

不動産政策研究 令和3年(2021年)回顧

横浜市立大学 客員教授 周藤 利一
元麗澤大学教授 太田 秀也
調査研究部 上席研究員 中戸 康文

はじめに

本稿は、令和3年(2021年)中の不動産政策研究に関わる我が国の動向を取りまとめたものである。不動産に関わる方々、不動産政策研究にご関心のある方々等のご参考になれば、幸いである。

なお、内容は、担当者が収集できた範囲内の公開情報に基づいていることを付言する。

1 立法政策の動向

2021年中の立法のうち、不動産政策に関する主要なものを紹介する(施行期日を定めるものを除く)。

(1) 民法関係

○民法等の一部を改正する法律(4.28法律24号)

相隣関係並びに共有物の利用及び管理に関する規定の整備、所有者不明土地管理命令等の創設並びに具体的相続分による遺産分割を求めることができる期間の制限等に関する規定の整備を行うとともに、相続等による所有権の移転の登記の申請を相続人に義務付ける規定の創設等をした。

○相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律(4.28法律25号)

相続等により土地の所有権を取得した者が法務大臣の承認を受けてその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設した。

(2) 不動産登記関係

○不動産登記規則等の一部を改正する省令(3.29法務省令14号)

筆界特定申請書の書名又は記名押印を不要とする等の措置を講じる。

(3) バリアフリー関係

○高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の一部を改正する法律の施行に伴う国土交通省関係省令の整備に関する省令(1.20国土交通省令1号)

標記法律の施行に伴い、高齢者障害者等用施設等について定める等関係省令について所要の整備を行った。

○移動円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める省令及び高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の一部を改正する法律施行規則の一部を改正する省令(3.30国土交通省令12号)

標記法律の施行に伴い、旅客特定車両停留施設の構造に関する基準を定める等した。

(4) 都市政策関係

○都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域を定める政令の一部を改正する政

令（9.1政令241号）

都市再生緊急整備地域として新たに松戸駅周辺地域、新潟都心地域及び福岡箱崎地域を定める等した。

○農住組合法施行規則の一部を改正する省令（8.31農林水産省=国土交通省令3号）

デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律の施行に伴い農住組合の総会における議決権の行使に係る電磁的方法を定める等した。

○都市計画法施行令の一部を改正する政令（10.29政令297号）

都道府県知事が市街化調整区域において開発許可をすることができる土地の区域を条例で指定する場合の基準について、原則として浸水被害防止区域を含まないこととした。

(5) 住宅・建築政策関係

○マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行令の一部を改正する政令（2.3政令23号）

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律の施行に伴い、重要事項の説明に係る書面等に記載すべき事項の電磁的方法による提供の承諾に関する手続を定める。

○マンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する省令（2.3国土交通省令3号）

上記法律の施行に伴い、重要事項の説明に係る書面等に記載すべき事項の提供に用いる情報通信の技術を利用する方法を定めた。

○マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則及び国土交通省の所管する法令に係る民間事業者等が行う書面の保存等における情報の通信技術の利用に関する法律施行規則の一部を改正する省令（12.15国土交通省令77号）

敷地分割事業に関する手続等を定めた。

○マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令（11.1国土交通省令70号）

上記法律の施行に伴い、管理計画の認定の申請手続を定める等した。

○地方住宅供給公社法施行規則の一部を改正する省令（3.25国土交通省令10号）

地方公社の賃貸住宅の賃借人の資格を有する者として生活困窮者自立支援法に規定する生活困窮者一時生活支援事業を運営する者を追加した。

○住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する法律施行規則の一部を改正する省令（3.31国土交通省令17号）

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録基準のうち耐震関係規定に係るものを改める等した。

○住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する法律施行規則の一部を改正する省令（5.19国土交通省令36号）

災害対策基本法等の一部を改正する法律の施行に伴い、所要の規定の整理を行った。

○賃貸住宅の管理業務の適正化に関する法律の施行期日を定める政令（4.21政令142号）

標記法律の施行期日を令和3年6月15日と定めた。

○賃貸住宅の管理業務の適正化に関する法律施行令の一部を改正する政令（4.21政令143号）

標記法律の施行に伴い、賃貸住宅管理業者の登録の更新に係る手数料の額を定める等した。

○賃貸住宅の管理業務の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令（4.21省令34号）

標記法律の施行に伴い、賃貸住宅管理業者が選任する業務管理者の要件等を定めた。

○住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する

法律等の一部を改正する法律（5.28法律48号）

区分所有住宅に係る長期優良住宅建築等計画の認定手続の見直し、長期優良住宅維持保全計画の認定制度の創設、登録住宅性能評価機関の活用による長期優良住宅建築等計画の認定に係る審査の合理化、特別住宅紛争処理の対象の拡大等の措置を講じた。

○住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（10.4政令282号）

標記法律の施行に伴い認定長期優良住宅建築等計画に係る容積率の特例の対象となる住宅の敷地面積の規模を定める等長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行令その他の関係政令の整備を行った（業法施行令を含む）。

○住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律の施行に伴う国土交通省関係省令の整備に関する省令（10.20国土交通省令67号）

標記法律の施行に伴い長期優良住宅建築等計画の記載事項を追加する等した。

○特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行令の一部を改正する政令（9.1政令242号）

上記法律の施行に伴い指定住宅紛争処理機関の業務の特例に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定についての技術的読替えを改める等した。

○住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則及び特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行規則の一部を改正する省令（9.10国土交通省令56号）

上記法律の施行に伴い建設業者による供託所の所在地等の説明に係る情報通信の技術を利用する方法を定める等した。

○住宅の品質確保の促進等に関する法律施行

規則の一部を改正する省令（10.20内閣府=国土交通省令5号）

設計住宅評価申請書の様式に長期使用構造等であることの確認の要否の欄を追加した。

○建物の区分所有等に関する法律施行規則の一部を改正する省令（9.1法務省令42号）

建物の区分所有等に関する法律61条9項に規定する電磁的方法による通知等の方法について定めた。

○住宅宿泊事業法施行規則の一部を改正する省令（8.31厚生労働省=国土交通省令2号）

都道府県知事等が住宅宿泊事業を開始しようとする旨の届出をした者に係る本人確認情報のうち住民票コード以外のものについて住民基本台帳法の規定によるその提供を受けることができないとき等に提出させる書類として個人番号カードの写し等を加えた。

○建築基準法4条1項の人口25万人以上の市を指定する政令の一部を改正する政令（9.24政令262号）

府中市の最近における人口の趨勢等に鑑み同市に建築主事を置かなければならないこととした。

○建築物の衛生的環境の確保に関する法律施行令の一部を改正する政令（12.24政令347号）

建築物衛生管理基準の内容について、居室における空気中の一酸化炭素の含有率及び温度の基準を定めた。

(6) 農地関係

○国家戦略特別区域法の一部を改正する法律（5.19法律33号）

法人農地取得事業に係る農地法の特例措置の期限を2年間延長した。

(7) 公物法関係

○重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律（6.25法律84号）

重要施設周辺及び国境離島等における注視

区域・特別注視区域の指定、当該土地等の利用の規制、特別注視区域内にある土地等に係る契約の届出等の措置を定める。

○特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律（5.10法律31号）

特定都市河川の指定対象の拡大、特定都市河川流域における一定の開発行為等に対する規制の導入、雨水貯留浸透施設の設置計画に係る認定制度の創設等の措置を講じるとともに、浸水想定区域制度の拡充、都道府県知事等が管理する河川に係る国土交通大臣による権限代行制度の拡充、一団地の都市安全確保拠点施設の都市施設への追加、防災のための集団移転促進事業の対象の拡大等の措置を講じた。

