

# 不動産政策研究2017年回顧

## 不動産政策研究会

### 趣旨

本稿は、不動産政策研究に関わる2017年中の国内の動向を取りまとめたものである。内容は公開情報に基づいているが、担当者が収集できた範囲内の情報によるものであることをお断りしたい。今後、内容の充実を図っていきたいと考えており、読者・関係者の皆様のご支援とご協力をお願いする次第である。

### 1 立法政策の動向

(1) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律（平成29年法律第24号、同年2月3日閣議決定、同年4月26日公布）：住宅確保要配慮者（高齢者、子育て世帯、低額所得者、障害者、被災者等住宅の確保に特に配慮を要する者）に対する賃貸住宅の供給の促進を図るため、都道府県及び市町村による賃貸住宅供給促進計画の作成、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度の創設、住宅確保要配慮者居住支援法人の指定等の以下の措置を講じた。

①登録制度の創設：空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録、都道府県等は登録住宅の情報開示を行うとともに要配慮者の入居に関し賃貸人を指導監督、登録住宅の改修・入

居への支援を行う。

②住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置：居住支援法人による入居相談・援助（居住支援協議会の活動の中核となる居住支援法人（NPO等）を都道府県が指定、同法人による登録住宅の情報提供、入居相談その他の援助）、家賃債務保証の円滑化（適正に家賃債務保証を行う業者について情報提供を行うとともに、住宅金融支援機構の保険引受けの対象に追加、居住支援法人による家賃債務保証の実施）、生活保護受給者の住宅扶助費等について代理納付を推進する。

(2) 都市緑地法等の一部を改正する法律（平成29年法律第26号、同年2月10日閣議決定、同年5月12日公布）：緑豊かなまちづくりに向けては、量的課題（一人当たり公園面積が少ない地域が存在、宅地化を前提としてきた都市農地が減少傾向）、質的課題（公園ストックの老朽化の進行・魅力の低下、公園空間の有効活用の要請等）があるほか、使い道が失われた空き地が増加し、また地方公共団体は財政面、人材面の制約等から新規整備や適切な施設更新等に限界が生じている。都市における緑地の保全及び緑化並びに都市公園の適切な管理を一層推進するとともに都市内の農地の計画的な保全を図ることにより、良好な都市環境の形成に資するため、緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画の記載事項の拡充、公園施設の設置又は管理を行うことができる者を公募により決定する制度の創

設、農業と調和した良好な住環境を保護するための田園住居地域制度の創設等の措置を講ずる必要があるため都市公園法、都市緑地法、都市計画法等の改正により、以下の措置を講じた。

①都市公園の再生・活性化：都市公園で保育所等の設置が可能に（国家戦略特区特例の一般措置化）。民間事業者による公共還元型の収益施設の設置管理制度の創設（収益施設（カフェ、レストラン等）の設置管理者を民間事業者から公募選定、設置管理許可期間の延伸（10年→20年）、建蔽率の緩和、民間事業者が広場整備等の公園リニューアルを併せて実施等）。公園内のPFI事業に係る設置管理許可期間の延伸（10年→30年）。公園の活性化に関する協議会の設置。

②緑地・広場の創出：民間による市民緑地の整備を促す制度の創設（市民緑地の設置管理計画を市区町村長が認定）、緑の担い手として民間主体を指定する制度の拡充（緑地管理機構の指定権者を知事から市区町村長に変更、指定対象にまちづくり会社等を追加）。

③都市農地の保全・活用：生産緑地地区の一律500㎡の面積要件を市区町村が条例で引下げ可能に（300㎡を下限）。生産緑地地区内で直売所、農家レストラン等の設置が可能に。用途地域の類型として田園住居地域の創設（地域特性に応じた建築規制、農地の開発規制）。

④地域の公園緑地政策全体のマスタープランの充実：市区町村が策定する「緑の基本計画」の記載事項の拡充（都市公園の管理の方針、農地を緑地として政策に組み込み）。

(3) 不動産特定共同事業法の一部を改正する法律（平成29年法律第46号、同年3月3日閣議決定、同年6月2日公布）：不動産特定共同事業の活用の一層の推進を図るため、小規模不動産特定共同事業の登録制度の創設、特例事業に係る事業参加者の範囲の拡大、適格

特例投資家限定事業の届出制度の創設等以下の措置を講じた。

①小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設：空き家・空き店舗等の再生・活用事業に地域の不動産事業者等が幅広く参入できるよう、出資総額等が一定規模以下の「小規模不動産特定共同事業」を創設し、事業者の資本金要件を緩和するとともに、5年の登録更新制とする等、投資家保護を確保。

②クラウドファンディングに対応した環境整備：投資家に交付する契約締結前の書面等についてインターネット上での手続に関する規定の整備。インターネットを通じて資金を集める仕組みを取り扱う事業者について適切な情報提供等必要な業務管理体制に係る規定の整備。

③良質な不動産ストックの形成を推進するための規制の見直し：プロ投資家向け事業における約款規制の廃止、機関投資家等スーパープロ投資家のみを事業参加者とする場合の特例等の創設、特別目的会社を活用した事業における事業参加者の範囲の拡大（一部のリスクの小さな事業（修繕等）における事業参加者の範囲を一般投資家まで拡大）。

(4) 住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号、同年3月10日閣議決定、同年6月16日公布）：我が国における観光旅客の宿泊をめぐる状況に鑑み、住宅宿泊事業を営む者に係る届出制度並びに住宅宿泊管理業を営む者及び住宅宿泊仲介業を営む者に係る登録制度を設ける等の以下の措置を講ずることにより当該事業を営む者の業務の適正な運営を確保し、国内外からの観光旅客の宿泊に対する需要に的確に対応してこれらの者の来訪及び滞在を促進することとした。

①住宅宿泊事業者に係る制度の創設：住宅宿泊事業（民泊サービス）を行おうとする者に対する都道府県知事への届出制度（年間提供

日数の上限は180日（泊）とし、地域の実情を反映する仕組み（日数制限条例）の創設、家主居住型の住宅宿泊事業者に対する住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置（衛生確保措置、騒音防止のための説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、標識の掲示等）の義務付け、家主不在型の住宅宿泊事業者に対する上記措置を住宅宿泊管理業者に委託することの義務付け、都道府県知事による住宅宿泊事業者に係る監督の実施（都道府県に代わり、保健所設置市（政令市、中核市等）、特別区（東京23区）が監督（届出の受理を含む）・条例制定事務が処理可能に）。

②住宅宿泊管理業者に係る制度の創設：住宅宿泊管理業（家主不在型の住宅宿泊事業者から委託を受けて住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置（標識の掲示を除く）等を行うもの）を営もうとする者に対する国土交通大臣への登録制度、住宅宿泊管理業者に対する住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置（住宅宿泊事業者への契約内容の説明等）の実施と住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置（標識の掲示を除く）の代行の義務付け、国土交通大臣による住宅宿泊管理業者に係る監督の実施

③住宅宿泊仲介業者に係る制度の創設：住宅宿泊仲介業（住宅宿泊事業者と宿泊者との間の宿泊契約の締結の仲介を行うもの）を営もうとする者に対する観光庁長官への登録、住宅宿泊仲介業に対する住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置（宿泊者への契約内容の説明等）の義務付け、観光庁長官による住宅宿泊仲介業者に係る監督の実施。

## 2 行政施策の動向

- (1) 新たな住宅セーフティネット制度の創設  
1) 住宅確保要配慮者向け住宅の改修費に係

る支援：住宅確保要配慮者向け住宅のうち専ら住宅確保要配慮者が入居する住宅（「要配慮者専用住宅」）の改修費について、①社会資本整備総合交付金による支援又は②国から民間事業者等への直接補助（スマートウェルネス住宅等推進事業）を実施。民間事業者等の実施に関するバリアフリー改修工事、耐震改修工事、間取り変更工事、共同居住用住居に用途変更するための改修工事、居住支援協議会等が必要と認める改修工事等に係る費用に対して、社会資本整備総合交付金による支援（国1／3・地方1／3（補助限度額：国50万円／戸※）、民間事業者等への直接補助（国1／3（補助限度額：国50万円／戸※））を実施。※耐震改修工事、間取り変更工事又は用途変更工事を含む場合、補助限度額を50万円／戸加算する。

