらず、一定の審査期間で認可処分が行われている。

建替組合設立等の認可申請では、東京都が申請者の法律上の行為の実行に同意し認可処分をするため、建替え決議等に適合した書類の提出を求めている。建替組合設立認可後に建替え不参加者から建替え決議無効確認を求める訴えの提起が行われた場合、建替え事業手続は中断なく進められている。この救済を求めた場合でも、行政行為の効力として処分が取り消されるまでは有効として扱われる。一方、建替え事業が進められ再建建物が完成したとしても裁判継続中（判決等の未確定）では、建替組合が解散できない。

つまり、東京都は各認可申請に対し、建替組合員間の紛争を予防し円滑な建替え事業を進めるため、一定期間内に適正かつ公平な審査を行っている（表 3.12）。

表 3.12 東京都における窓口事務の標準処理期間

	事 務 名	根 拠 法 令	処理期間	経由期間	経由日数
①	マンション建替組合設立の認可	円滑化法 9 条①	60	町村	10
②	定款又は事業計画の変更の認可	円滑化法 34 条①	60	町村	10
③	マンション建替組合解散の認可	円滑化法 38 条④	30	町村	10
④	決算報告の認可	円滑化法 42 条	20		
⑤	マンション建替え事業の施行の認可	円滑化法 45 条①	40	町村	10
⑥	基準又は規約及び事業計画の変更の認可	円滑化法 50 条①	40	町村	10
⑦	施行者の変更の認可	円滑化法 51 条③	40	町村	10
⑧	審査委員の承認	円滑化法 53 条①	20		
⑨	マンション建替え事業の廃止及び終了の認可	円滑化法 54 条①	30	町村	10
⑩	権利変換計画の認可	円滑化法 57 条①	40		
⑪	権利変換計画の変更の認可	円滑化法 66 条	40		
⑫	施行者による管理規約の設定の認可	円滑化法 94 条①	40		

（注）東京都公報別冊（平成 25 年 9 月 20 日）「東京都における窓口事務の標準処理期間」より抜粋

③建替組合設立認可に対する取消請求

円滑化法に基づく建替えでは、建替組合設立認可申請手続など多くの行政の関与がある（表 3.13）。東京都では、建替組合設立を認可処分した事業のうち、建替え不参加者から東京都知事を相手方として建替え決議の無効を原因として「建替組合設立認可処分取消請求」を求めた訴えが 3 件^{注10)} あり、建替組合の設立認可は、公権力の行使には該当しないため、行政不服審査法による審査請求ができない（165 条 1 項）。そのため、不参加者等は、建替組合設立の無効または取消の訴えを提起することになる。判例^{注11)} では、不参加者は、建替組合設立の認可処分がなされると売渡請求を受ける立場、即ち、区分所有権を失う立場になるため、処分の「無効等の確認を求めるにつき法律上の利益を有する者」に該当すると判示し、行政庁に対する訴訟を認めた。

(5) 事業手法による手続期間の相違

建替え決議後の事業手法は、円滑化法による場合とよらない場合がある。その選択の違いを生み出す要因は何か。聞き取り調査では、事業協力者は、円滑化法による場合の事業手続の煩雑性と厳格性を指摘する。東京都は、円滑化法に準拠した手続を一定の期間内に審査している。そこで、建替え決議から建築工事着工までの手続期間に注目し、事業手法の選択にどのような影響を与えたのか分析した。

円滑化法による場合では、建替え決議から工事着工まで13ヶ月～15ヶ月を要したのは14件(23.3%)であり、10ヶ月～12ヶ月は9件(15.0%)である。建替え決議から工事着工までは、概ね1年から1年6ヶ月の期間を要している。その内容を分析すると、建替え決議から建替組合設立認可までは、4ヶ月～6ヶ月が26件(43.3%)であり、7ヶ月～9ヶ月及び3ヶ月以内がそれぞれ12件(20.0%)である。建替組合設立認可から権利変換計画認可までは、4ヶ月～6ヶ月が22件(36.6%)であり、7ヶ月～9ヶ月が16件(26.6%)である。権利変換計画認可から工事着工までは、3ヶ月以内が38件(63.3%)であり、4ヶ月～6ヶ月が12件(20.0%)である。なお、建替え決議から工事着工まで1年6か月以上期間を要しているのは、経済情勢の変動による事業の一時中断や売渡請求による訴訟及び敷地の一部売却などに時間を要したためである。

他方、円滑化法によらない場合は、建替え決議から工事着工まで3ヶ月以内が6件(30.0%)であり、7ヶ月～9ヶ月が4件(20.0%)である。つまり、円滑化法によらない場合は、建替え決議から概ね6ヶ月前後で工事着工している(表3.13)。つまり、円滑化法による建替えでは、東京都は一定の期間内に審査して認可しているため、事業者においては、各申請書類やこれに付帯する業務に時間が必要になることが円滑化法によらない建替えとの手続期間の相違である。

表 3.13 事業手法別の手続期間の分類

	円 滑 化 法 に よ る 建 替 え (60 件)				円滑化法によらない建替え (33 件)
	建替え決議～ 工事着工 (手続期間)	認 可 手 続 の 期 間			
		建替え決議～ 組合設立認可	組合設立認可～ 権利変換認可	権利変換認可 ～工事着工	
～ 3 ヶ月	0	1 2	1 3	3 8	6
4 ヶ月 ～ 6 ヶ月	2	2 6	2 2	1 2	3
7 ヶ月 ～ 9 ヶ月	5	1 2	1 6	1	4
10 ヶ月 ～ 12 ヶ月	9	8	5	1	3
13 ヶ月 ～ 15 ヶ月	1 4	1	1	0	2
15 ヶ月 ～ 18 ヶ月	8	0	0	0	0
18 ヶ月 ～ 21 ヶ月	7	0	1	0	1
21 ヶ月 ～ 24 ヶ月	2	0	0	0	0
25 ヶ月以上	7	1	1	1	1
不 明	6	0	1	7	1 3

3.5 小括

区分所有法改正により、隣接地の取込みや共同建替え及びこれらを併用した建替えが行われている。相対的に小規模・中規模の既存不適格マンションや築年数の浅いマンション建替えに寄与している。大規模では敷地の一部売却による事業資金の調達を行い、その有効活用が行われている。また、建物の主たる使用目的の変更をすることにより、事業協力者が参画しやすくなり建替えが実現している。団地内建物の建替えでは、棟別建替えは、それぞれ棟別の建替え決議を行い、同時に他の棟と一括して建替えることを承認決議する方法により、団地内建物を一括して建替えられている。

つまり、棟別の建替えは実質的に行われていない。団地内の特定の棟が先行する建替えを行うと、他の棟の建物の容積を侵食する可能性等の影響が生じ、団地全体としての公平性を欠く恐れや敷地の有効活用ができないという問題を生じる可能性がある。他方、一括建替えとすれば公平性や敷地の有効活用ができる可能性があり、団地全体として有利に働く可能性があることから合意が形成されやすいことなどが要因である。

円滑化法の制定は、建替組合への法人格付与及び権利変換制度の導入に伴い、金融機関からの事業資金の融資を受けやすくなった。そのため、地方都市の建替え条件が厳しい小規模では、円滑化法を利用した自主再建方式による建替えが実現できた。

建替え事業方法は、相対的に大規模では円滑化法による建替えが行われ、小規模・中規模では円滑化法によらない建替えが行われる傾向がある。その違いを生み出す要因は、円滑化法による場合では、建替え事業における多くの組合員や認可手続など、事業を進めるうえで建替組合の設立や円滑な権利変換手続に行政庁の認可を要するため、法的安定性が得られるからである。円滑化法によらない場合では、区分所有者が相対的に少ないことなど、事業を進めるうえで契約手続の簡略化や事業期間の短縮化が図れるからである。一方、事業者からみると、前者では認可手続の煩雑性や厳格性による建替え事業の工程管理の難しさ等があり、後者では建替え合意後の建替え参加者が契約行為や事業進める手続きに非協力的である等の課題がある。

また、東京都は円滑化法による各認可申請に対し、認可手続の瑕疵や認可処分取り消しの防止及び建替組合員と利害関係者間の紛争を予防し、かつ、適正な建替え事業を進めるために慎重な審査を行っている。他方、事業協力者は、円滑化法による建替えでは認可申請手続の煩雑性や厳格性をしてきしているが、行政の認可処分による安定した事業の遂行と契約行為等の安全性が確保できる利点がある。

注

注 1) 参考文献 7 : 401－405 頁

注 2) 信託は、他人（受託者）をして一定の目的に従って財産の管理又は処分をさせるため、契約や遺言等により受託者に財産そのものを移転等することをいう。受託者は信託財産の移転を受け、信託行為の定めるところに従って自己の名で管理・処分し、それによって生ずる利益を定められた受益者に帰属させることを民事信託という。

注 3) この点は参考文献 7:499-501 頁でも指摘されており、建替えが他の棟に「特別の影響」を及ぼすときは、《二重の多数決》を必要とする。具体的には、「建替えを予定する建物（特定建物）が、団地内の他の建物の建替えに特別の影響を及ぼすときは、当該他の建物の区分所有者全員の議決権の 4 分の 3 以上の議決権を有する者が建替え決議に賛成しているときに限り、特定建物の建替えをすることができる。」とされている。

注 4) 「マンション建替えに向けた合意形成に関するマニュアル 資料・各論編（平成 15 年 1 月）」この建替え事例は、平成 14 年（2002 年）現在の全国 81 件である。

国土交通省（2016. 3. 16 閲覧）

http://www.mlit.go.jp/pubcom/02/pubcom142/pubcom142_3.pdf

注 5) 「マンション建替え促進方策に関する研究報告書（2011. 7）」一般社団法人不動産協会の「参考資料・マンション建替え事例リスト」によると、この事例は 3 棟の共同建替えであり、民間事業者の事業協力を得て建替えている。（2016. 3. 16 閲覧）

https://www.fdk.or.jp/f_suggestion/pdf/kenkyuu_honbun_201107.pdf

注 6) ここでは、首都圏及び近畿圏以外の都市をいうものとする。

注 7) 建替え事例のうち、自主再建事例の分析と事業協力者への聞き取り調査に基づく実態である。

注 8) 区分所有法では、建替え不参加者の区分所有権及び敷地利用権について時価による売渡請求権を定めている。売渡請求権には行使期間があり、期間内に売渡請求権を行使しなかったときは、区分所有法に基づく売渡請求はできなくなる（区分所有法 63 条）。

注 9) 「東京都における窓口事務の標準処理期間」東京都公報別冊（平成 25 年 9 月 20 日）

<http://tokyoto-koho.metro.tokyo.jp/pdfdata/7220/01>（2016. 12. 3 閲覧）

注 10) 東京都では、円滑化法による建替えの認可事例は、知事による認可が 2011 年度まで 29 件ある。なお、2012 年度以降は、都道府県知事の権限に属する事務に関する大都市等の特例（円滑化法 128 条）により市区へ権限が移行された。

注 11) 平成 25 年 5 月 21 日東京高裁判決平成 25 年（行コ）第 42 号損害賠償請求控訴事件

引用文献

- 1) 柚木原健二・中城康彦・齊藤広子（2017）「区分所有法改正と円滑化法がマンション建替えに与えた影響」（一社）日本建築学会『日本建築学会計画系論文集』第 82 巻第 731 号 171-178 頁

第 4 章 事業協力者の売渡請求の実態と建替えの課題

4. 1 本章の目的・方法

4. 2 売渡請求制度の概要

4. 3 事業協力者の売渡請求の実態

4. 4 事業協力者の売渡請求の相違と課題

4. 5 小括

第4章 事業協力者の売渡請求の実態と建替えの課題

4.1 本章の目的・方法

前章では、法整備が建替えに与えた影響が明らかになった。建替え決議による建替えでは、決議の効果として建替え参加者に不参加者への売渡請求権が発生する。「建替えの成否は、この売渡請求権の行使に全面的に依存することになる。」^{注1)} 売渡請求は不参加者全員に対し、所定の期間内に行使しなければ建替え決議による建替えは不適法となるため、建替え事業を進めることはできなくなる。そこで、建替え参加者は、売渡請求権の行使により不参加者を排除し、参加者間での建替え決議の内容による建替えの合意が成立したものと看做される（法64条）ため、建替え事業を進めることができる。

本章では事業協力者への建替え実績の聞き取り調査を踏まえ、建替え決議後の売渡請求の実態と建替えの課題を考察する。事業協力者の建替え実績において、売渡請求が建替え事業にどのような影響を与えたのか。つまり、建替え事業においては、実務上、建替え決議後の不参加者へ売渡請求権を行使する場合と行使しない場合があるが、その相違は何か。その相違を生み出す要因は何か、若しくは売渡請求制度に課題があるのかを明らかにすることを目的とする。

研究の方法は、建替え事業者への聞き取り調査による方法とし、その対象事業者は建替え事例の多い首都圏において建替え実績が5件以上ある事業者6社のうち、聞き取り調査に協力を得られた4社（第3章4節の事業者）である。

