

## 科学研究費助成事業 研究成果報告書

令和元年6月20日現在

機関番号：12501

研究種目：基盤研究(B) (一般)

研究期間：2014～2018

課題番号：26289211

研究課題名(和文)分譲マンションの「解消」に関する総合的研究

研究課題名(英文)Study on the dissolution system of condominium ownership

研究代表者

小林 秀樹 (Kobayashi, Hideki)

千葉大学・大学院工学研究院・教授

研究者番号：20344963

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 12,300,000円

研究成果の概要(和文)：本研究は、特別多数決による分譲マンションの解消制度の成立に向けて、都市部の管理不全マンションの実態調査、東北大震災と熊本地震の被災マンションの敷地売却の調査、リゾートマンションの用途転用等の調査、外国のマンション法制の調査の4つを行ったものである。これらの結果を踏まえて、新たなマンションの解消制度を提案し専門家による評価を行った。その結果、行政法に基づいて老朽度を客観的要件とした解消制度の創設、区分所有法改正による解消決議の創設、行政代執行を可能にする管理不全マンション改良制度の創設の3つの成案をえた。とくに、最初の行政法による解消制度の創設は、実現性が高い提案として評価された。

研究成果の学術的意義や社会的意義

分譲マンションの管理不全化や被災対応として、区分所有関係を解消し建物解体や敷地売却を行う選択肢を確立することが社会的課題となっている。とくに、一般老朽マンションでは法制度が未確立で対応が求められる。本研究は、この問題について多角的に調査・研究したもので、本成果により老朽マンション、管理不全マンションの対策が進むことが期待される。

また本研究は、これまで建設を主題とした建築学において、建物の終了という新たな分野を切り開く学術的意義をもつ。既居住者がいる建物の終了は、建築学だけでは解明できず、所有権等の法学の知見も必要になる。そのため異分野連携研究の発展が求められ、本研究はその端緒となる。

研究成果の概要(英文)：The purpose of this study is to establish the dissolution system of condominium ownership. For this purpose 4 sub studies were carried out. 1) We investigated the selling-site process of condos damaged by Tohoku and Kumamoto earthquakes. 2) Condos for ski resort are facing declination because ski boom has passed. We explored some devastated and management failure condos, And discuss how to dissolve them. 3) Some condos in urban areas are under deterioration. We studied the reasons why they fail management and discuss about dissolution system is good solution or not. 4) We investigate condo laws of foreign countries which refer to dissolution systems.

Based on these 4 studies, we propose the resolution of dissolution adopted by 4/5 agreement of owners. But when the management failure is critical, where the owners association are collapsed, it is difficult for owners to get agreement. So we suggest the other legal system of administrative decision for management failure condos.

研究分野：建築計画

キーワード：マンション 解消制度 建物の終了 区分所有法 敷地売却 被災マンション 老朽マンション

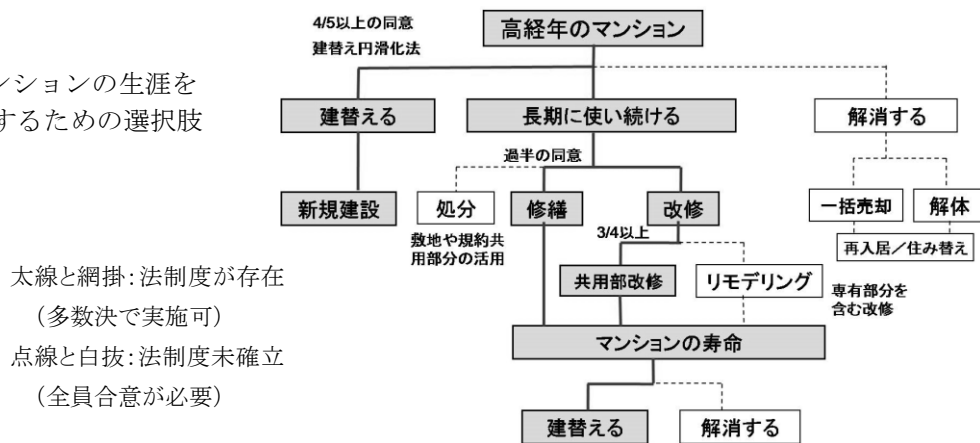
## 1. 研究開始当初の背景

分譲集合住宅（マンション）の老朽時や被災時の更新方法として、従来は、建替えや改修を中心に研究が進められてきた。しかし、現状は、「永遠にマンションをやめることができない」仕組みであり、都市住宅としてのマンションの生涯設計は未確立である。このため、マンションの終了について研究することが求められている。