2) 住宅確保要配慮者向け住宅への家賃対策に係る支援：要配慮者専用住宅に低額所得世帯が入居する場合家賃及び家賃債務保証料の低廉化に対して補助を実施（公的賃貸住宅家賃対策補助）。民間事業者等に対する家賃の低廉化に要する費用、家賃債務保証料の低廉化に要する費用で、補助率は、国1／2・地方1／2（補助限度額：①国2万円／戸・月②国3万円／戸。）

3) 住宅確保要配慮者向け住宅の改修や家賃債務保証の円滑化：住宅確保要配慮者向け住宅について住宅金融支援機構による改修費に係る融資・融資保険、家賃債務保証に対する保険を実施。

4) 居住支援協議会等の活動等への支援：居住支援協議会等が行う居住支援活動及び制度の周知・普及に係る取組みや、民間賃貸住宅に係るトラブルを未然防止するための取組みに対して支援を実施（重層的住宅セーフティネット構築支援事業）。居住支援協議会、民間事業者等が対象の定額補助事業。

## (2) フラット35 子育て支援型の創設

①～③の全ての要件に適合する事業（①事業を実施する地方公共団体において、「希望出生率1.8」の実現に向けて計画・方針に基づき、保育の受け皿の整備等の子育て支援を積極的に実施していること、②地方公共団体において、住宅の建設・購入について国費相当分以上の補助金等の財政支援を行うものであること、③住宅金融支援機構に設置された有識者委員会において事業内容が適切であると認められたものであること。）において、若年子育て世帯による既存住宅の取得、若年子育て世帯・親世帯等による同居・近居のための新築住宅・既存住宅の取得について、住宅ローン（フラット35）の金利引下げ、当初5年間、▲0.25%引下げを実施（対象世帯や近居等の要件は、地方公共団体が地域の実情を踏まえて設定）。

## (3) 空き家所有者情報提供による空き家活用推進事業の創設

空き家所有者情報を活用するモデル的な取組等を行う地方公共団体を支援するもので、取組結果の集約・分析、全国的な普及に向けた定型化において、民間事業者等と連携して検討する体制がある場合に、市区町村または民間事業者等に対する補助を実施。

## (4) 景観まちづくり刷新支援事業の創設

地方公共団体等が行う、建築物の外観修景、歴史的建造物の保存、城址公園の整備など景観資源の保全・活用に関する事業、散歩道、広場、駐車場の整備などの関連インフラの整備に対し国が2分の1補助を実施。10地区程度をモデル地区として指定し、集中整備により概ね3年以内にまちの景観を刷新する。

## (5) まちづくりファンド支援事業の創設

民間都市開発推進機構と地域金融機関が出資するまちづくりファンド（4億円）を立ち上げ、当該ファンドが、民間事業者が行うリ

ノベーション事業等に出資・融資するスキームを構築することで、まちの賑わいの創出、地域経済の活性化を図る。

## (6) 市民公開緑地制度の創設

土地所有者等の民間主体が設置し、住民に公開する緑地等を市町村が認定する制度（市民公開緑地制度）を創設するとともに、そこで行う施設整備（園路・広場、花壇・植栽、ベンチ、門・さく等）や、イベントの開催等のまちづくり活動を支援。

## (7) 不動産情報基盤の整備

我が国経済の生産性向上には、土地・不動産について流動化等を通じた有効活用や、不動産関連ビジネスの創出等を図ることが不可欠であるが、不動産取引の円滑化等に必要な不動産関連公開データは十分とは言えず、データ提供方法について改善が必要であるため、不動産関連の公開データの充実、編集・加工しやすい形式によるデータ提供を実施。

## (8) 全国版空き家・空き地バンクの構築や空き家等の流通促進に取り組む団体等への支援

全国の空き家・空き地等の検索が可能な全国版空き家・空き地バンクを構築するとともに、関係者が連携して空き家・空き地等の流通促進のために先進的な取組を行う不動産業団体等への支援を実施。

## (9) インスペクションや適正な建物評価の普及促進による既存住宅市場の活性化の支援

国民資産である不動産ストックの流動化、不動産取引の円滑化等を推進するため、インスペクションの実施の促進や適正な建物評価の実務における定着を図るための事業を実施。

## (10) クラウドファンディング等を活用した遊休不動産ストックの再生の推進

クラウドファンディング等の小口の投資資金を活用した空き家・空き店舗等の再生・活用に向け、小規模不動産特定共同事業の円滑な事業推進と投資家保護を図るための実効性

のあるガイドラインを策定。

(11) 不動産賃貸取引におけるIT重説開始

不動産の賃貸取引において、テレビ会議等のITを活用した重要事項説明（IT重説）が平成29年10月1日より本格運用が開始された。本格運用開始に向けて、賃貸取引に係るIT重説を対面による重要事項説明と同様に取り扱う旨を「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」に追加するとともに、宅地建物取引業者が適正かつ円滑にIT重説を実施するためのマニュアルを国土交通省が策定。

賃貸取引においてIT重説を実施することにより、遠隔地に所在する顧客の移動や費用等の負担が軽減することや重要事項説明実施の日程調整の幅が広がるなどの効果が期待される。

(12) 「おとり広告の禁止に関する注意喚起等について」(国土動指第59号平成29年11月30日)の発出

国土交通省から業界5団体宛に「おとり広告の禁止に関する注意喚起等について」と題する通知が行われた。実際には取引意思のない物件を、顧客を集めるために、「敷金・礼金不要」、「相場より安い家賃」等の好条件で広告して顧客を誘引した上で、突然の水漏れや他者による成約等を理由に、他物件を紹介・案内すること、成約済みの物件を速やかに広告から削除せず、広告の更新予定日を過ぎても当該物件のインターネット広告等を継続すること等が「おとり広告」に該当することを指摘。また、売主が「土地」や「建築条件付土地」等として取引しようとしている物件について、架空の建築確認番号を記載して「新築住宅」等として広告することは、広告の開始時期の制限（法第33条）違反になるとともに「虚偽広告」に該当することを明記した。

(13) 「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売

買等に関して受けることができる報酬の額」

（昭和45年建設省告示第1552号）の改訂

宅建業者が宅地建物の売買・交換・貸借の代理・媒介を行って受けることができる報酬の上限額を定めているが、空き家の取引価格が低額であることから、業務に要する費用の負担が宅地建物取引業者の重荷となり仲介が避けられている現状を踏まえ、低額の空き家に限定して媒介報酬とは別に、調査費用などを受け取れるよう告示を改正した（平成29年12月8日改正（平成30年1月1日施行））。

改正により「空家等の売買又は交換の媒介をする場合の特例」および「空家等の売買又は交換の代理をする場合の特例」の項目を新設。物件価格が400万円以下の空家等については通常の報酬とは別に調査費用等が盛り込めるようになり、報酬と合わせ最大18万円（税抜）が上限となる。

### 3 司法の動向

(1) 最高裁判所

平29・12・21（一小判） 改良住宅の入居者が死亡した場合において、市長の承認を受けて死亡時に同居していた者等に限り使用权の承継を認める京都市市営住宅条例は、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とした事例〈平29（受）491〉裁判所ウェブサイト

平29・12・18（一小判） 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〈平29（受）84〉裁判所ウェブサイト

平29・12・14（一小判）不動産は、商法521条が商人間の留置権の目的物として定める「物」に当たるとされた事例〈平29（受）675〉裁判所ウェブサイト

平29・10・23（二小判）個人情報情報の漏えいを理由とする損害賠償請求訴訟における損害に関する原審の判断に審理不尽の違法があるとされた事例〈平28（受）1892〉裁判所ウェブサイト

平29・2・28（一小判）私道の用に供されている宅地の相続税に係る財産の評価における減額の要否及び程度は、私道としての利用に関する建築基準法等の法令上の制約の有無のみならず、当該宅地の位置関係、形状等や道路としての利用状況、これらを踏まえた道路以外の用途への転用の難易等に照らし、当該宅地の客観的交換価値に低下が認められるか否か、また、その低下がどの程度かを考慮して決定する必要があるとされた事例〈平28（行ヒ）169，民集71-2-296〉判例時報2336-28

