

# 保全地役権について

新澤秀則

神戸商科大学 「研究年報」

第32号 2002年(平成14年4月) 拠刷

## 保全地役権について

新澤秀則

### 1 はじめに

生物多様性保全や湿地保全など、土地利用に関連した環境保全の必要性が増えている。

環境保全、自然保護目的で土地利用規制を行おうとしても、民間の土地に新たに規制を加えることは難しい。他方、政府が十分な広さの土地を買い取るほどの予算もない。その結果、民有地の開発を抑制することができず、民有地がもたらしていた環境外部経済はどんどん消失する。

環境政策手段を比較評価する基準のひとつとして、与えられた環境目標を最小の費用で達成するという費用効率性基準がある。土地利用規制の政策手段についての議論はほとんどなされていないが、土地利用規制に関しても費用効率性基準はやはり重要であろう（新澤 1999）。

保全の機会費用とは、ある土地を最大の収益をあげるように利用した場合の価値と、保全とコンパチブルに利用した場合の価値の差である。

土地所有権（full property interests）を買い取ると、保全の目的に反しない活動を行うことまで禁止することになり、その分よけいに費用がかかる。保全目的に反する活動を行う権利（partial interest）だけを買い取ることができれば、より小さな費用で保全の目的が達成できる<sup>1</sup>。当然、保全目的に反する活動のリストが多いほど、それらを買い取る価格は高くなるであろう。

保全地役権（conservation easement）は、保全目的に反する活動を行う権利だけを買い取る契約であって、土地所有の承継人をも拘束する点が特徴である。このことを、bind the landとか、run with the landと表現する。もしそうでなければ、地役権提供者が亡くなったり、あるいは土地が売られたりしたときに、保全が継続できなくなってしまう。

保全地役権は、アメリカでは行政やランド・トラストと呼ばれる NGO<sup>2</sup> によってかなり広範に使われているものの、日本では使われていない仕組みである。OECD（1996）によれば、アメリカのほか、ニュージーランド、オーストラリア、フランスでも使われている。

本研究の目的は、まず、保全地役権がいかなる仕組みであるか、アメリカおよびイギリスにおける保全地役権の導入経過と実態を把握することである。また、なぜ日本では使われないのかを明らかにして、日本での必要性と導入可能性を考察する。なお、本研究は、環境保全を目的とした土地

\*1 このような指摘は、たとえば、スワンソン（Swanson 1997 p.110）にもみられる。

\*2 2000年時点で、1,263のランド・トラストがある。1990年から42%も増加している（National Land Trust Census）。

利用コントロールの政策手段にかんする比較研究の一貫である（新澤 1999）<sup>\*1</sup>。

## 2 保全地役権とは

### 2-1 英米法における起源

アメリカにおける保全地役権の起源として、コモン・ローの地役権と制限的約款、エクイティの地役権がある。しかし、これらのいずれも今日的環境保全の要請に十分応えることができないために、立法によって、新しく保全地役権が定義された。

#### (1) コモン・ローの地役権

英米法では、2種類の地役権がある。

そのひとつは、（付随）地役権（easement appurtenant）と呼ばれるもので、隣接した土地である要役地（dominant tenement）と承役地（servient tenement）の間で設定される地役権である。付隨地役権として、通行地役権、流水・用水地役権、採光地役権、通風地役権、などがある。

もうひとつは、人役権（easement in gross）と呼ばれるものである。人役権では、要役地が存在しない。隣接の土地所有者でない人でも保有できるのが人役権である。

アメリカの裁判所は人役権を好まず、移転性も制限される。イギリスの裁判所は人役権をまったく認めなかった。

2つの土地の空間的な隣接性を前提とする（付隨）地役権は、今日的な環境保全の要請に限定的な役割しか果たし得ないことは明らかである。ある土地の保全にお金を支払ってもよいという意思のある人々は、その土地の隣接地を所有しているとは限らないからである。

さらに、地役権には、土地所有者の特定の行為を禁止する地役権（negative easement）と、土地所有者に特定の行為を要求したり、あるいは地役権保有者が土地に立入って特定の行為をする地役権（affirmative easement）がある。コモン・ローの地役権では、前者は3つの例外を除いて認められていない。その例外とは、

- ① 建物に対する日照と空気を妨げること、
- ② 隣接する土地の建物の支えを取り払うこと、
- ③ 人工的な水路の流れを妨げること、

を禁止する場合である。コモン・ローは土地利用の自由を重んじてきた。

環境保全目的の地役権は、土地所有者による当該土地における特定の行為を禁止することが必要な場合が多い。また、たとえば原生でない植生の除去を要求するとか、歴史的建築物の維持といった、特定の行為を要求する場合もある。

