

特集テーマ「人口減少下の居住・土地の利活用と管理」について

研究理事・調査研究部長 藤原 啓志

1. はじめに

本誌RETIOでは、当機構における不動産取引に関する紛争事例の調査研究や紛争の調整などの事業の成果として、裁判例の紹介をはじめ、その他当機構の事業や宅地建物取引業に関連する各種報告、さらには、不動産取引とも関係する国土政策、土地政策、都市政策、住宅政策なども含め、広く不動産政策に関する解説・報告や論考など、その他時々話題について掲載しています。直近では（RETIO 119号（2020秋号）以降）、不動産取引とも関わりの深い、その時々不動産政策に係る話題の中から特集テーマを設定し、これに沿った各種の寄稿記事を前半に掲載する形としています。

本号（RETIO135号（2024秋号））では、特集テーマを「人口減少下の居住・土地の利活用と管理」として、国土交通省をはじめとする行政、有識者の方々から、新たな制度や政策、取組等のご紹介やご解説をいただく寄稿記事を掲載いたしました。

当該テーマについては、2以下に記すとおり、本格的な人口減少社会を迎える現下の情勢下では政策課題としても様々に検討や取組が進められてきていることから、本誌RETIOにおいても、制度の制定や施行、公表等の時期を捉えて、特集、あるいは、報告として、こうした制度・政策の解説や関連する取組事例の紹介などの数多くの寄稿記事を

継続的に取り上げて掲載してきたところで

す。本稿では、今回の特集テーマについて、最近の政策動向にも触れつつ、各寄稿を取り上げた趣旨や、これまで本誌RETIOに掲載してきたこれらの特集や寄稿記事に関する情報も含め、簡単にご紹介させていただくことといたしました。

なお、本稿は、公開データを基本として、各寄稿の内容も踏まえた内容となりますが、解釈やその誤り等は筆者の責によるものであり、一部に個人的見解を含むことを申し添えます。

2. 「人口減少下の居住・土地の利活用と管理」に関する最近の政策の動向等

全国的に人口減少、少子高齢化が進行する中、不動産政策とも関わりの深い国土政策、土地政策、都市政策、住宅政策等の政策分野においては、居住や土地の利活用・管理などに関して、人口が地域的に偏在化する傾向、空き家や所有者不明土地、低未利用土地の増加等による都市のスポンジ化といった非効率な土地利用や管理不全に伴う外部不経済の発生といった諸課題が顕在化しており、その対応が求められています¹。

日本の総人口は、平成20（2008）年の約1億2,800万人をピークに減少局面に入り、本

格的な人口減少社会を迎える中、国の各種長期計画や政策の中でも、こうした課題への対応について様々に取り上げられるとともに²、平成30（2018）年以降、さらに令和に入り、所有者不明土地対策として、土地基本法の改正、所有者不明土地対策特別措置法が制定・改正されたのをはじめ、民事基本法制の見直しとして、民法・不動産登記法等一部改正法・相続土地国庫帰属法など一連の法律の改正や制定などが進められ、さらに空き家対策として空家法の改正、空き家の利活用・流通促進のための不動産事業者も関わる各種取組など、各種の立法措置や政策が次々と講じられてきています。また、人口減少・地域的な偏在に対しては、その一つの対応として、二地域居住の促進やそのための空き家の利活用などの取組も進められているほか、人口減少・少子高齢化、住宅・施設の老朽化、生活サービスの衰退、地域コミュニティの活力低下等の課題が深刻化する主として高度経済成長期に開発された地域の住宅団地の再生などの取組も進められています。今回、本稿で取り上げるのは、こうしたものとなります。

これらの政策の動向や各種取組等の一部については、前述のとおり、本誌RETIOにおいても、特集、報告として、解説や紹介の記事を掲載してきましたので、ここで詳しくは触れませんが、これらの関連記事のリストについては本稿末尾（11頁～）に参考として整理いたしました。最近の政策の動向なども含め、適宜ご参照下さい。

