

# 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

2022年6月

東京大学不動産イノベーション研究センター（CREI）

第3回オンライン・シンポジウム



# 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 趣旨

## 背景・目的

- **改正土地基本法**(令和2年3月31日公布)においては、「土地は、その周辺地域の良好な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**」が盛り込まれた。
- 土地・不動産の適正な利用・管理に向けて、**改正土地基本法と区分所有法や借地借家法を含む個別法との関係を整理**する必要がある。
- 都市の低未利用地の存在も含めた上で、権利と責任のバランスといった**土地・不動産の所有権のあり方に関する根源的課題**について議論されるべきである。
- 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。



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・責任調整と合意形成のあり方の検討を通じて、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**を行うことを目指す。

# 検討体制

## ○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

## ○委員

浅見泰司 東京大学大学院工学系研究科教授（CREI副機構長）

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

成木治男 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>

武藤祥郎特任教授 経済学研究科（CREI）

中島弘貴特任助教 未来ビジョン研究センター（CREI）

# 研究会開催概要

第1回 2020年11月30日

- ①不動産の所有権等のあり方について
- ②不動産の所有権等に関する現場での課題・問題意識について

第2回 2021年3月10日

慶應義塾大学 教授 松尾弘 氏

「土地法制の現段階 ―改正土地基本法、民法・不動産登記法改正等に焦点を当てて」

第3回 2021年5月11日

早稲田大学 教授 鎌野邦樹 氏

「土地基本法・民法・不動産登記法等の改正と今後の区分所有法制の在り方」

第4回 2021年7月28日

東京大学 教授 金井利之 氏

「空間制御における多様な主体間の決定権と負担の配分と合意形成」

第5回 2021年11月30日

東京財団政策研究所 吉原祥子 氏

「法的管理不全・所有者不明の土地・建物の実態や課題について」

TMI総合法律事務所 成木治男 氏

「空き家・空地問題×不動産テック ～現状と課題～」

第6回 2022年1月20日、第7回 2022年3月10日

中間とりまとめ資料（案）について

前半部：これまでの研究会での議論の総覧

- 総論

- I 土地所有権に関する基本的な考え方

- II 適正な利用・管理

- III 土地の「放棄」

- 各論：権利・責任調整不全の3類型

- ① 高度利用（建替え・面的開発等）に向けた権利調整不全

- ② 物理的管理不全

- ③ 法的管理不全・所有者不明

後半部：前半部に基づく論点と研究等の趨勢、研究の方向性

1. 適正な利用・管理に向けた管理概念の具体化
2. 管理と放棄の社会的費用
3. 先端技術の適用可能性
4. 高度利用（建替え・面的開発等）に際した権利調整不全
5. 物理的・法的管理不全、所有者不明の予防
6. 物理的・法的管理不全、所有者不明の対処
7. 区分所有建物の管理不全・所有者不明
8. 土地の「放棄」のあり方

## 総論 I - 1 土地所有権に関する基本的な考え方（土地所有の「ミッシングリンク」）

- 従来の日本の土地政策においては、所有者不明の状態に典型的なように、土地所有の担い手の円滑な移行をストップさせてしまうミッシングリンクが存在していると言える。
- 土地所有者等が果たすべき土地の適切な利用・管理に関する責務及び国等の責任について、所有者不明土地法創設、土地基本法改正から民法等民事法制改正等が進む現在は、より持続可能性の高い土地所有制度を構築するチャンスである。一方で、適切に利用・管理できない者に対して、どのように対応するかについては、強者の論理に陥らないようなバランスが重要である

各委員等ご意見

### ■土地所有における「ミッシングリンク」の存在とその見直しの議論について

- ・ 従来の日本の土地政策は、土地の取引市場の取引コストをできるだけ低くし、土地の流動性を高め市場を通じた需給調整を図ることに主眼が置かれてきた。一方で、**明治以来の私的土地所有権制度においては、土地の利用規制には抑制的**であり、結果的に利用規制が遅れる形で、国内外の投資資金が集中するときには地価が高騰し、経済停滞、高齢化・人口減少下においては商品性に劣る土地が管理せず放置されるという状況を生んできた。
- ・ 土地需要が減退する局面では、土地利用・管理の費用が収益を上回る事態となっているが、特に**所有者不明の状態においては、土地所有の担い手の円滑な移行をストップさせてしまうミッシングリンクが存在することを明らかにしている**。所有者不明土地法の創設、土地基本法の改正が行われた後、土地基本法が提示する**土地所有者等が果たすべき土地の適切な利用・管理に関する責務及び国等の責任**を民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法創設といった流れで法律の見直しが進んでおり、**より持続可能性の高い土地所有制度を構築するチャンス**と言える。
- ・ 土地基本法4条の改正において、議論として「土地を利用・管理する意思と能力を有する者に移転する」ということが掲げられているのは注目に値する。一方で、**適切に利用・管理できない者に対して、一律に移転を促すのは、「強者の公共性」とも言うべきものであり、土地の公共性をどのように配分するかについては、バランスが重要**である。

## 総論 1 - 2 土地所有権に関する基本的な考え方（権利と義務の関係性）

- 不動産所有権のあり方を考えるにあたって、私的土地所有権の絶対性がなぜ必要かについても改めて考える必要があるのではないか。例えば、亡くなるまでの居住権保護は必要であるが、相続人の権利をどの程度まで保護するのかということについては検討が必要ではないか。
- 土地所有権の「絶対性」については、土地の所有権に関する周辺の制度や利用の仕方が未成熟な点が影響しているおそれがある。そのため、その解決に当たっては、所有権の絶対性と公共の福祉の対立といった単純な二項対立に陥らない、柔軟な考え方をとることも必要なのではないか。
- 一方で、単に当事者同士の議論に委ねるだけでは有意な合意は困難であり、利用する価値（都市機能）、利用しない価値（自然価値）の両面から「価値ある空間」を提示して、計画化・関与する主体が必要ではないか。

### 各委員等ご意見

#### ■土地所有権の絶対性と公共の福祉との関係性について

- ・ 土地所有権の絶対性がなぜ必要なのかということについて問う必要があり、自由がなぜ必要なのかと併せて具体的な必要性を整理すべきである。例えば、亡くなるまでの居住権保護は必要であろうが、一方で、相続人の権利保護まで図ることは要検討だと考える。
- ・ 土地所有権の絶対性については、土地所有権そのものが過剰に保護されているというよりも、その周辺の制度や利用の仕方が未成熟なために、土地所有権だけが突出してしまっているように感じている。例えば明治維新以降の土地所有制度の創設においては、入会的土地利用制度があったがその後断絶があったと考えられる。そうした観点からは、所有権と公共の福祉の二項対立に陥らない、例えば地域コミュニティの土地利用のルールが必要ではないか。

#### ■土地所有に関する「自由」と合意形成のあり方

- ・ 土地について「自由」に利用放棄・不作為を行う土地所有者は、土地を適切に利用・管理する動機がない。また、経済利益が見込めない管理については、利害関係者の「自由」な合意は見込めない。利用する価値（都市機能）、利用しない価値（自然価値）の両面から「価値ある空間」を提示して、計画化・関与する主体が必要ではないか。



## 総論 II - 1 適正な利用・管理（適正な利用・管理のあり方）

- 改正土地基本法における土地の「適正な利用・管理」については、現行民法よりも広いと考えられる定義にもなっているが、その具体的な内容は必ずしも明瞭でない。
- そのため、土地を持つことが必ずしもプラスではない中で、公物管理等他制度との関係も踏まえながら管理のあり方を検討するとともに、区分所有者における管理の責務、管理のための後見人のような代替制度、自治体の役割について考察を深めるべきではないか。

### 各委員等ご意見

#### ■現状

- ・ 改正土地基本法の管理概念は、外部不経済の発生防止・解消を目的とする行為であり、民法上の管理の定義よりも広い形となった。民法等の改正は国交省と法務省が連携して、議員も協力した立法過程だと捉えられるが、その中では「土地の所有から利用及び管理へ」という理念が土地基本法で示されたことによるところが大きいと考える。
- ・ 一方で、適正な利用・管理の具体的な内容・基準が不明瞭であるとも言える。管理の中身が空疎なままで「管理者」の裁量に委ねても問題は解決しない。

#### ■検討課題

- ・ 現行の土地所有制度は、土地所有者と国家の利害が一致した結果に過ぎず、土地を持つことがプラスの社会からマイナスの社会になったため、管理の要求が増大しているように見えるのではないか。
- ・ 不動産の管理は、公物管理とどのような点が異なるのか。アカデミックには都市の管理と土木の管理がどのように異なるのかということを探求し得る。管理のあり方と従来の制度の関係を整理すべきである。
- ・ 区分所有物件については、区分所有法3条の規約、集会、管理者に関しては「できる」規定であるが、例えば3条2項として、「区分所有者は、建物等を適正に使用および管理をしなければならない」旨の規定を設けるべきではないか。
- ・ 管理が十分でない土地の場合、後見人制度のような適正な管理ができない場合の代替手段を考えた上で、その際の権利保護のあり方を考えるという順序で議論すべきではないか。
- ・ 管理について自治体の役割を再考すべきではないか。一方で土地の種別や自治体の規模は様々で、本課題は様々な施策が打ち出されており、専門性が高いため、自治体で対応しきれぬのかは課題である。

## 総論 II - 2 適正な利用・管理（管理の負担）

- 現状は、管理することが負担になる土地等について、不動産所有者と国などとの当事者間の押し付け合いになっているところもあり、何らかの解決策が必要である。
- そのためには、管理に関する負担のあり方として、一定の社会的費用として公的に賄う可能性もあるが、それには、地理的分布も含めた財政的負担を試算する必要がある。一方で、不動産所有者のモラルハザードも懸念されるところであり、その際には、税収を新たに生み出す方策なども併せて検討する必要がある。

各委員等ご意見

### ■管理に関する負担のあり方

- ・ **管理費用の負担は、不動産所有者と国などとの当事者間の押し付け合いになっているところもあり、現在の法制的な議論においては、所有者が管理できない土地等について負担金を払う仕組みになっている。しかしながら、実際には負担金を払う人は稀であり、国民側からしたら、現行では負担ゼロなのになぜ急に負担を負う必要があるのかという話にもなる。**
- ・ **社会的に解決する必要があるが、一方で、負担のマクロ的な全体像が見えていないことにも一つの問題がある。**例えば、空き家での除却費用がどの程度かかるという試算は必要である。山間部のものは最後はほおっておけば良いという考えもあるが、移行期にはやはり課題となる。
- ・ 公的な負担を行う際には、地理的分布も含め、**マクロな財政的負担を試算する必要がある**
- ・ 負担の社会化にあたっては、**所有権者のモラルハザードを防ぐためのバランス**を考える必要がある。
- ・ **生産者責任という観点からディベロッパーによる当初負担のあり方を問う方策、あるいは譲渡のタイミングで徴税**するという選択肢もあるのではないかと。

○ランドバンクの主体像はネットワーク型の専門知識と調整力の集合体だと考えられ、総合的な市民の相談窓口を目指すべきである。その中で、採算・人材面での持続可能性の確保や地域住民からの信用の獲得、管理・運営コストの低減が課題であり、ネットワーク型とすることで、コスト低減を実現する方策を検討すべきである。

各委員等ご意見

### ■ランドバンクの主体像

- ・ 今後メインとなるランドバンクの主体像は、**士業連携を含むネットワーク型の専門知識と調整力の集合体**だと考えられる。採算・人材面での持続可能性の確保や地域住民からの信用の獲得が課題である。また、所有せずに共同利用、管理に協力する主体像も考えられる。**所有・管理・利用の適切な役割分担**が必要である。
- ・ ネットワーク型の対義語はオフィス型と捉えられる。個別のエリアにオフィスを構えるというやり方では必ずしもなく、**ランドバンクの管理・運営のコスト低減を図っていくことが重要**であろう。
- ・ ランドバンクは予防型の組織とされる一方で、**対処型の役割も果たす組織**であるということか？→所有者不明という基準が絶対的なものでない以上、特定の土地のみを対象とするということとはできないし、する必要もない。**ランドバンクは総合的な市民の相談窓口になるべき**である。

## 総論 II - 4 適正な利用・管理（取引の円滑化に向けた取組）

- 再生困難なエリアでの有効な不動産活用の可能性を高める上で、現状に比べて費用・手間・合意形成のハードルを低減する必要がある。
- 個人情報保護との関係などにより、情報の一元化に慎重になることも否定できないが、今後、所有者の特定や取引のあり方を含め、登記とマイナンバーの関係を含め、情報のワンストップ化をもう一段進める必要がある。

