

令和 2 年 6 月 29 日現在

機関番号：82820

研究種目：基盤研究(B) (一般)

研究期間：2015～2019

課題番号：15H03345

研究課題名(和文) マンション敷地売却制度による権利調整費用の低減効果に関する実証研究

研究課題名(英文) Empirical Study on the Cost Reduction Effect of Rights Adjustment by the Law System of Condominium Site Selling

研究代表者

久米 良昭 (Kume, Yoshiaki)

公益社団法人都市住宅学会(都市住宅研究センター)・都市住宅研究センター・研究員

研究者番号：60316643

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 13,300,000円

研究成果の概要(和文)：マンション建替え事業の困難さが社会問題化して久しい。2014年には敷地売却制度が創設されたが、適用対象が耐震性能不足マンションに限られるため、ストック改善効果には限界がある。そこで社会的機能が陳腐化したマンションも対象とし、合意形成費用を削減して事業実現可能性を高める区分所有関係解消制度を設計した。併せて新制度導入による更新事業の採算性向上効果を検証した。さらに23区内の築後45年以上のマンションを対象に、更新可能マンションの割合を推計したところ、新制度導入により3.8%から17.9%へと増大する。円滑なマンションストック更新のため、さらに不動産競売及び借家に関する制度改善が必要である。

研究成果の学術的意義や社会的意義

マンションの区分所有関係解消制度をどのように設計するかという重要な法政策課題に対して、法と経済学の分析手法が適用され、貴重な知見が得られた。また新たなマンション建替え制度導入による効果を計量的に推計した点でも、学術的に独自の価値を有する。本研究成果は、法政策実務においても有効に活用されうるし、立法に結実すれば、マンションストックの円滑な更新という社会的課題に応えるという意義を有すると考えられる。

研究成果の概要(英文)：It has been a long time since the difficulty of condominium reconstruction project became a social problem. The law system of site selling was established in 2014, but the effect of housing stock improvement is limited because it applies only to condominiums with insufficient seismic performance. Therefore, we have designed cancellation system of unit ownership relation that can be applied for condominiums with obsolete social functions and can reduce agreement formation cost and increase project feasibility. And we have verified the profitability improvement effect of the condominium renewal project by introducing the new system. Furthermore, the percentage of renewable condominiums in the 23 wards that are 45 years old or older is estimated. It will increase from 3.8% to 17.9% due to the introduction of the new system. In addition, in order to smoothly renew the stock of urban condominiums, it is necessary to improve the system regarding foreclosure and rental housing.

研究分野：都市計画 法と経済学

キーワード：区分所有建物 マンション建替え円滑化法 土地利用計画 不動産競売 借地借家法 敷地売却制度 区分所有関係解消 再開発

科研費による研究は、研究者の自覚と責任において実施するものです。そのため、研究の実施や研究成果の公表等については、国の要請等に基づくものではなく、その研究成果に関する見解や責任は、研究者個人に帰属されます。

様式 C - 19、F - 19 - 1、Z - 19 (共通)

1. 研究開始当初の背景

マンション建替え事業の困難さが社会問題化して久しい。2014年12月、改正マンション建替円滑化法が施行され、5分の4以上の多数決により、マンションと敷地を売却できる制度が創設された。同制度は、(i)区分所有関係の解消を認めることで、区分所有者がマンション再建事業の煩わしさとリスクから解放されるため、事業促進効果は大きいと期待される一方で、(ii)適用対象が耐震性能不足の旧耐震基準マンションのみに限定されるため、ストック改善効果には限界もある。

このため、(1)社会的機能が陳腐化したマンションをも対象とし、また除却を前提としない売却制度とするなど、制度改善方策について検討するとともに、(2)建替え事業の採算性の向上や事業件数の増大等、新制度導入による効果を分析することが有益である。これら研究課題に対応し、今後のマンション再生促進方策を探る上での基礎資料を得るため、本研究を実施した。

2. 研究の目的

(1) 敷地売却制度に関する研究課題

創設された敷地売却制度は、被災マンションという特殊事例を除き、日本で初めて導入された区分所有関係解消型の事業制度であるため、事業に反対する区分所有者に対する売渡請求の「時価」や借家人権者に対する補償金をどう算定し、また居住者がマンションを退去しない場合の明渡措置をどのように講じるか等、明らかにすべき運用上の課題が残されている。これらに関しては、更新事業の取引費用を削減する観点から、運用のあり方を分析することが必要である。

