

CREI テーマ 1 不動産の所有権等の権利調整と合意形成のあり方に関する研究会

中間とりまとめ公開に際しての研究会趣旨

不動産の価値を維持・向上させる適正な利用・管理が求められている。所有者不明や管理不全の土地の増加や都市間の国際競争の激化等を背景として、特定のエリアに限らない立地条件などに応じた様々な不動産の問題が発生している。その中で、昨今、これらの問題を解決するために、法制度の転換が始まりつつある。例えば、2020(令和2)年3月に公布された改正土地基本法では、「土地は、その周辺地域の良い環境の形成を図るとともに当該周辺地域への悪影響を防止する観点から、適正に利用し、又は管理される」とされる。今後、法制度を転換するにあたっては、制度の変化が既存の制度を足場にしてその部分的変更としてのみ生じうるという経路依存性及びその必然的帰結としての制度の連続性の下、明治維新期の土地制度改革以来構築されてきた私的土地所有権及び、民法上の一物一権主義の原則の例外となっている区分所有権など、不動産の所有権に関するそもそも論について議論されるべきであろう。民法・不動産登記法の改正や相続土地国庫帰属法の創設がなされ、区分所有法の改正についての議論も活発化(区分所有法制研究会：2021年3月-)している中で、不動産の所有権に関する権利と責任のバランスを今一度問い直す必要があるのではないかと。

そのためには、これまでの法制度の歴史的展開や現状の課題を十分に理解した上で、不動産が置かれている状況とその関係者(ステークホルダー)の類型を的確にフレーミングし、その状況に即した権利調整(権利分配)のあり方を模索する必要がある。それは、多様な関係者間の合意形成のあり方を含めた実践的な手法の構築を見据えたものである必要があるだろう。

使うも使わないも、何を建てるも建てないも、壊すも壊さないも所有者の自由という土地所有観が醸成された日本において、これまでも無秩序な景観形成がなされてきたが、人口減少局面では、利用放棄に伴う管理不全によって当該地域への深刻な影響を及ぼしつつある。私的所有権の強いとされる日本では、法制度のみならず、権利者に限らない周辺の(現時点では)無権利者も関係者として包含した合意形成の方法論を構築することが重要だと考えられる。その上で、法制度あるいは社会システムとして、所有権者のみならず国、地方公共団体、地域コミュニティ、民間企業といったステークホルダーそれぞれの管理の責務を明確化した上で、実効性を担保するため、管理にインセンティブの働く構造に転換していく必要があるとともに、人口減少局面における管理の限界を踏まえて、瑕疵担保責任を問わないなどの柔軟な管理のあり方を探究していく必要があるだろう。その中では、技術革新に伴う建物寿命のあり方の変化や脱炭素社会に求められる建物性能の水準を踏まえて管理のあり方を考える必要があるだろう。

このような背景の下、本研究会では、不動産が置かれている状況とその関係者(ステークホルダー)の整理とその権利調整・合意形成のあり方の検討を通じて、不動産の適正な利用・管理を実現するための新たな法的枠組みを含めた政策提言や実践的な手法の構築を行うことを目的と

する。本研究会は、公共政策・都市計画・法律・経済の研究者・実務家から構成される分野横断的な組織体である。本研究会では、昨今の社会情勢や法改正の動きを踏まえて、各委員の話題提供とそれに基づく議論を通じて、不動産所有権の権利調整・合意形成の諸課題に関する論点を整理した。論点整理にあたっては、不動産の置かれ得る状況を利用レベル及び管理レベルの観点から場合分けし、局面全てに関わる総論（論点1～3）及び局面に応じた各論（総論4～8）を設定することで、本課題を俯瞰することを試みた。その上で、本課題の解決には複合的な専門知が求められることから、法律・判例分析や実態把握、計量的分析といった横断的なアプローチによる研究の方向性を整理した。多岐にわたる諸課題の解決に寄与する研究・実践がより活発化することを企図し、それらを本研究会の中間とりまとめとして公開することとした。

研究会メンバー

主査 城山英明 東京大学未来ビジョン研究センターセンター長（CREI副機構長）
公共政策大学院教授・大学院法学政治学研究科教授
浅見泰司 東京大学大学院工学系研究科教授（CREI副機構長）

以下 50 音順

金井利之 東京大学大学院法学政治学研究科教授
鎌野邦樹 早稲田大学大学院法務研究科教授
成本治男 TMI 総合法律事務所パートナー・弁護士
林 正義 東京大学大学院経済学研究科教授
松尾 弘 慶應義塾大学大学院法務研究科教授
吉原祥子 東京財団政策研究所 研究員・研究部門主任

オブザーバー

国土交通省不動産・建設経済局土地政策課

事務局

武藤祥郎 CREI 特任教授
中島弘貴 CREI 特任助教