［（公社）日本不動産学会第42回学術講演会ワークショップ］
財産権の自由と限界
－所有権・区分所有権・賃借権・担保権・不動産課　税権の行使とその制約原理としての「自由権」・「公共の福祉」・「市場の失敗」

登壇者
・大庭哲治（京都大学）
・唐渡広志（富山大学）
・白充（ぺくちゅん）（弁護士）
・松浦新（朝日新聞）
・吉田修平（弁護士）
・福井秀夫（都市開発研究所）（進行）

●日時・場所2026年12月6日（日）13:00～14:40　名城大学天白キャンパス
※登壇者・聴講者共に対面、オンライン参加可能

●開催趣旨

不動産はすべて財産権であり、憲法29条1項により、その不可侵が謳われる一方、同条2項により、その内容は、法律で「公共の福祉」に適合するように定め、同条3項により、「正当な補償」の下に公共のために用いることができるものとされる。
しかし現代社会では、放置される所有者不明土地、老朽化区分所有マンションの管理不全、賃借権の保護と不安定の交錯、担保権実行に伴う莫大な取引費用、所有権に対する保有税・譲渡税等の公正・効率性の揺らぎ、憲法29条3項施行法としての土地収用法の躓きと停滞、所有権から派生する周辺や社会への負の外部性等々、社会経済問題が深刻化する一方、法による問題解決や、法学、経済学、工学等による学際的な分析等は十分に蓄積されていない。

この状況を、目下改正が話題になる憲法の枠組みの中でどう位置付け、対処すべきか。

本企画では、政府を縛る法としての憲法の規範に適合するとともに、財産権を限界付ける正当な原理、経済学の規範であるところの社会経済的厚生の増大と公正、さらに建築・土木・都市計画学における望ましい規範等の要請に矛盾なく応えることができる学際的な原理と政策実践の規範について、現実社会の諸問題を例にとり、共通認識を深める。さらに、実務と学術をつなぐとともに、学際的不動産原理の確立を目指す不動産学の発展に貢献するための手掛かりを得ることとする。

●ワークショップの概要

行政法、民法、経済学、建築・土木・都市計画学等の研究者、関連実務家の参画により、所有者不明土地問題、不動産課税の公正、老朽化マンション建替え、競売不動産の情報の非対称性・取引費用、公共用地買収と収用実務の困難、土地利用に伴う迷惑・周辺環境改善等の正負の外部性等の具体的問題を素材として、上記の学際的かつ実務的課題を考察し、共通理解を目指す。

●登壇者の分担

・大庭（土木・都市計画）インフラ整備、土地利用、街のデザイン、土木施設の管理瑕疵、用地買収等の現状の問題点と課題
・唐渡（経済学）所有権に関わる外部性統制、取引費用、情報の非対称性から見た現状の問題点と課題
・白（ぺく）（弁護士）原告適格基準、受忍限度基準、行政訴訟の役割
・松浦（朝日新聞）課税の効率と公正、固定資産税、譲渡所得税、相続税の問題点と課題
・吉田（弁護士）区分所有、所有者不明土地、相続、課税等における問題の提示と処方箋提起
・福井（行政法）進行、問題提起

●備考

（1）現行法の下で諸問題を矛盾なく処理しやすく、可能な限り自由権、公共の福祉、市場の失敗の是正のいずれの規範をも満たしやすい「法解釈」の考察を提示することにより、法や不動産実務の効率化、公正化を図る

（2）異分野の研究者の間の学術的方法論の異同を明らかにし、共通項における共同作業の方向性の端緒を得ることにより、学際的研究の発展のための手掛かりを得る

（3）現行法の限界を踏まえ、あるべき政策的な方向性に寄与できる「立法論」を、異分野の学際的研究を踏まえた立法を支える理論の提示、実務家の現実処理の改善の観点から提示する。特に、実務に混乱を生じさせている原告適格基準の民事訴訟基準と平仄を合わせた法による具体化、集団規定、線引きを中心とする都市計画・建築規制の潜脱に関する社会実態に応じた新基準の法定、負の外部性と取引費用を踏まえた所有権の絶対性に対する制約立法（共有物・区分所有権の処理、所有者不明土地等の処理ほか）、借地借家法の硬直的な解約制限に基づく土地の有効利用阻害を踏まえた解約の客観的事由の法定、不動産の流通・有効利用を阻害する課税評価、税制等の合理化立法等を想定する。

以上の3点を軸に、参加者から具体的な問題点の適示と理論・実務への処方箋の提示を行い、討論を行うことにより、会員のみならず、関連業界、実務家、国・自治体等の政策関係者の目下の課題に応える。