

# 不動産政策研究 令和4年(2022年)回顧

元横浜市立大学大学院 都市社会文化研究科 客員教授  
国土計画協会 専務理事  
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 上席研究員

周藤 利一  
太田 秀也  
藤原 啓志  
中戸 康文

## はじめに

本稿は、令和4年(2022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

2022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。

### (1) 宅地造成・建築関係

○ 宅地造成等規制法の一部を改正する法律(令和4年法律第55号、公布：令和4年5月27日、施行：令和5年5月26日)

大規模な土石流災害が発生したことや、危険な盛土等に関する法律による規制が必ずしも十分でないエリアが存在していること等を踏まえ、「宅地造成等規制法」を抜本的に改正して、「宅地造成及び特定盛土等規制法」とし、土地の用途にかかわらず、危険な盛土等を包括的に規制するもの。

(改正の概要)

### ①スキマのない規制

- ・都道府県知事等が、宅地、農地、森林等の土地の用途にかかわらず、盛土等により人家等に被害を及ぼしうる区域を規制区域として指定
- ・農地・森林の造成や土石の一時的な堆積も含め、規制区域内で行う盛土等を許可の対象とする 等

### ②盛土等の安全性の確保

- ・盛土等を行うエリアの地形・地質等に応じて、災害防止のために必要な許可基準を設定
- ・許可基準に沿って安全対策が行われているかどうかを確認するため、施工状況の定期報告、施工中の中間検査及び工事完了時の完了検査を実施

### ③責任の所在の明確化

- ・盛土等が行われた土地について、土地所有者等が安全な状態に維持する責務を有することを明確化
- ・災害防止のため必要なときは、土地所有者等だけでなく、原因行為者に対しても、是正措置等を命令できることとする 等

### ④実効性のある罰則の措置

- ・罰則が抑止力として十分機能するよう、無許可行為や命令違反等に対する罰則につい

て、条例による罰則の上限より高い水準に強化等

～宅地造成等規制法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(4.12.23政令第393号)

主に以下の点について、新設又は一部改正。

- ・宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積(以下「宅地造成等」という。)の規模要件
- ・災害の発生のおそれがないと認められる工事(許可不要工事)
- ・宅地造成等に関する工事の技術的基準
- ・中間検査・定期報告の規模要件、中間検査の対象となる特定工程等
- ・上記の他、盛土規制法の施行に伴う所要の改正

【参考】吉田信博「宅地造成及び特定盛土等規制法」(盛土規制法)について～危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制」(本誌126-21)

○ 脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律(令和4年法律第69号、公布:令和4年6月17日)

2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%排出削減(2013年度比)の実現に向け、建築物の省エネ性能の一層の向上を図る対策の抜本的な強化や、建築物分野における木材利用の更なる促進に資する規制の合理化などを講じるもの。

(主な内容)

①省エネ対策の加速

イ 省エネ性能の底上げ・より高い省エネ性能への誘導

- ・原則全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け
- ・住宅トップランナー制度(大手事業者による段階的な性能向上)の拡充
- ・建築物の販売・賃貸時における省エネ性能

表示の推進

ロ ストックの省エネ改修や再エネ設備の導入促進

- ・住宅の省エネ改修に対する住宅金融支援機構による低利融資制度を創設
- ・市町村が定める再エネ利用促進区域内について、建築士から建築主へ再エネ設備の導入効果等の説明義務を導入
- ・省エネ改修や再エネ設備の導入に支障となる高さ制限等の合理化

②木材利用の促進

イ 防火規制の合理化

- ・大規模建築物について、大断面材を活用した建築物全体の木造化や、防火区画を活用した部分的な木造化を可能とする
- ・防火規制上、別棟扱いを認め、低層部分の木造化を可能に

ロ 構造規制の合理化

- ・二級建築士でも行える簡易な構造計算で建築可能な3階建て木造建築物の範囲の拡大等

③その他

- ・建築基準法に基づくチェック対象の見直し等

(施行時期)

①令和4年9月1日

- ・住宅の省エネ改修に対する住宅金融支援機構による低利融資制度
- ～独立行政法人住宅金融支援機構法施行令の一部を改正する政令(4.8.10政令第272号)、独立行政法人住宅金融支援機構に関する省令の一部を改正する省令(4.8.14財務省・国土交通省令第1号)

②令和5年4月1日

- ・住宅トップランナー制度の拡充
- ・省エネ改修や再エネ設備の導入に支障となる高さ制限等の合理化等

～脱炭素社会の実現に資するための建築物の

エネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（4.11.16政令第351号）、脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律の一部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（4.12.3国土交通省令第92号）、照明設備の設置、有効な採光方法の確保その他これらに準ずる措置の基準等を定める件の一部を改正する件（5.2.7国土交通省告示第86号）

③公布日から2年内

- ・建築物の販売・賃貸時における省エネ性能表示
- ・再エネ利用促進区域制度
- ・防火規制の合理化等

④公布日から3年内

- ・原則全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け
- ・構造規制の合理化
- ・建築基準法に基づくチェック対象の見直し等

(2) 所有者不明土地関係

- 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一部を改正する法律（令和4年法律第38号、公布：令和4年5月9日、施行：令和4年11月1日）

人口減少・少子高齢化による相続件数の増加・土地利用ニーズの低下により、今後所有者不明土地の更なる増加が見込まれ、その利用の円滑化の促進と管理の適正化は喫緊の課題であることから、同法の目的に所有者不明土地の管理の適正化を図ることを追加。

（主な内容）

①利用の円滑化の促進

- ・地域福利増進事業の対象事業の拡充
- ・地域福利増進事業の事業期間の延長等

- ・地域福利増進事業等の対象土地の拡大
- ②災害等の発生防止に向けた管理の適正化
  - ・勧告・命令・代執行制度
  - ・管理不全土地管理制度に係る民法の特例
  - ・管理の適正化のための所有者探索の迅速化
- ③所有者不明土地対策の推進体制の強化
  - ・所有者不明土地対策に関する計画制度及び協議会制度
  - ・所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度
  - ・国土交通省職員の派遣の要請

国土交通省は、同年11月1日の同改正法施行に伴い、制度運用にあたっての参考となる基準や手続の基本的な考え方を示すガイドライン等を作成・改訂し公表した。

～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（4.10.28政令第335号）、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行規則等の一部を改正する省令（4.11.1国土交通省令第75号）、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に関する省令の一部を改正する省令（4.11.1法務省令第41号）、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第三条第一項の規定に基づき、所有者不明土地の利用の円滑化及び土地の所有者の効果的な探索に関する基本的な方針の全部を改正する告示（4.11.1法務省・国土交通省告示第1号）、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令第二条第三項第二号の規定に基づき国土交通大臣が定める耐用年数を定める告示（4.11.1国土交通省告示第1088号）

【参考】国土交通省土地政策審議官グループ土地政策課「改正所有者不明土地法の解説と今後の取組について」（本誌126-5）、同「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一部を改正する法律の概要」(NBL1225-9)

○ 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（令和3年法律第25号）関係

- ・同法の施行（令和5年4月27日）に伴い、承認をすることができない土地及び負担金の算定等について定めた（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施行令 4.9.29政令第316号）
- ・同法及び同施行令の施行に伴い、必要な事項を定めた（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施行規則 5.1.13法務省令第1号）

### (3) 消費者契約関係

○ 消費者契約法及び消費者の財産的被害の集団的な回復のための民事の裁判手続の特例に関する法律の一部を改正する法律（令和4年法律第59号、公布：令和4年6月1日）

（主な改正内容）

= 消費者契約法 =

（施行：令和5年6月1日、ただし、適格消費者団体の事務に関する改正規定及び消費者裁判手続特例法に関する改正規定については、令和5年10月1日施行）

#### ① 契約の取消権を追加

- ・勧誘することを告げずに退去困難な場所へ同行し勧誘
- ・威迫する言動を交え、相談の連絡を妨害
- ・契約前に目的物の現状を変更し、原状回復を著しく困難に

#### ② 解約料の説明の努力義務

- ・消費者に対し算定根拠の概要
- ・適格消費者団体に対し算定根拠

#### ③ 免責の範囲が不明確な条項の無効

#### ④ 事業者の努力義務の拡充

- ・契約の解除に必要な情報提供等
  - ・適格消費者団体の要請に応じて、契約条項・差止請求を受けて講じた措置の開示
- = 消費者裁判手続特例法 =

（施行：令和5年10月1日）

#### ① 対象範囲の拡大

- ・慰謝料を追加（基礎的事実関係が共通 + i）財産的損害と併せて請求 or ii）故意による場合）
- ・事業者以外の個人（悪質商法関係者）を被告に追加

#### ② 和解の早期柔軟化

- ・一段階目で様々な和解を可能に

#### ③ 消費者に対する情報提供方法の充実

- ・事業者は消費者への個別通知を義務付け
- ・消費者の氏名等の情報開示を早期に可能に
- ・特定適格消費者団体からの通知を簡潔に
- ・行政の公表も拡充

#### ④ 特定適格消費者団体を支援する法人を認定する制度の導入

～消費者契約法施行令の一部を改正する政令（5.1.18政令第6号）、消費者契約法及び消費者の財産的被害の集団的な回復のための民事の裁判手続の特例に関する法律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（5.1.18政令第5号）、消費者契約法施行規則の一部を改正する内閣府令（5.1.18内閣府令第5号）、消費者の財産的被害の集団的な回復のための民事の裁判手続の特例に関する法律施行規則の一部を改正する内閣府令（5.1.18内閣府令第4号）、独立行政法人国民生活センター法施行規則の一部を改正する内閣府令（5.1.18内閣府令第6号）、消費者安全法施行規則の一部を改正する内閣府令（5.1.18内閣府令第7号）、内閣府の所管する消費者庁関係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通信の技術の利用に関する

る法律施行規則の一部を改正する内閣府令  
(5.1.18内閣府令第8号)

- 消費者契約法及び独立行政法人国民生活センター法の一部を改正する法律（令和4年法律第99号、公布：令和4年12月16日、施行：令和5年1月5日）

(主な改正内容)

