

## 不動産政策研究 平成31年・令和元年(2019年)回顧

明海大学 不動産学部 教授

麗澤大学 経済学部 特任教授

不動産適正取引推進機構 研究理事・調査研究部長

同

調査研究部 上席主任研究員

周藤 利一  
太田 秀也  
藤川 眞行  
中戸 康文

### はじめに

本稿は、平成31年・令和元年（2019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

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律（令和元年法律第4号、閣議決定：平成31年2月15日、公布：令和元年5月17日、施行：下記のロ・イ・ - 公布から2年以内）

○「パリ協定」（2016年11月発効）を踏まえた温室効果ガス排出量の削減目標の達成等に向け、住宅・建築物の省エネルギー対策の強化が喫緊の課題となっている。

このため、住宅・建築物市場を取り巻く環境を踏まえ、住宅・建築物の規模・用途ごとの特性に応じた、実効性の高い総合的な対策を講じることとし、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律を改正する。

### （主な内容）

オフィスビル等に対する措置

- イ 省エネ基準への適合を建築確認の要件とするオフィスビル等の対象を、延べ面積300㎡以上に拡大（従前は、2000㎡以上）
- ロ 省エネ性能向上計画の認定（容積率特例）の対象に、複数の住宅・建築物の連携による取組みを追加

マンション等に対する措置

マンション等に係る計画届出制度における所管行政庁による計画審査を合理化するとともに（ ）省エネ基準に適合しない新築等の計画に対する監督体制を強化

- （ ）民間審査機関の評価を受けている場合に、所管行政庁による省エネ基準の適合確認を簡素化

戸建住宅等に対する措置

- イ 小規模（延べ面積300㎡未満）の住宅・建築物の新築等に、設計者（建築士）から建築主に対して、省エネ性能に関する説明を義務付ける制度を創設
- ロ トップランナー制度（ ）の対象に、注文戸建住宅・賃貸アパートを供給する大手住宅事業者を追加
- （ ）トップランナー制度とは、トップランナー基準（省エネ基準を上回る基準）を設定し、省エネ性能の向上を誘導する制度。

従前は、建売戸建住宅を供給する大手住宅事業者が対象

その他の措置

気候・風土の特殊性を踏まえて、地方公共団体が独自に省エネ基準を強化できる仕組みを導入 等

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(令和元年法律第15号、閣議決定：平成31年2月22日、公布：令和元年5月24日、施行：下記の ・ - 同年11月22日、下記の - 令和2年11月1日)

- 不動産の登記記録のうち、表題部の所有者( )の欄の氏名・住所が正常に記録されていない土地(表題部所有者不明土地)が全国に多数存在するが(全国約50万筆調査の結果、約1%存在)かかる土地は、所有者不明土地の中でも、戸籍や住民票等による所有者調査の手掛かりがないことから、所有者の発見が特に困難となっており、行政による用地取得や民間取引の大きな阻害要因になっている。

また、表題部所有者不明土地を解消するためには、公的資料や歴史的な文献を調査したり、その土地の経緯を知る近隣住民等から聴き取りを行うこと等が必要であるが、歴史的資料の散逸や地域コミュニティの衰退により、所有者の特定が今後益々困難になるおそれがある。

( )表題部所有者とは、所有権の登記(権利部)がない不動産について、登記記録の表題部に記録される所有者をいう。

このため、所有者不明土地問題への対策の一環として、表題部所有者不明土地について、その登記及び管理の適正化を図るために必要な所要の措置を講ずることとし、「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」を制定する。

(主な内容)

表題部所有者不明土地の所有者の探索に関する制度の創設

登記官に所有者の探索に必要な調査権限(各種台帳情報の提供の求め等)を付与するとともに、所有者等探索委員制度(必要な知識・経験を有する者から任命される委員に、必要な調査を行わせ、登記官の調査を補充する制度)を創設

探索の結果を登記記録に反映させるための不動産登記の特例の創設

探索の結果を踏まえ、表題部の所有者の登記を改めるための不動産登記の規定を整備

探索の結果、所有者が特定することができなかった土地の適正な管理を可能とする制度の創設

登記官が探索を行ってもなお所有者を特定することができなかった土地について、新たに財産管理制度(裁判所の選任した管理者による管理)を創設

成年被後見人等の権利の制限に係る措置の適正化等を図るための関係法律の整備に関する法律(令和元年法律第37号、閣議決定：平成30年3月13日、公布：令和元年6月14日、施行：同年9月14日等)

- 成年後見制度の利用の促進に関する法律(平成28年法律第29号)に基づく措置として、成年被後見人及び被保佐人(成年被後見人等)の人権が尊重され、成年被後見人等であることを理由に不当に差別されないよう、成年被後見人等に係る欠格条項その他の権利の制限に係る措置の適正化等を図るための措置を講ずることとし、関係法律を改正する。

(主な内容)

- 成年被後見人等を資格・職種・業務等から一律に排除する規定等の見直し

成年被後見人等を資格・職種・業務等か

ら一律に排除する規定等（欠格条項）を設けている各制度について、心身の故障等の状況を個別的、実質的に審査し、各制度ごとに必要な能力の有無を判断する規定（個別審査規定）へと適正化するとともに、所要の手續規定を整備

#### イ 公務員等関係

国家公務員法、自衛隊法等：原則として現行の欠格条項を単純削除

（注）現行制度において、採用時に試験や面接等により適格性を判断し、その後、心身の故障等により職務を行うことが難しい場合においても病気休職、分限などの規定が既に整備されている。

#### ロ 士業等関係

宅地建物取引業法（宅地建物取引士の登録）、弁護士法、医師法等：原則として現行の欠格条項の削除を行い、併せて個別審査規定を整備

#### ハ 法人役員等関係

宅地建物取引業法（指定流通機構等）、医療法（医療法人）、信用金庫法（信用金庫）等：原則として役員の欠格事由から成年被後見人等を削除し、併せて個別審査規定を整備

#### 二 営業許可等関係

宅地建物取引業法（宅地建物取引業の免許）、貸金業法（貸金業の登録）、建設業法（建設業の許可）等：原則として現行の欠格条項の削除を行い、併せて個別審査規定を整備

#### ホ 法人営業許可等関係

上記二と同様

所得税法等の一部を改正する法律（平成31年法律第6号、閣議決定：同年2月5日、公布：同年3月29日、施行：同年4月1日（原則））、地方税法等の一部を改正する法律（平成31年法律第2号、閣議決定：同年

2月8日、公布：同年3月29日、施行：同年4月1日（原則））

#### 住宅関係

イ 平成31年10月の消費税率引上げに際し需要変動の平準化に万全を期すため、消費税率10%が適用される住宅の取得等について、平成31年10月1日から平成32年12月31日までの間に居住の用に供した場合において、住宅ローン減税の控除期間（現行10年間）を3年間延長（所得税等）

ロ 空き家の発生を抑制するために、相続人が家屋等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除の拡充・延長（所得税等）

- ・相続人が、相続により生じた古い空き家又は当該空き家の敷地について、相続以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円を特別控除する特例措置の4年間延長
- ・被相続人が老人ホーム等に入居していた場合を対象に追加

ハ 買取再販事業者が既存住宅を取得し、住宅性能の一定の向上のための改修を行った後に住宅を再販売する場合の不動産取得税の特例措置の拡充・延長

- ・買取再販で扱われる住宅に係る不動産取得税について、特例措置（住宅部分の不動産取得税の課税標準について築年月日に応じて一定額を減額、敷地部分の不動産取得税について一定の場合に税額から一定額を減額）の2年間延長

- ・省エネ改修について、現行の必須要件（全ての居室の全ての窓の断熱 改修（全窓要件））に、住宅全体の一定の省エネ性能を改修により確保した場合を追加

二 サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制（不動産取得税：課税標準から1,200万円控除等、固定資産税：税額について5年間市町村が条例で定める割合（2/3を参酌）

を減額)の2年間延長

土地・不動産関係

イ 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置(移転登記:本則2%→1.5%、信託登記:本則0.4%→0.3%)の2年間延長

ロ リート及びSPCが取得する不動産に係る流通税の特例措置(登録免許税:移転登記(本則2%→1.3%)、不動産取得税:課税標準3/5控除)の2年間延長

ハ 不動産特定共同事業において取得される不動産に係る流通税の特例措置の拡充・延長

- ・特例事業者等が取得する不動産に係る特例措置(登録免許税:移転登記(本則2%→1.3%)・保存登記(本則0.4%→0.3%)、不動産取得税:課税標準1/2控除)の2年間延長

- ・特例事業者及び適格特例投資家限定事業者に係る「対象不動産に係る工事の竣工後10年以内の譲渡」の要件の撤廃、「土地及び建物」の取得要件の見直し(登録免許税)都市関係

イ 都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域における特例措置の2年間延長

- ・所得税・法人税:割増償却(緊急地域:5年間25%、特定地域:5年間50%)
- ・登録免許税:建物の保存登記(本則0.4%→緊急地域:0.35%、特定地域:0.2%)
- ・不動産取得税:課税標準の特例(緊急地域:1/5、特定地域:1/2(いずれも一定範囲内において都道府県の条例で定める場合にはその割合)を課税標準から控除)
- ・固定資産税等:課税標準の特例(課税標準を市町村の条例で定める割合(緊急地域:3/5、特定地域:1/2を参酌)に軽減、いずれも5年間)

ロ 地域福利増進事業に係る特例措置の創設

- ・所得税・法人税等:事業者に土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得(2000万円以下の部分)に係る税率を軽減
- ・固定資産税等:事業の用に供する資産に係る課税標準を5年間2/3に軽減

ハ 都市鉄道利便増進事業により取得した鉄道施設等に係る固定資産税等の特例措置(課税標準5年間2/3に軽減等)の2年間延長

## 2 行政施策の動向

「全国版空き家・空き地バンク」の機能拡充(1月7日)

