

(はじめに)

オフィスビルであれ、集合賃貸住宅であれ、あるいは商業施設や物流施設であれ、ある程度以上の規模の建物であれば、複数の主体による共同保有が当然あり得る。分譲マンションであれば共同保有が必然となるが、投資用物件であっても、その建物規模が大きくなればなるほど、全体を保有するには多額の費用を要することになり、建物の一部を保有するケースが多くなる¹。

ただ、共同保有とはいっても実際には多様なパターンがみられる。本稿では、建物を共同保有する場合のパターンを列挙したうえで、それぞれの権利関係等について整理し、そのメリット・デメリットについて検討を試みる。あわせて、投資用不動産における実際の事例についても触れる²。なお、法的論点としてよく取り上げられる抵当権実行による影響などについては、ここでの検討の対象外とする。

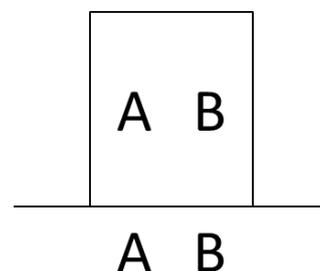
(建物の共同保有のパターン)

① 建物、敷地のいずれも共有

AとBの共有地の上にAとBの共有建物があるケースである。自ら所有する土地を自ら所有する建物のために利用している訳であるから、権利関係的には最も単純な例といえるかもしれない。

建物全体が共有であるため、保存行為は各当事者が単独で行えるが(民法第252条ただし書)、管理行為は持分の過半数で決する(同条本文)。変更行為については共有者全員の同意を得なければならず(民法第251条)、この中には売買等処分行為も含まれる³。賃貸借契約の締結については、変更行為とみるか管理行為に該当するか、あるいはどの程度の持分権の制約までなら管理行為といえるのかについて見解は確立されていない⁴。

したがって、A、Bは単独では大規模改築等を行うことはできず、仮に過半の共有持分を有していても単独で建物を賃貸することには慎重にならざるを得ない。権利関係は単純であるが、建物の活用面では各自の裁量の範囲が狭いことになる。また、共有者は各自共有物分割請求が認められており(民法第256条)、協議が調わなくとも裁判により分割することが可能である(民法第258条)。したがって、分割を望まない場合には、あらかじめ分割



¹ 平成24年から平成28年までのJ-REITによる取得物件でみると、単独所有建物の平均延床面積が約12100㎡なのに対し、区分所有の建物(一投資法人がすべての区分所有権を有する場合を除く。)の平均延床面積は約44700㎡と約4倍の開きがある(データは各J-REITのプレスリリース資料より集計した。)

² 具体例については、個別不動産についての詳細な情報が含まれている各J-REITのプレスリリース資料より抜き出した。

³ 内田貴「民法I総則・物権総論 第4版」(東京大学出版会 2008年) p397。

⁴ 管理行為に該当するという見解として、我妻栄・有泉亨「新訂 物権法(民法講義II)」(岩波書店 1983年) p323。ただし、ここで根拠として引用されている最高裁判決が土地・建物の賃貸をあまねく管理行為として位置づけたとまでいえるかは疑問が残る(最判昭和38年4月19日参照)。共有物の賃貸を一律に管理行為と性格づけるべきではなく、共有物の性質や賃貸期間などを基準に判断すべきとの見解も強い(松岡久和「物権法(法学叢書8)」(弘文堂 2017年) p48)。

しない旨の契約をすることになる(最長 5 年。更新は可能)(民法第 256 条第 1 項ただし書)。

問題になるのは、敷地の持分割合と建物の持分割合とが異なる場合である。仮に A、B それぞれの持分が土地については 1/2 ずつ、建物については A が 2/3、B が 1/3 とすると、A が建物の 1/6 分について B の土地に係る持分を利用していることになる。したがって、AB 間の合意に基づき対価の支払いが生じることも想定されるが、ここでの合意については、土地共有者間での共有物の利用に関する合意(民法第 251 条・第 252 条参照)としての性格を有するものと考えられる⁵。

