

不動産政策研究2016年回顧

不動産政策研究会

趣旨

本稿は、不動産政策研究に関わる2016年中の国内の動向を取りまとめたものである。内容は公開情報に基づいているが、担当者が収集できた範囲内の情報によるものであることをお断りしたい。今後、内容の充実を図っていきたいと考えており、読者・関係者の皆様のご支援とご協力をお願いする次第である。

1 立法政策の動向

(1) 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（平成28年法律第72号，同年2月5日閣議決定，同年6月7日公布）：都市の国際競争力及び防災機能を強化するとともに地域の実情に応じた市街地の整備を推進し、都市再生を図るため、国際競争力の強化に資する都市開発事業の促進を図るための金融支援制度の拡充、非常用の電気又は熱供給施設に関する協定制度的創設、特定用途誘導地区に関する都市計画で定めるべき事項の追加等の措置を講じた。

①国際ビジネス・生活環境の整備：民間都市再生事業計画の大臣認定の申請期限の延長（→平成34年3月末まで）、優良な認定民間都市再生事業には各種金融支援や税制支援を実施。金融支援（民間都市開発推進機構による支援）対象に国際会議場等の整備費を追加。

②大規模災害に対応する環境整備：災害時にエリア内のビルにエネルギーを継続して供給するためのビル所有者とエネルギー供給施設の所有者による協定制度の創設（承継効付き）。

③まちなかへの都市機能の効率的な誘導：地域内に使える既存ストックがある場合にはそれを残しつつ、地域の身の丈にあった規模の市街地整備を可能とする手法の創設。まちなか誘導施設の整備促進を図る地区の追加など市街地再開発事業の施行要件を見直し。

④官民連携によるまちの賑わい創出：空き地・空き店舗を有効に活用するための市町村・まちづくり団体と土地所有者による協定制度の創設。賑わいの創出に寄与する施設（観光案内所、サイクルポート等）を都市公園の占用許可対象に追加。

⑤住宅団地の建替えの推進：土地の共有者のみで市街地再開発事業を施行する場合に、各共有者をそれぞれ1人の組合員として扱い、2／3合意での事業推進を可能とする。

⑥都市再生特別措置法施行令の一部改正：都市再生整備計画区域内における都市公園の占用許可の特例の対象となる施設等としてサイクルポート、観光案内所等を定める。

⑦都市再開発法施行令の一部改正

i) 個別利用区内の宅地等の価額の概算額の算定及び当該価額の確定方法を定める。

ii) 施設建築敷地を立体的に利用する必要がある市街地再開発事業は、都市計画法による

都市高速鉄道を整備する立体的な範囲を施行地区に含むものとする。

⑧建築基準法施行令の一部改正：特定用途誘導地区内における既存不適格建築物について増築及び改築等をする場合の、建築物の容積率及び建築面積の最低限度に係る制限の緩和について定める。

⑨宅地建物取引業法施行令の一部改正：宅地建物取引業者が実施する重要事項説明の対象に以下の規定を追加。

- ・非常用電気等供給施設協定に係る承継効に関する規定（都市再生特別措置法関係）
- ・個別利用区内の宅地の使用収益の停止に関する規定（都市再開発法関係）
- ・特定用途誘導地区内の容積率制限及び建築面積制限に関する規定（建築基準法関係）

(2) 宅地建物取引業法の一部を改正する法律（平成28年法律第56号，同年2月26日閣議決定，6月3日公布）：既存の建物の流通を促進するとともに宅地又は建物の買主等の利益の保護を図るため、宅地建物取引業者に対し、建物の構造耐力上主要な部分等の状況の調査を実施する者のあっせんに関する事項の媒介契約書への記載、当該調査の結果の買主等への説明等を義務付けるとともに、宅地建物取引業者を営業保証金等による弁済の対象から除外する等の措置を講じた。

①既存建物取引時の情報提供の充実：宅地建物取引業者は、既存建物の売買等の媒介契約を締結したときは、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面を依頼者に交付し、既存建物の取得者等となる者に対して当該既存建物の売買契約等が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、建物状況調査の結果概要並びに建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況について書面を交付して説明をさせなければならないこととする。さらに、宅地建物取引業者

は、既存建物の売買契約等が成立したときは、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面を当事者に交付することとする。

②媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、当該媒介契約の目的物である宅地又は建物の売買等の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならない。

③宅地又は建物の取得者等となる者が宅地建物取引業者である場合における重要事項の説明については、説明を要せず、重要事項を記載した書面の交付のみで足りることとする。

④宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をし、その取引により生じた債権に関し、営業保証金又は弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有する者から、宅地建物取引業者を除くこととする。

⑤宅地建物取引業保証協会は、宅地建物取引業の事業者団体に対して、宅地建物取引士等に対する研修の実施に要する費用の助成を行うことができることとするとともに、宅地建物取引業の事業者団体は、宅地建物取引士等に対して、体系的な研修を実施するよう努めなければならないこととする。

2 行政施策の動向

(1) 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業：住宅の質の維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みにより、良質な住宅ストックを形成するための新規施策が国土交通省と金融庁により開始。具体的には、(ア) 一体的な不動産流通推進のための仕組みの開発・普及等に要する経費（定額、上限2,000万円／事業者）が支援されるほか、(イ) インспекションの実施、住宅履歴の作成、瑕疵保険への加入、維持管理計画の作成に要する経費（定額：将来の実施が担保されたイ