=消費者契約法=

- ①靈感等による告知を用いた勧誘に対する取消権
- ②取消権の行使期間の伸長
  - ・追認ができるときから3年（現行1年）
  - ・契約締結時から10年（現行5年）
  - ・現行の取消権について時効が完成していないものにも適用

=独立行政法人国民生活センター法=

- 国民生活センターの役割強化
  - ・重要消費者紛争解決手続（ADR）の迅速化
  - ・事業者名の公表等
  - ・適格消費者団体への支援、ADR情報の提供

～消費者契約法施行規則の一部を改正する内閣府令（5.1.5内閣府令第1号）、独立行政法人国民生活センター法施行規則の一部を改正する内閣府令（5.1.5内閣府令第2号）、独立行政法人国民生活センターの業務運営、財務及び会計並びに人事管理に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令（5.1.5内閣府令第3号）

#### (4) 農地関係

- 農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律（令和4年法律第56号、公布：令和4年5月27日、施行：令和5年4月1日（特段の定めのあるものを除く））

農業の成長産業化及び農業所得の増大を図るため、市町村による地域農業経営基盤強化促進計画の作成について定め、当該計画の区

域において担い手に対する農用地の利用の集積、農用地の集団化その他の農用地の効率的かつ総合的な利用を促進するための措置を講ずるとともに、農業を担う者の確保及び育成を図るための措置等を講ずるもの。

(主な改正内容)

- ①地域計画の策定（人・農地プランの法定化）
  - ・市町村は、協議の場を設け、将来の農業や農地利用の姿について話し合いを実施
  - ・これを踏まえ、市町村は、地域の将来の農業の在り方、将来の農地の効率的かつ総合的な利用に関する目標（目標とする農地利用の姿を示した地図を含む）等を定めた「地域計画」を策定・公告
  - その際、農業委員会は、農地バンク等と協力して目標とする地図の素案を作成
  - ※地域計画は、施行期日から2年を経過する日（令和7年3月末）までの間に策定
- ②農地の集約化等
  - ・農業委員会は、地域計画の達成に向け、農地所有者等による農地バンクへの貸付け等を促進し、農地バンクは、農地の借入れ等を農地所有者等に積極的に申し入れ
  - ・通常地域計画を策定した地域について、追加的に、地域計画の特例として、3分の2以上の農地所有者等の同意を得た場合、農地を貸し付けるときは農地バンクとすることを提案できる仕組みを措置
  - ・農地バンクは、地域計画の達成に向け、「農用地利用集積等促進計画」を策定し、農地の貸借等を促進
  - 農業委員会が同計画を定めるべき旨を要請した場合、農地バンクはその内容を勘案して計画を策定（現行の市町村の利用集積計画は、農用地利用集積等促進計画に統合）
  - ・農家負担ゼロの基盤整備事業の対象に、農地バンクが農作業の委託等を受けている農地を追加

- ・農地バンクに対する遊休農地の貸付けに係る裁定等における貸付期間の上限を延長(20年→40年)

- ・農業委員会による農地利用最適化推進指針の策定を義務化

③人の確保・育成

- ・都道府県が、農業を担う者の確保・育成に関する方針を策定し、農業経営・就農支援を行う体制を整備

- ・認定農業者に係る措置

- イ 公庫が、認定農業者向けの「資本金劣後ローン」を融資

- ロ 認定農業者の加工・販売施設等に係る農地転用許可手続をワンストップ化

- ・農地の取得に係る下限面積要件を廃止

- ・農協による農業経営に係る組合員の同意手続を緩和

～農業経営基盤強化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に関する政令(4.11.28政令第356号)、農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係省令の整備に関する省令(4.11.30農林水産省令第66号)、農地中間管理事業の推進に関する法律による不動産登記の特例に関する政令(4.12.23政令第395号)

○ 農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律の一部を改正する法律(令和4年法律第53号、公布：令和4年5月27日、施行：令和4年10月1日(特段の定めがあるものを除く))

人口の減少、高齢化の進展等により農用地の荒廃が進む農山漁村における農用地の保全等を図るため、地方公共団体が作成する活性化計画の記載事項として農林漁業団体等が実施する農用地の保全を図るための当該農用地の管理等に関する事業を新たに位置付けることとし、当該事業の実施に必要な農林地等に

ついての所有権の移転等を促進するための措置等を講ずるもの。

(主な改正内容)

①活性化計画の記載事項等

- ・都道府県又は市町村が作成する活性化計画に記載できる事業として、農用地の保全等に関する事業(農用地の保全を図るための当該農用地の管理及び農用地の農業上の利用を確保するための当該農用地の周辺の土地の利用に関する事業であって、定住等及び地域間交流の促進に資するもの)を追加。

- ・市町村が活性化計画に記載する事業について、都道府県知事に協議し、その同意を得た場合には、農地法に基づく農地転用に係る許可、農業振興地域の整備に関する法律に基づく開発行為に係る許可、都市計画法に基づく開発行為等に係る許可等についての手続の迅速化を図ることとした。

②所有権移転等促進計画の記載事項

- ・所有権移転等促進計画(農林地等の所有権、賃借権等の権利関係の一括整理を行う計画)の対象に、改正前の活性化施設の整備に係る事業に加え、農用地の保全等に関する事業を追加。

③農業の有する多面的機能の発揮の促進に関する法律の特例

- ・農用地の保全等に関する事業が活性化計画に記載される場合について、農業の有する多面的機能の発揮の促進に関する法律に基づく認定申請に係る手続を簡略化。

④活性化計画の作成等に係る協議会

- ・都道府県又は市町村は、活性化計画の作成及び実施に関し必要な協議を行うため、農林漁業団体、有識者等から成る協議会を組織できることとした。

⑤農林漁業団体等の法人化の推進

- ・国及び地方公共団体は、農林漁業団体等の

法人化を推進するために必要な施策を講ずるよう努めることとした。

～農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律第5条第11項の農林漁業振興施設を定める政令（4.9.7政令第298号）、農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流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関係政令の整備に関する政令（4.9.7政令第299号）、農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流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農林水産省関係省令の整備に関する省令（4.9.28農林水産省令第53号）、農業振興地域の整備に関する法律施行規則の一部を改正する省令（4.9.28農林水産省令第54号）、農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律第11条の規定に基づく市民農園整備促進法の特例に関する省令の一部を改正する省令（4.9.28農林水産省・国土交通省令第1号）、農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律第5条第11項の農林漁業振興等施設を定める政令の農林水産大臣及び国土交通大臣が定める農林水産物等の販売施設を定める件（4.9.29農林水産省・国土交通省告示第2号）

#### (5) その他

○ 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（令和3年法律第37号）関係

同法律の一部施行に伴い、以下の改正・整備が行われた。（施行：令和4年5月17日）

##### ①宅地建物取引業法関係

・媒介契約締結時書面、指定流通機構への登録を証する書面、重要事項説明書、契約締結時書面の電子化関係を整備（宅地建物取引業法施行令及び高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令の一部を改正する政令

4.4.27政令第81号）

- ・媒介契約締結時書面、重要事項説明書、契約締結時書面の電子化関係を整備（宅地建物取引業法施行規則及び高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則の一部を改正する省令 4.4.27国土交通省令第43号）
- ・重要事項説明書、保証証書、手付金等寄託契約書の電子化関係を整備（宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令 4.4.27内閣府・国土交通省令第3号）
- ・標準媒介契約約款を改正（標準媒介契約約款の一部を改正する件 4.4.27国土交通省告示第539号）

【参考】国土交通省不動産・建設経済局不動産課「不動産取引のオンライン化について」（本誌127-5）

##### ②借地借家法関係

- ・借地借家法第38条第3項に規定する書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することの承諾に関する手続等を定めた（借地借家法施行令 4.5.2政令第187号）
- ・借地借家法第38条第4項に規定する電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法等を定めた（借地借家法施行規則 4.5.18法務省令第29号）

【参考】笹井朋昭・周藤崇久・浅野航平「デジタル社会形成整備法による押印・書面の見直し（借地借家法・大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法の改正関係）」（民事月報77.3-48、NBL1219-4）

- 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（令和3年法律第84号）関係  
同法律に関し以下の整備等が行われた。（施行：令和4年6月1日（基本方針、審議会等）、令和4年9月20日（区域の指定、調査、利用規制、事前届出等））

- ・生活関連施設に係る政令の制定・改廃、区域の指定、勧告の実施等に当たり、意見聴取等を行う土地等利用状況審議会に関し必要な事項を定めた（土地等利用状況審議会令 4.5.27政令第207号）
- ・同法律の施行に伴い、生活関連施設、利用者等関係情報等について定めた（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施行令 4.9.16政令第308号）
- ・注視区域の指定等に関し関係地方公共団体に通知する事項、土地等売買契約に係る届出の様式、特別注視区域内における土地等に関する所有権等の移転等の届出における届出事項等について定めた。（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施行規則 4.9.16内閣府令第56号）
- ・注視区域及び特別注視区域を指定した。令和5年2月1日から施行。（注視区域及び特別注視区域指定の件 4.12.27内閣府告示第121号）

## 2 行政施策の動向

### ○ 所有者不明土地対策関係

- (1) 「土地政策推進連携協議会」の設置（5月10日）
 

全国10地区の「所有者不明土地連携協議会」（平成31年設立）を「土地政策推進連携協議会」に改組。地域の持てる力をより良い地域づくりにつなげるため、令和4年5月の所有者不明土地法の改正を契機として、所有者不明土地対策のみならず、地方公共団体における土地の利活用や取得に関する課題への取組に対する支援を強化。5月17日の関東地区より順次開催。
- (2) 所有者不明土地等対策に関する最新の基

本方針・工程表の決定（5月27日）

第10回「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」が開催され、所有者不明土地等対策の新たな基本方針及び工程表が決定された。

- (3) 所有者不明土地や低未利用土地における先進的取組の支援対象採択（7月29日）
 

令和4年度「地域において所有者不明土地対策に取り組む法人の普及に向けたモデル調査」において、所有者不明土地や低未利用土地の対策を行う意向を有する団体11件を支援対象として採択。
- (4) 改正所有者不明土地法に関するガイドライン等の公表（11月1日）
 

