

1 空き家等対策の現状と法的理解

横浜市立大学教授 齊藤 広子

はじめに

空き家等対策をしてもますます増える空き家とそれによる問題。その状況は深刻化している。空き家問題を解消するには、国民一人ひとりの不動産所有に対する意識の改革と、日本の空き家等を取り巻く不動産制度の抜本的な改善が求められる。

その中で、さしあたって目先に起こっている問題に対処するために、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「特措法」という）が改正された（以下、改正後の特措法を「改正法」という）。その目的は主に、こ

れ以上「特定空家等」（注1）を増やさないことである。そのために空き家の利活用の促進が重要であり、より民間等との連携強化が必要である。本稿では、特措法の改正をめぐる空き家等の現状と問題、その対策について確認する。

一 日本の空き家の現状

1 空き家予備軍も増加

総務省「令和5年住宅・土地統計調査」（2024年4月30日速報値公表）によると、日本の空き家率は13・8%である。この数字は、読者の皆さんが感

じている実態としての「空き家」率と乖離があるかもしれない。理由は、別荘等のセカンドハウス、賃貸で入居者募集中、中古で売却希望中等の使用目的のある空き家も含まれているからである。統計上、空き家にしていく目的がない空き家が、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（以下、「その他」とする）」となる。13・8%の空き家の中で、セカンドハウス等に使われている「二次的住宅」は4・2%、「賃貸用の空き家」は49・2%、「売却用の空き家」は3・7%、そして「その他」が42・8%である。概ね使用目的のある空き家の数が半分ぐらいあるため、残

りが純粋な「空き家」といえる。近年、空き家の中でも「その他」が増加してきている。空き家である理由が明確でない、つまり、売るわけでも貸すわけでもセカンドハウスでもない空き家で、「なんとなく空き家」になっっているものである。このなんとなく空き家が年々増加していることが問題である。

さらに、空き家予備軍も存在する。例えば、「年に数回、兄弟が集まり利用する。仏壇があり、荷物もあるので、空き家ではない」と所有者が考える家である。また、高齢者が一人暮らしで、雨戸も閉めたまま、庭木の手入れも行われていない住宅

空き家等対策の現状と法的理解

2

空家等対策特別措置法の改正概要と金融機関の役割

弁護士法人東町法律事務所 弁護士

羽柴 研吾

一 改正の背景

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「特措法」という）は、2015年2月26日から施行された。特措法は、「建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地」を「空家等」と定義し、その中でも周囲に著しい悪影響を及ぼすおそれのある「特定空家等」に対する市町村長の規制権限の行使と代執行による除却を中心に設計されていた。

総務省の「令和5年住宅・土地統計調査」（2024年4月

30日速報値公表）によれば、空き家の戸数は、前回調査の2018年当時から増加した900万戸（51万戸増）であり、総住宅数6502万戸の13・8%を占めている。また、空き家のうち賃貸用、売却用および二次的住宅用（別荘その他）を除いた戸数は、385万戸（36万戸増）であり、総住宅戸数の5・9%を占めている。

本号4頁以下でも解説しているとおり、特措法の施行後も、空き家の戸数は増加しており、この中には、特定空家等の予備軍ともいえる適切に管理が行われていない空き家も相当数存在すると考えられる。そのため、空き家が特定空家等の状態に

なつてから規制権限を行使するのでは不十分である。

このような背景を踏まえて、特措法を「活用の拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」の3つの観点から改正することとなった。改正法は、2023年6月14日の公布後、同年12月13日から施行されている。以下、条文番号を示す場合、改正前のものを「特措法」と表記し、改正後のものを「改正法」と表記する。

二 活用の拡大に関する改正

1 空家等活用促進区域の創設

(1) 空家等活用促進区域と空家等活用促進指針

中心市街地や地域再生拠点等の地域の拠点となるエリアに空家が集積すると、当該地域が有している本来の機能を低下させるおそれがある。また、空家を利活用する際に、建築基準法（以下、「建築法」という）等の行政上の規制が支障となることもある。そのため、市町村が重点的に空き家の利活用を図る区域を定め、当該区域内の行政上の規制を緩和することを通じて、空き家の用途変更や建替え等を促進するための制度を設ける必要性が指摘されていた。

改正法では市町村は、中心市街地、地域再生拠点、地域住宅

企業価値担保権の利活用とそのねらい

追手門学院大学経営学部 教授

水野 浩見



一 事業者支援体制下で公表された「事業性融資の推進等に関する法律案」

事業者支援が共通言語化し、企業の将来性を評価して融資を行う取組みの必要性について疑問をもつ金融機関職員はいない状況になったといえる。資金余剰の環境に加え、ゼロゼロ融資などの政策もあり、金融機関に対して貸倒れリスクの低い事業者の資金調達環境は安定してきたように見受けられる。その一方で、スタートアップや事業改善が必要な企業などは依然として課題を抱えている状況にあるといえるだろう。