ンスペクション、住宅履歴の作成のための信託等を行う費用を含む。)の支援、(ウ)質の向上に要する経費(新築の場合は掛かり増し費用相当分に限る。1/3、(イ)(ウ)については、合計で戸あたり100万円を上限とする。)の支援を開始。全国39の事業者間連携協議会に支援を行い、地域における空き家の活用等不動産ストックビジネスの支援、流通市場の活性化につなげる施策が展開されている。

(2) 空き家対策総合支援事業

空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく市区町村の取組を一層促進するために、民間事業者や専門家等と連携して取り組む空き家対策を支援する事業を創設。

(3) 居住機能再生推進事業

多様な主体が連携して、既存の公的賃貸住宅団地の建替え等を契機に子育て支援施設や福祉施設等を誘導して地域居住機能を再生する取組に対して支援を行う地域居住機能再生推進事業について、多様なPPP/PFIの導入を推進するため、民間活用・ストック活用等を原則化するとともに、事業主体が検討を行うための費用を支援。具体的には、平成28年度以降に新規に着手する地区について、現行の要件(概ね1,000戸以上、生活支援施設の併設等)に、(ア)民間活用(PPP/PFI手法の導入、(イ)ストックを活用した公的賃貸住宅の供給、(ウ)団地間又は団地内での住棟の再編又は集約化を支援対象の要件に追加。

(4) 地域型住宅グリーン化事業

地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、省エネルギー性能や耐久性等に優れた木造住宅・建築物の整備を図るとともに、これと併せた三世帯同居がしやすい環境づくりを支援。具体的には、不動産流通事業者、建築士、中小工務店

等が連携して取り組む木造の長期優良住宅、ゼロ・エネルギー住宅、認定低炭素住宅、性能向上計画認定住宅の建設及びこれと併せて行う三世帯同居に対応する工事、並びに認定低炭素建築物等の一定の良質な木造建築物(非住宅)の建設に対して支援を行う。

(5) 長期優良住宅化リフォーム推進事業

既存住宅のリフォームによる省エネルギー性能や耐久性等に優れた良質な住宅ストックの形成及び三世帯同居がしやすい環境の整備を図ることを目的とするもの。

事業内容は、(ア)一定の要件を満たすインスペクションを実施し、リフォーム履歴及び維持保全計画を作成すること、(イ)以下(a)~(f)に係る長期優良化等に資するリフォーム工事を行うものであって、リフォーム後に一定の耐震性能を満たすもの。(a)劣化対策、(b)耐震性能、(c)維持管理・更新対策、(d)省エネ性能、(e)バリアフリー性能(共同住宅のみ)(f)三世帯同居対応。補助対象は、長期優良化リフォーム工事。限度額は、100万円/戸(長期優良住宅の認定並みとする場合は200万円/戸)、三世帯同居改修工事を含む場合は150万円/戸(同250万円/戸)とし、三世帯同居改修工事については50万円/戸を上限としている。

(6) 不動産総合データベースの構築

中古住宅を始めとする不動産の流通市場の活性化を図るため、円滑な不動産取引に必要な物件情報・周辺地域情報を集約したシステムである不動産総合データベースの構築により、宅建業者から消費者への適時適切な情報提供を推進するもの。横浜市での不動産総合データベース構築・試験運用が進められていたが、平成28年10月より静岡市、大阪市、福岡市でも運用。平成30年度を目途に、全国的な導入、運用を目指した事業が継続される

予定で、宅地建物取引事業者による重要事項説明書作成のほか、地域情報を分かりやすく消費者に伝えるツールとしての活用が期待されている。

(7) 地方都市の不動産ファイナンス等の環境整備の推進

本事業は、地方都市における不動産証券化プロジェクトの事業化を支援するため、専門家派遣等を実施し、民間投資による地方創生を図るもの。地元不動産業者、地域金融機関等が持つ不動産証券化のノウハウが十分ではなく、改修や再開発により活用が可能な物件があっても、適切なファイナンスがセットできず、活用が進んでいない状況の中で、地域金融機関、不動産関連事業者等で構成する地方都市不動産ファイナンス協議会に対し、法律・金融等の専門家派遣を行い、モデル的な不動産証券化プロジェクトの事業化を支援するもの。講習会やセミナーの開催等を通じて先進事例の他地域への普及や人材育成を行い、地方創生に資する取組の全国展開を進める。

(8) マネーロンダリング対策

平28.7 国土交通省より、犯罪による収益の移転防止に関する法律の改正（平成28年10月1日施行）に伴い、宅地建物取引業者が同法規定の取引時確認等を行うに当たり留意すべき事項を取りまとめた、「犯罪収益移転防止法の概要について〈一部改正法H28.10.1施行にあたって〉」が示されている。

3 司法の動向

<最高裁判所>

平28・12・19（一小判） 地方税法施行令附則6条の17第2項にいう「居住の用に供するために独立的に区画された部分が100以上ある共同住宅等」に当たるか否かは、1

棟の共同住宅等ごとに判断すべきであるとされた事例〈平28（行ヒ）6〉裁判所ウェブサイト

平28・12・1（一小判） 地上建物が仮差押えがされ、その後、当該仮差押えが本執行に移行してされた強制競売手続における売却により買受人がその所有権を取得した場
合において、土地及び地上建物が当該仮差押えの時点で同一の所有者に属していたときは、その後に土地が第三者に譲渡された結果、当該強制競売手続における差押えの時点では土地及び地上建物が同一の所有者に属していなかったとしても、法定地上権が成立するとされた事例〈平27（受）477〉裁判所ウェブサイト