各委員等ご意見

### ■取引の円滑化に向けた行政内の情報共有等

- ・ 円滑な取引のためには、**現状に比べて費用・手間・合意形成のハードルを低減する必要がある**。そうした取引の円滑化によって、再生が困難なエリアでも有効な不動産活用の可能性が出てくるのではないかと。
- ・ 現在の取引における阻害要因の一つとしての**境界確定などについて、重要なエリアに優先的に予算措置して解消を図り、取引コストを下げられるようにすべきではないか**。
- ・ 相続のときなどをはじめとして、役所に様々な情報をバラバラに提供しなければ不動産の移転や登記ができないという課題がある。不動産の取引を円滑化するためには、不動産の情報を集約化していく必要がある。そのための方策の一つとして、**ワンストップで行政手続きができる仕組みをつくるべきではないか**。
- ・ 地籍整備などは国も力を入れて取り組んでいるがなかなか進まない。また、ワンストップ化について障壁となるのが**個人情報保護との折り合いであり、我が国の仕組みは慎重であると言わざるを得ない**。今後、**所有者の特定や取引のあり方を含めワンストップ化をもう一段進める必要がある**と感じている。例えば、マイナンバーを登記の時に用いて人と不動産を結びつけるというアイデアがあるが、これもそこまで踏み込まないという判断になっているようである。

## 総論 II - 4 適正な利用・管理（取引の円滑化に向けた取組）

○不動産テックは、物件流通を促進して空き家・空き地問題に対処する萌芽的な主体である。リスクとリターン、情報流通と責任のバランスを踏まえながら、より主体を増やす法制度の検討が必要ではないか。

各委員等ご意見

### ■空き家活用・取引の円滑化に向けた取組

- ・ 空き家では通常の媒介手数料だけで利益を得られない。リスクとリターンのバランスを踏まえたビジネスモデルが構築されるべきである。現状では、基本的に物件の掲載だけを行い、手数料も下げるというリスク回避型のビジネスモデルしかない。
- ・ 空き家などの少額物件については、リスクを負う代わりに相応の手数料を取るようなビジネスモデルが構築されるべきではないか。昨今、国土交通省の告示改正で一定の配慮はされたが、手数料の自由化（上限の撤廃）をし、物件の築年数に応じた手数料を設定可能にするなどの制度変更が必要である。

### ■空き家活用におけるデジタルの役割

- ・ 特にコロナ禍においてシェア型の不動産テックについて注目されているが、法的にグレーゾーンなど課題がある。
- ・ デジタルによる不動産活用は今後も進むと考えられるが、情報流通と責任のバランスは問われるべきである。最終的に仲介するため、単純な広告のビジネスモデルではない。物件の掲載可否の判断基準がどのようなものか、実態を把握する必要がある。
- ・ 空き家・空きビル活用に資するクラウドファンディングの一形態である不動産特定共同事業全体については、様々な事業者が参入して利用が増加しているが、その一方で、小規模不動産特定共同事業は現状あまり実例が増えていない。資格要件や財務的要件などの何が課題なのかを把握する必要がある。



## 総論Ⅲ－１ 土地の「放棄」（土地の国庫帰属制度の現状）

- 今般の一連の法改正・創設においては、不動産所有権の「放棄」について、一定の要件を満たす場合に、土地所有権の国庫帰属の承認を申請することができるものとする特別法が置かれた。具体的には、負担金を支弁する等の場合に相続した土地を国庫帰属させることのできる「相続土地国庫帰属法」が制定されたが、それらの限定的な土地のほか引き続き課題がすべて解消されたとは言えないのではないかと。また、所有権放棄が国庫帰属という形で処理されたということで、「放棄」の概念についても引き続き課題が残る。
- 今後は区分所有建物においてもそうした放棄に関する問題が先鋭化する可能性があり、さきの相続土地国庫帰属法の動向をみながら、さらに検討する必要がある。

各委員等ご意見

### ■土地の国庫帰属等（いわゆる土地の「放棄」）に関する制度の現状

- ・ さきの法制審議会の議論においても、不動産所有権の放棄が認められるか否かについては、民法上明確な規定を置くことは見送られる一方、一定の要件を満たす場合に、土地所有権の国庫帰属の承認を申請することができるものとする特別法を制定した。今般制定された相続土地国庫帰属法においては、対象に建物がないこと、一定の管理費用（負担金）を支弁することをはじめとする、非常に限定された土地についてのみ放棄（国への所有権の移転）を認めた法律であり、その他の土地・建物については依然として誰が受け取り管理するのかについて課題であり、引き続き「ミッシングリンク」が存在するとも言える。
- ・ 土地の所有権をなぜ放棄できるのか、あるいはできないのかという点については、法制審とその前身である研究会含め、所有権放棄については議論自体は相当なされたものの、出口として、その点に結論を出さず、所有権の放棄に関する新たな規律を置く選択をせずに、承認という行政処分を選択するに至った。
- ・ 土地の「放棄」は将来的には、敷地売却にいたらないような区分所有マンションで、高齢者の居住権保護との関係もあいまって特に先鋭化するのではないかと考える。一方で、相続等による区分建物(専有部分)の取得者には、放棄(国庫帰属)が認められておらず、区分所有建物(管理不全放置マンション)についても、相続等による取得者全員の合意があっても放棄は認められていない。なお、相続放棄(民法938条以下)自体は単独所有の土地・建物の場合同様、認められている。

## 総論Ⅲ－２ 土地の「放棄」（土地の「放棄」又は「廃棄」に関する新たな制度構築）

- 管理しなくなった土地を「放棄」又は「廃棄」できるかについては、放棄の対象を拡充する具体的方策を検討すべきであり、課題となっている国賠法2条の管理責任に関する問題に対応する上でも、行政が「管理する」としても「誰にも使わせない」（土地を廃棄する）といった形や、管理の水準を下げて管理していても、その土地の上での瑕疵担保などを問わない方策もあるのではないか。
- その際、マイナスのプライシングの仕組みなど、費用負担についても改善方策を検討し、適切な仕組みの構築に取り組むべきではないか。

各委員等ご意見

### ■土地の「放棄」又は「廃棄」に関する制度構築

- 「土地廃棄制度」を構築できるかについては、相続土地国庫帰属法に限界があるとする、単に土地の所有権を停止し、所有権復活には公有水面埋立法と同じ特許手続きをとることが考えられる。その時に課題になるのは、国賠法2条の管理責任であり、こうした責任が残ったままでは国や行政は容易に土地を引き取らない。
- 一つの方策としては、行政が「管理する」としても「誰にも使わせない」（土地を廃棄する）といった形や、管理の水準を下げて管理していても、その土地の上での瑕疵担保などを問わない「B管理」などの方策もあるのではないか。
- 土地を放棄するに当たっては、ゴルフ会員権の放棄のようなマイナスのプライシングの仕組みがあるのではないか。ゴルフの会員権は放棄はできない仕組みで、代わりに所有者がお金を出して買い取ってもらう仕組みとなっている。他にも集約していくような仕組みも考えられるのではないか。
- 誰も管理したくない土地の「放棄」については、固定資産税を重課したりマイナスの価格で売るということもあるかもしれないが、行政が「所有したくない」という問題は残り続ける。

## ① 高度利用（建替え・面的開発等）に向けた権利・責任調整不全

- 不動産の所有者に対しては、従来から都市計画などで権利制限が行われる場合があるが、計画の見込みなどについて大きな変化があった場合に、所有者に適切な補償を行いながら取り消しや改変を行う仕組みがなく、今後検討が必要ではないか。
- その他、区分所有者個々の権利と公的な事業あるいは私的な建替えとの関係を調整する仕組みや、その取扱が法的に必ずしも判然としない借家権との調整のあり方に課題があるのではないか。

各委員等ご意見

### ■所有者と過去の都市計画決定（権利制限）の課題

- ・ **実現見込みのない都市計画決定**については、取り消しをできるようにすべきではないか。一方で、これまで指定されて権利制限されていたことに対する補償は難しいので、固定資産税の減免措置等、**将来に対する補填措置で合意形成のインセンティブ**をつくっていくべきではないか。

### ■区分所有者との利害調整

- ・ 区分所有建物の建替えが進まない要因は、必ずしも4/5要件だけではなく、建替えに対する**費用負担の合理性、一旦退去して再入居する2度の引越しの負担、このままの環境で一生を終えたいとの思い、反対者の売渡請求の負担**であり、これらの改善が必要である。
- ・ 街路事業に区分所有マンションの土地が当たった場合、**共有物の分割にあたるため、金銭的補償があったとしても全員同意**になってしまい、事業遅延を起こす場合があるなど、権利・責任調整に課題がある。

### ■「借家権」に対する取扱（立退料の問題）

- ・ 借地権は相続税路線価で割合の目安が示されているが、借家権には記載がない。そもそも借家権があるのかという疑問もあるが、都市再開発法上では借家権の記載がある。実務上、**借家権を評価して立退料などを支払うと土地所有者の資産額が減るため、合意形成上の障壁**となりうる。



## ②－1 物理的管理不全（土地建物等の管理不全・放棄への対応）

- 管理不全に至る前に予防的に介入する仕組みやインセンティブ設計を行うことで、放置戦略・消極的合意の状況を打破することが重要ではないか。そのために、緩やかな利用権の設定やファンドの活用を通じた地域・市民の中で経済が循環する仕組みについて検討が必要ではないか。
- 区分所有法では、大人数の議決を必ずしも想定しておらず、区分所有法の合意形成が適正な管理を妨げる要因となる場合があり、みなし賛成制度や欠席者の分母からの除外が必要ではないか。また、海外では決議事項の内容に応じて合意要件を変化させる仕組みがあるほか、建築年数が一定以上を超えた場合には、特別多数（4分の3等）で更新・売却すること方策もあるのではないか。

各委員等ご意見

### ■物理的管理不全を予防的に防ぐ方策

- ・ 物理的に管理が困難になってから対応することは困難でもあり、**予防的に早めに公的に介入する仕組みや個人の行動を促すインセンティブ**を作っていくべきである。
- ・ 今後は多様な不動産の利用の仕方を促す、**賃貸よりも緩い利用の権利設定**の方策があるのではないか。
- ・ 空家ファンドにおける小口投資の利用など、**地域、市民の中で経済が循環する仕組み**を構築するべき。

### ■区分所有建物における合意形成の手続きのあり方

- ・ 区分所有法では、大人数の議決を想定していないようにも見受けられる。欠席者は賛成と見做す、**みなし賛成制度**（投資信託法93条）のような制度が必要なのではないか。
- ・ 保全・管理については、オーストラリアのニューサウスウェールズでは議決不成立になった**2回目以降の総会から欠席者を分母から除く法制度**がある。ドイツやフランスでは、**高齢者の福祉に関わるなど決議事項の内容に限定して、変更の合意要件を過半数**にしている。
- ・ 建物の寿命を考慮し、**建築後一定期間(例えば60～80年)経過した場合には、特別多数議決で更新・売却**することができるとしてはどうか。

## ②-2 物理的管理不全（空き家・空き地等への対応）

- 先般の民法改正において位置付けられた「管理不全土地建物管理人」については、管理不全が進行するとそうした管理人も現れなくなるおそれがあり、予防的に資産価値を高め保全する措置が必要である。
- 管理不全な土地が与える外部不経済等悪影響に対応するため、先般の民法改正においては、「管理措置権」のあり方が議論された。こうした概念は、必ずしも天災などに起因せず、財産権を侵害する場合などにも適用できるものである可能性があり、現行の所有権のあり方とのバランスに留意しながら引き続き検討が必要である。

各委員等ご意見

### ■「管理不全土地建物管理人」の位置づけと「管理措置権」のあり方

- ・ 今般の民法改正では、裁判所が管理不全土地管理人による管理を命ずることができる「管理不全土地管理制度」が措置されたが、管理不全土地管理人については、**管理人の選任コストや管理コスト**を負担するような主体が実際にいるのかという課題があり、特に管理放棄が進展した後に介入すると**解決コスト(除却)の方が便益よりも高くなってしま**う。早めに予防して資産価値を高める行動を促すインセンティブ設計が必要である。
- ・ 上記改正時には、同時並行で**管理が適切になされないことによって他の土地所有者等の権利や法律上保護された利益を侵害している等の要件の下、別の者がその土地に入って管理する「管理措置権」に関する議論**がなされた。様々な議論がなされたが、所有権の請求が大きすぎるとの懸念で改正法案からは落とされた。

## ②-3 物理的管理不全（区分所有建物等への対応）

- 区分所有建物においても、管理不全建物や危険有害建物に係る課題が顕在化しつつあるが、特に区分所有建物においては、近隣・地域だけでなく、当該建物の居住者の生命・身体に係る問題が発生するという特徴がある。
- 管理不全の区分所有建物に対しては、敷地売却制度において自治体による要除却認定に基づいた物件の除却という措置が整備されたが、改正マンション建替円滑化法における建物要除却認定の要件である耐震性不足、安全・衛生上の要件だけでなく、管理不全の区分所有建物でも特別多数決で売却できるようにするべきではないか。
- 区分所有建物の敷地売却については、現行法では要除却認定を受ける必要があることとなっているが、要除却認定を受けずとも、一定の条件の下で特別多数決議で敷地を売却できる仕組みも検討すべきではないか。