## 2. 研究の目的

本研究の対象とする分譲集合住宅（マンション）の解消制度とは、特別多数決により区分所有関係を解消することであり、決議成立により、建物解体、敷地売却、建物と敷地の一括売却（一括用途転用を含む）を行うものである。このような解消制度を構築することで、マンションの生涯設計を確立することができる（下図）。

図1 マンションの生涯を確立するための選択肢



解消制度に関しては、2013年6月の被災マンション法（被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法）で創設され、次いで、2014年6月にマンションの建替えの円滑化等に関する法律が改正され（12月施行）、耐震性に劣るマンションについて同様な解消制度が創設された。本研究は、このような解消制度について、一般老朽マンションに適用するための課題と方法について総合的に研究することを目的としている。

なお、分譲マンション（ condominium ）が近代法制として確立したのは、第二次大戦後である国が多く比較的新しい。このため、被災や老朽化に伴う建替えや解消の問題は、地震国かつ鉄筋コンクリート構造が一般的な日本において、世界に先駆けて顕在化しているものである。このため、本研究の成果は、世界のマンション研究の発展に資するものといえる。

## 3. 研究の方法

以下の4つの実態調査を実施した。その分析を踏まえてマンション解消制度を提案し、専門家による評価を得て最終成果とした。

- ①東日本大震災において全壊で解体したマンション5棟の追跡調査
- ②熊本地震で公費解体された11棟の解消プロセスの調査
- ③越後湯沢における管理不全化したリゾートマンションの実態調査
- ④都市部における管理不全マンションの実態調査
- ⑤世界各国の解消制度の比較検討と日本での一般解消制度の構築

## 4. 研究成果

### 1章 実態調査の概要

本研究では4つの課題を設定して調査を進めてきた。以下、成果の概要を示す。

#### (1) 被災マンションにおける敷地売却の調査（小杉学・萩原孝次・高橋悦子・折田泰宏）

仙台では、公費解体された被災マンションは5棟あり、そのうち1棟は建替え（2013年7月に建替え完了）、1棟は多数を所有していた法人が全部を買取り所有した。従って、本法による敷地売却決議の適用対象は3事例であった。しかし、うち1事例は、売渡し請求に応じない者に対する訴訟（敷地共有持分の登記移転請求）において解消決議が無効とされており、結局、買主が共有持分を順次買取る形で敷地売却が成立した。従って、正確には、被災マンション法に基づく敷地売却は2事例で実施されている。本調査を通じて、被災マンション法の敷地売却

に関して下記の課題が指摘されている。

① 敷地売却決議成立後の事業法が必要

被災マンション法には、建替え等円滑化法のような事業法がない。このため敷地売却事業を安定的に進めるために、一般社団法人を成立して所有権を信託し集約する方法が工夫された。今後は、被災マンション法においても事業法が必要である。なお、熊本地震において、被災マンションに対して円滑化法を適用する可能性が指摘されたが、耐震性の証明に費用と手間を要することから、被災マンション法の枠組みで事業法を定めることが望ましいとの意見があった。

② 管理組合の残余財産を敷地共有者の団体に合法的に移す制度が必要

公費解体に申請期限があることから、建物取壊しを行った後に、敷地売却決議を行うという2段階の流れが想定される。この場合、管理組合から敷地共有者の団体に変わるため、残余財産の移行が担保されないという問題が指摘された。残余財産を強制的に移行できるとするか、それとも建物解体後であっても管理組合が事業主体になる仕組みが求められる。

③ 敷地売却決議に定めた買主を拘束または決議後に買主を変更できる制度が必要

敷地売却決議後に買主が撤退すると決議のやり直しが必要になる。このため、買主を拘束するか、または、決議後に交渉して買主を定められる制度が必要である。

④ 売渡請求時の価格は敷地売却参加者の分配金と同じにする

敷地売却参加者の分配金は、土地売却代金から一般経費や特殊経費（裁判費用や弁護士費用等）を引いた額になる。しかし、売渡請求額は時価とされ、これら諸経費を引く前の価格に基づくとの判例がある。これは不公平であり、できる限り近づけた額とすることが望ましい。