○特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（10.29政令296号）

浸水被害防止区域において開発・建築行為の許可が必要となる建築物の用途は、一定の老人福祉施設、障害者支援施設、児童福祉施設その他これらに類する施設、幼稚園及び特別支援学校並びに病院、一定の診療所及び助産所とする等定めた（業法施行令を含む）。

○特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律の施行に伴う国土交通省関係省令の整備等に関する省令（10.29省令69号）

標記法律の施行に伴い、雨水貯留施設整備計画の認定の申請に係る手続等を定めた。

○水循環基本法の一部を改正する法律（6.16法律73号）

水循環に関する施策に地下水の適正な保全及び利用に関する施策が含まれていることを明記するとともに、水循環に関する基本的施策として地下水の適正な保全及び利用を図るために必要な措置を追加した。

○踏切道改良促進法等の一部を改正する法律（3.31法律9号）

道路外滞留施設、災害応急対策施設管理協定、沿道区域の工作物の制限等を創設した。

○踏切道改良促進法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（9.24政令261号）

標記法律の施行に伴い関係政令を改正等した（業法施行令を含む）。

(8) 鑑定関係

○不動産の鑑定評価に関する法律施行規則の一部を改正する省令（8.26国土交通省令52号）

地域の自主性及び自律性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律の施行に伴い、所要の規定の整理をした。

(9) 宅建業関係

上述した法律の制定、改正に伴う関係政省令の整備の中で（業法施行令を含む）と記したものについて重要事項説明の追加等の改正が行われた。

2 行政施策の動向

本誌各号の別稿にて紹介することとし、本稿では割愛させていただく。

3 司法の動向

(1) 最高裁判所

令3・6・29（三小判）宅建業法3条1項の免許を受けない者が宅建業を営むために免許を受けて宅建業を営む者からその名義を借り、当該名義を借りてされた取引による利益を両者で分配する旨の合意は、同法12条1項及び13条1項の趣旨に反するものとして、公序良俗に反し、無効とされた事例〈令2（受）205、民集75-7-3340〉裁判所ウェブサイト

令3・6・21（一小判）担保不動産競売の債務者が免責許可の決定を受け、同競売の基礎と

なった担保権の被担保債権が上記決定の効力を受ける場合、当該債務者の相続人は、民事執行法188条において準用する同法68条にいう「債務者」に当たらないとされた事例〈令3（許）7、民集75-7-3111〉裁判所ウェブサイト

令3・5・17（一小判）労働大臣が建設現場における石綿関連疾患の発生防止のために労働安全衛生法に基づく規制権限を行使しなかったことが屋内の建設作業に従事して石綿粉じんにはばく露した労働者との関係において国家賠償法1条1項の適用上違法であるとされた事例〈平30（受）1447、民集75-5-1359〉裁判所ウェブサイト

令3・5・17（一小判）厚生労働大臣が建設現場における石綿関連疾患の発生防止のために労働安全衛生法に基づく規制権限を行使しなかったことが屋外の建設作業に従事して石綿粉じんにはばく露した者との関係において国家賠償法1条1項の適用上違法とはいえないとされた事例〈平30（受）290、集民265-201〉裁判所ウェブサイト

令3・5・17（一小判）建材メーカーが、自らの製造販売する石綿含有建材を使用する屋外の建設作業に従事して石綿粉じんにはばく露した者に対し、上記石綿含有建材に当該建材から生ずる粉じんにはばく露すると重篤な石綿関連疾患に罹患する危険があること等の表示をすべき義務を負っていたとはいえないとされた事例〈平31（受）491、集民265-267〉裁判所ウェブサイト

令3・5・17（一小判）原告らの採る立証手法により特定の建材メーカーの製造販売した石綿含有建材が特定の建設作業従事者の作業する建設現場に相当回数にわたり到達していたとの事実が立証され得ることを一律に否定した原審の判断に経験則又は採証法則に反する違法があるとされた事例〈平31（受）596、

民集75-6-2303〉裁判所ウェブサイト

令3・2・24（大判）市長が市の管理する都市公園内に孔子等を祀った施設を所有する一般社団法人に対して同施設の敷地の使用料の全額を免除した行為が憲法20条3項に違反するとされた事例〈令1（行ツ）222、民集75-2-29〉裁判所ウェブサイト

令3・1・22（一小判）土地の売買契約の買主が売主に対し債務の履行を求めるための訴訟の提起等に係る弁護士報酬を債務不履行に基づく損害賠償として請求することはできないとされた事例〈令1（受）861、集民265-95〉裁判所ウェブサイト

(2) 高等裁判所

令3・6・2（東京高判）銀行が売買代金の額及び融資申込額が実際とは異なる売買契約書等に基づき売買代金相当額の融資をしたとしても、借主が信義則上消費貸借契約に基づく貸金債務を履行する義務を負わないとはいえないとされた事例〈令2（ネ）2879〉金融商事判例1629-38

令3・3・5（大阪高判）家賃債務保証業者に貸借契約を無催告解除する権限を付与する趣旨の消費者契約の条項等が消費者契約法8条1項3号、10条に該当するとはいえないとして、適格消費者団体による同法12条に基づく差止等の請求が棄却された事例〈令1（ネ）1753〉裁判所ウェブサイト

令2・9・16（東京高判）LPガス会社のガス供給契約を解除した契約者に対する、同契約に基づく設備の買取請求につき、その請求の一部が消費者契約法9条1号により無効とされた事例〈令1（ネ）2449〉判例タイムズ1479-43

令2・2・27（東京高判）建物の実質的所有者等である者の故意による保険事故の招致は被保険者の故意による保険事故の招致と同視し得るとして保険者の免責が認められた事例

〈令1（ネ）4806〉金融商事判例1594-8
 令2・1・23（東京高判）市が前市長から保育所建設用地を買い受ける売買契約が、私法上無効となるとはいえないとされた事例〈令1（行コ）138〉判例タイムズ1485-85

(3) 地方裁判所

令3・7・20（東京地判）新型コロナウイルス感染症の影響により当該賃貸物件を使用収益させる債務が一部消滅したとみることはできないとされた事例〈令2（ワ）24027〉金融商事判例1629-52

令3・3・30（名古屋地判）寺の土地を売却し資金を横領した元代表役員らの事件に関する宗教法人の損害について、媒介業者には停止条件である代表役員の承認の成否、公告や責任役員会の議決の有無についても確認する義務があったとして、媒介手数料・建物解体費用等の賠償責任が認められた事例〈平29（ワ）5151〉裁判所ウェブサイト

令3・1・20（大阪地判）内部構造の不良が主たる原因で地震により倒壊した市立小学校のブロック塀について、定期点検受託業者、校長の依頼で点検した職員らに、市長が損害賠償請求を怠ることが違法であることの住民訴訟による確認請求が棄却された事例〈平30（行ウ）182〉裁判所ウェブサイト

令2・11・30（札幌地判）第1種低層住居専用地域内の土地において、隣地建物の建築により日照に係る生活利益が制限されたとした原告の損害賠償等の請求が、社会生活上受忍すべき程度を超えて侵害されたとはいえないとして棄却された事例〈令1（ワ）1175〉裁判所ウェブサイト

令2・10・23（札幌地判）建物を返還明渡す状態はスケルトンとする旨の規定がある賃貸借契約において、契約は終了したが借主が原状回復工事をしておらず、それゆえ目的物返還義務も履行していないと貸主が主張した事案