### 各委員等ご意見

#### ■管理不全建物への対処の選択肢及び法制度のあり方

- ・ 土地基本法における「土地の適正な利用・管理」に関しては、都市部における区分所有建物等の敷地利用も含まれるものであり、**管理不全建物や危険有害建物に係る課題が顕在化しつつある。また、区分所有建物においては、近隣・地域だけでなく、当該建物の居住者の生命・身体に係る問題でもある。**
- ・ 持続可能な社会を形成する上でも、経年による建物の劣化ないし老朽化などのスラム化については、管理の段階から抑制する必要があるが、例えば改正マンション建替円滑化法における**建物要除却認定の要件である耐震性不足、安全・衛生上の要件だけでなく、管理不全の区分所有建物でも特別多数決で売却できるようにするべきではないか。**
- ・ 敷地売却制度における**選択肢は除却だけとなっているが、除却についての合意が取れない場合なども含め、改修・転用も選択肢にした上で、行政による要除却認定を受けずとも敷地売却に進む道を作るべきではないか。**

### ③－ 1 法的管理不全・所有者不明（未登記・境界未確定・税金滞納）

- 登記や境界確定の費用が廉価ではなく、相続時に公的に登記するようなことも含め、新たな制度についての検討が必要ではないか。
- 所有者不明問題の解決には、戸籍情報の一元的取得及び、それを担う主体の存在が重要である。適切な主体により、デジタル化などの情報の透明性を確保しつつ、個人情報保護が図られた適切な提供が行われることが必要ではないか。また、相続範囲の限定や固定資産税情報の利用範囲の拡大なども課題である。

各委員等ご意見

#### ■登記・境界確定

- ・ 登記や境界確定の費用が廉価でなく手間も多い。相続時に法定相続割合に基づき公的にデフォルト登記できるなどの仕組みづくりができないのか？
- ・ 相続人の申請による法定相続に基づく登記は現在でもできるが、それすらもされないことが多い状況。また、公的に強制的に登記するに際しては、そのままでは相続人の範囲がはっきりしないため難しいというのが現状である。

#### ■所有者不明物件における登記等の状況

- ・ 実際の所有者不明物件（竹林）では、子どもがいない所有者であった人が亡くなって、配偶者や兄弟に権利があるようにも考えられるが、現在は土地所有者として宣言しておらず、現在、戸籍に掲載されている親族の状況を調べている状況。
- ・ 一方で通常、そのような調査を行う手間をかける者がいない。そのため、地元有志でNPO法人を設立し、行政書士事務所、土地家屋調査士などと連携して空き地空き家に関する調査等を行っているが、所有者不明土地に関してはやはり戸籍の調査が負担になっている。戸籍の調査はNPO法人・司法書士事務所であったとしても、戸籍がある個別の市町村の許可が必要であり、これが解消されれば状況は大きく改善する可能性がある。この点はデジタル化を進めれば大きく進むが、戸籍は個人情報の塊であり、利便性と個人情報保護のバランスを含めて考える必要がある。
- ・ 現行法では、固定資産税情報の利用に関する特例はあるが、相続に関しては範囲限定などの特例はない。また、固定資産税の利用者氏名などはわかるが滞納の状況などは調べられていない状況。



## ③-2 法的管理不全・所有者不明（所有者不明の実態・基準）

- 所有者不明土地は探索すればそのほとんどがわかるという状況ではあるが、利用者側が一方的に探索コストを負担する状況にある。そのため、所有者側の義務がきちんと果たされることが必要である。相続登記の義務化によって、その問題は一定程度解消が期待されるが、周知等を十分に図っていく必要がある。
- 所有者不明と判断する基準は絶対的なものではない。探索にかけて良いコストを合理的に決めることが重要であり、納税実態やエリアの需要の有無を踏まえたリソースの集中、探索の時間コストの低減といった立法措置が必要ではないか。

各委員等ご意見

### ■所有者不明土地の実態

- ・ 広義の所有者不明土地（不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地）は2割程度である一方、最狭義の所有者不明土地（探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地）は0.41%である。探索すればそのほとんどわかるという状況ではあるが、探索には時間的なコストを要し、土地利用の計画遅延・変更などの影響があり、そのコストを利用側が一方的に負担する状況にある。
- ・ 納税実態と真の所有者は必ずしも一致していない。固定資産税課税台帳はじめ、様々な台帳同士でデータに不一致が生じている。2024年に施行される相続登記の義務化は遡及適用されるため、これらの解消が期待されるが、大量に義務違反が発生する状況が発生することに備え、周知等を図っていく必要がある。

### ■所有者不明と判断する基準

- ・ 所有者不明と判断する基準は絶対的なものではなく、今後事例を積み重ねていく必要がある。
- ・ 所有者不明と判断する基準は、経済的な概念と捉えられるのであり、探索にかけて良いコストを合理的に決めることが重要ではないか。
- ・ 所有者探索は却って寝た子を起こすことになる。納税実態があれば良いという考え方もある。
- ・ 全ての探索に公的リソースを割く必要はなく、需要のあるエリア集中させるべきである。
- ・ 時効や休眠預金等活用法を踏まえ、一定期間以上移転登記や付記登記などを行わない者が所有である場合などには、登記上の名義人・住所についての探索をすれば原則として「所有者不明」と判断する、といった解釈基準や実務運用を行うことで、基準の明確化と探索者の負担軽減を図るべきではないか。

### ③-3 法的管理不全・所有者不明（所有者不明一般土地・建物への対応）

- 所有者不明土地・建物問題については、関係主体となり得る無権利者への権限付与の方策が重要である。近隣の財産権を持たない市民・地域組織や占有者、区分所有建物の管理組合が、利害関係人となる、あるいは当該土地・建物の管理・取得を可能にする法制度の検討が必要ではないか。
- 需要が減退した土地においては、利用よりも実質的に「適切に管理する」ことにより外部不経済などを防止するなどのニーズが大きく、管理権を設定する法制度が必要ではないか。一方で、都市部では取引時に手続き上、所有者不明のような状態になっている場合などもあり、それらについて課題にも対応する必要がある。

各委員等ご意見

#### ■民法改正における共有者が所有者不明の場合への対応と課題

- ・ 今般の民法改正においては、共有者の一部が不明な場合、あるいは確定的な返答をしない人がいた場合には、**他の共有者の持分の過半数によって管理について決定できる旨の裁判を得ることができる等の措置がなされた**。これは、所有者不明土地の問題の解決に大きく寄与する可能性があるが、一方で、**専有者あるいは共有者すべてが不明な場合は、引き続き不在者管理人制度や所有者不明土地法の利用権設定に行く形のままであり、土地の処分ということでは引き続き課題がある**。

#### ■所有者不明土地に関する具体的なニーズ

- ・ 需要が減退した土地においては、利用のニーズというよりも管理のニーズの方が大きい場合も一部にあり、**現状の地域福利増進事業も実質的には管理のニーズに基づいているものが多い**。現在、所有者不明土地法の改正が議論され、太陽光など利用権のあり方についても議論があるが、**管理権を設定する法制度についても検討すべきではないか**。
- ・ 都市部においての所有者不明問題の一つとしては、私道部分を取引の際に売却し忘れ、私道部分だけ所有者不明になっているケースが一定数ある。

### ③－４ 法的管理不全・所有者不明（所有者不明区分所有建物への対応）

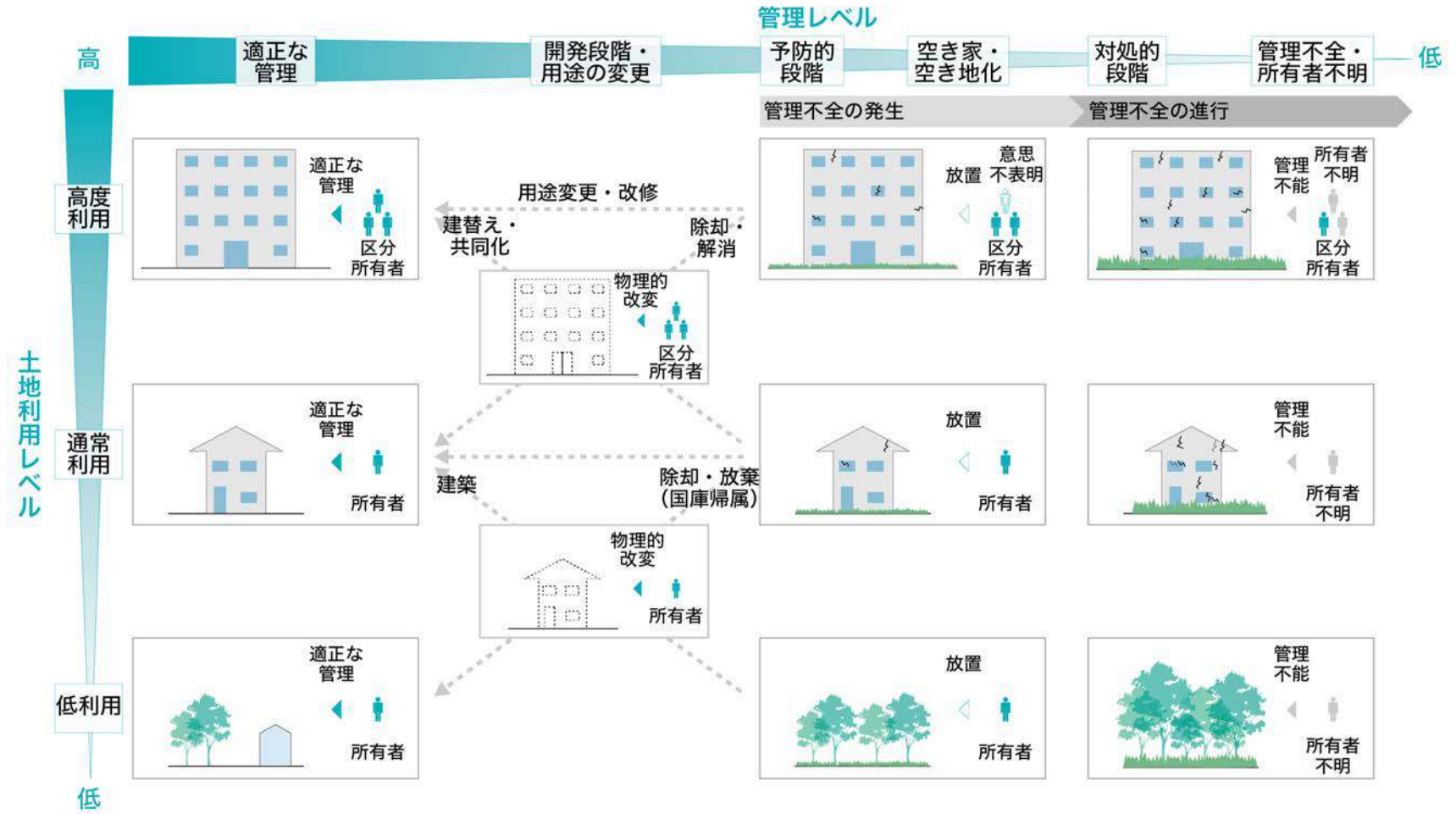
- 区分所有建物についても所有者不明の問題が顕在化する可能性があり、管理費滞納の場合などにおいて、管理組合が規約共用部分として空き住戸になっている区分所有権(専有部分)を取得できる等の法改正を行い、例えば理事会室、趣味のスペース等としての利用に供する可能性もあるのではないか。
- また、特定の者（区分所有者を含む）に譲渡する旨の裁判を起こすことや区分所有者又は相続人から管理組合等に対し、遺贈・贈与する仕組みを検討することもあり得るのではないか。

各委員等ご意見

#### ■所有者不明区分所有物件への対応

- ・ 区分所有建物についても所有者不明の問題が顕在化する可能性があり、管理費滞納の場合などにおいて、債権者等利害関係人がいない場合には、**管理組合が規約共用部分として空き住戸になっている区分所有権(専有部分)を取得できる**等の法改正を行い、例えば理事会室、趣味のスペース等としての利用に供する可能性もあるのではないか。
- ・ その上で管理組合でない特定の個人に対する売却についても検討する必要があり、**特定の者（区分所有者を含む）に譲渡する旨の裁判を起こすことや区分所有者又は相続人から管理組合等に対し、遺贈・贈与がする仕組みを検討することもあり得る**のではないか。