⑤ 支援専門家への補助が必要

被災時の支援専門家には、十分な専門知識と同時に中立公平な立場が求められる。これを踏まえると、初動期の専門家に対する公的補助があることが望ましい。

(2) 熊本被災マンションにおける調査 (折田泰宏・藤野雅子・岡俊江他)

2016年4月発生の熊本地震では、11事例が公費解体されており、仙台の5棟に比べて多いことから、被害が大きいことが伺え解消過程を調査した。仙台では想定されなかった新たな問題として、以下が指摘される。

① 公費解体において家財放棄同意書が全員分必要になる問題

建物解体が、被災マンション法により4/5以上の多数決で成立しても、公費解体の申請には、全員分の家財放棄同意書が求められた。これを厳密に適用すると、全員合意でなければ公費解体を申請できないことになり、被災マンション法の多数決の趣旨が実現できない。

現実に、少数反対者だけでなく、所有者不明住戸、相続放棄住戸、相続未登記住戸があり、全員分の同意書が集まらずに時間を浪費した事例が複数あった。今後は、被災マンション法の解消決議があった場合は、定めた期限までに家財の回収が行われない場合は処分可とするような制度が必要である。

② 敷地の抵当権の処理の問題

現被災マンション法では、抵当権を処理しなければ土地売却ができない。これは、個別の抵当権処理が他の所有者に及ぶことを意味する。抵当権抹消のための費用が他所有者の負担になったり、その対処に時間がかかったりした例がある。この問題は、被災マンション法においても供託による物上代位を可能にする事業法が適用できれば解決できるものである。

③ 専門家・専門工事業者の存在

地方都市の震災では、被災後の修繕か建替えか解消か、及び各種手続きに詳しい専門家がいらないことが多い。熊本では、日本マンション学会等の専門家による支援が行われたため、比較的迅速に対応が進んだ。しかも、専門家派遣の費用として、国の補助制度が極めて有効に機能しており、震災復興における専門家の役割が再確認された。しかし、複数例で、未熟な専門家が入りこんで問題を深刻化させている。また、修繕工事に関連した問題として、地元工事業者が杭の修復工事が可能としたため、管理組合が修繕に向けて決議したが、その後、実際には工事費が倍以上に達することが分かった例がある。その時点では、公費解体の申請期限が過ぎていたため、修繕も建物解体もできずに立ち往生している。専門家や工事業者の判断に誤りがあると、極めて重大な問題につながる例と言える。震災復興においては、信頼できる組織・事業者による支援体制が重要である。

(3) 管理不全リゾートマンションの調査 (齊藤広子・黒田美穂)

マンションの管理不全が他に先駆けて顕在化している対象として、越後湯沢を中心にリゾートマンションの調査を行った。越後湯沢では、1975年～90年のリゾートブーム時に大量のリゾートマンションが建設された。それらは、共用施設や管理人の必要から管理費が平均400/