全国の空き家等の情報を簡単に検索できる「全国版空き家・空き地バンク」(国土交通省で選定された2事業者(LIFULL、アットホーム)により運用)について、公的不動産(PRE)の取引のさらなる円滑化を図るため、廃校や職員宿舎等の公的不動産を検索できる機能等を追加

「所有者不明土地連携協議会」(全国10地区)の設立(1月30日~2月18日)

「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」(平成30年法律第49号)の円滑な施行を図るため、全国10地区で、地方整備局、法務局、地方公共団体、関係士業団体等が連携して、協議会を設置

社会資本整備審議会「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について」の第二次答申(1月31日)

パリ協定を踏まえた2030年度における住宅・建築物分野の温室効果ガス削減目標の達成等に向け、「新築の住宅・建築物の省エネルギー基準への適合の確保」、「高い省エネルギー性能を有する新築住宅・建築物の供給促進」、「既存住宅・建築物の省エネ

ルギー性能向上」等の観点から、今後講ずべき施策について提言(第二次答申)。なお、第1次答申(平成27年1月)は、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」の制定を提言した。

「国土審議会土地政策分科会特別部会とりまとめ」の公表(2月27日)

国土審議会土地政策分科会特別部会が、人口減少社会における土地利用の担い手の減少や利用意向の低下等を背景に、管理不全の土地が増加していることから、土地基本法を見直し、人口減少社会に対応した新たな土地政策の基本理念や、土地の利用・管理に関して所有者が負うべき責務等について明記する必要があることを提言

「国土審議会国土調査のあり方に関する検討小委員会中間とりまとめ」の公表(2月27日)

国土審議会国土調査のあり方に関する検討小委員会が、2020年度からの次期国土調査事業十箇年計画策定を見据え、今後の地籍調査のあり方について、一部の所有者が不明な場合の対応策を含め、現地調査等の手続の見直し、都市部の地籍調査の迅速化、山村部の地籍調査の迅速化等について提言(中間とりまとめ)

「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」の策定(3月28日)

高齢期を健康で快適に過ごすために、早めに住まいを改修することのメリットや改修の際に配慮すべきポイントを取りまとめた「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」を策定

不動産クラウドファンディングの一層の活用促進を図るための制度改善(3月29日)

クラウドファンディング等を活用した空き家等の再生等を促進するため、平成29年

に、不動産特定共同事業法の改正が行われているが、同法に基づく不動産クラウドファンディングの一層の活用促進等を図るため、「不動産特定共同事業法の電子取引業務ガイドライン」の策定を行うなど制度改善

「全国版空き家・空き地バンク」の機能拡充(3月29日)

全国の空き家等の情報を簡単に検索できる「全国版空き家・空き地バンク」について、空き家の流通・利活用に資する各自治体の支援制度(住宅購入に係る奨励金、子育て応援手当、住まい探しの経費補助)等の情報を充実

「不動産業ビジョン2030」の公表(4月24日)

社会資本整備審議会産業分科会不動産部会が、不動産業に携わるすべてのプレイヤーが不動産業の持続的な発展を確保するための官民共通の指針として、「不動産業ビジョン2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」をとりまとめ。不動産業の将来像を、「豊かな住生活を支える産業」、「我が国の持続的成長を支える産業」、「人々の交流の「場」を支える産業」と位置付けた上で、官民の役割を提示

登録家賃債務保証業者シンボルマークを制定(4月24日)

平成29年10月に創設された「家賃債務保証業者登録制度」について、より適切な運用と一層の周知・普及を図ることを目的として、登録業者であることを示す「登録家賃債務保証業者シンボルマーク」を制定

スマートシティモデル事業の開始(5月31日)

スマートシティの推進を図るため、新技術や官民データを活用しつつ、都市・地域課題を解決するスマートシティ事業につい

て、先行モデルプロジェクト15事業、重点事業化促進プロジェクト23事業を選定

所有者不明土地対策の先進的取組みの決定（6月14日）

国土交通省の「所有者不明土地法の円滑な運用に向けた先進事例構築推進調査」について、所有者不明土地法に基づく地域福利増進事業等の実施に向けた取組を行う意向を有する4案件を支援対象として採択

空き地対策の先進的取組みの決定（6月14日）

国土交通省の「空き地対策の推進に向けた先進事例構築モデル調査」（専門家やNPO等が連携して推進する空き地対策を支援）について、空き地の有効活用に関する取組み、空き地の管理を促す取組み等、計5団体を支援対象として採択

所有者不明土地問題に関する工程表を決定（6月14日）

「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」において、所有者不明土地等対策の新たな基本方針及び工程表（土地基本法等の見直し、国土調査法等の見直し、民事基本法制（民法・不動産登記法）の抜本的な見直し等）を決定

「国土審議会国土調査のあり方に関する検討小委員会報告書」の公表（6月28日）

国土審議会国土調査のあり方に関する検討小委員が、2020年度からの次期国土調査事業十箇年計画策定を見据え、今後の地籍調査のあり方について、中間とりまとめ（2月27日）の内容に加え、調査区域の重点化、未着手・休止市町村の解消等について提言

「ESG不動産投資のあり方検討会中間とりまとめ」の公表（7月3日）

国土交通省のESG不動産投資のあり方検討会が、国内外のESG（環境・社会・ガバナンス）投資やSDGs（持続可能な開発目

標）の動きを踏まえつつ、我が国の実情や社会的課題に応じた不動産へのESG投資を促進する上での留意点や方向性を提言（中間とりまとめ）

「国際不動産カンファレンス（IREC）2019」の開催（9月2日～4日）

国土交通省・（一社）日米不動産協力機構が、東京で、「国際不動産カンファレンス（IREC）」（2015年から年1回、アジア諸国において開催されている国際的な不動産イベント）の2019年大会を開催

不動産証券化手法による空き家等再生の支援団体の決定（9月4日）

国土交通省の「不動産特定共同事業等の不動産証券化手法による空き家等再生の支援事業」（専門家派遣等による優良事例の案件化促進）について、2団体を支援対象として採択

ITを活用した重要事項説明等に係る社会実験の開始（10月1日）

国土交通省において、不動産取引のオンライン化を推進するため、個人を含む売買取引におけるIT重説の社会実験（実施期間：令和元年10月1日～令和2年9月30日、登録事業者：宅建業者59者）と、賃貸取引における書面の電子化の社会実験（実施期間：令和元年10月1日～令和元年12月31日、登録事業者：宅建業者113者）を開始

「全国版空き家・空き地バンク」の機能拡充（10月1日）

全国の空き家等の情報を簡単に検索できる「全国版空き家・空き地バンク」について、国有財産を検索できる機能等を追加  
 差「おとり広告」等の禁止に関する注意喚起（11月8日）

顧客を集めるために売る意思のない条件のよい物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとする、いわゆる「おとり広告」

や、実際には存在しない物件等の「虚偽広告」の禁止について、例年どおり、注意喚起

夏 賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査結果の公表（12月18日）

国土交通省で賃貸住宅管理業の適正化を図るため行ったアンケート調査（対象：賃貸住宅管理者・家主・入居者）の結果が公表され、賃貸住宅管理者と家主・入居者とのトラブルの実態や、賃貸住宅管理者と家主との管理業務の契約状況等の実態が判明

夏 配偶者居住権に対する補償基準の公表（12月20日）

民法（相続法）改正により令和2年4月から創設される配偶者居住権に対する補償基準について、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」（昭和37年閣議決定）の改正内容（配偶者居住権を有する者には、配偶者居住権の価格（配偶者居住権の有無による建物価格の差額）を補償し、その場合、建物所有者への補償金（建物移転料）は、当該補償額を控除）を公表

夏 「国土審議会土地政策分科会企画部会中間とりまとめ」の公表（12月26日）

国土審議会土地政策分科会企画部会が、今後の土地政策の課題（土地・不動産の有効活用や防災・減災、地域への外部不経済の発生防止）と、土地政策の重要な方向性（土地需要の創出や喚起・顕在化、所有者等による適正な土地の管理の促進、これが困難な場合における担い手への土地の権利の円滑な移転）当面取り組むべき重要施策を提言（中間とりまとめ）

### 3 司法の動向

#### 最高裁判所

令元・7・18（一小判）都市計画区域内にある公園について、湖南省地域ふれあい公園条例に基づく公告がされたことをもって、都市公園法2条の2に基づく公告がされたとはいえないとされた事例 平30（受）1563、集民262-39 裁判所ウェブサイト

令元・7・18（一小判）土地改良区が河川法23条の許可に基づいて取水した水が流れる水路への第三者の排水により当該水路の流水についての当該土地改良区の排他的管理権が侵害されたとした原審の判断に違法があるとされた事例 平30（受）533、集民262-11 裁判所ウェブサイト

令元・7・16（三小判）固定資産課税台帳に登録された価格を不服として固定資産評価審査委員会に審査の申出をした者は、同委員会による審査の際に主張しなかった事由であっても、当該申出に対する同委員会の決定の取消訴訟において、その違法性を基礎付ける事由として、これを主張することが許されるとされた事例 平30（行ヒ）139、民集73-3-211 裁判所ウェブサイト

平31・4・9（三小判）固定資産課税台帳に登録された土地の価格について、当該土地が調整池の用に供されその機能を保持することが商業施設に係る開発行為の許可条件になっていることを理由に地目を宅地と認定するなどして算出された上記価格が固定資産評価基準によって決定される価格を上回るものではないとした原審の判断に違法があるとされた事例 平30（行ヒ）262、集民261-215 裁判所ウェブサイト