4.2 売渡請求制度の概要

建替えでは、建替え決議後の不参加者に対し区分所有法に基づく売渡請求を行わざるを得ない状況が生じる。法整備後は、円滑化法に基づく売渡請求も行うことができる。そこで、売渡請求制度について各々の概要と相違について考察し、事業者の売渡請求の実態とその課題を分析する。

(1) 区分所有法による売渡請求

建替え事業を進めるためには、建替え決議成立後の建替え不参加者を区分所有法所定の手続によって区分所有関係から排除し、建替え参加者のみの集団を形成する必要がある。そのため、区分所有法63条4項では、建替え決議の効果として建替え参加者等が不参加者等にその区分所有権及び敷地利用権を「時価」^{注2)}で売り渡すべきことを請求できること等を定める（表4.1①）。63条1項から3項までは、売渡請求の前提として売渡請求の当事者を確定するため、建替え参加者と建替え不参加者を分別する手続を定めている。1項は、建替え決議成立後、建替え賛成者が非賛成者に対し売渡請求するに先立ち、2か月間の再考期間を設けて非賛成者にあらためて建替えに参加する機会を与えた。集会を招集した者は、遅滞なく、建替え決議に賛成しなかった区分所有者または承継人に対し、建替えに参加す

るか否かを回答すべき旨を書面で催告しなければならない。そして、2 項では催告を受けた区分所有者は、2 ヶ月以内に回答しなければならない。この期間内に回答しなかった区分所有者は、第 3 項において建替えに参加しない旨を回答したものと看做される。

そこで、建替え参加者及びその承継人は、各自または共同して催告期間満了の日から 2 ヶ月以内に建替え不参加者又はその承継人に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売渡すべきことを請求することができる（表 4.1⑦）。建替え参加者全員の同意がある場合は、第三者の買受指定者も売渡請求できる（表 4.1⑤）。この期間内に建替え不参加者全員に対し売渡請求権が行使されない場合には、不参加者が区分所有者として残るため、建替え事業を進められなくなる。売渡請求の対価は「時価」であり、売渡請求権を行使した時の区分所有権及び敷地利用権の客観的取引価格であるとされる。売渡請求権は形成権であるため、その行使の意思表示が相手方に到達すると直ちに、相手方の区分所有権及び敷地利用権を目的とする時価による売買契約が成立する。その効果として、区分所有権及び敷地利用権が相手方から行使者に移転し、相手方は専有部分の引渡し及び所有権移転登記義務を負い、行使者は時価による代金の支払義務を負うことになる。この両者の義務は同時履行の関係に立つことになる。但し、相手方が「建物の明渡しによりその生活上著しい困難を生ずるおそれがあり、且、建替え決議の遂行に甚だしい影響を及ぼさないものと認めるべき顕著な事由があるとき」は、裁判所は、その者の請求により代金の支払い又は提供の日から 1 年を超えない範囲内において、建物の明渡しにつき相当の期限を許与できるものとされている（法 63 条⑤）。一方、売渡請求をされ区分所有権等を失った相手方の保護のため、一定の要件のもとにこれを買戻しできる再売渡請求制度が新設された。建替え決議後 2 年以内に建物の取壊し工事に着手しないときは、売渡請求により区分所有権等を譲渡した者は、その権利を現に有する者に対し期間満了の日から 6 ヶ月以内に再売渡請求をすることができる（表 4.1⑩）。但し、建物取壊しの工事に着手しないことにつき「正当事由」があるときはこの限りでなく、工事の着手を妨げる理由がなくなったことを知った日から 6 月以内又は理由がなくなった日から 2 年のいずれか早い時期までにしなければならない。売渡請求後は、建替え参加者のみが区分所有者であるという状態が形成されるが、当然に建替えを行う旨の合意が成立したことにはならない。そこで、法 64 条により建替え参加者間で建替え決議の内容によって建替えを行う旨の合意ができたものと看做し、建替え事業を進めることができる。

表 4.1 売渡請求制度の概要

		区 分 所 有 法	円 滑 化 法		
		① 売渡請求 (63 条 4)	② 売渡請求 (15 条 1)	③ 売渡請求 (64 条 1)	④ 買取請求 (64 条 3)
⑤	行使者	建替え参加者及びその承継人又は買受指定者	建替え参加者及びその承継人又は買受指定者並びに建替組合	建替組合	権利変換計画の総会決議への非賛成者
⑥	相手方	建替え不参加者及びその承継人並びに建替え決議等後に敷地利用権のみを取得した者(承継人を含む)	→同じ	権利変換計画の総会決議への非賛成者	建替組合
⑦	行使の期間 (除斥期間)	催告の期間満了の翌日から 2 ヶ月以内	組合設立認可の公告の日から 2 ヶ月以内、且、原則として建替え決議の日から 1 年以内	権利変換計画の総会の議決の日から 2 ヶ月以内	→同じ
⑧	行使の対価	時価	→同じ	→同じ	→同じ
⑨	行使の効果	売買契約の成立	→同じ	→同じ	→同じ
	所有権	○	○	○	○
	登 記	△	△	○	△
	明渡し	△	△	△	△
⑩	再売渡請求	建替え決議後 2 年以内に建物の取壊し工事に着手しないと、区分所有権等を譲渡した者が期間満了の日から 6 か月以内に請求できる。	→同じ	→同じ	→同じ

(注) ○印は、売渡請求権行使の効果が生じ、△印は、その効果が債権債務関係であることを表す。

(2) 円滑化法による売渡請求

円滑化法による建替えを行う場合は、建替組合設立認可の公告の日から 2 ヶ月以内、且、原則として建替え決議の日から 1 年以内に建替え参加者等が不参加者等に対し売渡請求することができる(表 4.2②)。権利変換計画の総会決議では、建替組合は非賛成者に対し売渡請求することができる(表 4.2③)。一方、非賛成者は建替組合に対し買取請求できる(表 4.2④)。つまり、建替え決議の効果は、建替え参加者のために不参加者に対する売渡請求権が発生する。売渡請求は形成権の性質を有し、その到達により時価による売買契約が成立する。しかし、建替え不参加者が所有権移転登記手続や建物の明渡しを行わないとき、建替え参加者は不参加者に対しその履行を求める訴えの提起を行わざるを得なくなる。

(3) 区分所有法と円滑化法の売渡請求の相違

区分所有法による売渡請求は、建替え決議の賛成者とその後の建替え手続に協力しない場合や不参加者に転じた場合は、売渡請求期間(除斥期間^{注3)})の徒過により行使できない事態が生じる可能性がある。抵当権者や借家人が存在した場合は、抵当権の抹消手続や借

家人を立退きさせることは不参加者の義務である。

円滑化法による場合は、建替え決議での賛成者が権利変換計画の総会決議に非賛成の場合、建替組合は非賛成者に対し売渡請求できる。円滑化法に基づく売渡請求では、借家人等の同意を得て権利変換による再建建物への移行が可能である。他方、裁判等による建替組合設立認可の処分取消しが認容された場合、区分所有法に基づく売渡請求の除斥期間が経過した場合の課題がある（表 4.2）。つまり、売渡請求は、区分所有法に基づく場合の課題がある。円滑化法に基づく場合には、区分所有法上の課題を解消できる部分がある。

表 4.2 売渡請求による相違

		区 分 所 有 法	円 滑 化 法
①	建替え賛成者が不参加への転換	除斥期間の定めがあるため、売渡請求が不可能	権利変換計画に非賛成のとき、売渡請求が可能
②	借 地 権	賃貸人の承諾又は譲渡許可	再建建物に権利変換
③	抵 当 権 者	抵当権の抹消手続が必要 (不参加者の義務)	再建建物に権利変換（要同意）
④	借 家 人	借家人の立退きが必要 (不参加者の義務)	再建建物に権利変換（要同意）
⑤	建替組合設立の不認可処分		区分所有法の売渡請求権の除斥期間を経過する可能性

4.3 事業協力者の売渡請求の実態

事業協力者が関与した建替えについては、各社の建替え実績を事業手法別に分類し、建物規模による建替え実績、売渡請求数、訴えの提起数及び訴訟期間の実態など、先行調査等では判明しない情報を収集・分析し、売渡請求の実態と課題を明らかにする。

A社は、事業手法では、小規模は円滑化法によらない建替えが行われている。大規模ほど円滑化法による建替えが行われる傾向がある。建替え実績では小規模が10件（55.5%）、中規模が3件（16.6%）及び大規模が5件（27.7%）である。建替え実績18件のうち売渡請求は4件ありすべて大規模で行われている。①区分所有法による売渡請求は1件である。建替え不参加者9名に対し売渡請求権を行使し、建物明渡等を求め平成15年10月に提訴した。早期に建替え工事に着工するために並行して裁判上の和解交渉を行った。本件建物は、建築後約70年を経過しており、建替えの必要性や建替え内容については理解を得られた。他方、売渡請求の時価については和解に至らなかったため、提訴され最高裁まで争われた事案（訴訟期間は約2年）である。円滑化法による売渡請求が3件である。②管理組合の理事長が区分所有者でなかった（総会前に配偶者へ区分所有建物を譲渡していた。）ため、招集権限なき者による建替え決議の有効性と組合会計上の修繕積立金を建替え検討費用として流用していたために管理規約に抵触するとして訴訟になった事案（訴訟期間は約2年）である。③区分所有者120名のうち居住者は僅か20名程であり、理事長も賃借人が務めるような状況であった。建替え決議時9名の非賛成者がおり、還元率が60%であった。

めの不満であった。建替え参加の説得などの結果、売渡請求をしたのは2名であり、1名については合意を取り付けた。残りの1名については相続人間での協議が整わず、最終的には訴訟まで発展し断行の仮処分申請により建物の明渡しが認められ約3ヶ月で和解した事案である。④敷地利用権が店舗・事務所は借地権、住宅は所有権という複雑な権利関係であった。建替え決議時の非賛成者22名であったが催告により20名が賛成し、残り2名に対し売渡請求したが建替えの合意が得られたため、訴訟までは発展しなかった。ところが、円滑化法に基づく権利変換計画の総会決議において3名の非賛成者がおり、売渡請求したところ1名とは合意が得られたが、2名に対しては提訴した事案（訴訟期間は約2年）である。この2名は建替え決議に非賛成であったが、催告や売渡請求により建替えに参加した区分所有者である。しかし、権利変換計画にも非賛成であることから、催告による参加は「心裡留保」^{注4)}である可能性もあると事業協力者は考えている（表4.3）。

表 4.3 売渡請求の概要（A社）

	建替え実績 (件)			売渡請求 (件)			訴えの提起 (件)			訴 訟 期 間 (年)			
	1 8			4			4			1.0	1.0～	1.5～	2.0
	小	中	大	小	中	大	小	中	大	未満	1.5	2.0	以上
円 滑 化 法	3	2	4	0	0	3	0	0	3	1	—	—	2
円滑化法以外	7	1	1	0	0	1	0	0	1	—	—	1	—

B社は、事業手法では、建物規模を問わず円滑化法による建替えが行われる傾向にある。建替え実績では小規模が5件(55.5%)、中規模が2件(22.2%)及び大規模が2件(22.2%)である。建替え実績9件のうち売渡請求は1件あり、中規模で行われている。この事例では、建替え決議時に2名の非賛成者（この内1名は当初の売主で、かつ、所有権留保付の割賦販売のため買主の意思を尊重して意思表示を留保した。後に、賛成者となった。）がいた。結果的には、1名のみが売渡請求の仕組み（売渡請求権の行使により建替え不参加者の区分所有権等が行使者に所有権移転する。）を理解できず、相手方より裁判上の解決を図るため訴訟の提起を求められた事案である。そこで、平成17年9月に提訴し、同年10月に建物の仮明渡し（断行の仮処分）を申請し、7回の審尋を経て和解が成立し、約3ヶ月で建物の明渡し等が完了した（表4.4）。

表 4.4 売渡請求の概要（B社）

	建替え実績 (件)			売渡請求 (件)			訴えの提起 (件)			訴 訟 期 間 (年)			
	9			1			1			1.0	1.0～	1.5～	2.0
	小	中	大	小	中	大	小	中	大	未満	1.5	2.0	以上
円 滑 化 法	3	2	2	0	1	0	0	1	0	1	—	—	—
円滑化法以外	2	0	0	0	0	0	0	0	0	—	—	—	—