令和4年5月に公布された「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一部を改正する法律（令和4年法律第38号）」の施行（11月1日）に併せて、基本方針の改正や、制度運用の参考となるガイドライン等の作成・改訂を行った。

### ○ 民法関係

- (5) 民法の改正を踏まえた「共有私道ガイドライン」改訂（「所有者不明私道への対応ガイドライン（第2版）」公表）（6月7日）
 

改正民法（令和3年、共有制度の見直し等）の解釈を明確化し、具体的なケースにおける方の適用関係を示すべく、共有私道の保存・管理等に関する事例研究会を再開して検討を進め、改正前民法の平成30年1月当時の法解釈を示した（旧）所有者不明私道への対応ガイドラインを改訂。
- 区分所有法制、マンション政策
- (6) 法制審議会区分所有法制部会の設置（9月12日）、調査審議（10月28日～）等
 

法務省が参加する区分所有法制研究会において令和3年3月以降、区分所有法制の見直しに関する検討が進められ、令和4年9月30日、考えられる区分所有法制の見直

しの方向性とその課題を幅広く提示する「区分所有法制に関する研究報告書」がとりまとめられ、公表された。

9月12日に開催された法制審議会第196回会議（総会）において、「老朽化した区分所有建物の増加等の近年の社会情勢に鑑み、区分所有建物の管理の円滑化及び建替の実施を始めとする区分所有建物の再生の円滑化を図るとともに、今後想定される大規模な災害に備え、大規模な災害により重大な被害を受けた区分所有建物の再生の円滑化を図る等の観点から、区分所有法制の見直しを行う必要があると思われるので、その要綱を示されたい。」との諮問が行われ、「区分所有法制部会」が設置され、10月以降、調査審議中。

- (7) 「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」の設置、開催（10月31日～）

国土交通省では、我が国で進行する高経年マンションの増加や居住者の高齢化（2つの古い）等のマンションを取り巻く現状を踏まえて課題を整理するとともに、区分所有法制の見直しの動向も踏まえたうえで、管理・修繕の適正化や再生の円滑化の観点から今後進めるべきマンション政策について、幅広く議論を行うため、同検討会を設置、開催し、検討を継続中。

○ 空き家・空き地関係

- (8) 「空き家・空き地バンク導入のポイント集」の策定（6月7日）

空き家・空き地バンクを設置していない自治体向けに、その設置・運営の参考として「空き家・空き地バンク導入のポイント集」を策定。

- (9) 令和3年度「空き家の課題解決・利活用に向けた取組事例」の掲載（9月14日）

全国版空き家・空き地バンクの「空き家の課題解決・利活用に向けた取組事例紹介

サイト」に令和3年度「空き家の課題解決・利活用に向けた取組事例」を掲載。

- (10) 社会資本整備審議会住宅宅地分科会「空き家対策小委員会」の設置等（10月25日～）

我が国の空き家の総数は849万戸となり、今後の人口・世帯数の減少や高齢化等に伴いさらなる増加が見込まれている現下の情勢を踏まえ、空き家の発生抑制や空き家の利活用・適切な管理・除却に向けた取組の強化等について検討するため、社会資本整備審議会住宅宅地分科会の下に同小委員会を設置され、検討が進められた。（10月25日より4回に渡る議論を重ね、令和5年2月7日に空き家対策小委員会とりまとめ。）

- 宅建業法改正による書面の電子化開始とITを活用した重要事項説明関係

- (11) 「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会」の開催（～2月14日）

不動産取引に係る重要事項説明書等の電磁的方法による交付を可能とするよう、宅地建物取引業法の関連規定の改正を含む「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」が令和3年5月に成立・公布され、令和4年5月までに施行されることとなっている中、同法の施行に向けて、重要事項説明書等の電磁的方法による交付に係る社会実験の検証結果等を踏まえ、円滑かつ適正に実施できるよう必要な要件等について8回に渡り議論を行った。これを踏まえて、政省令、解釈・運用の考え方、マニュアルなどに反映。

- (12) 「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明実施マニュアル」の公表（4月27日）

「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」の一部の施行に伴う宅地建物取引業法関係の規定の整備を

行う省令・告示が同日公布され、併せて、宅地建物取引業者等が重要事項説明書等の電磁的方法による提供等を適正かつ円滑に実施することができるよう、マニュアルを公表。

○ 賃貸住宅管理等関係

- (13) 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方改正（3月31日公表、6月15日施行）

契約期間中の変更に伴う重要事項説明（重要事項説明書交付を含む）・契約締結時書面の交付が法的義務であること及び重要事項説明等の対象を明確化する等、所要の改正を行った。

- (14) 「「ひと」と「暮らし」の未来研究会」Season 2 中間整理（6月23日）

令和3年6月まで行われた「ひと」と「暮らし」の未来研究会の中間整理の方向性を実践へとつなげるべく、「ひと」と「暮らし」の未来研究会 Season 2 を令和3年10月から4回開催し、中間整理を実施。

- (15) 「地域価値を共創する不動産業アワード」の創設、募集開始（10月3日）

国土交通省では、令和4年度より「地域価値を共創する不動産業アワード（不動産・建設経済局長賞）」を創設し、募集を開始。

地方公共団体や住民、他業種の方等と共に地域づくりやコミュニティづくりに取り組み、新たな地域価値を共創する不動産業者や不動産管理業者等を表彰することにより、取組の更なる発展を図るとともに、地域価値共創のモデルとして業界団体等と連携して横展開を目指す。

○ 不動産市場整備関係

- (16) 「不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会」中間とりまとめ公表（3月30日）

国土交通省では、令和3年9月以降、5回にわたり検討会を開催し、不動産分野において社会課題に対応する投資や事業実施が促進されるよう、事業者にとって取り組みやすく、投資家や金融機関等にとって投資判断しやすい環境整備をすべく検討を重ね、検討会の議論を踏まえ、中間とりまとめを公表。わが国における社会課題と、それに対応した不動産分野における取組の評価項目等について整理。

- (17) 「不動産IDルールガイドライン」の策定（3月31日）

国土交通省では、不動産関連情報の連携・蓄積・活用の促進に向けて、各不動産の共通コードとしての「不動産ID」に係るルールを整備するため、令和3年9月に「不動産IDルール検討会」を立ち上げ、3月24日に中間とりまとめを行うとともに、これを踏まえて国土交通省として不動産IDのルールと利用に当たっての留意点を解説する「不動産IDルールガイドライン」を策定。

- (18) 耐震・環境不動産形成促進事業のあり方検討会とりまとめ報告書公表（8月8日）

「耐震・環境不動産形成促進事業のあり方検討会」を3回開催し、耐震・環境不動産形成促進事業について、脱炭素化・温室効果ガス削減やESG投資の促進に向けて議論した、とりまとめ報告書を公表。

○ 不動産業の海外展開関係

- (19) 海外不動産官民ネットワーク（略称：J-NORE）総会、分科会の開催

不動産業の海外事業の環境整備に関する分科会（1月19日、3月28日）を開催し、ベトナムにおける不動産開発に関連する現地法令等の情報提供、我が国企業が不動産開発事業を行う上で障害となる現地法令等や我が国企業が現地で事業を行う上での優

位性等の整理、ベトナム進出企業による事例共有、ベトナムで不動産開発事業を行う上での課題等について整理。

総会（3月28日）においては、会員企業に対し、ベトナムにおける不動産関連法令の動向等の不動産事業の推進に有益な情報を提供しつつ、令和3年度の活動を振り返り、翌年度の活動の方向性を議論。

令和4年度はタイを対象国として、第1回分科会（7月19日）を開催。

○ 都市政策関係

(20) 「居心地が良く歩きたくなる」まちなか創出に向けた道路空間利活用に関するガイドライン」公表（4月26日）

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出に向けて、道路、公園、水辺空間、民間空地などの利活用等に関する各地域のプロジェクトを推進するため、令和3年3月に関係省庁が連携して立ち上げた「関係省庁支援チーム」の第3回目の会議を令和4年3月に書面開催し、パブリック空間を代表する道路空間の利活用手法をとりまとめたガイドラインを策定。

(21) 「盛土等防災対策検討会」の設置（6月10日）

令和3年7月の静岡県熱海市で発生した土石流災害を踏まえ、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する「盛土規制法」が令和4年5月27日に公布され、農林水産省及び国土交通省は、法の施行に向け、有識者等により盛土等の安全基準のあり方等を検討することを目的として、盛土等防災対策検討会を設置し、検討会を6月15日より開催。

9月30日時点で、基礎調査実施要領（規制区域指定編）（案）・（既存盛土調査編）（案）、技術的基準（政令事項等）等の案をとりまとめ、公表。

12月26日時点で、基礎調査実施要領（規制区域指定編）の解説（案）、盛土等防災マニュアル（案）、盛土等の安全対策推進ガイドライン（案）、不法・危険盛土等への対処方策ガイドライン（中間案）等の案をとりまとめ、公表。

(22) まちづくりのデジタル・トランスフォーメーション実現ビジョン〔ver1.0〕とりまとめ（7月7日）

国土交通省では「まちづくりのデジタル・トランスフォーメーション実現会議」を設置し、都市政策のあらゆる領域でDXを推進し、人口減少・少子高齢化の下で豊かな生活、多様な暮らし方・働き方を支えるサステナブルな都市－「人間中心のまちづくり」を実現するためのビジョンの検討を4回に渡り実施し、とりまとめ。

○ 改正建築物省エネ法・建築基準法関係

(23) 今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方（第三次答申）及び建築基準制度のあり方（第四次答申）について（社会資本整備審議会答申）（2月1日）

社会資本整備審議会より、「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」及び「今後の建築基準制度のあり方について」の諮問に対し、建築分科会、建築環境部会及び建築基準制度部会での審議を経て、国土交通大臣に対し、今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方（第三次答申）及び建築基準制度のあり方（第四次答申）について「脱炭素社会の実現に向けた、建築物の省エネ性能の一層の向上、CO2貯蔵に寄与する建築物における木材の利用促進及び既存建築ストックの長寿命化の総合的推進に向けて」を答申。