# 不動産の利用・管理に関する見取り図





# 不動産の利用・管理に関する権利・責任調整に係る論点

論点1：管理概念

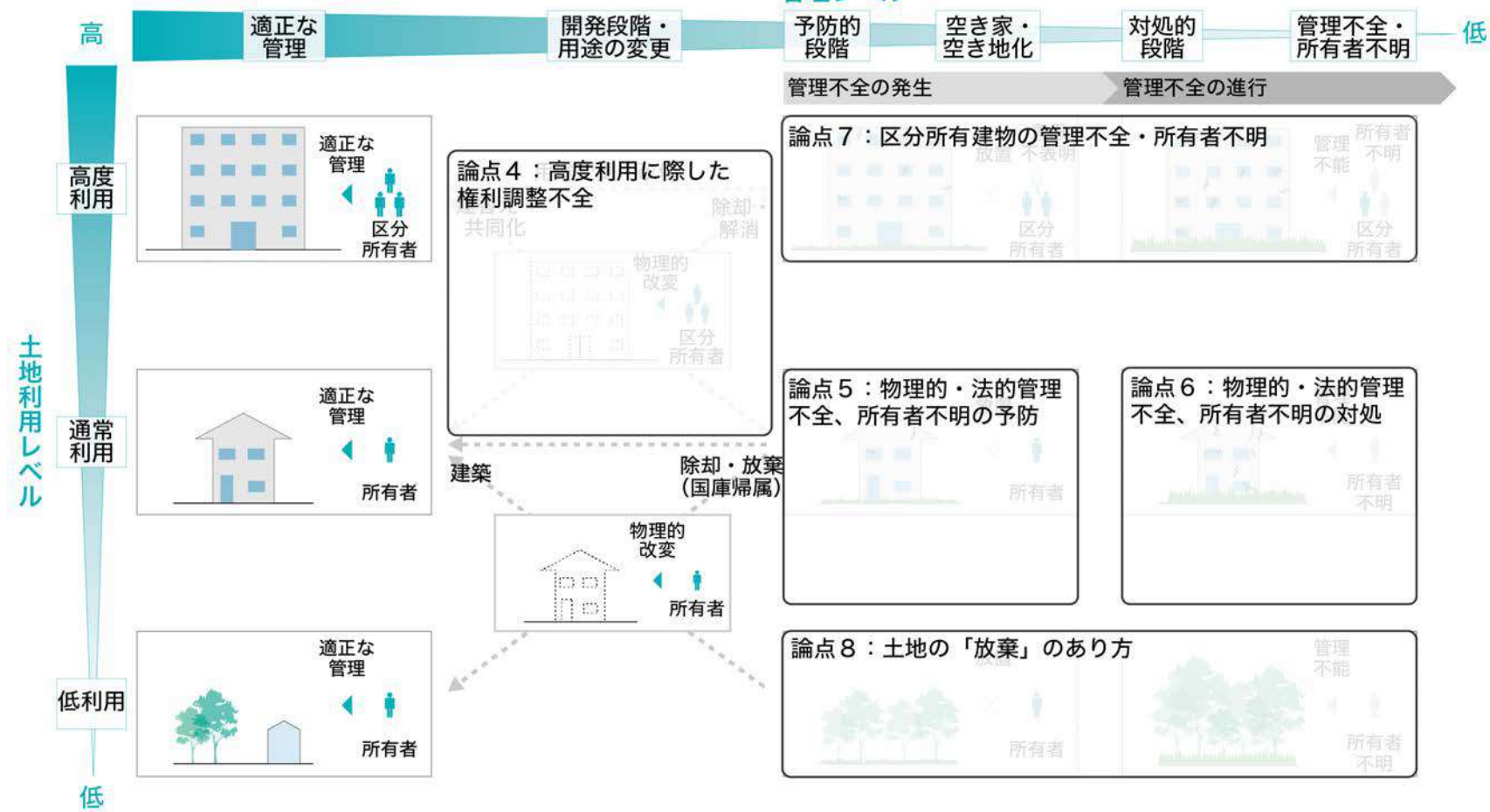
論点2：管理と放置の社会的費用

論点3：先端技術の適用可能性

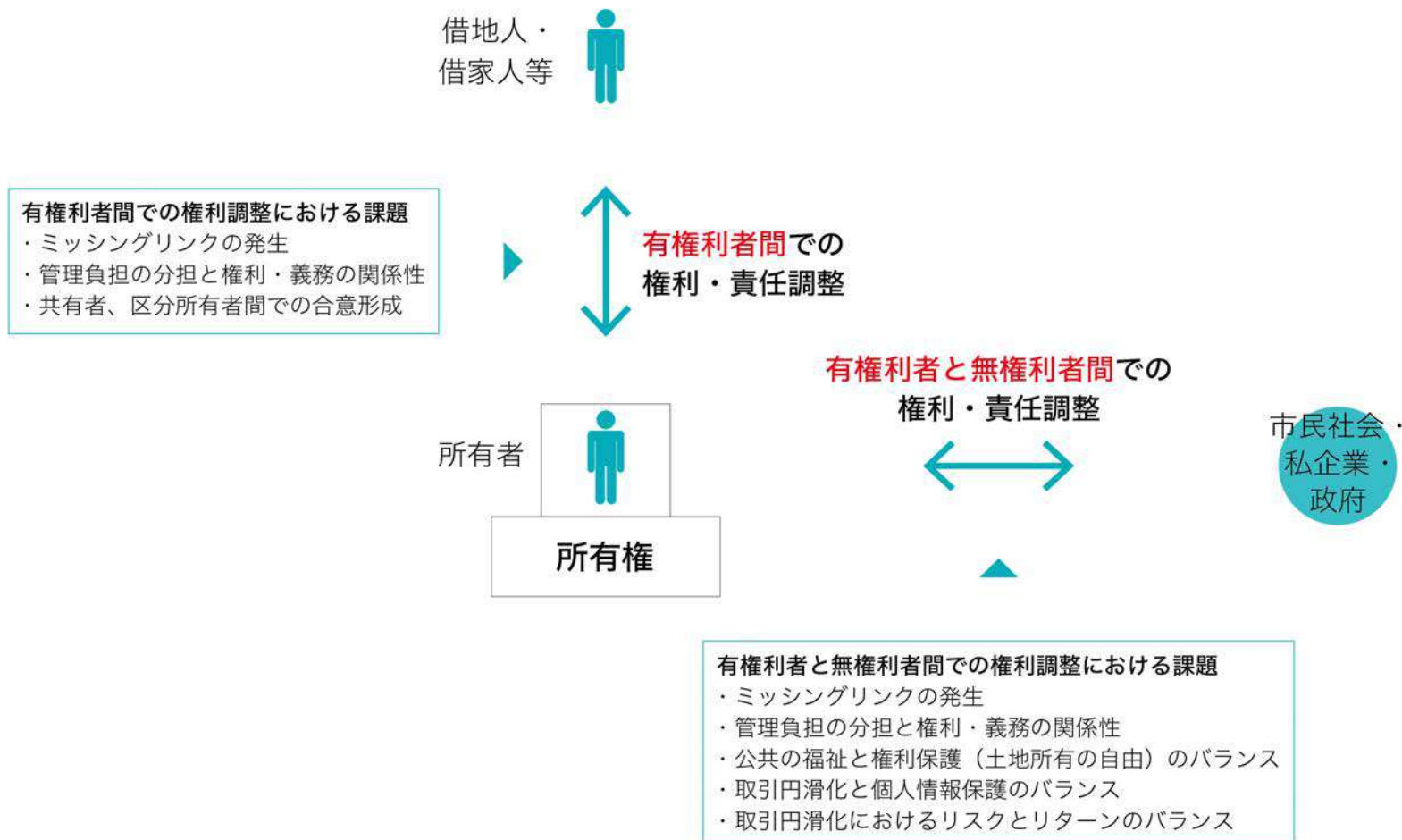
管理レベル

予防的段階      空き家・空き地化      対処的段階      管理不全・所有者不明

管理不全の発生      管理不全の進行



# 論点整理に向けた権利・責任調整に係る基本的図式



出典：  
城山 英明 (2018) 『科学技術と政治』，ミネルヴァ書房  
松尾 弘 (2012) 『開発法学の基礎理論 良い統治のための法律学』，勁草書房  
小泉 秀樹 編 (2016) 『コミュニティデザイン学 その仕組みづくりから考える』，東京大学出版会  
金井 利之 編著 (2019) 『縮減社会の合意形成 人口減少時代の空間制御と自治』，第一法規

# 論点と研究等の趨勢 1：適正な利用・管理に向けた管理概念の具体化

## 論点 1-1：管理概念の具体化

改正土地基本法における土地の「適正な利用・管理」については、現行民法よりも広いと考えられる定義になっているが、その具体的な内容は必ずしも明瞭でない。公物管理等の他制度との関係も踏まえながら管理のあり方を検討するべきではないか。



## 研究等の趨勢 1-1：法制度における管理概念に関する研究の現状

個別の法律の領域における管理の位置づけの整理がなされている一方、法律間の相互参照のネットワーク構造を比較するより包括的に法律のネットワーク（共時的）構造を把握しようとする研究が見られる。

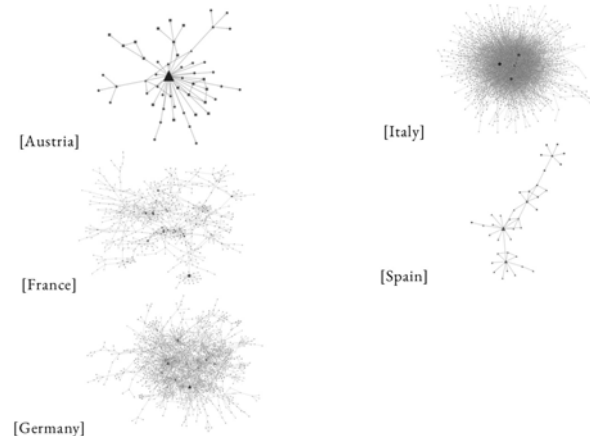
### 既往研究例：

藤田宙靖 監修, 亘理格・内海麻利 編 (2021)  
縮退時代の「管理型」都市計画

- 第 2 部 現行法における「管理」の制度と実態
- 第 1 章 都市計画法における「管理」の位置づけ
- 第 2 章 「管理型」都市計画における地区計画の可能性と課題
- 第 3 章 景観法における「管理型」の法的仕組み
- 第 4 章 空家法の実施と条例対応
- 第 5 章 超高齢社会・人口減少社会におけるマンション管理問題
- 第 6 章 農業関係法における「管理」の制度と実態
- 第 7 章 入会権の変容と今日的課題

### 既往研究例：

大陸法諸国の民法の条文間の相互参照  
ネットワーク構造比較



出典：藤田宙靖 監修, 亘理格・内海麻利 編 (2021) 縮退時代の「管理型」都市計画, 第一法規, Badawi, Adam B., and Giuseppe Dari-Mattiacci (2019) "Reference Networks and Civil Codes," in Michael A. Livermore and Daniel N. Rockmore, Law as Data, Santa Fe Institute Press, pp. 339-365.

# 論点と研究等の趨勢 1：適正な利用・管理に向けた管理概念の具体化

## 論点 1-2：土地の適正なライフサイクルのための制度の可能性

管理しなくなった土地について、行政が管理するとしても「誰にも使わせない」（土地を廃棄する）方策もあるのではないか。その際、マイナスのプライシングの仕組みなど、費用負担についても改善方策を検討し、適切な仕組みの構築に取り組むべきではないか。



## 研究等の趨勢 1-2：リサイクルに関する法制度とそれらを扱う研究の現状

2001年に循環型社会形成推進基本法が施行されて以降、排出者責任や拡大生産者責任を基本理念として、家電や食品等の動産・消費財のほか、建設物などにおいては、それぞれの分野でリサイクル法が制定・施行されており、その施行状況の実態把握を行う研究が見られる。排出者責任や拡大生産者責任の考え方が法制度によって異なることが指摘されている。