3. 今回の特集に掲載した各寄稿について

今回の特集では、このような課題や対応の方向性に沿った制度・政策・取組の最新の動向として、本年（令和6（2024）年）通常国会において改正された法律や、最近とりまとめられた政策・提言、あるいは注目すべき動向などの中から、宅地建物取引業者をはじめとする不動産政策に関わる多くの関係者にとっても関わりが深いと考えられるものを中心に7本のご寄稿をいただいています。

以下、各寄稿の概要について、不動産政策との関わりやこれまで本誌RETIOに掲載された特集や報告の関連記事などについても適宜交えつつ、簡単にご紹介していきます。

(1) 二地域居住の促進に向けた法改正の動向

二地域居住の促進に向けた制度の動向として、国土交通省国土政策局地方政策課広域制度企画室より、「二地域居住の促進に向けた広域的地域活性化法の改正について」として、本年通常国会で成立し、施行に向けた準備が進む改正法の概要や現在の状況についてご解説をいただいています。

地方部を中心として、人口減少が著しく進行している地域において、居住者の生活環境が持続不可能となるおそれが高まる中、このような地域の活性化を図るためには、地方への人の流れを創出・拡大することが喫緊の課題となっています。二地域居住や多地域居住、移住等を促進することについては、これまで

1 国土形成計画（全国計画）（令和5年7月閣議決定）4頁～5頁
<https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/content/001621775.pdf>
土地基本方針（令和6年6月閣議決定）3頁
<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001747411.pdf>
土地政策研究会中間とりまとめ（令和6年7月）1頁
<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001752500.pdf>

も関係人口の創出やU I J ターン、二地域居住の推進などとして、移住支援、空き家・空き地バンク等の各種の検討や取組が推進され、本誌でも一部について紹介記事を掲載してきたところです³。一方、コロナ禍を経て、U I J ターンを含めた若者・子育て世帯を中心とする二地域居住へのニーズの高まりや、二地域居住の普及・定着を通じた地方への人の流れの創出・拡大を図ることの必要性などを背景として、昨年（令和5（2023）年）7月に策定された第三次国土形成計画（全国計画）⁴などの政府の閣議決定文書にも位置づけられ、今般、法改正が行われたものです。

二地域居住促進のための市町村計画制度が創設され、二地域居住者向けの住宅やワーキングスペース等の施設の整備について計画に記載でき、特例や支援措置が講じられるほか、二地域居住促進に関する活動を行うNPO法人や不動産会社などの民間企業等を二地域居住等支援法人として指定する制度や、計画の作成等に関し必要な協議を行うために不動産会社等も構成員として組織することができる協議会制度も創設されるなど、不動産事業者の役割も期待される内容となっ

ています⁵。

(2) 人口減少下の土地の利用・管理、土地政策のあり方、空き地対策

人口減少下の土地の利用・管理に関連して、先般、政府の土地に関する基本的な方針と今後の土地政策のあり方に関する提言がとりまとめられましたので、国土交通省の担当課より、それぞれの内容について、以下のとおりご紹介いただいています。

これまで、土地の管理不全や放棄される土地による外部不経済の発生などが、政策課題として顕在化したことを受けて、空き家対策や所有者不明土地法制が進められてきており、本誌でも数多く特集や関連記事を掲載してきましたが⁶、今回、ご解説、ご紹介いただくのは、さらに低未利用の土地全般にまで対象を拡げたものとなります。

(土地基本方針の変更～サステナブルな土地の利用・管理の実現へ～)

土地基本法に基づき政府が定める土地基本方針については、国土審議会における議論を踏まえ、本年6月に新たな施策等を盛り込んだ変更が閣議決定されました。国土交通省不

2 例えば、国土形成計画（全国計画）、国土利用計画（全国計画）、土地基本方針、まち・ひと・しごと創生総合戦略・同基本方針、デジタル田園都市国家構想総合戦略、住生活基本計画、毎年の経済財政運営と改革の基本方針等