また同制度は、区分所有関係の解消を認めることにより、区分所有者がマンション再建事業の煩わしさとリスクから解放されるため、建替えの負担を強いられる場合と比べて一定の事業促進効果が期待される。一方で、耐震不足の旧基準マンションのみが適用対象のため、制度の活用には限界もある。例えば、エレベータがないなど設備・機能が陳腐化したマンション、建替ニーズが乏しいリゾートマンションや郊外の立地条件が悪いマンションなど、敷地売却ニーズは高いが耐震性能基準を満たしているため本制度が適用できないマンションの類型は少なくない。

(2) 研究目的

本研究は、特に次の2点を解明することを目的として実施した。

敷地売却制度の運用改善・法改正課題の解明

売渡請求の「時価」や借家人への補償金の算定方法、居住者に対する明渡措置など、敷地売却制度の適切な運用方策を解明する。さらに耐震性能不足マンションのみならず、社会的機能が陳腐化したマンションをも適用対象とするなど、一般的な区分所有関係解消制度導入に向けた制度改正課題について取引費用削減の観点から分析する。

新制度導入による効果の分析

より一般的な区分所有関係解消制度の導入によるマンション建替え事業の採算性向上効果を分析するとともに、都市マンションストック改善の促進効果を解明する。

3. 研究方法

(1) 海外における区分所有関係解消制度の実態調査

海外における区分所有関係解消制度の運用実態を調査するとともに、マンション更新事業の取引費用に与える影響を理論的に分析する。

(2) 敷地売却制度の運用改善・法改正課題検討

実務家、管理組合等を対象としたアンケート調査の実施を通じて、敷地売却制度の運用改善・法改正課題を抽出するとともに、新たな区分所有関係解消に係る制度スキームを設計する。

(3) 区分所有解消制度適用によるマンション再生事業の採算性分析

建替えが実現したマンションを対象に、事業費用に関する実態調査を行うとともに、区分所有解消制度を導入した場合の取引費用を分析することにより、再生事業の採算性向上効果を推計する。

(4) 新制度導入による事業促進効果の推計

新制度導入による再生事業の取引費用削減を通じた事業成立可能性の増大・ストック更新事業の促進効果を推計する。

(5) 都市マンションストックを円滑に更新させる総合的な法システムの検討

都市マンションストックの円滑な更新のためには、住宅売買・賃貸借など不動産取引を含む法制度が適切に設計・運用されることが必要であることを踏まえ、その法システムを検討する。

4. 研究成果

(1) 海外における区分所有関係解消制度の実態調査

シンガポールの一括売却制度

シンガポールでは、主に富裕層が所有・居住する民間マンションの再開発が、区分所有権法に基づく「一括売却制度」により実施されている。具体的には、対象建物の全所有者が住戸と共有

敷地をデベロッパーに一括売却する民間取引を通じて実現される再開発手法である。

マンションのみに適用される再開発制度としての一括売却制度は、当初は区分所有者の全員同意が必要だったが、1999年10月の区分所有権法改正により、全員同意によらずとも多数の同意により実施できる制度として整備された。同制度は下記のように、建築後年数に応じて、区分所有者の多数同意により土地及び建物を民間事業者等に一括売却できる制度である。

(i)建築後10年未満の建物：持分及び専有部分床面積の各90%以上の同意

(ii)建築後10年以上の建物：持分及び専有部分床面積の各80%以上の同意

このようにシンガポールでは、所有者の一定の合意さえあれば、危険である、快適性に劣る、機能が陳腐化した等のマンションを当然に再生できることが必要との認識のもと、特別多数決のみで区分所有関係を解消して一括売却することが可能である。安全性、快適性、機能陳腐化といった個別事情の要件審査を一切必要としないため、要件の成就とその司法審査が容易であり、簡素な手続きでリスクの低いマンション更新事業が実現されている。

日本のマンション建替え制度への知見

日本のマンション建替えでは、再建マンションの計画、費用の負担可能性、住戸の位置決めなどの合意形成が非常に難しく、移転コストも大きい。一括売却ではこれらが軽減され、現有マンションを高価格で売却できるため、建替えに比べると合意形成が相対的に容易とされる。