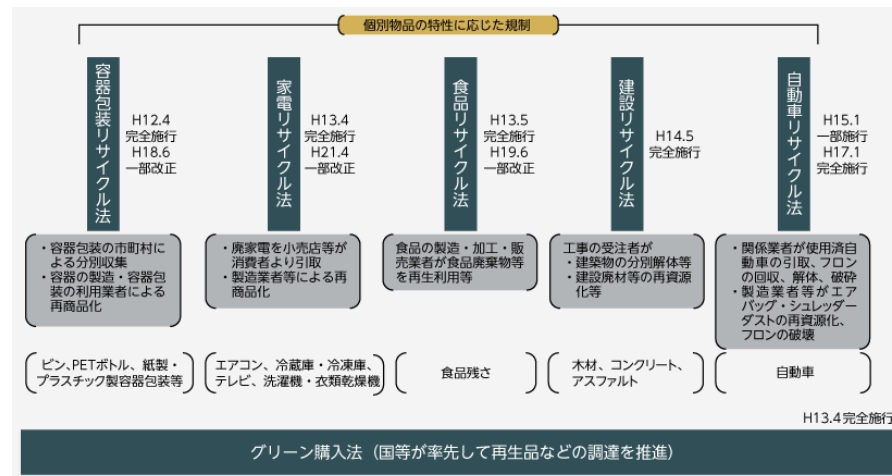
## 参考：循環型社会の形成に向けた法制度の施行状況

表3-3-1 OECD「拡大生産者責任ガイダンス・マニュアル」における拡大生産者責任

(1) 定義	「製品のライフサイクルにおける消費者より後の段階にまで生産者の物理的又は経済的責任を拡大する環境政策上の手法」 より具体的には、 ①生産者が製品のライフサイクルにおける影響を最小化するために設計を行う責任を負うこと ②生産者が設計によって排除できなかった（製品による）環境影響に対して物理的又は経済的責任を負うこと
(2) 主な機能	廃棄物処理のための費用又は物理的な責任の全部又は一部を地方自治体及び一般の納税者から生産者に移転すること
(3) 4つの主要な目的	①発生源での削減（天然資源保全、使用物質の保存） ②廃棄物の発生抑制 ③より環境にやさしい製品設計 ④持続可能な発展を促進するとともに物質循環の環
(4) 効果	製品の素材選択や設計に関して、上流部側にプレッシャーを与える。生産者に対し、製品に起因する外部環境コストを内部化するように適切なシグナルを送ることができる。
(5) 責任の分担	製品の製造から廃棄にいたる流れにおいて、関係者によって責任を分担することは、拡大生産者責任の本来の要素である。
(6) 具体的な政策手法の例	①製品の引取り ②デポジット／リファンド ③製品課徴金／税 ④処理費先払い ⑤再生品の利用に関する基準 ⑥製品のリース

資料：OECD「拡大生産者責任ガイダンス・マニュアル」（平成13年）より環境省作成

出典：環境省(2011)環境白書・循環型社会白書・生物多様性白書



## 論点と研究等の趨勢 2 : 管理と放置の社会的費用



### 論点 2-1 : 管理と放置の社会的費用を踏まえた放棄の制度のあり方

「相続土地国庫帰属法」が制定されたが、限定的な土地の放棄（国庫帰属）に留まるため、管理の負担を公的に賄う制度を構築する可能性もあるのではないか。その財政的負担の総量を把握するため、管理による便益と放置に伴う外部不経済の影響を地理的分布も踏まえて試算する必要があるのではないか。

### 研究等の趨勢 2-1 : 空き家率及びその外部影響を推計する研究の現状

空き家の外部効果については、CREIにおいて鈴木他（2021）において、空き家がそれほど多くない住宅地において、長期空き家がある場合に50mの範囲では、約3%程度取引価格を押し下げる効果があることが算出されるなど、ミクロ的な分析は進められつつある。

出典：Suzuki et al. (2021) "Disamenity externalities of long-term vacant houses in a society without frequent foreclosures: the case of a depopulating city in the Tokyo metropolitan area" CREI Working Paper No.2. 下村郁夫, 浅見泰司 他 (2020-2025) 「空き家の要因別の負の影響及び空き家集積による地域価値下落効果の実証的研究」, 基盤研究(C)



# 論点と研究等の趨勢3：先端技術の適用可能性（DX）

## 論点3-1：先端技術の適用可能性

不動産テック分野でも様々な動きが見られ、技術先行の視点で本課題に関する対応策を探究するというアプローチもあって良いのではないか。



## 研究等の趨勢3-1：建築・都市計画分野におけるDXの取り組みの現状

CREIでは、Prop Techサポーター会議を開催するとともに、国土交通省のProject PLATEAU民間サービス創出型ユースケース開発の取り組みとして容積率可視化シミュレータの開発に協力している。農地・農業用水の利用状況等の可視化・判別において、リモートセンシングを活用する取り組みが見られる。

**2022FY Project PLATEAU 民間サービス創出型ユースケース開発**  
容積率可視化シミュレータの開発

対象地域	東京23区
目標・解決すべき社会課題	<ul style="list-style-type: none"><li>マンション建替等円滑化法の施行により老朽化したマンションの建替ルールは整備され実施されているが、まだ活発ではない。理由は、マンション所有者同士の合意形成及び建替までの実行プロセスの難易度が大きな要因である。</li><li>建物の未消化容積率を都市スケールで可視化することにより、マンション所有者及び民間事業者による開発余地の把握を可能とし、建替等を活性化させる。</li></ul>
検証手法	高さ規制、斜線規制、指定容積率・建蔽率等をインプットデータとし、敷地単位で最大限土地を利用した場合の建物高さ・図形等を三次元的に可視化し、これを3D都市モデルに重ね合わせて解析することで、都市全体の中で容積率が未消化のエリアを可視化する。
アウトプット	アプリ開発ナレッジのドキュメント化
KPI	デベロッパー等の事業者へのヒアリングを通じた有用性評価
ステークホルダー	システム開発：GISベンダー 監修：建築設計事務所 有用性評価：デベロッパー 開発協力：東京大学建構都市計画不動産イノベーション研究センター CREI

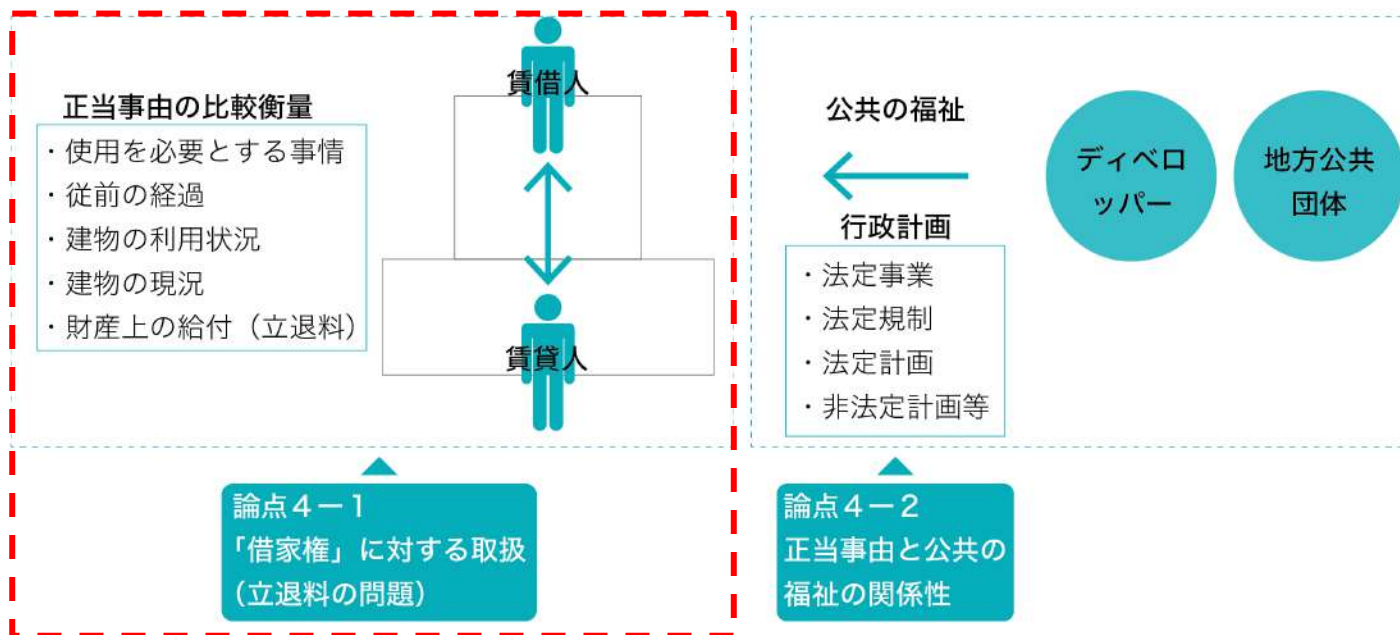
**イメージビジュアル**

**開発スケジュール（イメージ）**

出典：CREI Prop Techサポーター会議・オープンミーティング(2022年2月3日) 国土交通省資料

国立研究開発法人 農業・食品産業技術総合研究機構 農村工学研究部門(2020) GIS やリモートセンシングを活用した 農地・農業用水の利用状況等のマップ化事例

# 論点と研究等の趨勢 4：高度利用（建替え・面的開発等）に際した権利調整不全



## 論点4-1：「借家権」に対する取扱（立退料の問題）

借家権は取引慣行が未成熟であり、立退料をはじめとする正当事由の斟酌のメカニズムが不明確であり、判示の予見可能性が低く、円滑な権利調整の阻害要因となっている。立退料の算定のものさしが必要である。

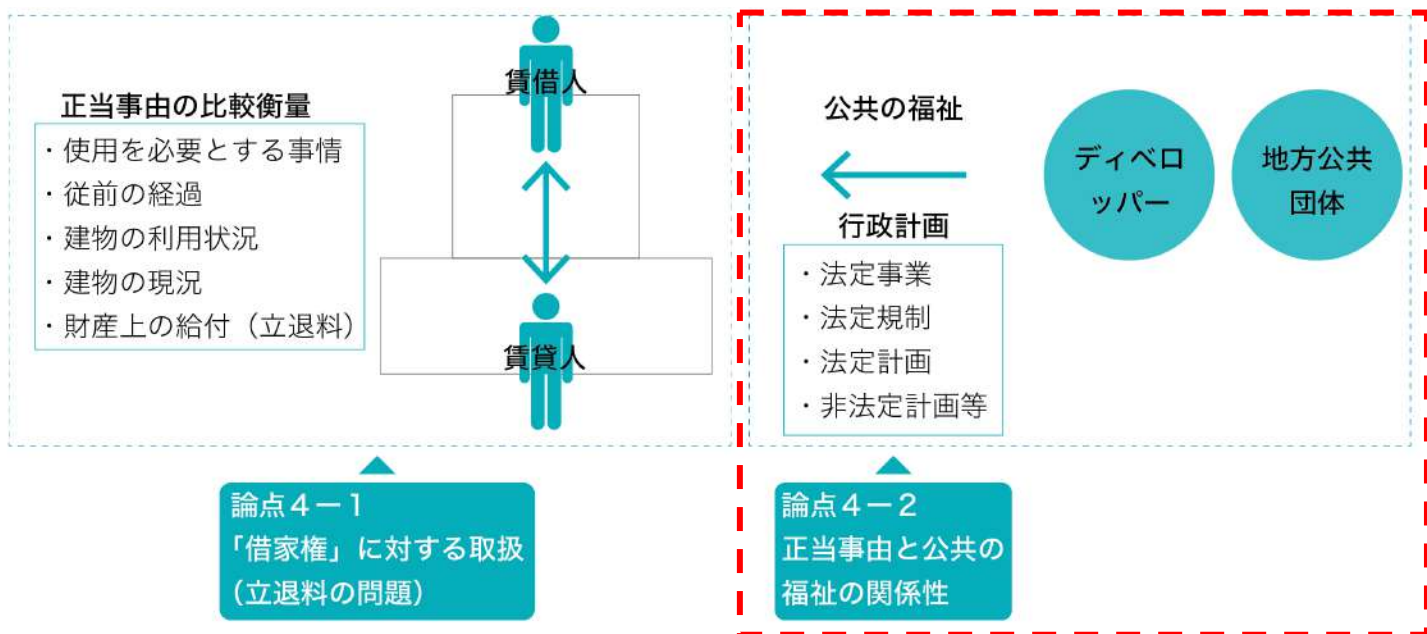
## 研究等の趨勢4-1：立退料の算定基準に関する研究の現状

立退料の算定基準としての借地権価格、借家権価格の評価について2000年頃まで活発に研究が行われてきたが、それ以降、近年の判例までを対象として定量的に算定のメカニズムを個別事例を超えて一般的に分析する研究は見られない。

⇒CREIにおいて、「立退料WG」を組織し、検討を実施中

出典：澤野順彦(2000) 立退料の算定基準としての借地権価格、借家権価格, 判例タイムズ No.1020, pp.16-24

# 論点と研究等の趨勢 4：高度利用（建替え・面的開発等）に際した権利調整不全



## 論点4-2：正当事由と公共の福祉の関係性

借地借家法が施行される際、「地域の状況」は正当事由の要素に組み込まれなかった。しかし、現実には地域の状況の一様態と捉えられる行政計画が判示に影響しており、正当事由と公共の福祉としての行政計画の関係性を整理すべきではないか。