3 本稿末尾の（参考）参照（特集としてRETIO128号「地域づくり・住まい方の動向と不動産取引」（関係人口、二地域居住の解説記事を掲載（同号5頁、13頁））

4 関連するRETIO掲載記事については本稿末尾の（参考）参照（報告としてRETIO131号76頁）

5 国土交通省HP「広域的域活性化のための基盤整備に関する法律の一部を改正する法律案」を閣議決定（R6.2.9）

https://www.mlit.go.jp/report/press/kokudoseisaku01_hh_000205.html

国土審議会第3回推進部会（R6.9.3）資料3「二地域居住促進法の施行に向けて」

<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001761369.pdf>

6 本稿末尾の（参考）参照（特集として、RETIO132号「相続登記の義務化と不動産取引」、RETIO129号「不動産取引と関連法制度の動向」（相続土地国庫帰属法、改正民法等）、RETIO126号「不動産取引における新たな法的課題への対応」（所有者不明土地法改正）、RETIO123号「所有者不明土地対策と不動産取引」、報告として、RETIO127号66頁）

動産・建設経済局土地政策審議官グループ土地政策課より、「土地基本方針の変更について」として、「サステナブルな土地の利用及び管理」の実現を全体目標とするその内容につきまして、ご解説をいただいています。

「人口減少・少子高齢化、世帯数の減少」、「東京圏等への集中・偏在、アフターコロナ時代の多様な生活様式への転換、DX、GX等の進行」、「気候変動の影響等による災害の激甚化・頻発化」といった現状・課題を踏まえ、「サステナブルな土地の利用・管理」の実現を全体目標とし、限られた国土の有効利用や適正な管理を進めるための施策を総合的に推進することとして、空き家対策、空き地対策との一体的推進、空き家・空き地バンクの活用、不動産に関するオープンデータの活用、流域治水をはじめ、管理不全等に対する今後の検討課題や土地・不動産のプロフェッショナル人材の確保・育成など、各種施策が挙げられています⁷。

(土地政策のあり方に関する提言～土地政策研究会中間とりまとめ～)

土地政策のあり方に関する提言についても、同じく国土交通省不動産・建設経済局土地政策審議官グループ土地政策課より、「[土地政策研究会(中間とりまとめ)～空き地等の利用転換による有効活用と適正管理～]について」として、同省が令和5(2023)年10

月に設置した土地政策研究会において、とりまとめられ、本年7月に公表された提言についてご紹介いただいています。

前述の「土地基本方針」を踏まえ、「サステナブルな土地の利用・管理」の実現のため、空き地等の有効な活用・管理のあり方など、まずは速やかに処置すべき具体的施策等を中心にとりまとめられた提言となります。

土地の有効利用と継続的な管理を実現するため、「管理」の概念を国土・土地利用の法体系に明確に位置付けるとともに、空き地等の積極的な活用を推進するなど、新たな制度の創設を含め、総合的に施策を推進することとされています。また、こうした施策の中には、例えば、空き地等の利活用・管理の担い手の確保については、土地の利活用・管理の担い手が持続可能な活動を続けるため、不動産業者等の専門家団体との効果的連携などの重要性も挙げられています⁸。

(3) 不動産業による空き家等の流通促進

空き家等の流通促進に関しては、昨年の空き家法改正をはじめ、各種支援措置や流通に向けて空き家・空き地バンクなど様々な取組が進められていますが⁹、国土交通省不動産・建設経済局不動産課・参事官より、「不動産業による空き家対策推進プログラムについて」として、近年、喫緊の課題となっている

7 国土交通省HP「土地基本方針」の変更を閣議決定～サステナブルな土地の利用及び管理の実現へ～(R6.6.11)

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo02_hh_000001_00083.html
～本稿末尾の(参考)に掲載したものも含め、本誌RETIO掲載記事の多くも挙げられています。

8 国土交通省HP「土地政策研究会 中間とりまとめ」の公表について～空き地等の利用転換による有効活用と適正管理を推進～(R6.7.3)

