

## 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

Research on current price, the actual condition of the exchange of a right, and the problem that should be solved in reconstruction of condominium.

Graduate student, Meikai Univ. ○Kenji YUNOKIHARA 明海大学大学院 ○柚木原健二  
Prof., Faculty of Real Estate Science, Meikai Univ. Hiroko SAITO 明海大学不動産学部教授 齊藤広子

The condominium is supplied, about 50 years pass and the number of stocks is estimated at about 5,900,000 houses, on the other hand, most old rebuilding examples are equivalent exchanges with the developer using surplus capacity.

However, many severe superannuation condominium of rebuilding conditions, such as the existing disqualified condominium, also exist. In the future, the agreement for rebuilding, a burden of expense etc. will be considered to be the causes of prevention of rebuilding, I think that the purchase determination to those who do not participate in rebuilding is important. However, there is a problem in the procedure and not carried out.

What is the reason? Therefore, the issue which should be examined is shown.

Condominium	Reconstruction	Nonparticipant
マンション	建替え	不参加者

### 1. 研究の背景・目的

わが国の分譲マンションのストック数は、2012年末現在、約590万戸<sup>(1)</sup>と推計されており、一方、建替え実施状況は、2013年4月1日現在、207件（完了済183件）である<sup>(2)</sup>。この建替え実現事例の大半は、主に余剰容積を利用した保留床を生みだし、全員合意による開発事業者との等価交換事業として建替えられた費用負担がないまたは少ない、恵まれた条件のものであった（表1）<sup>2)</sup>。

ところが、今後、建替えを検討するマンションでは指定容積率に余剰がない、または現行の指定容積率を超えている、いわゆる既存不適格マンションなど事業環境が厳しい中での建て替え需要が増加することが予想される<sup>1) 2)</sup>。これらのマンションの建替えに伴う合意形成の困難化が考えられ、建替えが円滑にいかない場合には老朽化に伴うマンションの賃貸化や維持・管理の機能不全化を生じ、ひいてはスラム化の危険性、防犯性や防火性の低下、地域環境の悪化等による社会問題に発展

する可能性が考えられる。

更に、建替えへの合意形成が建替え決議という形で実施できても、マンション建替えにおいては、建替え費用の負担、借家人の立退き、抵当権者との交渉及び建替え不参加者への売渡請求の実施などがマンション建替え事業推進の阻害要因となることが考えられる。

特に、今後は、人口・世帯減少時代を迎え、マンション需要が低下する中でのマンション建替え事業は、区分所有者にとって好条件で実施されることが難しく、ゆえに建替えに全員賛成となるケースが大きく低下することが予想され、建替え実現のためには、建替え決議における建替え不参加者への売渡請求が重要になることが考えられる。

しかし、その手続きには課題があり、多くは実施されていない。その理由は何か。なぜ、実務上実施が困難であるのか。若しくは、売渡請求を回避し、合意形成を図る方法があるのか。それを明らかにし、制度の見直しを行う必要がある。

そこで、本研究では、マンション建替え事例における売渡請求の実態と課題、現行法制度における売渡請求制度の効果と課題を明らかにし、その改善方針を検討する。

## 2. 既往研究における研究の位置づけと研究方法

### 2.1 既往研究における本研究の位置づけ

本研究に関連する既往研究は、村辻（2007）の建替え事例をもとにした合意形成のポイントや建替え実現手法を事業方式による分類と法的手続による分類に分け、そのうえで「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」という）の利点と問題点を挙げ、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論じている。

また、小西（2010）は、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建替え決議をした30マンションのうち、11マンションで売渡請求を行い、6マンションで検討したが実施していないとの報告がある。しかし、建替えの合意形成に至る方法や建替え不参加者への売渡請求の実態については論じられていない。

### 2.2 研究方法

本研究では、既往研究の成果を踏まえ、マンション建替えについて、建替え事例の概要、建替え不参加者への売渡請求の実態を明らかにする。そのうえで、売渡請求するうえでの課題およびそれに伴う建替え事業への影響を明らかにし、その回避と予防策を検討する。

具体的には、①マンション建替え実施状況207件のうち、建替え完了済みが183件であり、この建替え事例の実態を分析するため、国土交通省、一般社団法人不動産協会<sup>(3)</sup>、マンション再生協議会<sup>(4)</sup>および各デベロッパー<sup>(5)</sup>とコンサルタント会社のホームページ並びに文献<sup>(1)</sup>からできるだけ数多くの建替え事例を抽出し、その事例を調査、整理した結果、129件の建替え完了事例の取