㎡と高く、逆に修繕積立金が平均 100/㎡と低い。さらに、最近はスキーリゾート需要が減退しているため、老朽化とともに管理不全に陥ることが懸念されている。

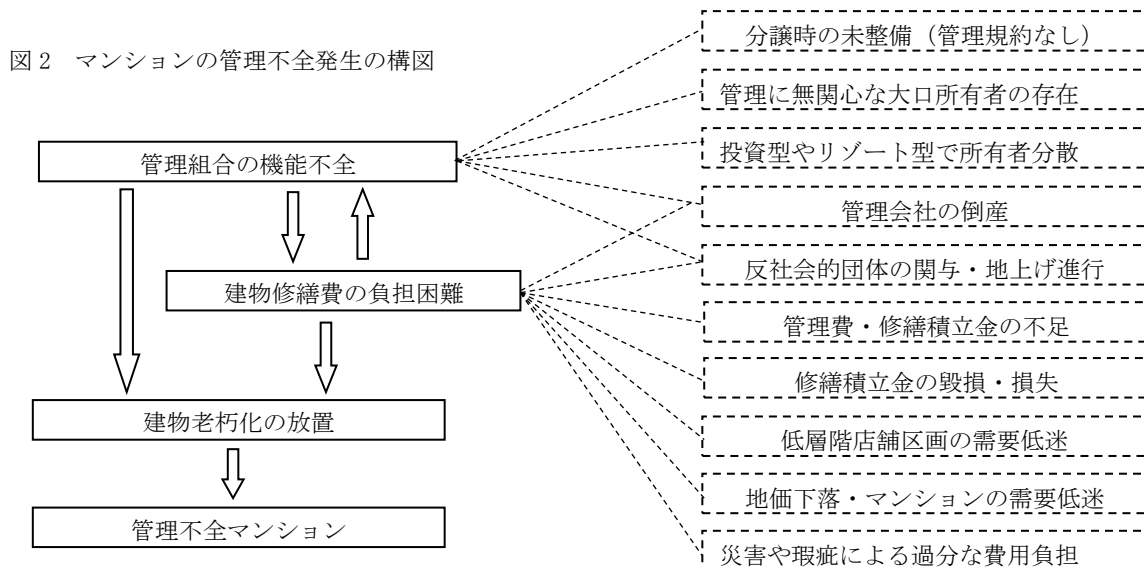
一方、競売物件をみると、管理費等の滞納額が中古価格を上回るため、落札されない事例が多数確認できる。これら住戸を管理組合法人が取得して滞納を解消する例もあるが、一方で、宅建業法の制約から取得後の転売に制約が指摘されている。このような解決手段を支援する仕組みが必要と考えられる。

そのような中で、市場流通がなく建物劣化を放置している管理不全マンションが3例確認された。それらの調査の結果、差押さえの発生や競売の不調を契機として管理費等の滞納が発生・長期化し、その戸数が増えることで管理不全に陥っている状況が把握された。

また、4/5の特別多数決で解消決議が可能と仮定して、解消事業の可能性を検討した。その結果、建物解体費が土地売却価格を上回ると推定される事例が調査6例中4例となり、地価が低い地方都市でのマンション解消の難しさが判明した。この問題を解決するためには、ホテル等への一括用途転用の検討、あるいは、一戸建住宅の空き家対策特別法に準じた行政代執行の仕組みが必要と考えられる。

#### (4) 都市部の管理不全マンションの調査 (松本恭治、他8名)

都市部における管理不全マンションの調査を行った。管理不全には、管理組合の機能不全と建物不全の状態の2つの側面があるが、調査では、管理不全の判定は、建物不全の状態(劣化、汚染、破損の放置)によるとし、その程度は調査者の判断に委ねた。その結果、全国17例の報告があり管理不全に陥った理由について整理した(図2)。解決策として以下が指摘できる。



#### ① 専門家の支援による管理組合の正常化

都市部では、建物修繕が実施できれば住宅需要が期待できる場合が多い。このため、マンション管理士等の専門家が支援して管理を正常化しつつ、費用を徴収して建物修繕を実施することが解決策となる。近年、一部自治体では専門家派遣制度を設けているが、この制度を拡充し、管理組合が機能していない場合は、行政による派遣が可能になる仕組みが必要と考えられる。

#### ② 民間による再生事業の進展

管理不全マンションの一部を買取り、建物修繕の実施後に高く転売する例がみられた。これは、一種の再生ビジネスとみられる。

#### ③ 特別多数決による解消決議の成立

欠陥工事や災害等を契機とした管理不全では、管理組合が機能しているものの、修繕費用が出せないため放置される例がある。いわば修繕に過大な費用がかかる状態である。これらは、多数決による解消制度が実現すれば、解決に向かう可能性があると考えられる。

#### ④ 行政代執行による管理不全の解消

管理不全により管理組合が機能していない例が多い。この場合は、区分所有者の合意形成による問題解決は難しく、行政代執行により建物修繕あるいは解体を行う制度が求められる。

#### (5) 各国のマンション解消制度

多数決による解消制度に関連して、各国の法制度を調査・検討した。

##### ① シンガポール (辻尋一) (福井英夫・長谷川洋他 2014)

シンガポールでは、客観的要件なしの多数決によるマンション解消制度がある。その対象は、

富裕層及び外国人向けのコンドミニアムであり、国民の約 14%が住む。一方、国民の約 80%は、アフォードブル住宅を提供するHDB (housing & development board : 住宅開発公団)が、99年のリースホールドで提供するHDB住宅に住む。これら集合住宅では、HDBによる再開発に伴い転居が求められることがあるが、多数決による解消制度は採用されていない。