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo02_hh_000001_00087.html

9 関連するRETIO掲載記事については本稿末尾の(参考)参照(特集として、RETIO131号「空き家の利活用促進と不動産取引」、RETIO124号「空き家対策と不動産取引」をはじめ、不動産業による空き家の利活用・流通、地域価値の創造に関連して、RETIO130号「不動産取引と新たな価値の創造」、RETIO125号「地域価値創造と不動産取引」、報告として、RETIO134号26頁、RETIO127号78頁、RETIO126号38頁)

空き家等の流通促進のため、国土交通省において、本年6月に策定・公表されました同プログラムの策定の背景やその内容等について、ご解説をいただいています。

前述のとおり空き家や空き地等の急増が課題となる一方、二地域居住などの新たな働き方・住まい方へのニーズが高まっています。また、空き家等を放置すると、使用困難となり、やがて周辺環境等に様々な悪影響を及ぼすこと等から、「使える」空き家等は、なるべく早く有効に利活用を図ることが効果的と考えられます。

この点、不動産業者は、空き家等の発生から流通・利活用まで一括してサポートできるノウハウを有しており、所有者の抱える課題を解決し、また、新たなニーズへの対応のため、そうしたノウハウを発揮できるよう、本年6月に、国土交通省では、空き家等に係る媒介報酬規制の見直しや、「不動産業者による空き家管理受託のガイドライン」の策定・公表も含め、「不動産業による空き家対策推進プログラム」を策定し、関係団体と連携を図りながら、強力に推進することとしています¹⁰。

(4) 神戸市における空き家・空き地対策

空き家・空き地対策の自治体における具体的な取組事例について、**神戸市建築住宅局**より、「**神戸市における空き家・空き地への対策**」

として、同市の取組状況について、ご紹介いただきます。

神戸市においては、戦後の山麓部の開発、1960年代に入り、人口増加に対応したニュータウン開発などが進められてきましたが、少子高齢化、人口減少が進むと、今後、こうした地域で空き家が発生するリスクがあることから、対策が進められてきました。また、空き家のみならず、空き地も含めて、対策を総合的に推進しており、空き家・空き地地域利用バンク、本年5月には空地等も含めて指導・勧告を行うことを可能とする条令改正を行ったほか、民間事業者とも連携した先進的な取組が進められており、こうした背景や取組の状況についてご紹介いただくものとなります¹¹。

(5) 相続土地国庫帰属制度の運用状況

令和5（2023）年4月27日より運用が開始された相続土地国庫帰属制度について、**法務省民事局民事第二課所有者不明土地等対策推進室長 清水慶徳様**より、「**相続土地国庫帰属制度の運用状況等について**」として、その最新の運用状況等について、ご紹介、ご解説をいただいています。

同制度は、所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しとして、令和3（2021）年4月に民法等の一部を改正する法律とともに新たに制定された相続土地国庫帰属法¹²に

10 国土交通省HP「不動産業による空き家等の流通の取組を強力に後押しします！！～不動産業者の媒介報酬に係る規制の見直しや不動産業者による空き家管理受託のガイドラインの策定を含む「不動産業による空き家対策推進プログラム」の策定～」(R6.6.21)

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00073.html

11 神戸市HP「神戸市の空き家・空き地対策」

<https://www.city.kobe.lg.jp/a92551/business/todokede/jutakutoshikyoku/building/work/akiya.html>

第5回土地政策研究会（R6.3.11）資料4ほか

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/content/001728964.pdf

12 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）

基づき、相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度として創設されたものであり、上述のとおり、昨年4月27日より施行されています¹³。土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加している、あるいは、相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いているといったことを背景として創設されており¹⁴、その具体的な申請状況などの運用状況を見ていくことは、今後の土地の利用・管理等を考えていく上でも示唆が得られるものと考えられることから、今回の特集テーマの一環として、制度の運用開始から1年半ほど経過した現在の状況等に関し、ご寄稿をいただいています。

(6) 地域再生法改正による地域住宅団地再生

主として高度経済成長期に開発された住宅団地については、急激な人口減少・少子高齢化、住宅・施設の老朽化、必要なサービスの提供や都市機能の低下等の様々な課題が顕在化してきており、全国的にそれらの住宅団地の再生は急務となっています。松田綜合法律事務所不動産プラクティスグループ弁護士佐藤康之様、白井潤一様、平山皓寛様より、「地域住宅団地再生事業に関する地域再生法改正のご紹介」として、本年の通常国会で成立した地域再生法改正による地域住宅団地再生事業に関するご解説をいただいています。