C社は、事業手法では、建物規模を問わず委託再建方式の建替えが行われる傾向がある。建替え実績では中規模が4件（66.6%）、大規模が2件（33.3%）である。小規模の建替え事例はない。建替え実績6件のうち売渡請求は2件あり、中規模と大規模で行われている。中規模では、訴えの提起をすることなく解決している。大規模では、団地内建物の一括建替え決議が行われ、建物単位の建替え決議の非賛成者は395名のうち56名であった。催告により39名が賛成し、17名は非賛成や無回答であった。そこで、売渡請求したところ、4名は時価相当額に合意し建物明渡しなどを任意に行った。原告は、平成22年10月、被告及び分離前被告ら13名に対し本件訴訟を提起するとともに、売渡請求に基づく売買契約の代金について被告らの受領拒絶を理由として弁済供託^{注5)}した。訴訟分離後12名とは裁判上の和解が成立し、被告らは約8か月後に本件団地から退去することになった。他方、原告側は、建物明渡し等の約2ヶ月前から準備工事に着工できるようになった。本件訴訟は、分離後の1名を被告として建物の明渡し等及び建物明渡し済までの賃料相当損害金を求めて訴えの提起を行った事案である。争点は、①前提となる建替え決議が無効であることにより売渡請求は無効か、②売渡請求自体が無効か、③相手方の建替え決議又は売渡請求の無効の主張は権利乱用に当たるか及び④相手方は再売渡請求できるかである。他方、建替え参加者の一部はこの被告を相手方として、別件訴訟として建物明渡しが遅延したことによる仮住居費用の負担分の損害賠償請求を行った。そのため、相手方は訴訟継続中にも拘らず、原告から建物の賃料相当損害金を被保全債権とする供託金の一部の仮差押がなされたため、その残部について還付請求し受領した。

判決^{注6)}は、「売渡請求の有効性と直接関連性のない別の損害賠償請求権の一部として供託金を受領することは、供託原因を特定してその債務を免れるという供託制度の趣旨に反し、一方で建替え反対者が自己の利益を確保しつつ、他方で、居住を続け建替えを事実上阻止しながら建替え賛成者の犠牲のもと裁判上争いうることを容認することになり、著しく正義に反し、建替え決議及び売渡請求の有効性を争うことは権利乱用に当たる」とした。

また、判決では、被告は原告に対し、平成22年10月15日から本件建物の明渡し済みまで1ヶ月金109,800円の割合による使用損害金相当額の支払いを命じた。訴訟期間は、1審で約2年3ヶ月を要している（表4.5）。

表 4.5 売渡請求の概要（C社）

	建替え実績 (件)			売渡請求 (件)			訴えの提起 (件)			訴 訟 期 間 (年)			
	6			2			1			1.0	1.0～	1.5～	2.0
	小	中	大	小	中	大	小	中	大	未満	1.5	2.0	以上
円滑化法	0	1	1	0	1	1	0	0	1	—	—	—	1
円滑化法以外	0	3	1	0	0	0	0	0	0	—	—	—	—

D社は、事業手法では、建物規模による相違は見られない。建替え実績では小規模は3件（60.0%）、大規模が2件（40.0%）である。中規模の建替え事例はない。建替え実績5件のうち売渡請求は、3件である。小規模と大規模で行われている。小規模の委託再建方式による建替えでは、売渡請求による建物明渡し等が任意に行われている。大規模2件は訴えの提起を行い、訴訟期間は各々約2年を要している。なお、訴訟の争点については、明らかにされていない（表4.6）。

表 4.6 売渡請求の概要（D社）

	建替え実績 (件)			売渡請求 (件)			訴えの提起 (件)			訴訟期間 (年)			
	5			3			2			1.0未満	1.0～1.5	1.5～2.0	2.0以上
	小	中	大	小	中	大	小	中	大				
円滑化法	1	0	1	0	0	1	0	0	1	—	—	—	1
円滑化法以外	2	0	1	1	0	1	0	0	1	—	—	—	1

4.4 事業者の売渡請求の相違と課題

A社は、建替えでは、建替え決議の非賛成者に対し、売渡請求の法的効力を示唆しつつ最終的に合意形成を図ることが重要であるとの見解である。しかし、売渡請求権には除斥期間があるため、あらかじめ非賛成者に告知して売渡請求を行使している。売渡請求は、建物明渡し等や建替え決議の招集手続の瑕疵などを争われる訴訟リスクがある。

B社は、建替えの非賛成者に対しては、売渡請求権はなるべく行使すべきではない。その理由は、建替えの性質から従前の区分所有者が再入居するため、住民間のコミュニティをこわしたくないという見解である。売渡請求は、建物明渡し等に効力が及ばないことや建替え事業の遅延などの訴訟リスクがある。

C社は、売渡請求は基本的には行使するが、できるだけ行使の時期を先延ばししたうえ、相手方を説得できるかどうかで判断する。建替え実現の要点としては、事業協力者に全面依頼する管理組合ではなく、建替え事業に積極的に参画する管理組合が事業を円滑に進められるという見解である。売渡請求による「時価」については、第三者による不動産鑑定評価は行っておらず収益還元法により算出している。

D社は、売渡請求を行うには弁護士に委任せざるを得ず、委任後の個別対応による合意形成が難しくなる。建替え決議の非賛成者に対しては、建替え事業の丁寧な説明や説得をして合意形成を図る方が事業を進めるうえで時間的には早いという見解である。基本的に非賛成者の要望をできるだけ取り入れることで売渡請求権の行使をしないで建替えの合意形成を図っている。また、「時価」については、第三者による不動産鑑定評価は行っていない。鑑定費用の負担と相手方から更なる鑑定評価を求められる可能性がある。その算定方法については判例もあるが、現実問題としては難しいという見解である。

建替え実績に対する売渡請求は、小規模では1件（約6%）、中規模2件（約22%）及び

大規模 7 件（約 64％）である。大規模ほど売渡請求が行われる傾向がある。他方、小規模では、円滑化法による建替えの場合には売渡請求はないが、円滑化法によらない場合は 1 件（約 9％）ある。中規模では、円滑化法による建替えの場合には売渡請求は 2 件（40％）あり、円滑化法によらない場合には売渡請求は行われていない。大規模では、円滑化法による建替えの場合には売渡請求は 5 件（約 63％）あり、円滑化法によらない場合は 2 件（約 67％）ある。円滑化法による建替えでは、中規模や大規模での売渡請求が行われている。円滑化法によらない建替えでは、大規模での売渡請求が行われている。つまり、建物が大規模ほど区分所有者数が多いので、相対的に不参加者が多くなり売渡請求が行われる傾向がある。建替え決議において不参加者が見込まれるときは、円滑化法による建替えが行われる傾向がある（表 4. 7）。

表 4. 7 売渡請求の建物規模別分類

	小 規 模		中 規 模		大 規 模	
	円滑化法	円滑化法 以外	円滑化法	円滑化法 以外	円滑化法	円滑化法 以外
建替え実績 (38 件)	7	1 1	5	4	8	3
売 渡 請 求 (10 件)	0	1	2	0	5	2

4. 5 小括

区分所有法の改正は、それまで建替えの困難であった築年数の経過した建物が隣接地の取り込みや共同建替え及びこれらを併用した建替えが実現している。建物の立地状況によっては商業施設から共同住宅等への変更が行われ、これらは区分所有法改正の効果である。団地内建物では棟別建替えが困難であるため、建物毎に建替え決議を実施し、同時期に他の棟の承認決議を得て一括建替えが実現しているのは法整備の効果である。

建替え決議の非賛成者に対しては、基本的に売渡請求の法的効力を示唆しつつ最終的に合意形成を図るという実態がある。円滑法による建替えでは、建替え決議の賛成者が権利変換計画で非賛成者に転じた場合は、売渡請求できるので建替え事業が停滞することなく円滑に行うことができている。売渡請求権の行使については、積極的な事業者と消極的な事業者がいる。積極的な事業者においても、売渡請求を行使する場合と行使しない場合がある。その要因は、建替えを進めるうえで売渡請求による明渡しの実効性が乏しく、売渡請求の効果と建替え事業への影響を比較考量した相違である。

売渡請求権の行使は建物明渡し等の実効性に乏しく、裁判による解決までに相当の期間や費用負担を要し、建替え事業の停滞や中断などの訴訟リスクが生じることが課題である。

注

注 1) 参考文献 7 : 429—430 頁

注 2) 区分所有法 63 条 4 項の「時価」は、建替え決議が成立した時点における価額をいう。

「時価」の算定方法については、その建物について建替え決議がなされていることを前提として、区分所有権と敷地利用権を一体として評価した客観的な評価をいう。

① 建替えが完成した場合の再建建物及び敷地利用権の価格から建替えに要した経費を控除した額に対象の区分所有部分及び敷地利用権の配分率を乗じて算定する方法。

② 再建建物の敷地とすることを予定した更地価格から建物の取壊し費用を控除した額に対象の区分所有部分及び敷地利用権の配分率を乗じて算定する方法の 2 つの方法を提示し、これを基準として時価を評価している。さらに、当該建替えにおける個別事情も加味した総合判断を行ったうえ、最終的な時価の算定を行うのが相当であるとした。東京高裁平成 16 年 7 月 14 日判決（上告）・同潤会江戸川アパートメント事件：判例時報 1875 号 52 頁

注 3) 除斥期間は、一定の期間内に権利を行使しないと、その期間の経過によって権利が当然に消滅することをいう。除斥期間については、「時効」におけるような中断は認められず、当事者の援用がなくても裁判所は権利消滅の効果を認めなければならない。

注 4) 心裡留保とは、表示上の効果意思に対応した内心的意思が欠けており、且、表意者がそのことを知っていることをいう。この場合、表意者を保護する必要がないので、原則として表示どおりの効果が生じる（民法 93 条）。つまり、建替えに参加する意思がないにも拘らず、催告に対し参加の意思表示をすることである。この事例は、事業協力者への聞き取り調査によるものである。

注 5) 「供託制度及び供託の種類について」法務省（2017 年 1 月 9 日閲覧）

http://www.moj.go.jp/MINJI/minji06_00055.html

供託とは、供託者が供託物（金銭、有価証券、国債等）を供託所に提出して管理を委ね、供託所を通じて、債権者等の特定の相手方に取得させることにより、一定の法律上の目的を達成する制度をいう。供託は、これによって達成しようとする目的、即ち供託原因により（1）弁済供託、（2）担保（保証）供託、（3）執行供託、（4）没取供託及び（5）保管供託に大別できる。このうち弁済供託は、供託により債務者が債務を免れる制度であり、債権者による供託物の受領により債務の本旨に従った弁済として供託物を受領し、債務者が当該債務を確定的に免れることが原則である。

注 6) 東京地裁平成 22 年（ワ）第 38641 号建物明渡等請求事件、平成 24 年 12 月 27 日判決・認容（控訴）：桜上水団地事件・判例時報 2187 号 51 頁

引用文献

- 1) 柚木原健二・齊藤広子（2014）「マンションの建替え決議後の売渡請求の実態と課題に関する研究」（公社）日本不動産学会・第 30 回学術講演会論文集 13～20 頁

第5章 裁判事例からみた建替え法制度の課題

5.1 本章の目的・方法

5.2 建替え法制度の概要

5.3 建替え決議に関する裁判事例

5.4 裁判事例の分析的考察

5.5 小括

第5章 裁判事例からみた建替え法制度の課題

5.1 研究の目的・方法

前章では、建替え参加者は建替え決議の非賛成者に対し、売渡請求権の法的効力を示唆しつつ最終的には建替えの合意形成を図っている。売渡請求は、できるだけ行使しないという実態があることが明らかになった。他方、売渡請求は、相対的に大規模な団地内建物の建替えでは行われやすく、小規模や中規模では行われない傾向がある。売渡請求権行使の効果は、売買契約の成立という債権債務関係が発生することになる。売渡請求した場合は、不参加者は任意の建物明渡し等に応じないことがあり、建替え事業を進めるために訴えの提起を行わざるを得ない。売渡請求した後に、何故、裁判になるのか。不参加者が任意の建物明渡し等に応じないのは、建替え法制度に不確定要素があることが考えられる。

本章では、①建替え決議に係る裁判は、何が争点となっているのか。②裁判の争点からみた現行建替え法制度の課題を明らかにする。研究の方法は、法整備後から2015年末までの建替えに係わる裁判事例を分析する。そのため、文献やウェストロー・ジャパン（株）、（一社）不動産適正取引推進機構及び事業協力者への聞き取り調査から該当事例を抽出、整理した結果、13事例を把握した。

5.2 建替え法制度の概要

建替えについては、円滑な建替えを進めるために2002年に区分所有法が改正され、建替え決議要件の撤廃や緩和が行われた。建替えは、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数決による決議のみで可能になった。「この制度は、少数の建替え不参加者が存在することを前提」^{注1)}としている。

一方では、建替えは多額の費用負担を伴い、建替え不参加者にとっては区分所有建物の売却が強制される可能性もある（法63条④）。法62条では、建替え決議を目的とする集会の開催に至る手続は、集会の招集通知や説明事項には、法35条5項の「議案の要領」のほか「建替えを必要とする理由」など（表5.1③～⑥）が必要であると規定する。そして、建替え決議集会の2ヶ月以上前に招集通知を発出し、さらに、集会の1か月前に通知事項に関する説明会の開催を義務づけた。建替え決議では、「建替え計画の概要」を定めなければならない（表5.1⑦）。建替え決議の成立後は、建替え計画の概要について建替え参加者間の合意擬制がされることから、新築建物についての合意が得られず建替え決議が無意味となることを避けるためである。建替え決議における再建建物の具体性については、「建築費用の算定（表5.1⑧）及び区分所有権の帰属に関する事項（表5.1⑨）の決定が可能であること」^{注2)}が求められる。また、再建建物の使用目的を定めることも建替えの賛否を判断する重要な要素である。そのため、再建「建物の全体についてのみならず、どのような専有部分に区分するかも定める必要がある。」^{注3)}と説明されている。建替え決議を目的とする集会を招集する場合は、法62条4項から7項に規定する手続を経る必要がある。この趣旨