平31・3・18（一小判）相続財産についての情報が被相続人に関するものとしてその生前に個人情報保護法2条1項にいう「個人に

関する情報」に当たるものであったとしても、そのことから直ちに、当該情報が当該相続財産を取得した相続人又は受遺者に関するものとして上記「個人に関する情報」に当たるとすることはできないとされた事例 平29(受)1908、集民261-195 裁判所ウェブサイト

平31・3・5(三小判) 団地管理組合法人が一括して契約を締結するなどして団地建物所有者等が電力の供給を受ける方式への変更をするために、団地建物所有者等に対してその専有部分において使用する電力につき個別に締結されている供給契約の解約申入れを義務付ける旨の集会決議がされた場合において、団地建物所有者が上記解約申入れをしないことが他の団地建物所有者に対する不法行為を構成しないとされた事例 平30(受)234、集民261-47 裁判所ウェブサイト

平30・12・21(二小判) 弁護士法23条の2第2項に基づく照会をした弁護士会が、その相手方に対し、当該照会に対する報告をする義務があることの確認を求める訴えは、確認の利益を欠くものとして不適法であるとした事例 平29(受)1793、民集72-6-1368 裁判所ウェブサイト

#### 高等裁判所

令元・7・3(東京高判) 売買の目的である不動産に存した抵当権の実行により買主が損害を受けたとして、民法566条による売主に対する損害賠償請求が認められた事例 平31(ネ)246 金融商事判例1576-8

令元・7・2(東京高判) 原野商法業者の専任の宅地建物取引士について、被害者に適法な取引であると見せかけて安心させるために利用されることを認識し、あるいは認識し得たとして、原野商法業者と共同不法行為責任を負うとした事例 平30(ネ)5230 消費者法ニュース121-220

平31・1・30(東京高判) 公売手続により消滅する抵当権に対抗できない借地権は、その売却により効力を失うとして、公売手続による土地の取得者の、土地上の建物所有者に対する建物収去土地明渡請求が認められた事例 平30(ネ)2748 金融商事判例1566-14

平30・12・19(東京高判) 共同住宅に設けられた自動車車庫が避難階として認められず、避難階段が「直接地上へ通ずる出入り口のある階」に接続していないとして、東京都建築安全条例32条6号に違反するとした事例

平30(行コ)199 ウエストロー・ジャパン 平30・10・31(東京高裁) 契約条件の合意をしたにもかかわらず、賃借申込人が一方的に契約交渉を破棄したことは信義則に反し不法行為を構成するとした、賃貸人の損害賠償請求が一部認められた事例 平30(ネ)2546 金融商事判例1557-26

平30・10・31(東京高判) 商品の販売契約が、その実質において建物の賃貸借契約としての機能を果たすものなされ、賃貸人の契約解除・建物明渡請求について、相当額の立退料をもって認められた事例 平30(ネ)2479 金融商事判例1563-28

平30・10・24(東京高決) 借地人が借地権を譲渡する場合、底地人は無条件で承諾する旨の特約が付された借地権の譲渡において、底地人の借地借家法19条3項の介入権の申立てが棄却された事例 平30(ラ)1630 判例タイムズ1464-40

平30・9・19(東京高判) 地面師詐欺事案において、登記識別情報を紛失したとする人物に不信な言動があるのに、身分証明書の確認等の調査を怠ったまま本人確認情報の提供等を行った弁護士に注意義務違反があるとした事例 平29(ネ)530 判例時報2393-36

平30・6・14(東京高判) 地中埋設物の存

在について法人である売主が悪意であったとして、瑕疵担保免責条件で土地を購入した買主の地中埋設物撤去費用等の請求が認められた事例 平29(ネ)5236 RETIO113-109  
平30・5・30(名古屋高判) 購入した建売住宅に緑化率不足という条例違反があることを売主業者は故意に告げなかったとした、買主の消費者契約法4条2項に基づく売買契約の取り消しが認められた事例 平29(ネ)335 判例時報2409-54  
平30・5・23(東京高判) 土地購入者がその土地上の使用貸借による建物所有者に建物収去土地明渡しを求めた事案において、立退料1億円の支払いと引換えに認められた事例 平29(ネ)4535 判例時報2409-42  
平30・3・15(東京高判) 不動産売買契約が経済的取引としての合理性を著しく欠く取引であり、公序良俗に反する暴利行為に当たるとされた事例 平29(ネ)1016 判例時報2398-46

#### 地方裁判所

令元・7・16(東京地判) 原野商法業者に名義貸しを行った宅地建物取引士について、名義貸しにより同社の詐欺行為を容易にしたとして、原野商法業者との共同不法行為責任が認められた事例 平30(ワ)28806 消費者法ニュース121-225  
令元・6・21(大阪地判) いわゆる家賃保証会社が建物の賃借人と締結する家賃保証契約について、賃借人が賃料等の支払いを2か月以上怠り、一定の事情が存するときは、賃借人が明示的に意義を述べない限り賃借建物の明け渡しがあったとみなす権限を家賃保証会社に付与するとした条項は、消費者契約法8条1項3号に該当するとした事例 平28(ワ)10395 金融法務事情2124-48  
平31・1・30(横浜地裁相模原支判) 住宅の未払賃料等を賃貸人が連帯保証人に求めた

事案において、賃貸人に賃料を滞納し続ける賃借人の退去措置を適切に対応しなかった連帯保証契約上の信義則違反が認められるとして、連帯保証人の一方的な連帯保証契約の解除を認め、解除日以降の債務負担を否定した事例 平30(ワ)29 判例時報2420-96  
平31・1・9(東京地判) ローン条項が付された不動産売買契約において、所定の金融機関から事前審査の承認を得たものの正式審査の承認が得られなかった買主による同条項に基づく契約解除が有効とされた事例 平30(ワ)11939 金融法務事情2120-76  
平30・12・4(さいたま地判) 土地交換型の原野商法詐欺被害において、詐欺による不法行為を認定し、相手方らに損害賠償責任を認めるとともに、土地売買契約の詐欺による取り消しを認めた事例 平30(ワ)102 消費者法ニュース119-304  
平30・10・4(東京地判) 原野商法の二次被害を行う詐欺業者の本店所在地の賃貸借契約の連帯保証人について、拠点となる事務所を確保させたことで当該詐欺業者の不法行為を容易にさせた過失のほう助による不法行為責任が認められた事例 平29(ワ)43326 消費者法ニュース119-306  
平30・7・4(東京地判) 借地権付建物の売買契約において、売主が地主から当該借地上の建物に抵当権等の設定登記をすることを承諾する融資承諾書面の発行について事前承諾を取得すべき債務を負担する合意がされていたとは認められないとされた事例 平28(ワ)35054 金融法務事情2114-75  
平30・6・21(東京地判) 建築確認申請に係る建築物の敷地が従前の建築確認で敷地とされた土地と重複している場合において、当該申請に係る建築計画変更確認処分の取消請求が棄却された事例 平29(行ウ)491 判例タイムズ1464-100

平30・3・14（京都地判）原告所有の私有地と国有地の境界付近の土地の所有権確認の訴えにつき、当該国有地を管理する市の被告適格を認め、明治期に作成された一筆間数帳や旧土地台帳附属地図等の資料に基づいて私有地と国有地の境界を確定した事例 平26（ワ）2062 判例タイムズ1456-202

平30・1・31（東京地判）建築基準法42条2項道路の所有者兼沿道住民らの、同私道の突端に所在する賃貸マンションの所有会社に対する、同建物に出入りする者や車両の同道路の通行等の禁止請求が棄却された事例 平28（ワ）25235 判例タイムズ1463-184

#### 4 関係業界・関係団体の動向

##### 関係業界の動向

（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2019年版を公表した。

（一社）不動産流通経営協会は、「シニアの住宅に関する実態調査」、「FRK既存住宅流通量の地域別推計について」、「第24回不動産流通業に関する消費者動向調査」をそれぞれ実施し、その結果を公表した。

（一財）日本不動産研究所は、「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」、「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」、「高齢者への入居斡旋に関するアンケート調査」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11月12日に明治記念館で「日管協フォーラム2019」を開催した。

日本土地家屋調査士会連合会は『土地家屋調査士白書2019』を発刊した。

##### 関係団体の動向

（一財）住宅保証支援機構と明海大学不動産学部は10月11日にすまい・るホールで不動産学シンポジウム「住宅トラブルの防止のための最近のトピックス - 良質な住ストックの形成に向けて」を共催し、大森有理、原章博、石田敦則による講演と、来場者からの質問に対する相談会を行った。

（一財）住宅改良開発公社は12月10日にホテルグランドヒル市ヶ谷、12日にホテルメルパルク大阪で「英国住宅セミナー：英国の住宅政策・実務経験者が語る住宅問題への挑戦」を開催し、松本眞理、Duncan Bowie、漆原弘が報告を行った。

#### 5 諸学会の動向

日本私法学会は、10月5～6日に立教大学で年次大会を開催し、シンポジウム（1）「不動産所有権の今日的課題」（司会：金山直樹、森田宏樹、パネリスト：吉田克己、田高寛貴、武川幸嗣、秋山靖浩、山城一真、吉井啓子）を行った。NBL1152はシンポジウム資料を掲載する。

日本公法学会は、10月12～13日に池田市民文化会館と大阪大学で年次大会を開催し、北村喜宣「縮小社会における地域空間管理法と自治体」、内海麻利「『縮退型』都市計画における都市計画法制の課題と論点」が報告された。

日本マンション学会は、4月19～21日に福岡大学で年次大会を開催し、メインシンポジウム「被災マンションの課題とそれをふまえての提言」（司会：齊藤広子、大野武、パネリスト：高橋悦子、岡田康夫、藤野雅子、

小林秀樹、折田康宏)を行った。『マンション学63』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12～13日に広島大学で年次大会を開催し、シンポジウム「物権法と収用関係法の交錯」(司会：藤井俊二、鎌野邦樹、報告者：堀田親臣、福重さと子、石口修、並川雄一、仁王頭毅)を行った。