(24) 「改正建築物省エネ法・建築基準法の円滑施行に関する連絡会議」の設置（11月22日）

6月に公布された改正建築物省エネ法・建築基準法の円滑な施行に向けて、設計者や施工者、審査者、発注者等が適切に対応できるよう、関係団体と連携し、実効性のある周知活動を展開するため、「改正建築物省エネ法・建築基準法の円滑施行に関する連絡会議」を設置し、情報共有や意見交換等を行う。

○ その他住宅政策関係

(25) 「住宅団地再生の手引き」公表（3月29日）

主として戸建て住宅団地の再生を念頭に、再生に取り組む上で手助けとなる「住宅団地再生の手引き」を、「住宅団地再生」連絡会議の下に設置した住宅団地再生検討ワーキングにて、住宅団地再生に取り組む地方公共団体や民間事業者等と意見交換、検討を重ね、取りまとめを行った。

地方公共団体の担当者等が、住宅団地再生の現場での支援や関係者との調整等に関与する際に活用されることを目的として、地域等を巻き込んだ検討体制づくりや取組を進めるための手順、参考となる事例・制度を示している。

(26) 「住宅のリースバックに関するガイドブック」公表（6月24日）

国土交通省では、住宅の「リースバック」について、有識者や不動産業界団体で構成する「消費者向けリースバックガイドブック策定に係る検討会」での議論を踏まえ、特徴や利用例、トラブル例、利用する際のポイント等を取りまとめた消費者向けのガイドブックを策定・公表。

(27) 住宅の省エネ化への支援強化に関する予算案の閣議決定、「こどもエコすまいる支援事業」の創設（11月8日）

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて住宅の省エネ化の支援を強化するた

め、国土交通省は、高い省エネ性能（ZEHレベル）を有する住宅の新築を支援する新たな補助制度を創設。

国土交通省、経済産業省及び環境省は、住宅の省エネリフォーム等に関する新たな補助制度をそれぞれ創設するとともに、各事業をワンストップで利用可能とするなど連携して支援を行う。

※ いずれも補正予算の成立が前提。

※ 国土交通省の「こどもエコすまいる支援事業」については、12月16日付で要件を見直し。

○ 国土政策関係

(28) 国土形成計画（全国計画）中間とりまとめ公表（7月15日）

国土交通省では、新たな国土形成計画（全国計画）の策定に向けた議論を「国土審議会計画部会」において令和3年9月から行い、中間とりまとめを整理・公表。（審議継続中。令和5年夏に閣議決定予定（令和5年2月時点）。）

○ デジタル田園都市国家構想関係

(29) デジタル田園都市国家構想基本方針閣議決定（6月7日）、総合戦略閣議決定（12月23日）

令和3年11月に内閣官房に設置されたデジタル田園都市国家構想実現会議における議論を経て、デジタル田園都市国家構想基本方針が策定されたほか、第2期「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を抜本的に改訂し、2023年度を初年度とする5か年のデジタル田園都市国家構想総合戦略が新たに策定された。総合戦略は、基本方針で定めた取組の方向性に沿って、デジタル田園都市国家構想が目指すべき中長期的な方向について、達成すべき重要業績評価指標（KPI）と併せて示すとともに、構想の実現に必要な施策の内容やロードマップ等を

示している。

### 3 司法の動向

#### (1) 最高裁判所

令4・12・12（一小判）賃貸住宅に係る賃料債務等の保証委託及び連帯保証に関する契約書中の、賃料等の不払があるときに連帯保証人が無催告にて賃貸借契約を解除することができる旨等の条項が、消費者契約法10条に規定する消費者契約の条項にあたりとされた事例〈令3（受）987〉裁判所ウェブサイト

令4・12・8（一小判）公有水面埋立承認取消請求事件における、地方自治法255条の2第1項1号の規定による審査請求に対する裁決について、原処分をした執行機関の所属する行政主体である都道府県は、取消訴訟を提起する適格を有しないとされた事例〈令4（行ヒ）92〉裁判所ウェブサイト

令4・10・6（一小判）マンション建替事業の施行者がマンションの建替え等の円滑化に関する法律76条3項に基づく補償金の供託義務を負う場合において、補償金に対して差押えの競合が生じたとき、施行者は補償金について、同項及び民事執行法156条2項のいわゆる混合供託をしなければならないとされた事例〈令2（受）1462〉裁判所ウェブサイト

令4・9・8（一小判）固定資産課税台帳に登録された土地の価格についての審査の申出を棄却する旨の審査の決定をした固定資産評価審査委員会の委員に職務上の注意義務違反が認められないとした原審の判断に違法があるとされた事例〈令3（行ヒ）283〉裁判所ウェブサイト

令4・7・19（三小判）宮古島市水道事業給水条例16条3項は、水道事業者である市が水道法15条2項ただし書により水道の利用者に対し給水義務を負わない場合において、使用者と

の関係で給水義務の不履行に基づく損害賠償責任を負うものではないことを確認した規定にすぎないとされた事例〈令3（オ）555、民集76-5-1235〉裁判所ウェブサイト

令4・6・3（二小判）建材メーカーが、石綿含有建材の製造販売に当たり、当該建材が使用される建物の解体作業に従事する者に対し、当該建材から生ずる粉じんにはく露すると石綿関連疾患に罹患する危険があること等を表示すべき義務を負っていたとはいえないとされた事例〈令3（受）1125〉裁判所ウェブサイト

令4・4・19（三小判）相続税の課税価格に算入される不動産の価額を財産評価基本通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとするのが租税法上の一般原則としての平等原則に違反しないとされた事例〈令2（行ヒ）283、民集76-4-411〉裁判所ウェブサイト

令4・4・18（二小判）農地の売買契約が締結されたが、譲受人の委託に基づき第三者の名義で農地法所定の許可が取得され、当該第三者に所有権移転登記が経由された後、当該土地を不法に領得した当該第三者に横領罪が成立するとされた事例〈令2（あ）131、刑集76-4-191〉裁判所ウェブサイト

令4・4・12（三小判）権利能力のない社団の建物の共有持分権を有することの確認提訴において、共有持分権が構成員全員に総有的に帰属することの確認を求める趣旨に出るものか否かについて釈明権を行使することなく棄却したことに違法があるとされた事例〈令3（受）919、集民267-41〉裁判所ウェブサイト

令4・3・22（三小判）不動産取得税の課税に関し、複数の不動産を一括して分割の対象とする共有物の分割により不動産を取得した場合における持分超過部分の有無及び額については、分割の対象とされた個々の不動産ごとに、

分割前の持分の割合に相当する価格と分割後に所有することとなった不動産の価格とを比較して判断すべきとした事例〈令3（行ヒ）62、民集76-3-310〉裁判所ウェブサイト  
 令4・3・3（一小判）固定資産課税台帳に登録されたゴルフ場用地の価格が固定資産評価基準の定める評価方法に従って算定されたものということができないとした原審の判断に違法があるとされた事例〈令2（行ヒ）323、集民267-1〉裁判所ウェブサイト

## (2) 高等裁判所

令4・1・27（東京高判）土地区画整理事業における清算金の取消し請求について、各従前地及び換地の評価を工事概成時を基準時として路線価式評価方法により算定することには合理性があり、路線価指数等と指数当たりの単価の双方について、同時に評価員3名の意見が聴取されなかったことをもって土地区画整理法65条3項に違反するというはできないなどとして棄却された事例〈令3（行コ）169〉判例地方自治489-86

令3・12・15（東京高判）都市公園に係る都市計画の変更をしないまま公園内に廃棄物運搬車両の専用道路を設置したことが都市計画法上違法であり、道路設置のための契約をした市長に裁量権の逸脱又は濫用があったとして、市長の損害賠償責任を認めた事例〈令2（行コ）246〉判例地方自治488-66

令3・11・4（東京高判）建物の賃貸事業益で一棟の建物の建設費を抛出する等の枠組みを要素とした賃料の減額請求事件において、直近の合意賃料維持による基本的枠組み要請の確保の程度を検討しつつ借地借家法32条1項本文所定の事情を総合考慮し、賃借人の減額請求を否定した事例〈令3（ネ）1558〉金融商事判例1638-13

令3・8・4（東京高判）スーパーマーケットの

利用客が、店舗内の床に落ちていた天ぷらを踏み転倒負傷した事故について、安全配慮義務違反や店舗の配置・管理に瑕疵は認められないとして、店舗側の賠償責任が否定された事例〈令3（ネ）263〉裁判所ウェブサイト  
 令3・7・29（東京高裁）転売を目的として購入したマンションに係る課税仕入れが、消費税法30条2項1号の「課税資産の譲渡等」に当たらず、同号の「課税資産の譲渡等」とその他の資産の譲渡等に共通して要するもの」に当たるとされた事例〈令2（行コ）190〉判例時報2527-5

令3・5・27（東京高判）通路の共有者による建築基準法42条2項の道路指定処分の不存在確認の訴えについて、県の建築基準法施行細則施行日において当該通路は2項道路の要件を満たしていたとして棄却された事例〈令2（行コ）182〉判例地方自治477-102

令3・5・21（大阪高判）不動産の取得時効完成後に当該不動産に設定され登記された根抵当権の譲渡を受けて根抵当権移転の付記登記を了した者が背信的悪意者に当たるとして、時効取得者による根抵当権設定登記の抹消登記請求が認められた事例〈令2（ネ）1961〉判例時報2533-13

令3・3・26（高松高判）市営住宅について、賃借人の民法606条に基づく修繕請求が一部認められた事例〈令1（ネ）179〉判例地方自治480-59

令3・1・20（仙台高判）東日本大震災の被災地区に新築する住宅への給水につき、水道事業者である町が、施工者に既設配水管の増径工事費用の負担を要請し、応じないときは給水装置の新設申込みに応じないとした対応について、給水契約の申し込みを拒む正当な理由が存していたとされた事例〈令1（ネ）312〉判例タイムズ 1487-170

### (3) 地方裁判所

令4・5・20（大阪地判）地面師との架空取引で売買代金を騙取された不動産会社の株主が、当時の会社代表取締役らに対し、善管注意義務ないし忠実義務に違反する任務懈怠があったとして損害賠償等の請求を行ったが棄却された事例〈平30（ワ）4764〉金融商事判例1651-25