は、建替え決議要件の合理化と併せて、区分所有者が建替えの賛否を意思決定するための情報開示と手続保障を充実することにしたものである。

つまり、建替え決議については、集会招集の通知事項を拡充し、建替えの必要性や計画内容について情報提供したうえ、建替えるか否かの判断は大多数の区分所有者間の自治に委ねられている。とはいえ建替えの合意形成が建替え決議という形で実施できたとしても、建替え費用の負担、仮住居の確保、借家人の立退きや抵当権等の問題があり、建替えの非賛成者を生み出すことも起こり得る。建替え決議は、非賛成者や借家人を拘束しないため、少数の不参加者のために建替えができないという事態も生じる。伊藤（2012）⁴⁾ は、建替え決議においては、建替えの集会招集通知事項や建替え決議事項、また、売渡請求による建物明渡し等については、集会招集手続や「時価」について訴訟で争われる可能性が高いと指摘する。

表 5.1 建替え決議集会の招集通知・決議事項

	通知・説明事項（区法 35①⑤, 62⑤）	決 議 事 項（区法 62②）
①	会議の目的たる事項 （「建替え決議」について問う旨）	⑦ 再建建物の設計の概要 ・一棟の建物（建築面積、延べ面積、用途、階数、各階の床面積、構造材料等） ・専有部分（用途、配置、床面積、間取り）
②	議案の要領 （建替え決議で定める事項「⑦～⑩」の要約）	⑧ 建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額
③	建替えを必要とする理由 （具体的な事実に基づいて記載）	⑨ 前号（⑧）に規定する費用の分担に関する事項
④	建物の効用の維持又は回復に要する費用の額及び内訳	⑩ 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項 ・専有部分の配分方法 ・建替え費用の分担との関係 ・清算 ・敷地利用権の割合の変更
⑤	建物の修繕計画の内容（定められている場合）	
⑥	建物につき修繕積立金として積み立てられている金額	

（注）参考文献『マンション建替え実務マニュアルスムーズな事業推進のための法と実務―』を参考にして作成

そこで、建替えを実現するには、建替え不参加者を区分所有法所定の手続によって区分所有関係から排除し、建替え参加者のみの集団を形成する必要がある。法 63 条 4 項では、建替え参加者等が不参加者等にその区分所有権及び敷地利用権を「時価」で売り渡すべきことを請求でき、その結果、建替え参加者のみが区分所有者となる。売渡請求制度の趣旨は、同潤会江戸川アパートメント事件の判決^{注 4)} では、「建替え決議による建替えの制度は、複数の区分所有者の意見が集約されないことで老朽化したり一部が滅失した区分所有建物及びその敷地のもつ社会経済的価値の有効利用が著しく妨げられることを防止することを目的とするものであり、個々の区分所有者の私的権利の保護に尽きるものではなく、建物の区分所有という制度自体の合理性を維持して限られた社会資源の有効利用を図るという

公益的、社会政策的観点をも包含する。」と判示している。これにより円滑な建替えの実施と建替えによって影響を受ける区分所有者の権利保護の調和を図っている。そして、区分所有法 64 条により、建替え参加者間で建替え決議の内容によって建替えを行う旨の合意ができたものと看做される。

しかし、建替えを実現するためには、現存の建物を取壊し、新たな建物を再建するという建替え事業が必要になる。区分所有法改正では事業を進めるうえでの手続に関する規定がなかったため、建替え決議後の円滑な建替え事業の実施を目的として、同年に建替えの事業主体や事業方法などを定めた円滑化法が制定された。この法律は、事業主体である建替組合に行政の関与による法人格付与、権利変換手続及び権利変換計画への非賛成者に対する売渡請求制度等の導入により、建替え事業を円滑にできるよう整備したことである。この制度は、抵当権者や借家人がいるために建替え決議に賛成できない区分所有者にとっては、有益な制度であることになる。

そして、円滑化法による建替えを行う場合は、建替組合設立認可の公告の日から 2 ケ月以内、且、原則として建替え決議の日から 1 年以内に建替え参加者等が不参加者等に対し売渡請求することができる。権利変換計画の総会決議では、建替組合は権利変換計画への非賛成者に対し売渡請求することができる。一方、非賛成者は建替組合に対し買取請求できる（表 4.1）。つまり、円滑化法の制定は、建替組合が事業主体として各契約行為や権利変換手続による権利保全が可能になり、建替え事業が円滑に行えるようになった。建替え不参加者への売渡請求権は、形成権の性質を有し、その到達により売買契約が成立する。しかし、建替え不参加者が所有権移転登記手続や建物の明渡しを行わないとき、建替え参加者は不参加者に対し、その履行を求める訴えの提起を行わざるを得なくなる。

5.3 建替え決議に関する裁判事例

こうした建替えの現行法制度のもと、建替え決議に係る裁判事例では何が争点となっているのか、また、その要因は何かを分析する。

裁判事例の争点は、大別して（1）建替え決議に関する裁判と（2）売渡請求に関する裁判及び（3）建物明渡し等に伴う不参加者の義務に関する裁判を分析した。

（1）建替え決議に関する裁判では、①建替え決議の有効性と②集会招集手続要件の瑕疵及び③その他がある。①建替え決議の有効性が争われたのは、3 件ある。（i）団地内建物の一括建替えにおいて、不参加者が売渡請求による時価額の供託金を受領しながら訴訟を継続した事例（事例 A）である。平成 18 年 4 月に建替え決議が実施されたが成立せず、本件建替え決議は 4 回目で成立してものである。建替え決議後、管理組合の理事長は非賛成者に対し、建替えに参加するか否かを回答すべき旨の催告をした。他方、非賛成者は、説明不足及び考慮期間が短いことを理由として催告手続きのやり直しを要請した。理事長は、再度、催告手続きの説明会を行ったうえ非賛成者に対し催告をし、不参加者に対し売渡請求に基づいて提訴した事例である。不参加者の大部分が裁判上の和解をし、建物の明渡し

等を行っている。なお、判決要旨については、第4章3節のC社における売渡請求の実態で述べている。(ii) 団地内建物の一括建替えの合憲性が問題となった事例(事例B)である。団地内建物の一括建替えは、各建物につき当該建物の区分所有者でない他の棟の区分所有者の意思が反映された建替え決議になり、少数の非賛成者の権利が侵害され、その保護の措置がなされていないと主張した。判決は、「区分所有権の行使は、必然的に他の区分所有権の行使に影響を与えるものである。区分所有権の行使については、他の区分所有権の行使との調整が不可欠であり、他の区分所有者の意思を反映した行為の制限は、区分所有権自体に内在するもので区分所有権の性質」^{注5)} であるとした。また、不参加者へは時価による相応の手当てがなされており、区分所有法70条は憲法29条に違反しないとした。

(iii) 団地内建物の一括建替えにおいては、一部区分所有者の敷地利用権が借地権であり、建替え決議事項として定める「再建建物の区分所有権の帰属に関する事項」(表5.1⑩)に借地権価格設定の可否が争われた事例(事例C)がある。判決は、区分所有法は、建替え決議で敷地利用権について、現建物の価格や再建建物の内容や価格などの決議を行う規定は存在しない。仮に再建建物の敷地利用権について特別の定めをするのであれば建替え決議ではなく、建替え参加者が確定した後に定めることが合理的であるとした(表5.2(1))。

これらは、建替え参加者が売渡請求による建物の明渡し等を求めたのに対し、不参加者が建替え決議の有効性を争った事例である。訴訟期間は、約2年3ヶ月から4年近くを要し、建替え事業の中断などの影響が生じている。つまり、建替え決議の法律上の効果は、売渡請求権の成立であるが、その効力は、所有権移転登記手続や建物明渡しには及ばないことが要因である。事案Cでは、不参加者が認可権者に対し、建替え決議の無効を前提として建替組合設立認可の処分取消しを求めている。

②集会招集手続要件が争われたのは、2件ある。(i) 集会招集通知に再建建物の敷地の特定がなく、また、周辺第三者との共同関係に関する説明が欠如した事例(事例D)である。原告(建替え参加者)の売渡請求に基づく建物明渡し等の求めに対し、被告(不参加者)は、建替え敷地の特定がなされていないことや周辺第三者との共同関係に関する説明が欠如していること等を理由として建替え決議の無効を主張した。判決は、建替え決議で定める事項に照らし違法事項があるか否かを検討し、敷地が特定されなければ、再建建物の建ぺい率や容積率などの諸規制も明らかでなく具体性に欠けるため、法62条2項1号の要件を満たさない重大な瑕疵がある。また、第三者の再建建物に関する権利関係が不明であるとその区分所有権の持分割合なども不明であると言わざるを得ず、法62条2項4号の再建建物の区分所有権の帰属に関する事項の要件を満たさない重大な瑕疵があるとし、建替え決議は無効であるとした。(ii) 無権限者が集会の招集手続等を行った事例(事例E)である。管理組合の理事長は、集会招集手続前に区分所有建物を配偶者に譲渡し、理事長としての資格がないにも拘らず集会招集手続を行った。また、管理組合会計上の修繕積立金を建替え検討費用に流用していたため、管理規約に抵触するとして訴訟になった。判決は、無権限者による集会招集手続のため、建替え決議は無効であるとした(表5.2(1))。

この2件は、売渡請求に因る建物の明渡し等を求めたのに対し、不参加者が建替え決議無効確認を求め、裁判所は何れも集会招集手続に瑕疵があり、建替え決議が無効であると判断した。訴訟期間は、何れも約2年を要している。2002年の法改正は、特別多数決のみで建替えができるようになったが、一方では、建替え決議のための手続きを整備し、区分所有者に対する手続保障を充実した。そのため、集会の招集通知事項や手続きの瑕疵を防ぐ必要があり、これらをチェックできなかったことが要因である。

③その他は、2件ある。(i) 建替えに参加するか否かの催告に対する非賛成者の回答が、催告期間満了時点では判明しない内容では回答に当たらないとした事例(事例F)がある。管理組合法人は建替え決議の非賛成者に対し、建替え決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を催告した。非賛成者は、参加の意思表示の一方、建替え決議無効の確定判決を解除条件とすると回答した。判決では、催告の趣旨は、建替え参加者と不参加者を峻別し、参加者に対する売渡請求手続きを可能にすることである。そのため、催告期間満了時点で建替えに参加するか否かが判明しない内容では、建替えに参加する旨の回答には当たらないとした。(ii) 不参加者が認可権者に対し、建替え決議の無効を前提とした建替組合設立認可の処分取消しを求めた事例(事例G)である(表5.2(2))。

つまり、売渡請求による建物明渡し等は建替え決議の効果であるため、不参加者は集会招集通知事項や招集手続の瑕疵、または建替え決議事項の内容の不備を要因として建替え決議の無効を主張している。建替え決議では、「建替え決議で定める事項」(表5.1⑦～⑩)は、再建建物の設計の概要や区分所有権の帰属など、区分所有者が自己の権利の帰趨を判断できる具体性が必要である。手続要件では集会招集通知事項や法定手続の適正な実施が重要である。

(2) 売渡請求の建物明渡し等が争点のときは、①時価の算定方法、②建物明渡しに伴う借地権譲渡の承諾と借家人の退去を求めたものがある。①時価の算定方法が争われたのは、3件ある。事例H・Iでは何れも建替えの必要性や建替え計画の内容には賛成であったが、(i) 時価の算定方法に非賛成であった事例(事例H)と、(ii) 権利変換計画の総会決議に非賛成であった事例(事例I)がある。また、(iii) 区分所有建物が相続による共有のため、相続人間で遺産分割の協議が整わず、集会で議決権を行使できず^{注6)}不参加者と看做された事例(事例J)がある。

②建物の明渡し等に伴う相手方の義務が争われたのは、3件である。(i) 相手方に売渡請求制度の法的仕組みが理解されず、相手方の要請により訴訟による解決を求められた事例(事例K)がある。(ii) 敷地利用権が賃借権であり、かつ、借家人もいたため、売渡請求に伴う建物の明渡し等には、地主の承諾と借家人を退去させることの必要性が争われた事例(事例L)がある。(iii) 売渡請求による賃借権取得者が、その土地所有者に対する賃借権譲渡の承諾に代わる裁判所の許可を求めた事例(事例M)である(表5.3)。