## 研究等の趨勢4-2：正当事由に関する研究の現状

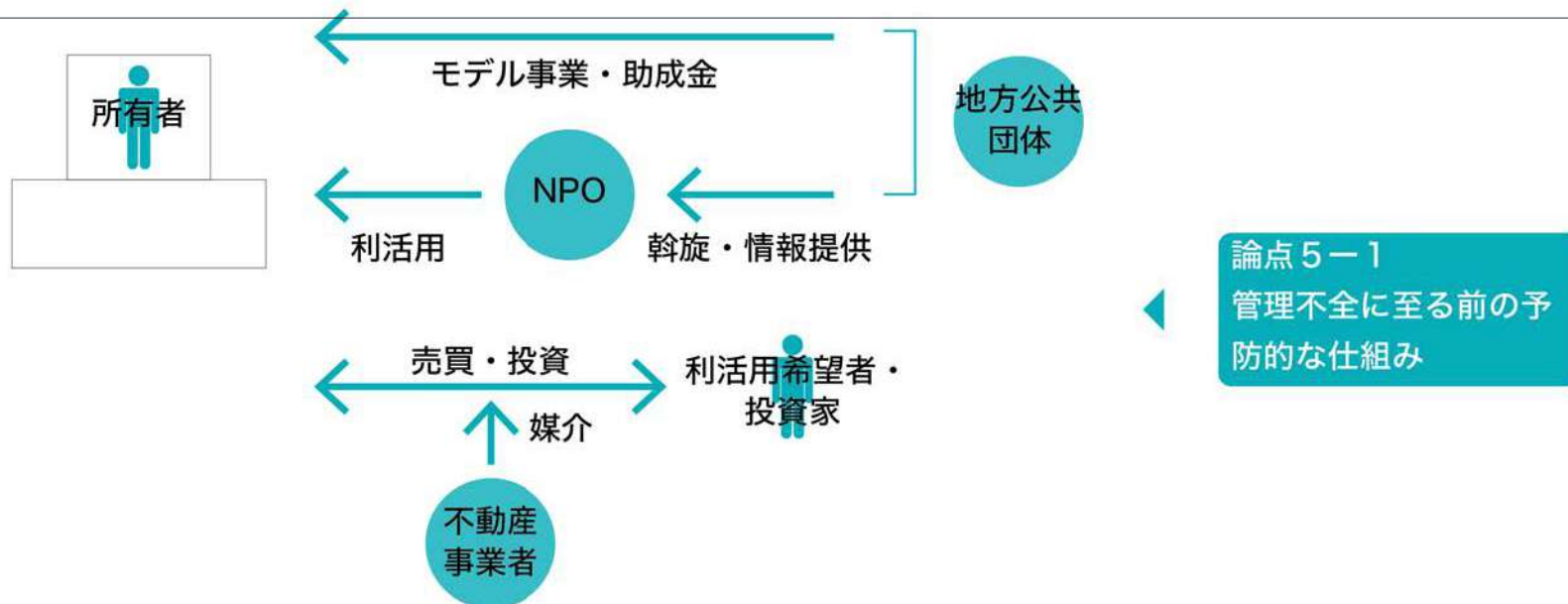
個別事例に基づいた正当事由の判例分析は一定数に行われているが、行政計画の斟酌の実態・メカニズムについて、諸判例を包括的に分析しようとした研究は見られない。

⇒CREIにおいて、「立退料WG」を組織し、検討を実施中

出典：七戸克彦（2018）「正当事由と立退料の今日的課題」、『不動産法論点大系』,民事法研究会, pp.308-333



## 論点と研究等の趨勢 5：管理不全、所有者不明の予防(物理的管理不全)



### 論点5-1：管理不全に至る前の予防的な仕組み

管理不全に至る前に予防的に介入する仕組みやインセンティブ設計を行うことで、放置戦略・消極的合意の状況を打破することが重要ではないか。そのために、緩やかな利用権の設定やファンドの活用を通じた地域・市民の中で経済が循環する仕組みについて検討が必要ではないか。

### 研究等の趨勢5-1：予防、空き家の利活用に関する研究の現状

特定の地区・都市を対象として、エリアマネジメントやエリアリノベーションについて実態把握に基づくマネジメントの方法論や自治体の制度運用状況の分析についての研究は様々に行われている。それが持続可能な循環型社会の実現にどのように寄与するのかについての研究は十分に行われていない。

出典：中島弘貴(2020)『小規模事業を起点とする都市更新のアプローチに関する体系的考察』, 東京大学学位論文 / 立神靖久, 横山俊祐, 徳尾野徹(2020) 「全国自治体における空き家対策の評価と質的対応の可能性」, 日本建築学会計画系論文集, 85 768, pp.393-403\_

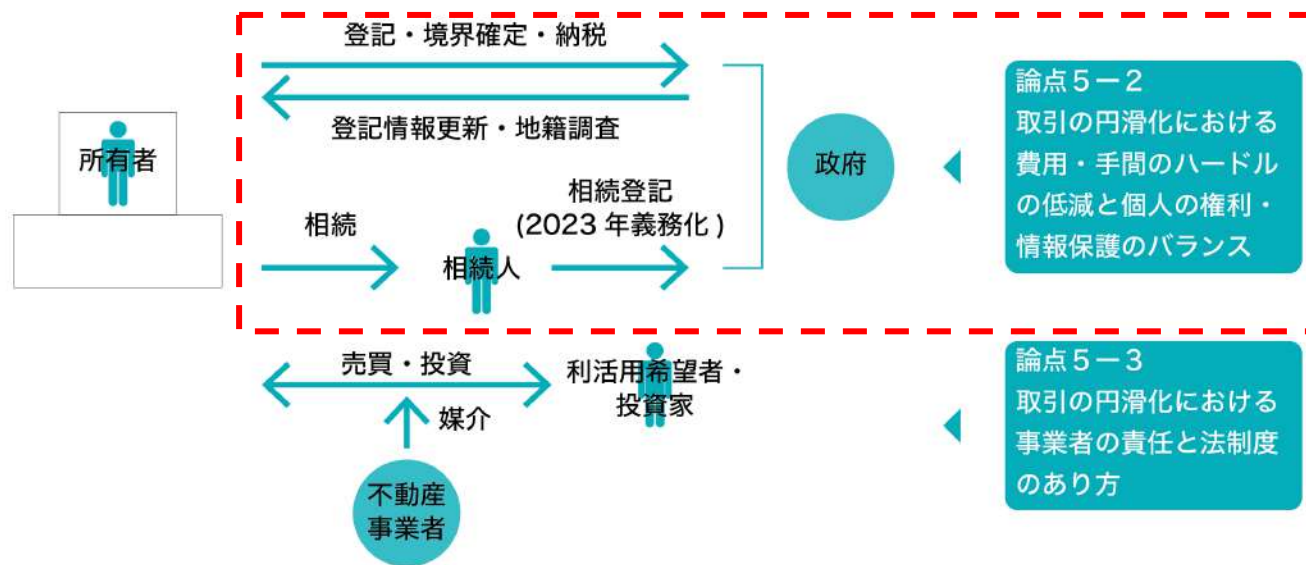
# 論点と研究等の趨勢 5 : 管理不全、所有者不明の予防(物理的管理不全)



出典：各取組ウェブサイト



## 論点と研究等の趨勢 5：管理不全、所有者不明の予防(法的管理不全)



### 論点 5-2：取引の円滑化における費用・手間のハードルの低減と個人の権利・情報保護のバランス

登記や境界確定の費用が廉価ではなく、相続時に公的に登記するようなことも含め、新たな制度についての検討が必要ではないか。そのために、戸籍情報等の一元的取得を担う主体の存在が重要である。

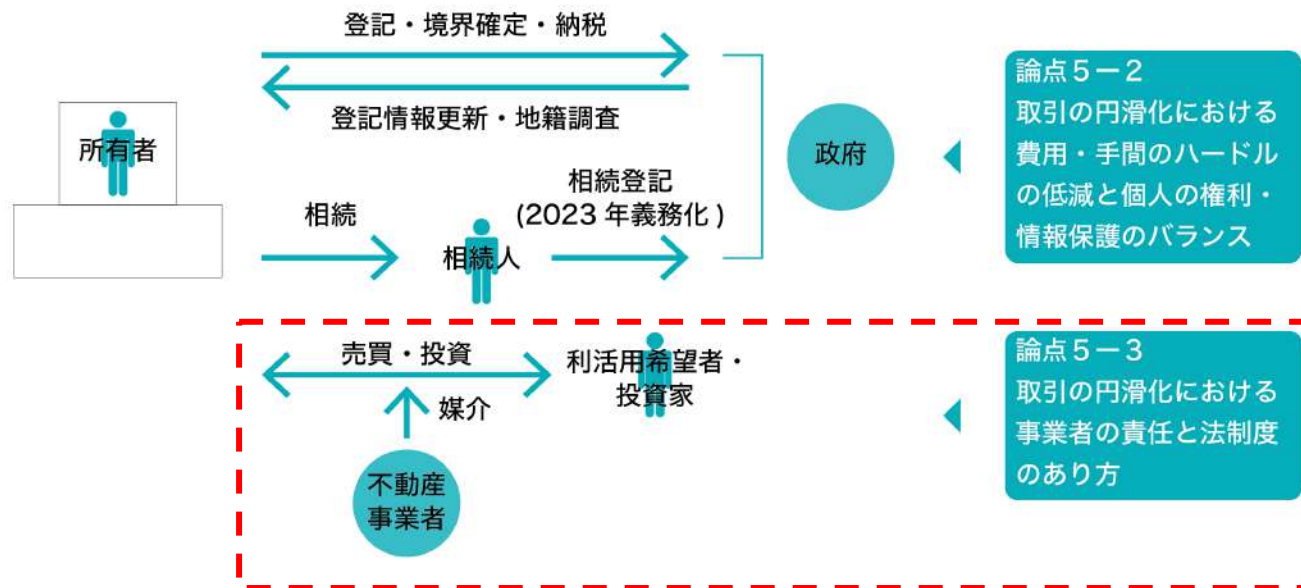


### 研究等の趨勢 5-2：情報の一元的取得を担う主体像としての士業人材に着目した研究の現状

国際比較研究に基づき、フランスのノテール（公証人）のような不動産取引と相続手続双方を行う職能の重要性や事前の遺産分割手続きを促進するインセンティブ制度の必要性が主張されている。民法等の改正によって相続登記が義務化されたが、むしろ、ドイツやフランスのように死亡の付記登記の義務化が主張されている。また、日本を対象として司法書士に着目した研究が見られるが、アンケート調査などによる関わり方の実態把握に留まる。

出典：司法書士総合研究所 業務開発研究部会 (2019) 研究報告『不動産の所有者不明化を根絶する社会システムを考える』～世界の制度研究から見えてきたこと～ / 長野博一 (2020) 「空き地空き家予防における司法書士の人材活用の可能性に関する研究」, 日本都市計画学会 都市計画論文集 Vol.55 No.3, pp. 282-287. / 中村美安子, 大原一興, 藤岡泰寛 (2020) 「住民福祉活動拠点確保における空き家活用に関する研究 - 空き家情報が集積する場としての成年後見人の可能性 -」, 日本建築学会計画系論文集 第85巻 第769号, p.537-546

## 論点と研究等の趨勢 5：管理不全、所有者不明の予防(法的管理不全)



### 論点 5-3：取引の円滑化における事業者の責任と法制度のあり方

デジタルなどを活用して物件流通を促進することにより空き家・空き地問題に対処するため、リスクとリターン、情報流通と責任のバランスを踏まえながら、より主体を増やすような仕組みづくりの検討が必要ではないか。



### 研究等の趨勢 5-3：空き家マッチングの促進に関する取り組み

これまで、全国レベル、又は各市町村において空き家バンクが設立され、ウェブサイト等を活用したマッチングは徐々にではあるが進められている。また、CREIにおいては、「PropTechサポーター会議」などの場を通して、デジタルを活用した空き家マッチングの促進などについて取り組むこととしている。

# 「全国版空き家・空き地バンク」について

## 目的・概要

- 増加する空き家対策のため、空き家バンクを設置する自治体が増加。平成27年4月時点において全市町村の約4割が既に空き家バンクを設置済みであった。
- しかしながら、自治体ごとに各々設置されているだけでは、開示情報の項目が異なり分かりづらく、また、検索が難しいなど、課題も存在。

○ そのため、国土交通省では、各自治体が個々の空き家バンクに掲載している空き家等の情報について、自治体を横断して簡単に検索できるよう「全国版空き家・空き地バンク」を構築。

○ 公募により選定した2事業者【(株)LIFULL・アットホーム(株)】が平成29年10月からの試行運用を経て平成30年4月から本格運用を開始。

株式会社LIFULL

アットホーム株式会社



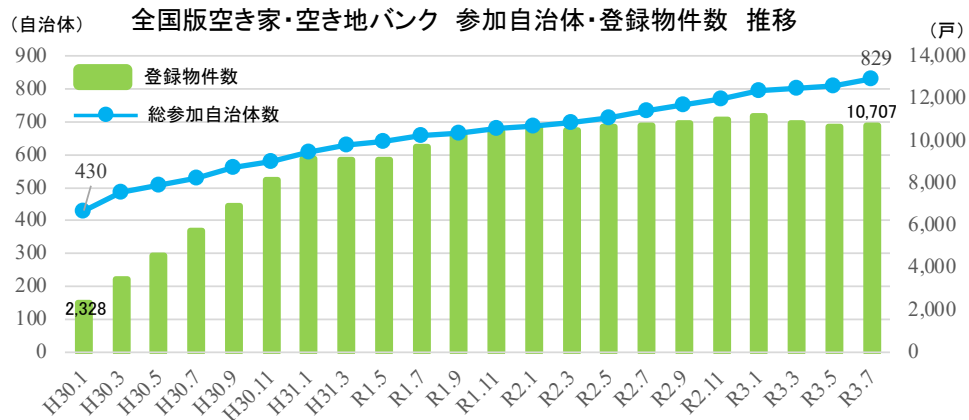
URL: <https://www.homes.co.jp/akiyabank/> URL: <https://www.akiya-athome.jp/>