において、原状回復義務の不履行に基づく損害賠償について一部を認め、目的物返還義務の不履行に基づく損害賠償請求は棄却した事例〈平30（ワ）412〉裁判所ウェブサイト

令2・9・16（福岡地判）従業員が体育館の吹付ロックウールの石綿粉塵により死亡したことにつき、管理をしていたビルメンテナンス会社に安全配慮義務違反が認められた事例〈平27（ワ）2850〉判例時報2485-47

令2・6・18（大阪地判）一定の地積規模を有する宅地について、固定資産評価基準の定める奥行価格補正率等による補正のみでは、客観的な交換価値を合理的に算定することができず、その評価額に大きな不均衡を生ずるものということできないとして、その適用等について所要の補正をすべきとは認められなかった事例〈平28（行ウ）238〉裁判所ウェブサイト

令2・3・18（熊本地判）普通河川からの流入水によって生じた被害について、普通河川管理の瑕疵が肯定された事例〈平26（ワ）308〉判例時報2468-142

平30・12・5（大阪地判）特優賃制度に関連して締結された賃貸借契約に関し、「認定事業者」である賃貸人の信義則違反を理由に、賃貸人の賃借人に対する不当利得返還請求が棄却された事例〈平27（ワ）12856〉金融商事判例1624-36

4 関係業界・関係団体の動向

（一社）不動産協会は、わが国不動産の現状と不動産事業の内容を記事やデータにより分かりやすく解説した「日本の不動産」を作成しており、その2021年版を公表した。

（一社）不動産流通経営協会は、「既存住宅流通量の地域別推計について」、「中古住宅購入における住宅ローン利用等実態調査」、「第

26回不動産流通業に関する消費者動向調査」を公表した。

(一財)日本不動産研究所は『不動産実務百科Q&A第19版』を発刊し、「不動研住宅価格指数」、「国際不動産価格賃料指数」、「市街地価格指数・全国木造建築費指数」、「全国賃料統計」、「不動産投資家調査」、「店舗賃料トレンド」の調査結果を公表した。

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会は、「不動産市況DI調査」を実施し、その結果を公表した。

(公社)日本賃貸住宅管理協会は「賃貸住宅景況感調査(日管協短観)」を公表した。

日本土地家屋調査士会連合会は『土地家屋調査士制度制定70周年記念誌』と『土地家屋調査士制度制定70周年記念シンポジウム記録集』を発刊した。

5 諸学会の動向

日本不動産学会・資産評価政策学会は、11月27～28日に秋季全第国大会をweb開催し、合同シンポジウム「大阪市スーパーシティ構想と近未来におけるスーパーシティの都市社会の課題」(基調講演:梅田昌彦、コーディネーター:鐘ヶ江秀彦、パネリスト:梅田、塩見康博、角本和理、瀬戸寿一)を行った。

都市住宅学会は、12月11日～12日に学術講演会をweb開催し、シンポジウム「気候変動がもたらす都市・住宅市場の未来」(コーディネーター:福井秀夫、パネリスト:朝田将、清水千弘、中川雅之、橋本博之、山口弘誠)を行った。

日本マンション学会は、10月16日に秋の大会をweb開催し、「マンションの価値は『管理』で決まる時代を迎えて～マンション管理適正化法の改正と管理計画認定制度への対処法～」をテーマに司会:齊藤広子、報告:矢吹周

平、パネリスト:戎正晴、篠原みち子、小林利之、高松茂、瀬下義浩、紺野智博、鈴木克彦を行った。『マンション学71』はその内容を収録する。

日本土地法学会は、10月2日に2021年度年次大会をweb開催し、シンポジウム「民法(物権法)・不動産登記法等の改正と今後の不動産法制の課題」(司会:松本克美、パネリスト:松尾弘、内野篤、鎌野邦樹)を行った。

地籍問題研究会は、7月17日に第29回定例研究会をweb開催し、「令和3年民法・不動産登記法改正～土地家屋調査士業務への影響を考える」をテーマに、基調講演:大谷太、パネルディスカッション(コーディネーター:草鹿晋一、報告:小野勇、岡田康夫、小柳春一郎、コメンテーター:藤井俊二、周藤利一)を行った。

日本登記法学会は11月27日に年次大会をweb開催し、「デジタル社会と登記」をテーマに小塚莊一郎、早川将和、小西飛鳥、陰山克典、今瀬勉が報告を行った。

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

土地所有に関し、地域開発638は特集「所有の排他性を問う」で岡部明子「所有の排他性という壁」、糸長浩司「環境学的点から排他的な土地所有を問い直す」、高村学人「所有の排他性と過少利用問題—権利の束としての所有権」、矢野拓洋「所有の概念を超えるパロールとしての領域の考察」、秋田典子「雄勝ローズファクトリーガーデンと土地」、両川厚輝「集落の土地が持つ多重的な関わり」、矢吹剣一「米国の人口減少都市における土地の再配分」、前田昌弘「再定住地の変化にみる、「所有」に先立つ人と環境の関わり」、志摩憲

寿「スラムの土地所有権をめぐる今日的課題：インドネシア、タイ、フィリピンの経験から」、小野悠「人と人との関係性の中で育まれる所有という実践－ザンビア・ルサカのインフォーマル市街地のコミュニティから」を掲載するほか、周藤利一「不動産政策立法の展開に関する考察」（明海大学不動産学部論集29）、堀田親臣「わが国での土地の所有を問い直す」（市民と法132.1）がある。

土地所有権放棄に関し、福田充孝「土地所有権放棄に関する考察－土地所有権放棄に登記の抹消は必要か」（不動産学会誌35.2）がある。

土地基本法に関し、不動産学会誌34.1は特集「土地基本法の改正」で横山征成「人口減少社会に対応した土地政策の再構築に向けた土地基本法の改正について」、松尾弘「土地基本法の総合的評価－法律学の視点から」、中井検裕「改正土地基本法における計画制度のあり方」、井出多加子「土地基本法の改正と意義」、藤井さやか「空き家・空き地解消の現状からみた改正土地基本法の可能性」、北村喜宣「土地基本法の改正と今後の空き家政策」、麻剣英「空き家・空き地問題の解決に必要な不動産学」、池上明子「空き家・空き地問題解決に向けた自治体が講じるべき方策」、浅見泰司「土地基本法の改正と土地政策」、吉原祥子「土地基本法の改正と所有者不明土地問題」を掲載する。

法律時報の連載「新しい土地法」は原田大樹「行政法学から見た不動産登記法(上)(下)」（93.1、93.2）、水津太郎「相続人の占有と所有権の時効取得（上）（下）」（93.3、93.4）、秋山靖浩「土地管理制度と土地所有権に対する制約（上）（下）」（93.5、93.7）を掲載する。