つまり、建替え決議では、建替えの必要性や計画内容には反対ではないが、建替え後の還元率や時価の算定方法等への不満が不参加の要因となっている。

表 5.2 建替え決議に係る裁判事例（1）

	事例	裁 判 所	原 告	請 求 の 趣 旨	争 点	判 決 要 旨	判 決 日	期 間	出 典
			被 告	被 告 の 主 張					
① 建 替 え 決 議 の 有 効 性	A	東京地裁 平 22(ワ) 38641 号	建替組合	建物明渡し等及び賃料相当遅延損害金の請求	①前提となる建替え決議が無効であることにより、売渡請求は無効か。②売渡請求自体が無効か。③被告の主張は権利濫用（原告）に当たるか。④再売渡請求（被告）が可能か。	主として争点③④について判断し、③供託金の受領は建替え決議が有効であることが前提であり、建替え決議及び売渡請求の有効性を争うことは権利濫用である。④一括建替えが不能である状況下で物理的取壊しに着手しなかったことは正当事由がある。	平 24・12・27	2 年 3 ヶ月	判 時 2187 号
			不参加者	原告の請求棄却（当初 17 件）					
	B	最 高 裁 平 20(ネ) 1298 号	買受指定者	建物明渡し等請求	建替え決議の適法性（団地内建物の一括建替えができると定めた区分所有法 70 条は、憲法 29 条が保障する財産権を侵害し、さらにその保護のための措置がないことの合憲性）	区分所有権の内在的性質に鑑み、団地全体と建物単位で議決要件があり、また売渡請求による経済的損失については相応の手当てがされているため、区分所有法 70 条は憲法 29 条に違反しない	平 21・4・23	3 年 9 ヶ月	判 時 2045 号
			不参加者（外 4 名）	一括建替え決議は、憲法違反である。					
	C	東京地裁	建替組合	建物明渡し等請求	建替え決議の有効性（再建建物の区分所有権の帰属に関する事項として借地権価格の必要性） 組合設立認可処分取消請求（別訴）	法 62 条 2（4）の決議事項は、現建物の区分所有者がどのようにして再建建物を取得し、また清算額の定め等の基準が必要であり、かつ、それを以て足りる。よって、建替え決議で借地権価格の定めがなくとも違反しない。	平 26・5・16		WLJP
			不参加者	①建替え決議の無効②売渡請求は建物のみが対象である。					
② 手 続 要 件 の 瑕 疵	D	東京高裁 平 19(ネ) 1190 号	参 加 者	建物明渡し等請求（第 1 事件）	建替え決議の有効性（①建替え敷地が特定されていない②第三者との共同関係に関する説明の欠如③不参加の場合の買取価格の不提示）	再建建物の敷地の特定（法 62 条 2①）や第三者との共同関係に関する説明（法 62 条 2④）の欠如は、再建建物の諸規制が不明で具体性に欠け、また、区分所有権の帰属に関する事項の要件を充たさない重大な瑕疵があり、建替え決議は無効である。	平 19・9・12	2 年 4 ヶ月	判 タ 1268 号
			不参加者	建替え決議無効確認請求（第 2 事件）					
	E	東京地裁	建替組合	建物明渡し等請求	建替え決議の有効性（①集会の招集権限なき者による招集手続②修繕積立金の建替え検討費用への流用による管理規約違反）	無権限者による集会招集手続は、その手続きに瑕疵があり、建替え決議は無効である。		2 年	調 査
			不参加者	建替え決議無効確認請求（反訴）					

表 5.2 建替え決議に係る裁判事例（2）

	事例	裁 判 所	原 告	請 求 の 趣 旨	争 点	判 決 要 旨	判 決 日	期 間	出 典
			被 告	被 告 の 主 張					
③ そ の 他	F	東京地裁 平 25(ワ) 31372 号	建替組合	建物明渡し等請求	①円滑化法 15 条 1 項の「建替えに参加しない旨を回答した区分所有者」に該当するか（催告への「条件付参加」の可否）②「時価」はいくらか。	建替えに参加するのかが催告期間満了時点で判明しない内容では回答に当たらないとし、売渡請求が認容された。但し、原告主張の時価（2763 万円余り）に対し、鑑定評価による被告の主張を一部認め 3360 万円を相当とし増額した。	平 27・1・26	1 年 4 ヶ月	判 時 2253 号
			不参加者	建替え決議無効確認請求（別訴）					
	G	東京高裁 平 25（行 コ）42 号	不参加者	損害賠償請求	建替組合設立認可の無効確認を求める 当事者適格	不参加者は、建替組合設立認可処分に伴い売渡請求を受ける立場になるので、処分の無効確認を求める利益を有する。但し、組合設立認可処分は、円滑化法に違反しない	平 25・5・21		WLJP
			行政庁						

（出典）判時：判例時報

判タ：判例タイムズ

金法：金融法務事情

WLJP：ウエストロー・ジャパン（株）

調査：事業協力者への聞き取り調査

（期間）訴訟期間（提訴から判決日までの期間）

表 5.3 売渡請求に係る裁判事例

	事例	裁 判 所	原 告	請 求 の 趣 旨	争 点	判 決 要 旨	判 決 日	期 間	出 典
			被 告	被 告 の 答 弁					
④ 時 価 の 算 定 方 法	H	東京高裁 平 16(ネ) 1559 号	参 加 者	建物明渡し等請求	売渡請求による時価の算定方法	①(再建建物等の価格ー建替え費用)×持分 ②(更地価格ー建物取壊し費用)×持分 ①②の総合判断(断行の仮処分申請)	平 16・7・14	2 年	判 時 1875 号
			不参加者	売渡請求の時価が不当(建替え賛成)					
	I	東京地裁	建替組合	建物明渡し等請求	建替え決議の有効性(建替え決議後の催告により賛成⇒権利変換計画の総会決議への非賛成)	相手方は建替え決議が無効であり、売渡請求も無効と主張し、別に組合設立認可の取消を求める行政訴訟を提起した(事例 C)。		2 年	調 査
			権利変換への非賛成者	建替え決議無効により売渡請求も無効					
	J	横浜地裁	建替組合	建物明渡し等請求	相続による建物が共有のため、相続人間の遺産分割協議が成立せず、催告に対する回答(法 40 条)ができなかった	和解による解決(断行の仮処分申請)		3 ヶ月	調 査
			不参加者	なし					
⑤ 建 物 明 渡 の 義 務	K	東京地裁	建替組合	建物明渡し等請求	売渡請求制度の法知識の欠如(不参加者が裁判による解決を求めたため提訴)	和解による解決(断行の仮処分申請：審尋 7 回)		3 ヶ月	調 査
			不参加者	売渡請求の効力の否認					
	L	東京地裁 平 15(ワ) 29689 号	参 加 者	建物明渡し等請求	①敷地利用権が賃借権のとき、不参加者に地主の承諾取得を請求できるか。②不参加者は、借家人を退去させる義務があるか。	売渡請求の形成権の性質は、一般の契約と異ならない。①借地権の売買では地主の承諾が対抗要件となり、売主はその承諾を得る義務を負う。②建物の売買では借家人を退去させる義務がある。	平 16・7・13	1 年 9 ヶ月	金 法 1737 号
			不参加者	売渡請求の効力については、制限的に解すべきである。					
	M	東京地裁 平 15(借 子) 3047 号	参 加 者	土地賃借権譲受許可申立	売渡請求による賃借権取得に借地借家法の類推適用の可否	法 20 条は借地権者の意思に関係なく建物が売却され、その伴い賃借権の移転を想定する。売渡請求の場合も競売等と同様である。また、売渡請求者が承諾に代わる許可を得る方法がないと制度趣旨が没却されるため、借地借家法の類推適用で承諾に代わる許可が可能である。(底地権者は、介入権を行使した。)	平 17・7・19	1 年 1 ヶ月	判 時 1918 号
			底地権者	売渡請求は、借地借家法 20 条の「競売又は公売」に該当しない。					

裁判事例では、原告（建替組合等）は、建替え不参加者に売渡請求による建物明渡し等を求めるのに対し、被告（不参加者）は、裁判上、建替え決議の有効性や時価の算定方法等を争っている。建替え決議の有効性が争われたのは、7件ある。このうち、被告が建替え決議要件の瑕疵を争ったのは3件あるが、いずれも棄却された。建替え手続要件に瑕疵があった2件については、原告（建替え参加者）の被告（不参加者）に対する建物明渡し等の請求が棄却されている。被告（不参加者）は、建替えの必要性や建替え内容には異議がない場合には、裁判上では時価の算定方法等が争点となり、最終的に当事者間に裁判上の和解が成立している。他方、建替え不参加者（原告）は、建替え決議の無効を前提に行政（被告）に対し、建替組合設立認可処分の取り消しを求めたのが3件ある（表5.4）。売渡請求は、敷地利用権が賃借権である場合や借家人が存在する場合には、不参加者に予め地主の承諾や借家人を立退かせるのは考えがたいという問題がある。裁判に至る要因は、建替え決議に至る合意形成過程や賛成者と反対者間の人間関係が裁判の背景にあるという側面もある^{注7)}。

売渡請求に基づく時価に関する裁判では、建替えの必要性や建替え計画の内容には異議はないが、その算定方法等への不満が裁判の要因となっている。裁判では、円滑化法による建替えの場合は、建替え事業を進めるため、建替組合が不参加者に対し売渡請求に基づく建物の仮明渡しを求める「断行の仮処分」^{注8)}申請が認められる傾向がある。

表 5.4 建替え決議に係る裁判事案の概要

	原告	請求の趣旨	不参加者の抗弁（主張）		事 件 数 _(件)	結 果		
						認 容	棄 却	和 解
建 替 え 決 議	建替組合等	売渡請求に基づく建物明渡し等請求	①建替え決議の有効性		7	2	5	0
			内 訳	建替え決議要件の瑕疵	3	0	3	0
				建替え手続要件の瑕疵	2	2	0	0
				その他	2	0	2	0
			②時価の算定方法		3	0	2	1
			③建物明渡等に伴う相手方の義務		3	2	0	1
	不参加者	建替組合設立認可処分取消請求	建替え決議が無効であるため、これに基づく建替え組合設立認可処分も円滑化法に違反する		3	0	3	0

5.4 裁判事例の分析的考察

区分所有建物には、単棟型の建物と団地型の建物がある。2002年の法改正により、各々新たな建替え決議制度が導入された。建替え決議は、建替え事業の起点であり、また、売渡請求権を行使するための要件である。建替え決議では、①建替え参加者は、売渡請求権の行使により不参加者の区分所有権を強制的に移転できる根拠はどこにあるのか。単棟型と団地型では、相違があるのか。そして、②建物の敷地利用権が賃借権の場合には、地主の承諾が対抗要件であり、不参加者は売渡請求による賃借権譲渡につき、地主の承諾を得

る必要があるのか。また、不作為の場合は、どう対応するのか。③売渡請求による「時価」は、どのように算定するのか。その根拠はどこにあるのか。こうした問題に関連する裁判事例として、以下の3事例（事例B・事例L・事例H）を考察する。

事案（1）は、団地内建物の一括建替え決議（法70条）は、憲法29条が保障する財産権を侵害し、さらにその保護のための措置もとられていないとして、団地内建物の一括建替え決議の有効性が争われた事案である。

事案（2）は、建替え決議に賛成した区分所有者は、建替えに参加しない旨を回答したものと看做された区分所有者に対し、売渡請求による建物明渡し等につき、不参加者には敷地利用権である賃借権の譲渡について地主の承諾を得る義務があるのか、また、区分所有建物から借家人を退去させたうえで同建物を引渡す義務があるのかが争われた事案である。

事案（3）は、建替え参加者は不参加者に対し、その区分所有建物の売渡請求をした事案であり、区分所有権及び敷地利用権の「時価」の算定方法について争われたものである。

（1）団地内建物の一括建替え決議（区分所有法70条）は、憲法29条が定める財産権の保障を侵害するとして、その合憲性が争われた事案

最高裁平成20年（オ）第1298号所有権移転登記手続等請求事件

平成21年4月23日判決・判例時報2045号116頁、判例タイムズ1299号121頁
（控訴審）大阪高裁平成19年（ネ）第3386号・平成20年5月19日判決（上告）
（原 審）大阪地裁平成17年（ワ）第8415号・平成19年10月30日判決（控訴）

1. 事案の概要

区分所有法70条では、団地内のすべての建物を一括建替えした場合は、各建物について、当該建物の区分所有者でない他棟の区分所有者の意思を反映した建替えが行われることになる。そのため、建替え不参加者の権利が侵害されることになり、さらにその保護のための措置もとられていない。よって、団地内建物の一括建替え決議は、憲法29条の財産権を侵害するとして争われた。

2. 判決要旨

区分所有権は、1棟の建物の専有部分の一部を目的とする所有権であり、かつ、これに伴う共用部分の共有持分や敷地利用権を有するものである。そのため、区分所有権の行使は、必然的に他の区分所有権の行使に影響を与えるものであり、区分所有権の行使については、他の区分所有権の行使との調整が不可欠である。他の区分所有者の意思を反映した行使の制限は、区分所有権自体に内在するもので、これらは区分所有権の性質というべきものである。1棟の建物の建替えは、特別多数決で建替え決議ができることを定めた区分所有法の規定は、区分所有権の性質にかんがみて十分な合理性を有するとした。団地内建物の一括建替え決議は、団地全体では、法62条1項の議決要件と同一の議決要件を定め、各建物単位では区分所有者の数及び議決権数の過半数を相当超える議決要件を定めてあり、法70条1項の定めは、なお合理性を失うものではない。また、建替えに参加しない区分所有者