#### (2) コモン・ローの制限的約款

制限的約款（restrictive covenants）は、土地所有者の当該土地での活動を制限するために使われてきた。しかし、制限的約款もさまざまな規則のもとで運用されていて、そのことが保全地役権

\*1 本稿をもとに環境経済・政策学会2001年大会で発表を行った。予定討論者の黒川哲志先生（帝塚山大学）、および浅野直人先生（福岡大学）に貴重なコメントをいただいた。ただし、本稿は学会報告時点の内容である。

として活用することを妨げた。重要なのは、制限的約款が承継人に対しても有効かどうかである。制限的約款が土地の承継人にも有効であるためには、当該土地に対して、タッチ・アンド・コンサークン (touch and concern) と不動産保有関係 (privity of estate) という2つの条件が裁判所によって要求される。タッチ・アンド・コンサークンは、隣接する土地との関係についての条件で、隣接する土地との関係がない約款（人役権に対応する）は、タッチ・アンド・コンサークンとはみなされず、地役権提供者だけに有効であって、その承継人に対しては有効ではない、つまり run with the land ではない。

土地所有者が制限的約款に違反した場合、コモン・ローにおける救済手段は、損害賠償だけで、差止命令は使えない。この点も、環境保全目的のためには、不十分であった。

### (3) エクイティの地役権

エクイティの地役権 (equitable servitudes) は、不動産保有関係を要しないが、一種の付隨性 (appurtenance) を要求する。したがって、エクイティの地役権も保全地役権としては十分に使えない。

イギリスのエクイティ裁判所は、特定の行為を禁止する地役権だけを執行した。エクイティの地役権に違反した場合の救済手段が差止命令であって、特定の行為を要求する地役権を差止命令で執行するのが難しかったからである (Netherton 1984 pp.92-3)。

## 2-2 イギリスの制限的約款

イギリスの制限的約款は、隣接する土地に対してしか使えない。

ナショナル・トラスト (the National Trust) の場合、National Trust Act 1937によって、特に、隣接している土地でなくても制限的約款が認められている。ナショナル・トラストが制限的約款を使って保全している土地は、イングランドとウェールズで、390件、31,000ヘクタールある (Hodge et al. 1993 p.21)。

しかしナショナル・トラストは、制限的約款を所有の前段階の過渡的手段として位置づけている。その理由は、特に土地所有者が変わったときに、保全の目的が果たせなくなることがあるためである。

ナショナル・トラストのほかに、森林委員会 (Forestry Commission), 地方当局、国立公園、Nature Conservancy Council が法にもとづいて制限的約款を使っている (Hodge et al. 1993)。

## 2-3 アメリカの保全地役権

アメリカで保全地役権が普及するきっかけのひとつは、1976年の税制改正で、環境保全のための寄付に対する連邦所得税の控除が規定されたことである<sup>\*1</sup>。現状の土地利用を制限しない内容の地役権設定なら、土地所有者には何ら負担が発生せず、そのうえ税負担が減る。

また、各州の立法によって、コモン・ロー上の制約が取り除かれた。たとえば、カリフォルニア州では、1979年に法律がつくられている。統一州法委員会全国会議 (The National Conference of

\*1 Internal Revenue Code Section 170 (h)

Commissioners of Uniform State Laws<sup>\*1</sup>) によって、統一保全地役権法(Uniform Conservation Easement Act)が作成されたのが1981年である<sup>\*2</sup>。統一保全地役権法は、コモン・ロー上の制約を時代遅れ(outmoded)と表現して、伝統的地役権や制限的約款が適用できなかった以下のような場合でも、保全地役権が有効であると認めた。

- ① ある不動産の利害に対して付隨的でない。
- ② 譲渡することができる。
- ③ コモン・ローで伝統的に認められていた性質ではない。
- ④ 負の負担を課す。
- ⑤ 土地所有者あるいは地役権の保有者にある行為を義務づける(affirmative obligation)。
- ⑥ 便益が不動産についてタッチ・オア・コンサーーンでない。
- ⑦ 不動産関係(privity of estate)がない。

②は、地役権が譲受人によって執行されるかもしれないことを明らかにしている。

ただし、保全地役権は、環境保全目的に限り、また、政府機関か慈善団体に保有されなければならない。

これらの解除された制約は、それぞれ根拠があったはずである。保全地役権について、それらが解除できるようになった理由は何であろうか。たとえば、タッチ・アント・コンサーーンの条件や人役権が認められにくかった理由として、権利関係の記録が不十分だったことが指摘されている。実際、ポズナーによれば、イングランドではそういう記録システムがなかったという(Posner 1992 p.69)。隣接した土地の間の付隨地役権なら、記録が不十分でも問題にはならなかったのである。しかし状況は変わりつつある(Netherton 1984 pp.90-1, Hodge et al. 1993 p.19)。