2021年も所有者不明土地問題に関する文献が多かった。単行本として、松尾弘『所有者不明土地の発生予防・利用管理・解消促進か

らみる改正民法・不動産登記法』（ぎょうせい）が刊行された。特集として、ジュリスト1562は「座談会改正の意義と今後の展望」（司会：佐久間毅、今川嘉典、大谷太、中村晶子、松尾弘、村松秀樹）、鳥山泰志「新しい相隣関係法」、伊藤栄寿「新しい共有法」、水津太郎「新しい相続法」を、地域開発636は山野目章夫・野口和雄「インタビュー：土地所有制度の再考/所有者不明土地対策を考える」、北村喜宣「所有者不明土地対策法制の課題と到達点」、宮崎一徳「土地基本法の法改正によって何が変わったのか、その経過と改正点」、五十嵐敬喜「震災復興の中から 個別的土地所有から現代総有へ」、野口和雄「利用の放置・放棄時代における土地利用制度の展開」、牧野知弘「流動化できない不動産、外国人所有不動産にみるこれからの不動産問題」、日置雅晴「区分所有建物における放置・放棄物件等の発生とその実務的対処」、石田光曠「引き取り手のない土地を誰がどのように受け取るべきか～日本版ランドバンクの可能性」、福川裕一「災害復興からの土地所有問題とまちづくり」、武本俊彦「土地の過少利用時代における農地の所有・利用の在り方」、寺尾仁「林地における土地所有の現状と課題および展望」、平野秀樹「外資の土地所有の課題と対応策一次世代に未来の主導権を残すために」、ひろば74.10は佐久間毅「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し」、水津太郎「新しい不動産登記法」、松尾弘「所有者不明土地問題の解決に向けた民事基本法制の見直し」を掲載する。個別の論考として、村松秀樹・佐藤丈宣・森下宏輝「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律の解説（2）」（民事月報75.11）、野口和雄「所有者不明土地解消に向けた民事基本法制の見直しについて」（地域開発638）、山野目章夫「所有者不明土地問題

を考える」(朝日法学論集52.1)、市来純「所有者不明土地の解消に向けて」(立法と調査441.15)、山内鉄夫「災害対策と所有者不明土地問題に残された課題」(市民と法132)がある。

土地利用規制に関し、山下淳「土地利用計画からの例外:丹波篠山市の事例から」(関西学院大学・法と政治72.1)、小倉理沙「重要土地等調査規制法-新法の概要及びその解釈に係る国会答弁」(立法と調査438)、内閣官房「重要土地等調査法の制定:重要施設及び国境離島等の機能を阻害する土地等の利用を防止」(時の法令2136.21)、村田和彦「盛土の防災対策の現状」(立法と調査441.51)がある。

農地法制に関し、宮崎直己『農地法読本6訂版』が刊行された。個別の論考として、安藤光義「2000年以降の農業構造政策の展開過程」(レファレンス841)がある。

中島俊輔『不動産鑑定と訴訟実務』(日本加除出版)が発刊された。

比較法的検討として、小柳春一郎『仏日不動産法の現代的展開:所有者不明・無主不動産・土地所有権放棄・相続登記未了』(成文堂)、川村隆太郎『インド不動産法制理論と実践』(商事法務)が刊行された。不動産学会誌35.3は特集「中国における民法典の制定と不動産法制の到達点」で周藤利一「中国の不動産公法と民法典の制定」、周剣龍「中国民法典における不動産の権利主体の多様化」、胡光輝「中国民法典における区分所有制度の到達点」、榎澤能生「農地請負経営権の三権分置をめぐる到達点」、但見亮「宅基使用権の改革とその到達点」、長友昭「中国民法典における居住権の意義と到達点」、王冷然「中国民法典制定における土地工作物責任の到達点」を掲載するほか、楊官鵬「中国の土地収用法制の改革とその問題点」(早稲田大学比

較法学54.2)、杉本脩一「土地公有制の中国における私的土地利用の変遷に関する一考察」(THINK119.189)、馬場哲「イギリス1909年住宅・都市計画法の成立過程(1)」(武蔵野大学政治経済研究年報20)、久米一世「スコットランドにおける土地関連法改革に関する一考察」(早稲田大学比較法学55.1)、小柳春一郎「ナポレオン地籍と『地籍法令体系総覧』1811年:フランス地籍の基本原則・組織・測量」(獨協法学115)、善塔章夫「不動産所有権の取得時効:アメリカにおける敵対的占有制度の分析を素材として(1)(2)」(法学協会雑誌138.8、138.10)がある。

② 都市法・まちづくり・景観

都市計画に関し、久保茂樹『都市計画と行政訴訟』(日本評論社)が発刊された。特集として、土地総合研究29.1は特集「容積率特例制度の隔地貢献に関する提言」で大貫裕之「容積率特例制度の隔地貢献に関する提言に付す注記」、野澤千絵「都市計画分野における隔地貢献の可能性と課題」、北見宏介「ニュージャージー州TDR法をめぐる動向」、吉岡郁美「実効的な隔地貢献の担保に関する覚書」、東京都「都市開発諸制度活用方針等の改定について」、佐々木昌二「容積率制度及び容積率特例制度の制度趣旨の分析について」、同「空中権の移転・売買に関する政府側説明の分析」を掲載する。個別の論考として、亘理格「隔地貢献による容積率上乘せ制度の正当性について」(土地総合研究29.2)、板垣勝彦「用途地域規制の過去、現在、未来」(都市住宅学113)、北村喜宣「縮小社会における地域空間管理法制と自治体」(上智法学論集64.1=2)、晴山一穂「都市計画と都市計画事業:都市計画変更義務の比較法的研究1」(専修大学ロージャーナル16)、権奇法「都市再生特別措置法等の改正」(自治総研507)

がある。

景観に関し、都市計画70.3は特集「景観と景観法」で西村幸夫「景観法の成立をめぐる」、齋藤潮「良好な景観と美しい景観」、角松生史「法の影の下の景観協議」、小浦久子「景観におけるマルチスケール・アーバニズム」、小出和郎「景観法の限界と景観行政の可能性」、椎原晶子「木密の景観:生活景と防災性の両立をめざして」、小布施町建設水道課「市街化調整区域における開発許可との組み合わせ」、神吉紀世子「農山漁村の文化的景観と制度の間」を掲載する。

再開発に関し、白藤博行「晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業にかかる財務会計行為の違法性」(専修大学法学研究所紀要46)がある。

都市再生に関し、国土交通省「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」(法令解説資料総覧472.4)がある。

空き家に関し、宇那木正寛「空家等除却執行における残置物件等への対応と改正ガイドライン熊本市を例に(上)(下)」(判例自治470.88、471.87)、長谷川宝「空き家法制の現状と課題」(立命館法政論集19.39)、北村喜宣「即時執行における費用負担のあり方(1)(2完):空き家条例を素材として」(自治研究97.6、97.7)がある。

墓地に関し、田中淳子「墓地の使用は祭祀承継者にのみ認められるか:最3小平成30年7月24日決定を素材として」(愛知学院大学法学論集6)がある。

判例研究として、令1.12.17(神戸地判)に関し牛尾洋也「周辺住民らが開発工事の差止め等を求めた事案において、原告らの主張するまちづくり権について、法的な権利を有するものとは認められないなどとして請求が棄却された事例」(判例時報2484)、巽智彦「都市計画事業認可取消訴訟と原告適格」(行政

法研究41)がある。

比較法的論考として、内海麻利『決定の正当化技術:日仏都市計画における参加形態と基底価値』(法律文化社)が刊行された。都市計画70.3は坂井文「イギリス都市計画におけるデザインへの言及」、坂本英之「ドイツの風景計画の特徴」、齊藤由香「スペイン・カタルーニャの景観政策における景観概念とその具現化」、鳥海基樹「ワンスケープ、思惑の都市計画、そして享楽の広域協働へ」を掲載するほか、倉橋透「アメリカのランドバンクの財政と土地寄付受け入れ」、北見宏介「ニュージャージー州TDR法をめぐる動向」(土地総合研究29.1)、高畑柊子「フランス都市計画法典の改正からみる行政裁判官の職責」(東北大学法学85.2)がある。