は、売渡請求を受けることにより、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すこととされており、その経済的損失については相応の手当てがされているというべきであるとした。そうすると、規制の目的、必要性、内容、その規制によって制限される財産権の種類、性質及び制限の程度などを比較考慮して判断すれば、法 70 条は、憲法 29 条に違反するものではないとした。

3. 分析・検討

区分所有法では、区分所有権は、1 棟の建物を構造上区分された各専有部分を目的とする所有権である。また、区分所有権は、共用部分及び敷地について、原則、専有部分の床面積の割合に応じた共有持分権と敷地利用権を有すると規定している。

判例は、区分所有権の行使は、他の区分所有権の行使との調整が不可欠である。区分所有権の行使の制限は、区分所有権自体に内在するものであり、区分所有権の性質であるという。実質的理由は、建物を維持することが客観的にみて合理的でないにも拘らず、少数の区分所有者の反対で建替えできないこと、また、良好な住環境の確保や敷地の有効活用の支障となり、大多数の区分所有者の合理的な区分所有権の行使が妨げられるという。つまり、建替えでは、特別多数決決議に非賛成であることに合理性がなく、かつ、建替え決議自体が合理的であること、すなわち、区分所有者の合理的な意思決定を確保するため、建替え決議における招集通知・決議事項や手続きなどが適正に行われることが必要となる。

区分所有法の行使は、他の区分所有者との関係で制約がある区分所有権の性質や団地における法 70 条の団地内建物の一括建替えが合憲であることを明らかにしたものである。

(2) 売渡請求による建物明渡し等につき、借家人の立退き及び敷地利用権である賃借権の譲渡に伴う地主の承諾取得義務が争われた事案

東京地裁平成 15 年（ワ）第 29689 号建物所有権移転登記手続等請求事件

平成 16 年 7 月 13 日判決・認容（控訴）・金融法務事情 1737 号 42 頁

1. 事案の概要

X は、昭和 39 年 3 月に建築された本件マンションの管理組合理事長であり、かつ、区分所有者である。各区分所有者は地主 A（以下「A」という。）より敷地を賃借している。Y は、本件マンションの区分所有権及び土地賃借権（以下「本件区分所有権等」という。また、土地賃借権を「本件土地賃借権」といい、建物を「本件建物」という。）を有していた。Y は、本件建物を有限会社 B（以下「B」という。）に賃貸している。平成 14 年 7 月、区分所有法 62 条に基づき本件マンション建替えのための集会が開催され、建替え決議がされた（以下「本件建替え決議」という。）。X は建替え決議に賛成し、Y は反対した。X は Y に対し、区分所有法 63 条 1 項に基づき Y が本件建替え決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を平成 14 年 7 月 29 日付け書面で催告し、同書面は同月 30 日に到達した。これに対し、Y は、同月 30 日から 2 カ月以内に回答をしなかった。X は Y に対し、区分所有法 63 条 4 項に基づき本件区分所有権等を時価で売り渡すよう平成 14 年 10 月 28

日付け書面で意思表示をし、同書面は同月 29 日に Y に到達した。X は、その売渡請求に基づき、Y に対し区分所有建物の所有権移転登記手続、区分所有建物の借家人 B を退去させたうえでの引渡しと敷地利用権の地主 A の承諾を得たうえでの譲渡を請求して提訴した。Y は、区分所有法には、借地上の建物につき同法 63 条 4 項の売渡請求権が行使された場合の効果として、相手方に対し土地所有者の承諾を得る義務があることを定めた規定は存しない。そもそも、土地所有者の承諾を得ることが容易ではない場合も存するのであり、その場合、承諾請求をする者としては借地非訟手続の申立等の法的手続をとらざるを得ないことになる。同法 63 条 4 項の売渡請求権の行使は、行使の相手方にとっては、自己の意思に反し自己の財産である建物区分所有権の処分を強制されるものであり、憲法 29 条の財産権の保障に対する制約規定となるものである。従って、その行使の効果については制限的に解すべきであるから、そのような過大な負担を負わせるべきではない。他方、仮に、売渡請求権行使の相手方に土地所有者の承諾取得義務を負わせるのであれば、法 63 条 4 項において土地所有者の承諾取得に関し、承諾の擬制或いは簡易な承諾取得の方法を用意すべきであり、これにより売渡請求権行使の相手方の負担を軽減すべきである。同法は、売渡請求権の行使について、土地所有者の権利には何らの影響を与えない立場をとっている。これは、法の欠缺といえるかもしれないが、法の欠缺の不利益を財産権の制約を受けるものに負わせることは不合理であるなどと主張して争った。

2. 判決要旨

裁判所は次のように判示して、X の請求を認容した。

区分所有法 63 条 4 項の売渡請求権は形成権であるから、その行使の意思表示が相手方に到達すると直ちに、相手方の区分所有権及び敷地利用権を目的とする時価による売買契約が成立する。そして、売買契約の効果として区分所有権及び敷地利用権が相手方から請求権行使者に移転し、相手方は専有部分の引渡義務及びその登記移転義務を負い、請求権行使者は時価による売買代金支払義務を負い、この両者の義務は同時履行の關係に立つ。Y は、X が両者の合意に基づいて本件建物の引渡等を請求しているところ、かかる合意は存しないから引渡等の義務はないと主張するが、X は、上記売渡請求権に基づいて本件建物の引渡等を請求しているのであって、Y の上記主張は的を射ていない。本件建物の売渡請求の時点における時価については、1,000 万円と認められる。Y は、本件建物を B に賃貸しているが、建物の売買における売主の引渡し義務には目的物の占有も移転しなければならず、借家人を立ち退かせることも含まれると解される。このことは区分所有法 63 条 4 項の売渡請求権行使により売買契約が成立した場合であっても異ならないと解されるから、Y は本件建物から B を退去させる義務を負うものと認められる。また、売主の義務としては、従たる権利も移転しなければならない。従って、借地権の売買においては、地主の承諾が、地主に対する対抗要件となるから、売主は、地主の承諾を得る義務を負うと解され、このことは区分所有法 63 条 4 項の売渡請求権行使により売買契約が成立した場合であっても異ならないと解されるから、Y は、本件土地賃借権の譲渡につき、A の承諾を得る義務を負

うものと認められる。Yは地主の承諾を得る義務が不代替的作為義務であり、かつ、間接強制が許されないものであるから給付請求自体が否定される旨主張するが、そのように解すべき根拠はない。

3. 分析・検討

判決の主文では、地主の承諾に関し「(3) 別紙物件目録 I 記載の土地賃借権を福昌寺の承諾を得たうえで譲り渡せ。」としている。そもそも、売渡請求はその到達により時価による売買契約が成立し、区分所有権及び敷地利用権が行使者に移転する。判決は、売買契約では、従たる権利の移転も売主の義務であり、地主の賃借権譲渡の承諾は対抗要件であるため、売主は地主の承諾を得る義務があるとした。他方、地主との関係では、売渡請求権の性質から無断譲渡になるのではないかという疑問も残る。本件は原告が勝訴しているが、借家人の退去や地主の承諾取得まで考えると、新たな訴訟を起してその実効性を確保する必要があることも考えられる。現実には、本件では建替え参加者が裁判所に対し、地主の承諾に代わる土地賃借権譲受許可を求める申立てを行っている（事例M）。裁判所は申立てを認めたが、地主は介入権^{注 9)}を行使して当該建物を代金と引き換えに取得した。つまり、売渡請求により取得した建物を相手方の地主が取得したことになる。建替え事業を円滑に進めるうえの課題である。判決は、借地権マンションの建替えにおいて、売渡請求による建物明渡し等に土地所有者の承諾取得義務や借家人を退去させる義務があることを認めた。そして、被告（不参加者）がこれらの義務を履行しないときに借地借家法の類推適用が認められたことに意義がある。借地権マンションの建替えでは、不参加者が賃借権譲渡につき、予め地主の承諾を得ることは考えられず、また、借家人が存在するときに自ら立退きを行うことも同様のことが考えられる。こうした紛争予防のため、借家人の退去については、建替えを進めるうえで一定の時期以降の建物賃貸借契約については、定期借家契約にすることを管理規約で定めることや賃貸借契約における建替えを「正当事由」に含めるなどの検討することも考えられる。さらに、新たにマンション建設する場合の敷地利用権が賃借権のときは、当初の土地賃貸借契約において、建替え時の契約更新については賃借権を一括処理できる事業の仕組みを検討することも考えられる。

(3) 区分所有建物の建替え決議が行われた場合の売渡請求における「時価」の算定方法が争われた事案

（控訴審）東京高裁平成 16 年（ネ）第 1559 号建物明渡等請求控訴事件

平成 16 年 7 月 14 日判決（上告）・判例時報 1875 号 52 頁

（原 審）東京地裁平成 14 年（ワ）第 27896 号建物明渡等請求事件

平成 16 年 2 月 19 日判決（控訴）・判例時報 1875 号 52 頁

1. 事案の概要

本件マンションは、1934 年（昭和 9 年）敷地面積 6, 813. ⁷⁰ m²の敷地上に建設された鉄筋コンクリート造 6 階建（1 号館）及び 4 階建（2 号館）の 2 棟の建物からなる住戸数 258 戸

の区分所有建物である。2002年（平成14年）3月、各区分所有者集会において区分所有法62条による建替え決議^{注10}が行われた。本件マンションは住居系用途地域に立地し、日影規制や高度斜線制限などにより容積率が確保できず、建替え決議には総区分所有者223名中192名が賛成、31名の非賛成者があった。その後、非賛成者との話合いの結果、31名のうち22名の賛成を得て、1名は売渡請求後に建替えの同意を得た。1号館の建替え決議では、5名が賛成の議決権を行使せず、かつ、催告に対する回答もしなかった。同様に、2号館でも3名の非賛成者がいた。この8名については、最終的に建替えの賛同を得られなかった。そのため、区分所有者であり、かつ、事業協力者である開発事業者が建替え不参加者8名に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すことを請求した事案である。

2. 判決要旨

判決は、原審の判決とほぼ同旨である。売渡請求制度の趣旨については、建替え決議による建替え制度は、複数の区分所有者の意見が集約できないことで建物の老朽化や敷地の社会経済的価値の有効利用が著しく妨げられることを防止することである。つまり、建物の区分所有制度を維持しながら、限られた社会資源の有効利用を図るという公益的、社会政策的観点も含んでいる。こうした観点から、建替えの参加・不参加に関わらず全ての区分所有者の利害を調整してその保護を図る趣旨であると解するのが相当である。

「時価」の算定方法については、「時価」とはその建物について建替え決議がなされていることを前提として、区分所有権と敷地利用権を一体として評価した客観的な評価をいう。

① 建替えが完成した場合の再建建物及び敷地利用権の価格から建替えに要した経費^{注11}を控除した額（以下、「①の額」という。）に対象の区分所有部分及び敷地利用権の配分率を乗じて算定する方法。

② 再建建物の敷地とすることを予定した更地価格から建物の取壊し費用を控除した額（以下、「②の額」という）に対象の区分所有部分及び敷地利用権の配分率を乗じて算定する方法の2つの方法を提示し、これを基準として時価を評価している。

①の額と②の額は、論理的には一致すると説かれるが、実際にその価額を通常の不動産価額鑑定の手法に従って具体的に算出した場合には、採用した算出方法等によっては両者に差異が生じる。従って、より客観的かつ合理的な「時価」の算定のためには、①及び②について、それぞれ相当な算出方法により具体的な数値を算出し、その後さらに当該建替えにおける個別事情も加味した総合判断を行ったうえ、最終的な時価の算定を行うのが相当であるとした。②の額の「更地価額」に関しては、「再建建物の敷地とすることを予定した敷地の更地価格」であり、その土地の利用方法が全く限定されていない状態の「白紙の更地価格」ではない。つまり、建替え決議実現までのコストを経済的に算定すると些細な額ではない。建替え決議の成立・不成立を問わず、区分所有者はその敷地について「（現存建物の取壊し費用を控除した）白紙の更地価格」相当分の権利を有していないにも拘わらず、建替えの決議の成立により従来の権利を超える権利を取得することになり、建替え参加者との間に経済的不平等が生じ建替え決議の成立の可能性を著しく狭める結果となり、

法 63 条の趣旨に合致しないと判示した。

時価の具体的な算出方法については、①の額では「建替えが完成した場合における再建建物及び敷地利用権の価額」については、近傍類似地域の新築分譲マンションの販売事例等から再建建物の新築販売価格の総額を算出し、ここから現存建物の取壊し費用等を控除して算出する方法（開発法）によるのが相当である。②の額では、近傍類似地域において再建建物に類似する分譲マンションの敷地にする目的で開発事業者によって取得された事例を対象とする取引事例比較法によって算出するのが相当であると判示した。