平28・10・18（三小判） 弁護士法23条の2第2項に基づく照会に対する報告を拒絶する行為が、同照会をした弁護士会の法律上保護される利益を侵害するものとして当該弁護士会に対する不法行為を構成することはないとされた事例〈平27（受）1036，民集70-7-1725〉金融法務事情2053-33

平28・6・27（一小判） 債務整理を依頼された認定司法書士は、当該債務整理の対象となる個別の債権の価額が司法書士法3条1項7号に規定する額を超える場合には、その債権に係る裁判外の和解について代理することができないとされた事例〈平26（受）1813，民集70-5-1306〉判例タイムズ1428-25

平28・6・27（一小判） 市が土地開発公社の取得した土地をその簿価に基づき正常価格の約1.35倍の価格で買い取る売買契約を締結した市長の判断が裁量権の範囲を逸脱し又はこれを濫用するものとして違法となるとはいえないとされた事例〈平26（行ヒ）321，集民253-1〉裁判所時報1654-4

平28・5・25（一小決） ガス抜き配管内で結露水が滞留してメタンガスが漏出したこ

とによって生じた温泉施設の爆発事故について、設計担当者に結露水の水抜き作業に係る情報を確実に説明すべき業務上の注意義務があったとされた事例〈平26（あ）1105, 刑集70-5-117〉裁判所時報1652-1

平28・3・31（一小判）宅建業法30条1項前段所定の取戻事由が発生した場合において、取戻公告がされなかったときは、宅建業者の営業保証金の取戻請求権の消滅時効は、当該事由が発生した時から10年を経過した時から進行するとされた事例〈平27（行ヒ）374, 民集70-3-969〉判例時報2301-62

平28・3・29（三小判）信託契約の受託者が所有する複数の不動産の固定資産税に係る滞納処分としてされた、当該不動産のうちの信託財産である土地とその上にある固有財産である家屋に係る賃料債権の差押えが適法であるとされた事例〈平26（行ヒ）228, 集民252-109〉判例タイムズ1427-67

平28・3・18（二小決）建物の区分所有等に関する法律59条1項に規定する競売を請求する権利を被保全権利として、民事保全法53条又は55条に規定する方法により仮処分の執行を行う処分禁止の仮処分を申し立てることはできないとされた事例〈平27（許）15, 民集70-3-937〉裁判所ウェブサイト

(2) 高等裁判所

平28・4・28（東京高判）都市計画道路の構造形式が嵩上式から大深度地下方式に変更されたこと等により、同都市計画は違法なものになったなどとした、計画決定の無効確認等を求めた請求が却下もしくは棄却された事例〈平27（行コ）413〉裁判所ウェブサイト

平28・1・19（東京高判・上告棄却・不受理）別荘地の管理契約が、別荘地所有者全員に管理費の支払義務を課し、それを原資にし

て全別荘地所有者に共通の不可分的な内容の全体管理を行う仕組みを採用した契約であるとして、個別の別荘地所有者による管理契約解除の効力を否定し、個別の別荘地所有者の志望によって契約が当然に終了するものではないとした事例〈平26（ネ）3000〉判例時報2308-67

平28・1・15（高松高判・上告・上告受理申立て）落雷に伴い生じた瞬間電圧低下により電子機器に損傷を生じたことが店舗総合保険普通約款にいう「落雷によって生じた損害」には当たらないとして、保険金請求が棄却された事例〈平26（ネ）390〉判例時報2287-57

(3) 地方裁判所

平28・5・19（東京地判・控訴）不動産の譲渡人が非居住者に該当し、譲受人が源泉徴収義務を負うとされた事例〈平26（行ウ）114〉ジュリスト1498-10

平28・3・24（東京地判・控訴）新築住宅の注文者である原告らがシックハウス等を発症したことについて、建物の使用建材等又は換気に瑕疵があるとはいえないとして、施工業者の瑕疵担保責任及び不法行為責任を否定した事例〈平24（ワ）23534〉判例タイムズ1429-215

平28・2・22（東京地判・控訴（後控訴取下））

東京都特別区の借上型区民住宅に関する賃貸借契約が賃借人の更新拒絶により終了しても、賃貸人が信義則上その終了を転借人に対抗することができないとされた事例〈平27（ワ）25599〉判例タイムズ1429-243

平28・1・21（名古屋地判・控訴）駐車場の賃貸借契約において、過去の浸水被害につき賃貸人の説明義務違反があったとして、不法行為に基づく損害賠償請求が認められた事例〈平27（ワ）985〉判例時報

2304-83

平28・1・18（福岡地判・確定） マンションの修繕積立金の一部を取り崩し各区分所有者に対してその居住年数に応じて返金する旨の管理組合総会決議及びその追認決議が公序良俗に反し無効とされた事例〈平26（ワ）1109〉判例時報2300-71

シンポジウム「日本の成長戦略とJリートへの期待」を共催し、基調講演：岩田一政と、モデレーター：加藤えり子、パネラー：岐部一誠、中川雅之、樋口千恵、村山慶輔によるパネルディスカッションを行った。その内容は、ARES不動産証券化ジャーナルVol.34に掲載されている。