③ 公物法

松本充郎『日米の流域管理法制における持続可能性への挑戦-日米水法の比較的研究』(ナカニシヤ出版)が刊行された。

不動産証券化ジャーナル62は「座談会:流域治水関連法の成立と不動産取引・不動産投資」を掲載する。

個別の論考として、町田誠「公民連携で進める公園使いこなしの展開」(都市とガバナンス35)、加藤友浩・渡辺一博「やりたい、ができるまちの実現に向けた公民連携による広場・道路空間利活用の試行」(同)、坂ノ上有紀「道路空間の柔軟な利活用に向けた取り組みについて」(地域開発639)、塚田洋「道路空間再編の現状と課題」(レファレンス841)、七戸克彦「平成期河川立法・行政・司法の回顧(2・完)」(九州大学法政研究86.4)、加藤祐子「地下水の保全・管理の現状と課題:地下水法制研究序説として」(愛媛法学会雑誌47.1)、板垣勝彦「内水氾濫と国家賠償」(横浜法学29.3)がある。

比較法的論考として、湊二郎「計画確定決定と計画補完・補完手続（1）（2完）」（立命館法学391・392）、同「計画確定決定に対する市町村の計画高権の保護」（同393=394）、中村穂佳「河川管理業務の国土交通部から環境部への移管<韓国>」（外国の立法287-241）がある。

(2) 不動産私法

① 不動産取引・登記

加藤新太郎・山野日章夫・鈴木龍介『実務に活かす判例登記法』（金融財政事情研究会）、木下哲三郎・伊東忍・緩鹿寶彰『登記提要（日本立法資料全集別巻）』上下巻（信山社）、三宅徳業『増訂不動産登記法正解』（同）、松本修平『現行不動産登記法要義』（同）、中田裕康『契約法新版』（有斐閣）が刊行された。

令和3年民法・不動産登記法の改正に関し、七戸克彦『新旧対照解説改正民法・不動産登記法』（ぎょうせい）、松尾弘『物権法改正を読む:令和3年民法・不動産登記法改正等のポイント』（慶應義塾大学出版会）、松嶋隆弘『民法・不動産登記法改正で変わる相続実務』（ぎょうせい）、生熊長幸『令和3年改正民法解説+全条文』（三省堂）、荒井達也『令和3年民法・不動産登記法改正の要点と実務への影響』（日本加除出版）が刊行された。村松秀樹・大谷太・脇村真治・川畑憲司・吉賀朝哉・宮崎文康・渡部みどり・小田智典・中丸隆之・福田宏晃「民法等の一部を改正する法律及び相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律の解説」（民事月報76.7）、松尾弘「共有物の管理に関する民法改正の意義と特色」（本誌123.21）、佐久間毅「民法等の一部を改正する法律・相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（上）（下）」（法学教室495、496）、加藤政也「相続登記申請の義務化」（市

民と法129）、陰山克典「土地所有権の国庫への帰属に関する考え方と実務」（同131）がある。

表題部所有者適正化法に関し、太田道寛「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて」（民事月報76.2）、潮見佳男「所有者不明土地関係にかかる民法・不動産登記法等の改正と相続法の規律の変更」（家庭の法31）がある。

法律時報93.9は、日本登記法学会第5回研究大会の報告として武川幸嗣「抵当権の効力が及び目的物の範囲と登記」、中居優「現在の日本国内の担保法制及びそれに関する諸問題」、内野篤「表示に関する登記と担保」を掲載する。

境界に関し市民と法129は、遠藤研一郎「境界紛争の全体像」、岡田潤一郎「境界紛争における筆界特定手続の上手な活用法-筆特活用スキームの紹介」、井畑正敏「境界紛争と司法書士の役割」を掲載する。

個別の論考として、猪坂剛「東京地方裁判所民事第22部（建築・調停・借地非訟部）の事件の概況」（法曹時報73.2）、田村友幸・宮本慧哉・田中将平「土地基本法等の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて」（民事月報76.2）、亘理格「行政訴訟における処分性と不動産登記法」（中央大学法学新報127.5=6）、同「不動産登記処分取消訴訟における違法性審査の範囲と審査密度」（同127.7=8）、蔭山克典「不動産登記・商業登記に関する行政手続のデジタル化と情報連携の実務的課題」（ジュリスト1556.14）、関武志「法定地上権の存否に関する一視角」（青山法学論集62.4）、松田佳久「法定地上権制度を考える（1）」（創価法学51.1）、石尾賢二「不動産物権変動論の考え方について」（静岡法学25.2=3=4.1）、浦野由

紀子「相続法改正のポイント」(司法書士587)、吉田克己「準共有持分権は存在するか?」(同588)、七戸克彦「不動産登記手続と印鑑証明・電子証明」(同)、小柳春一郎「相続登記申請義務・相続人申告登記・過料について—法制審審議をもとに」(同589)がある。

岡山裕樹・沖野眞己・鳥山泰志・山野日章夫編『民法学の継承と展開:中田裕康先生古稀記念』(有斐閣)は、鳥山泰志「不動産に対する商人間留置権(商事留置権)の成否について」、山野日章夫「保証人に対する権利行使とその訴訟構造」、秋山靖浩「賃借物の一時使用収益不能における賃料債権の帰趨」を掲載する。

判例研究として、令1.11.12(一小判)に関し永井善之「中間省略登記の方法による移転登記の申請の委任を受けた司法書士と当該登記の中間者に対する責任」(現代消費者法50.91)、令2.3.6(二小判)に関し七戸克彦(民商法雑誌157.2)、土井文美(ジュリスト1554.75)、櫻井博子(国士舘大学比較法政研究43)、田中洋(判例時報2490)、平19.7.6(二小判)と平23.7.21(一小判)に関し周藤利一「建物の瑕疵と設計者・監理者・請負人の責任」(本誌121)、平28.3.31(一小判)に関し同「営業保証金の取戻請求権の消滅時効の起算点」(本誌123)、令2.2.20(京都地判)に関し鳥谷部茂「価値の乏しい不動産を下取りしてリゾート会員権を売り付けた従業員の被告会社及び代表取締役が共同不法行為責任を認めた事例」(現代消費者法51.57)、平29.12.13(東京高判)と令2.7.1(東京地判)に関し加藤新太郎「成りすましによる土地取引詐欺に関与する司法書士の過失と故意」(登記情報61.8)、令2.9.18(二小判)に関し野澤正充「不動産競売手続における一般先取特権を有する債権者の配当要求と消滅時効の中断の要件」(民事判例23)、令1.10.30(横浜地判)に関し

米倉暢大(判例時報2493.153)がある。

比較法的論考として、佐藤康紀「共有物の使用及び管理に関する規律とその多元性:フランス法の展開を素材として(5完)」(法学協会雑誌138.9)、山城一真「不動産・賃貸借:住宅、整備及びデジタル化の進展に関する2018年11月23日の法律第2018-1021号1(日仏31)がある。

当機構は講演会記録として、熊谷則一「不動産売買契約紛争の実践知」、佐藤貴美「不動産賃貸借をめぐる最近の情勢~民法改正と新型コロナウイルスの影響~」、松尾弘「所有者不明土地問題の解決に向けた民法・不動産登記法改正等について」を、実務叢書わかりやすい不動産の適正取引シリーズとして、熊谷則一監修『不動産取引Q&A』、『不動産取引における重要事項説明の要点解説』を刊行した。