一括売却が活用されている理由は、マンションが投資目的で所有されていることが多く、希少な土地の値上がり基調を背景に、購入時点よりも高く売却でき、キャピタルゲインが得られるためである。居住目的の所有者の場合も、売却後は周辺で新たな住宅を自ら確保するのが一般的で、各住戸を個別売却するよりも一括売却をすることにより規模の大きい再開発が可能となって、より高価格で売却できることも理由とされている。

(2)敷地売却制度の運用改善・法改正課題検討

現行法による敷地売却制度に関しては、耐震性能不足マンションに限定せず、社会的機能が陳腐化したマンションなども広く対象として、劣悪な環境や不便を強いられているマンション居住者のニーズに広く答えるためにも、次の点で運用改善・制度改正することが必要である。

耐震基準の新旧で区別すべきでない

事業者対象調査によれば、これまでにマンション建替えをした理由は、必ずしも耐震性にかかる不安の問題だけでなく、「エレベータがない」、「建物のインフラの老朽化」、「居住性能の劣化」等社会的機能の陳腐化に悩むものが多かったとされる。こうした問題は、老朽マンションに限らず築後30年に満たないマンションでも散見されるが、これらは新耐震基準に適合したマンションである。敷地売却制度の適用対象を旧耐震基準のマンションに限定することは、社会的な陳腐化への対処を放置することになりかねないため、妥当でない。

さらに社会的機能が陳腐化したマンションでも、新耐震基準に適合するなど躯体構造の問題がなければ、建替えずともリノベーションによって最新の居住ニーズに対応した高機能住宅を低コストで供給することが可能である。現にマンションを棟全体で買収し、リノベ住宅を分譲し、又は賃貸経営を行う事業を拡大中の業者も少なくない。現在は、個別買収の積み重ねにより事業を進めているが、区分所有解消制度が導入されれば、このような再生事業も促進される。

多数決による区分所有関係の解消制度が必要

現行法では、区分所有関係の解消には全員合意が必要である。法定建替えは所有者に膨大な負担を強いるため、解消又は建替えのニーズのあるマンションでも、そもそも「実現困難」と考えて諦める、又は具体的な検討に着手できないケースが多いため、専門家への相談等の形でニーズが顕在化することは難しい。相談事例が少ないのも、現行建替え制度の不備によるものであって、耐震基準の新旧でニーズに違いがあるとする想定は妥当ではない。

解消に際して借家権の無条件消滅を図るべき

解消の理由が危険性であれ、社会的機能の陳腐化であれ、現在の区分所有法の建替え制度でも多数決による決議だけで建替えが可能であり、その際には理由を一切問わず、補償金支払い義務もなく、借家権が消滅することが前提とされている。解消についてだけ、特殊な制約が加わると解すべき理由は、憲法上も法理論上も存在しない。したがって、社会的陳腐化を理由とする場合には借家権の消滅規定を置くことが困難になるとする議論には理由がない。

建替え以外の解消ニーズも大きい

法律や条例の改正等により現状と同じ建物が建たない状況のマンションや、周辺の土地利用形態の変化から、現状では業務商業適地となるなど、マンション立地が最適ではなくなったマンション敷地も多い。これらをはじめ、建替えではなく区分所有関係解消のニーズも大きい。

(3)区分所有解消制度適用によるマンション再生事業の採算性分析

建替え事業条件の検討

既存マンション建替え成立事例について、デベロッパー等に対するアンケート・インタビューを

実施し、従前マンション属性(ex.規模、立地条件、余剰容積等)や事業属性(ex.任意事業、建替決議、円滑化法適用事業等)と「再建マンション価額」、「建替え事業費」、「権利調整コンサルティング費」、「借家人対策費」、「既存建物価値」等を実態調査した。

制度改正による建替事業成立可能性増大効果の分析

調査結果の分析から、現行の建替え事業方式に替え、一般的な区分所有解消制度を適用していたとすれば、次の要因により、マンション再生の事業採算性が改善されることがわかった。