金融庁は2024年3月8日

に『再生支援の総合的対策』の公表および事業者支援の徹底等について（注1）を公表し、債務が膨らんだ事業者に対する資金繰り支援にとどまらない一歩先を見据えた早期の経営改善・事業再生・再チャレンジ支援の必要性の高まりを感じていることから、複数の支援強化策を提示した。

金融機関が事業者のビジネスモデルを理解し、事業計画などによって将来性を把握しつつ、課題の共通認識を図ることは、当然ともいえるほど目指すべき姿になってきている。そのため、この施策では金融機関と信用保証協会や関係省庁との連携強化や土業との関係性強化による再

生支援人材の拡充などが盛り込まれており、社会全体として企業（事業）の継続・発展を保証しようという大きな動きと見てとれる。

そのような状況下で、2024年3月15日には金融庁が起草した「事業性融資の推進等に関する法律案」（以下、「本法案」という）が閣議決定し、国会に提出された（衆議院審議の結果、5月21日可決。今後参議院にて審議予定）。本法案は、無形資産を含む事業全体を担保とする企業価値担保権を創設するといった内容も含まれており、会期を2024年6月23日とする第213回国会において審議され正式に成立すれば、企業価値

に着目した事業者支援がよりいっそう推進されることとなる。

本稿では、本法案のねらいや運用面における着目点などについて論じていくこととする。

二 本法案の目的と企業価値担保権への期待

1 「回収の担保」から「生かす担保」へのパラダイムシフト

本法案の概要には、事業者が、不動産担保や経営者保証等に限らず、事業の実態や将来性に着目した融資を受けやすくなるよう、事業性融資の推進に関し、「基本理念」「事業性融資推進本部」「企業価値担保権」「認定事

考 論

地域金融機関における 近時の不祥事件等の分析 — その傾向と対策、今後の課題

株式会社金融監査コンプライアンス研究所代表取締役

宇佐美豊



地域金融機関における不正・不祥事件は引き続き発生している。例年、こうした不正・不祥事件について分析を行っているが、都度新しい傾向等が見えてくる。本稿では、主に2023年に公表された預金取扱金融機関における不正・不祥事件を中心にその分析結果から、傾向等を解説するとともに、地域金融機関を取り巻く外的環境の変化が不正・不祥事件に及ぼす影響、管理体制等について言及する。なお、本稿の内容はすべて個人的見解であり、筆者が過去に所属した組織とはいっさい関係ない(注1)。

一 2023年に発生した地域金融機関における不正・不祥事件

1 概観

2023年1月から同年12月の間に公表された預金取扱金融機関における不祥事件の数は29件(各金融機関のウェブサイトにおける公表ベース。筆者調べ。後掲【参考】表参照)である。ここ数年の件数の推移を見てみると、2020～21年は年間約40件、2022年は36件と減少傾向にある。

昨年の不正・不祥事件を業態別で見ると、地域銀行が10件(総計29件のうち、35%)、信用金庫等協同組織金融機関が14件(同、48%)。これを2021年で見ると、地域銀行が10件(総計42件のうち、23%)、信用金庫等協同組織金融機関で29件(同、69%)。地域銀行の発生件数は横ばいとなっているが、信用金庫等協同組織金融機関の発生件数は減少傾向である。減少傾向が今後

も続くのかどうかはもう少し見極めてみる必要がある。一方、地域銀行においてここ15年くらいは、ほぼ1カ月に1件程度の頻度で不正・不祥事件が発生しており、年間10件程度は発生することは現状の管理態勢や営業態勢の大幅な変更がない限りこれ以上の発生をさせないことは難しい状況と考えられる。さて、不正・不祥事件の内容を見てみると、相変わらず顧客預金の着服が全体の半数を占めている。また、こうした顧客預金の着服事件の発生のおお半が信用金庫等協同組織金融機関である。信用金庫等協同組織金融機関の業務の特性上、顧客現金の取扱いが多いということから顧客預金に係る不正・不祥事件が発

事業者支援に舵を切る

中小・地域金融機関向けの総合的な監督指針等の改正

中央総合法律事務所 弁護士 小宮 俊

金融庁は、金融機関による資金繰り支援にとどまらない、事業者の実情に応じた経営改善や事業再生支援の一層の推進を図るため、2023年11月27日、「中小・地域金融機関向けの総合的な監督指針」「主要行等向けの総合的な監督指針」「系統金融機関向けの総合的な監督指針」および「漁協系統信用事業における総合的な監督指針」の一部改正案を公表し（注1）、

