

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 28 年 6 月 30 日現在

機関番号：12703

研究種目：基盤研究(B) (一般)

研究期間：2011～2015

課題番号：23330090

研究課題名(和文) マンション法制改編による権利調整・取引費用の低減効果に関する実証的研究

研究課題名(英文) Positive analysis on reduction effect of right adjustment and transaction cost by the condominium legislation reorganization

研究代表者

久米 良昭 (Kume, Yoshiaki)

政策研究大学院大学・政策研究科・教授

研究者番号：60316643

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 12,600,000円

研究成果の概要(和文)：老朽マンションの建替は困難な事業であり、社会問題ともなりつつある。この現状を踏まえ、マンション建替制度のあり方を探ることを目的として、次の分析を行った。(1)韓国・米国のマンション建替法制に関する実態調査を行い、建替等の取引費用削減という立法目的に照らし、適切に機能していることを検証した。(2)実務家を対象としたインタビュー調査等により、老朽ストックの実態把握を行うとともに、建替の社会的・経済的・制度的阻害要因を抽出した。(3)法と経済学の方法論を適用し、老朽マンションの円滑な建替に資する制度を設計するとともに、その導入による建替促進効果を推計した。

研究成果の概要(英文)：Rebuilding of the condominium is difficult and is becoming the social problem. Based on these present conditions, we have analyzed the following issues for the purpose of investigating how to design the condominium rebuilding system.(1)We have made fact-finding about the condominium rebuilding legislation of Korea and the US American and inspected that it functioned appropriately for the view point of the legislation purpose to reduce the transaction cost of rebuilding.(2)By interview to apartment for businessmen of rebuilding, we have made investigation of the decrepit condominium stock and extracted a social, economical, and institutional disincentive of the rebuilding.(3)Applying the method of law and economics, we have designed the system to contribute to the smooth rebuilding of the condominium and estimated a rebuilding promotion effect by the introduction.

研究分野：都市工学

キーワード：区分所有法 マンション建替 都市計画・建築規制 土地利用計画 コンドミニアム

1. 研究開始当初の背景

(1) 増大する老朽マンションストック

区分所有方式による耐火構造の中高層集合住宅いわゆるマンションのストックは、2009年度末時点で562万戸に達し、国民の約1割以上が居住するなど、都市型住宅として定着して久しい。一方で、ストックの老朽化も着実に進行しており、築30年以上の老朽マンションは、2011年初頭には100万戸を超えると見られる。これらマンションストックは、都市中心部の利便性が高い地点や、大都市近郊で良好な居住環境の地区に立地しているにも拘わらず、住戸面積も狭く、エレベータもなく給水施設も機能劣化するなど設備も陳腐化し、しかもほとんどが新耐震基準にも対応していない。これらの円滑な建替更新を図っていくことが、日本の住宅・都市が直面する重要な課題となっている。

(2) 老朽マンション建替は実現困難な事業

日本では、老朽マンションの建替は困難な事業である。これまでに完成した老朽マンション建替事業は、阪神・淡路大震災による被災マンションの建替(計109件)を除けば、2009年10月時点でわずか140件、戸数ベースでストックの0.2%にすぎない。老朽マンションのスラム化も懸念される状況にある。

(3) 米国や韓国ではマンション建替が困難とはされていない

米国の多くの州では、区分所有者の80%の合意のみによって区分所有関係を解消して第三者に売却できる制度を定める。研究代表者が実施した現地のマンション管理専門家に対するインタビュー調査によると、建替が困難であるとの指摘はなかったし、将来への懸念もなかった。また、かつて日本と同様の区分所有法を導入した韓国では、その後、法制度が改善され、現在ではソウル市では新規住宅供給戸数に対する建替マンション戸数比率が約3割に達するなど、急速なストック更新が進んでいる。