集を行った。そこで、この建替え完了事例を分析し、事業手法、建替え実現の要因を明らかにする。

そのうえで、②マンション建替え不参加者への売渡請求の実態を把握するために、建替え実績の多い事業者の担当者に対し、該当事例における建替え決議における非賛成者の数、建替え不参加者への売渡請求の数及び訴訟提起の数など、先行調査等では半明しない情報を収集し、売渡請求の実態と課題について明らかにする。

最後に、③売渡請求は形成権であり、その意思表示が建替え不参加者に到達したとき、その者の区分所有権及び敷地利用権を目的とする、時価による売買成立の効果が生じる。なぜ、裁判に発展したのか。売渡請求に関連する裁判事例を文献と聞き取り調査で抽出、分析し、その実態と課題を明らかにする。

以上を踏まえ、建替え決議のあり方や建替え不参加者に対する売渡請求が、建替えにどのような影響を及ぼしているかを明らかにする。

なお、聞き取り調査は、A社について2012年11月と2013年12月の2回、B社については2012年12月に実施した。

## 3. 建替え事例の事業手法と建替え実現の要因

### 3.1 マンション建替え事例の事業手法

把握した建替え事例について建替え竣工年を軸に整理すると、129事例は1975年竣工した事例から2011年まで37年間の建替え事例である。円滑化法の制定により事業方法に変化が現れたことから、円滑化法以前を1975年から2004年までの30年間（84件）とし、2005年以降の7年間を円滑化法以後（45件）として分類し、分析する。

建替えが実施された物件所在地は、首都圏<sup>(6)</sup>が74件で最も多く、近畿圏が33件、その他が22件である。事業手法については、2002年の円滑化法の制定までは第1種市街地再開発事による建替えが8件あり、自主再建が1件及び事業手法が「不明」が9件あり、その他は等価交換事業に

よる建替えが66件と事業手法の判明した75件のうち約90%を占めている。円滑化法制定以後は、建替え事例45物件のうち、円滑化法適用の建替えが34件、等価交換事業による建替えが11件であり、円滑化法によるものが多い(表1)。

表1：マンション建替え事例の概要

		全国	首都圏	近畿圏	その他
全 体		129件	79件	33件	22件
円滑化法以前		84	40	27	17
内 訳	等価交換事業	66	26	26	14
	その他	18	14	不明1	自1 不明2
円滑化法以後		45	34	6	5
内 訳	円滑化法に基づく建替え	34	27	2	5
	円滑化法によらない建替え	11	7	4	0

(注) 自は、自主再建、不明は、事業手法が不明を表す。

### 3.2 マンション建替え実現の要因

マンション建替え事例によると、開発事業者との等価交換事業と円滑化法による建替え事業が建替えの殆どを占めていることが判明した。

また、円滑化法を適用した34件の建替え事業においても、開発事業者が参加組合員又は事業協力者として建替えに関与している事例が30件も占めている。

これらの事例は、余剰容積を利用した建替えであり、建替えによる増床倍率は、全体では、2.0倍以上2.5倍未満が21件、2.5倍以上3.0倍未満が18件である。円滑化法以前では2.0倍以上2.5倍未満が12件、2.5倍以上3.0倍未満が11件及び3.0倍以上3.5倍未満が10件である。増床倍率5倍以上の建替えが6件あることも特徴である。

円滑化法以後は、2.0倍以上2.5倍未満が9件、1.5倍以上2.0倍未満及び2.5倍以上3.0倍未満が

7件である。おおよそ1.0倍以上3.0倍未満の増床倍率による建替えが多いことが分かる。建替えにおける増床倍率は、1.0倍以上5.0倍未満まで多岐にわたることが分かる(表2)。

表2：建替え前後の増床倍率の分類

	全 体	円滑化法以前	円滑化法以後
～1.5倍未満	1件	0件	1件
1.0倍～1.5倍未満	9	4	5
1.5倍～2.0倍未満	11	4	7
2.0倍～2.5倍未満	21	12	9
2.5倍～3.0倍未満	18	11	7
3.0倍～3.5倍未満	14	10	4
3.5倍～4.0倍未満	10	7	3
4.0倍～4.5倍未満	6	2	4
4.5倍～5.0倍未満	5	4	1
5.0倍～	9	6	3
不 明	25	24	1
計	129	84	45