## (2) 高等裁判所

平29・1・27（大阪高判）収益物件である競売建物につき契約書記載の賃料額と実際に支払われている賃料額とに齟齬があるのにその事実が現況調査報告書に記載されていなかった場合において、現況調査の違法を理由とする買受人の国家賠償請求が認容された事例〈平28（ネ）1596〉判例時報2348-24

## (3) 地方裁判所

平29・10・10（神戸地判）公営住宅の事業主体が、借上げに係る公営住宅の入居者に対

する、借上げの期間が満了したことによる当該公営住宅の明渡請求等が認容された事例〈平28（ワ）2173〉裁判所ウェブサイト

平29・6・14（神戸地判）定期建物賃貸借契約の契約期間満了による貸主の借主に対する建物明渡請求等が認容された事例〈平27（ワ）1945〉裁判所ウェブサイト

平29・5・30（名古屋地判）大型商業施設の定期建物賃貸借予約契約につき、貸主が同契約上の建物完成予定時期を大幅に遅延させたことが同契約の解除事由に当たる等とした、借主の貸主に対し対する同予約契約の解除、予約金の返還及び違約金の請求が全て棄却された事例。〈平成27（ワ）197〉裁判所ウェブサイト

平29・3・30（大阪地判）道路橋の耐震補強・補修工事の実施の必要性を理由とした、道路橋の高架下区画の占用更新の不許可処分について、道路管理者の不許可処分の判断に裁量権の範囲の逸脱又はその濫用はないとして、同区画占用者による不許可処分取消請求が棄却された事例〈平26（行ウ）28〉裁判所ウェブサイト

平29・2・9（神戸地判）保育園の園児が遊ぶ際に発する声等の騒音により日常生活に支障を来しているなどとして、近隣居住者が保育園運営会社に対し慰謝料及び防音設備の設置を求めた事案において、社会生活上受任すべき限度を超えているとは認められないとして棄却された事例〈平26（わ）1195〉裁判所ウェブサイト

平29・2・9（札幌地判）飲食店舗の外壁に設置された突出看板から支柱が落下し、これに衝突して歩行者が全治不能の傷害を負った事故につき、店舗の責任者に業務上過失傷害罪を認定し、罰金40万円を言い渡した事例〈平28（わ）211〉裁判所ウェブサイト

平29・1・13（大阪地判）管理規約上禁止されている民泊営業としての使用が共同利益に反するとした、マンション管理組合の区分所有者に対する損害賠償請求が認容された事例〈平28（ワ）715号〉消費者法ニュース313-111

## 4 関係業界・関係団体の動向

### (1) 関係業界の動向

（一社）不動産協会は、我が国不動産業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ハンドブック（日本語版・英語版）を刊行しており、その改訂版（2017年版）を発行した。

（一社）不動産流通経営協会は、第22回不動産流通業に関する消費者動向調査を実施し、その結果を公表した。

ロイヤル・チャータード・サバイヤーズ協会（RICS）・（一財）日本不動産研究所・（一社）不動産証券化協会は9月21日に経団連会館カンファレンスホールでセミナー「AI（人工知能）とビッグデータ：不動産取引・開発・投資への活用可能性」を開催し、エド・パーソンズ、栗原聡による講演とパネル討議を行った。

（公社）全国宅地建物取引業協会連合会の全宅連不動産総合研究所は「民法改正等に伴う法令改正等に関する調査研究報告書」、「RENO-VATION2017新しい不動産業を目指して」、「不動産取引の国際化に関する調査研究報告書」、「宅地建物取引を通じた地方創生に関する人材育成の調査研究」を公表した。

（公財）日本賃貸住宅管理協会は11月14日に明治記念館で「日管協フォーラム2017」を開催した。

### (2) 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「民法改正で変わる住宅トラブルへの対応」を共催し、富田裕、周藤利一、前島彩子による講演と、来場者からの質問に対する相談会を行った。

（一財）日本不動産研究所、（公財）不動産流通推進センターと明海大学不動産学部は12月20日にすまい・るホールで不動産学シンポジウム「2020年不動産流通はどのように変わるべきか」を共催し、熊倉隆治、細川忠政、高岡英生、金東煥、山越啓一郎、麻剣英、小松広明、表明榮による講演とパネルディスカッションを行った。

## 5 諸学会の動向

日本マンション学会は、4月22～23日に相山女学園大学で年次大会を開催し、メインシンポジウム「マンションにおいて認知症とどう付き合うのか」（司会：松山明、コーディネーター：齊藤広子、パネリスト：川上湛永、田中昌樹、花井増實、角田光隆、児玉善郎）を行った。マンション学57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、9月30日に早稲田大学で年次大会を開催し、「今日の借家をめぐる法律問題」をテーマに、田山輝明・鳥谷部茂司会により、内田勝一、藤井俊二、太田秀也、鎌野邦樹が報告を行い、藤井、太田、鎌野による討論を行った。

日本不動産学会は、11月24～26日に大阪商業大学で学術講演会を開催し、シンポジウム「大都市大阪の都市づくりと不動産学－果たすべき役割と可能性－」（コーディネーター：氷鮑揚四郎、パネリスト：明石芳彦、川田均、児玉達樹、谷直樹、原科幸彦）を行った。

都市住宅学会は、12月1～3日に福岡大学

で学術講演会を開催し、メインシンポジウム「リノベーションによる住まいとまちの再生－居住の持続性を地域から考える」（コーディネーター：三島伸雄、パネリスト：梶原あき、古橋範朗、柴田建、坂東啓二）を行った。

地籍問題研究会は、3月18日に機械振興会館で総会・定例研究会を開催し、「官民境界の明確化による都市基盤の強化」をテーマに、藤巻慎一、藤枝一郎、中林一樹、青木利博、渡辺巧、山口雅司が報告を行った。

## 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

『早稲田民法学の現在：浦川道太郎先生・内田勝一先生・鎌田薫先生古稀記念論文集』（成文堂）は、大場浩之「不動産所有権の二重契約における生存利益の保護：ドイツ物権行為論の展開を手がかりとして」、鎌野邦樹「居住者の高齢化と高経年マンション：法はどう向き合うか」、岡田康夫「入会権の現代的活用」、吉田克己「住宅法学の過去・現在・未来」、住田英穂「正当事由制度の意義と民法学」、藤井俊二「定期借家制度と人間」、秋山靖浩「定期借地権における2042年問題：存続保障の排除に関する一考察」、舟橋秀明「担保物権法における居住の保護：抵当権に劣後する建物賃借人の居住は保護されているのか」、青木則幸「ABLと生活利益」、田岡絵理子「有料老人ホーム入居契約における権利金不返還条項と初期償却条項の不当条項性判断についての一考察」を掲載する。

五十嵐敬喜編著『現代総有論』（法政大学出版局）は、五十嵐「現代総有の理論：所有とつながり」、同「現在総有と国土・都市のビジョン」、同「現代都市論の潮流：主体と自立と」、同「現代総有社会への制度改革」、

萩原淳司「日本の人口と社会：求められる市民的総有」、渡辺勝道「空間共有への軌跡：現代総有の空間論」、茂木愛一郎「現代総有の主体を探す：協同組合原則を踏まえて」を収める。