②オーストラリア (岡田康夫 2015,2017) (竹内好史他 2013)

ニューサウスウェールズ州では、2015年11月に区分所有関連法の大改正が行われ、3/4以上の特別多数決による解消決議が創設された。解消には二つのタイプがあり、集団売却と建替えである。つまり、建替えは、解消の一形態として位置づけられている。また、解消決議の客観的要件はなしであるが、代わりに裁判所が手続きの透明性、売却費用の配分の衡平性、弱者への配慮等を審査する。

③ フランス (寺尾仁 2015,2017)

フランスでは、被災区分所有建物に限り、全区分所有者の議決権数の過半数をもって建て直さないと決議した時に解消する制度がある (65年法)。被災以外では、多数決による解消制度は規定がない。その中で、危険建物あるいは不衛生住居に対して、公権力が修繕工事や除去を命令及び代執行することができる。これに伴う公益目的の収用等を経て、結果として区分所有関係が解消される例がある。

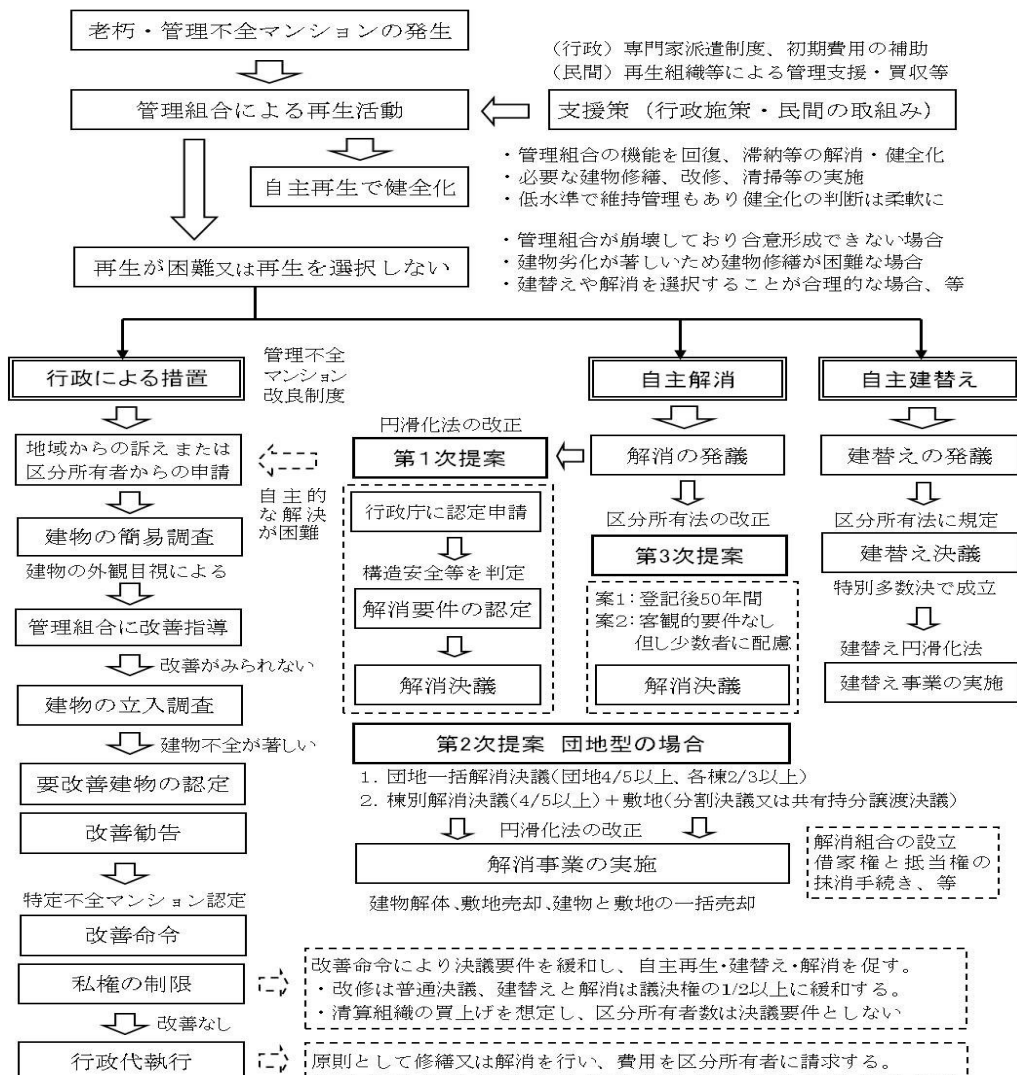
④ スイス (藤巻梓 2015)