4 関係業界・関係団体の動向

(1) 関係業界の動向

平28・2・16 平成28年世界不動産連盟日本支部が総会を開催。世界65か国・地域が加盟する不動産業者の国際組織である世界不動産連盟日本支部長（瀬川信義全宅連副会長）から事業報告及び収支決算、平成28年事業計画及び収支予算並びに役員改選に関する件の全3議案について承認された。

平28・8・4 不動産流通推進センター価格査定マニュアルの改訂：近時の住宅をめぐる社会環境等の変化に対応していくこと、また利便性を配慮し、「住宅地価格査定マニュアル」「マンション価格査定マニュアル」の査定項目・評点の見直しを行った。

平28・11 一般社団法人不動産流通経営協会が「FRKコミュニケーション-不動産流通の未来に向けて-」を創刊。

平28・11・26 不動産業主要5団体で構成する中古住宅・空き家フォーラム実行委員会が「中古住宅市場活性化・空き家問題フォーラム」を開催。中古住宅の諸問題解決に向けた普及啓蒙、構成団体の社会貢献活動、並びに各会員支援活動の一環とするため、「中古住宅・空き家フォーラム」を開催。

(2) 関係団体の動向

不動産証券化協会と日本取引所グループは10月13日に東京大学で「Jリート15周年記念

5 諸学会の動向

日本マンション学会は、4月22～24日に千葉大学で年次大会を開催し、市民シンポジウム「マンションを世代を超えて住みつなぐ知恵」（講演：藤木亮介、司会：廣田信子、パネラー：久保田博、渡邊賢、中西博）とメインシンポジウム「郊外団地型マンションの現状と課題」（司会：齊藤広子、花房博文、パネラー：鈴木雅之、大友直樹、吉川徹、長谷川洋、鎌野邦樹、廣田、小林秀樹）を行った。『マンション学54』はメインシンポジウムと分科会の報告を収録する。

日本土地法学会は、10月26日に立命館大学で年次大会を開催し、「空き家をめぐる法律問題」をテーマに、安本典夫・東川始比古司会により、松本克美、井上えり子、折田泰宏、川戸周平、田處博之、北村喜宣、山岡公一が報告を行った。

日本不動産学会、都市住宅学会、資産評価政策学会は、2016年11月25～27日に日本大学で三学会合同学術講演会を開催し、合同シンポジウム「テクノロジーの進化はまちと産業に何をもたらすか？」（講演：野田由美子、コーディネーター：浅見泰司、パネリスト：野田、栗田卓也、大口敬）を行った。

地籍問題研究会は、3月19日に東北学院大学で総会・定例研究会を開催し、「東日本大震災により生じた地籍情報の課題～震災5年を迎えて」をテーマに、講演：花島誠人、報

告：大澤祐一、高橋一秀、山口和秀、土井将照、金哲朗を行った。

日韓土地法学会大会は、11月12日に神奈川大学で年次大会を開催し、「共同所有（共有・合有・総有）の意義と課題」をテーマに、報告：江渕武彦、李峻鉉、伊藤栄寿、尹喆弘を行った。

6 研究動向

(1) 不動産法総論・不動産公法

① 土地法総論・土地所有権論

稲本洋之助・小柳春一郎・周藤利一『日本の土地法(第3版)：歴史と現状』(成文堂)は、明治維新から現在に至る土地法の展開を体系的に記述しており、2004年の初版以降、版を重ねている。

田山輝明『土地法の歴史と課題(土地法研究第3巻)』(成文堂)は、歴史的視点から土地法の主要な課題を取り上げ、理論的考察を掘り下げた好著である。

個別論文として、田中豊「土地の所有権をめぐる紛争(1)：所有権の範囲の確定(紛争類型別事実認定の考え方と実務(市民と法98))」、大澤正俊「森林所有権理論の法構造と展開」(横浜市立大学論叢67.1=2)、張洋介「土地所有者の自由と責任」(関西学院大学・法と政治67.1)、大西泰博「土地所有権論の再検討：土地法学の原点に戻って」(早稲田法学21)、吉田克己「空き家問題は土地所有権論にどのような影響を与えるか」(司法書士534)がある。

所有者不明の不動産問題が近時取り上げられるようになってきている。これは空き地・空き家問題の究極型であると同時に、土地利用の過少時代を象徴する問題現象であるとも言える。この問題に関するものとして、櫻井清・中辻雄一朗・藤原啓志・山野目章夫「所有者

の所在の把握が難しい土地の取扱いに関する実務対応(上・下)」(NBL1074・1075)、周藤利一「所有者不明の土地に係る制度的・経済社会的背景」(都市問題107.11)、加藤雅信「急増する所有者不明の土地と、国土の有効利用」(高翔龍・野村豊弘・加藤雅信・廣瀬久和・瀬川信久・中田裕康・河上正二・内田貴・大村敦志編「日本民法学の新たな時代」有斐閣)、国土交通省政策統括官付「所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策中間とりまとめについて」(登記情報55.10)、吉原祥子「土地の『所有者不明化』の実態：自治体アンケートの結果から」(地方自治職員研修49.9)がある。

加えて、所有権放棄等に関して、田處博之「所有権放棄とはなんであるか」(札幌学院法学32(2))、神山智美「不要な不動産(建物および土地)の地方公共団体への寄附は可能か?：地方自治法96条1項9号「負担付きの寄附又は贈与」の検討から」(富大経済論集62(1))がある。