小澤英明『企業不動産法〔第2版〕』（商事法務）は、主として企業における不動産法務に関し網羅的に解説する。

所有者不明の不動産問題に関し、吉原祥子『人口減少時代の土地問題：「所有者不明化」と相続、空き家、制度のゆくえ』（中公新書）はデータを用いて実態を明らかにした好著である。この問題については多くの特集が組まれ、法律のひろば70.8は「土地所有を取り巻く現状と課題（特集）」で、吉原祥子「土地の「所有者不明化」と制度の課題」、国土交通省政策統括官付「「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン」について」、佐々木晶二「住宅地と不明土地」、飯塚康太「所有者不明農地（相続未登記農地）とその利活用について」、林野庁森林整備部計画課森林計画指導班「森林における所有者不明土地問題とその対応について」、音田剛明「相続登記の促進について」を掲載し、土地総合研究25.2は「所有者不明地等の課題と対応（特集）」で吉原祥子「土地の「所有者不明化」：自治体アンケートから見える問題の実態」、山野目章夫「所有者所在不明土地問題の論点整理」、角松生史「過少利用時代における所有者不明問題」、大野淳「空き地管理条例に関する考察」、高村学人「過少利用時代からの入会権論再読：実証分析に向けた覚書」、小柳春一郎「フランス法における相続登記未了と2017年地籍正常化法」、小西飛鳥「ドイツ法における土地の相続登記手続きについて」、吉田克己「土地所有権の放棄は可能か」、田處博之「土地所有権の放棄：所有者不明化の抑止に向けて」、



丹上健「人口減少下における国土の適切な管理に向けて：法定外公共物の経緯から学ぶこと」を掲載する。この問題に関する判例研究として吉田克己「不動産所有権放棄をめぐる裁判例の出現〔広島高裁松江支部平成28.12.21判決〕」（市民と法108）がある。

土壤汚染に関し、大塚直「土壤汚染対策法2017年改正〈新法解説〉」（法学教室446）、柳憲一郎・本間勝・長島光一・中村健太郎「土壤汚染による不動産流通阻害に関する比較法制度研究」（明治大学法科大学院論集20）がある。

比較法的検討としては、小柳春一郎「フランス法における土地所有権放棄の新判例：危険崖地所有権放棄に関する破棄院民事第三部2015年11月5日判決」（獨協法学101）、ナージュ・ルブール＝モパン、小柳春一郎訳「フランス法における土地所有権放棄：考察すべき諸要素」（獨協法学100）、定金史朗「カンボジア土地法外観」（JCAジャーナル64.3）、金哉衡「韓国民法における不動産利用権と抵当権との関係：韓国民法改正委員会の民法改正案と日本民法との比較を中心に」（国際商事法務45.2）があるほか、中央大学・漢陽大学校合同シンポジウム「日本及び韓国における現在の法状況」（比較法雑誌50.2）は遠藤研一郎「不動産所有権に関するいくつかの今日的課題」、金次東「住宅所有権における権能の再構成のための物権法定主義の再検討の必要性」を掲載する。

三原園子「隣地境界線越境による土地所有権をめぐる争い」（関東学院法学26.3＝4）がある。

## ② 都市法・まちづくり・景観

安本典夫『都市法概説〔第3版〕』（法律文化社）が刊行された。

西南学院大学法学部創設50周年記念論文編

集委員会『変革期における法学・政治学のフロンティア』（日本評論社）は野田順康「都市化・都市成長の潮流に関する一考察」を掲載する。

都市計画に関し、日本不動産学会31.2は特集「立地適正化計画と不動産」で中井検裕「立地適正化計画制度のこれまでとこれから」、亘理格「誘導的手法としての立地適正化計画：その特徴と課題」、服部主郎「ドイツの「シュタットウンバウ・オスト・プログラム」が浮き彫りにした縮小都市政策の課題と特徴」、ヴァンソン藤井由美「フランスの地方都市における取り組み」、立山善宏「千葉県柏市の検討事例から見る大都市近郊における立地適正化計画の意義」、稲垣幸直「札幌市における立地適正化計画の策定」、大串葉子「立地適正化計画策定都市（地方圏）の現状と課題：新潟市の事例」を掲載するほか、個別論考として磯崎初仁「神奈川県土地利用調整条例の制定と運用：行政指導の「法制度化」は何をもたらしたか」（法学新報123.7）、寺洋平「都市計画法施行規則60条に定める適合証明書およびその交付行為について」（白山法学13）、中西良太・杉内香織・西山紘平「更なる都市再生の推進：都市の国際競争力・防災機能強化、コンパクトで賑わいのあるまちづくり、住宅団地の再生に向けて（都市再生特別措置法等の一部を改正する法律）〈法令解説〉」（時の法令2014）、畠山直「商業まちづくり政策の展開と評価：中心市街地活性化法の制定・改正・再改正をとおして」（商学論集21.1）、同「立地適正化計画制度における地域商業の位置づけに関する考察：わが国のコンパクトシティ政策の変遷をとおして」（同書）がある。

再開発に関し、井上治『不動産再開発の法務：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）がある。

都市公園に関し、都市問題107.12は特集「都市公園の使われ方」で進士五十八「都市公園の可能性を広げ深めるために」、船引敏明「都市公園法が担ってきたもの」、竹内智子「都市公園における公民連携に関する制度の実態と課題：東京都を例に」、土肥真人・杉田早苗・河西奈緒・北畠拓也「社会と自然の結節点としての公園というビジョン：東京五輪・パラ五輪を巡るふたつの動き」、橋本基弘「都市公園利用権と集会規制」を掲載する。

都市農地に関し、田辺真裕子「都市農地の保全と有効利用：都市農地の賃借に関する制度と課題」（立法と調査394）がある。

前年に引き続き空き地・空き家に関する論考が多い。北村喜宣「空家法制定と実施主体としての市町村行政の対応：132市町村アンケートからみえる現場風景」『現代日本の法過程（宮澤節生先生古希記念）上巻』（信山社）所収、同「空家法制定後における市町村の条例対応とその特徴（上）・（下）」（住民行政の窓442・443）、同「空家法の実施における法的論点（1-3・完）」（自治研究92.12）、羽瀬智文「時代に合致した新しい不動産所有のカタチの提言研究：日本版ラングバンク構想を含む新たな制度の創造」（司法書士548）、長谷川福造「空き家に関する施策の考察：行政の実効性確保の観点から」（法政論叢53.1）がある。

建築基準法に関し、千葉晃平「熊本地震を契機として4号建築物の耐震基準を考える2017.4.8シンポジウム木造戸建て住宅の耐震性は十分か？」（消費者法ニュース112）がある。

住宅政策に関し、板垣勝彦『住宅市場と行政法：耐震偽装、まちづくり、住宅セーフティネットと法』（第一法規）が刊行されたほか、市民と法105は「民泊新法（住宅宿泊事業法）等への実務対応（特集1）」において熊谷則一「住宅宿泊事業法の概要と実務対応

の視点」、内田耕司「住宅宿泊事業とマンション管理規約」を掲載する。また、水野吉章「借上げ公営住宅における入居者の保護について」（関西法学65.5＝6）

この分野における比較法的検討として、ソフィー・ビュニク・小柳春一郎訳「表の大都市圏と裏の大都市圏：大阪都市周辺地域における都市縮退、人口減少、移動困難」（獨協法学101）、原田大樹「街区管理の法制度設計：ドイツBID法制を手がかりとして」（法学論叢180.5＝6）、李成玲「中国の都市計画法制における空間利益の法的保障と公衆参加（1-2）」（法研論集160-161）がある。

判例研究として、日置雅晴「都市計画決定の裁量違反を指摘した例外的な最高裁判決：林試の森事件」『行政訴訟の活発化と国民の権利重視の行政へ（滝井繁男先生追悼論集）』（日本評論社）があるほか、最高裁判平成27年12月14日判決（民集69-8-2404）に関し、寺洋平（判例時報2308）、林俊之（ジュリスト1500）、岡田正則（ジュリスト1505）、恩地紀代子（判例自治417）の判例評釈がある。

### ③ 公有地・公物法・公共事業

公有地に関し、丸谷大介「公有地の有効活用のための政策法務（上）・（下）：定期借地権を利用した官民連携の技法」（自治実務セミナー664・665）、三吉卓也「公的不動産の活用はどのように行われているか：事例にみる様々な手法と工夫」（Urban Study65）がある。

公物法に関し、阿部泰隆「秦野市地下水保全条例、その合憲性とその運用の違憲・違法性」（自治研究93.8）、三吉卓也「公物の使用における官民連携のための制度の展開」（Urban Study65）、首藤重幸「公物をめぐる近時の諸問題：公共施設の登記を中心として」（早稲田法学92.2）、飯塚美理「港湾法の