3. 分析・検討

売渡請求による「時価」の問題は、すべての区分所有者の利害を調整し、どのように衡平性を図るのかということである。判決は、時価の算定では、建物や区分所有者の支払済の立退料や管理費等の余剰配分金等の個別事情をも考慮している。建替え決議による建替え制度の観点からは、判決は妥当であると考えられる。他方、少数の区分所有者の財産権の保護よりは、建物の老朽化に伴う限られた資源の有効利用を図りながら、区分所有制度を維持して建替えの促進を図ったとも考えられる。

5.5 小括

建替え決議後の建替え不参加者には、建替えの必要性や建替え計画の内容には異議がなく、その他の理由で不参加の場合と、建替え自体に異議があり建替え不参加者となる場合がある。建替えを巡る裁判では、(1) 建替え決議に関しては、不参加者が集会招集手続の瑕疵と建替え決議の有効性を争う場合がある。裁判では相手方に対し法定手続に基づく必要な情報の提供を行うことは勿論、建替え計画の実現性や意思決定のための内容の具体性が求められている。(2) 売渡請求に関しては、相手方が売渡請求による時価の算定方法を争う場合と相手方の建物の明渡しに伴う地主の承諾取得や借家人を立退かせる義務を争う場合がある。売渡請求による時価が争点のときは、相手方は建替え自体には反対しない傾向がある。このような場合、裁判所での審尋によっては「断行の仮処分」申請が認められ、裁判を維持しつつ事業の推進が行われている。

事業手法では、円滑化法による建替えの場合に裁判になることが多い。売渡請求に因る裁判が予想される場合には、建替え決議後の不参加者のほか、建替え決議の賛成者が権利変換計画の総会決議で非賛成者に転じても売渡請求による明渡し等の対応が可能であることが要因の1つである。売渡請求の行使者にとっては、裁判に伴う時間や費用負担、時価の増額されるリスクがある。区分所有法に基づく売渡請求では、借家人の立退きや敷地利用権が賃借権のときの地主の承諾を求める二重の裁判手続の可能性及び建替え事業への影響等の訴訟リスクがある。裁判では、建替組合等は費用負担や訴訟期間が建替え事業へ影響を与えている。他方、相手方は建替えに反対することによる事業リスクはなく、時価の算定方法によっては増額される場合もある。時価の算定方法は、土地の価格は取引事例を参照して近隣地域の標準的使用における標準価格や土地の属性を考慮して算定している。

しかし、取引事例の採用や標準価格の算定及び土地の属性による評価方法は、現実的には双方が納得する価格算定の難しさがある。売渡請求による「時価」については、区分所有権等の強制的な収奪と経済的補償の衡平性をいかに図るかが課題である。

つまり、裁判事例からみた現行建替え法制度では、売渡請求は、不参加者に集会招集通知事項や建替え決議事項及び招集手続きの瑕疵を争われる可能性がある。建替え決議の有効性が争われると、建替え事業自体が不安定化し先行き不透明となり、長期化による事業への影響が生じることになる。従って、具体的で詳細な通知事項の記載や適正な手続きを経ることが重要になる。敷地利用権が賃借権の場合や借家人が存在する場合は、不参加者が土地所有者の承諾を取得することや借家人を退去させることは考えにくく、新たな訴訟リスクの可能性がある。売渡請求した場合には、不参加者の建物の明渡し等の実行につながらないことや建替え反対のため、時価が裁判の争点に利用される可能性があることなどが課題である。他方、不参加者には、一定の要件のもとに建物明渡期限の許与が認められている（法 63 条⑤）。そこで、当事者の衡平性を図る観点からも売渡請求による時価相当額を供託するのと引き換えに、建物明渡し等を認める仮処分など法整備等の対応策を検討することも考えられる。

注

- 注 1) 参考文献 13：402 頁・「東京高裁・平 16・7・14 判決：同潤会江戸川アパートメント事件」（判例時報 1875 号 58 頁）
- 注 2) 参考文献 7：414－415 頁・判例としては、再建建物の敷地が現在の敷地を大幅に超えるにも拘わらず、敷地の特定等がなされていない建替え決議は、建替え決議の要件を満たさず無効であるとしたものがある（東京高裁・平 19・9・12 判決・判例タイムズ 1268 号 186 頁）。
- 注 3) 参考文献 7：415 頁・具体的には、1 棟の建物全体の用途、構造、建築面積、延べ床面積、各階ごとの床面積等を定め、各専有部分については、用途、配置、構造、床面積等を定める必要がある。
- 注 4) 参考文献 13：402 頁・「東京高裁・平 16・7・14 判決：同潤会江戸川アパートメント事件」（判例時報 1875 号 58 頁）
- 注 5) 参考文献 13：417 頁・「最高裁・平 21・4・23 判決：千里桃山台団地事件」（判例時報 2045 号 116 頁）
- 注 6) 区分所有法 40 条では、「共有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべきもの一人を定めなければならない。」と規定する。本条は、強行規定であり、規約でも排除できない。
- 注 7) 事業協力者への聞き取り調査では、訴訟に至る建替え反対者は管理組合の理事や建替え委員会の委員など従来建替え推進メンバーである場合が少なくない。この場合、建替え決議の有効性を争っていても、多くは建替え自体に反対ではなく、建替え計画の決定過程や建替え事業の進め方に反対している実態がある。
- 注 8) 仮処分は民事保全の一種であり、仮処分命令手続と仮処分執行手続がある。仮処分には 2 種類がある。
- ① 係争物に関する金銭以外の請求権に基づく強制執行を保全するための、係争物に関する仮処分である（民事保全法 23 条①）。
- ② 争いがある権利関係について、債権者に生じる損害又は急迫の危険を避けるため、本案訴訟の確定まで仮の状態を定める、仮の地位を定める仮処分である（民事保全法 23 条②）。仮の地位を定める仮処分は、債権者に事実上権利の満足を与え、建物明渡しなどを命ずるものを「断行の仮処分」という。
- 注 9) 介入権とは、土地賃借権譲受許可申立等が行われた場合、土地所有者には自ら土地の賃借権を借地上の建物と一緒に優先的に買取ることができる権利をいう。土地所有者は、裁判所が定めた期間内に限り、介入権の行使を申立することができる。
- 注 10) 本建替えは、2002 年の区分所有法改正（2002 年 12 月 11 日公布・2003 年 6 月 1 日施行）前であった。事業手法は、事業協力者との委託再建方式による建替えである。
- 注 11) 建替えに要した経費とは、建築工事費のほか、仮住居費用、販売諸経費、管理費等である。

第 6 章 結論

- 6.1 各章のまとめ
- 6.2 法整備の影響
- 6.3 今後の課題

第6章 結論

本研究では、マンション建替えに関する2002年の区分所有法改正と円滑化法制定による法整備後の建替えの実態と課題について、次の点が明らかになった。

6.1 各章のまとめ

2章では、法整備が建替えにどのような影響を与えたのかを明らかにするため、法整備前の建替え事業方法と比較分析し、以下の結果が得られた。

① 法整備前は、建物の余剰容積を活用した事業協力者との委託再建方式による建替えが行われている。法整備後は、建替組合が事業主体となり事業協力者は参加組合員となる共同再建方式による建替えが増加している。

② 既存不適格の建物や築年数の浅い建物及び建替え実現性を示す増床倍率の低いものも建替えが実現できるようになったのは、敷地の同一性要件の緩和や円滑化法制定等の法整備の効果である。

3章では、区分所有法改正は、建替えにどのような影響を与えたのかを明らかにするため、区分所有法の改正点に注目し分析した。円滑化法制定では、建替え事業方法にどのような影響を与えたのかを明らかにするため、円滑化法による建替えと円滑化法によらない建替えの選択の違いを生み出す要因を分析し、以下の結果が得られた。

① 区分所有法改正後は、建替えでは、その改正点である老朽化要件や主たる使用目的の同一性要件の撤廃及び敷地の同一性要件の緩和を踏まえ、共同建替えや主たる使用目的の変更など建替え事業方法が多様化している。

② 団地内建物の建替え制度は、棟別建替えでは、特定の棟が先行して建替えを行うと、その後の他の棟の建替えに影響を及ぼす可能性があり、他の棟の承認決議が得られにくいことが建替えをより困難にしている。他方、一括建替えとすれば公平性や敷地の有効活用ができる可能性があり、団地全体として有利に働く可能性があるため合意が形成されやすいこと等が団地内建物の建替え実現の要因である。

③ 円滑化法では建替組合に法人格が付与されたため、契約行為や事業資金調達等が行い易くなった。そのため、地方都市や条件の厳しい建替えでは、円滑化法を利用した自主再建方式による建替えが実現できている。

④ 建替え事業方法は、円滑化法による場合の建替え事業を進めるうえの法的安定性と、円滑化法によらない場合の手続の簡易性・迅速性の相違が事業手法選択の主な要因になっている。そのため、相対的に大規模では円滑化法による建替えが行われ、小規模・中規模では円滑化法によらない建替えが行われる傾向がある。

4章では、事業協力者への聞き取り調査を踏まえ、法整備が建替えに与えた影響と建替えの課題を考察した。事業協力者の建替えにおいて、法整備がどのような影響を与えたのか。売渡請求を行使する場合と行使しない場合があるが、その相違は何か。また、その相違を生み出す要因や売渡請求制度に課題があるのかを分析し、以下の結果が得られた。

- ① 区分所有法改正後は、それまで建替えの困難であった築年数の経過した建物が隣接地の取り込みや共同建替え、または、これらを併用した建替えが実現している。建物の立地状況によっては、商業施設から共同住宅への用途変更や共同住宅から共同住宅を含む複合施設に用途変更した建替えが実現したのは、区分所有法改正の効果である。
- ② 建替え決議の非賛成者に対しては、基本的に売渡請求の法的効力を示唆しつつ最終的に合意形成を図るという実態がある。
- ③ 売渡請求は、小規模や中規模の建替えでは、売渡請求をできるだけ行使しないという実態がある。他方、大規模な団地内建物の建替えでは売渡請求する傾向がある。
- ④ 円滑化法による建替えでは、権利変換計画の非賛成者に売渡請求できるため、建替えを進めるうえで円滑な建替えが実現している。
- ⑤ 建替え事業を進めるうえで建替え不参加者が見込まれる場合は、権利変換計画時に非賛成者へ売渡請求できるため、円滑化法による建替えが行われる傾向がある。
- ⑥ 売渡請求は建物明渡し等の実効性に乏しく、裁判による解決までに要する時間や費用負担及び建替え事業の停滞や中断などの訴訟リスクが生じている。

5章では、建替え決議に係る裁判の争点と建替えの現行法制度の課題を明らかにするため、裁判事例を分析し、以下の結果が得られた。

- ① 建替え決議に関する裁判では、建替えの集会招集通知事項や招集手続に瑕疵があったため建替え決議が無効になり、建替え事業に影響が生じている。一方では、売渡請求に基づく建物明渡し等の請求に対し、相手方が建替え決議の無効を主張しているが、その実態は売渡請求より時価を巡る争いである。
- ② 売渡請求の時価に関する裁判は、不参加者は建替えの必要性や建替え計画の内容には理解を示すことがあり、時価の算定方法を巡る事例が多い。

つまり、区分所有法改正は、建替え決議要件の撤廃や緩和により、建物の用途変更及び敷地の取り込みや共同建替えによる円滑な建替えの実現に一定の寄与をしている。円滑化法制定では、建替組合に法人格が付与されたため、事業主体としての契約行為や抵当権や借家権の権利変換が可能になった。さらに、建替え事業では、手続上、行政機関の関与による事業の適正な実施を確保することで法的安定性が図られるため、円滑な建替え事業に一定の寄与をしている。一方、団地内建物の棟別建替えや売渡請求は未だ問題点もあり、現行建替え法制度の課題である。

6.2 法整備の影響

法整備前は、建替え事業の問題として区分所有法上の問題と建替え事業方法上の問題があった。建替えを円滑に進めるため2002年に区分所有法は改正され、また、建替え事業を円滑に進めるために円滑化法が制定された。本研究では、この法整備による建替えへの影響について、以下の点が明らかになった。