土壤汚染(98)に関し、大内捷司「公害等調整委員会における土壤汚染被害事件の処理(1)〈環境法研究ノート〉」(名城大学・名城ロースクール・レビュー31)、堀田親臣「土壤汚染と物権的請求権(1・2完)」(広島法学39.2・3)がある。

比較法的検討としては、小幡宣和「アメリカにおける歴史的環境保全の法的研究(1・2)」(北大法学論集65.5・65.6)は歴史的環境保全の日米比較研究であり、1969年国家歴史保全法の立法史を中心に連邦・州・自治体の法制度を明らかにし、司法の関わりについても分析している。このほか、周藤利一「不動産契約における相手方選択の自由：ドイツと日本の事例」(明海大学不動産学部論集24)、藤田有紀「不動産取引とドイツにおける『第三者責任』法理(1)~(3)」(明海大学不

動産学部論集22～24)、中山布紗「無権利者からの不動産の権利取得を承認する法理としてのフランス表見所有権理論とフランス民法典1321条後段の趣旨」(立命館法学363=364上巻)がある。

② 都市法・まちづくり・景観

『都市と環境の公法学：磯部力先生子機記念論文集』は都市法に関し、服部麻理子「磯部力教授による『都市法学』の意義」、磯野弥生「住民参加と参加の「場」としてのコミュニティ」、須藤陽子「都市計画法制における権利制限に関する一考察」、北村喜宣「老朽家屋等対策における都道府県と市町村の協働：特定行政庁に着目して」、バーベキュー規制について：公物法の変容、生じつつある都市環境法」、内海麻利「都市威嚇制度における参加と公共性判断：フランス・パリ・リアル地区再開発のコンサルタシオンを素材として」を掲載する。

論究ジュリスト15は、土地法の制度設計(特集)で内海麻利「土地利用規制の基本構造と検討課題：公共性・全体性・時間性の視点から」、大橋洋一「土地利用規制と救済」、角松生史「コモنزとしての景観の特質と景観法・景観利益」、磯部友彦「ユニバーサルデザインのまちづくり」、生田長人「土地利用と防災」、大塚直「土壤汚染対策に関する法的課題」、高村学人「土地・建物の過少利用問題とアンチ・コモنز論：デトロイト市のランドバンクによる所有権整理を題材に」、北村喜宣「空家対策特措法の制定と市町村の空き家対応施策」、田處博之「土地所有権は放棄できるか：ドイツ法を参考に」、小柳春一郎「土地の公示制度の課題：取引安全円滑と情報基盤」を掲載する。

都市計画に関し、久末弥生『都市計画法の探求』(法律文化社)、伊藤久雄「都市計画提

案制度と地区計画申し出制度の現状と課題：人口減少、都市縮小時代における都市計画のあり方に関する一考察」(自治総合研究445)、角松生史「広域計画の役割：基礎自治体が『よく判断』するために」(九州大学・法政研究82.2=3)、久保茂樹「土地利用計画の取消判決とその帰結：法解釈論の見地から」(青山法学論集57.4)、田部井彩「まちづくり・都市法制の動向と誘導行政」(中央学院大学法学論叢29.1)、同「都市法制における区域指定の仕組みとコンパクトシティ」(同29.2)、兼重賢太郎「わが国における都市法制の萌芽と近代都市の形成：19世紀末の佐世保を中心に」(明海大学不動産学部論集24)、持田夏海「大阪府における福祉のまちづくり条例を取り巻く法的環境」(福島大学・行政社会論集28.3)がある。

都市再生に関し、塩見英之「国家戦略特区の都市再生プロジェクトと国際的経済活動拠点の形成」(不動産研究58.4)、竹内英雄「国際競争力強化に向けたUR都市再生機構の取組み」(同)がある。

土地総合研究24.2は、新しい国土形成計画・国土利用計画をめぐって(特集)で天本俊正「国土形成計画Ⅱに期待する：脱少子化・脱福祉過重は国民への宿題だ」、大西隆「人口減少時代における国土計画の可能性」、小田切徳美「新しい国土形成計画の特徴」、川田恵昭「国土計画と防災」、小林潔司「国土形成計画と地域活性化：中山間地の視点から」、作野広和「人口減少社会における国土形成計画が果たす役割：中国圏広域地方計画の視点から」、瀬田史彦「人口減少局面の漸進的プランニングと国土計画の役割」、田村亨「国土計画の変遷と今後の課題」、中出文平「人口減少時代の土地利用計画：将来に向けての課題と展開の方向性」、中村隆司「国土利用計画の実現」、白石秀俊「新たな国土形成計

画の策定とその推進について」、藤原啓志「第5次国土利用計画（全国計画）のポイントと推進」、甲川壽浩「新たな国土形成計画（広域地方計画）の策定について」を掲載する。

後藤・安田記念東京都市研究所・都市問題107.6は、景観法、新たな10年（特集）で西村幸夫「景観行政のこれまでとこれから」、小浦久子「景観法の活用と課題：持続可能な地域環境の創出のために」、日置雅晴「景観を巡る住民参加の現状と課題」、田中友章「景観計画に関わるデザイン協議の仕組みと運用：景観行政団体と民間事業者の応答関係に関する考察」を掲載する。