2. 研究の目的

マンション建替法制とは、多数当事者の複雑な権利関係に基づく建替という共同事業で交渉・合意形成・契約等を通じて発生する膨大な取引費用を削減するための政策的介入であると考えられる。本研究では、この基本認識のもとで、現行法制が取引費用削減という立法目的に、どの程度寄与しているかを実証的に解明する。

(1) 専門家に対するアンケート・ヒアリング調査により、建替の社会的・経済的・制度的阻害要因を抽出したうえで、マンション制度改善課題を整理する。

(2) 韓国、米国の建替法制に関する実態調査を踏まえて、韓国や米国の制度の有する特徴及

び優位性を抽出し、得られる知見をまとめる。
(3) 老朽マンションの円滑な建替に資する制度設計を行い、その導入による都市の環境改善・防災性向上など、政策導入効果を分析する。

3. 研究の方法

(1) 海外の建替法制に関する実態調査を行い、韓国における近年の法改正や米国における州毎の制度が、建替等の取引費用削減という立法目的に照らし、適切に機能していることを示す。

(2) 専門家を対象としたアンケート調査等により、老朽ストックの現状、建替の社会的・経済的・制度的阻害要因を抽出するほか、韓国法、米国法との比較法制分析を行いつつ、法と経済学の知見を適用することにより、老朽マンションの円滑な建替に資する制度を設計するとともに、その導入による都市の環境改善・防災性向上等、政策導入効果を分析する。

4. 研究成果

(1) 韓国及び米国の法制度実態調査

韓国におけるマンション建替法制

韓国では、原則として、建替決議を含めてすべて行政法による手続が可能であり、2007年には決議要件が5分の4から4分の3に緩和された。反対者への補償金額は、開発利益から賛成者が負担するリスクやコストを控除して算定される。借家権は決議に対抗できないものと法令上明記されている。

建替対象従前総戸数は、2009年までの累計で23万戸(日本では2010年末までの累計で約1.2万戸、国土交通省調べ)、ソウル市の新規供給マンションの約3割は建替によるものである(日本では全国の2001年から2010年までの10年間で約1.1%、国土交通省調べ)。

米国の区分所有解消制度

米国では、建替の規律は民事法中心である。州ごとに規律が異なるものの、全国通じての大きな特徴は、建替制度が存在せず、修繕を除けば、区分所有関係の解消とそれに伴って資産を売却することの決議のみが認められていることである。

一見硬直的に見えるが、むしろまったく逆で、建替を強制されることがないがゆえに、賛成者、反対者の開発利益や、リスク等の控除をそもそも考慮する必要が生じない。従来区分所有者は、更地売却という土地の最も有効使用を前提とした、最も高い価値での補償金を得ることができる。さらに、そこに再建されるマンション等を購入すること、二度の引越しを好まないなら別にマンション等を購入すること、のいずれをも任意に選ぶことが

できるので、日本と異なり、選択肢の豊富化による手間や金銭支出の削減が可能なことから、かえって合意が形成されやすい。借家権は区分所有関係の解消決議に対抗できない。解消要件は5分の4の州が多いが、4分の3、3分の2の州もある。

(2) マンション建替制度の改善課題

専門家ヒアリング等の実態調査を踏まえて、マンション建替の阻害要因になっていると考えられる一般的な課題と、区分所有法、マンション建替円滑化法等に残された制度的課題を抽出・整理した。

1) マンション建替の阻害要因になっている一般的な課題

建替の阻害要因	阻害要因の内容及び対処の方向性
(1) 高齢化の進行による合意形成困難	老朽マンションほど高齢世帯が多くなり、資力も低下し、資金借入も困難になるほか、今後の居住年数が短ければ建替の誘因も低くなる。合意形成も困難となる。
(2) 住宅ローン等残債の問題	中古マンションとして購入した者にローン返済が残されている場合、建替前に一括返済する必要があるが、この資金調達に困難な場合がある。
(3) 既存不適格等容積率制限の問題	建替事例では、未利用の容積率を活用し余剰床を分譲して建設資金を賄ったケースが多い。しかしながら今後、建替が課題となる民間マンションでは、余剰容積がない場合が一般的である。特に1970年建築基準法改正以前の既存不適格物件は、建替困難である。