このように、アメリカで保全地役権が広範に使われるようになった直接の要因は、判例によるのではなく、各州の立法の結果である。したがって、それを「制定法上のカベナンツ」("statutory covenants")とも呼ぶ(Hodge et al. 1993 p.4)。

表1は、アメリカでランド・トラストによって恒久的に保全された面積と、そのうち保全地役権で保全された面積、所有権によって保全された面積、政府機関その他に移転されて保全された面積を示している。2000年12月31日までに、ランド・トラストは、11,670件の地役権合意を土地所有者と結んでいる。

表1 ランド・トラストによって保全された土地面積(単位 エーカー)

	2000年	1990年	増加率(%)
合計	6,479,674	1,908,547	240
保全地役権	2,595,923	450,385	476
ランド・トラストによる所有	1,263,711	435,522	190
政府機関などへの移転	2,620,040	1,022,640	156

出典: National Land Trust Census

\*1 統一州法委員全国会議は、州法の統一性を促進するために、1892年に組織された。各州とDC、ブルートリコの代表者で構成されている。

\*2 統一保全地役権法は、Gustanski and Squires (2000) や Brenneman and Bates (1984) に掲載されている。

### 3 保全地役権設定のプロセス

保全地役権は、具体的には、次のようなプロセスを経て、設定・履行される。

- ① 保全すべき土地の選択
- ② 当初の土地利用および生態学的状態のモニタリング
- ③ 地役権の価値の評価 (appraisal)
- ④ 土地所有者との契約
- ⑤ 契約の履行のモニタリングとエンフォースメント

### 4 保全地役権の問題点

#### 4-1 地役権の価値の評価

地役権は、買い手が少なく、転売されることはほとんどないので非流動的であるから、市場価格が成立しにくい。

地役権の価値は、本来、将来の開発にともなう所得を反映する。したがって、地役権の価値を評価するためには、いつ開発されるかの時期、開発の確率、そして開発の価値を評価しなければならないが、これは難しいことである。

実際に使われている評価の方法は、類似の土地との比較などの方法である (LTA 1999)。

たくさんの均質な保全候補地がある場合、入札を行って、地役権の価格を決定することができる。アメリカの減反政策のひとつとしての Conservation Reserve Program では、土壤流出の可能性で資格要件を設定し、その資格を満たした土地について入札を行って、地代の安い土地を優先的に選定して地役権を設定している (Wiebe et al. 1996 pp.14-8)。

#### 4-2 モニタリングとエンフォースメント

地役権所有者は、土地所有者が土地を所有し続ける状況で、恒久的に、契約が履行されているかをモニタリングしなければならない。そのためには、立ち入りの保証や土地所有者による年次報告を契約で要求する。

また、土地における生態学的变化や土地利用の変化をモニタリングするためには、契約に際して、当初の土地の生態学的目録、土地利用目録をつくっておく必要がある。

土地所有者が契約に違反した場合は、差止命令、あるいはまた、復元と損害の賠償請求が可能である。

特定の行為を要求する地役権は、違反されやすいという。もし違反があった場合、地役権保有者が立ち入ってその特定の行為を実施するか、あるいは訴訟を起こして土地所有者に実施させるかしなければならない (Mayo 2000 pp.31-5)。

地役権が設定されるとその土地の価格は安くなる。したがって、土地所有者は、土地を売るときに、高く売るために、地役権が設定されていると言わないで売る動機がある。そのような事態を防ぐためには、地役権の条項を不動産譲渡証書（別名捺印証書）(deed) に組み入れなければならないことを地役権契約に含める。そうすれば、地役権が設定されていることを知らされずに買った買い手の被る損害について、売り手に賠償責任が発生するので、地役権を隠そうとはしなくなる。地役権が設定されている土地を売りにだすときに、地役権を所有する保全団体に通知することを義務

づけたり、移転に際して、保全団体に拒否権を与える場合もある (Boyd, et al. 1999 p.21)。当然、行政は登記 (recording) を要求する。

#### 4-3 契約の不完全性

保全地役権の契約で土地利用を制限するには、3つの方法がある (Barrett and Nagel 1996 p.38)。第1は、禁止される土地利用を列記し、その他の行為は許容する (exclusive restriction)。第2は、許容される土地利用を列記し、その他の行為はすべて禁止する (exclusive reservations)。しかしそれらのリストは膨大になりうる。第3の方法は、地役権の目的に合致しないすべての用途を禁止するという方法である。