## 運用開始後の効果

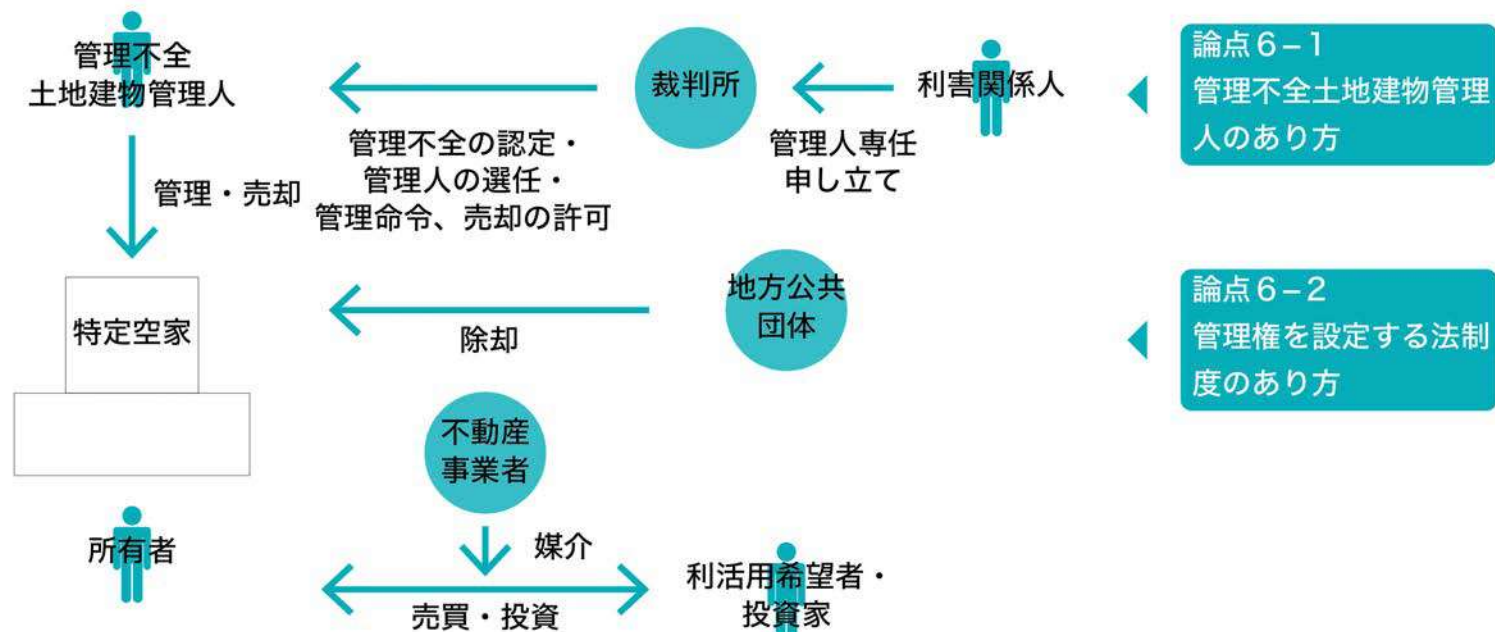
- 「全国版空き家・空き地バンク」の試行運用開始直後（平成30年1月）と比べ、令和3年7月末時点での参加自治体数は約1.9倍、物件掲載件数は約4.6倍まで増加

※掲載件数は2社合算

- 自治体へのアンケート調査等によると、約8,400件の物件が成約済（令和3年7月末時点）



## 論点と研究等の趨勢 6：管理不全、所有者不明の対処(物理的管理不全)



論点 6-1  
管理不全土地建物管理人のあり方

論点 6-2  
管理権を設定する法制度のあり方

### 論点 6-1：管理措置権や管理不全土地建物管理人のあり方

先般の民法改正においては、管理不全な土地が与える外部不経済に対応するため、「管理措置権」が議論された。こうした概念は、財産権を侵害する場合などにも適用可能性があり、管理主体となる「管理不全土地建物管理人」のあり方と併せて引き続き検討が必要である。

### 論点 6-2：管理権を設定する法制度のあり方

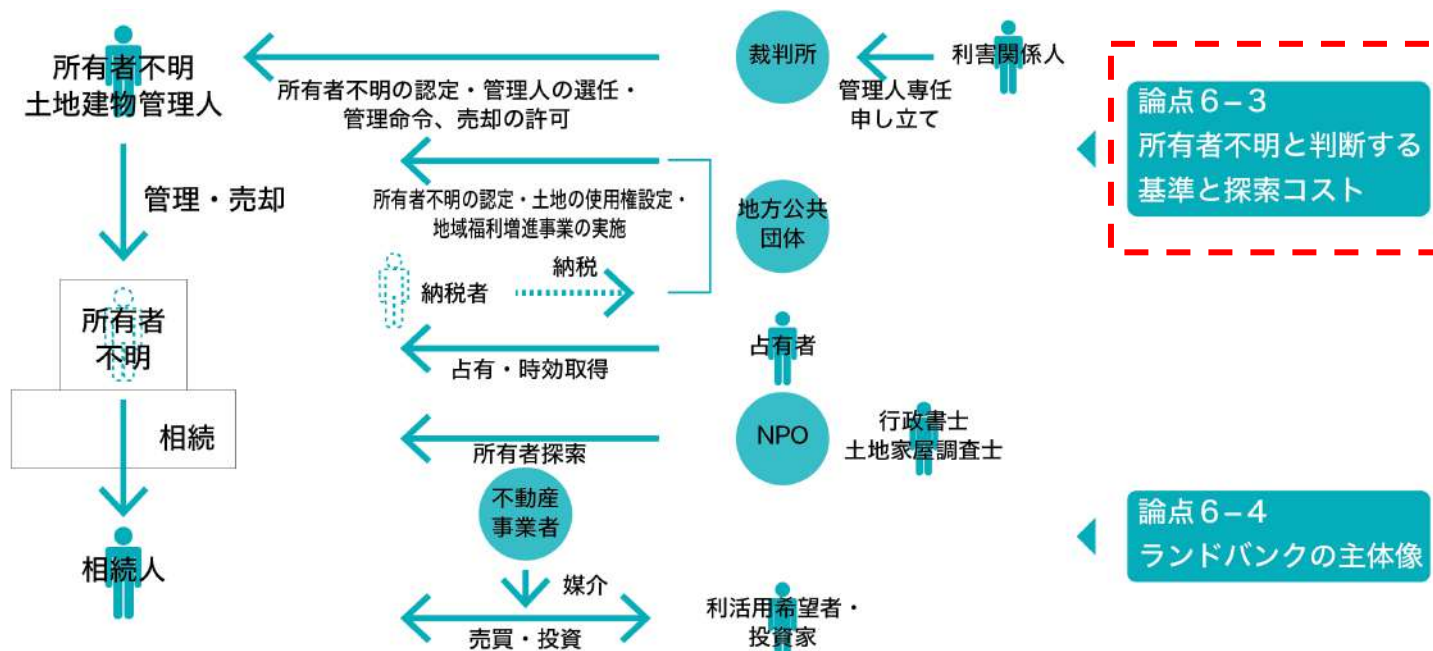
需要が減退した土地においては、利用よりも実質的に「適切に管理する」ことにより外部不経済などを防止するなどのニーズが大きく、管理権を設定する法制度が必要ではないか。

### 研究等の趨勢 6-1：

用途を定めない管理権のあり方についての制度を探究する研究は見られない。



# 論点と研究等の趨勢 6：管理不全、所有者不明の対処(法的管理不全)



## 論点 6 - 3：所有者不明と判断する基準と探索コスト

所有者不明と判断する基準は絶対的なものではない。探索にかけて良いコストを合理的に決めることが重要であり、納税実態やエリアの需要の有無を踏まえたリソースの集中、探索の時間コストの低減、利用者側が一方的に探索コストを負担する現状の打開に寄与する施策が必要ではないか。



## 研究等の趨勢 6 - 2：国土交通省によるモデル調査事業の実施状況

2019年6月に所有者不明土地法が施行されて以降、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が国土交通省によって実施されており、これらの調査を通じて、探索コストの実態が明らかになることが期待される。

# 論点と研究等の趨勢 6：管理不全、所有者不明の対処(法的管理不全)

## 論点 6-4：ネットワーク型のランドバンクの主体像

所有者不明土地・建物の管理の主体像としてのランドバンクはネットワーク型の専門知識と調整力の集合体だと考えられ、総合的な市民の相談窓口を目指すべきである。その中で、採算・人材面での持続可能性の確保や地域住民からの信用の獲得、管理・運営コストの低減が課題である。



## 研究等の趨勢 6-3：ランドバンクに係る国土交通省モデル事業の実施状況

令和3年度・令和2年度ランドバンクモデル調査、平成30年度・平成31年度空き地モデル調査が行われており、その中でも先進事例とされる一部の取組をネットワーク型の主体としてのその展開を捉える研究が見られる。アメリカをはじめとして、ランドバンクについての国際比較研究は様々に行われている。

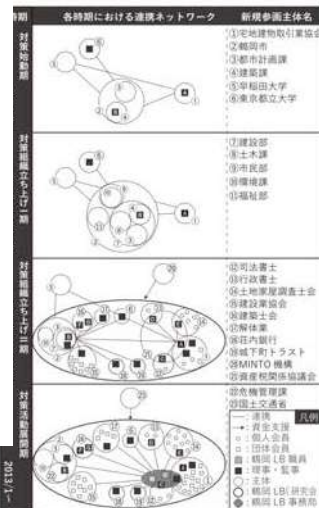
## 既往研究例：NPO法人つるおかランド・バンクを対象とするランドバンク組織の展開と運営実態

表-1 ヒアリング対象者

肩書	役職	所属	人数	回数
宅建士 (A)	理事 (創業理事長)	宅地建物取引業協会鶴岡地区	1人	6回
行政職員 (B)	理事 (創業副理事長)	鶴岡市建築課 (組織発足時)	1人	1回
司法書士 (C)	理事	鶴岡市司法書士会	1人	1回
行政書士 (D)	理事	鶴岡市行政書士会	1人	1回
調査士 (E)	理事	土地家屋調査士会鶴岡支部	1人	1回
建築士 (F,G)	理事	建築士会鶴岡田川支部	2人	1回
LB 職員 (H)	職員	NPO 法人鶴岡ランド・バンク	1人	1回

表-2 鶴岡 LB 概要

項目	内容
運営主体	NPO 法人つるおかランド・バンク
指定区域	鶴岡地区用途地域内、海岸部の密集住宅地の区域
資金的支援	鶴岡市、MINTO 機構、関連団体、国土交通省
対象物件	民間事業者・行政単独で対応が困難な物件
主な活動内容	(1) 相談の受け入れ (2) 物件情報の収集・審査と会員事業者への分配 (3) LB ファンドによる助成事業 (4) 小規模連続型区画再編事業 (5) 空き家バンク事業



【補注】図中の数字は3.3の(1)~(5)に対応  
図-5 各時期における連携ネットワークの状況

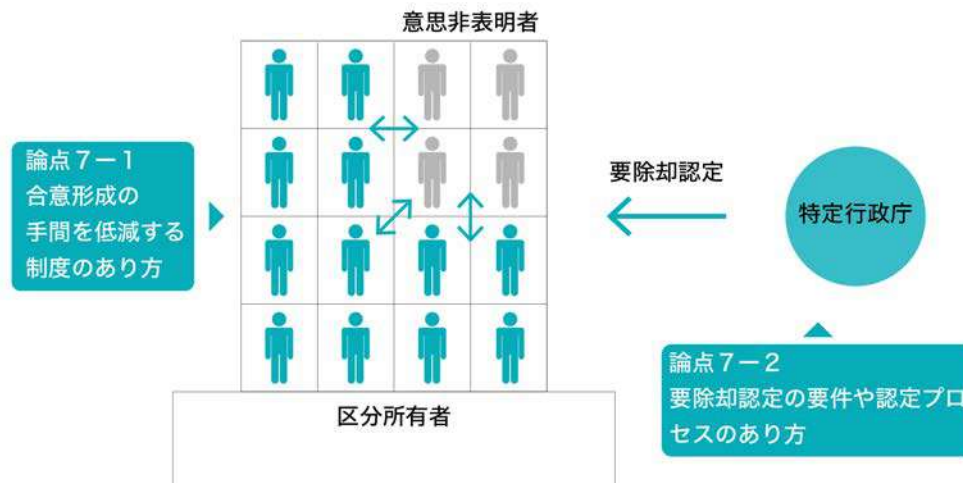


【補注】図中の数字は3.3の(1)~(5)に対応  
図-6 空き家・空き地対策における会員事業者の役割

出典：阿部俊介・有田智一 (2021) 公民連携による空き家・空き地対策組織の展開と運営実態 - NPO法人つるおかランド・バンクを対象として-, 日本都市計画学会 都市計画論文集 Vol.56 No.3, pp. 1268-1274.