空き家問題は広範な学術領域で取り上げられつつあるが、法学においても公法・私法いずれの分野で論考が多く見られる。公法分野においては、単著として北村喜宣・米山秀隆・岡田博史編『空き家対策の実務』（有斐閣）が刊行された。個別論文としては、国土交通省住宅局住宅総合整備課「空き家の現状と空家対策特別措置法の概要」（不動産研究58.1）、帖佐直美「空家特措法の概要と課題」（判例時報2282）、秋山一弘「特定空家等に関する争訟的観点からの主な論点の確認と若干の検討」（判例時報2285）、霜垣慎治「空家特措法における法的サンクションの構造（課税と過料）」（判例時報2288）、藤田敬介「空家対策特別措置法における『特定空家等の認定』について」（判例時報2292）、角松生史「空き家条例と空家法：「空き家問題」という定義と近隣外部性への争点化をめぐって」（神戸都市問題研究所・都市政策164）、北村喜宣「空家法を施行する市町村行政の実情：92自治体からの回答を踏まえて」（市政65.6）、奥村洋史「空き家対策としての相続財産管理人スキーム」（登記情報56.8）、伊藤栄寿「『空き家問題』の私法的検討序説」（上智法学論集59(4)）がある。加えて、「特集：空き家問題と

空き家対策」（不動産研究第58(1)）では、自治体における空き家対策を中心に、米山秀隆「自治体における空き家対策の現状と課題」、小畑和也「都市自治体の空き家対策事例」を収録している。

建築基準法に関し、田村泰俊「建築基準法とその変更確認処分の法的性格と行政争訟」（明治学院大学98）、同「建築基準法42条2項道路の廃道申請・撤回処分承諾書：1項5号道路との区別」（明治学院大学99）がある。

住宅政策に関し、泉水健宏「住生活基本計画の見直しと今後の住宅政策の在り方：居住者及び住宅ストックからの視点に立った課題の状況（政策課題）」（立法調査373）がある。

高橋寿一『再生可能エネルギーと国土利用：事業者・自治体・土地所有者間の法制度と運用』（勁草書房）がある。

この分野における比較法的検討として、洞澤秀雄「都市計画法の規律密度と枠組み法化に関する一考察：イギリス都市農村計画法を参照して」（南山法学39.3=4）、同「司法審査制度改革－司法審査の目的と原告適格基準をめぐる議論について－」（榊原秀訓編『イギリス行政訴訟の価値と実態』日本評論社）、金井利之「オランダの広告物行政制度と日本への示唆」（都市問題107.6）、湖圭吾「アメリカ合衆国の土地利用法（Land Use）（上）」（神戸大学65.3）がある。

判例研究として、高松高裁平成25年5月30日判決（判例自治384号64頁）に関し、山本寛英「都市計画法32条に基づく開発行為に対する不同意の取消及びこれに対する同意の義務付け請求控訴事件（補遺）」（愛媛大学法文学部論集40）があり、最高裁平成27年12月14日判決（裁判所時報1642号26頁）に関し、山下竜一「工事完了後の開発許可の取消しを求める訴えの利益」（法学セミナー736）がある。

③ 公有地・公物法・公共事業

田畑琢己『公共事業裁判の研究：需要予測論と比較衡量論』（日本評論社）が刊行された。

個別論文としては、荒木田岳「開発事業と文化財行政(4)」(福島28.4)、李成玲「日本の道路計画法制における住民参加(1・2完)」(早研157・158)がある。

判例研究として、大阪地裁平成25年12月12日判決(判例自治394号10頁)に関し、奥田進一「公園許可申請に対する行政指導違法国家賠償請求事件」(判例自治404号15頁)があり、千葉地裁平成26年11月27日判決(判例時報2251号69頁)に関し、黒坂則子「小規模埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生防止に関する条例の是正命令不行使国家賠償請求事件」(判例自治404号60頁)があり、札幌高裁平成24年5月25日判決(判例自治370号10頁)に関し、斉藤徹史「町長が行った行政財産である土地の目的外使用許可処分の取消しを求めた住民訴訟で、使用許可処分と使用料減免処分は一体の関係にあり、使用料減免処分を含めた使用許可処分は財務会計行為に該当するが、当該処分に係る町長の裁量権の行使に逸脱又は濫用を認めることはできないとした事例」(判例自治404号15頁)がある。

(2) 不動産私法

① 不動産取引・登記

不動産流通に関し、「特集 不動産流通の課題」(土地総合研究24(1))が生まれ、松尾弘「中古住宅流通市場の整備に向けた法改革の課題」、小林正典「米国不動産流通システムの概要と我が国の不動産流通市場への示唆」、前田拓生「日本における中古住宅流通の課題」等が収録されている。

第一東京弁護士会司法研究委員会編「信託が拓く新しい実務」(商事法務)は、コーポ

ラティブハウスとリゾートマンションについて信託モデル契約条項と解説を収録する。

登記に関し、中里功「所有者不明の表題登記に対する保存登記」(司法書士527)は、公示送達による所有権確認訴訟により得られた確定判決を添付情報として所有権保存登記の申請をした事例を分析する。濱口宏明「相続登記未了問題と所有者不明土地問題論～震災復興の現場で起こっていること～」(登記情報56.3)は、東日本大震災の被災地の復興が遅れている大きな原因の一つに登記の問題があると指摘する。千葉和信・湯澤俊樹「未来につなぐ相続登記」(登記研究818)は、相続登記がされない原因について各地の事例を取り上げて分析する。房村精一「筆界特定制度10年の歩みと未来への提言」(登記研究819)は、制度導入の経緯とこれまでの歩みを俯瞰し、今後に向けての提言を述べる。竹蓋登「不動産競売と登記」(司法書士537)は、抵当権付不動産に仮差押後、所有権移転登記がされ、その後に抵当権者の担保不動産競売がなされた事案を分析する。