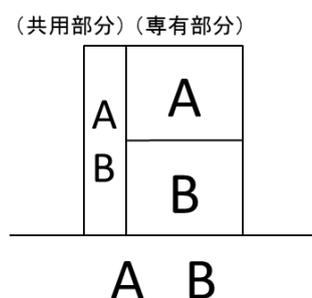
投資用不動産で敷地、建物ともに共有という事例は少ないが(平成 24 年から 28 年までで 9 例⁶)、最近では平成 28 年に取得した 25 階建てのオフィスビルの事例がある(土地・建物ともに持分 60%)。また、平成 27 年には大規模ショッピングモールの事例があるが、これは土地・建物の共有持分 16%を取得したうえで当該持分を信託した事例(したがって、残りの共有持分は現物不動産のまま)である。この事例では 5 年間共有物分割請求を行わない旨約している。

② 建物は区分所有、敷地は共有

A、B の共有地の上に A、B それぞれの専有部分と両者の共用部分とからなる建物が存するケースである。専有部分、共用部分とは、それぞれ建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)第 2 条第 3 項、同条第 4 項に定めるところによる。共用部分の持分割合、敷地利用権(同条第 6 項)の持分割合は、原則として各共有者が有する専有部分の床面積の割合による(区分所有法第 14 条第 1 項・第 22 条第 2 項)。規約でこれとは異なる持分割合を定めることも可能であり(区分所有法第 14 条第 4 項・第 22 条第 2 項ただし書)、共用部分の持分割合と敷地利用権の持分割合とが同じである必要もない⁷。共用部分に係る持分は専有部分の処分に従い(区分所有法第 15 条)、専有部分とその敷地利用権との分離処分は規約に別段の定めがない限り禁止されている(区分所有法第 22 条第 1 項)。敷地利用権のうち登記された権利で専有部分と一体化されたものは敷地権と呼ばれる(不動産登記法第 44 条第 1 項第 9 号)⁸。建物専有部分の表示登記に敷地権の登記がなされると、以後土地(敷地権)に関する権利変動は建物専有部分の登記によって表象されることになる(不動産登記法第 73 条第 1 項)。当該敷地権に係る土地の登記記録には登記官の職権で敷地権である旨の登記がなされ(不動産登記法第 46 条)、以後土地の登記簿では敷地権たる権利の移転登記等を行うことはできない(不動産登記法第 73 条第 2 項)。

専有部分の変更・処分はその所有者の裁量に委ねられており、この点で①の場合よりはるかに所有者の裁量の幅が広いことになる。共用部分の管理・変更については、区分所有法上別途規定が設けられている(区分所有法第 16 条～第 18 条)。

分譲マンション等にほぼ必ず用いられているパターンであるが、投資用不動産での活用例も多い。専有部分の持分割合に見合った敷地権を有している事例が多いが、敷地権登記を行っていない事例(例えば、平成 26 年取得の 21 階建てオフィスビルの事例。ただし、この事例は敷地の 6%ほどが一部の区分所有者のみの所有地とな



⁵ 齋藤理・宮城栄司「共有・分有土地上に存在する建物に係る土地利用権について(下)」(ARES 不動産証券化ジャーナル Vol.11 2013 年) p94

⁶ 件数については、筆者が J-REIT プレスリリース資料を閲覧した上で確認した数字であり、厳密な数字ではないことにご留意いただきたい(以下の件数についても同じ)。

⁷ 稲本洋之助・鎌野邦樹編「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 2004 年)(以下「稲本・鎌野」という。) p90。

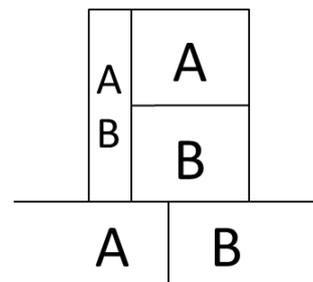
⁸ したがって、登記対象とならない権利(例えば使用借権)や規約上専有部分との分離処分が可能な権利は敷地権たり得