### 4. 建替え実績における売渡請求の実態

マンション建替え実績のある事業者へ主に建替え決議の非賛成者への売渡請求に関する聞き取り調査を行い、その実態を把握すること及び課題を考察することにした。

#### 4.1 調査対象会社の建替え実績と売渡請求の実態

調査対象は、建替え実績が10件以上あり、且、売渡請求の実績がある事業者のうち、聞き取り調査に協力を得られた事業者を選定した。

##### (1) 建替え事業者の会社概要

A社は、不動産開発事業については、土地を取得しないで、土地の権利者との等価交換の事業手法により共同化マンションを推進しているのが特徴である。

また、建替えに関しては、専門組織を設置し、これまで注力してきた建替え事業において、事業協力者として蓄積してきた情報の集約・分析と課

題抽出を行い、区分所有者のパートナーとして建替えの具体的な事業計画や合意形成に向けた支援を積極的に行っている。

更に、これまで建替え実績が 16 件あり、建替え実績のある事業者のなかで最も多い実績である。

B社は、マンション建替え事業については、2005年専門組織を新設し、長年取組んできた市街地再開発、等価交換や建替えなど、権利者と共同で推進する再開発系事業の実績を通じて培ってきたノウハウを結集し、建替え事業への取組みを行ってきた。これまで 11 件の建替え実績がある。

## (2) 売り渡し請求の実態

### ①建替え実績における売渡請求の実態

聞き取り調査では、建替え不参加者への売渡請求をした事例は、A社は、建替え実績 16 件のうち 4 件であり、この 4 件全てが訴訟に発展した。また、B社は、建替え実績 11 件のうち 1 件であり、訴訟による解決（和解）であった。

### ②売渡請求権行使についての考え方

売渡請求権の行使についての考え方は、A社は「積極的に行使すべきである。」と回答したのに対し、B社は「なるべく行使すべきでない。」と回答し、その対応に違いがみられたが、その一方、可能な限り全員の合意形成を図るべく、売渡請求権の行使を示唆しつつ参加を促すという点は同じであった。

### ③売渡請求権を行使しない建替え方法

売渡請求権を行使しない建替えについては、建替え不参加者が任意に転出するか、または、建替えの合意を得る方法だけである。

### ④建替え推進決議の実施状況

#### ④-1 A社について

建替え推進決議の実施について

A社の建替え実績 16 件のうち、建替え推進決議を実施した事例が 10 件であり、建替え推進決議が行われなかった事例 5 件については、建物の老朽化により当初から建替えを検討していた事例が 1 件、全員合意によるA社との等価交換事業の事例

が 4 件であり、建替え推進決議一部有の事例は、2 棟のマンションの共同事業による建替えであり、そのうち 1 棟のみが建替え推進決議を行った。

尚、推進決議は、規約に別段の定めがなければ過半数で決議できるが、A社は4分の3以上の賛成を得ることを目安とし、賛成者を限りなく5分の4に近づけるということであった。また、この決議により非賛成者の課題を抽出し、個別に丁寧な説明や話し合いをし、あるいは非賛成者の要望を取り入れることにより、建替え決議において出来るだけ全員の合意形成を図っている。

次に、推進決議を実施した事例 10 件の事業手法は、全員合意による事業者との等価交換が 4 件、円滑化法による建替えが 6 件である。

表 3：A社の建替え推進決議の内容

	有	無	一部有
建替え推進決議	10 件	5 件	1 件

## (3) 売り渡し請求の事例

### ①A社の事例

A社の建替え実績 16 件うち売渡請求 4 件の内容は、次のとおりである。

A-1については、平成 15 年 10 月に提訴し、建替え不参加者 9 名に対し「建物の区分所有等に関する法律」（以下「法」という）第 63 条 4 項による売渡請求権を行使しつつ、早期に工事着工するために並行して和解交渉を行っていた。また、建替え決議の有効性については理解を得られたが、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（期間は約 2 年）である。

A-2については、管理組合の理事長が区分所有者でなかった（総会前に配偶者へ譲渡していた）ため、区分所有者集会の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(期間は約2年)になった。