(1) 区分所有法改正の影響

- ①「客観的要件」については、建替えを実施するうえの明確な基準でなかったため、この要件を充たしていないことを理由として建替え決議の効力を争われることもあり、建替えの実施を阻害する要因にもなっていた。そのため、法改正により「客観的要件」は撤廃され、築年数の浅い建物や建替え実現性を示す増床倍率の低い建物も建替えが実現している。
- ②「敷地の同一性要件」については、法改正前は隣地の買収や敷地の一部売却等ができず、建替えを実施するうえの建替え計画の自由性が奪われ、区分所有者の希望する建替えが実施できない可能性もあった。そのため、この要件は緩和され、現在の建物の敷地と建替え後の建物敷地の一部が同一であれば良く、隣地を取込むことや共同建替えが実現している。
- ③「主たる使用目的の同一性要件」については、どのような場合が同一であるかが必ずしも明確でなく、また、周囲の土地利用状況によっては異なる使用目的に建替える方が合理的であり、多くの区分所有者が希望する場合もあり得る。そのため、この要件は撤廃され、周囲の土地利用状況を考慮して建物の主たる使用目的を変更した建替えが実現している。また、事業協力者の建替え事業への参画を促進する側面もある。
- ④「団地内建物の建替え決議の新設」については、敷地を共有する団地の特定の建物の建替えに関する規定がなく、建替えを実施する建物の決議だけで可能か、他の棟の同意まで要するのかという問題があった。そのため、新たに団地内建物の建替え決議制度が新設され、大規模や棟数の多い団地内建物の建替えが実現している。

つまり、区分所有法改正では、建物建築後に新たな建築規制により日影規制や容積率超過の既存不適格建物などの建替えが困難であったものが、法改正の内容を取り入れて建替えを実現しているのは、法改正が建替えに一定の寄与をしている。

(2) 円滑化法制定の影響

円滑化法は、その制定前まで建替え事業を進めるうえの課題であった建替えの事業主体である建替組合に法人格を付与し、また、従前の権利を一括して再建マンションに移行できる権利変換制度及び建替え不参加者や権利変換計画への非賛成者に対する売渡請求制度が導入された。円滑化法制定までは、建物に余剰容積があったことや建替え事業を進めるうえで権利保全の問題があったため、事業協力者が事業主体となる委託再建方式による建替えが行われていた。円滑化法の制定後は、事業協力者は参加組合員として建替え事業に参画し、建替組合が事業主体となる建替えが多く行われるようになった。円滑化法の特徴

である権利変換制度は、抵当権者等の同意が比較的得られやすくなり、また、権利変換計画への非賛成者に対しては売渡請求できるので、建替え事業を相対的に円滑に進められるようになった。円滑化法による建替えは、円滑化法によらない建替えに比較して多く行われている。

つまり、円滑化法は、建替え事業手続に行政が関与することにより、事業の法的安定性を確保することができ、建替え事業を円滑に進めることができるようになった。建替えは、円滑化法制定までは事業協力者の参画を得て行われていたが、制定後は、建替組合が自主再建方式による建替えが実現しているのは法整備の効果である。

(3) 区分所有法改正及び円滑化法制定の影響

法整備前は、建替え参加者と事業協力者との建物の余剰容積を活用した委託再建方式による建替えであった。このため、既存不適格の建物や建替え後の需給関係が見込めない地域では、事業協力者の参画が得られなかったり、また、自主再建による場合の事業資金の借入れ等の事業式の借入れなどの課題があったため建替えが困難な実態があった。法整備は、地方都市や小規模の建物では隣接地を取り込んだうえ、建替組合が事業資金も自ら調達して円滑化法による自主再建方式による建替えが実現している。

つまり、建替えの法整備は、区分所有者が主体的、かつ、安定的に事業を進めることができるため、建替え事業方法の多様化が建替え実現の要因である。法整備以前までは建替えが困難であったものも建替えが実現できたことは、法整備が建替えに与えた影響が大きいといえる。

(4) 建替え法制度の課題

本研究を通じて建替えに関する法整備は、以下の点について未だ課題があることが明らかになった。

- ① 建替え決議では、決議無効による訴訟を予防するため、集会の招集通知事項や決議事項について瑕疵のない手続を行うことが重要であるが、現実には訴訟になっている。
- ② 団地内建物の建替えでは、棟別建替えは、初期の所有権や団地管理規約の設定が公法との関係から実質的には困難な実態がある。
- ③ 円滑化法によらない建替えでは、建替え決議の賛成者が事業を進めるうえの手続や建替え費用を出捐しない場合等は、建替え事業を推進できなくなる可能性がある。

こうした課題については、建替えにあたり初期の団地管理規約等の見直しや棟別建替えを円滑に進めるため、予め団地内建物の建替えのマスタープランを構築する方策等を検討することも考えられる。

- ④ 売渡請求による「時価」については、算定基準や算定方法が明文化されていないため、裁判の争点に利用されている。
- ⑤ 売渡請求は、敷地利用権が賃借権のとき不参加者が地主の承諾を取得することや借家

人の立退きを自ら行うことの実効性に乏しく、新たな訴訟リスクが生じる可能性がある。

⑥ 売渡請求権の行使は、不参加者の建物明渡し等の実行につながらない。訴訟になった場合には、建替え事業が不透明になる等の訴訟リスクがある。

こうした建替え法制度上の課題を解消するために、売渡請求権に基づく建物明渡しについては、仮処分手続や借家人に対する立退きでの建替えの正当事由化、また、専門家等による裁判外紛争解決手続など法整備の対応策を検討することも考えられる。

建替えを円滑に進めるためにはこうした点を改善し、現行建替え法制度や建替え事業の仕組みをさらに検討する必要がある。

6.3 今後の課題

本研究では、区分所有法改正と円滑化法制定後のマンション建替えの実態と課題を考察してきた。これら法整備が建替えに与えた影響については、法整備後の建替え事例を分析した。建替え事業方法や売渡請求権の行使については、首都圏において建替え実績がある事業協力者に聞き取り調査を行った。そして、円滑化法による建替えとよらない建替えが可能となったが、その選択の違いを生み出す要因と課題を明らかにした。

しかし、この聞き取り調査の結果は、首都圏の特徴である可能性もある。近畿圏等は、首都圏の事業協力者の建替え事業方法や売渡請求権行使の考え方に相違があるのか。また、近畿圏等の行政では、円滑化法に基づく認可申請手続は、東京都の円滑化法の運用面との相違も考えられる。そのため、建替えは、事業協力者や地域による建替え事業方法に相違があるのか。また、行政による円滑化法の運用は、東京都との相違があるのかについては、さらなる研究が必要である。

区分所有法では、区分所有者は全員で、建物・敷地及び附属施設の管理を目的とする団体を構成し、団体としての意思決定は多数決により決定するものとされている。一方では、区分所有者の高齢化や経済的な理由などから、老朽化マンションの建替えが困難であるという実態もある。こうした状況の中で、本研究を通じて得られた知見から、建替えをより円滑に進めるという観点からみると、建替えは大多数の区分所有者の自治に従いつつ、建替え制度の社会経済的な補完が必要であることも考えられる。建替えにかかわる主体には、区分所有者、管理組合、借家人、抵当権者や事業協力者、コンサルタント及び行政等がある。法整備後の建替えでは、事業協力者やコンサルタント等がすべての建替え事業に参画している。建替えは、区分所有者の特別多数決で実施できる一方、区分所有者の合意形成の困難性などの問題がある。円滑化法による建替え手続では、その煩雑性や厳格性の問題があり、建替え事業を円滑に進めるため、専門家の協力も欠くことができない。建替えの社会性の視点からは、建替えでは、その合意形成や建替え事業を進めるうえの手続の瑕疵による紛争を予防するために、専門家が建替え事業に果たす役割は小さくない。そのため、円滑な建替え事業を進めるために、建替え法制度に精通した専門家を育成することが考えられる。

参考文献

- 1) 長谷川洋 (2014) 「マンション建替え関連制度の整備とその効果及び今後の課題」
(公財) 後藤・安田記念東京都市研究所・『都市問題』第 105 巻第 10 号 50-59 頁
- 2) 村辻義信 (2007) 「マンション建替えの手法と法的手続」(一社) 日本マンション学会
『マンション学』第 27 号 102-108 頁
- 3) 小西智剛 (2010) 「マンション建替えの平均像と実務上の課題～建替え実施事例からみる
マンション建替えの課題～」(公社) 都市住宅学会『都市住宅学』第 71 号 119-124 頁
- 4) 伊藤栄寿 (2012) 「マンション建替え決議要件の理論的検討」(一社) 日本マンション学
会『マンション学』第 43 号 43-50 頁
- 5) 千葉恵美子 (2003) 「検証・新マンション建替え決議制度—理論的視点から」有斐閣
『ジュリスト』No.1249・51 頁
- 6) 柚木原健二・中城康彦・齊藤広子 (2017) 「区分所有法改正と円滑化法制定がマンショ
ン建替えに与えた影響」(一社) 日本建築学会『日本建築学会計画系論文集』第 82 巻
第 731 号 171-178 頁
- 7) 稲本洋之助・鎌野邦樹 (2015) 『コンメンタール マンション区分所有法』日本評論社
- 8) 柚木原健二・齊藤広子 (2014) 「マンションの建替え決議後の売渡請求の実態と課題に
関する研究」(公社) 日本不動産学会『第 30 回学術講演会論文集』13～20 頁
- 9) 坂和章平編著 (2003) 『注解 マンション建替え円滑化法』青林書院
- 10) 犬塚浩・住本靖 (2015) 『新マンション建替え法 逐条解説・実務事例』商事法務
- 11) 齊藤広子・篠原みち子・鎌野邦樹 (2014) 『新・マンション管理の実務と法律』
日本加除出版
- 12) 国土交通省国土技術政策総合研究所・マンション再生協議会 (2006) 『マンション建替
え実務マニュアル—スムーズな事業推進のための法と実務—』ぎょうせい
- 13) 全国マンション問題研究会編 (2011) 『わかりやすいマンション判例の解説〔第 3 版〕』
民事法研究会
- 14) 浅見泰司・福井秀夫・山口幹幸編著 (2012) 『マンション建替え—老朽化にどう備える
か—』日本評論社
- 15) 丸山英気 (2000) 『マンションの建替えと法』日本評論社
- 16) 和田吉弘 (2010) 『基礎からわかる民事執行法・民事保全法〔第 2 版〕』弘文堂
- 17) 中野貞一郎 (2006) 『民事執行・保全法概説〔第 3 版〕』有斐閣双書
- 18) 金子宏・新堂幸司・平井宜雄編集代表 (2011) 『法律学小辞典〔第 4 版補訂版〕』
有斐閣
- 19) 経済調査会出版事業部 (2015) 『マンション建替えモデル事例集』(一財) 経済調査会
- 20) 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室 (2014) 『平成 25 年度マンション
総合調査 結果報告書』公益財団法人マンション管理センター
- 21) 谷口 守 (2015) 『入門 都市計画』森北出版

- 22) 山野目章夫 (2003) 「マンションの建替えをめぐる法律改正の評価」 有斐閣
『ジュリスト』 No.1249・44 頁
- 23) 日本マンション学会学術委員会 (2012) 『マンション学 第 43 号』
(一社) 日本マンション学会
- 24) 日本不動産学会出版編集委員会 (2014) 『日本不動産学会誌』 (公社) 日本不動産学会
VOL. 28 No.3 (通巻 110 号)
- 25) 高層住宅史研究会編著 (1989) 『マンション 60 年史—同潤会アパートから超高層へ—』
住宅新報社
- 26) 芥川 基 (2003) 『マンション建替え成功マニュアル』 中央経済社

謝

辞

本論文は、著者が明海大学大学院（不動産学研究科）・博士後期課程において取り組んだマンション建替えに関する研究を取りまとめ執筆したものです。著者がマンション建替えの研究に取り組みましたのは、中央大学で法律を学び、さらに法律事務所に勤務した後、デベロッパーやゼネコンに勤務する中、分譲マンションの開発事業に携わる機会があったからであります。少子高齢化社会での分譲マンション供給の減少や築年数の経過した老朽化マンションの増加に伴う建替えや社会問題化などが考えられました。

著者は、老朽化マンションを巡る様々な社会的問題に対し、社会経験で培った問題意識をもとに研究を進めて参りました。本研究を進めるにあたり、学内外を問わず、多くの方々にご指導やご支援を賜りました。ここに記して感謝申し上げます。

特に、齊藤広子教授（現・横浜市立大学教授）には、博士前期課程から一貫して研究方法や調査研究の課題、論文の論理展開などにわたり、終始、深いご指導と温かいご高配を賜りましたことに最大の感謝の意を表します。このような恵まれた環境があったからこそ本論文を完成することができました。ほんとうに、ありがとうございました。

また、不動産学研究科長の中城康彦教授には、研究論文のご指導はもとより、研究発表の姿勢など機会あるごとに有意義なご指導をいただきました。衷心より感謝申し上げます。博士論文の執筆にあたり、前川俊一教授、小川清一郎教授並びに斎藤千尋教授からも多くの助言をいただきました。これまで在籍した不動産学研究科での博士前期・後期課程を通じて、多くの先生方、大学院生の方々、そして大学関係者の方々には、いろいろな機会にご教示・ご指導やご協力を賜りました。そして、本研究のための聞き取り調査にご協力いただきました東京都並びに各社のご担当者をはじめ、関係各位に心から感謝の意を表します。ひとり一人のお名前を掲げることができませんが、深く感謝申し上げます。

最後に私事にわたり恐縮ですが、長期にわたって研究環境を確保してくれた妻・初美に最大限の感謝をいたします。

2017 年 3 月

柚木原 健 二