っており、②と⑦との複合ケースといえる。)、建物そのものではなく区分所有権を共有している事例(例えば、平成 27 年取得の 24 階建てオフィスビルの事例)もみられる。

③ 建物は区分所有、敷地は分有

A、B それぞれが所有する隣接した土地の上に、A、B それぞれの専有部分と両者の共用部分とからなる建物が存するケースである⁹。土地の所有権は A、B それぞれが単独で有する権利であるから、「数人で有する所有権その他の権利」(区分所有法第 22 条第 1 項)に該当せず、敷地権登記ができないようにも思えるが、A と B とが準共有する賃借権を設定し、これを敷地利用権とすれば区分所有法第 22 条第 1 項の対象となり¹⁰、専有部分と一体化した権利として敷地権登記が可能である。この場合、A、B はそれぞれ B、A の所有地に対する賃借権の準共有持分を有するほか、自らの所有地に対しても賃借権の準共有持分(自己借地権(付注参照))を有することになる(借地借家法第 15 条第 1 項参照)。

(共用部分) (専有部分)



敷地権登記がなされてしまえば、その効果は②の場合とほぼ同じである。敷地利用権は賃借権であるため、所有権に係る権利変動は区分所有法第 22 条の拘束は受けない。

建物が区分所有、敷地が分有というケースは、平成 24 年から 28 年までの取得物件で 11 例確認している(区分所有権自体が共有の事例や敷地の一部が区分所有者の共有地になっている事例を含む。)。最近の事例としては、平成 28 年取得の 20 階建てホテルの事例がある。これは敷地 2 筆の所有者(信託受託者他 1 名がそれぞれ 1 筆を単独所有)と建物の区分所有者(信託受託者他 3 名)との間で土地賃貸借契約を締結したものである。土地 2 筆についてはいずれも賃借権を敷地利用権とする敷地権登記がなされている。

付注) 自己借地権について¹¹

土地所有者自らが借地権者となることは、混同の法理により原則として不可能である(地上権については民法第 179 条第 1 項、賃借権については民法第 520 条)。自己借地権制度は、この例外を定めたものであり、他人とともに借地権者になる場合に限り土地所有者自らが自らの所有地に係る借地権を有することを認めたものである(借地借家法第 15 条第 1 項)。これにより、自己所有地上で借地権を敷地利用権とする区分所有建物を分譲する際には、最初に買主が現れた段階でその買主と土地所有者を借地権者とする借地権を設定することができ、その後の分譲において新たな買主が現れるたびにその区分に見合う新たな借地権を設定するといった手間を省くことができる。さらに、これにより集合住宅の借地権付分譲を促進して住宅供給の増加を図ることをも意図したものであった。

土地所有者が他の者と借地権を準共有することが要件であり、土地所有者単独での自己借地権設定は認められていない。地上建物の存在は要件とされており、建物所有を目的とするなら更地のままで自己借地権を設定することも可能である。

なお、事後的に借地権が土地所有者に帰した場合でも、その借地権を他の者とともに有するときは、その借地権は消滅しない(同条第 2 項)。

ないことになる。

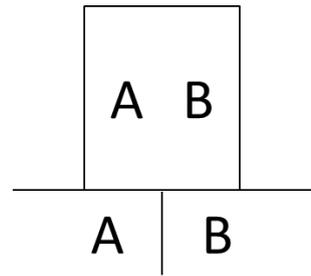
⁹ A 及び B の所有土地の境界に合わせて 1 棟の建物を縦に割った形で A 及び B が専有部分を有する区分所有建物(いわゆるタウンハウス等)については、A、B それぞれの専有部分が自らの所有土地のみに存在することになるため、異なる議論があり得るが、ここでは検討の対象外とする。