② マンション法

齊藤広子『定期借地権マンションの法的課題と対応』(信山社)が刊行された。

マンション学68は、特集「マンションと新型コロナウイルス感染症対策」で米満東一郎「新型コロナウイルス感染症に対する注意喚起」、山口伸子「夢見る力は失くさない-市民として取り組む活動の報告」、中島絢「感染症と地域支援-支え合い活動の中での感染症対策」、川端洋子「新型コロナウイルス感染症に思うこと」、梅津潤「マンション管理業におけるコロナ過対応」、齋藤裕「コロナ過と団地型マンション-札幌市山鼻サントウの場合」、吉村順一「コロナ過・緊急事態宣言下の管理組合」、大越喜彦「県ドリームハウスの感染症対策」、内田耕司「管理組合における人権問題」、櫻井良雄「迅速な意思決定とわかりやすい周知の徹底」、日置一夫「コンクリート長屋(集合住宅)における新型コ

「コロナウイルス感染症への挑戦」、廣田信子・大滝純志「Withコロナの管理組合運営とコミュニティの実態と今後の展望」、角田光隆「分譲マンションにおける新型コロナウイルス感染症に対する個人生活および組織活動に関する行動指針」を掲載する。

マンション学69は、特集「マンションの未来を考えるⅡ」で、大槻博司「高経年マンションの持続可能なマンションづくりの取組み」、佐野こずえ「タワーマンションの現状と将来的課題」、大野稚佳子「総会・理事会活性化の取組み」、梶浦恒男「第三者管理の現状と課題」、彌島義尚「管理組合法人化の可能性の課題」、藤井俊二「借地権付きマンションの現状と課題」、伊藤栄寿「区分所有における団体とは何か」、折田泰宏「マンション法の変遷と現在の課題そして「極端な立法論」、野口大作「マンション管理組合の目的の範囲に関する一考察」、辻壽一「区分所有マンションがもつ問題点と課題」、米田淳「分譲マンションの不動産信託化の展望と課題」、「座談会持続可能な居住再編とマンション」(司会:辻壽一、川崎直弘、長谷川洋、米田淳、江川直樹、戎正晴、寺村廣幸、池永昇)を掲載する。

マンション学69は、特集「マンションの価値は「管理」で決まる時代を迎えて」で、矢吹周平「マンション管理適正化法の背景と概要」、齊藤広子「マンション管理適正化法を踏まえて」、瀬下義浩「管理組合運営の実態からみた適正化法改正の意義」、篠原みち子「マンション管理適正化法の改正に思う」、鎌野邦樹「マンション管理適正化法等およびマンション標準管理規約の改正と今後のマンション行政・マンション法制の課題」、折田泰宏「マンション管理の適正化は管理組合・区分所有者だけの努力で実現できるか」、佐藤元「区分所有建物における所有者不明の問題

を踏まえたさらなる施策の必要性」、角田光隆「管理適正評価・認定制度と高齢者・障害者対応マニュアルの指針」、藤本佳子「管理適正・不適正マンションに対する自治体の取組み」、高松茂「マンション管理適正評価制度とマンション管理業協会の取組み」、佐藤優「管理計画認定制度におけるマンション管理士会の取組みおよびマンション管理士の役割」、大島祥子「マンション管理評価事業の実装とそこから導かれた課題と期待」、大久保恭子「改正マンション管理適正化法は中古市場を活性化させるか」、藤木亮介「長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン・同コメントの改定と高経年マンションの再生」、花里俊廣・久保依子・田中昌樹・菅野優樹・李日箏「管理計画認定制度は市場に影響を与えるのかについての検討」、寺尾仁「マンションの良好な管理の定着のために」、米山秀隆「マンション管理を評価する仕組みで限界マンションはなくなるか」を掲載する。

個別の論考として、篠原永明「マンション建替え制度と財産権保障」(法律時報93.3)、塚越寛「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」(法令解説資料総覧471.4)、神田元・土屋賢司・奥島健二・柿沼彰・大門誉幸「管理費等の滞納を理由として区分所有法59条に定める競売請求が認められるための要件に関する考察」(法律実務研究36)、吉原知志「区分所有関係解消決議の客観的要件に関する基礎的考察」(大阪市立大学法学雑誌68.1)、今成文紀「WEBによる総会・理事会の法的問題点」(マンション学70)がある。

判例研究として、平31.3.5(三小判)に関する周藤利一「マンションの電力供給契約と集会決議」(本誌120)、平31.2.26(東京地判)

に関する納屋雅城「マンションにおける民泊行為と区分所有者の共同の利益に反する行為」(獨協法学114)、今成文紀「マンション駐車場専用使用料の裁判例に関する一考察」(マンション学69)、令1.12.11(東京地判)に関する吉原知志(判例時報2490.137)、令2.9.18(二小判)に関し石井教文(民商法雑誌157.5)がある。

比較法的論考として、周藤利一・曹雲珍『中国のマンション管理とコミュニティに関する研究(その1)』(アーバンハウジング)、胡光輝「区分所有建物の専有部分の用途変更をめぐる事件」(判例時報2494.108)、金祥洙「区分所有者による共用部分の収去・引渡請求の可能性」(国際商事法務49.1)、土居俊平「2020年ドイツ住居所有権法(WEG)改正」(駒澤大学駒澤法曹17)がある。

③ 不動産賃貸・借地借家法

太田昌志『敷金契約の法理』(成文堂)は、ドイツの借家法制の観点から日本の借地借家法制を考察し、特にドイツの敷金制度を細かく分析することで、日本の敷金の分別管理について論述している。実務書として、東京弁護士会法曹同志会『借地・借家事件の実務:訴訟・非訟・保全・執行』(ぎょうせい)、埼玉弁護士会編『使用貸借の法律と実務』(同)が刊行された。

個別の論考として、梶谷康久「日本における不動産賃貸借権の歴史的展開:物権債権峻別論検討の素地として」(朝日法学論集53)は日本法における不動産賃貸借権の物権化等の歴史的な展開を確認すること等により、不動産賃貸借権を債権とすることの意義などについて論述する。ほかに、小山泰史「賃料債権に対する物上代位と相殺:2017年改正民法511条2項の射程」(上智法学論集64= 3・4)、山田創一「賃貸借における個人根保証契約と賃借

人の自死」(法学新報127.11)、堀川信一「賃貸住宅管理業適正化法における特定賃貸借契約の適正化のための措置について(1)」(大東法学30.2)、古谷俊英「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」(法令解説資料総覧473)がある。

新型コロナウイルス感染症と不動産の関係では、周藤利一「パンデミックと不動産賃貸借の賃料問題」(本誌119)がある。

判例研究として、令1.7.31(名古屋地判)と令2.2.28(岐阜地判)に関する堀川信一「建築提携型サブリース契約における賃料減額合意の効力と賃料増額請求の可否」(大東法学30.2)、令1.8.27(大阪地判)に関する谷本圭子「家賃債務保証業者と賃借人との間で締結される家賃債務保証契約に含まれる複数の契約条項への消費者契約法8条1項3号又は10条の適用と12条3項に基づく差止請求の可否」(判例時報2477.128)、平26.9.25(一小判)に関する周藤利一「賃料増減額確認請求訴訟の確定判決の既判力」(本誌122)がある。