(a)事業参加者による開発利益の確保

法定建替制度では、事業参加者は非参加者に対する売渡請求を通じて所有権を取得し、事業を進める。その価額は「時価」とされ、判例ではマンション建替え事業による開発利益を含むこととされる。不参加者は建替えに伴う金銭的・時間的・精神的費用を負担することなく開発利益を享受できるため、事業に反対して高額な「時価」で売却・転出する戦略的行動が合理的となる。

区分所有解消制度では、売却時点で区分所有者が再建事業に参画する原則はないことから、「時価」に開発利益が含まれないこととなるため、開発利益収受を狙う戦略的行動のインセンティブが消滅する。事業参画者にとっての開発利益は増大し、更新事業への参加者数も増大する。このことは同時に、建替え合意形成のための権利調整・コンサルタント費用を減少させる要因ともなる。

(b)建替え計画を前提としない決議

決議のため建替え計画を策定することは「権利調整・コンサルティング費用」を増大させる。決議から事業着手までには長時間を要し、情勢変化を踏まえ計画を修正する必要が生じるとともに、大規模な計画修正には決議が無効となるリスクも生じる。このように建替えの意思決定の前に将来のプランを策定することを義務付けられることによる費用とリスクが事業の障害となっていると想定できる。決議に建替え計画を不要とすることで、「権利調整・コンサルティング費用」を削減できる。

(c)補償金の支払義務なく借家権を消滅

区分所有解消制度により、補償金の支払義務なく借家権を消滅できれば、借家人もごね得できず、家主も立退訴訟を起こすより任意の交渉を通じて移転費用を支払う方が安価・迅速な解決手段となるため、むしろ円満な立退交渉が進みやすく、結果として借家人対策費を削減できる。

(4)マンション建替制度改善の効果

現行制度化での建替事業の想定

敷地面積 500 m²の土地に、総床面積 500 m²、50 m²の住戸が 10 戸存在し、区分所有者 10 世帯が居住している既存マンションの建替事業をケーススタディする。面積 500 m²、容積率 400%をすべて消化した再建マンション建設により、総床面積 2000 m²で、戸当たり 100 m²の住戸を 20 戸建設する事業を想定する。

現行制度を適用した場合、建替事業の収支は、次の通りと見込まれる。総販売収入は 8 億円であり、総事業費支出は 5 億 8000 万円である。このとき、建替事業による総利益（開発利益）は、2 億 2000 万円となる。ただしここでは、区分所有者が従前 50 m²の 2 倍の面積である 100 m²の新築住戸に入居するためには、4000 万円の購入費用が必要となる。いわば従前住居の評価額といえる 2200 万円のほか、自己資金 1800 万円を準備する必要がある。もし従前と同じ 50 m²の住戸との取得であれば、自己資金を調達することなく、200 万円の支払いを受けられることとなる。

新たな区分所有関係解消の制度スキーム

新たな区分所有関係解消の制度スキームとして、下記を想定する。

- (a)耐震性能、機能陳腐化など個別要件なく、建替計画を前提としない区分所有関係解消決議
- (b)多数決要件を 5 分の 4 から緩和
- (c)更新事業に参加した区分所有者による開発利益の確保
- (d)借家人対策のための措置（無条件での借家権消滅）

制度改善による再生事業成立可能性増大効果

23 区内マンション売買・賃貸情報データベースを対象として、中古賃貸マンション家賃関数及び新築分譲マンション価格関数を推計したうえで、次の指標を算出し、様々な建替制度の下での建替事業の純利益（下式）の符号を分析した。

「純利益」＝「建替事業の利益」/ (1+1/r) - 「賃貸住宅経営の利益（今期）」

対象となるマンションは、1971 年に竣工した建築後 45 年を経過したマンションとする。

- (a)現行制度の「80%多数決」による建替え決議の場合、再生事業の純便益がプラスとなる住戸が 80%以上を占めるマンションは、全 2156 棟数中、3.8%しか存在しない。
- (b)一般的な区分所有解消制度が導入されれば、厳格な特別多数決要件を保持したままでも、マンション再生の実現性が高まる。具体的には、80%の特別多数決を維持しても、17.9%のマンションで再生が実現する。多数決要件を 67%まで緩和すれば 53.6%のマンションで、60%まで緩和すれば 64.6%のマンションで、区分所有関係が解消され、再生事業が実現すると見込まれる。