上記のような諸課題が深刻化している住宅団地について、官民共創により再生を図るため、各種許認可等の手続をワンストップで行うことができる地域住宅団地再生事業を拡充し、地域再生推進法人（住宅団地再生に取り組む不動産業含む民間団体等）による市町村に対して地域住宅団地再生事業計画の作成等を提案できる仕組みの創設、市町村が同計画を作成・公表した場合の措置として、住居専用地域における日常生活に必要な施設に係る用途規制の緩和等が追加されています¹⁵。

4. おわりに

今回の特集テーマ「人口減少下の居住・土地の利活用と管理」については、大きなテーマで様々な切り口から様々な取組が進められており、今回取り上げたものは、その一端ではありますが、これまで本誌で取り上げてきた解説・紹介記事を含め、適宜参考としていただければと思います。また、今回取り上げた制度の運用が進む中から、あるいは、新たに懸案となる課題への対応も含め、今後とも様々な課題が生じてくることも考えられることから、今後とも動向には注視しつつ、本誌においても随時ご紹介できるよう努めてまいります。

13 関連するRETIO掲載記事については本稿末尾の（参考）参照（脚注9（8頁）に同じ）

14 法務省HP「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し（民法・不動産登記法等一部改正法・相続土地国庫帰属法）」

https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00343.html

15 内閣府HP「「改正地域再生法等について」令和6年6月内閣府地方創生推進事務局・国土交通省住宅局市街地建築課市街地住宅整備室」

https://www.chisou.go.jp/tiiki/tiikisaisei/danchisaisei/pdf/kaiseichiikisaiseihou_setsumeikaisiryou1.pdf

(参考) 特集テーマ「人口減少下の居住・土地の利活用と管理」と関連する本誌 RETIO 特集・報告への掲載記事 (直近 (RETIO119号 (2020秋号) 以降) の掲載記事より関連があると考えられるものを抽出)

人口減少・少子高齢化に対する国土政策

(国土計画)

・国土交通省 国土政策局 前総合計画課長 (現住宅局総務課長) 松家新治「新たな国土形成計画 (全国計画) について」(131号 (2023秋号) 76頁)

(関係人口・二地域居住など)

【特集】 地域づくり・住まい方の動向と不動産取引 (128号 (2023冬号))

・国土交通省 国土政策局 総合計画課 課長補佐 渡部洋己「新たな国土づくりに向けた関係人口の拡大・深化」(128号 5頁)
 ・国土交通省 国土政策局 地方振興課「二地域居住等の動向について」(128号13頁)

所有者不明土地問題への対応

(相続登記の義務化)

【特集】 相続登記の義務化と不動産取引 (132号 (2024冬号))

・法務省 民事局 民事第二課 所有者不明土地等対策推進室長 山本貴典「令和6年4月1日から始まる相続登記の申請義務化について」(132号 5頁)
 ・司法書士 森川泰夫「相続登記を行う場合の注意点 (司法書士の目線から)」(132号 14頁)
 ・松田綜合法律事務所 不動産プラクティスグループ 弁護士 佐藤康之 白井潤一 小野渡「相続登記の義務化が実務に与える影響」(132号20頁)

【特集】 不動産取引と関連法制度の動向 (129

号 (2023春号))

(相続土地国庫帰属法の施行 (R5.4.27~) にあたって)

・法務省 民事局 民事第二課 所有者不明土地等対策推進室長 山本貴典「新たに始まる相続土地国庫帰属制度の概要」(129号 5頁) (改正民法施行 (共有ルール見直し) (R5.4.1~) にあたって)

・山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺晋「改正民法における共有ルールの見直し」(129号18頁)

(マンション政策、区分所有法制の見直し状況)

・法務省 大臣官房参事官 大谷太「区分所有法制の見直しに関する検討状況」(129号28頁)