2) 区分所有法、マンション建替円滑化法に残された課題

A) 建替決議に関する事項

建替の阻害要因	阻害要因の内容及び対処の方向性
建替決議の成立要件(4/5以上の特別多数決)	2002年法改正では、過分費用要件並びに主要用途要件が撤廃され、敷地の同一性要件が緩和された。ただし「区分所有者及び議決権の各4/5以上」の特別多数決要件は、依然として重い要件で、建替決議が困難な理由の一つとされる。
敷地の同一性要件	現敷地での建替は、区分所有者にとって建替期間中の仮住居に加えて2度の移転という金銭的費用と心理的・肉体的負担を強いる。非現地建替への拡大が望まれる。
建替決議は安定性に乏しい	民事上の手続であり、決議無効の訴えは時効にからない限りいつでも提起することが可能である。出訴期間に制限を設ける等の対処が課題である。
建替計画の変更が困難である	例えば建替事業の内容が大幅に変更された場合には、建替決議の有効性を巡って、建替非参加者から争いが提起される懸念がある。

B) 売渡請求に関する事項

建替の阻害要因	阻害要因の内容及び対処の方向性
売渡請求の「時価」の基準が明確でない	判例では、決議された再建事業計画が完成したとみなして算出された額とされる。開発利益を全て含み、建替参加者の労力や事業リスク等は考慮されない。
不在又は不明の者に対する売渡請求	請求の意思表示が相手方に到達したときに売買契約が成立するが、相手方が不在又は不明の場合、売渡請求による売買契約の成立が危ぶまれる事態となる。

C) 団地の建替決議に関する事項

建替の阻害要因	阻害要因の内容及び対処の方向性
一括建替決議に際しての各棟要件 ²⁾	少数戸数棟におけるごく少数の反対者の存在により、建替決議が成立しなくなる場合がある。
一括建替の前提条件として必要な敷地共有状態の確保	団地内にテラスハウス等がある場合、敷地の一部を他者が単独所有しているため、全員共有を要件とする一括建替決議ができない。
一部の棟が先行して建替ったときの残りの棟の建替	一括建替決議(70条)ができなくなる
団地の一部の被災したマンションが全部滅失となった場合	再建には団地全体の土地持ち分の4/5同意が必要となる。また全部滅失となった場合には、円滑化法を活用することができない。
建築基準法86条の一団地認定に関する事項の取扱	認定取消しについては全員合意が必要とされるが、郊外の大規模団地では、全員同意を取得するのは容易ではない。

D) 借家人に関する事項

建替の阻害要因	阻害要因の内容及び対処の方向性
借家人から建物明渡を求めることは困難	期間満了時に更新拒絶を行うため正当事由を必要とする。建替決議は考慮要素とされるが、当然に正当事由が具備するわけではない。期間満了まで長期間が存する場合、特約がない限り中途解約できず、任意の交渉で建物明渡を求めることは極めて困難。
円滑化法では権利変換計画に借家人同意が必要	借家契約が権利変換期日までに確定的に終了する仕組みを設けない限り、任意の交渉で借家人に事前転出してもらえないと、事業自体が頓挫する。

E) 円滑化法に関する事項

建替の阻害要因	阻害要因の内容及び対処の方向性
建替決議後2年以内に工事着手することが必要	組合設立認可(個人施行の場合、施行認可)及び権利変換計画認可の手続きを迅速化することが必須である。
耐震性不足により危険なマンションについて	危険・有害マンションの建替え勧告制度があるが、勧告に効力がない。また建替も改修もできないマンションが放置される恐れがある。

(3) 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収支
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考える。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事業により、総床面積 2000 m²で、戸当たり 100 m²の住戸を 20 戸建設するケースを想定する。

現行制度を想定した場合、建替事業の収支は、次のようになると考えられる。

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・歳入であれば、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。

