

「空き地空き家」 「所有者不明不動産」について

獨協大学
法学部教授
小柳春一郎



空き家の増加は、少子高齢化と人口減少がもたらした、新しい問題である。対策として、空き家対策特別措置法の施行がなされたが、現状は倒壊寸前の危険な空き家の除去の対応などに留まっており、根本的な解決には至っていない。今後、空き家問題の対応においては「物理的管理（国土管理）」と「法的管理（空き家対策特別措置法）」の両面から問題を捉えて、解決を目指していく必要がある。そして都市政策との関連を強化することも求められる。

所有者不明土地問題は昔からあるが、昨今の人口減少や地価低迷の継続により明るみに出て、人々に意識されるようになった。土地の売買では多くの場合「土地の境界の明示」をしなければならぬが、所有者不明の土地は、境界線の確定ができず、流通面にも悪影響を及ぼすため、対策を講じなければならない。

2019年7月に改正相続法が施行されるが、これにと

もない相続と登記の問題が注目されてきている。不動産登記法の目的は「取引の安全と円滑」であるが、実際は名義人がすでに死亡している不動産が数多く存在し、その目的が果たされていないケースも多い。登記に示された情報はあくまで「国土に関する情報の出発点」であることを意識した制度にする必要がある。この点でフランスの取組みは参考になる。

空き家問題に関連した課題は山積みだが、悪いニュースばかりではない。空き家増加にともない、不動産は価値が下がると思われがちだが、実際はそうではなく、東京・名古屋・大阪ともに近年は商業地を中心に地価上昇を続けている。平成29年、平成30年の地価公示では道頓堀のある地点は、41%、27%の上昇をした。その背景には、訪日外国人の急増に伴う「インバウンド消費」の増加があると見られる。「都市中心部への人口集中」「商業活動の集中化」という動きからも、今後は都市のコンパクト化が避けられない。同時にそれにもなう弊害への対応も検討していかなければならない。

Profile

小柳春一郎
Shunichiro KOYANAGI

● 1976年 東京大学法学部1類（私法コース）卒業、1982年 東京大学大学院法学政治学研究所単位取得退学、2005年 博士（法学）東京大学、1995年より獨協大学法学部教授、
〔単著〕近代不動産賃貸借法の研究―賃借権・物権・ポワンナード（信山社2001年、震災と借地借家―都市災害における賃借人の地位）科学研究所出版助成、成文堂、2009年（日本不動産学会著作賞受賞）、「原子力損害賠償制度の成立と展開」日本評論社、2015年