・国土交通省 住宅局 参事官 (マンション・賃貸住宅担当) 矢吹周平「マンション政策の現状と課題」(129号40頁)

(改正民法施行 (R5.4.1~) に向けて)

・法務省 大臣官房 参事官 大谷太 民事局付 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」(127号 (2022秋号) 66頁)

(所有者不明土地法改正 (R4.5.9) について)

【特集】 不動産取引における新たな法的課題への対応 (126号 (2022夏号))

・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」(126号 5頁)

・慶応義塾大学大学院 法務研究科 教授 松尾弘「所有者不明土地特措法改正の意義と課題」(126号13頁)

(所有者不明土地解消に向けた民事基本法制見直し (R3.4.28)、所有者不明土地問題の取組状況等)

【特集】 所有者不明土地対策と不動産取引 (NO.123 (2021秋号))

- ・法務省 民事局総務課長（前同局民事第二課長）村松秀樹 大臣官房参事官 大谷太 他 8 名「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し（民法・不動産登記法等一部改正法・相続土地国庫帰属法）の概要」（123号 5 頁）
 - ・国土交通省 土地政策審議官部門 土地政策課「所有者不明土地等問題に関するこれまでの取組と今後の取組の方向性」（123号 13 頁）
 - ・新潟県岩船郡粟島浦村役場 産業振興課 課長 阿部至宏「粟島浦村の地域福利増進事業の取組について」（123号 19 頁）
 - ・慶應義塾大学 教授 松尾弘「共有物の管理に関する民法改正の意義と特色」（123号 21 頁）
 - ・弁護士 元法制審議会民法・不動産登記法部会委員 中村晶子「民法改正：相隣関係、共有、財産管理制度、相続関係」（123号 29 頁）
 - ・司法書士 今川嘉典「民法・不動産登記法の改正について—司法書士の立場から—」（123号 34 頁）
 - ・松田綜合法律事務所 不動産プラクティスグループ 弁護士 佐藤康之 白井潤一 山下正晃 林美桜「所有者不明土地等の解消に向けた法改正の概要」（123号 41 頁）
- 空き家対策（利活用・流通、発生抑制、除却等に関する法制度、関連政策、取組事例等）
- （既存住宅流通（インスペクション活用））
- ・国土交通省 不動産・建設経済局 不動産課「既存住宅流通における建物状況調査（インスペクション）活用に向けた取組について」（134号 26 頁）
- （改正空家法（R5.6.14）施行（R5.12.13）に向けて制度解説、取組事例紹介等）
- 【特集】 空き家の利活用促進と不動産取引
- （131号（2023秋号））
 - ・国土交通省 住宅局 住宅総合整備課「空家法改正の背景と概要」（131号 5 頁）
 - ・国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策審議官グループ 土地政策課「空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進（政策パッケージ）について」（131号 17 頁）
 - ・国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策審議官グループ 土地政策課「「農地付き空き家」の売買等に係る手続の変更点と活用促進に向けた取組について」（131号 21 頁）
 - ・国土交通省 国土交通政策研究所 主任研究官 伊藤夏樹「既存戸建て住宅の流通・活用促進に向けて ～世田谷区の戸建て空き家所有者の意向調査より～」（131号 24 頁）
 - ・株式会社ジェクトワン／三条市特命空き家仕事人 熊谷浩太「地方を救う空き家対策のハジメ方」（131号 31 頁）
 - ・株式会社NOTE 代表取締役 藤原岳史「空き古民家が地域の未来をつくる」（131号 37 頁）
 - ・空き家管理の全国ネット「日本空き家サポート」運営会社 株式会社 L & F 代表取締役 森久純「参入相次ぐ「空き家管理業」の現場から（改正）空家対策特措法成立でニーズ拡大の兆し」（131号 44 頁）
 - ・三井不動産リアルティ株式会社 シニアデザイングループ グループ長 松本泰輔「これからの住まいをサポートする「シニアデザイン」の取り組み —不動産仲介業を通じて見る高齢者のお住み替え事情について—」（131号 51 頁）
 - ・株式会社クラッソーネ アライアンスマーケティング部 執行役員 山田浩平「解体工事サービス「クラッソーネ」すまいの終活早期化の取組について」（131号 56 頁）
 - ・松田綜合法律事務所 不動産プラクティス