判例研究として、松本克美「建物吹付けアスベストによる健康被害を惹起した土地工作物の「瑕疵」の判断時期と判断要素」(法律時報1104号)がある。

② マンション法

日本マンション学会の『マンション学52』と『マンション学53』は連続特集「区分所有法50年の歩み」を組み、前者では鎌野邦樹「区分所有法50年と今日のマンション問題・課題」、寺尾仁「区分所有法50年とマンションのガバナンス：区分所有者、管理組合、管理会社、コミュニティについて」を、後者では藤井俊二「借地権付マンションの諸課題」、土居俊平「区分所有法62条2項4号『再建建物の区分所有者の帰属に関する事項』の意

義」、周藤利一「韓国のアパート法制の展開」、野口大作「区分所有者等の共同利益に反する行為に関する一考察」を掲載する。

また、『マンション学53』は特集「人口減少とマンションの未来像(2)」で青木茂「マンションのリファイニング」、村上心「海外における人口減少に対する都市政策としての対応」、辻壽一「人口減少時代とマンション建替え」、米田淳「マンション建替えにおける不動産信託の可能性」、小林秀樹「人口減少時代における団地の未来像」を掲載する。

単著としては、片桐善衛『区分所有法の研究(名城大学法学会選書12)』(成文堂)が刊行された。

個別論文としては、伊藤栄寿「区分所有の構造に関する議論と展開(上・下):共有論における区分所有」(法律時報88.7・8)がある。

判例研究として、一部の区分所有者が共用部分を第三者に賃貸して得た賃料に対する不当利得返還請求権に関し集会決議又は規約で定めた場合は、団体のみがこれを行行使できるとする最高裁平成27年9月18日判決(民集69巻6号1711頁)に関し、椛山寛道(NBL1072)、佐藤元(市民と法98)、齋藤毅(ジュリスト1493)があり、東京高裁平成26年4月16日判決(判例時報2226号26頁)に関し、加藤新太郎「マンション管理費滞納分請求訴訟において管理組合が区分所有者に請求することのできる「弁護士費用」に関する管理規約の解釈」(NBL1081)がある。

③ 不動産賃貸・借地借家法

原状回復に関して、伊藤秀城『実務裁判例借地借家契約における原状回復義務』(日本加除出版)がある。

賃料増減請求に関して、「特集 賃料増減請求の最新動向と実務指針」(市民と法95号)

が生まれ、藤井俊二「賃料増減請求の法理」、佐藤元「判例にみる賃料増減額請求訴訟の実態」、西口元「賃料増減額請求の実務」等が収録されている。

サービス付き高齢者向け住宅に関して、山口心平「サ高住におけるサブリース契約の終了とその法的課題」(都市住宅学93号)がある。

また、田中豊「借地権または借家権設定契約(1~3)」(市民と法95~97)、松田佳久「民法94条2項、同法96条3項、同法545条1項但書適用後における第三者との法律関係—第三者が不動産賃借人である場合の賃貸人の地位の承継を中心として—」(創価法学46(1))、熊谷則一「賃貸借契約と相続」(ジュリスト1491号)、長坂純「下請負・マンション分譲・サブリース・転貸借:契約の連鎖と従属的関与者」(NBL1080号)がある。

判例研究として、上原由起夫「判例研究定期借家契約説明書面の別個独立性[最高裁第一小法廷平成24.9.13判決]」(成蹊法学84)、石上敬子「建物賃借人が設置した看板等に対する建物譲受人からの撤去請求の可否」(法律時報1102号)がある。

比較法的論考として、田中英司「住居の賃貸借と経済的利用の妨げ(1)(2)」(西南学院大学法学論集48(3・4), 49(1))がある。

④ 民法(債権法)改正

不動産の視点から債権法改正について取り上げたものとして、「特集 改正民法案と不動産市場」(日本不動産学会誌30(1))があり、大野淳「民法改正が中古不動産流通市場に及ぼす影響」、熊谷則一「改正民法が不動産売買実務に与える影響」北居功「不動産売買における売主の契約不適合責任」、藤井俊二「賃貸人たる地位の移転」、松尾弘「敷金問題」、松田佳久「保証の潜脱に利用される併存的債

務引受」、望月治彦「民法改正が不動産売買契約の実務にどのような影響を与えるのか」、塩見紀昭「住宅賃貸借市場に与える影響と対応～実務現場からの考察」等を収録している。

また、大窪誠「不動産－賃貸人たる地位の移転」(法学セミナー 739)、荒井俊行「民法(債権関係)改正案に関するノート」(土地総合研究でのシリーズ掲載)、伊室亜希子「不動産の賃貸人たる地位の移転について 一民法(債権関係)改正法案第605条の2」(明治学院大学法学研究101)がある。

⑤ その他

Evaluation (60・61)では、「特集 不動産をめぐる諸課題と展望」が生まれ、売買、賃貸、信託等、様々な観点から論考が収録されている。

また、個別テーマとしては、児島幸治「日本版不動産投資信託(J-REIT)における利益相反問題」(商学論究63(3))、浜島裕美「土地工作物責任における『設置保存の瑕疵』判定基準」(明海大学不動産学部論集24)、松本克美「不動産と製造物責任」(立命館法学2016(3))がある。