スイスでは、2009年に「解消請求」制度が新設。この請求は、登記から50年以上経過すると可能で (建築物の状態が悪く目的に沿った使用ができない場合)、他の所有者に対してなされる。一方、共有関係を維持したい所有者は、その者に償金を支払うことで解消を阻止できる。

⑤ 各国 (鎌野邦樹)

各国の法制度を比較して3タイプに整理。一つは、ドイツを典型とするヨーロッパ型で災害等による滅失の場合を除き、多数決による解消・建替えを想定しない制度である。二つ目は、

老朽・管理不全マンション対策と「解消制度」の提案



英米型で、滅失と老朽を区別せず、建物修繕ができない場合（保険等で支払える範囲を超える場合）は特別多数決による解消を認めるタイプ。ただし実績は極めて少ない。三つ目は、日本・アジア型で、特別多数決による建替えを認めるが、解消は限定的にしか認めない制度である。

## 2章以降 マンション建替えの困難さと解消制度の必要性、解消制度の提言

建替えのシミュレーションを行った結果（省略）、高地価の立地かつ法定容積率に余裕がある例を除いて建替えは困難で、解消制度が必要なことが確認された。以上の検討を経て4段階のマンション解消制度を提案した（前頁）。第1次は建替え等円滑化法改正を想定し行政が多数決要件を認定する制度。第2次は団地型マンション、第3次は区分所有法改正を想定したものである。別途、管理不全マンション改良制度（仮称）を提案した。

## 5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕（計46件。うち4件掲載）

- ①小林秀樹、マンション解消制度のあり方ー建替えの困難さを踏まえて、マンション学56号、査読無（論文賞受賞）、2017、pp164-174
- ②齊藤広子、マンション需要低下に対する用途転用による利用の実態と可能性の検討、マンション学56号、査読無、2017、pp50-57
- ③鎌野邦樹、マンションの解消（建替え、建物敷地売却）をめぐる立法等の経緯と外国法制、マンション学56号、査読無、2017、pp69-82
- ④長谷川洋、マンション建替え法に基づく『耐震性不足マンション以外の老朽化マンションの解消制度』についての私案、マンション学60号、査読無、2018、pp124-131

〔学会発表〕（計12件。うち3件掲載）

- ①黒田美穂・小林秀樹、渡辺裕、管理不全マンションにおける解消の可能性に関する研究、日本建築学会大会学術講演（横浜）、2015
- ②鎌野邦樹、区分所有建物・敷地の権利状況と建替え等決議・建物敷地売却決議、マンション学会（千葉）、2016
- ③小林秀樹、区分所有関係の解消制度の課題と提言内容、日本マンション学会（北海道）2018

〔図書〕（計1件）

浅見泰司・斎藤広子編、マンションの終活を考える、プロGRESS、2019、229頁

〔産業財産権〕

○出願・取得状況（計0件）

〔その他〕

国土交通省住宅局「住宅団地の再生検討会」で成果発表（2018.6.8）

## 6. 研究組織

### (1) 研究分担者

研究分担者氏名：齊藤広子

ローマ字氏名：SAITO Hiroko

所属研究機関名：横浜市立大学

部局名：総合科学部

職名：教授

研究者番号（8桁）：10257529

研究分担者氏名：小杉学

ローマ字氏名：KOSUGI Manabu

所属研究機関名：東北工業大学

部局名：ライフデザイン学部

職名：准教授

研究者番号（8桁）：30410856

### (2) 研究協力者

研究協力者氏名：鎌野邦樹

ローマ字氏名：KAMANO Kuniki

研究協力者氏名：長谷川洋

ローマ字氏名：HASEGAWA Hiroshi

研究協力者氏名：折田泰宏

ローマ字氏名：ORITA Yasuhiro

他、日本マンション学会解消制度特別研究委員会委員