令4・3・25（大阪地判）家屋の基準年度に係る固定資産税賦課期日における登録価格の決定が違法であるとの原告の主張が一部認められた事例〈令1（行ウ）138〉金融商事判例1645-16

令4・1・20（大阪地判）マンション専有部分をグループホームとして利用する賃借人に対し、マンション管理組合が当該利用の禁止及び訴訟費用等を請求した事案において、当該利用は「区分所有者の共同の利益に反する行為」に該当するとしてその請求を認めた事例〈平30（ワ）5280〉金融商事判例1647-32

令4・1・18（横浜地判）店舗の個室トイレ内の段差に足を取られたことによる転倒負傷事故について、店舗運営会社に工作物責任による賠償責任を認め、過失相殺を5割とした事例〈令2（ワ）2913〉判例時報2520-53

令4・1・12（さいたま地判）位置指定道路の隅切り部分について、土地の所有者が市に道路位置指定の取消しを求め、廃止できないとの処分を受けたことから、その取消しを求めた事案において、処分に違法な点はないとして棄却された事例〈令3（行ウ）28〉判例地方自治491-80

令3・10・29（大阪地判）市の所有・賃貸する土地について、賃借人に対する地方自治法238条の5第4項に基づく賃貸借契約の一部解除が認められた事例（平29（ワ）10655）判例時報2538-5

令3・9・21（東京地判）土地建物の一部が境内

建物及び境内地にあたるとした、宗教法人の固定資産税及び都市計画税の各賦課決定処分の取消し請求が認められた事例〈平30（行ウ）453〉裁判所ウェブサイト

令3・9・9（大阪地判）府が治水のため設置した調整池により、隣接する土地上の工場が不当沈下を生じたとして、その所有者が損害賠償を求めた事案において、調整池は公の営造物として通常有すべき安全性を欠き、府は賠償責任を負うと判断された事例〈平23（ワ）10935〉判例地方自治490-76

令3・6・24（東京地判）建物の使用を目的の一つとする土地の使用貸借にて、被告が負担する土地上建物のローン残高相当額の支払いと引き換えに、使用及び収益をするのに足りる期間を経過したことによる使用貸借の終了を認めた事例〈令1（ワ）24159〉判例時報2527-66

令3・4・22（大阪地判）駐車場として賃貸されている土地について、所有者とその子らとの間に当該土地を無償で使用収益させる旨の使用貸借契約が成立していると認められた事例〈平31（行ウ）51〉裁判所ウェブサイト

令3・3・30（名古屋地判）幼稚園の南側隣接地で高層マンションを建築するにあたり、幼稚園の日照について配慮すべき義務を怠ったとした幼稚園運営法人のマンション建築会社に対する損害賠償請求が一部認容された事例〈平30（ワ）3029〉判例時報2518-84

令3・3・18（東京地判）昭和28年に路線認定された特別区道の区域に存する土地の所有者が、区は権原を取得することなく区道供用開始の処分をしたもので、本件土地に係る部分の処分は無効と主張した事案において、供用開始時点までに本件土地所有者より道路供用の承諾があったと認められるとして棄却された事例〈平30（行ウ）487〉判例地方自治488-73

令3・3・10（東京地判）土地を時間貸駐車場用地に使用する会社に定額の賃料で貸し付ける者は、個人事業税の対象となる「駐車場業」を行う者に該当しないとして、個人事業税の賦課決定処分が取り消された事例〈令1（行ウ）450〉判例地方自治487-23

令3・2・18（東京地判）都市計画事業の土地収用事件につき、収用委員会が行った権利取得裁決において定められた損失補償額の増額変更等を被収用者が求めたが、裁決の判断は合理性を有するなどとして棄却された事例〈平31（行ウ）173〉判例地方自治483-84

令3・2・10（さいたま地判）市道沿線の居住者らが、特殊車両の通行許可等の差止め及び取消しを求めた事案において、居住者らは通行許可等の差止め等を求める法律上保護された利益を有していないとして棄却された事例〈令1（行ウ）57〉判例地方自治483-92

令3・2・5（福岡地裁久留米支判）マンション居住者から委託を受けた、国家公安委員会から適格都道府県運動推進センターとして認定を受けた公益財団法人による、指定暴力団傘下の組長に対する事務所使用禁止等の請求が認容された事例〈令1（ワ）260〉裁判所ウェブサイト

令3・1・27（さいたま地判）通路の所有者や近隣住民らが、通路について市長に対し建築基準法42条2項所定の個別指定の方法によるみなし道路指定の義務付けを求めたが、指定の要件を充足しないとして棄却された事例〈平29（行ウ）22〉判例地方自治481-73

令3・1・14（大阪地判）学校用地の土地売買において、土壤汚染対策法の基準値以上の鉛・ヒ素が検出されたことによる売主の瑕疵担保責任につき、封じ込め費用相当の賠償が認められ、除去費用の請求は棄却された事例〈平28（ワ）4898〉判例時報2495-66

#### 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2022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」、「複数拠点生活に関する意向調査」、「第27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『不動産調査実務ガイドQ&A 第4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。

#### 5 諸学会の動向

日本不動産学会・資産評価政策学会は、12月10～11日に秋季全第国大会を明海大学でハイブリッド開催し、合同シンポジウム「ESG投資の広がり」と不動産市場」（基調講演：墳崎正俊、コーディネーター：山村能郎、パネリスト：中川雅之、原科幸彦、墳崎正俊、堀雅木、村木信爾）を行った。

日本不動産学会は、11月12日にシンポジウム「都市再生に余剰容積率移転はどう貢献できるか」をweb開催し、パネルディスカッション（コーディネーター：阿部雪子、パネリスト：大貫裕之、後藤暢子、中城康彦、福井秀夫）を行った。

都市住宅学会は、11月19～20日に学術講演会を福岡大学で開催し、シンポジウム「郊

外居住の新たな価値－日の里団地再生のセカンドステージ」(司会：池添昌幸、パネリスト：吉田啓助、吉武麻子、荒昌史、藤井さやか、コメンテーター：柴田建、まとめ：益田信也)を行った。

日本マンション学会は、4月16～17日に千葉大会をweb開催し、メインシンポジウム第一部記念講演として矢吹周平「マンション政策の成果と展望」、第二部パネルディスカッション(司会：周藤利一・小杉学、パネリスト：鈴木克彦、折田泰宏、鎌野邦樹、齊藤広子)を行った。マンション学72はその記録を収録する。

日本土地法学会は、10月29～30日に2022年度年次大会を國學院大學・早稲田大学で開催し、基調講演：五十嵐敬喜「土地は誰のものか」、シンポジウム「土地所有権論の新たな展開」(司会：藤井俊二、松本克美、報告：平良小百合、吉原知志、秋山靖浩)を行った。

地籍問題研究会は、7月16日に第32回定例研究会を機械振興会館ホールでweb併用で開催し、テーマ：令和3年法改正と土地家屋調査士業務で報告として大谷太「令和3年民法改正と共有私道ガイドラインの改訂」舟橋秀明「相続土地国庫帰属法について」、パネルディスカッション「事例から考える今後の課題」(コーディネーター：草鹿晋一、パネリスト：小野伸秋、小野勇、山脇優子、藤井俊二、岡田康夫、コメント：吉原祥子)を行った。

日本登記法学会は11月26日に年次大会を日司連ホールでハイブリッド開催し、「区分建物と登記」をテーマに藤巻梓、吉田健、橋立二作が報告を行った。

## 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

令和3年改正の民法・不動産登記法等の新しい土地制度法制を解説する山野目章夫『土地法制の改革－土地の利用・管理・放棄』(有斐閣)は、私法・公法にわたる近年の主要な土地立法に関与した著者ならではの好著である。秋山靖浩(編著)『新しい土地法 人口減少・高齢化社会の土地法を描く』(日本評論社)は、伊藤栄寿「区分所有法の改正と財産権の保障－建替え決議制度の違憲審査について」、測圭吾「所有者不明土地・手続保障・固定資産税」、平良小百合「土地所有権と憲法－土地基本法の制定・改正論議から考える」、尾崎一郎「放置不動産と人格的価値」、原田大樹「行政法学から見た不動産登記法」、水津太郎「相続人の占有と所有権の時効取得」、秋山靖浩「新たな土地管理制度と土地所有権に対する制約－「土地を使用しない自由」を出発点として」、山野目章夫「欧文タイトルを考える」を収録する。新しい土地所有法制の実務対応を解説するものとして、日本弁護士連合会 所有者不明土地問題等に関するワーキンググループ(編)『新しい土地所有法制の解説 所有者不明土地関係の民法等改正と実務対応』(有斐閣)が刊行された。

2022年も所有者不明土地問題に関する文献が多かった。

土地総合研究30.3は特集「所有者不明土地法改正」で、中井検裕「現下の土地政策の全体像と所有者不明土地対策」、山野目章夫「所有者不明土地問題の新しい段階－問いの転轍という要請」、松尾弘「所有者不明土地特措法改正の意義と課題」、田村圭子「所有者不明土地にみる減災効果」、吉原祥子「改正所有者不明土地法の活用に向けて－地域福利増進事業から見える根本課題」、伊藤直樹「士業団体が取り組む地域福利」、佐々木晶二「大災害からの復興事業における所有者不明土地法の活用可能性とその課題について」を掲載

する。

個別の論考として、藤田正人・田中博幸・山本貴典「法律実務家のための所有者不明土地対策」(NBL1222-32、1226-140、1230-60、1234-60)、松尾弘「所有者不明土地特措法改正の意義と課題」(本誌126-13)、松本克美「所有者不明土地・建物の物的管理不全から生じる他人の権利侵害等の予防と被害救済の課題」(立命館法学401-300)がある。

重要土地等調査規制法に関して、佐藤克枝「重要土地等調査規制法の制定をめぐって」(秋田法学63-1)、奥野恒久・石塚武志「重要土地調査規制法の法的問題(1)」(龍谷政策学論集11.1・2-41)がある。