A-3については、区分所有者120名のうち居住者はわずか20名ほどであり、理事長も賃借人が務めてい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、その理由としては建替え後の還元率が60%であったための不満であった。その後、説得などの結果売渡請求をしたのは2名であったが、このうち1名については合意を取り付けることができたが、残り1名は、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を求めたところ、約3ヶ月で解決した。

A-4については、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。また、円滑化法による権利変換計画決議において3名の非賛成者に売渡請求し、そのうち2名に対し提訴(期間は約2年)した。

表4：建替え実績における売渡請求の内容

	物件名	建替え決議時の非賛成者数	売渡請求権の行使数	非賛成者への訴訟提起数
1	A-1	33(名)	9(件)	8(件)
2	A-2	9	3	2
3	A-3	9	2	1
4	A-4	22	3	2

#### ②B社の事例

B社の建替え実績11件うち売渡請求1件の内容は、次のとおりである。

B-1は、建替え決議時に2名の非賛成者(1名は当初の売主で、且、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。)がいたが、結果的には、1名のみが円滑化法の仕組みを理解できず、逆に、

売渡請求による訴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ヶ月で明渡しが完了した。

表5：建替え実績における売渡請求の内容

	建替え決議時の非賛成者数	非賛成者への売渡請求数	非賛成者への訴訟提起数
B-1	2(名)	1(件)	1(件)

#### 4.2小括

法63条は、建替え決議の非賛成者へ建替え参加の催告(同条1項)と建替え不参加者への売渡請求(同条4項)をすることができる旨定める。

建替え決議の非賛成者に対し、A社もB社も基本的には全員の合意形成をはかるべく建替えについて丁寧な説明を継続したり、話し合いを重ね理解を求めたり、また、建替え不参加者の要望を取り入れたりして時間をかけて合意に至っているのが実情である。

しかし、一方、合意形成に至らない建替え不参加者については、売渡請求権の行使により所有権移転登記手続および建物の明渡しを求める訴訟を提起するケースもある。但し、売渡請求権の行使についての考え方は、A社は「積極的に行使すべきである。」と回答したのに対し、B社は「なるべく行使すべきでない。」と回答し、建替え不参加者への対応の違いがみられた。

なお、売渡請求権を行使しない建替えについては、建替え不参加者が任意に転出しない限り、基本的には全員の合意形成をはかる方法のみである。また、建替え決議以前に建替えを計画・推進することを目的として、建替え意思の確認や円滑な事業推進のため建替え推進決議を実施し、非賛成者の課題を抽出し、丁寧な説明や要望を取り入れることにより合意形成を図っている。

## 5. 現行法制度上の建替え決議と売渡請求

### 5.1 建替え決議と売渡請求の牽連性

マンション建替えについて、一定の要件を満たすときは、集会において区分所有者及び議決権の各5分の4以上の特別多数決をもって建替えする旨の決議ができる(法62条)。

この場合に、「建替えを実現するためには、所定の手続きによって建替え参加者と不参加者を区分し、不参加者を区分所有関係から排除する必要があるか。」そのために、法63条で売渡請求権を定め、その結果、建替え参加者のみが区分所有者という状態が形成される。

しかし、この状態では、当然に建替えを実施する旨の合意が成立したことはないので、「法64条において建替え参加者間に建替え決議の内容に基づく合意が成立したものと看做し、その結果、参加者はこの合意に拘束され建替えが実現できるのであるか。」

また、団地内建物の建替えについては、法69条(棟別建替え)と法70条(一括建替え)の制度がある。

次に、円滑化法(組合施行)に基づく事業は、5人以上が設立発起人となり建替え合意者の4分の3以上の同意を得て、知事に建替組合の設立認可を申請する。そして、組合の設立認可後、組合は建替え不参加者に対し売渡請求でき、建替え決議の日から1年以内、且、組合の認可公告日から2ヶ月以内に行う必要がある。

### 5.2 売渡請求制度の行使上の課題

売渡請求権の行使は、建替え決議の建替え非賛成者に対する建替えに参加するか否かの催告に対する不参加または無回答の者に対する2ヶ月の催告期間満了の翌日から2ヶ月以内に行使しなければならない。

ところが、福井(2012)は、円滑化法による「組合設立認可が受けられなくなった時点では、通常、売渡請求の期限を徒過しているのが実態である」という。売渡請求できないと、建替え事業の中断、