(5) 都市マンションストックが円滑に更新されるための法システム設計

住宅建物に関する区分所有は、そもそも合理的な所有・管理システムとは言い難い。マンションも、築後年数が経過し、老朽化、耐震性能不足、社会機能陳腐化等により品質・性能が低下すると、更新が困難なため、都市の不良資産化、空き家化進展による将来のスラム化が懸念される。

こうした都市マンションストックが、建替え等により円滑に更新されていくためには、ただマンションの再生・管理に関する制度のみならず、広く住宅売買・賃貸借を含む不動産取引に関する制度が適切に設計・運用されていることが必要である。特に日本では、不動産競売制度及び借家制度に関するさらなる改善が必要である。

競売制度改善課題の抽出

日本の不動産競売市場は、長期にわたり執行妨害の標的となり、反社会集団が不当利益を収受する温床だった。筆者らは、原因が民法施行以来存在していた短期賃貸借保護制度（旧民法 395 条）による弊害であることを論じ、短賃保護制度撤廃などの法改正を提案してきた。その提案は民法及び民事執行法の改正（2004 年施行）に結実した。筆者らは 2000 年に訪米して競売実態調査を行ったが、法改正案を作成するうえで有益な情報を得ることができた。

同調査では、(i)米国には日本の短賃保護制度のようにテナントの保護を定めた制度はなく、(ii)競売が執行妨害に悪用される実態も、反社会集団が不当利益を収受する事実もないことを明らかにした。また米国には、裁判所が実施する司法競売に加えて、民間機関が実施する非司法競売が存在し、厳格なスケジュール管理が実践され、安価・迅速・確実な手段として活用されている。

しかしながら米国でも、2008 年の金融危機に際し、サブプライム問題により大量に発生した住宅困窮者救済を目的とする緊急対策として、債務者・テナント保護等の制度が導入された。これら制度は、競売期間の長期化や落札価格の下落など、競売市場の機能不全をもたらした。

これまで合理的な運用がなされてきたとされる米国において、このような競売制度変更が市場に対してどんな影響をもたらしたか考察することで、日本の制度に対する有益な含意が得られる。

(a) 非司法競売の優位性

米国の非司法競売が、司法競売よりも安価・迅速な手続である点では、金融危機の前と後とで、事情変更はない。金融危機の発生により競売手続期間が長期化したのが、これは非司法競売、司法競売とも共通の事情であり、長期化の程度は司法競売の方がはるかに大きかった。

米国の金融危機のようなマクロ経済ショックが発生すれば、競売手続の遅延・長期化、売却価格の下落等が発生することは避けられない。その程度をいかに軽減するかが制度設計の課題でもある。この意味で、米国型の非司法競売制度を日本で導入することは、取引費用を低減し、そのショックを緩和する機能を果たすと考えられる。

(b) 政治問題化への警戒

家賃規制の是非に関する議論と同様に、特に借家人や低所得者階層にとっての住宅困窮の問題は、政治問題となりやすい。米国で導入された債務者・テナント保護も、金融危機の下で政治的意思決定を通じて緊急避難的に導入された施策であった。

日本でも、今後、このような金融危機が発生しないとは限らない。このように巨大な社会経済ショックが生じた場合、エビデンスベースの議論がなされず、緊急避難的で必ずしも十分な正当化根拠を持たない政策が、政治的な意思決定を経て導入されがちであり、政府の失敗が生じやすい。米国の経験に学ぶことで、緊急時に適切な対処策を探る際の教訓が得られる。

借家制度改善課題の抽出

日本の借家制度には、1941 年法改正により導入された正当事由制度により、海外にも類を見ない厳格な借家人保護が規定されている。2000 年 3 月法改正により、新規契約に限り、正当事由による借家人保護が適用されない借家契約類型である定期借家が導入され、一定の改善が見られた。しかしながら日本の借家制度には、なお多くの改正課題が残されている。そもそも耐火構造の共同建住宅で、必ずしも合理的ではない所有・管理システムである区分所有方式が普及したのも、借家制度の極端な借家人保護の弊害である。借家制度のさらなる改善が、都市マンションストックの円滑な更新のためにも必要である。借家制度の改善課題を以下に整理する。