¹⁰ 稲本・鎌野 p123。

¹¹ 稲本洋之助・澤野順彦編「コンメンタール 借地借家法 第 2 版」(日本評論社 2003 年)p106～。

④ 建物は共有、敷地は分有

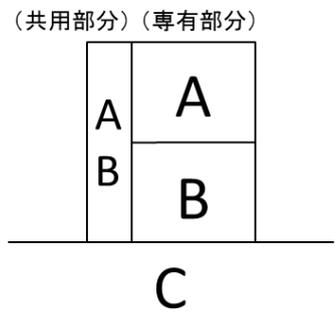
A、Bそれぞれが所有する隣接した土地の上に、AとBの共有建物があるケースである。A、BはそれぞれB、Aそれぞれの単独所有の土地を利用していることになるから、何らかの敷地の利用権が必要となる。③の場合と同様に自己借地権を含む賃借権を設定することが権利関係を明確にする上では望ましいと考えられるが、実際には、AとBとの間で借地権を設定する旨を明示することなく、相互に土地を利用することを認め、かつ相互に対価の支払いを行わない旨が合意されることも少なくないようである¹²。



区分所有建物ではないため敷地権登記ができないなど権利関係が不安定になりがちであるからか、投資法人による取得事例としては未確認である。ただし、投資法人が匿名組合出資を行った SPC による取得物件で 1 例 (15 階建てオフィスビルの例) だけ確認している。

⑤ 建物は区分所有、敷地は第三者所有

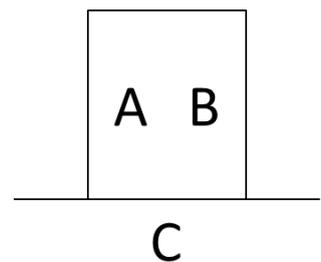
第三者 C が所有する土地の上に、A、B それぞれの専有部分と両者の共用部分とからなる建物が存するケースである。区分所有者が有する敷地利用権が所有権ではなく借地権¹³である点を除けば、②のケースと同じである。敷地利用権は借地権であるため、C の所有権に係る権利変動は区分所有法第 22 条の拘束は受けない。



平成 24 年から平成 28 年までで、敷地全てが借地である事例は 5 例、敷地の一部が借地である事例は 15 例確認している。珍しい例としては、敷地利用権が転定期借地権である事例(平成 26 年取得の 13 階建て共同住宅)がある。

⑥ 建物は共有、敷地は第三者所有

第三者 C が所有する土地の上に、A と B の共有建物があるケースである。A 及び B が有する土地の利用権が所有権ではなく借地権又は使用借権である点を除けば、①のケースと同じである。土地の利用権が使用貸借契約によるケースは、例えば親族間での土地利用などにおいて想定される。使用貸借は、公示手段がなく、借地借家法の適用もなく、賃貸借に比べ借手の地位が弱いことから¹⁴、このようなケースは権利関係が不安定にならざるを得ないことに注意すべきである。



建物が共有で敷地の利用権が借地権という事例は、平成 22 年から 23 年にかけての取得事例で 5 件確認している。いずれも同一の再開発に係る複数の賃貸タワーマンションの事例である。

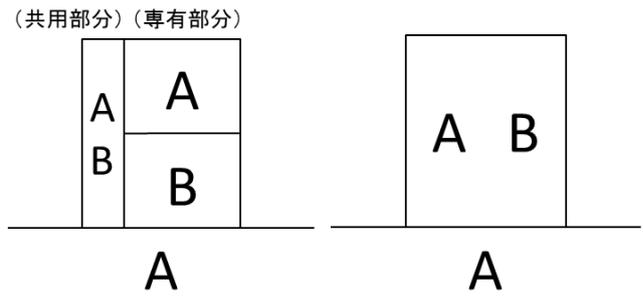
¹² 齋藤理・宮城栄司「共有・分有土地上に存在する建物に係る土地利用権について (上)」(ARES 不動産証券化ジャーナル Vol.10 2012 年) p122。なお、この無償相互利用の合意の法的性質については、1. 相互に賃借権を設定する合意と解する見解、2. 相互に使用借権を設定する合意と解する見解、3. 無名の双務契約と解する見解が存する (同 p123)。