日本不動産学会、資産評価政策学会は、12月6～8日に椋山女学園学で秋季全国大会を開催し、合同メインシンポジウム「リニア中央新幹線が不動産市場に与える影響と経済効果」(基調講演：奥野信宏、コーディネーター：前川俊一、パネリスト：浅見泰司、石川良文、後藤澄江、中園明彦、森川高行)を行った。

都市住宅学会は、11月29日～12月1日に東北大学で学術講演会を開催し、メインシンポジウム「都市住宅政策は人口減少にどう向き合うべきか? - コンパクトシティの形成に向けて - 」(司会：島田明夫、パネリスト：伊藤ケイ子、須田善明、早坂進、板垣勝彦、姥浦道生、丸谷浩明)を行った。

地籍問題研究会は、3月7日に日比谷コンベンションホールで総会・定例研究会を開催し、「空き家問題を考える」をテーマに、基調講演：野澤千絵、報告：正井正昭、堀越義孝、上田尚彦、吉原祥子、舟橋秀明を行った。

日韓土地法学会が11月2日にソウル大学で開催され、「Gentrificationに関する法理的問題点の考察」をテーマに、寺尾仁、呉英傑、鎌野邦樹、金範哲が報告を行った。

比較法学会は、6月1～2日に東北大学で年次大会を開催し、ミニシンポジウムA「区分所有法制の比較から日本のマンション管理および再生を考える」(司会：大野武)を開催し、吉井啓子「フランス、ベルギーのマンションの管理と再生」、藤巻梓「ドイツ、スイス、オーストリアのマンションの管理と改

修・廃止」、岡田康夫「アメリカ、イギリス、オーストラリアのマンション管理と解消・建替え」、カライスコス・アントニオス「ギリシャ、カナダのマンションの管理と再生」、鎌野邦樹「韓国、台湾、中国のマンションの管理と建替え、および全体のまとめ」の各報告を行った。

日本消費者法学会は11月9日に金沢歌劇座で年次大会を開催し、シンポジウム「「不動産」から見る消費者法」(コーディネーター：河上正二、報告者：鳥谷部茂、尾島茂樹、大澤彩、永岩慧子、村本武志、坂東俊矢、鎌野邦樹)を行った。『現代消費者法44』は、その記録を収録する。

日本登記法学会は11月30日に司法書士会館で年次大会を開催し、シンポジウム「民法法改正と不動産登記」(報告者：七戸克彦、伊藤直樹、山内鉄夫)を行った。法律時報91.4はその記録を掲載する。

## 6 研究動向

不動産法総論・不動産公法

土地法総論・土地所有権論

吉田克己『現代土地所有権論：所有者不明土地と人口減少社会をめぐる法的諸問題』(信山社)は吉田土地法学の集大成である。

「土地はだれのものか」研究会『土地はだれのものか』(白揚社)は本田広昭・小澤英明・中村洋一・吉原祥子・江口正夫・大村謙二郎・周藤利一・小柳春一郎・水本邦彦・中分毅・黒瀬武史・矢吹剣一の論考を掲載する。

寶金敏明『境界の理論と実務』(日本加除出版)奥田進一『共有資源管理利用の法制度』(成文堂)藤川眞行『公共用地補償の最前線』(大成出版社)が刊行された。

NBL1152は前掲したシンポジウム資料として吉田克己「総論：不動産所有権の今日的

課題」田高寛貴「土地所有者が負担すべき責任の限界：土地所有権「放棄（移譲）」制度構築の前提として」武川幸嗣「不在者財産管理制度の再考」秋山靖浩「相隣関係の今日的課題」山城一真「共有法の基礎理論とその課題」吉井啓子「用益物権論と不動産所有権」を掲載する。

個別の論考として、松尾弘「日本における土地所有権の成立：開発法学の観点から」（慶應法学41）同「土地所有を考える」（法学セミナー 771～779）「阿波連正一「土地所有権と国家：国土利用計画体系の土地所有権」（静岡ロー11）がある。

所有者不明土地問題に関する出版、論考が多く見られた。金融財政事情研究会編『「登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究報告～所有者不明土地問題の解決に向けて～」の概要』、盛山正仁『所有者不明土地問題の解決に向けて：所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法と今後の諸課題』（大成出版社）が刊行されたほか、水津太郎「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の制定」（ジュリスト1525）中谷華奈「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に規定する不動産登記法の特例の概要」（NBL1140）「村松秀樹・佐藤丈宣・有本祥子「表題部土地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概要」（登記情報59.9）大谷太・江口幹太「所有者不明土地問題に関する民事基本法制の見直しの検討状況」（NBL1147）松尾弘「所有者不明土地問題への対応」（登記情報59.11）音田剛明・金森真吾「所有者不明土地問題の解消に向けた相続登記の促進方策と所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法等の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて」（登記研究852）福田充孝「所有者不明土地の所有権みなし放棄制度に関する

考察：理論的根拠と提言」（日本不動産学会誌129）がある。

NBL1144～1160は「民法・不動産登記法部会第1回～第9回会議（法制審議会便り）」を掲載する。

土壤汚染に関し、環境省『逐条解説土壤汚染対策法』、小澤英明『土壤汚染土地をめぐる法的義務と責任』（新日本法規）が刊行され、大久保規子・高村ゆかり・赤渕芳宏・久保田泉（編）『環境規制の現代的展開（大塚直先生還暦記念論文集）』（法律文化社）は大坂恵里「土壤汚染対策の現状と課題：市街地土壤汚染を中心に」を、吉田和夫・大木満・大野武（編）『市民生活関係法の新たな展開（大西泰博先生古稀記念論文集）』（啓文堂、以下「大西古稀」）は内田輝明「市民生活と土壤汚染問題」を掲載するほか、高浜伸昭・川瀬晃弘「法律により区域に指定された土壤汚染地における土地利用の変化：東京都における土壤汚染対策法の施行状況をもとに」（環境法政策学会誌22）宮崎淳「土壤汚染対策法における地下水汚染対策の現状と課題：土壤汚染に起因する地下水汚染の対策を中心に」（花房博文・宮崎淳・大野武編『土地住宅の法理論と展開（藤井俊二先生古稀祝賀論文集）』成文堂。以下「藤井古稀」）があり、中戸康文「土壤汚染・地中埋設物と売主の瑕疵担保責任に関する裁判例」（RETIO115）は、免責特約の効力を含め、裁判例を整理分析し、売買取引における留意点の確認等に有用である。

#### 都市法・まちづくり・景観

岡崎早太郎『改訂増補都市計画と法制（昭和4年改訂3版）』（信山社）が復刊され、久末弥生『都市行政の最先端：法学と政治学からの展望』（日本評論社）が刊行されたほか、宇野善昌「（旧）都市計画法の制定と池田宏」

(新都市73.3)がある。

新都市計画法制定50周年に関する論考として都市問題109.11は50年目を迎えた都市計画法(特集2)で越澤明「新都市計画法の50年」、松本昭「地方分権による都市・まちづくり法制の環境変化と今日的課題」、児玉善郎「都市計画と住民参加」、中出文平「市街化区域・市街化調整区域と都市縮小」、有田智一「今後の土地・建物ストック活用型社会を踏まえた用途地域制の課題」を掲載するほか、明石達生「線引き制度の50年」(新都市73.3)がある。

自治総合研究487、488は合意形成研究会(阿部昌樹・磯崎初仁・内海麻利・北村喜宣・齋藤純一・嶋田暁文・名和田是彦・原島良成・村山武彦、ゲストスピーカー：小泉秀樹・板垣勝彦、司会：金井利之)の記録「縮減社会の合意形成：人口減少時代の空間制御と自治(上)」を、法律時報91.11は「公共」をめぐる参加と訴訟(特集)で高村学人「「公共」をどのように捉えるか - 共通財という新たな所有権論」、田村達久「国家的公益と地域的公益の対立と調整」、角松生史「「公共」にどのように参画するか - 都市再生法上の協定と「公共」への参加」を掲載する。

開発許可に関し、永松正則「開発許可における公共施設管理者の同意制度と財産権」(島大法学62.1)、寺洋平「開発許可の取消しを求める訴えと(狭義)の訴えの利益」(白山法学14)、牛尾洋也「民事法上の「まちづくり権」について」(藤井古稀)がある。

再開発に関し、井上治『不動産再開発の法務(第2版)：都市再開発・マンション建替え・工場跡地開発の紛争予防』(商事法務)が刊行された。

土地区画整理に関し、及川健一郎・高梨翔太・金島悠太「土地区画整理事業の諸問題」(専門実務研究13)がある。

都市再生に関し、土地総合研究27.2は横張真「コンパクトシティと都市の農」、森本章倫「コンパクトシティとスマートシティの融合に向けて」、小泉秀樹「コンパクトシティからサステナブルシティリージョンへの展開に向けて」、小黒一正「新たなエリアマネジメントと公共の再構築」、村木美貴「人口減少社会における都市のコンパクト化の課題」、谷口守「生活習慣病化する都市に向き合う：無理をしない効果的なまちづくりを考える」、野澤千絵「立地適正化計画の策定を機にした市街化調整区域における規制緩和条例の方向性：「コンパクト・プラス・ネットワーク」型の開発許可制度の構築に向けて」、足立基浩「都市のスポンジ化時代における土地のリスク管理」、浅野純一郎「立地適正化計画の理念と拠点形成の課題」、楠田幹人・福田ゆきの「都市のスポンジ化への対応と改正都市再生特別措置法について」を掲載するほか、大橋洋一・鈴木毅「都市のスポンジ化」対策と新たな協定制(学習院法務研究13)、磯崎初仁「地域づくり法制の過剰過密と分権化の可能性(2)」(法学新報126.5=6)がある。

