

# 不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第19回



桑島 良紀  
不動産学研究科

リット、特に権利変換と敷地売却の  
違いについて次回までに自分なりに  
まとめていった。

地売却については、埼玉の物件の事  
例を具体的な価格計算を示して紹介  
した。

博士課程でも、学部と比べるとか  
なり少ないが講義がある。ただ、講  
義の位置付けは異なる。博士論文を  
まとめるための支援という意味合い  
が強いという特徴がある。教

授と学生が一つのテーマにつ

いてお互いに調べてきたことを発表  
し、議論をして知識の体系化や新し  
いものの方を見方をつけていく。

テーマに沿って制度や事例の調査と  
考察を行い、その中で出た課題や疑  
問点を次回の講義までに調べ、議論  
する。

マンション建替えをテーマにした  
講義では、日本初分譲マンション  
「宮益坂ビルディング」の建替え事  
業について発表。建替え工事直前の  
当時の写真を織り交ぜ、マンション

建替え円滑化法による組合施行であ  
ること、建替え前と建て替え後の建  
物概要の比較などを説明した。この  
事業の意義として、区分所有者の高

これらの制度の比較とメリットと  
デメリットを発表した上で、教授か  
らは区分所有法の取り扱いからマン  
ション建替え円滑化法に至るまで時  
系列を踏まえて解説。要約すると、  
区分所有法では修繕と比べて建替え

に費用が掛かるとき  
に建替えができる

に費用が掛かるとき  
の選択肢として、不動産学の博士課

## 法制度や事例の議論で理解深く

程がもっと活用されてよい  
と考えている。

【教員コメント】 高経

年齢、複雑化した物件の建替え事例  
である点や合意形成の難しさの克  
服、論点として経済の担保を容積率  
緩和に依存している点や、容積が確  
保できない既存不適格では建替えが  
できない点を挙げた。こうした発表  
と意見交換を受けて、等価交換、マ  
ンション建替え円滑化法による権利  
変換、敷地売却のメリットとデメ

いう「費用の過分性要件」があり、  
区分所有者間でトラブルが多発した  
ことから02年に法改正が行われた。  
等価交換は資力がない区分所有者に  
事業者が代わって建替え費用を負担  
するが、区分所有者の地位が不安定  
になるとい問題から、マンション

年マンションは年々増加するが、建  
替え事業は進んでいない。国は区分  
所有法を改正し、建替え決議の合意  
要件を緩和する方針だ。しかし、開  
発業者が事業参画できる条件を備え  
ているマンションは限られている。  
法改正が実現した場合、どこまで建  
替えが進むのか注視したい。(小杉  
学)