または再決議という問題が発生するのである。

また、村辻(2012)は、売渡請求のとき、「建替え不参加者が売渡請求権を行使された後、区分所有権及び敷地利用権を第三者に譲渡した場合、二重譲渡と同様、民法177条の対抗要件の問題となる可能性があり、事前に処分禁止の仮処分による保全手続(7)を図る必要があることになる」という。

次に、事業者への聞き取り調査によると、売渡請求により訴訟に移行することを考慮して保全手続を行っているが、相手方に売渡請求が到達後、仮処分登記手続が完了するまでの時間を要することや訴訟が長期間に亘ることによって事業の不安定化ならびに不透明になるという事態が生じる恐れがある。

また、円滑化法による認可手続は形式審査権であるが、認可権者に実質審査権に近い内容を求められ、例えば、建替組合設立認可申請では、建替え合意者全員の同意を求められたり、権利変換計画の認可申請では建築確認後でないことなど、認可手続や認可まで一定の期間を要することが課題である。

マンション建替え事業においては、これら法的課題並びに手続上の課題が建替えの阻害要因になりうるので、何らかの対策を講じる必要がある。

## 6. 売渡請求の裁判事例の考察

### 6.1 裁判事例の実態及びその争点と要因

マンション建替えに関し、1983年の区分所有法の改正(建替え決議の創設)以降の裁判事例のうち(阪神・淡路大震災関連の訴訟を除く)、文献と聞き取り調査で収集した11件の裁判事例について分析する。

①物件Fは、わが国初の建替え決議がなされた事例で、建替え決議の有効性が争われ、最高裁においてその有効性が認められた。

②建替組合または事業協力者から建替え不参加者へ提訴したのは6件あり、その請求の趣旨は、

売渡請求に伴う所有権移転登記手続及び建物明渡請求が3件、売渡請求に伴う時価が争われたのが1件、相続人間の遺産分割協議の不成立が1件及び相手方から売渡請求制度の法知識の欠如に伴う訴訟提起の要請が1件である。

③建替え不参加者から参加者へ提訴したのは4件であり、その請求の趣旨は、建替え決議の無効確認を求めたのが3件あり、この内2件については被告である建替え参加者側から売渡請求に伴う所有権移転登記手続及び建物明渡の反訴を提起されている。残り1件は、売渡請求に伴う団地の一括建替え決議の憲法上の適法性が争われた。

④借地権付区分所有建物の買受指定者が土地所有者へ売渡請求に伴う賃借権取得に借地借家法の類推適用の有無が争われたのが1件である。

⑤物件B・E・Fは最高裁、物件Cは高裁まで争われ、その他の物件は地裁で解決した事例である。また、各物件の訴訟期間は、物件I・Kは和解による解決であり、その他の判決によるものは、物件Hが約1年、その他は約2年を要し、物件B・Fでは約4～5年の期間を要している(表6)。

表6：マンション建替えに関する裁判事例

物件	原告	被告	争点	提訴	期間(約)
A	建替組合	不参加者	②	2010	2年
B	不参加者	事業協力者	④	2005	3年9ヶ月
C	不参加者	管理組合法人	①・②	2005	1年9か月
D	買受指定者	所有者(底地)	④	2003	1年7か月
E	事業協力者	不参加者	③	2003	2年
F	不参加者	買受指定者	①・②	1996	4年9か月
G	建替組合	権変不同意者	②	2011	2年
H	建替組合	不参加者	②	2011	11ヶ月
I	建替組合	不参加者	④	2006	3ヶ月
J	不参加者	建替組合	①	2005	2年
K	建替組合	不参加者	④	2005	3ヶ月

(出典) A-F: 判例時報、その他は聞き取り調査 (Eを含む)

(争点) ①建替え決議の有効性、②所有権移転登記手続及び建物明渡請求、③時価、④その他

(注) 期間(約)は訴訟に要した期間を示し、A～DおよびFは提訴月が不明のため、提訴の翌月以降から12月までの月数が加算されることになる。

## 6.2 小括

裁判事例では、建替え参加者から不参加者への売渡請求に伴う所有権移転登記手続および建物明渡しを求める事例と建替え不参加者から参加者への建替え決議無効確認を求める事例に大別できる。