一部を改正する法律」(法律資料420)、桑名亮「踏切道改良促進法等の一部を改正する法律」(法令解説資料総覧420)、洞澤秀雄「海の管理における海洋空間計画：イギリスの海洋計画制度を参照して」(南山法学40.3=4)、井藤太亮「無電柱化の推進」(法律時報2029)がある。

公共事業に関し、田村泰俊「狭隘道路行政と公費による工事受忍義務の法的構成：2項道路を中心に」(法学研究102)がある。

#### ④ 防災

吉田英一「福島県の避難地域及び浜通り地域における復興再生まちづくりの状況と福島復興再生特別措置法の一部を改正する法律について」(Urban Study64)、藤島光雄「災害対策法制と自治体の条例(上)・(下)」(自治実務セミナー662・663)、西澤雅道・金思頼・筒井智士・林秀弥「災害対策基本法とICT：マンションの地区防災計画づくりの事例を踏まえて」(福岡大学法学論叢61.3)がある。

#### ⑤ 証券化

不動産特定共同事業に関し、国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課「不動産特定共同事業法の改正の概要：不動産証券化を活用した地方創生の推進」(市民と法106)、宮城栄司「改正不動産特定共同事業法の概要(担当者解説)」(金融法務事情2070)、上野賢一「官民パートナーシップと不動産特定共同事業」(Urban Study64)、本村彩「改正不動産特定共同事業法と実務への影響」(金融法務事情2072)がある。

### (2) 不動産私法

#### ① 不動産取引・登記

不動産私法に関する基本テキストとして、中田裕康『契約法』(有斐閣)、道垣内弘人『担

保物権法[第4版]』(有斐閣)がある。

道垣内弘人監修「不動産法の最前線」はジュリスト1504から連載を開始し、宇仁美咲「既存住宅におけるインスペクションの導入」、柴田龍太郎「外国人に対する説明義務の履行」、望月治彦「宅建業法上の重要事項説明」、渡辺晋「売買契約当事者への宅建業法の適用」、高川佳子「宅建業法の適用範囲に関する現代的な課題」、井手慶祐・麻生裕介「不動産信託受益権を巡る問題点」、熊谷則一「民泊をめぐる問題点」、岡内真哉「サブリースの現代的課題」、松尾弘「賃借人の債務保証の現代的課題」を2017年中に掲載した。

不動産流通に関し、土地総合研究25.1は特集「既存住宅流通市場の活性化に向けて」で大橋弘「不動産流通業と産業組織：今後に向けての研究メモ」、西生建「実務的観点からの既存住宅流通市場活性化提言」、安藤至大「不動産取引の仲介サービスと事業規制のあり方」、山崎暢之「事業用不動産の流通促進に向けた課題」を収録するほか、個別論文として、宮城栄司「賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明の運用開始について」(NBL1108)、宮本健蔵「不動産取引は書面を必要とする要式契約か：ある不動産信託受益権譲渡の事案を手がかりとして」(九州国際大学法学論集23.1-3)、三吉卓也「公的不動産活用のために土地を売却する場合の買戻特約と再売買予約についての考察」(Urban Study65)がある。

また、松本克美「不動産と製造物責任」(立命館法学367)は、製造物責任法の不動産への適用拡張の必要性和妥当性について論じるほか、倉重八千代「土地・建物の瑕疵についての不法行為に基づく損害賠償請求権に対する民法724条後段の期間制限について」(明治学院大学法学会法学研究101)、滝澤孝臣「背信的悪意者をめぐる判例法の現状と課題」(市

民と法102)がある。

登記に関し、法律時報89.9は「不動産登記の未来：日本登記法研究会設立記念研究大会(小特集)」で石田剛「不動産登記の多様な役割と民法理論：相続と登記の問題を素材に」藤縄雅啓「登記原因に対する公証制度導入方策について」、小野伸秋「不動産表示登記と防災：循環型社会に対応した地籍情報制度改革の必要性」を掲載するほか、寶金敏明・小野伸秋「第4次産業革命を見据えた境界確定技法の進化(上・下)」(登記情報57.10-11)、中山隆弘「マンションの建替えの円滑化等に関する法律による不動産登記に関する政令の一部を改正する政令の解説」(民事月報71.11)、中山隆弘「マンション敷地売却制度に関する不動産登記事務の取扱いについて」(登記研究829)、吉野孝義「筆界確定訴訟とは何か－倉田講演録を題材として」(登記研究835)、秦愼也「不動産登記制度の歴史を振り返って～明治19年登記法施行130周年記念投稿～」(登記研究837)がある。

比較法的検討として、杉田彩子「トーレンス式登記制度における登記名義人の「害意」：裁判例にみる覆滅不可能性の限界」(法学政治学論究114)がある。

判例研究として、最高裁平成28年6月27日判決(判例時報2314-25)に関し、大脇成昭「土地開発公社の取得した土地を簿価に基づいて買い取る内容の売買契約の可否」(ジュリスト1505)、最高裁平成28年12月1日判決(民集70-8-1739)に関し、野村武範「地上建物に対する仮差押が本執行に移行して強制競売手続がされた場合において、土地及び地上建物が当該仮差押えの時点で同一の所有者に属していたが、その後に土地が第三者に譲渡された結果、当該強制競売手続における差押の時点では同一の所有者に属していなかったときの法廷地上権の成否」(ジュリスト1509)

があり、東京高裁平成27年4月28日判決(消費者法ニュース113-225)に関し、大橋正典「不動産の押し買いに関する判例」(消費者法ニュース113)がある。

門口正人(司会)・齋藤繁道・三輪方大「建築訴訟(1)・(2)」(ジュリスト1506・1507)は、建築関係訴訟を専門的に取り扱っている現職の裁判官2名との座談会である。

## ② マンション法

マンション学56は特集「マンションの管理不全と解消制度」で松本恭治「競売多発と競売不能マンションの違い：多発から不能へ、不能から放棄への道」、大西一嘉・植田雅人「兵庫県下における管理不全マンションの実態と考察」、藤本佳子「大阪における管理不全マンションの実態と考察」、笠原秀樹「東京のマンション管理の実態と管理不全の意義について」、折田泰宏・渡辺裕「沖縄県X市の管理不全マンション事例」、岡俊江「管理不全が買占めの契機となったマンションの実態と考察」、藤野雅子「管理不全マンションの考察：Aマンションは管理不全マンションか」、黒田美穂「リゾートマンションにおける管理不全の実態と解消の可能性」、齊藤広子「マンション需要低下に対する用途転換による利用の実態と可能性の検討」、同「」震性が低いマンションの解消を可能とした法整備を踏まえて：マンション解消制度を考える」、鎌野邦樹「マンションの「解消」(建替え・建物敷地売却)をめぐる立法等の経緯と外国法制」、寺尾仁「フランスにおける区分所有の解消：荒廃区分所有の解消を中心に」、岡田康夫「オーストラリアにおける区分所有法の解消制度」、辻壽一「シンガポールの解消制度：都市政策と住宅政策」、小杉学・萩原孝次・高橋悦子「東日本大震災におけるマンション敷地売却の実態からみた解消制度の

あり方」、折田泰宏「熊本大震災による大規模被害マンションの現状と課題」、藤本佳子・横田隆司「熊本における被災マンションの現状と課題：被災マンションの主な被害と比較的被害の大きな事例」、鈴木克彦「京都市の要支援マンション支援事業からみた管理不全判定と支援のあり方」、長谷川洋「行政法（円滑化法）に基づく「老朽化マンションの解消制度」の提案、花房博文「解消制度の中で残されている課題：借地上のマンションの解消、小林秀樹「マンション解消制度のあり方度：建替えの困難さを踏まえて」を掲載する。