これらの方法で、当初の想定にない土地利用については、事前に「リーズナブル」などの一般的な基準を契約に挿入して対処するが、最終的には裁判で事後的に対応せざるを得ない。

#### 4-4 地役権設定の動機

ランド・トラストは、保全地役権を買い取る場合もあるが、土地所有者から保全地役権の寄付を受ける場合もある。むしろ後者の方が多い (Gustanski 2000)。現状の土地利用を制限しない内容の地役権設定なら (Diehl and Barrett 1988 p.7)，土地所有者には何ら負担が発生せず、しかも所得税や固定資産税、相続税で有利になるので、寄付される<sup>\*</sup>。しかし、税で得をするという動機は、保全される環境に対する WTP とはまったく別である。

保全地役権に対する税制上の優遇は、その後もいくつか追加されている。

税控除を動機付けとして使うには、当然、もともとある規模の税が課されている必要がある。

### 5 なぜ日本では使われないのか

#### 5-1 日本の地役権制度

地役権は、民法第280条に規定されている。日本の地役権は、要役地と承役地の2つの土地が必要で、したがって英米法の付隨地役権に該当する。ただし、要役地と承役地は隣接している必要はない (末川 1956 p.351)。

日本には人役権がないが、「立法論として、・・・人役権の制度を置くことも必要ではあるまい」という指摘はかなり以前からある (末川 p.350)。

阿部 (1997 pp.488-9) は、環境保全目的を念頭に、日本の地役権について、次のように述べている。

「日本の地役権は、単なる不作為を求めるだけでは要件を満たさないとされそうで、利用しにくい (したがって、地役権の収用もありえない)。新たな物権は、いわゆる物権法定主義 (民法175条) のため契約では作れない。そこで、実際には、土地の所有者と契約して、開発しない代わりに一定の対価を払うとか、地方公共団体がその土地を緑地 (市民の森など) として利用する対価を払うとかいう手法が用いられるが、それは単なる契約なので、以後の譲受人に効力を及ぼすことがで

\*1 保全地役権を設定した土地の評価額は下がるので、支払う資産税や相続税も下がる。この点も、土地所有者が自分の土地に地役権を設定する動機になる。

きないとか、期間が限定されているので、土地所有者の開発意思を阻止することはできない（したがって、地主がこうした契約に応じたからといって、この契約手法により開発を抑制したとはかならずしもいえない）とかいう難点がある。」

また、「したがって、日本でも英米法流の地役権を認める特別法が必要である。。。開発権の制限は私権の重要な内容であるから、登記できるような制度が欲しいところである。」とも述べている（阿部 1991 p.14）。

保全地役権は一物一権主義と相容れないように思われる。舟橋（1960）や新田（1975）によれば一物一権主義の根拠はふたつあって、第1に、一物二権ないし三権にする社会的必要性がないこと、第2に、公示の困難ないし混乱から取引の安全を害するということである。第1の根拠は、環境保全という要請が存在するのだから、すでに消滅している。第2の根拠について、新田は、即時取引（民法192条）と登記（民法177条）がしっかりしていれば取引の安全性は保たれると主張している。したがって、一物一権主義を根拠に、保全地役権を否定することはできない。

## 5-2 立木トラスト

立木トラストがゴルフ場の開発を阻止するのに有効であったという評価がある。立木トラストとは、開発候補地の立木を買うことによって、その土地の開発を阻止しようという運動である。買われた立木は不動産として移転登記はされず、明認が行われる。明認とは、たとえば立木に所有者名を記した札を掛けることである。

「立木（りゅうばく）ニ関スル法律」があって、その1条1項には、所有権保存の登記について規定がある。樹木を土地から分離した別の不動産として扱い（2条）、土地とは別に樹木だけを譲渡することができ、樹木だけを抵当権の目的とすることができる。しかし、立木法にもとづく立木登記は行われたことがないという（薦田 1994）。その理由は、「立木取引の要請に十分に応ええ」なかったからである（高島 1975 p.127）。明認という方法は、判例によって認められている（高島 1975）。

立木トラストは、その判例を根拠にしている。しかし、この大審院判決は、伐採を前提としているという見解がある（伊藤 1991 p.204）。そもそもの経緯は、成木になる前に木材取引を行うためであって、みかん、桑葉、稻などを収穫前に取り引きするのと由来は同じあるという見解がある。そのような見解にもとづけば、土地の所有権が移転した場合、立木の価格相当の賃金を請求できるだけであって、開発を阻止する効果はない（伊藤 1991）。