# 論点と研究等の趨勢 7：区分所有建物の管理不全・所有者不明



## 論点7-1：合意形成の手間を低減する制度のあり方

区分所有法では、大人数の議決を必ずしも想定しておらず、区分所有法の合意形成が適正な管理を妨げる要因となる場合があり、みなし賛成制度や欠席者の分母からの除外が必要ではないか。

## 論点7-2：要除却認定の要件や認定プロセスのあり方

SDGs達成が求められる現代において、耐震性不足、安全・衛生上の要件に限らない建物要除却認定の要件の拡充が必要ではないか。区分所有建物の敷地売却については、現行法では要除却認定を受ける必要があることとなっているが、要除却認定を受けずとも敷地を売却できる仕組みも検討すべきではないか。

## 研究等の趨勢7-1：区分所有法についての日本の制度検討及び国際比較研究の現状

法務省・国土交通省が参画する「区分所有法制研究会」(2021年3月～)では、欠席者の分母からの除外(相対多数決)などの検討が行われている一方、国土交通省「要除却認定基準に関する検討会」(2021年5月～)では、要除却認定要件の拡充についての検討が行われている。

出典：鎌野 邦樹 (2015) マンションの老朽化・被災等に関する比較法的考察を基礎とした立法論研究 研究成果報告書

# 区分所有法制研究会（令和3年3月31日開催における具体的な検討事項）

## 具体的な検討事項

### 1 老朽化マンションへの対応

#### (1) 区分所有建物の建替え決議の在り方

ア 区分所有法第62条第1項の定める建替え決議の要件(区分所有者及び議決権の各5分の4以上)の緩和の是非

イ 建替え決議の要件を緩和する方法

(ア) 多数決要件の単純な引下げ

(イ) 所在等不明の区分所有者や賛否を明らかにしない区分所有者がいる場合には、その者を除外した相対多数決により決議をする仕組み

(ウ) 建替え決議の要件の任意規定化(規約による多数決要件の緩和等)

ウ その他の検討事項

#### (2) 団地内の建物の建替えに関する決議の要件の在り方

ア 団地内の建物の建替えに関する決議の要件の緩和の是非

イ 団地内の建物の建替えに関する決議の要件を緩和する方法

ウ その他の検討事項

#### (3) 建替え決議以外の区分所有法上の決議の要件の在り方

#### (4) 区分所有法において、建替え以外の新たな再生手法を導入することの是非

### 2 被災した区分所有建物等への対応

#### (1) 再建決議等の要件の在り方

ア 再建決議等の要件の緩和の是非

イ 被災した区分所有建物の全部又は一部が滅失した場合における決議の要件を緩和する方法

ウ その他の検討事項

#### (2) 区分所有建物の一部が大規模滅失した場合の敷地の売却等についての決議可能な期間(政令の施行の日から1年間。被災マンション法第7条)の延長の是非

### 3 その他

#### (1) 民法改正案を踏まえた区分所有法制の在り方

#### (2) 区分所有者の集会におけるICTの活用に関する規定の在り方 (3) その他の検討事項

## 論点と研究等の趨勢7：区分所有建物の管理不全・所有者不明

国土交通省：要除却認定基準に関する検討会

令和2年6月に改正された「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」で拡充された除却の必要性に係る認定基準について議論するため、有識者による検討会を設置する。

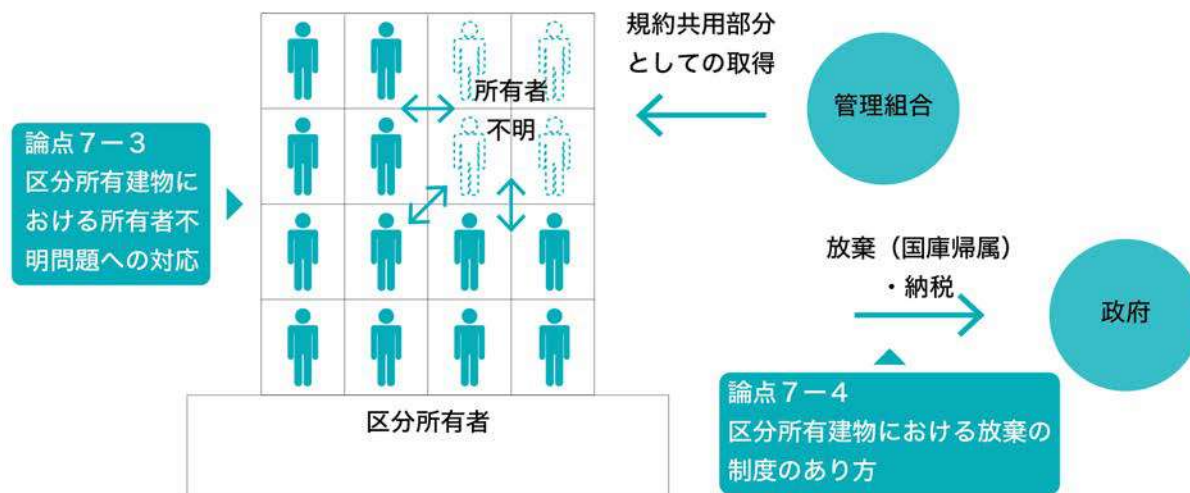
検討会委員

深尾 精一 首都大学東京 名誉教授、阿部 道彦 工学院大学 名誉教授、大塚 雅之 関東学院大学 教授、河野 守 東京理科大学 教授、松田 雄二 東京大学 准教授

分類		基準概要
生命・身体への危険性がある  マンション敷地売却事業及び容積率緩和特例の対象	(参考) 耐震性不足	耐震改修促進法第22条第2項及び第25条第2項の規定に基づき地震に対する安全上 <b>耐震関係規定に準ずるものとして定める基準に適合していないもの</b> (Is値が0.6未満のもの)
	火災安全性	建築基準法の <b>防火・避難規定に不適合で、簡易な修繕で適合させることが困難なもの</b> (防火区画、2以上の直通階段、非常用昇降機 など)
	外壁等剥落	<b>鉄筋に沿った浮き・ひび割れ等が一定程度以上発生し、剥落の危険性が高いもの</b> (劣化グレード3の観測数+劣化グレード2の観測数×0.71)÷調査箇所数≥0.34 など
住宅の基本的条件である生活インフラが不十分  容積率緩和特例の対象	配管設備腐食等	<b>スラブ下配管方式の排水管で、二箇所以上で漏水が生じているもの</b>
	バリアフリー	建物出入口から <b>多数の者が利用する居室(集会室等)又は各住戸等に至る一の経路が、移動等円滑化経路に適用される全ての基準に適合することを基準とし、これに該当していないもの</b> (階段・段を設けない(1階分の上下の移動に係る部分を除く)、廊下の幅が120cm以上 など)

出典：国土交通省(2021)要除却認定基準に関する検討会資料

# 論点と研究等の趨勢 7 : 区分所有建物の管理不全・所有者不明



## 論点7-3：区分所有建物における所有者不明問題への対応

区分所有建物についても所有者不明の問題が顕在化する可能性がある。管理組合が規約共用部分として空き住戸になっている区分所有権(専有部分)を取得・譲渡できる等の立法措置が必要ではないか。

## 論点7-4：区分所有建物における放棄の制度のあり方

区分所有建物においても放棄に関する問題が先鋭化する可能性があり、さきの相続土地国庫帰属法の動向をみながら、さらに検討する必要がある。

## 研究等の趨勢7-2：所有者不明区分所有建物に関する法制度の現状

民法改正における財産管理制度の見直し(所有者不明建物管理制度)に関する検討では、所有者不明区分所有建物については区分所有法において一定の対応が可能であるものの、建物管理制度の対象から除外された。共有制度の見直しの帰結も踏まえ、見直しには区分所有法制の根幹にかかわる検討を要する課題とされており、継続検討が必要な課題となっている。

出典：法務省民法・不動産登記法部会資料28(2020) 財産管理制度の見直し(所有者不明建物管理制度)



## 論点と研究等の趨勢 8：土地の「放棄」のあり方

### 論点 8-1：瑕疵担保などの責任を問わない土地の「放棄」のあり方

適正な利用・管理の具体的基準が不明瞭である。持続的な管理の実現のためには、管理の水準を下げて管理しても、その不動産での瑕疵担保などを問わない「B管理」などの方策もあるのではないか。



### 研究等の趨勢 8-1：国土交通省による地域福利増進事業に係るモデル調査事業の実施状況

2019年6月に所有者不明土地法が施行されて以降、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※が国土交通省によって実施された結果、管理者の不在により周辺地域にどのような影響を及ぼしているか等の実態が明らかとなった事例もある。

※知事の裁定により、所有者不明土地を公共的な事業のために活用可能とする地域福利増進事業に係るモデル調査

### モデル調査の事例：新潟県南蒲原郡田上町（国土交通省所有者不明土地対策モデル調査地区 2019,2020, 2021）



対象地（南東より全景）



対象地（南西より\_令和2年初夏）

出典：国土交通省（2020）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最終報告書



## 論点と研究等の趨勢 8：土地の「放棄」のあり方

### 国土交通省：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の実施状況

取り組み名	団体名	採択年度
西神楽所有者不明土地対策プロジェクト	特定非営利活動法人グラウンドワーク西神楽（北海道旭川市）	2020
自治会のシニア世代を中心とした団体による地域福利増進活動	はぐみの杜和楽の会（千葉県八千代市）	2020
竹林整備を通しての地域交流、青少年育成事業	一般社団法人みどり福社会（新潟県南蒲原郡田上町）	2020, 2019
密集家屋の火災後の跡地適正管理活用等調査	花屋敷山手町をよくする会（兵庫県川西市）	2020
山口市中心商店街における地域福利増進事業	山口市（山口県山口市）	2020
商店街の活性化等に係る地域福利増進事業	株式会社アセットジャパン（福岡県北九州市）	2020
所有者不明に起因する再利用不可用地の問題解決プロジェクト	一般社団法人住宅流通促進協議会（福岡県筑紫野市）	2020
所有者不明土地を活用した集会所の整備	緑が丘西自治会（千葉県八千代市）	2019
里山コミュニティにおける地域福利増進事業活用モデル調査	一般社団法人チームまちづくり（長野県上田市）	2019
所有者不明土地を活用した地域菜園の整備	個人（土地所有者）（兵庫県川西市）	2019
避難場所（防災空地）等整備	粟島浦村（新潟県粟島浦村）	2019
山口市中心商店街における広場整備に関する事業計画策定および合意形成	山口市（山口県山口市）	2019

出典：国土交通省（2020）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 [https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kanteishi/totikensangyo\\_tk2\\_000124.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kanteishi/totikensangyo_tk2_000124.html)

# 論点に関する制度・取組の現状

## 論点1：管理概念

土地基本法改正 (2020), 民法・不動産登記法改正：土地利用関連 (2023), 不動産登記関連 (2024) 所有者不明土地法 (2019) の円滑な運用に向けた国土交通省先進事例構築推進調査 (2019~)

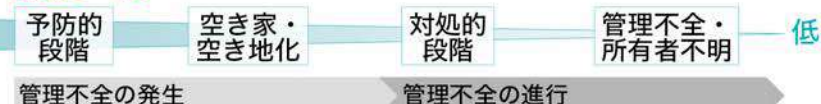
## 論点2：管理と放置の社会的費用

相続土地国庫帰属法 (2023)

## 論点3：先端技術の適用可能性

データ駆動型社会に対応したまちづくりに関する勉強会 (2020-), デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会 (2020-)

### 管理レベル



## 論点7：区分所有建物の管理不全・所有者不明

マンション管理適正化法・マンション建替円滑化法改正 (2020 公布), 国土交通省：要除却認定基準に関する検討会 (2021), 区分所有法制研究会 (2021~)

## 論点5：物理的・法的管理不全、所有者不明の予防

立地誘導促進施設協定, 低未利用地土地権利設定等促進計画 (2018), エリアマネジメント負担金 (2018), 全国版空き家・空き地バンク本格運用 (2018~)

## 論点6：物理的・法的管理不全、所有者不明の対処

空家特措法 (2015), 自治体による空家条例 (2010~), ランドバンクに係る国土交通省モデル事項 (2018~)

## 論点8：土地の「放棄」のあり方

相続土地国庫帰属法 (2023), 国家賠償法 (1947)