## ② 都市法・まちづくり・景観

特集として、都市計画354は特集「都市計画における持続可能性の再定義」を、都市計画358は特集「ランドスケープから発信する都市・地域計画のビジョンと実践」で村上暁信「目に見えない地域特性の可視化」、竹内智子「東京の公園緑地政策に見るビジョンと実践」、武田重昭「市民都市・神戸のランドスケープ・プランニング」、木下剛「英国におけるグリーンインフラ・プランニング」、豊島区「広場・公園を中心とした都市再生」、小松良朗・金香昌治「みどりを中心に据えて大阪の新たな風景を生み出す」、荻野一彦「大熊町大河原地区復興拠点における公共空間デザイン」、徳永哲「黒川温泉におけるランドスケープを活かした地域再生」、長谷川浩己「虎渓用水広場のランドスケープデザイン」を掲載する。

土地総合研究30.4は特集「地方におけるエリアマネジメント活動の現状と課題」で、足立基浩「地方都市におけるエリアマネジメント活動の現状と今後の方向性」、臂徹「独自の分担金制度を用いたエリアマネジメント事

業の推進」、日下田伸「MDCは「アーバンデザイン」の推進組織」、杉本恭一「愛知県豊田市都市再生推進法人「一般財団法人TCCM」の取り組みと課題について」、竹村光雄「次の時代へ挑戦する長浜のまちづくり」、山中佑太「広島・紙屋町八丁堀地区のエリアマネジメント活動の系譜」、池端正一・石井義之「みらい価値共創センターにおける「スマート町内研究会」の取組について」、佐々木晶二「地方におけるエリアマネジメントの課題とそれに対応した制度の改善方向」を掲載する。

新都市76.10は特集「まちづくりの新機軸～脱炭素モデル都市とスーパーシティ～」で水嶋周一「脱炭素社会を切り開く脱炭素先行地域と今後の展開」、中島弘貴・城山英明・浅見泰司「サステナブルからリジェネラティブへ」を掲載する。

本誌125は特集「地域価値創造と不動産取引」で、清水千弘「高度不動産専門人材と地域未来創造」、片岡卓也・久保田一樹・下村英之・草野雅・「ひと」と「くらし」の未来研究会Season2～新たな地域価値創造に向けて～」、渡邊享子「ポストコロナにおける地域の価値創造」、米山宏「日本一マメな入居者サービスで日本一学生に強い不動産会社へ」、宮川恒雄「～ひとと街にワクワクを～地域密着型不動産会社としての街の価値向上への取り組み」、加治英則「高齢者住宅の運営と地域価値創造について」を掲載する。

緑地に関し、新都市76.8は村上暁信「コロナ後の社会における都市の緑地・公共空間のあり方、意義」、曾根直幸「都市緑地法等の一部を改正する法律の施行状況とその後の動き」を、土地総合研究30.1は酒井翔平「都市と緑・農が共生するまちづくりに向けて」、篠沢健太「ランドスケープアーキテクトがみる生産緑地」、寺田徹「生産緑地の位置づけ

と次の30年における都市農地・都市農業」、飯田直彦「多彩な農をそれぞれの場所で」、小野敦「都市農地の価値を最大化するコミュニティ農業」、繁喜博「広島市における生産緑地制度の導入について」、横浜市「横浜市における農園付公園の整備について」、山倉彩花・諸角竜之介「都市農地の保全と価値創造に関する検討について」、藤田和孝「農地法第3条許可と不動産投機について」を掲載する。

景観に関し、新都市76.1は小浦久子「景観まちづくり－変化を地域づくりにつなぐ」、西村幸夫「歴史まちづくりのこれまでとこれから」を掲載する。

市街地整備に関し、土地総合研究30.2は「人口減少下での市街地整備手法」、亘理格「協議継続促進型先買権制度の提案」、北見宏介「市街地整備手法としての取用の対象拡大に関するノート」、佐々木晶二「市街地整備に関する提言をまとめるにあたって研究会で議論した論点」を掲載する。

個別の論考等として、丸谷浩明「東日本大震災の教訓を踏まえた津波被災地の事業用地かさ上げと土地区画整理法」(法学85.4-1)、姥浦道生「災害危険区域指定に関する都市計画的観点からの一考察」(法学85.4-19)、渡辺晋「まちづくり権」(本誌127-59)がある。

都市再生に関し、新都市76.4は植松宏之「次の時代のエリアマネジメント」、泉山壘威「新時代を迎えるエリアマネジメントへの期待」、国土交通省まちづくり推進課「官民連携で進めるまちづくり」を、同76.5は特集「都市再生特別措置法制定20年」、同76.12は特集「ウォークアブルとコンパクト+ネットワークによる新しいまちづくり」を掲載する。個別の論考として周藤利一「民都機構の支援を受けた地方都市再生－かみのやまランドバンク」(Urban Study74)がある。

空き家に関し、北村喜宣『空き家問題解決を進める政策法務－実務課題を乗り越えるための法的論点とこれから』(第一法規)、田邊寛子『里山里海地域における地域活性化・持続可能な社会づくりに資する空き家活用に関する調査』(アーバンハウジング)、大矢安佑子・水宮将文「空き家・空き地バンク未設置の自治体向け「空き家・空き地バンク導入のポイント集」の策定について」(本誌127-78)、岩淵耕平「北九州市の空き家等面的対策推進事業」(本誌126-38)がある。

比較法的論考として、吉岡郁美「ドイツにおける歴史的建造物保全を目的とした収用制度の調査」(土地総合研究30.2)、神山敬次「オーストラリアの最近の建設・不動産インフラ政策について」(本誌127-100)がある。

### ③ 公物法

日本不動産学会誌36.1は特集「激甚化する水災害リスクへの対応」で、山鹿久木「自然災害の経済活動への影響」、山田朋人「気候変動を考慮した流域全体を俯瞰した水害リスクの考え方」、児子真也「河川区域を主とした治水から、流域全体で取り組む「流域治水」への転換」、櫻井敬子「流域管理・再論」、立川康人「水害に強いまちづくりのための洪水ハザード予測とリスク評価」、飯田進史「ハザードマップとリスクコミュニケーション」、木内望「増大する水害リスクに対する都市計画側からのアプローチ」、土屋信行「人口と産業が集積する大都市部の水災害対策の可能性と限界」、秋田典子「水害対策としてのグリーンインフラの可能性」、高岸毅「住宅における浸水対策の設計の手引きの紹介」、山本孝憲「久留米市における水災害リスクに対するまちづくりの取組」を掲載する。

新都市76.7は特集「水災害に対する防災まちづくり」で、橋本翼「流域治水関連法によ

る下水道法等の改正と今後の課題」、長田仁「安全なまちづくりに向けた水害リスク情報の充実について」、田路清嗣「水災害リスクを踏まえた防災まちづくりについて」を掲載する。

個別の論考として、降籬涼介「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省令等の改正等について」（本誌125-46）、宇隨幸雄「浸水被害対策の動向（その2）～浸水被害に関わる判例動向～」(本誌125-63)がある。

## (2) 不動産私法

### ① 不動産取引・登記

磯村保・後藤卷則・窪田充見・山本敬三編『法律行為法・契約法の課題と展望』（成文堂）は、渡邊拓「契約不適合がある種類物が引渡し後に滅失・損傷した場合における危険の移転について－改正民法567条1項括弧書きの存在意義」、鎌野邦樹「借上げ公営住宅と契約法理－神戸市借上げ住宅訴訟を素材として」、占部洋之「不動産賃料の前払とその対抗力」、宮下修一「借地借家法における「建物所有目的」の意義」、秋山靖浩「事務管理制度と土地所有権に対する成約－所有者不明土地問題を契機として」を、高須順一・山田創一・今尾真・明石真昭編『民法学の伝統と新たな構想－宮本健蔵先生古稀記念』（信山社）は、大木満「契約不適合責任と錯誤について－特定物売買の場合を中心に」、大野武「賃貸人たる地位の移転と不動産小口化商品取引」、松田佳久「サブリース法理の適用の現状」、鳥谷部茂「所有者不明土地等に関する検討の視点と課題」、石口修「土地所有権の放棄・先占制度－ドイツ法を中心として」、今尾真「抵当権の物上代位と相殺－改正民法の規律が物上代位の法理に及ぼす影響と相殺の担保的機能について」を、都筑満雄・白石

大・根本尚徳・前田太朗・山城一真（編）『民法・消費者法理論の展開－後藤卷則先生古稀祝賀論文集』（弘文堂）は、山野目章夫「不動産賃貸借の信頼関係破壊法理と消費者契約法に基づく差止請求権」、石川博康「不動産賃貸借における残置物処理と自力救済」、松本克美「建物瑕疵をめぐる消費者被害と責任論・時効論」、宮下修一「司法書士の専門性－司法書士法改正による司法書士の「使命」規定の創設を踏まえて」、秋山靖浩「隣地使用権（民法209条）における使用請求権構成から使用権構成への転換」、大場浩之「ドイツ法における制限物件に関する考察－物件法定主義の観点から」、根本尚徳「物権的返還請求権と自力救済の禁止－物の「返還」の意義について」を、明海大学不動産学部創設30周年記念出版会編『不動産学の新展開』（日本評論社）は、小川清一郎「不動産取引における公証人、登記－日独を素材として」、浜島裕美「建物内での転倒事故と土地工作物責任適用の可否に関する研究」、表明榮「見えざる手の見える化－不動産業の倫理に関する小考」、前島彩子「住宅生産の越境的な展開普及における構法の働き」、齋藤千尋「建物の隣棟間隔、後退距離に基づく街区内建物配置の予測－不確実な市街地像の表現方法」、小松広明「賃貸用共同住宅における維持管理の状態を考慮したバリエーションの再構築に向けた一考察」、山本卓「不動産会計情報を活用した企業不動産戦略の方向性」を収録する。

取用に関し、藤川眞行・伊藤夏生『全訂事業認定申請マニュアル』（ぎょうせい）、藤川眞行『新版 公共用地取得・補償の実務』（ぎょうせい）が刊行された。

本誌127は特集「不動産取引とデジタル化・高齢化」で、国土交通省不動産・建設経済局不動産課「不動産取引のオンライン化につ

いて」、江口正夫「デジタル改革関連法による契約書等への押印・書面交付の見直し」、国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課「不動産IDルールの整備及びIDの活用に向けた今後の方向性」、菊地駿志「まちづくりのデジタル・トランスフォーメーション実現に向けて」、皆川武士「健全なリースバックの普及に向けて」、佐藤貴美「住宅のリースバックにおける賃貸借関係の取扱いについて」、佐藤康之・白井潤一・渡邊雄太「健全なリースバックの実施にあたり事業者として検討すべき法的問題点」を掲載する。