建築基準法に関し、田村泰俊「建築基準法上の位置指定道路と事実上の廃道及び行政実務への影響：平成29年東京高裁判決の分析」(法学研究106)がある。

収用に関し、平松弘光「所有者不明土地の収用：所有者不明土地についての不明裁決と不明裁定」(大西古稀)、宇那木正寛「土地収用法に基づく行政代執行の課題(上)(下)」(判例地方自治440・441)、西田幸介「行政法における私人間の協定の位置と規律(上)：土地収用における協議・建築協定・まちづくり協定を素材として」(法学志林116.2=3)がある。

空き家問題に関し、田村泰俊「空家対策特

別措置法と最後の相続放棄者への助言・勧告：民法239条、940条、951条以下への公法学からのアプローチ（明学107）泉水健宏「空き家対策の現状と課題：空き家等対策特別措置法の施行状況を中心とした概況」（立法と調査416）中田裕子「日本における空き家信託の実現可能性」（RETIO115）がある。

比較法的論考として、湊二郎『都市計画の裁判的統制：ドイツ行政裁判所による地区詳細計画の審査に関する研究』（日本評論社）吉岡郁美「都市計画法と記念物保存法（1）～（3完）：ドイツ行政法における法領域の相互関係に関する一考察」（自治研究95.7・95.8・95.9）レミ・ドルモア、小柳春一郎訳「フランスの空き家（空き住宅・空き店舗）対策と都市再生：人口減少都市サンティエヌヌ市の場合」（土地総合研究27.1）尹龍澤「韓国における「土地公概念」についての一考察」（藤井古稀）がある。

#### 公物法

碓井光明「法定外公共物の一括譲与と占有者による時効取得」（横浜法学27.1）板垣勝彦「指定管理者制度15年の法的検証」（横浜法学28.1）首藤重幸「公物訴訟判決後の条例等の改正の法的検討」（早稲田法学94.4）高田実宗「道路空間を活用したカーシェアリングと法的課題」（駒沢法学18.2）濱田由美「指定管理者制度の軌跡と今後の展望」（大西古稀）上野賢一「日本のPFI事業におけるBOTとBTOに関する一考察」（日本不動産学会誌129）がある。

判例研究として、斉藤哲志「公共施設マネジメントに対する行政裁判例からの一考察」（自治総研482）がある。

#### 不動産私法

##### 不動産取引・登記

周藤利一・藤川眞行『新版わかりやすい宅地建物取引業法』（大成出版社）不動産適正取引推進機構『不動産取引における重要事項説明の要点解説』（大成出版社）同『紛争事例で学ぶ不動産取引のポイント』（大成出版社）共有私道の保存・管理等に関する事例研究会「所有者不明私道への対応ガイドライン：複数の者が所有する私道の工事において必要な所有者の同意に関する研究報告書（きんざい）」が刊行された。

宅建業法に関し、荒井俊行「金融商品取引法から宅地建物取引業法の在り方を考える」（土地総合研究26.4）周藤利一「不動産のグローバル取引と宅建業法の適用関係」（RETIO111）がある。

現代消費者法44は前掲した大会の報告として鳥谷部茂「不動産問題と消費者法」、尾島茂樹「不動産ローンと消費者保護」、大澤彩「不動産賃貸借で授受される金銭」、村本武志「不動産取引における契約不適合と適合性原則」、坂東俊矢「高齢の消費者と不動産取引」、鎌野邦樹「マンションにおける消費者問題と消費者法」を収録する。

個別の論考として、松岡久和・平野哲郎「土地建物の使用借人の建替えによる取得時効の成否：所有の意思とその表示」（立命館法学381・382）関武志「不動産質における目的物の引渡しの意義：維新时期から明治10年代までを中心に」（青山法学論集61.1）同「不動産質の債権者による質物の占有：明治20年代から現在までを中心に」（同61.2）藤川眞行・岡本正治・宇仁美咲・服部悠介・松岡誠「不動産取引紛争への対応をめぐる歴史と現在（上）（下）」（RETIO114・115）蔡顯謙「不動産の欠陥と製造物責任法（1）」（早稲田法学会誌69.1）秋山靖浩「人役権の導入に関

する一考察：起草過程および地役権の解釈を手がかりとして」(大西古稀)がある。

農地に関し、都市問題110.8は特集・これからの都市農地・農業で柴田祐「都市農地と都市農業をめぐる土地利用計画制度の変遷」、水口俊典「都市農地の保全活用に関する新たな法制度の有効性と今後の課題：都市の『農』が都市を熟成する」、佐藤啓二「都市農業振興地方計画策定の現状と課題」、北原鉄也「都市や農地をめぐる土地利用規制の最近の動向：地方分権化と規制緩和」、安藤光義「都市農地存続の鍵を握る担い手の育成・確保」を掲載するほか、宮崎直己『農地法読本(5訂版)』(大成出版社)、楊雅舒「中国における農地収用と損失補償」(六甲台65.2)、横山英信「農地制度問題をめぐる今日的諸論点の経済学的・法学的検討：2009年農地法等改正以降の農地制度改編の到達点を踏まえて」(岩手大学AL103)がある。

森林に関し、農林水産省林野庁林政部企画課「森林経営管理法の概要」(市民と法114)、有山隆史「森林経営管理法の概要：新たな森林管理システム」(信託フォーラム10)、田辺真裕子「国有林の伐採における新たな仕組みの導入：国有林野管理経営法等改正案をめぐる国会論議」(立法調査415)がある。

不動産登記に関し、法律時報91.4は日本登記法学会の大会特集として、七戸克彦「不動産登記の真実性の確保手段：旧登記法から資格者代理人方式まで」、鎌田薫「不動産登記の真正の担保」総括、小西飛鳥「不動産登記の真正の確保」に関する3つの報告についての質疑応答を、司法書士561は検証平成16年改正不動産登記法(特集)で山野目章夫「不動産登記制度の発展：平成16年法の意義と今後の展望」、加藤政也「2004年(平成16年)不動産登記法改正の経緯」、藤縄雅啓「副本・保証書から登記原因証明情報・本人確認情報

へ」、西澤英之「出頭主義・書面申請主義からオンライン申請へ」を掲載するほか、寶金敏明・小川修司・西本孔昭「空中権の設定・登記をめぐる実務上の諸問題(上)(下)」(登記情報58.12・13)、村松秀樹「不動産登記制度に関する近時の動向」(NBL1137)、中村芳生・稲村厚「土地の二重譲渡と横領罪」(市民と法119)、同「土地の二重譲渡と背任罪」(同120)、湯浅壱道「不動産登記における本人確認：デジタルトランスフォーメーション時代の本人確認の意義と課題」(司法書士573)がある。

判例研究として、平29・12・14(一小)民集71・10・2184に関する土井文美「不動産は商法621条が商人間の留置権の目的物として定める「物」に当たるか」(法曹時報71.5)、平29・12・21(大阪高判)判例時報2381・79に関する大久保邦彦「土地の共同相続人の一人による建物の建築・所有による土地占有と取得時効」(私法判例リマックス59)、平30・3・8(大阪高判)判例時報2378・10に関する須藤典明「不動産の売主の署名のある一般媒介契約書についての成立の真正が覆されるとして一般媒介契約の成立を否定した事例」(同誌)、東京高判平30・9・19(判例時報2393=2394・36)に関する加藤新太郎「弁護士不動産取引における成りすまし対応」(NBL1149)、昭44・6・26(一小)民集23・7・1264に関する神作裕之「宅地建物取引業者の報酬請求権」(商法判例百選/別冊ジュリスト243)、石口修「私道の所有権と人格権としての通行権との相克(2)：解釈規範としての判例法理の位置づけ」(愛知大学法学部法経論集220)、大阪高判平30・10・25(判例タイムズ1460・112)に関する岡孝「第三者のためにする契約において、第三者の受益の意思表示をする権利の消滅時効の起算点は、要約者・諾約者間の(土地を第三者に譲渡す

る旨の) 本件誓約書作成時ではなく、その発見時だとされた事例」(民事判例19) 京都地判平30・3・14(判例タイムズ1456・202)に関する野村豊弘「道路として使用されている国有地を管理している市が、その土地に関する境界確定訴訟、所有権確認訴訟において被告としての当事者適格を有するかを判断した事例、および明治初年の公図を根拠に境界確定をした事例」(民事判例19) 東京高判平30・3・15(判例時報2398・46)に関する中川敏宏「不動産売買契約の買主側の暴利行為が認められた事例」(法学セミナー779) 昭50・12・26(二小)民集29・11・1890に関する周藤利一「取引当事者の一方からのみ仲介の委託を受けた宅地建物取引業者の他方当事者に対する報酬請求権の有無」(RETIO113) 相川修「抵当権の法的性質に関する一考察：平成期の判例法の変更を中心にして」(藤井古稀)がある。

比較法的論考として、藤井古稀は大場浩之「物権債権峻別論の法的基礎：ローマ法の考察を通じて」、松田佳久「わが国物権的期待権(私見)と物権的効力を伴わないドイツ物権的期待権」、内山敏和「意思表示法の現代的状況：ドイツ契約法の実質化とその射程」、高橋寿一「農地取引規制をめぐる近年の動向：ドイツ農林地取引法を中心として」、周藤利一「不動産契約における相手方選択の自由に関する比較法的考察」を掲載するほか、山田匡人「不動産登記とブロックチェーンの現状：スウェーデンにおける先進事例を踏まえて」(司法書士560) 杉浦保友「イングランドにおける土地登記法とその改革(上)(下)」(国際商事法務47.4) 金子由芳「開発におけるトーレンズ式登記制度：植民地土地法の復権」(国際協力論集27.1) リム・スレイスロツ「カンボジアにおける不動産法制度の発展と課題：現地調査と具体的事案を踏ま