- グループ 弁護士 佐藤康之 白井潤一 小野渡「空家等対策特別措置法の改正法が実務に与える影響」(131号69頁)
(空家対策に関する解説、論考等)
- 【特集】空家対策と不動産取引 (NO.124 (2022 冬号))
- ・ 東京大学大学院経済学研究科特任助教 (連携研究機構不動産イノベーション研究センター) 鈴木雅智 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻准教授 樋野公宏 東京大学大学院経済学研究科特任教授 (連携研究機構不動産イノベーション研究センター) 武藤祥郎「長期空家家の外部効果の測定—神奈川県横須賀市を対象に—」(124号5頁)
 - ・ 大阪経済法科大学経済学部教授 米山秀隆「空家対策のこれまでとこれから—人口減少時代の住宅・土地制度とは—」(124号13頁)
 - ・ 国土交通省 不動産・建設経済局 不動産課 流通市場活性化係長 泉井博基「空家等に係る流通活性化に向けた取組について」(124号22頁)
 - ・ 国土交通省 住宅局 住宅総合整備課「我が国の空家家の現状と対策について」(124号29頁)
 - ・ 松田綜合法律事務所 不動産プラクティスグループ 弁護士 佐藤康之 白井潤一 木船恵「空家等に対して取り得る近隣住民による法的手続」(124号40頁)
 - ・ NPO法人 空家・空地管理センター 代表理事 上田真一「空家所有者等の課題を解決するために」(124号47頁)
 - ・ NPO法人 ふるさと福井サポートセンター 理事長 北山大志郎「地方NPOにおける高齢者向け空家早期決断への情報提供事例～空家に関する都市伝説情報が所有者の決断を妨げる」(124号56頁)
 - ・ 株式会社川商ハウス 今田正仁「空家対策と不動産取引」(124号64頁)
(空家・空き地バンク導入に向けた取組の解説)
 - ・ 国土交通省 不動産・建設経済局 不動産課 課長補佐 大矢安佑子 流通市場活性化係長 水宮將文「空家・空き地バンク未設置の自治体向け「空家・空き地バンク導入のポイント集」の策定について」(127号 (2022秋号) 78頁)
(自治体における空家対策の取組事例の紹介)
 - ・ 北九州市 建築都市局 都市再生推進部 空家活用推進課 ストック活用係長 岩淵耕平「北九州市の空家等面的対策推進事業」(126号 (2022夏号) 38頁)
- 不動産業による空家家の利活用・流通、地域価値の創造
- ・ 国土交通省 不動産・建設経済局 参事官付 特定転貸事業適正化係 草鹿朋子「地域価値を共創する不動産業アワード」(134号 (2024夏号) 43頁)
- 【特集】不動産取引と新たな価値の創造 (130号 (2023夏号))
- ・ 国土交通省 不動産・建設経済局 参事官付 特定転貸事業適正化係 大藪亮「「ひと」と「くらし」の未来研究会Season 3 ～不動産業による新たな地域価値創造に向けて～」(130号5頁)
 - ・ 国土交通省 不動産・建設経済局 参事官付 特定転貸事業適正化係 大藪亮「地域価値を共創する不動産業アワード」(130号15頁)
 - ・ 株式会社エンジョイワークス 代表取締役 福田和則「共感投資プラットフォーム「ハロー！ RENOVATION」で実現する持続可能で豊かなまちづくり「ライフスタイルを自ら考える」ことによる住民参加まちづ

くりへの挑戦」(130号25頁)

【特集】地域価値創造と不動産取引 (125号 (2022春号))