法律時報94.9は小特集「デジタル社会と登記-日本登記法学会第6回研究大会」で、小西飛鳥「デジタル社会における不動産登記簿の公開」、今瀬勉「リモートセンシングデータの登記利用」、陰山克典「デジタル化時代の不動産登記実務」、石田剛「午後の部（不動産登記）質疑応答の概要」、道垣内弘人「講評」、七戸克彦「[全体総括]デジタル社会における商業登記理論と不動産登記理論の交錯」を掲載する。

登記情報62.8（金融財政事情研究会）は特集「司法書士のこれまでとこれから」で、山野目章夫「司法書士制度の150年を顧みる」、石川亮「不動産登記の展望」、梶島慶祐・米田圭佑「商業登記制度と司法書士の未来」、元木翼「[成年後見・信託]における司法書士の役割と展望」、赤松茂「司法書士の裁判業務の展望-150周年に寄せて」を掲載する。

月刊司法書士605は特集「司法書士制度150年の歩み」において、細田長司「近代司法制度の幕開け」、三河尻和夫「司法書士制度150年の歩み」等を、同609は特集「相続登記義務化等の制度改正と司法書士の使命」において、山本貴典「[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」の概要」、小西飛

鳥「相続登記の義務化による相続登記の促進」、中谷耕作「民法・不動産登記法等の一部を改正する法律の施行が司法書士の実務に与える影響」を掲載する。

判例研究として、平27.3.27（二小判）に関し周藤利一「市営住宅条例の暴排条項と憲法14条1項と22条1項」（本誌124-131）、昭45.10.22（一小判）に関し同「売買契約から排除された宅地建物取引業者の報酬請求権」（本誌125-110）、平9.11.13（一小判）に関し同「期間の定めのある建物の賃貸借の更新と保証人の責任」（本誌126-77）、平16.12.10（二小決）に関し同「競売により宅地建物を買う受ける行為と宅地建物取引業法にいう宅地建物の売買」（本誌127-113）がある。

当機構は講演会記録として、中城康彦『不動産取引における人の死の告知に関するガイドラインについて』、江口正夫『賃貸住宅管理業法の制定と不動産賃貸借のトラブル解決』、金子佐和子『宅建業法改正による書面の電子化開始とIT重説の運用について』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、周藤利一『不動産取引実務に役立つ判例-最高裁主要判例の解説』、宇仁美咲『宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドラインの解説』、佐藤貴美『不動産賃貸借Q&A』、岡本正治・宇仁美咲『指導監督から見た宅地建物取引業法』を刊行した。

個別の論考として、佐藤康之・白井潤一・林美桜「心理的瑕疵・環境瑕疵に関する法的問題の整理」（本誌125-55）、齊藤雄一・山川都資・小玉和諒「デジタル改革と登記関連システムへの影響について」（民事月報77.3-7）、田中博幸・高橋美津男「マンションの建替え等の円滑化に関する法律における敷地分割制度と不動産登記手続の概要」（NBL1225-4）、森下宏輝「マンションの建替え等の円滑化に

関する法律における敷地分割制度に関する不動産登記手続の概要」(民事月報77.8-18)、田中博幸・三枝稔宗・高橋美津男・田中将平「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いについて」(民事月報77.6-53)、田中博幸・齊藤歳也「建物の床面積の算定における階段部分の上階床面積への算入等の取扱いについて」(民事月報77.7-38)がある。

## ② マンション法

欧米諸国の関連制度の比較研究を通してマンション等の保有・利用に関する権利形態・関連制度のあり方を問う、鎌野邦樹(編著)『マンション区分所有法制の国際比較』(大成出版社)、マンションに特化した裁判例を収録した山野目章夫・佐久間毅・熊谷則一(編)『マンション判例百選』(別冊ジュリスト259)が刊行された。

マンション学71は千葉大会報告集で、メインシンポジウム第2部パネルディスカッション報告として周藤利一「趣旨説明」、鈴木克彦「社会的責任ある持続可能なマンション管理とマンション学」、折田泰宏「マンションに未来はあるか」、鎌野邦樹「マンション新時代の展望とマンション学の課題—あるべき区分所有法制を求めて暗中模索する中で」、齊藤広子「管理からマネジメントの時代へ」、第1分科会:現状分析から捉える持続可能なマンション居住の展望と課題で祢宜秀之・近藤俊一「趣旨説明」、田中志敬「成熟社会の建造環境と地域配慮」、片山次朗・近藤俊一「マンション認定制度と管理組合の実態より」、山根聡子「米国におけるコミュニティ・アソシエーション管理業者の許認可制度の現状」、丁志映「欧米およびアジアの集合住宅における新たな所有形態の動向その1」、第2分科会:マンションの長寿命化と管理計画認定制度のあり方で鈴木克彦「趣旨説明」、

藤本佳子「管理計画制度と助言・指導・勧告」、中嶋康夫「過去の管理組合運営の適正化評価方法の提案事例と—C造系マンションの寿命を踏まえての管理計画認定制度への所感」、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」、大槻博司「マンションを持続可能な住まいにするために」、第3分科会:認知症高齢者等の事例と対応マニュアルの指針で角田光隆「趣旨説明」、同「事例」、同「高齢者・障害者対応光隆マニュアルの指針—総論」、松田昌也・角田光隆「マンションと管理組合」、田中昌樹・角田光隆「マンションと管理会社」、赤石澤久子・角田光隆「マンションと行政」、角田光隆「マンションと地域包括センター」、同「マンションと社会福祉協議会」、第4分科会:マンションにおける給排水設備改修工事費の傾向で藤木亮介「趣旨説明」、町田信男・堀金俊介「首都圏のマンションにおける給排水設備改修工事」、藤木亮介「マンションの給排水設備改修工事費内訳構成に関する考察」、橋本真一「単棟型マンションにおける排水設備改修工事費の傾向と考察」、第5分科会:震災発生後の救済諸法制度とその運用変遷、および残された課題で折田泰宏・片山次朗「趣旨説明」、大滝純志「罹災証明書交付制度について」、柴原三朗「住宅応急修理制度について」、中山孝仁「地震保険について」、片山次朗・山本育三「今後の大規模震災後の復興段階で求められること」、第6分科会:マンション管理の専門家のあり方で齊藤広子「マンション管理の専門家のあり方」、山根聡子・齊藤広子「マンション管理士の業務実態と今後の職能のあり方」、小杉学「マンション管理士の活用に関する問題整理」、服部弘嗣「他の専門家との比較から」、第7分科会:要介助者が求めるマンション環境の課題と展望で藤本佳子「趣旨説明」、老

田智美「障がい者グループホームの府営住宅利用について」、島本卓「頸椎損傷者の自立生活と住環境の工夫」、宮野秀樹「重度障害者の自立に必要な住宅の条件」、角田光隆「マンションにおける一人暮らしの重度身体障害者の住環境と地域生活」、横田隆司「統計・報告書等からみる賃貸住宅の供給環境」、第8分科会:最近のマンションの紛争と裁判で花房博文「最判令和2年9月18日民集74-6-1762」、大山和寿「東京高判令和元年11月20日判時2446-3」、第9分科会:一般報告で五十嵐彰・西川義明「外壁タイル剥落事例における剥離現象と施工瑕疵判断の検証」、稲岡忠行「有形固定資産会計のすすめ」、田邊正治・片山次朗「修繕積立金へのリバースモーゲージ制度導入の支援事業に取り組んで」を掲載する。

マンション学72は、特集「マンション管理組合の管理範囲の拡大と責任」において、野口大作「マンションにおける配管等の一括改修と管理組合の修繕範囲に関する検討」、佐藤元「共用部分から生じた損害に関する管理組合の賠償責任の実務」、大山和寿「区分所有法29条1項の意味－法制審議会民法部会財産法小委員会の資料の検討からの考察」、吉井啓子「フランスにおける管理組合の瑕疵・欠陥に関する損害賠償責任」、岡田康夫「イギリス連邦系の国々における管理組合と理事の責任」を、個別の論考として、周藤利一「韓国のマンション管理法制」、今成文紀「オーバーローン物件の区分所有者からの滞納管理費回収」を掲載する。

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2)』(アーバンハウジング)がある。

個別の論考として、齋藤哲郎「複数の区分所有建物が存する団地に係る共有物分割請求

に関する考察」(土地総合研究30.4)、がある。

判例研究として、太田秀也「マンションの駐車場の専有部分・共用部分該当性に関する裁判例の一考察」(本誌124-81)、佐藤源「マンションの共用部分から生じた損害に関する責任:給排水管からの漏水に関する管理組合の責任とその拡大を中心にして」(専門実務研究16)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。渡辺晋・山本幸太郎『[[改訂版] 土地賃貸借:土地賃貸借に関する法律と判例』(大成出版社)は、借地借家法を中心に、実務にあらわれる法律問題について、条文と判例(約2,200の裁判例を網羅)に沿って解説する。平野裕之『高齢者向け民間住宅の論点と解釈:有料老人ホーム・サ高住入居契約の法的分析』(慶應義塾大学出版会)は、有料老人ホーム、サービス付高齢者住宅(サ高住)に加え、シニア向け分譲マンションの契約を分析している。

個別の論文としては、西島良尚「[賃借物の全部滅失等による賃貸借契約の当然終了](改正民法616条の2)の法理の再検討に関する「覚書」:[一部滅失等による賃料の減額等](改正民法611条)との比較を契機とする「法律行為の終了」に関する一考察」(流経法學21(2))、渡邊拓「不動産の共有者の一人が相続人なくして死亡した場合における賃料の帰属について」(横浜法学30(3))、及川健一郎・金島悠太「土地の使用貸借契約の諸問題」(専門実務研究16)、山野目章夫「不動産賃貸借の信頼関係破壊法理と消費者契約法に基づく差止請求権」、石川博康「不動産賃貸借にお