えて」(早稲田法学会誌70.1) 原恵美「フランスにおける不動産法制及び不動産登記法制の概観：我が国における土地所有者不明対策の検討に向けて」(民事月報74.9) 李采雨「不動産の二重譲渡に関する日韓の比較研究」(早稲田法学会誌69.1) 中田裕子「アメリカのホーム・エクイティ・コンバージョン・モーゲージと日本のリバース・モーゲージへの示唆」(南山法学42.2)がある。

### マンション法

ジュリスト1532はマンション管理と法(特集)で鎌野邦樹「マンション管理をめぐる立法の状況と課題」、伊藤栄寿「マンション管理をめぐる判例の現状：最高裁平成31年3月5日判決を中心に」、篠原みち子「マンションの大規模修繕や建替え実務の現状と法的課題」、藤巻梓「マンションの共用部分の契約不適合」、北村喜宣「マンションの不適正管理に対する最近の条例対応」を掲載する。

マンション学62は角田光隆・田中昌樹「分譲マンションにおける認知症高齢者の課題について」を掲載する。

マンション学63は前掲した年次大会の報告として、第1分科会：民法改正でマンションの瑕疵担保責任はどう変わるかで松本克美「マンション売買契約における契約不適合責任」、花房博文「民法改正がマンション売買契約に及ぼす影響」、安原伸人「住宅品質確保法の今次改正がマンション分譲契約に及ぼす影響」第2分科会：長寿命化に向けた管理運営とコミュニティ形成で中山孝仁「管理組合の運営に関して」、大滝純志・祖父江克介「コミュニティ活動について」、榎本康博・林博俊「再生工事の実施状況」片山次朗「マンションに対する意識について」、第3分科会：一般報告/実務・管理報告で岡崎信道「マンション管理への外部事務局導入」、鈴木あ

るの「集合住宅バルコニー緑化についての一考察：イタリアと日本の比較から」、大槻博司・宮崎雅司・梶浦恒男・辻井左恵「マンション類型による大規模修繕工事の内容と長期修繕計画ガイドラインとの比較考察：関西における110事例の調査から」、羽山広文「北海道胆振東部地震におけるマンション被害のアンケート調査」、第4分科会：最近のマンションの紛争と裁判で佐藤元「区分所有法59条に基づく競売請求権を被保全権利とする処分禁止の仮処分の可否：最決平成28年3月18日民集70巻3号937頁」、荒木哲郎「マンションの底地の賃貸人が、建築確認において敷地の一部とされた隣地部分を第三者に売却したことが、マンションの区分所有者が当該隣地を敷地として利用することに協力すべき信義則上の義務に違反するとして、不法行為に基づく慰謝料請求が認められた事例：東京地判平成29年4月28日（判タ1450号212頁）」、花房博文「修繕積立金の取崩しの内在的制約について：大阪高判平成31年1月31日（平成30年（ネ）第410号）管理組合総会決議無効確認請求控訴事件（原審：神戸地裁平成30年1月18日（平成28年（ワ）第1209号）を中心に」、第5分科会：終末を仮設定した管理システム開発で小杉学「高経年マンションの終末設定試案」、藤木亮介「マンションの持続限界を設定した長期修繕計画の試案」、内田耕司「団体的拘束に関する時的観点からの検討：高経年期管理システム開発の試みを契機に」、廣田信子「高経年マンションの終末期検討の入り口：合意形成を進めるベースづくりの提案」、第6分科会：認知症高齢者等の課題の解決視点についてで角田光隆「認知症高齢者等の課題の解決視点について」、篠原みち子「管理組合は何がどこまでできるのか：認知症の人達との共生、見守りを巡って」、角田光隆「認知症居住者等の個人情報取得と第

三者提供：管理組合の場合」、田中昌樹「高齢居住者等の認知症等の兆候に気付いた際の対応について」、川上湛永・水島能裕「認知症とマンション：事例からみた認知症と管理組合の対応」、第7分科会：縮小社会とマンションの問題で田中志敬「社会統計GISでみるマンションを取り巻く社会状況」、松本恭治「マンション建設の都心回帰もたらした光と影：都心部における爆発的単身者の増加と住宅の小規模化のスパイラル」、西山博之・三井一征・田籠秀夫・松田昌也「超高齢化・高経年化を迎えたマンションをどうする：管理組合は高齢者問題にどう取り組んだらよいか、認知症・孤独死についても考える」、丁志映「管理組合法人による新たな経営管理の可能性：西京極大門ハイツ管理組合法人を事例として」を掲載する。

マンション学64は特集：分譲マンションにおける認知症で松田昌也「マンションでの認知症高齢者等への対策と課題：区分所有者・居住者の視点から」、内田耕司「監督義務者責任をめぐって：最判平28・3・1民集70巻3号681頁を題材に」、鎌田松代「マンションに住む認知症の人の暮らしづらさ：生活実態からの提案」、町田信一「認知症と管理組合運営について：当館の組合運営は」、高畠茂樹「マンションにおける高齢者対応：災害時対応から」、角田光隆・篠原みち子「意思決定支援と成年後見制度」、田中昌樹「認知症高齢者等の対応に関する管理組合の課題整理：実務ケーススタディ化に向けて」、高瀬晃典「認知症高齢者等の課題：管理会社からみた現状と課題、その対応」、角田光隆「分譲マンションにおける認知症高齢者等と管理会社」、厚生労働省老健局総務課認知症施策推進室「認知症施策の現状について：認知症になっても希望をもって日常生活を過ごせる社会をめざして」、岡崎真美・阿部利香・守

屋京子「認知症高齢者等の課題に関する豊島区の取組み」角田光隆「認知症高齢者等の課題に関する自治体の取組み：新宿区、社会福祉協議会、地域包括支援センター」、伊藤愛子「マンションに居住する高齢者への支援と課題について」高谷亮介「住民全体の地域福祉活動を中心とした認知症高齢者名等の支援：札幌市における「福祉のまち推進事業」の取組み」、石田和人「マンションにおける高齢者への支援とコミュニティ構築の課題」、栗田主一「認知症とともに暮らせる社会をめざして：大都市の認知症高齢者生活実態調査を通して」、斉藤雅茂「認知症の人と家族にやさしいマンションに向けた諸課題」、白岩正明「若葉台のまちづくり：居場所づくりとコミュニティ」、川上湛永「管理組合と自治会の役割：マンションにおける認知症対応の現在地」を掲載する。

日本不動産学会誌128は齊藤広子「高経年化した分譲マンションの管理上の課題と対応」、松浦新「高経年マンション管理の実態と課題」、国土交通省「高経年マンションに対する政策的な支援」、東京都「管理不全マンションに対する自治体の支援：東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例について」、富田裕「マンションの共用部分の瑕疵の補修費用の損害賠償請求の問題点と立法的解決の考察」、宮城秋治「マンションの大規模修繕と課題」、大木祐悟「マンション建替えの課題とその過程で見えてくるマンション管理の課題」、安藤至大「区分所有建物における集団的な意思決定の課題」、村辻義信「管理不全問題と専門家活用」、一般社団法人マンション管理業協会「高経年マンションにおける管理会社の支援について」を掲載する。

個別の論考として、藤井古稀は大山和寿「区分所有法制定前史」、野口大作「マンション

区分所有者団体の法的性質に関する一考察」、本間佳子「区分所有法6条1項及び57条1項の権利義務に関する一考察」、大野武「マンション管理組合の保管文書の閲覧・当社請求」、土居俊平「マンション高圧一括受電方式の法的問題」、齊藤広子「マンション管理の現状と課題：ハーフ古稀マンションの現状と法への期待」を掲載するほか、花房博文「高経年マンションの管理不全に対する法的課題についての検討」(創価ロージャーナル12)、田處博之「相続人のいないマンションの国庫帰属：各地の財務局への情報公開請求からみえてきたもの(2)」(札幌学院法学35.2)、吉原知志「区分所有法における権利行使主体としての「団体」(1)：共同の利益の実現における実体法と訴訟法の交錯」(法学論叢183.1)がある。

判例研究として、平29・12・18(一小)民集71・10・2546に関する伊藤栄寿「理事長を建物の区分所有等に関する法律に定める管理者とし、役員である理事に理事長を含むものとした上、役員の選任及び解任について総会の決議を経なければならない旨の定めがある規約を有するマンション管理組合において、理事の互選により選任された理事長につき、理事の過半数の一致により理事長の職を解くことができる」とされた事例」(判例時報2405)、同判例に関する七戸克彦(ジュリスト1531)と林史高(法曹時報71.7)平31・3・5(三小)に関する升田純「電気受電に関する最高裁判決の概要とマンション管理への影響」(市民と法117)、東京高判平29・3・15(判例時報2384・3)に関する伊藤栄寿「建物共用部分の瑕疵についてのマンション管理組合の共用部分の占有者性」(私法判例リマックス59)がある。

比較法的論考として、大西古稀は岡田康夫「マンションの解消を考える：オーストラリ

ア・ニューサウスウェールズ州の区分所有解消制度を参考に、寺尾仁「区分所有はどこへ向かうか：フランス区分所有法の2014年改正から」を掲載し、藤井古稀は岡田康夫「区分所有者の集会の決議と定足数を考える：オーストラリア法の考察」、寺尾仁「フランスのマンションの管理の正常化にあたる法律専門職の働き」、佐藤元「借地権マンションにおける地代等支払債務と管理組合：日本法における議論とドイツ居住地上権における議論」を掲載するほか、吉原知志「区分所有法における権利行使主体としての「団体」：共同の利益の実現における実体法と訴訟法の交錯」(法学論叢183.1～185.6)がある。