ところが、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増大することになる。

また、売渡請求における時価とその算定方法について、最高裁は、物件Eの事案に基づく東京地裁・高裁の各判決を支持し(2004年11月25日決定)、売渡請求の「時価」につき「建替え決議が成立した時点における価額」として、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費用を控除した価額、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取壊し費用を控除した価額の両方を鑑みて決定すべきであると判断した。

ところが、売渡請求に伴う裁判事例のうち、主に時価が争点になった事例は1件であった。

## 7. 結論

マンション建替えの検討段階においては、区分所有者の全員合意を図るべく意思の確認と課題の把握のため、建替え決議に先立ち建替え推進決議を行っていることが明らかになった。

また、建替え決議における不参加者への売渡請求においては、相手方の任意の所有権移転登記手続および建物の明渡しがなされない場合は、訴訟手続によらざるを得ないという限界がある。

この場合、解決までの訴訟期間が概ね2年位要したこと、また、建替え決議無効確認の訴など訴

訟の内容によっては工事に着手できない事態が生じるおそれがあり、一方、工事着手に先立ち仮住居に引越しても費用負担増加など建替え事業への影響が大きいことが明らかになった。

つまり、建替え実現のためには、建替え決議における合意形成と売渡請求における「時間価値」を考量することが重要である。

今後、売渡請求に伴う保全手続の課題や所有権移転登記手続及び建物明渡請求の訴訟は、決定後の手続や判決確定まで時間を要するので、建物の明渡しについては、一定の条件（例えば、時価が争点の場合の代金の供託など）のもとに仮の明渡しを認め、売渡請求制度の実効性の強化を図ることが必要である。

また、円滑化法による建替えでは、売渡請求の行使期限を徒過しないことや事業の長期化を回避するため、認可手続における審査内容の見直しや迅速化を図る必要があり、そのため法制度の改善が課題である。

本研究では、マンション建替え事業における売渡請求の事例が少ないこと及び建替え事業への具体的な影響が明らかにならなかったため、今後の課題としたい。

**謝辞：** 本研究のための聞き取り調査にご協力いただきましたA社及びB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。

#### 注

(1) 「全国のマンションストック戸数（平成24年末現在）」国土交通省（2014.1.12）

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/tenpu/H24stock.pdf>

(2) 「マンション建替え事業の実施状況（平成25年4月1日現在）」国土交通省（2014.1.12）

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/tenp/tatekae250401.pdf>

(3) (一社) 不動産協会（2014.1.12）

<http://www.afr-web.co.jp/fudousan/company/overview.html>

(4) マンション再生協議会（2014.1.12）

<http://uraia.or.jp/mansion/link11.html>

(5) 旭化成不動産レジデンス（株）（2014.1.12）

<http://www.afr-web.co.jp/atlas/tatekae/achieve/index.html>

(6) ここでは、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ものとする。また、円滑化法（2002年制定・同年12月18日施行）を初めて適用した「諏訪町住宅（新宿区）」の建替え竣工の2005年をもって円滑化法以前と以後を区分した。

(7) 売渡請求による建物の明渡し等を求めて提訴したとき、勝訴判決による債務名義に基づいて強制執行をして目的を達することになるが、その間、相手方が第三者に譲渡等権利関係に変動があると勝訴判決を得てもその権利を実現できないことになる。そこで、そのような危険を回避し、将来の強制執行を可能にするために、権利関係が確定するまでの間、現状の権利関係を変更できないよう暫定的な措置を定める手続をいう。

#### 参考文献

- 1) 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
- 2) 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
- 3) 村辻義信(2007)「マンション建替えの手法と法的手続」102—108頁 日本マンション学会マンション学第27号
- 4) 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—」119—124頁 都市住宅学71号
- 5) 福井秀夫(2012)「第2章マンションの建替え・管理の法的隘路」浅見泰司・福井秀夫・山口幹幸編著『マンション建替え—老朽化にどう備えるか—』60頁 日本評論社
- 6) 村辻義信(2012)「第7章マンションの建替え法制とその問題点及び建替え実現のための実務上の留意点」浅見泰司・福井秀夫・山口幹幸編著『マンション建替え—老朽化にどう備えるか—』178頁 日本評論社
- 7) 稲本洋之助・鎌野邦樹著(2012)『コンメンタール マンション区分所有法 [第2版]』日本評論社