(a) 小規模住宅（床面積 200 ㎡未満）では、中途解約を排除する特約を有効にする。

(b) 2000 年 3 月の改正法施行前に契約締結された居住用普通借家の定期借家への切替を認める。

(c) 家主の事前説明義務を廃止する。

(d) 家主の終了通知交付義務を廃止する。

(e) 再契約内容が、賃料又は契約期間以外に変更ない場合、宅建業者の重要事項説明について、対面での説明義務を省略し交付のみとすることを認める。

(f) 正当事由制度については、(i)客観的事情（自己使用、老朽化による建替等）のみを考慮することとし、それを法文上、具体的要件で記述するとともに、(ii)金銭支払いに関する客観的基準（現在家賃の一定倍等）を策定し、その支払いのみでも、正当事由が具備するように改正する。

(g) 期間満了により契約終了できる一方で、家主と借家人が合意すれば更新手続きだけで契約を延長できる更新型借家制度を創設する。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計18件（うち査読付論文 2件 / うち国際共著 1件 / うちオープンアクセス 5件）

1. 著者名 久米良昭・福井秀夫・森岡拓郎	4. 巻 98
2. 論文標題 米国の不動産競売制度 - 売却手続及び占有者保護の分析 -	5. 発行年 2017年
3. 雑誌名 都市住宅学	6. 最初と最後の頁 112 ~ 126
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) https://doi.org/10.11531/uhs.2017.98_112	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている (また、その予定である)	国際共著 -
1. 著者名 富田 裕・福井 秀夫	4. 巻 98
2. 論文標題 耐震性不足の原始的瑕疵のあるマンションにおける瑕疵担保責任に基づく請求権の行使主体及び区分所有者が交替した際の同請求権の承継のあり方に関する法と経済学的考察	5. 発行年 2017年
3. 雑誌名 都市住宅学	6. 最初と最後の頁 127 ~ 136
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) https://doi.org/10.11531/uhs.2017.98_127	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている (また、その予定である)	国際共著 -
1. 著者名 福井 秀夫	4. 巻 31巻3号
2. 論文標題 所有者不明土地の発生原因と法政策 取引費用対策の徹底を	5. 発行年 2017年
3. 雑誌名 日本不動産学会誌	6. 最初と最後の頁 42 ~ 59
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) https://doi.org/10.5736/jares.31.3_42	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている (また、その予定である)	国際共著 -
1. 著者名 福井秀夫	4. 巻 9618
2. 論文標題 所有者不明土地をどうするか	5. 発行年 2017年
3. 雑誌名 税務経理	6. 最初と最後の頁 1
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 福井秀夫	4. 巻 9636
2. 論文標題 土地利用規制は機能しているか	5. 発行年 2017年
3. 雑誌名 税務経理	6. 最初と最後の頁 1~1
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 福井秀夫	4. 巻 9651
2. 論文標題 所有権法制約の原理	5. 発行年 2017年
3. 雑誌名 税務経理	6. 最初と最後の頁 1~1
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 福井秀夫	4. 巻 9669
2. 論文標題 スペインの競売における借家人保護	5. 発行年 2017年
3. 雑誌名 税務経理	6. 最初と最後の頁 1~1
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 中川雅之	4. 巻 122
2. 論文標題 登記制度の効率性：経済学の視点	5. 発行年 2017年
3. 雑誌名 日本不動産学会誌	6. 最初と最後の頁 31~36
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) https://doi.org/10.5736/jares.31.3_31	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている(また、その予定である)	国際共著 -

1. 著者名 久米良昭・福井秀夫・森岡拓郎	4. 巻 98
2. 論文標題 米国の不動産競売制度 - 売却手続及び占有者保護の分析 -	5. 発行年 2017年
3. 雑誌名 都市住宅学	6. 最初と最後の頁 112 ~ 126
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) https://doi.org/10.11531/uhs.2017.98_112	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている (また、その予定である)	国際共著 該当する