#### 不動産賃貸・借地借家法

借地借家法に関する基本テキストとして稲本洋之助・澤野順彦『コンメンタール借地借家法(第4版)』(日本評論社)、田山輝明・澤野順彦・野澤正充『新基本法コンメンタール借地借家法(第2版)』(日本評論社)が刊行されたほか、渡辺晋『建物賃貸借 建物賃貸借に関する法律と判例[改訂版]』(大成出版社)、永盛雅子・吉田可保里・松村武志・桧座祐貴『貸ビル・店舗・商業施設等判例ハンドブック』が刊行された。

大野武『住宅と借地制度：契約終了時の利益調整』(敬文堂)はイギリスの法制度を分析しつつ表題のテーマに迫った好著である。

藤井古稀は鳥谷部茂「大規模災害の被災地における居住権の保護」、湯川益英「不動産賃借権の存続保障と自由意思」、太田昌志「敷金より生ずる利息の帰属に関する一考察」、太矢一彦「高齢者の介護事故をめぐる判然配慮義務違反」、田村伸子「不動産使用貸借の終了原因と要件事実」、土平英俊「集合住宅等における民事名誉棄損に関する近時の裁判例の動向」、角田光隆「不動産の賃貸借にお

ける障害者差別解消法の適用及び高齢者・障害者リスクの救済措置について」を掲載する。

藤井俊二「経済学と借地借家法」(道垣内弘人・片山直也・山口斉昭・青木則幸(編)『社会の発展と民法学下巻(近江幸治先生古稀記念論文集)成文堂)は、経済学者の借地借家法に対する理解度を論じる。

現代消費者法43は特集賃貸住宅をめぐる“今”を考えるで吉田克己「借家法・消費者契約法と借家法学の課題」、増田尚「賃貸住宅管理業者と登録制度の現状と課題」、大西連「生活困窮者を取り巻く住宅問題の実態：現場からみえるもの」、鎌野邦樹「賃貸住宅での孤独死・自死等による損害は誰が負担すべきか」、平山洋介「新自由主義の政策改革と公共賃貸住宅」を収録する。

敷金に関し、長谷川隆「敷金契約の法的構成および関連する基本的な一、二の問題についての覚え書き(1)(2・完)」(金沢法学60.2・61.2)がある。

サブリースに関し、川本真聖「不動産サブリース問題(近時の状況について)」(消費者法ニュース117)、響庭未希子「サブリース契約における重要事項説明義務違反の私法上の問題」(神戸法学年報32)がある。

高齢者居住に関し、角田光隆「建物・部屋の賃貸借と高齢者・障害者に関する一考察」(神奈川法学51.1)がある。

公営住宅に関し、鎌野邦樹「被災者向け借上住宅における公営住宅法と借地借家法の関係：神戸市借上住宅訴訟を素材として」(藤井古稀)、水野吉章「借上げ公営住宅の承継時における法25条2項の通知の要否及び公営住宅における定期借家(期限付き入居)の法的構造・法及び条例の沿革の観点から」(関西大学法学論集68.6)がある。

使用貸借に関し、近江幸次「使用貸借の明

渡請求が権利濫用とされる場合に立退料を支払えば権利濫用ではなくなるか」(判時2410)がある。

民泊に関し、マンション学61は特集マンションと民泊で齊藤広子(司会)・北村喜宣・篠原みち子・山下淳一「座談会 マンションと民泊」、国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室「民泊(住宅宿泊事業)への分譲マンションにおける対応について」、山下淳一「千代田区民泊条例とマンション」、小林恭一「共同住宅における民泊の火災危険と消防法」、梅津潤「マンション管理業界における民泊に対する取組み」、飯田勝啓「違法民泊への対応と適正な民泊の可能性」、篠原みち子「民泊関連の判例に思う」、伏見康司「民泊の概要と法的課題について」を掲載するほか、北村喜宣「住宅宿泊事業法への自治体対応: 千代田区を例にして」(都市問題110.8)、山崎治「多様化した民泊の現状と課題」(レファレンス822)、神田元・香川希理・石川直紀「区分所有マンションにおける住宅宿泊事業の差止めの可否に関する考察」(法律実務研究34)、小林友彦・齋藤健一郎・竹村壮太郎「住宅宿泊事業法(民泊新法)に関する諸論点」(商学討究69.2=3)、鎌野邦樹「民泊をめぐる法的課題: 住宅宿泊事業法施行後の私法上の論点」(ジュリスト1526)がある。

判例研究として、平29・12・21(一小)民集71・10・2659に関する上崎哉「改良住宅の入居者が死亡した場合の使用権の承継について定めた京都市市営住宅条例24条1項は、住宅地区改良法29条1項、公営住宅法48条に違反し違法、無効であるとはいえない」(判例時報2405)、家原尚秀(ジュリスト1527)、平29・12・19(三小決)民集71・10・2592に関する松本展幸「賃借人が契約当事者を実質的に変更したときは賃貸人は違約金を請求することができるなどの定めのある賃貸借契約に

おいて、当該賃借人が吸収分割により契約当事者の地位を承継させた場合に、当該賃借人が上記吸収分割がされたことを理由に上記定めに基づく違約金債権に係る債務を負わないと主張することが信義則に反し許されないとされた事例」(法曹時報71.8)、岡田陽介(法論92.1)、尾形祥(金融判例1572)、北村雅史(民商法雑誌155.4)、平28・12・18(一小)民集71・12・1515に関する秋山靖浩「不動産賃借権に基づく妨害排除請求」(法律時報91.10)、平23・7・15(二小)民集65・5・2269に関する周藤利一「消費者契約である建物賃貸借契約における更新料条項の効力」(RETIO115)、平30・4・17(三小決)に関する荒木新五「滞納処分による差押え後に設定された賃借権と民法395条(明渡猶予)該当性」(民事判例18)、大阪高判平29・12・21に関する松尾弘「共同相続した土地に建物を建築した共同相続人の一人は当該土地を時効取得できるか」(民事判例18)、升田純「電気を受電に関する最高裁判決の概要とマンションのライフライン管理への影響」(市民と法117)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: ドイツ裁判例研究からの模索』(日本評論社)が刊行された。作内良平「新たな居住用賃貸借類型の創設: 連帯のための物権設定型賃貸借に関する2016年7月20日のオルドナンス」(日仏30)は、低所得世帯がわずかな負担金で土地を借り、住宅を建設することを可能とする権利(物権)について紹介する。藤井古稀は田中英司「借家権の存続保護における利益の比較衡量の構造に関する一考察」、小西飛鳥「民法改正後の不動産賃貸借における賃借人の交代について: ドイツの住居共同体との比較」、小柳春一郎「目的物の利用不能・制限と賃料支払義務の関連: 仏民法典・旧民法典・明治民法」

Martin Haublein・藤巻梓訳「社会的賃借権は事業者にも認められるか?」を掲載する。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(1)」(東北学院法学79)がある。

#### 民法(債権法)改正

道垣内弘人・中井康之『債権法改正と実務上の課題』(有斐閣)が刊行された。

大木満「数量超過売買と改正民法の影響」(藤井古稀)がある。

#### 信託・証券化

谷田智沙・西川岩和・市之瀬毅洋・舩越健太「不動産特定共同事業法の電子取引業務ガイドライン」の制定：対象不動産変更型契約に係る省令改正とともに」(金融法務事情2113)がある。

比較法的論考として段磊「不動産投資信託(REIT)買収・再編の比較考察：日本法とアメリカ法(1)～(4)」(法学協会雑誌136.7～136.10)がある。

#### その他

消費者法ニュース117は欠陥住宅(シリーズ10)で神谷将広「既存住宅流通の促進に向けて：インスペクションを中心に」、木津田秀雄「外壁タイル剥落・浮きに関する高嶋論文の意義と課題」を掲載する。

配偶者居住権、配偶者短期居住権に関する論考が多い。本山敦(編)『平成30年相続法改正の分析と展望』(経済・法令研究会)が刊行され、信託フォーラム11は堂園幹一郎「相続法における配偶者の居住の権利の創設」、石尾賢二「配偶者居住権と夫婦財産における信託」を、土地総合研究27.3は吉田克己「2018年相続法改正の意義と残された課題」、奥田

かつ枝「配偶者居住権等の価値評価」、吉田修平「配偶者居住権の運用上の問題点などについて」を、市民と法115は林田健太郎・西河真也「配偶者居住権の実務への影響：財産的評価方法および登記の問題」、市民と法116は相続と土地法をめぐる現代的課題(特集)で七戸克彦「相続と登記をめぐる課題：民法改正(新設)899条の2をめぐって」、小川富之「相続不動産における居住の保護：相続法改正の概要も含めて」、山田達郎「相続不動産管理業務と不動産登記：相続登記未了問題への取組みと実例」、宮ヶ原光正「相続と不動産鑑定：配偶者居住権の評価」を掲載するほか、内田義厚「配偶者短期居住権と不動産競売」(金融法務事情2117)がある。

#### 不動産税制

立花俊輔「現行地方税制における不動産鑑定評価の利用のあり方の諸問題」(大西古稀)、山崎信義「配偶者居住権に関連する相続税の取扱い」(土地総合研究27.3)、中谷華奈「租税特別措置法第84条の2の3の規定の施行等に伴う不動産登記事務の取扱いについて」(登記研究857)がある。

判例研究として、平30・7・17(三小)判例タイムズ1454・35に関する片山直子「固定資産登録価格決定における市長の道路判定の性質」(民商法雑誌155.2)、東京地判平30・10・30に関する品川芳宣「土地の相続税評価における「特別の事情」の存否(鑑定額と相続後売却価額の正否)」(TKC税研情報28.5)、多賀谷博康「不動産流動化実務指針が法人税法22条4項にいう公正処理基準には当たらないとされた事例」(税務事例50.12)がある。