- ・一橋大学ソーシャルデータサイエンス教育研究推進センター 教授 清水千弘「高度不動産専門人材と地域未来創造」(125号5頁)
- ・国土交通省 不動産・建設経済局 参事官付課長補佐 片岡卓也 不動産業課 情報整備係長 久保田一樹 政策係 下村英之 総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室 建設統計係 草野雅「「ひと」と「暮らし」の未来研究会Season 2 ～新たな地域価値創造に向けて～」(125号13頁)
- ・株式会社巻組 代表取締役 渡邊享子「ポストコロナにおける地域の価値創造」(125号25頁)
- ・株式会社のうか不動産 広報企画室長 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。」(125号29頁)
- ・株式会社エヌアセット 代表取締役 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」(125号36頁)
- ・株式会社不動産中央情報センター 執行役員 シニアライフ事業部部長 加治英則「高齢者住宅の運営と地域価値創造について」(125号41頁)
- ・国土交通省 不動産・建設経済局 参事官付課長補佐 片岡卓也 特定転貸事業適正化係長 久保田一樹 政策係 下村英之 住宅宿泊管理業係 草野雅「「ひと」と「暮らし」の未来研究会 ～新たな地域価値創造に向けて～」(124号 (2022冬号) 70頁)

その他の課題

※直接、今回の特集テーマに合致するものではありませんが、居住・土地の利活用と管理の切り口から現下の情勢化で課題となっ

ている、災害リスク、安全保障への対応に関する特集・報告についても以下に掲載します。

(重要土地等調査法 (R4.12.27より順次地域指定))

- ・内閣府 政策統括官 (重要土地担当)「重要土地等調査法について」(134号 (2024夏号) 31頁)

(災害に強い持続可能な土地利用)

- ・国土交通省 大臣官房 参事官 (宅地・盛土防災担当) 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～」(126号 (2022夏号) 21頁)
- ・国土交通省 水管理・国土保全局 水政課 法規第一係長 降旗涼介「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」(125号 (2022春号) 46頁)
- ・調査研究部 主席研究員 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～」(125号 (2022春号) 63頁)
- ・調査研究部 総括主任研究員 宇隨幸雄「浸水被害対策の動向 (その1) ～あらゆる主体が協働した浸水被害対策成立までの経緯～」(124号 (2022冬号) 102頁)

【特集】災害対策の推進と不動産取引 (122号 (2021夏号))

- ・内閣府 政策統括官 (防災担当) 付 参事官 (防災計画担当) 小玉典彦「「災害対策基本法等の一部を改正する法律について」(122号5頁)
- ・国土交通省 水管理・国土保全局 水政課長 山本泰司「「流域治水」の実効性を高める特定都市河川浸水被害対策法等の一部改正」(122号13頁)
- ・国土交通省 都市局 都市計画課「令和2年都市再生特別措置法等の改正を受けた安全

- なまちづくりの取組」(122号21頁)
- ・国土交通省 都市局 都市計画課 「「水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン」について」(122号30頁)
 - ・松田綜合法律事務所 不動産プラクティスグループ 弁護士 佐藤康之 白井潤一 林美桜 「災害発生を想定した不動産取引」(122号42頁)
 - ・調査研究部 上席主任研究員 中戸康文 「令和2年7月宅建業法施行規則改正による「水防法に基づくハザードマップ」の重要事項説明の作成について」(122号50頁)
- 【特集】 不動産取引に係る制度改正とまちづくりの動向 (119号 (2020秋号))**
- ・国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課長 井崎信也 「水害リスク情報の重要事項説明への追加について 宅地建物取引業法施行規則等の一部改正」(119号36頁)
 - ・国土交通省 都市局 都市計画課 企画専門官 原田佳道 「水災害対策とまちづくりの連携のあり方について」(119号53頁)

～本誌RETIOバックナンバー等につきましては、以下のURLやQRコードよりご覧いただけます。

○機関誌「RETIO」のご案内

(購読申込、直近1年間の目次等)

<https://www.retio.or.jp/guide/retio.html>



←QRコードはこちら

○機関誌「RETIO」01号創刊号～

(バックナンバー (直近2号分を除く))

https://www.retio.or.jp/member/retio.php?level=1_826



←QRコードはこちら