改正後の監督指針は2024年4月1日より適用が開始された（注2）。

そこで本稿では、「中小・地域金融機関向けの総合的な監督指針」等の一部改正について概説するとともに、本改正を踏ま

えた金融機関の今後の対応について解説することとする。

なお、本稿の意見にわたる部分については、筆者の個人的見解である。

一 監督指針改正の経緯

2023年5月に新型コロナウイルス感染症の感染症法上の分類が5類感染症に引き下げられて以降、社会経済活動の正常化が進みつつある一方で、原材料・エネルギー価格等の高騰や円安、人手不足の影響等により、厳しい状況に置かれている事業者は依然として多く存在しており、さらに同年7月以降は、民間金融機関による実質無利子・

無担保融資の返済が本格化している。

こうしたなか、金融庁は、2023年11月27日に、同日に公表された「中小・地域金融機関向けの総合的な監督指針」「主要行等向けの総合的な監督指針」「系統金融機関向けの総合的な監督指針」および「漁協系統信用事業における総合的な監督指針」の一部改正案を公表するとともに、政府当局者と金融関係団体等の代表者が出席する「事業者支援の促進及び金融の円滑化に関する意見交換会」を開催し、金融関係団体等に対して、事業者支援のあり方について、コロナ禍における資金繰り支援に注力した段階から、一歩

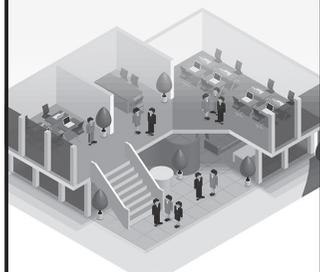
先を見据えた、事業者の実情に応じた経営改善・事業再生支援に取り組む新しい段階へ移行することを要請した。

なお、同日、政府（内閣総理大臣、財務大臣兼金融担当大臣、厚生労働大臣、農林水産大臣、経済産業大臣）から金融関係団体等に対し、「『デフレ完全脱却のための総合経済対策』を踏まえた経営改善・事業再生支援の徹底等について」（注3）を發出し、以下の事項について要請が行われたが、今回の「中小・地域金融機関向けの総合的な監督指針」等の一部改正（以下、「本改正」という）は、かかる要請事項の一部に対応するものとなる。

フリーランス新法への実務対応と フリーランス人材有効活用のポイント(下)

さくら共同法律事務所 弁護士

廣田 景祐



一 はじめに

前号掲載の(上)では、本年秋頃に施行予定となっている「フリーランス新法」について、その内容と留意点を概観した。本号(下)においては、新法との関係のみならず、企業がフリーランス人材を活用して事業を展開していくうえで把握しておくべき法的留意点を、紙幅の関係でごく一部にはなるが、概観していく。

近年、金融機関を退職した方が、所属していた金融機関から業務委託の依頼を受ける例もあるようである。したがって、業界・業態にかかわらず、関係し

てくる内容であると考えられる。また、逆にフリーランス側の視点でも、把握しておくべき点は相当程度重なってくると思われる。

二 フリーランスと 従業員の違い

1 フリーランスが労働者と認定されてしまうリスク

大前提として、フリーランスは、発注事業者の従業員ないし構成員ではない、対等な「取引先」である。企業が、フリーランスに対し、形式上は受託者や請負人として業務を依頼したとしても、実態として「労働者」

に該当すると認められる場合には、労働者として保護されることになる。

本稿では労働基準法上の労働者についてみるが、同法上の「労働者」とは、使用者から指揮命令を受け、賃金を支払われる者をいう。主に、①発注事業者とフリーランスとの間に指揮監督関係が存在するか、②報酬が指揮監督下における労働の対価として支払われているか(報酬の労務対償性)、という2つの基準で判断される。この2つの基準を総称して「使用従属性」とよばれる。

フリーランスに業務を依頼する企業は、実質的に労働者に当たると認定されてしまうリスクを抑えるべく、後述するような

判断要素を理解したうえで、フリーランスとの間の契約を締結すべきである。締結する契約書の内容を次に列挙する各要素を念頭に置いた条項にすることはもちろん、業務遂行上の運用もこれに準じたものとする中で、紛争が生じた際に「労働者性」を否定しやすいようにしておくべきである(図表1)。

フリーランスに業務を委託する事業者から法律相談を受けると、この点について認識が十分でないと思われるケースも散見されるため、留意が必要である。

2 労働者性の判断要素

- (1) 指揮監督関係について
- ① フリーランス側の諾否の自由
発注事業者からの仕事の依