#### 不動産経済・不動産金融

日本住宅総合センター『中古住宅取引と建物価格査定制度』が刊行された。

季刊住宅土地経済111は饗庭伸・宇野善昌・中川雅之・羽藤英二による座談会「人口減少時代の都市・地域像を探る」、定行泰甫「複数のアメニティがもたらす空間的影響の推計」、片山稔夫「長期未着手都市計画道路が建物更新に与える影響」を、同112は中村良平「地方創生とポートランド」、川口大司・行武憲史「福島原子力発電所事故が住宅地に与えた損害の計測」、庄司匡宏・赤池孝行「自然災害とコミュニティ崩壊」、鈴木雅智・浅見泰司「縮小都市の住宅市場と土地利用」を、同113は内田要「これからのオフィスのあり方と都市の競争力」、太田聡一「東京圏への転入者の仕事・収入・Uターン志向」、牛島光一「高速鉄道の建設が住宅地価格に与えた影響」、岩田和之「自動車からのCO<sub>2</sub>排出量と都市の線引き」を、同114は内藤伸浩「ESG投資と不動産開発・運用」、川脇康生「被災地の人口移動要因に関する経済分析」、岩田真一郎・隅田和人・藤澤美恵子「地理的市場占有率と不動産価格」、黒田雄太「学校の質が不動産市場に与える影響」を掲載する。

不動産研究61.1は特集シェアリングエコノミーと不動産市場で石原一樹「政府におけるシェアリングエコノミー推進について」、庄司昌彦「シェアリングエコノミーの進展と都市」、日本賃貸住宅管理協会「不動産業界におけるシェアリングビジネスの進展」、玉木慶介・平井瑛「ビジネスイノベーションスペースの新たな潮流とその経済価値」を、同61.2は特集アメリカの経済と不動産市場で井上恵里菜「米国経済の中期見通し」、北崎崩希「米国不動産テックの攻防」、四釜宏吏「米国REIT市場における新たな潮流」、藤木一彦「米国不動産鑑定業界の最近の動き」を、同61.3は特集九州の経済と不動産市場で小柳真二「2010年代における九州の景気・投資動向」、與倉豊「九州の産業集積と地域イノベ

ーション」、室岡祐司「九州で広がる観光と地域振興」、山崎健二「福岡市の不動産市況の現状」を、同61.4は特集地価公示50年で青木由行「地価公示50周年を迎えて」、中川雅之「地価公示制度の意義と課題」、山本博英・槇明宏・平井昌子・吉野薫「地価公示50年で振り返る地価と街、そして社会経済の変化」、櫻田直樹「地価LOOKレポートで見る近年の地価動向の特徴」を掲載する。

土地総合研究27.3は山崎福寿「土地・住宅の相続と介護」、安藤至大「相続における遺産分割協議と公平分割問題」、隅田和人・瀬古美喜・吉田二郎「遺産動機と家計の転居・改修行動」、瀬下博之「相続税制のゆがみと賃貸住宅市場の非効率性」、中川雅之「相続税等と日本の住宅循環システム」、山崎暢之「大都市圏と地方圏で大きく異なる不動産の相続を巡る課題」を掲載する。

不動産証券化協会のARES不動産証券化ジャーナル48は「座談会不動産市場の平成史」を掲載する。

日本不動産学会誌127は赤井厚雄「クラウドファンディングの動向と今後の都市・地域再生」、武藤祥郎・舩越健太「不動産特定共同事業におけるクラウドファンディングの活用について」、一般財団法人民間都市開発推進機構「まちづくり事業に対する各種支援制度とクラウドファンディング」、谷山智彦「不動産クラウドファンディング：不動産と金融と情報技術の融合」、松尾順介「国内外におけるクラウドファンディングの現状と都市・地域再生：不動産クラウドファンディングの可能性」を掲載する。

個別の論考として、中城康彦「不動産を利用する権利の存続期間と価格に関する一考察」（藤井古稀）、前川俊一「既存住宅市場における取引価格決定に関する理論的考察」（日本不動産学会誌130）、清水千弘「環境不動産

の経済的価値の評価と政策的課題」(環境情報科学48.1) 白川慧一・大越利之「インターネット利用、不動産テックが住宅取引に与える影響: オンライン調査からの知見」(日本不動産学会誌127) 唐渡広志「人口減少下での都市縮退」(都市住宅学107) 定行泰輔・原野啓・山崎福寿「Market transparency and international real estate investment」(Journal of Property Investment & Finance) がある。

#### 不動産マネジメント

明海大学・不動産流通推進センター『地域価値の向上に資する不動産ストック活用事例と考え方』は、有識者インタビュー、事例紹介、不動産ストックビジネスの成功への道、研究者による論考集(中城康彦・周藤利一・表明榮・山本卓・小松広明・宅間文夫・前島彩子)を掲載する。

日本FP協会『Journal of Financial Planning 2019.12』は「特集: FPと考える空き家問題解決のポイント」を掲載する。

ロングライフビル推進協会『BELCA NEWS 2019.1』は「特集: 急がれるビルの長周期地震動対策」を掲載する。

#### 国土政策・地域政策・都市政策

土地総合研究27.1は田中徹「国土に係る状況の変化」、坂田一郎「稼げる国土の創成に向けて」、小田切徳美「関係人口と国土形成: つながりサポート機能の意味」、中出文平「人口減少下における国土管理」、家田仁「リニア中央新幹線の整備とスーパーメガリージョン構想」を掲載する。

地方公共団体の都市計画史に関し、(公財)東京都都市づくり公社『東京の都市づくり通史』が刊行されたほか、新都市73.1は「東京の都市計画史」、「山梨県の都市計画史」を、

同73.2は「大阪府の都市計画史」を、同73.3は「福島県の都市計画史」、「熊本市の都市計画史」を、同73.4は「徳島県の都市計画史」を掲載する。

都市計画341は特集: 都市の機能更新のゆくえで高見沢実「都市の機能更新を考える」、瀬田史彦「国土・広域計画から考える都市の機能更新」、金山洋一「都市の機能更新に与える鉄軌道のインパクト」、国土交通省都市計画課「機能更新を支える都市計画手法」、東京都都市整備局「東京における戦略的な都市機能誘導の取組」、樋口秀「地方都市における都市機能更新とまちづくりの課題」、保井美樹「都市機能更新におけるエリアマネジメントとの連携」、川北健雄「まちづくりとイノベーション」を掲載するほか、各都市の事例を紹介する。

都市住宅学107は板垣勝彦「都市機能の集約と居住の誘導: コンパクトシティにおける誘導手法に対する法的コントロールの考察」、島田明夫「居住誘導という考え方とその可能性について」、明石達生「都市構造の性能評価: 土地利用と公共交通網の組合せの観点から」、弘本由香里「ウェルビーイングの実現へ: 居住者の価値観・ライフスタイルという観点から」、後藤純「超高齢社会をみすえた新しい社会保障とまちづくり」、青木伊知郎「都市開発の誘導による機能集約と居住誘導の展望と課題」、宗健「都市の開発者から見た都市機能集約および居住誘導の展望と課題」、三浦一夫「まちなかへの都市機能集積と、住環境の再編による持続可能なまちづくり」を掲載する。

日本不動産学会誌129は塚田友美「屋外公共空間の活用に関する取り組みについて」、出口敦「屋外都市空間の活用と段階的発展に向けて」、田島夏与「屋外都市空間の経済価値をどう捉えるか」、板垣勝彦「道路占用許

可の規制緩和と屋外都市空間の多目的利用」を掲載する。

個別の論考として、板垣勝彦「ソーラーパネル条例をめぐる課題：太陽光発電設備のもたらす外部不経済の解消に向けて」(横浜法学27.1)、磯崎初仁「地域づくり法制の過剰過密と分権化の可能性(1)」(法学新報125.5=6)、宗宮英恵「特定複合観光施設区域整備法の概説」(NBL1134)、佐々祐太「まち・ひと・しごとの好循環による地方再生の更なる深化：企業の地方拠点強化税制の拡充、地域再生エリアマネジメント負担金制度の創設(地域再生法の一部を改正する法律)」(時の法令2061)がある。

#### ハウジング論

都市住宅学105は中澤篤志「我が国における住宅政策の制度的枠組みの変遷について」、川崎直弘「住宅セーフティネット制度の限界と今後」、長谷川洋「住宅セーフティネットの計画手法：住生活基本計画を中心とした計画制度の連携体系の構築」、瀬田史彦「都市計画制度と住宅政策の連携の課題」、北山啓三「大都市自治体の住宅・まちづくり政策の課題と展望(大阪市の事例)」、篠原二三夫「米英独の住宅戦略や中期計画にみる住宅政策の最新動向」、大場茂明「転換期のドイツ住宅政策：ユニタリズムから多様化へ」、所道明「イギリスの住宅政策における所得保障制度：ユニバーサル・クレジットの導入と課題」、中川雅之「アメリカの住宅困窮者支援の方法と評価」、水村容子「スウェーデンの住宅政策の現状と今後の方向性：社会民主主義から新自由主義へ移行する福祉国家の住まい」、檜谷美恵子「フランスにおける社会賃貸住宅の位置付けと住宅確保要配慮者問題」、朴庚玉「韓国の住宅政策：住居福祉の取り組みを中心に」、福島茂「シンガポール公共住宅政策

の展開：新自由主義経済のもとでの公共住宅政策の果たす役割」を掲載する。

個別の論考として、三瓶朋秀「三世代の同居・近居の現状と推進に向けた課題」(立法と調査416)、齋藤健一郎「住宅政策におけるソーシャル・ミックスの強化：平等及び市民性に関する2017年1月27日の法律第86号(日仏30)」があり、板持研吾「住宅コミュニティと法(1): Common Interest Communityに関するアメリカ法の検討」(神戸法学雑誌68.3)は、Homeowners Associationとも呼ばれ、全米人口の約2割が居住する戸建住宅団地やマンションといった住宅コミュニティに関する法的枠組みと内部規律について検討する。

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。