1. 著者名 久米良昭・福井秀夫	4. 巻 29
2. 論文標題 短期貸借保護制度 (制度改正以前) が落札価格に与えた影響	5. 発行年 2015年
3. 雑誌名 資産評価政策学	6. 最初と最後の頁 22-30
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 福井秀夫・久米良昭	4. 巻 58
2. 論文標題 短期貸借保護制度 (2003年法改正) が競売市場に与えた影響の経済分析	5. 発行年 2015年
3. 雑誌名 Evaluation	6. 最初と最後の頁 71-84
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 福井秀夫	4. 巻 115
2. 論文標題 マンション管理ルールの再編へ - 専門家の活用を可能に	5. 発行年 2015年
3. 雑誌名 日本不動産学会誌	6. 最初と最後の頁 141-150
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 三井康壽・福井秀夫・四日市正俊	4. 巻 112
2. 論文標題 米国の災害対策の現状 - 訪米調査報告(上)	5. 発行年 2015年
3. 雑誌名 日本不動産学会誌	6. 最初と最後の頁 84-94
掲載論文のDOI(デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 中川雅之	4. 巻 706
2. 論文標題 中古住宅市場と住宅ローン	5. 発行年 2015年
3. 雑誌名 金融ジャーナル	6. 最初と最後の頁 16-19
掲載論文のDOI(デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 中川雅之	4. 巻 90
2. 論文標題 人口減少下の都市経営とコモンズ	5. 発行年 2015年
3. 雑誌名 都市住宅学	6. 最初と最後の頁 25-28
掲載論文のDOI(デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 中川雅之	4. 巻 92
2. 論文標題 なぜ環境質の評価を行う必要があるのか?	5. 発行年 2016年
3. 雑誌名 都市住宅学	6. 最初と最後の頁 4-7
掲載論文のDOI(デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 下村郁夫・福井秀夫・久米良昭・吉田修平・北村隆司	4. 巻 1149
2. 論文標題 スペインにおける不動産競売法制と実務(1)	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 自治研究	6. 最初と最後の頁 52-68
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 下村郁夫・福井秀夫・久米良昭・吉田修平・北村隆司	4. 巻 1150
2. 論文標題 スペインにおける不動産競売法制と実務(2・完)	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 自治研究	6. 最初と最後の頁 24-40
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

〔学会発表〕 計3件(うち招待講演 0件/うち国際学会 0件)

1. 発表者名 福井秀夫・大西倫加・城野敏江・富田裕・中川雅之・真鍋純
2. 発表標題 資産としてのマンションの課題
3. 学会等名 都市住宅学会2017年度公開市民フォーラム(パネルディスカッション)
4. 発表年 2017年

1. 発表者名 福井秀夫・福本泰・稲野邊俊・酒井寿夫・藤原啓志・松浦新・丸山晴広・小木曾稔・原英史
2. 発表標題 所有者不明土地問題を考える
3. 学会等名 資産評価政策学会2017年度総会シンポジウム(パネルディスカッション)
4. 発表年 2017年

1. 発表者名 福井秀夫・伊澤英志・大木祐悟・大月敏雄・齊藤広子・杉本典夫・中川雅之・平松幹朗
2. 発表標題 マンションの荒廃と再生を考える
3. 学会等名 都市住宅学会2017年度全国大会25周年記念ワークショップ
4. 発表年 2017年

〔図書〕 計3件

1. 著者名 浅見泰司・安藤至大・親泊哲・笠谷雅也・福井秀夫・村辻義信・吉田修平	4. 発行年 2017年
2. 出版社 有斐閣	5. 総ページ数 283
3. 書名 『新しいマンション標準管理規約 2016年改正』	

1. 著者名 清水千弘・中川雅之	4. 発行年 2018年
2. 出版社 勁草書房	5. 総ページ数 336
3. 書名 『都市の老い：人口の高齢化と住宅の老朽化の交錯』（齊藤誠 編）うち第3章「マンションの老朽化と人口の高齢化がもたらす首都圏の姿」を執筆	

1. 著者名 浅見泰司・安藤至大・親泊哲・笠谷雅也・福井秀夫・村辻義信・吉田修平	4. 発行年 2017年
2. 出版社 有斐閣	5. 総ページ数 283
3. 書名 新しいマンション標準管理規約 2016年改正	

〔産業財産権〕

〔その他〕

-

6. 研究組織

	氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
研究分担者	福井 秀夫 (Fukui Hideo) (60251633)	政策研究大学院大学・政策研究科・教授 (12703)	
研究分担者	中川 雅之 (Nakagawa Masayuki) (70324853)	日本大学・経済学部・教授 (32665)	