比較法的検討として、大窪誠「賃貸不動産の譲渡前に生じた債務不履行等を理由とする賃貸不動産の譲渡後における賃貸借契約の解除:ドイツの学説を参考にして(3完)」(東北学院法学81.57)、田中英司「住居の賃貸借の終了をめぐる利益の比較衡量(1)~(3):ドイツ裁判例研究からの模索」(西南学院大学法学論集52.1、52.3= 4、53.1)、同「短期間の繰り返される「自己必要」を理由とする住宅使用賃貸借関係の解約通知:最近のドイツ連邦通常裁判所の決定について」(同52.2)、小西飛鳥「ドイツ法における賃借人の賃借人に対するバリアフリー化の同意請求について」(平成法政研究25.2)、ドイツ裁判例を中心に考察した青野博之「賃借物の環境悪化としての建築騒音と賃料減額の可否」(駒澤大学駒澤法曹17)がある。

④ 民法（債権法）改正

秋山靖浩・伊藤栄寿・宮下修一編著『債権法改正と判例の行方:新しい民法における判例の意義の検証』（日本評論社）、澤野順彦『不動産訴訟の実務から見た民法改正（債権法・相続法）』（青林書院）が刊行された。

本誌121は特集「改正民法の施行1年を振り返って」で、道垣内弘人「不動産取引と民法改正:請負の損害賠償をめぐる議論について」、高須順一「危機の時代の到来と改正民法」を掲載する。

個別の論考として、小山泰史「賃料債権に対する物上代位と相殺:2017年改正民法511条2項の射程」(上智法学論集64.3= 4)がある。

⑤ 信託・証券化

証券化に関し、不動産研究63.4は、特集「Jリート20年」で鈴木あおい「近年のJリート市場と不動産証券化の推進に向けた国土交通省の取組」、工藤万季・澤田考士「リーマンショック等の様々な局面を通じて拡大・成熟したJ-REIT市場」、田邊信之「J-REIT20年の回顧と今後の成長のためのインプリケーション」を掲載する。

(3) 不動産税制

日本住宅総合センターはWEBレポート『相続税制が賃貸住宅市場に与える影響』を公表し、節税対策の賃貸住宅の供給増加が再開エリアの家賃を低下させた可能性と軽量鉄骨構造の賃貸住宅が相続税制改正の影響により下落したことを指摘する。

不動産取得税に関し、横道栄雄「財産分与と不動産取得税（上）（下）」（自治研究97.10、12）がある。

判例研究として、令2.1.23（東京地判）に関し佐藤英明・永田清行「複数の共有土地をまとめて分割する行為と不動産取得税の課

税」（TKC税研情報30.4）、令2.10.9（東京地判）に関し堀招子「広大な市街地農地の評価について評価通達により難い特別な事情の有無が問題となった事案」（税経通信76.11）、令1.7.16（三小判）に関し増田英敏・城知宏「固定資産評価審査決定の取消訴訟における違法事由の追加主張の可否」（TKC税研情報30.5）、令2.9.3（東京地判）に関し今村隆「販売用居住マンションの購入代金と仕入税額控除（ジュリスト1563.134）、昭48.10.2（三小判）に関し山口敬三郎「他人名義の土地の譲渡と贈与税の課税（上）（下）」（税務事例53.11、53.12）、令2.10.9（東京地判）に関し長島弘「無道路地の評価について「評価通達」により難い特別な事情」があるとして納税者の主張を容れた裁判例（同）、令2.6.24（東京高判）に関し同「相続開始3年以上前に取得した不動産の相続税評価額と評価通達総則6項」（同53.12）がある。

(4) 不動産経済・不動産金融

日本住宅総合センターは『災害リスクと地価のパネルデータ分析報告書』、『定期借地権事例調査（2021年度前期）』を公表した。

不動産研究63.1は特集「コロナ過と不動産市場」で吉野薫「新型コロナウイルス感染症と日本経済」、横尾崇尚「予兆管理システムから読み解くコロナ過の不動産市場展望」、櫻田直樹「コロナ過における地価動向の概況」を掲載する。

土地総合研究29.4は特集「ESGと不動産」で清水千弘「環境配慮型社会と不動産市場」、大西順一郎「東京オフィス賃料市場におけるグリーンプレミアム」、堀江隆一・大下剛「ESG投資の発展形としてのインパクト不動産投資」を掲載する。

個別の論考として、中川雅之「都市住宅の市場と都市構造」（都市住宅学113）、西村清

彦「人口動態と住宅価格」(住宅土地経済119)、鈴木雅智・浅見泰司「縮小都市の住宅市場」(同誌120)、浅田義久・行武憲史「住宅ローン減税制度の変遷と需要者支援効果に関する研究」(同)、岩田真一郎・行武憲史「住宅資産と高齢者の消費行動」(同誌121)、吉田惇・河野達仁「生態系保全を考慮した最適土地利用政策」(住宅土地経済122)、祝迫得夫・小野有人・齋藤周・徳田秀信「家計の居住用不動産が株式保有に及ぼす影響」(同)、西颯人・浅見泰司・清水千弘「住宅価格関数の「幻想」と市場分割アルゴリズム」(同)、佐久間誠「不確実性の高まる世界においてデジタル化がオフィス市場にもたらす影響の考察」(ニッセイ基礎研究所報65)、大越利之「日本における住宅価格と経済活動の関係性の变化」(土地総合研究29.1)、同「住宅取引における値下げプロセスと売主の満足度の関係」(同誌29.4)、谷田家業「東京都心部の緑地及び緑化の外部性」(不動産学会誌35.2)、上野賢一「人口構造の変化と住宅地価格の関係性に関する一考察」(同誌35.3)、金東煥・小松広明「J-REITデータに基づく構造変化を考慮した東京オフィス市場におけるキャップ・レートの弾力性に関する研究」(明海大学不動産学部論集29)、古川傑・山本卓「有形固定資産の減損処理に関するアンケート調査-減損会計適用実務の対応の変化とその課題」(同)、高田秀之・吉田好邦・川久保俊「環境性能が集合住宅の販売価格及び中古価格に与える影響」(日本建築学会計画系論文集767)がある。

国際研究として、吉野直行・永井秀樹「日米の不動産・住宅価格の動きの比較とコロナのもとでの現状分析」(住宅土地経済122)、がある。

(5) 不動産マネジメント

松田佳久『判例と不動産鑑定 借地借家法理と鑑定実務』(プロGRESS)が刊行された。

不動産研究63.1は、特集「テクノロジーと不動産」で武藤祥郎「不動産テックとProp Techの現在地」、澤博史・池上俊介・仙田雅大・大澤幸生「データ連携による不動産リスク情報の可視化」、清田陽司「AIがもたらす不動産業界におけるユーザー体験変革の可能性」、立石正則・柴田奈央・大浦悠都「BIMを用いた建物の価値評価に係る一考察」を掲載する。

都市住宅学112は特集「公共施設の再編・整備を考える」で臼井智彦「公共施設等総合管理計画の推進に向けた現状と課題」、四日市拓哉「公営住宅の長寿命化の推進と課題」、水橋隆之「学校施設の長寿命化の推進について」、中山大樹「UR賃貸住宅ストックの活用・再生と長寿命化について」、加藤宏一「青森県庁舎における長寿命化改修の取組について」、中島徳克「公的不動産を活用した公民連携事業の課題と展望」、上森貞行「自治体の特徴に応じた公共施設マネジメント手法」、堤洋樹「公共施設の再編整備に求められる住民協働」を掲載する。

土地総合研究29.2は特集「公的不動産活用の現状と課題」で中川雅之「公共施設の改廃と経済学の視点」、佐々木昌二「公的不動産活用のための法制度の現状と課題」、高山泰「人のための道路空間活用の新たな展開」、今佐和子「ストリートデザインガイドラインの紹介」、入江智子「サステナブル公営住宅」を掲載する。