制度改善事項

制度改善として、次の 4 項目を想定する。

(a) 建替事業参加区分所有者による開発利益の確保

(b) 建替計画を前提としない建替決議

(c) 多数要訣要件の緩和

(d) 借家人対策のための法的措置

制度改善による建替事業成立可能性増大
賃料関数及び新築マンション価格関数を推計し、23 区内中古マンション・売買情報データベースに適用することにより、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の符号を分析した。
A = 「建替事業の利益」 / (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 50 ~ 60 年を経過したマンションで

ある。

(a)例えば現行制度である「敷地の同一性要件あり・80%多数決」の場合だと、建替事業の純便益がプラスとなる者が80%以上を占めるマンションは、全2156棟数中、わずか3.8%しか存在しない。

(b)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、マンション建替の実現性は大きく高まる。

(c)80%の特別多数決を維持しても、17.9%のマンションで建替が実現される。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%のマンションで建替が実現すると見込まれる。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

〔雑誌論文〕(計18件)

長谷川 洋、福井 秀夫、戒 正晴、大木 祐悟、シンガポールのマンション解消・敷地一括売却制度とその運用実態、都市住宅学、査読無、84号、2014、65-73
DOI：なし

山崎 福寿、定行 泰甫、建て替え問題による区分所有建物の資産価値下落に関する実証分析、日本経済研究、査読無、70号、2014、32-59
DOI：なし

山岸 浩一、福井 秀夫、村辻 義信、吉田 修平、植松 丘、米国(カリフォルニア州)のマンション管理制度とその運用実態、都市住宅学、査読無、80号、2013、62-68
DOI：なし

竹村 好史、福井 秀夫、村辻 義信、吉田 修平、オーストラリアのマンション管理制度とその運用実態、都市住宅学、査読無、83号、2013、149-153
DOI：なし

瀬下 博之、山崎 福寿、マンション建替え決議についての理論と実証、上智経済論集、査読無、58巻1・2号、2013、9-21
DOI：なし

山岸 浩一、福井 秀夫、村辻 義信、安藤 至大、檜谷 美恵子、フランス・イタリア・イギリスのマンション管理制度とその運用実態、都市住宅学、査読無、78号、2012、58 - 65
DOI：なし

久米 良昭、定期借家法の立法過程と学際的学術研究を基盤とする立法アプロー

チ、都市住宅学、査読無、77、2011、44-47
DOI：なし

福井 秀夫、マンションの管理の老朽化・震災対策の法的隘路、住宅土地経済、査読、有、81、2011、17-24
DOI：なし

〔学会発表〕(計6件)

久米 良昭、周辺地域と一体的に整備された団地再生事業の効果分析、セミナー「日本の住宅・建築・都市が直面する中長期的課題と解決方策()」, 2015年01月14日、政策研究大学院大学(東京都・港区)

久米 良昭、今村 裕、小山 雄資、桑畑 綱男、田中 和俊、福井 秀夫、福崎 秀一、不動産市場の活性化と専門資格者の役割 - 鹿児島の実情を踏まえて -、都市住宅学会大会第20回学術講演会、2012年11月25日、鹿児島大学(鹿児島県・鹿児島市)

〔図書〕(計3件)

浅見泰司・福井秀夫・山口幹幸(編著) 日本評論社、マンション建替え - 老朽化にどう備えるか、2012、334

6. 研究組織

(1)研究代表者

久米 良昭(KUME, Yoshiaki)
政策研究大学院大学・政策研究科・教授
研究者番号：60316643

(2)研究分担者

山崎 福寿(YAMAZAKI, Fukujyu)
日本大学・経済学部・教授
研究者番号：10166655

瀬下 博之(SESHIMO, Hiroyuki)
専修大学・商学部・教授
研究者番号：20265937

福井 秀夫(FUKUI, Hideo)
政策研究大学院大学・政策研究科・教授
研究者番号：60251633

中川 雅之(NAKAGAWA, Masayuki)
日本大学・経済学部・教授
研究者番号：70324853