マンション学57は前掲した年次大会の報告として、第1分科会：マンション再生活用に関わる取り組みで藤本佳子「大災害時の被災マンション住民の助け合いとコミュニティ：東日本大震災時と熊本地震発生時の事例」、佐野こずえ「マンションの空きスペースの活用事例について：「ふくしまサードプレイス」を対象として」、第2分科会：最近のマンション紛争と裁判で佐々木好一「マンションの区分所有者が専用使用権を有するバルコニーに設置された手すりについて、管理組合が補修しなかったことが不法行為とならないと判断された事例：東京地判平27・7・17判例時報2279-57」、花房博文「修繕積立金の一部を取り崩し各区分所有者に居住年数に応じて返金する旨の総会決議、追認決議は民法90条に反するとされた事例：福岡地裁小倉支判平28・1・18判例時報2300-71」、竹田智志「建替えに参加する旨の条件付き回答を行った区分所有者に対し建替組合による売渡請求が認容され区分所有権等の時価を算定した事例：東京地判平27・1・26判例時報2253-94」佐藤元「集会決議を欠いたマンション管理組合理事長による取引と相手方保護：東京地判平27・7・8判例時報2281-128」、第3分科会：マンションにおける人の高齢化による問題と対処法と課題

で坂井聖士「福祉的アプローチからみえてきたマンションにおける地域づくり」、矢田尚子「シニア向け分譲マンションにおける法的課題」、第4分科会：マンションのリスクマネジメントで田中志敬「マンション居住者に向けた地域防災教育の試み：京都市中京区明倫学区の防災訓練と防災バーベキューを事例として」、片山次朗「マンション建替え、修繕にかかる工事費用は捻出できるか：2つの融資スキームのしくみ構築の提案」、丁志映・金子陽飛「高経年の混合型分譲団地における建替え決議制度の適用困難と再生検討体制づくりの課題：埼玉県F団地のアクションリサーチを通して」、松本恭治「前門の虎（少子化）と後門の狼（単身高齢化）：ステップアップからステップダウンへの道」、第5分科会：マンション再生施策と行政のかかわりについてで山本育三・田村日出男「マンション再生施策と行政のかかわりについて」、田村日出男・林博俊「中規模マンション（単棟型）における再生への取り組み」、片山次朗・大滝純志「高経年団地型マンションの再生取り組みと背景」、山本育三・村上民夫「超大型団地における管理組合の再生への取り組み」、穂山精吾・山本育三「郊外の大規模高層団地の再生事例」、田村日出男・山本育三「調査結果のまとめ：マンションの再生事例調査～総括篇」、第6分科会：借地権付マンションの現状と課題で齊藤広子「定期借地権マンションのストックの概要とこれからの課題：日本、アメリカ合衆国ハワイ州、イギリスの制度比較を通じて」、森さやか「中部圏における借地権付マンションの実態」、佐藤元「借地権付マンションの法律問題：借地法制と区分所有法制の交錯」、大野武「定期借地権マンションに関する比較法的考察」、第7分科会：一般報告で平田陽子「マンションにおける民泊利用の及ぼす影響に関する研究」、藤木亮

介「経年マンションの長期修繕計画に関する研究：大規模修繕工事の周期延長に関する考察」、岡崎信道「高経年マンションにおける今後の管理に関する若干の考察：管理者の責任性と専門性に向けて」、増永久仁郎・北井秀夫・榎谷雄三「エレベーター保守契約についてのマネジメント的考察」を掲載する。

また、マンション学58は特集「マンション管理規約における私的自治の原則とその限界」で藤井俊二「私的自治原則Prinzip der Privatautonomieの意義とその制約：借地借家関係の判例を通して考察する」、萩原繁之「組合員資格に対する制限とその限界：暴力団・外国人・結社社員排除等」、佐々木好一「役員資格の拡大・制限とその限界」、野口大作「マンションにおける財産上の権利義務帰属主体と管理行為主体との相互関係および管理行為主体の権限の範囲」、岡田康夫「管理組合の団体目的と規約事項に定められる限界」、西島良尚「マンション管理における訴訟上の権利行使と規約自治の限界」、花房博文「規約の効力とその限界についての一考察：修繕積立金の取崩し・使途、管理組合保管文書の開示義務に関して－」、鎌野邦樹「区分所有法上の「管理者」と規約上の「理事長」：理事会での理事長解任決議の有効性をめぐる裁判を中心に－」、黒木松男「区分所有法法制における理事会制度と会社法法制の相違」、土居俊平「規約違反と共同利益背反行為：用途外利用行為を中心として」、角田光隆「高齢居住者等の配慮に関する合意の有効性と限界」を掲載する。

単著としては、鎌野邦樹・花房博文・山野目章夫編『マンション法の判例解説』（勁草書房）が刊行された。

個別論文としては、濱田卓「マンションの敷地に関する2つの事例」（神奈川弁護士会専門実務研究11）は、マンションの敷地の一

部が登記されていなかった事例と借地権マンションの底地を管理組合が購入する事例について検討するほか、小澤隆「マンション老朽化への対応に向けた課題」（レファレンス797）がある。

判例研究として、最高裁平成27年9月18判決（民集69-6-1711）に関し、鎌野邦樹「マンションの共用部分について生じた不当利得の返還請求権を行使することができる者」（判例時報2306）のほか、齋藤毅（法曹時報68.11）、小平展洋（専門実務研究10）、笠井修（金融判例事情1504）があり、東京地裁平成27年7月16日判決（判例時報2283-51）に関し中川敏宏「マンションの滞納管理費等につき居室の特定承継人である区分所有者の消滅時効の援用が信義則に反し、権利の濫用に当たるとされた事例」（判例時報2311）がある。

### ③ 不動産賃貸・借地借家法

内田勝一『借地借家法案内』（勁草書房）は、歴史的、比較法的、社会的実態の視点から借地借家法の全体像を立体的に解説している。

大木祐悟・佐藤啓二「定期借地権付住宅の今日的意味：定期借地権付住宅供給実態調査に見る定期借地像の変遷からの考察」（土地総合研究25.2）は、定期借地権付住宅は直近では地価がかなり安い地区での供給が中心となっていること等を明らかにするとともに、期間で終了するメリットに着目した今後の方向性を提示している。

高齢者居住に関して、矢田尚子「低所得・低資産の要介護高齢者を対象とする高齢者向け住まいにおける居住の保障」（日本不動産学会誌30.4）、菊池浩史「高齢者の内在リスクと住宅型有料老人ホームへの住替えプロセスに関する一考察」（日本不動産学会誌30.3）がある。

サブリースに関して、太田秀也「賃貸住宅におけるサブリース事業の実態と課題に関する研究」(麗澤学際ジャーナル25)、松田佳久「サブリース法理の射程拡大の歴史と一般化」(創価法学47.1)、岡内真哉「サブリースの現代的課題」(ジュリスト1512)において賃料増減額請求、契約終了等の考察がされている。また、上柳敏郎「アパート・マンションローン(サブリース)と家賃保証:減額リスクの説明義務化」(金融法務事情2065)は、サブリースを前提とする賃貸住宅建設に対し融資を行う金融事業者においても、借上げ家賃の変動等について説明義務を負うものとする。

賃貸借契約の特約に関して、敷引特約等について、生熊長幸「現代日本の居住権法の一断面(1、2、3・完)敷引特約・礼金特約・更新料特約など」(立命館法学2016.4-2017.2)、比嘉正「敷引特約の法的性質について」(九州国際大学法学論集23.1-3)、平尾嘉晃「原状回復費用特約、敷引特約、更新料特約の問題点と実務での現状」(ジュリスト1514)、永下泰之「賃貸借契約における冬季解約条項に関する消費者契約上の問題:研究ノート」(東京経済大学現代法学会誌32)がある。

青野博之「賃貸借における環境瑕疵:借家の近くに子どもの遊び場ができた場合の問題」(駒澤法曹13)は、ドイツ民法・裁判例を題材にした後発的瑕疵についての考察である。

和田真一「借家契約における賃貸人の自力救済行為と不法行為責任」(立命館法学 369=370)は、自力救済特約の効力も含め、裁判例を分析した上で、鍵の取り換え、物件の搬出等の自力救済行為は、ほとんど違法性を免れないものとする。