ける残置物処理と自力救済」(この2論述は『民法・消費者法理論の展開(後藤卷則先生古稀祝賀論文集)』(弘文堂)収録)がある。また藤野博行「墓地使用契約の解除における信頼関係の破壊」(九州国際大学法学論集27(1-2))、同「寺院墓地使用権の解除に関する覚書-東京地裁平成28年9月21日判決を中心として」(九州国際大学法学論集28(1-2))は、公営墓地・霊園墓地・寺院墓地の使用契約に信頼関係破壊の法理の適用が可能とする。

比較法研究として、田中英司「住居の賃貸借の終了をめぐる利益の比較考量(5)~(9):ドイツ裁判例研究からの模索」(西南学院大学法学論集54.1、54.2、54.3=4、55.1、55.2)、同「賃借人の地位の移転に関する一考察-ドイツの学説と裁判例の序論的考察をもとにして」(西南学院大学法学論54.2)があり、青野博之「賃借人による損傷賃借物の返還と賃貸人の損害賠償請求」(駒澤法曹18)はドイツ民法を参考に考察を行っている。

日本不動産学会誌36.3は特集「新たな賃貸ニーズに対応する賃貸住宅管理業 賃貸住宅管理業の現状と課題」で、中城康彦「賃貸住宅管理業法の制定」、三浦直樹「不動産サブリース問題」、瀬下博之「賃貸住宅管理業法とマスターリース契約における賃料減額請求」、塩見紀昭「賃貸住宅管理業の今後の展望」、太田昌志「賃貸住宅管理業法と敷金」、松本浩平「裁判例からみる賃貸住宅管理業の責務」、藤之原正秋「心理的瑕疵への対応について」、関輝夫「定期借家契約制度の現状と課題」、萩野政男「外国人居住者への対応」、米津史健「賃貸型応急住宅の供与における管理業者の役割」、池本洋一「コロナ禍を経て、賃貸居住層のニーズは「建物の居住品質」側に」、齊藤広子「住み手の多様性への対応」、吉原勝己・箱田あき「まちの未来をつくる賃貸住宅業」、寺井元一「まちづくりと連携し

た賃貸住宅管理業 MAD Cityの取組み」、牧野知弘「テレワーク・アドレスホッパー・多拠点居住への対応について」を掲載する。

個別の論考として、加藤卓也・小池知子・鈴木誠太郎「公営住宅の一部減失等による賃料減額事案への対応準備」(法律実務研究37)、佐藤康之・白井潤一「建物賃貸借契約における物件修繕に関する法的問題の整理」(本誌126-31)、同「定期建物賃貸借契約に関する実務上の諸問題」(本誌128-63)、松永力也・山本卓「継続賃料評価の法的観点からの整理:「賃料不相当性」の「事情の変更」及び「諸般の事情」に応じた評価手法構築の試み」(明海大学不動産学部論集31)がある。

#### ④ 民法・消費者契約法改正

令和3年改正民法・相続土地国庫帰属法の成立に至る経緯等の紹介と、改正の趣旨、内容等を解説する、村松秀樹・大谷太編著『Q & A 令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法』(きんざい)が刊行された。

令和3年改正民法を解説するものとして、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「令和3年民法・不動産登記法等改正及び相続土地国庫帰属法の解説」(NBL1206-4、1208-8、1210-40、1208-18、1214-26)、森下宏輝・三枝稔宗・手塚久美子・河瀬貴之・清水久美「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施行令の解説」(民事月報77.11-19、NBL1232-4)が、令和4年6月に公表された、共有私道の保存・管理等に関する事例研究会「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~所有者不明私道への対応ガイドライン(第2版)」を解説するものとして、大谷太・宮崎文康・谷矢愛・山根龍之介「所有者不明私道への対

応ガイドライン（第2版）について」（民事月報77.9-10、NBL1226-19、本誌127-66）がある。

令和4年消費者契約法改正に関する論考として、山本敬三「2022年消費者契約法改正と今後の課題」（NBL1230-4、1231-23、1232-33）、大橋賢也・吉村健一郎・釜谷理恵「実務のための令和4年改正消費者契約法の考え方」（NBL1228-26、1230-52、1232-56）がある。

### ⑤ 信託・証券化

不動産の証券化・流動化実務の参考書籍として、松本岳人・山辺紘太郎・宮城栄司『逐条解説不動産特定共同事業法第2版』（きんざい）が刊行された。

金融法務事情（2198）は、信託法制定100周年記念特集として、藤地智則「信託の限界と創造性」、内田博基「信託によるイノベーション」、伊庭潔「信託法制定100周年と民事信託のこれから」を収録する。

### (3) 不動産税制

評価通達6項適用に関する令和4年4月19日最高裁第三小法廷判決（令2（行ヒ）283号）に関する論考として、渋谷雅弘「評価通達と平等原則」（ジュリスト1575-101）、林仲宣・山本直毅「財産評価基本通達総則6項と合理的な理由」（法律のひろば75.9-66）、吉田正毅「財産評価基本通達と租税回避」（阪大法学72.3・4-152）、馬場陽「財産評価基本通達による評価額を上回る価額にもとづいておこなわれた課税処分の適法性」（税務事例154.8-38）、酒井克彦「相続財産の個別評価と租税平等主義」（税務事例154.10-54、11-37）がある。

また、個別の論考として、木村弘之亮「租税法律主義の神髄－財産評価通達と固定資産評価基準に寄せて」（税務事例154.9-10）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『定期借地権事例調査（2022年度前期）』を公表した。

日本不動産学会誌35.4は、清水千弘「ロックダウンは不動産市場と都市に何をもたらすのか」、朝比奈一郎「新型コロナウイルスが加速した都市と地方の姿とその本来の理想形」、森川正之「在宅勤務の都市構造への影響」、齊藤広子「住み手の需要から見た在宅勤務等のテレワークが不動産市場に与える影響」、笠松美香「コロナ過の変化と若者の価値観から見ると、今後求められる住まい像」、柴田純「アフターコロナを見据えたオフィス・都市開発のあり方」、石塚孝「対面ビジネスとしての不動産流通業のあり方」を掲載する。

新都市75.12は、堀江隆一「ESG投資の潮流と不動産・まちづくり」、中川雅之「都市の包摂性と金融」、青柳光昌「まちづくりにおける官民連携のインパクト投資」を掲載する。

個別の論考として、小松広明「マンションの管理費・修繕積立金に対する購入者意識と価格の関係性」（日本不動産学会誌35.4）がある。

### (5) 不動産マネジメント

日本不動産学会誌36.2は、中城康彦「不動産を長持ちさせるために必要なことは何か」、野城智也「不動産長期使用に資する情報システムの構築・運用」、古阪秀三「発注者考-建築プロジェクトにおける発注者の役割、責任、リスク」、長谷川洋「長期利用を前提としたマンションの立地」、齊藤広子「既存ストック全てを100年持たす必要はあるか?」、田村誠邦、青木茂「再生建築の手法-リファイニング建築とは」、藤木亮介「マンションにおける適切な大規模修繕工事の実施体制」、中

川雅之「不動産とSDGs」、渡辺晋「SDGsからみた不動産の法制度の課題と方向性」を掲載する。

建築雑誌22.7は特集「建築×不動産」で、宮部浩幸「建築と不動産をひとつながりに考える」、内山博文・高木栄一・高橋寿太郎「建築の動機を知る」、田村清邦「不動産目線での建築のつくりかた」を掲載する。

土地総合研究30.2は特集「公的不動産活用のための契約制度改善」で、「公的不動産活用のための契約制度の改善」、中川雅之「公的不動産の利活用と契約制度」を掲載する。

不動産研究64.2は、吉田資「環境性能評価」が新築マンション価格に及ぼす影響－「CASBEE大阪みらい」の評価結果を用いた実証分析」、山下誠之「欧米における持続可能性とESGに配慮した不動産の鑑定評価に関する取組」－最新のRICSガイダンスノートを中心に」、64.3は坪本裕之「コロナ禍におけるオフィス空間と立地の傾向と今後の課題」、中山善夫・山方俊彦「コロナ禍を経てみえてきたこれからのオフィスの姿－多様化するワークスペースと変化が求められるオフィス」、平井瑛「日本の商業用不動産市場における不動産テック活用の現在地－商業用不動産データ活用の取り組み事例と米国市場との比較」を掲載する。

#### (6) 国土政策・地域政策・都市政策

都市計画356は特集「これからの国土像と国土計画の役割」で、大久保敏弘「日本の産業集積・地域産業政策の変遷と政策課題」、福田峻「経済活動の観点から見た分散型国土構造の実現可能性」、姥浦道生「広域的生活圏の集合体としての国土の計画」を、同355は特集「変容する郊外－郊外の捉えなおしとこれからの可能性」で角野幸博「郊外住宅地のこれまでとこれから」、三浦展「日本の郊

外はガラパゴス化する」、平山洋介「郊外再論」、饗庭紳「大都市郊外の姿」、竹内智子「緑地計画からみる首都圏郊外の変容」を掲載する。

日本不動産学会誌35.4は谷口守「都市計画から考えるWith・Afterコロナの都市の姿」、松原英憲「Afterコロナの国土政策」を掲載する。

本誌128は特集「地域づくり・住まい方の動向と不動産取引」で、渡部洋巳「新たな国土づくりに向けた関係人口の拡大・深化」、国土交通省国土政策局地域振興課「二地域居住等の動向について」、横谷有加里「フラット35利用者調査から見た住宅取得行動の変化」、渡辺晋「これからの住まいのあり方を巡る裁判例の動向」、宇随幸雄「中心市街地のまちづくりの現状と課題に関する研究」を掲載する。

#### (7) ハウジング論

アーバンハウジングは大井利雄ほか『国立市における多世代交流を進める居場所づくりとコミュニティ形成を促す広報活動に関する調査研究』、川崎祐子・弘本由香里『商店街等におけるストック活用とコミュニティ再生に関する調査研究』、高田光雄ほか『京町家の保全・継承に向けた動向調査』、佐山吉孝『品川宿33年間の活動報告』を発刊した。

国際研究として、伊藤俊介『デンマークの非営利住宅団地のリノベーション手法に関する調査研究』（アーバンハウジング）がある。