新型コロナに関し、百嶋徹「アフターコロナを見据えた働き方とオフィス戦略の在り方」(ニッセイ基礎研究所報65)がある。

(6) 国土政策・地域政策・都市政策

不動産学会誌35.1は特集「脱炭素化に向けた都市の動き」で明日香壽川「日本における具体的なグリーン・ニューディール提案」、外岡豊「住宅と業務建築における排出削減推進に向けて」、清水千弘「環境配慮型社会と不動産市場」、伊香賀俊治「建築物の高断熱化・省エネ化と疾病・介護予防」、原英嗣「建築物・設備の省エネルギー性能向上」、秋元孝之「ゼロエネルギー建築・住宅の動向とこれから」、小山勝弘「ZHE・ZEB普及に関する現状と課題」を、同誌35.2は特集「多元的リスク時代の新しい国土利用」で蛭間芳樹「災害リスクファイナンスと土地・住宅政策に関する一考察」、佐藤康之・白井潤一「多元的リスク時代における不動産取引の法的課題」、宮下量久「多極連携型国土形成と国富創出」、廣井悠「レジリエントな都市構造を構想する」、藤田裕之「都市のレジリエンス構築に向けて」、太田雅文「サステナブルな田園都市に向けて」を掲載する。

アーバンスタディ 72は、武者忠彦・倉石智典「エリアリノベーションと都市政策の現代的課題ー長野市善光寺門前エリアの事例ー」、福山敬・大平悠季「人口減少下の地方中小都市生活圏のコンパクト性の評価分析」、饗庭伸・西原まり・鈴木達也「住宅地変化から見たコンパクトシティ形成に関する研究」を掲載する。

日本開発構想研究所UEDレポート2020年夏号は、岡部明子「脱成長の持続可能な開発へーグローバルサウスの知恵に学ぶー」、志摩憲寿「グローバルな開発課題としてのスラムの居住環境改善ー新型コロナ感染症に対応した国際協力事業に寄せてー」、外岡豊「気候変動・持続可能性と地球の危機・人新世」、梅田勝也「SDGsとまちづくり」、小畑晴治「Smiling Delightful Good-practices

Movement の勧め」、大木健一「SDGs、気候変動、国土計画」を掲載する。

新都市75.3は特集「東日本大震災から10年」で岸井隆幸「東日本大震災から10年」、北原啓司「これまでの10年をどう次につなげるか」、岩崎健「復興の諸制度の改正と今後のまちづくりの取組みについて」、松岡里奈「東日本大震災による津波被害からの市街地復興」を、同誌75.4は特集「熊本地震から5年」で熊本県都市計画課「熊本地震からの創造的復興」、濱田清美「熊本地震から5年目の春」、福住聡志「益城町における復興まちづくり」、円山琢也「ましきラボを通じた復興支援の継続状況」、中村哲「益城町における民間による復興まちづくりの取組」を、同誌75.8は特集「新型コロナがもたらすニューノーマルに対応したまちづくり」で武田重昭「オープンスペース編成の計画技術」、坂井文「都市アセット利活用の具体化に向けて」、谷口守「Beyondコロナの交通行動と都市アセットを考える」、奥森清喜「ニューノーマル時代の鍵となるパブリックスペースのあり方」、岩崎正夫「複数の都市アセットを使った福井市中心市街地の取組」、額額正樹「前橋市アーバンデザインによる官民連携のまちづくり」、梶原ちえみ・今佐和子「道路空間活用を日常の景色に」、村木美貴「ニューノーマルに対応したスマートシティに求めたいもの」を、同誌75.12は特集「金融を通じたまちづくりの推進」で菊地真吾「都市開発における金融の動向」、岡嘉紀「地域のまちづくりとファイナンス」、鶴尾雅隆「インパクト投資、SIB、寄付などの新たなお金の流れを活かす可能性」、小松真実「サステナブル・ファイナンスを通じたまちづくり」、福田和則「共感投資による住民参加型まちづくり」、国土交通省不動産投資市場整備室「不動産特定共同事業の活用によるまちづくり」、国土交通

省都市開発金融支援室「民間都市開発推進機構の金融支援」を掲載する。

都市計画70.1は特集「都市マスタープランは進化・深化したか?」で中筋直哉「多様性の批判的活用」、久保真人・大矢野修「市町村総合計画における都市マスタープランの位置・役割」、岸井隆幸「法定都市計画マスタープランの意義と必要性と今後」、大方潤一郎「都市計画マスタープランの発生・展開・展望」、松本昭「都市マスタープランの能動的活用から見えるもの」、後藤智賀子「住民主体のまちづくり事業と都市計画マスタープランとの関係」、須永和久・佐谷和江「市民版マスタープランが描き、目指したもの」、村山顕人「都市マスタープランを支える計画策定技法」、今本健太郎・村山顕人「市町村都市計画マスタープラン策定ガイドラインの今」、溝口秀勝・石川岳男「現状分析・将来予測の進化は都市計画に何をもちたか」、高鍋剛「都市マスタープランの空間計画の変化と進化」、安富啓・野淵幹生・千葉晋也「都市マスタープラン等における市民参加のこれから」、川上光彦「都市計画マスタープラン制度は新化・深化したか」、内海麻利「都市計画マスタープランの課題と総合型まちづくり条例」、大橋洋一「政策調整からみた都市計画マスタープラン」を掲載する。

個別の論考として島田明夫「立地適正化計画によるエリア価値の変化と空家対策の推進策」(住宅土地経済120)、中川雅之「ACの国土・都市のビジョン」(都市住宅学115)がある。

(7) ハウジング論

都市住宅学113は特集「大都市における都市住宅の量と配置を考える」で久保倫子「東京大都市圏のハウジング概観」、野澤千絵「住宅過剰社会と住宅・都市機能の立地誘導方

策」、中野卓「高層住宅地化する大都市圏鉄害駅前」、松本悟「密集市街地整備の成果と展望」、山崎嵩拓・村山顕人「ステイ・ホームを契機とした農住混在市街地の可能性の考察」、藤井さやか「変容する大規模団地」、後藤智賀子「郊外戸建て住宅地の維持再生」、高見淳史「都市交通の観点から見た大都市圏における居住地配慮のあり方」、小川宏樹「災害リスクから見た居住地の配置」、三浦逸広「大都市における住宅市場の状況と住宅政策の方向性について」、武井利行「東京都の住宅マスタープラン」を掲載する。

個別の論考として葛西リサ「シングル・ペアレント移住支援事業の全国的動向 制度導入の背景、事業の内容と移住者獲得の困難」(都市住宅学114)、高田秀之・吉田好邦・川久保俊「集合住宅の環境性能における消費者の重要度評価」(不動産学会誌35.3)、泉水健宏「住生活基本計画の閣議決定と既存住宅の流通の活性化」(立法と調査436)、頼俊仰・佐々木誠「老朽化した集合住宅団地における遊休空間の活用による地域活動の促進」(日本建築学会計画系論文集777)、太田英輝・花里俊廣「不動産データに基づく東京都23区分譲マンション建替への判別」(日本建築学会住宅系論文集15)がある。

国際研究として、周藤利一「英国における公営住宅政策」(都市計画70.4)、田中由乃「プラハの大規模集合住宅団地イジュニームニェストにおける屋外空間の再生施策に関する研究」(日本建築学会計画系論文集773)がある。

※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。