保証に関し、松尾弘「賃借人の債務保証の現在的問題」(ジュリスト1513)がある。

賃貸借の終了に関し、鈴木洋平「不動産賃

貸借に基づく動産の先取特権を活用した悪質な賃借人からの早期な建物明渡しの検討」(専門実務研究10)がある。

民泊に関し谷口和寛「住宅宿泊事業法の解説」(NBL1112)がある。

比較法的考察として、田中英司「住居の賃貸借と経済的利用の妨げ(3)(4)(5)」(西南学院大学法学論集49.2-50.1)は、ドイツ法・裁判例における賃貸人の「自己必要」を理由とする解約告知について考察しているほか、朴正基・李承美(訳)「韓国の民法及び商店街建物賃貸借保護法の改正」(Nomos38)がある。

判例研究として、賃借人が借地借家法32条1項による建物質料の減額請求訴訟を提起し、口頭弁論終結前に賃貸人が増額請求を行使し、判決確定後に増額請求訴訟を提起した場合、後訴での主張は前訴の既判力に抵触するかが争われた事例である最高裁平成26年9月25日判決(民集68-7-661)に関する判例評釈として内山衛次(民商法雑誌153.4)、伊藤正晴(法曹時報68.12)、雨宮啓(福岡大学法学論叢61.4)があり、最高裁平成27年3月27日判決(民集69-2-419)に関し、内藤陽「市営住宅における暴力団員排除に関する条例規定の合憲性」(北大法学論集67.5)、最高裁平成28年12月1日判決(民集70-8-1793)に関し、野村秀敏「地上建物に対する仮差押えが本執行に移行して強制競売手続がされた場合において、土地および地上建物が当該仮差押えの時点で同一の所有者に属していたが、その後土地が第三者に譲渡された結果、当該強制競売手続における差押えの時点では同一の所有者に属していなかったときの法定地上権の成否」(金融・商事判例1520)がある。

下級審判決に関し、東京高裁平成25年4月24日判決について岡田愛「建物賃貸借契約における保証人保護について」(京女法学11)がある。

#### ④ 民法（債権法）改正

平成29年5月26日に成立した改正債権法について、法律のひろば70.10「民法（債権法）の改正」、ジュリスト1511「債権法改正の要点」など多くの特集が組まれるとともに、改正内容を解説する単行本の刊行や民法テキストの改訂が相次いでいる。不動産の視点から債権法改正について取り上げたものとして、渡辺晋『民法改正の解説』（住宅新報社）、吉田修平『民法改正と不動産取引』（きんざい）が刊行されたほか、山野日章夫『新しい債権法を読みとく』（商事法務）がある。

民法改正と住宅問題研究会（周藤利一・平野吉信・富田裕・山口克己・椋周二・大野和男・瀬田恵之）『民法改正で変わる住宅トラブルへの対応』（中央経済社）は、民法改正後の売買・請負において契約不適合による紛争を予防するための契約条項例や保証のあり方を示す。

#### ⑤ その他

信託に関し、新井誠編『高齢社会における信託制度の理論と実務』（日本加除出版）が刊行されたほか、個別論考として植田淳・萩原新太郎「ヴィアジェ信託とその活用可能性について」（信託271）、森登規雄「空き家問題と民事信託」（登記情報57.2）があり、判例研究として最高裁平成28年3月29日判決（判例時報2310-39）に関し、宮崎綾望（ジュリスト1505）、小賀野晶一・福田智子（判例自治417）、小峯庸平（ジュリスト1505）がある。

分譲別荘団地の各土地所有者が締結したインフラの一括管理委託契約について、一部の土地所有者からの任意解除を否定した東京高裁平成28年1月19日判決（判例時報2308-67）に関する評釈として松井和彦（判例時報2336）、山城一真（民事判例14）、池田恒男（同）があるほか、浅生重機「別荘地管理の法律問

題」（判例時報2351）は、この判決を含め、管理の法律問題について考察している。

#### (3) 不動産税法

所得税・法人税に関し、酒井克彦「行為性所得としての不動産所得（上）（下）：不動産所得判断における時点的制限・収入先制限の是非」（税務事例研究49.8-9）、同・ファルクラム租税法研究会「都市計画法に基づく土地買取りが形式的なものにすぎない場合における、長期譲渡所得の特例適用の可否（前）（後）」（税務弘報65.4-5）、倭文宏「事業用定期借地権に係る仲介手数料は取得価額に加算すべきか」（税務資料263-12284）がある。

固定資産税に関し、古川知紗「固定資産税における宅地の「適正な時価」」（立命館法政論集15）がある。

マンションに関し、田島秀則「区分所有建物（マンション）とその財産評価について：マンション建替え決議等に関する裁判事例を踏まえて」（税務事例研究49.4）がある。

判例研究として、最高裁平成28年3月29日判決（判時2310-39）に関し、阿部雪子「固定資産税に係る滞納処分としての信託財産に対する差押えの可否」、最高裁平成28年12月19日判決（民集70-8-2177）に関し、福永実「地方税法施行令附則6条の17第2項にいう「居住の用に供するために独立的に区画された部分が100以上ある共同住宅等」の該当性の判断」（民商法雑誌153.5）、高野幸大「共同住宅等に係る不動産取得税減額特例戸数要件の判断基準」（ジュリスト1506）があり、最高裁平成29年2月28日判決（民集71-2-296頁）に関し、品川芳宣「歩道状空地の「私道」の該非と評価方法」（TKC税研情報26.4）、日置朋弘「私道の用に供されている宅地の相続税に係る財産の評価における減額の要否及び程度の判断の方法」（ジュリスト1510）がある。



下級審判決に関しては、東京地裁平成25年12月13日判決について佐藤香織「贈与を受けたマンションについて不動産鑑定士の鑑定評価による不動産の価額を基礎として行った贈与税の申告について、評価通達の定める評価方法により評価したものとすべきであるかが争われた事例」(税経通信72.2)、東京高裁平成27年9月24日判決について渡辺徹也「既存家屋の評価を争う際に建築当初の評価の誤りを主張することの可否」(ジュリスト1505)、東京高裁平成27年12月17日判決について品川芳宣「建替え検討中のマンションに関し鑑定評価が行われた場合の評価通達適用の可否」(TKC税研情報26.2)、平川英子「財産評価基本通達にしたがって決定される不動産の価格とその適正な時価との関係」(ジュリスト1505)、福岡高裁平成28年3月25日判決に関し、堀招子「土地建物の取得に伴い買主が売主に支払った未経過固定資産税等相当額が「資産の購入の代価」(法人税法施行令54条1項1号イ)に該当するとされた事案」(税経通信72.3)がある。

比較法的検討として、カール＝フリードリッヒ・レンツ「土地取得税に関するドイツ連邦憲法裁判所の意見決定」(自治研究93.9)がある。

#### (4) 不動産経済

日本不動産学会誌30.4は「平成の大合併」が与えた公的不動産、民間不動産への影響(特集)において川崎一泰・矢部智仁「平成の大合併と地価変動：静岡県における合併後の価格変動の確認」、清水千弘「市町村は、空き家ゾンビと闘うことができるのか?：岐阜県西濃地域をケースとして」、土屋愛自「合併による不動産市場への影響について自治体の認識：さいたま市を事例として」、中澤克佳「市町村合併が介護保険に与える影響」、

岡田正幸・桑野斉「市町村合併と公的不動産の統廃合・複合化の進展」、河合良樹「浜松市における資産経営とPPP/PFIの取り組み」、松田佳久「公共施設等運営権の法的性質と機能」を掲載する。

市場に関する論考として、土地総合研究25.1の前掲特集は、中川雅之「不動産業者の役割とテクノロジー」、前川俊一「既存住宅市場における情報の非対称性とそれに対する方策」、清水千弘「空き家ゾンビは何人いるのか?－官民連携による空き家対策の進め方」、山崎福寿「既存住宅市場の活性化について」、小林正典「米国ワシントン州の不動産取引におけるMLS等の民間機関の役割」を掲載し、日本不動産学会誌30.2は特集「グローバル社会と不動産」で西海重和「外国人の日本での不動産活用の実態と課題：民泊を中心に」、福井秀夫「民泊の法的論点と政策」、吉田一喜「国家戦略特区制度を活用した大田区の「特区民泊」事業について」、萩野政男「グローバル化で求められる不動産業とは」、佐藤秀幸「外国人の日本での不動産投資」、山本薫子「外国人住民の居住をめぐる問題の諸相：集住地域・分散居住それぞれの課題」、田中みさ子「留学生の居住施設確保方策と課題」、稲葉佳子「多文化共生社会における居住支援の取り組み」を掲載する。