(3) 不動産税法

所得税に関し、福田善之「不動産所得の範囲について:『貸付けによる所得』の意義」(租税研究797)、佐藤善恵・松井淑子「マンションのシステムキッチン等の取替費用を資本的支出と判断した事例」(税弘64.4)がある。

固定資産税に関し、根岸睦人「固定資産税の現状と改革の方向性」(都市問題107.4)、酒井友加「立木が倒れ人が住んでいるようには見えない家屋に固定資産税に係る住宅用地特例は適用されるか:空家対策特措法上の特定空家等(実務と理論)」(自治実務641)が

ある。

不動産取得税に関し、干場康尚「都市再生緊急整備地域内における認定事業の用に供する不動産に対する不動産取得税の特例について」(地方税66)がある。

証券化に関し、岩崎政明「インフラREITの可能性と課税制度:民間投資を活用したインフラの整備管理と税制の役割」(論究ジュリスト15)がある。

判例研究として、最高裁平成26年9月25日判決(民集68巻7号722頁)に関し、柴由花「賦課期日に登記又は登録されていない家屋の固定資産税の納税義務」(ジュリスト1491)があり、最高裁平成27年7月17日判決(判例自治400)に関し、山村恒年「固定資産税等賦課徴収懈怠違法確認請求等住民訴訟事件」(判例自治404)があり、東京地裁平成27年7月30日判決に関し、品川芳宣「土地等の評価方法と土地保有特定会社判定の合理性」(TKC税研情報25.2)がある。

(4) 不動産経済

民法改正に関する論究として、瀬下博之「民法(債権関係)改正と不動産流通:経済学の視点から」(土地総合研究24.1)がある。

規制に関し、高田班「長屋と共同住宅の規制の違いが地域環境に与える影響」(住宅土地経済101)は、長屋の増加は地価の下落を、共同住宅の増加は地価の上昇をもたらすことを示す。また、野原邦治「建築基準法規制強化が既存建築物の増築・建替えに与える影響」(住宅土地経済102)がある。

空き家に関する論究として、月刊金融ジャーナル9月号は特集「空き家対策と金融」で牧野和弘「空き家問題と金融機関の役割」、米山秀隆「共同住宅の空き家増加が金融機関に与える影響」を掲載するほか、秋田銀行、常陽銀行、呉信用金庫、流山市の事例を紹介

する。

市場に関する論究として、宇南山卓「住宅市場と住宅投資の動向」(住宅土地経済101)、周藤利一「グローバル化と日本の不動産業・不動産市場」(土地総合研究24.1)がある。

河上正二「高齢者向け住まいにおける消費者保護」(ジュリスト1490)は、消費者からみて必要な情報・サービスがきちんと行き渡る情報提供システムの構築とサ高住が倒産・廃止した場合の入居者の転居先の確保への適切な取組みが欠かせないとする。

西川浩平・大橋弘「マンション管理業の経済分析」(住宅土地経済99)は、管理業者への委託費が管理業者の変更に及ぼす効果等について分析する。

不動産価格・価値に関し、山本一清「土地価格の形成理論」(税70.11)、山本卓「不動産業における投資不動産公正価値情報の信頼性を巡る現状と課題」(明海大学不動産学部論集24)、吉田二郎「不動産の経年減価率」(住宅土地経済99)がある。

開発事業に関し、中原洋一郎「投資採算性からみた市街地再開発事業による駐車場集約の効果」(不動産研究58.3)、西川卓秀「発掘調査費用原因者主義が容積率・建蔽率消費に与える影響」(住宅土地経済99)がある。

都市経済分野に関し、中村秀夫・筒井裕治・川除隆広・笈文彦・羽藤英二・岸井隆幸「都市構造の集約化に関わる評価指標の相関分析」(計画行政39.1)がある。

日本住宅総合センター調査研究リポート No.11313「中古住宅流通と住宅金融公庫－中古住宅は何故取引されなかったのか－」は、戦後の住宅政策において中心的な役割を担ってきた住宅金融公庫(現・住宅金融支援機構)の基準が中古住宅より新築住宅に有利に設定されていたことを明らかにしている。

土地総合研究24.3は、リバースモーゲージ

の現段階(特集)で大垣尚司「リバースモーゲージと代替的住宅資産価値活用スキームについて」、小島俊郎「我が国のリバースモーゲージの現状と課題」、村林正次「リバースモーゲージ再考」、江西俊介「リバースモーゲージと信託の活用について」、洪井和夫「リバースモーゲージと家族間の信託の融合」、田辺昭夫「西武信用金庫のリバースモーゲージタイプローンについて」、野中章「『リバースモーゲージ型住宅ローン』における住宅金融支援機構の役割」、太田秀也「米国におけるリバースモーゲージの最近の状況」、篠原二三夫「英国のエクイティリリース及びフランスのヴィアジェ等の現状」、太矢一彦「民法(債権関係)改正の議論にみる終身定期金契約」を掲載する。

海外に関し、大野早苗「アジアの住宅価格と海外資本流入、為替制度、資本規制との関係」(住宅土地経済102)がある。

※不動産政策研究会メンバー

明海大学 不動産学部 教授

周藤 利一

麗澤大学 経済学部 特任教授

太田 秀也

不動産適正取引推進機構 研究理事・調査研究部長 小林 正典

不動産適正取引推進機構 調査研究部 主任研究員 中戸 康文

※若木康夫先生には特段のご教示をいただきましたことを感謝申し上げます。