¹³ 敷地利用権が使用借権である場合も想定されるが、区分所有建物では (敷地のごく一部である場合を除き、) 実例が想定しにくいので、検討の対象外とする。

¹⁴ 内田貴「民法 I 債権各論 第 3 版」(東京大学出版会 2011 年) p173

⑦ 建物は区分所有又は共有、敷地は区分所有者又は共有者の一部が所有

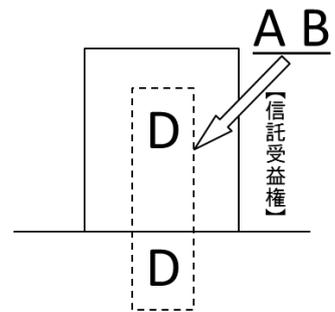
A が所有する土地の上に、A、B それぞれの専有部分と両者の共用部分とからなる建物又はAとBの共有建物があるケースである。③④のパターンで対象を一方の分有地だけに絞ったケースと同じと考えることができる。A は所有権、B は借地権(又は使用借権)に基づき建物を保有という構成も可能ではあるが、③④でも触れたとおり A 及び B による A の土地に対する借地権設定として整理する方が権利関係を安定化させるためには望ましいと考えられる。



建物所有者の一部のみが土地所有権を有している点で、②で挙げた 21 階建てオフィスビルの事例における一部の区分所有者のみの所有地分、及び③で挙げた 20 階建てホテルの事例を具体例として挙げるができる。

⑧ 建物、敷地はいずれも信託受託者の単独所有、信託受益権を準共有

建物とその敷地は信託銀行等信託受託者 D が単独で所有し¹⁵、当該信託に係る受益権を A と B とで準共有するケースである。複数の者で不動産を保有する場合でそれらの者がいずれも投資目的で保有するのであれば、不動産信託受益権の形で保有すれば現物不動産の所有にこだわる理由は特に存しないことが多い。実際、現在の不動産証券化市場においては、そこで取引される物件のほとんどは不動産信託受益権となっており、現物不動産の取引額は不動産信託受益権の 10 分の 1 以下である¹⁶。



受益者が複数である場合の権利関係については、信託法及び個々の信託行為(ここでは委託者と受託者の契約)の定めるところによる。信託法は、受益者による単独での権利行使を信託行為の定めにより制限できないものを列挙したうえで(信託法第 92 条)、これら以外の受益者の意思決定はすべての受益者の一致によることを原則としつつ、信託行為に別段の定めがあるときはそれによるものとしている(信託法第 105 条)。したがって、現物不動産の共有の場合に比べれば、信託行為の定めにより当事者間でフレキシブルな対応ができることになる。

不動産信託受益権を準共有する事例は、平成 24 年から 28 年までの取得物件で 34 例確認している。建物とその敷地全体を信託する事例が一般的ではあるが、最近では、平成 28 年に 37 階建て大型オフィスビルの 34・35 階部分の区分所有権を信託財産とする信託受益権の準共有持分 40%を投資法人が取得した例(②と⑧の複合ケース)や同じく平成 28 年に 20 階建て大型オフィスビルの共有持分 10%を信託財産とする信託受益権の 50%を投資法人が取得した事例(①と⑧の複合ケース)がある。

(不動産投資市場における建物の共同保有)

以上のように建物の共同保有にもさまざまなパターンがある。土地、建物ともに単独所有するのが最も権利関係

¹⁵ 土地利用権が借地権であるケースもある。

¹⁶ 投資信託協会の統計によると、2016 年の J-REIT 市場での資産取得額は、信託不動産(不動産信託受益権)が 1 兆 8443 億円余に対し、現物不動産は 1643 億円余にとどまる。

が安定するのは確かではあるが、費用面や売主・関係権利者の意向、買主側のリスクマネジメントなど様々な理由により共同保有が選ばれることも少なくない。

図 1・図 2 は、近年の J-REIT による取得建物についての単独所有と共有等の割合、及び共同保有建物における共有等の形態別の割合を件数及び金額ベースで示したものである。