不動産価格・価値に関し、荒井俊行「平成29年地価公示について考える」(土地総合研究25.2)、妹尾芳彦「日本の土地バブルと公共政策の観点から見た不動産融資総量規制」(土地総合研究25.3)、寺本勉「住宅等の快適・健康・省エネルギー性を価値基準とした環境不動産価値」(明海大学不動産学部論集25)、中島正人「バブル期の住宅地地価動向についての考察：日本の土地バブルを全国の都市住宅地からみて」(不動産研究59.3)があるほか、不動産調査407は金東煥「首都圏におけるマ

ンション価格と賃料の長期均衡分析」、小松広明「賃貸用共同住宅のリフォーム後の賃料プレミアム計測」、前川俊一「建物の最適な大規模修繕、時期とその効果に関する理論的検討」を掲載する。

都市経済分野に関し、日本不動産学会誌31.2は前掲特集で中川雅之「ナッジと立地適正化計画」、石川徹「居住者の視点からの都市機能誘導：用途混在と性能規制に対する居住者の意識」、森本章倫「次世代交通とコンパクトシティ」を、都市住宅学97は特集「鉄道会社と沿線まちづくり」で角野幸博「沿線まちづくりにおける鉄道会社の役割」、岡本亮介「都市経済から見た京阪神圏の鉄道ネットワークのあり方」を掲載するほか、個別論考として吉田英一「地方銀行におけるまちづくりに関わる「金融仲介機能」の公表状況等について」(Urban Study65)、久繁哲之介「寄付者に自由裁量がある新しい「まちづくり、寄付」の在り方：資金調達者にのみ自由裁量があるクラウドファンディング等と比較考察」(同書)、安藤至大「自治体間の住民誘致競争がもたらす非効率性」(都市住宅学96)がある。

不動産テック (Real Estate Tech) に関して、日本不動産学会31.1は特集「不動産ビッグデータと不動産テック」で成本治男「不動産Techの概要と法的問題点」、清水千弘「ビッグデータで見る不動産価格の決まり方」、西尾尚子・伊藤史子「Googleストリートビューを用いた天空率算出システムの提案」、瀧澤重茂・加藤直樹「成約賃料の分散比最大化に基づくオフィスビルのグレード分類手法」、清田陽司「不動産物件写真・間取り図を対象とした画像処理技術の最前線」、北島隆次「ブロックチェーンを用いた新しい不動産登記システムの可能性」、大和大祐・野村眞平「SUUMOでのビッグデータ活用事例」、光村

圭一郎「三井不動産における不動産テックの活用事例」、白川隼一・大越利之「中古住宅市場における両手仲介と手数料率、成約価格への影響」、上野賢一「首都圏における中心地からの距離と住宅地価格の関係性に関する一考察」を、土地総合研究25.3は、「特集 不動産テックの動向」で谷山智彦「不動産テックの現状と今後の課題」、成本治男「不動産Techの実務と法律」、斉藤賢爾「スマートコンストラクトによる土地売買を考える」、実績寿也「第四次産業革命下での不動産仲介業」、篠崎彰彦「インフォメーション・エコノミーと不動産テック：求められる動的ネットワーク空間のマネジメント機能」、小谷祐一朗「計算統計の不動産実務応用」、芳賀一生「国内不動産テックの現状と未来」、巻口成憲「不動産取引における不動産テックの役割」、和田ますみ「米国不動産業におけるMLSと不動産テックの最新動向」、白川隼一・大越利之「インターネット利用、府と不動産テックが住宅取引に与える影響」を、不動産研究59.1は特集「不動産テックの鍵を握るビッグデータとGIS」で秋山祐樹「GISを活用した時空間ビッグデータ分析：マイクロジオデータで見る我が国の現在と将来」、村上大輔「GISを活用したビッグデータと不動産市場分析」、幸田仁「不動産の新しい可能性への挑戦」を掲載する。

海外に関し、不動産証券化ジャーナル39は特集「オーストラリア不動産アウトバウンド」で加納寛之・鈴木正俊「豪州の不動産法制度と日本からの投資」、風岡茜「豪州REITのあゆみと海外不動産投資」を、不動産研究59.4は特集「中国経済と不動産市場の現状と展望」で董昕・王業強・尚教蔚「中国不動産市場の実態分析と展望」、粕谷孝治「中国の不動産関連ビジネスの実態と今後の課題：中国での日系企業のビジネスチャンス」を掲載するほ

か、曹雲珍「韓国マンション市場における建築経過年数に対する居住者の意識分析」(不動産調査407)、曹雲珍・楊現領・周藤利一「中国の不動産流通業の実態に関する研究：不動産流通関連データから特徴をつかむ」(不動産研究59.3)がある。

#### (5) 国土政策・地域政策・都市政策

土地総合研究25.4は特集「都市づくりの新動向：広域連携、立地適正化、エリアマネジメント、担い手」で小黒一正「道州制を含む地方分権に向けた国土形成計画の新たな役割と「地方庁」構想」、瀬田史彦「人口減少のまちづくりと広域連携」、佐々木昌二「人口減少時代に対応した新しい市街地整備手法のアイデアについて：飯沼一省の議論をかえりみて「シンプル」な手法を考える」、高塚創「香川県における線引き廃止とこれからの都市づくり」、杳澤隆司「都市のコンパクト化の指標とその影響・要因」、御手洗潤「Business Improvement District制度論考：わが国での導入を念頭において」、磯部達「まちづくり活動と自治体シュタットベルケのかかわりについて」、関川純人「室蘭グリーンエネルギータウン構想について」を掲載する。

個別論考として、坂東暁・御手洗潤・原田大樹「ドイツBID (Business Improvement District) の実地調査報告」(Urban Study64)、三吉卓也「公的不動産 (PRE) 活用事例にみる政府の行動様式の特質についての試論」(同書)、久繁哲之介「空き家急増、世帯構造の変化、人口増加政策、中心市街地衰退の関連性考察」(同書)がある。

#### (6) ハウジング論

大月敏雄『町を住みこなす：超高齢社会の居場所づくり』(岩波新書)は、時間、家族、引越し、居場所をキーワードに、町を住みこ

なせるものにしていく方策を考察している。

都市住宅学96は特集「居住地選択の現在と未来」で由井義通「単身女性や共働き女性の居住地選択について：Shrinking社会下の居住」、河端瑞貴「保育所需給のミスマッチ：東京23区の事例」、小島克久「高齢者の居住地移動とその要因：「人口移動調査」のデータによる分析」、薬袋奈美子「郊外住宅地における豊かな住生活のために提供したい居住地の選択」、小松克枝・高橋英樹「人口減少を「住まい方の質」を向上させる好機と捉えるまちづくり政策について」、板垣勝彦「地理的な「選択と集中」の法的可能性」を、同97は特集「鉄道会社と沿線まちづくり」で水野優子「郊外住宅地の暮らしの状況」、岡絵理子「夢の戸建て住宅地－現在とこれから：能勢電鉄沿線まちづくり」を掲載する。

比較研究として、スチュアート・ロー、祐成保志訳『イギリスはいかにして持ち家社会となったか：住宅政策の社会学』(原題：The Housing Debate)は、英国の住宅政策史に加えて、各国のハウジングを福祉国家論と金融のグローバル化を絡めて俯瞰する好著である。

※不動産政策研究会メンバー

明海大学 不動産学部 教授

周藤 利一

麗澤大学 経済学部 特任教授

太田 秀也

不動産適正取引推進機構 研究理事・調査研究部長 小林 正典

不動産適正取引推進機構 調査研究部 主任研究員 中戸 康文

※若木康夫先生には特段のご教示をいただきましたことを感謝申し上げます。