図 1. 近年の J-REIT における取得建物に係る所有形態別割合 (件数ベース)

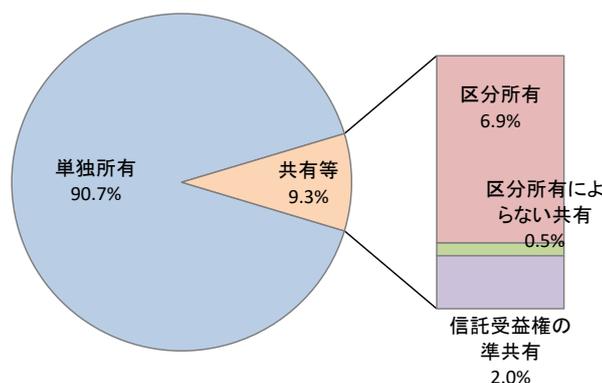
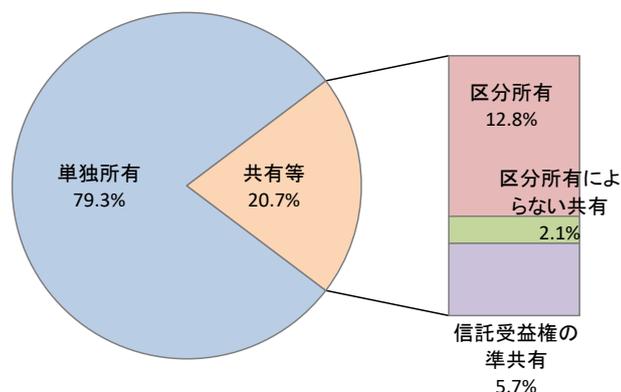


図 2. 近年の J-REIT における取得建物に係る所有形態別割合 (取得金額ベース)



注) 平成 24 年から平成 28 年までの J-REIT における取得物件 1854 件について、建物の所有関係に即してその件数と取得金額の割合を示したもの(底地のみの取得、匿名組合出資持分・優先出資証券・海外不動産保有法人株式の取得に係る分を除く。)

区分所有権又は土地・建物の共有持分を信託財産とした信託受益権の準共有は信託受益権の準共有に含む。すでに投資法人により売却された物件も含む。

件数は、各投資法人のポートフォリオ上の件数と必ずしも一致しない。

取得金額は当初ベースであり、事後的な買い増しに係る額は含まない。

資料: 各上場不動産投資法人のプレスリリース資料より集計・作成。

件数ベースでは単独所有が 9 割超を占めるものの、共有等物件も 100 件超存在し、その形態も区分所有に限られないことがわかる。取得金額ベースでみると、共有等物件が 2 割を占めており、高額物件についてはその一部を取得する傾向がみられる。特に件数に比べて不動産信託受益権の準共有の割合が大きくなっていることから、高額物件については複数の投資主体が共同で保有する傾向もみてとれる。

(むすび)

以上、建物の共同保有のパターンと不動産投資市場における実態について概観してみた。不動産利用の面でも、不動産投資の面でも、フレキシブルな対応を行うためには建物の共同保有は有効な手段である。今後とも様々な共同保有形態が活用されるであろうが、その際には、それぞれのパターンに応じてどのような配慮が必要かを十分確認することが肝要であると考ええる。

なお、脚注に挙げた文献以外の参考文献として、

- ・槇悌次「共有土地・建物における帰属の変動と敷地利用権の運命」(民商法雑誌 115 巻 1 号 1996 年)
- ・山野目章夫「不動産登記法」(商事法務 2009 年)
- ・水本浩・遠藤浩・田山輝明編「基本法コンメンタール借地借家法 第 2 版補訂版」(日本評論社 2009 年)
- ・新井誠「信託法 第 3 版」(有斐閣 2008 年)
- ・寺本昌広「逐条解説 新しい信託法」(商事法務 2007 年)

(齋藤 哲郎)