立木トラストに関して裁判事例は少ないが、岐阜県八百津町では、トラスト対象の土地所有者が土地を売ってしまった、明認された立木を森林法の「残置森林」として残してゴルフ場が建設されてしまった。この件は裁判になり、岐阜地裁判決が2000年3月9日にあった。原告は地元住民ら5人で、そのうち3人が立木トラストをした。被告は森林法にもとづいて林地開発許可を行った県知事である。原告は開発許可の取り消しなどを求めたが、訴えは棄却された。立木トラストをした原告3人については訴えそのものが不適法として却下された。ゴルフ場の会社は1999年に破産している。

立木トラストは、開発対象地において、孤立しがちな開発に反対する地主を支援する効果がある。しかし土地所有者に開発や開発につながる売却を思いとどまらせることができるかどうかは、土地

所有者に支払われる金額が十分大きく<sup>1)</sup>、開発を行わないことによる機会費用が補償されるか否かによる。土地利用を拘束したければ、立木ではなく土地に関する契約を行う必要がある。立木トラストが阻止したと言われるゴルフ場開発の多くは、実はバブル崩壊によって自発的に断念されたものであるように思われる。土地の保全を目的とするなら、立木トラストより保全地役権のほうが直接的である。

### 5-3 保全地役権の必要性と導入可能性

アメリカで保全地役権がさかんに使われて背景として、保全地役権そのものの立法のほかに、熱意と能力のあるランド・トラストの存在が重要である<sup>2)</sup>。ランド・トラストは、民間の寄付によって活動を行っている。ランド・トラストによって、外部便益に対して、受益者が直接支払いを行うことができる。土地所有者が保全地役権を提供するインセンティブは税控除によってもたらされ、保全地役権の担い手としてのランド・トラストも税制によって支えられているという点で、日本でもまず税制から着手する必要がある。

日本では、沿岸域や河川敷は民有地ではないが、農地、森林、社寺林、牧場、宅地の高木など、保全地役権が適用可能な土地はたくさんある。これらは、いずれも土地利用を維持するためになにかしらの支援を必要としている土地である。

## 6 むすび

コモン・ローの地役権や制限的約款、エクイティの地役権が、今日的な環境保全の要請に応え得なかった理由や、アメリカにおける保全地役権法の立法の効果、そして日本における一物一権主義の根拠などの考察をつうじて、保全地役権が成立し成功するためのキーポイントのひとつは、権利を分解して取引した場合の混乱が回避できるかどうかであることがわかった。この点、アメリカにおいて何の問題も発生していないのかどうかは、さらに調査の必要がある。

本稿ではふれなかたが、土地利用規制をめぐる背景は各国で異なる。アメリカでは、憲法上、土地利用規制が収用(taking)とみなされ、土地所有者に補償を支払わなければならない場合が多い。そのような背景によって、土地利用規制よりも保全地役権が利用される場合が多いと考えられる。このような各国の土地利用規制にかんする背景の比較検討も必要であろう。

オーストラリアのいくつかの州では、京都議定書に対応して、森林の二酸化炭素吸収を伐採権とは独立に取引の対象とするための法律がすでにある。このような試みも、本研究の今後の対象である。

## 参考文献

- Barrett, T.S. and P.Livermore, 1983, *The Conservation Easement in California*, Island Press.  
Barrett, T.S. and S.Nagel, 1996, *Model Conservation Easement and Historic Preservation Easement*, 1996, Land Trust Alliance.

\*1 環瀬戸内海会議の行っている立木バンクでは、1本1,500円である。

\*2 ランド・トラストについては、Brenneman and Bates (1984)。

- Bockstaal, N.E. and E.G.Irwin, 2000, "Economics and the Land Use-Environment Link," T.Tietenberg and H.Folmer (eds.), *The International Yearbook of Environmental and Resource Economics* 2000/2001, Edward Elgar.
- Boyd, J., K.Caballero and R.D.Simpson, 1999, "The Law and Economics of Habitat Conservation: Lessons from an Analysis of Easement Acquisitions," *Discussion Paper* 99-32, Resources for the Future.
- Brenneman, R.L. and S.M.Bates (eds.), 1984, *Land-Saving Action*, Island Press.
- Dana, A. and M.Ramsey, 1989, "Conservation Easements and the Common Law," *Stanford Environmental Law Journal*, Vol.8 No.2, pp.2-45.
- Diehl, J. and T.S.Barrett, 1988, *The Conservation Easement Handbook, Managing Land Conservation and Histic Preservation Easement Programs*, Land Trust Alliance.
- Dwyer, J.C. and I.D.Hodge, 1996, *Countryside in Trust, Land Management by Conservation, Recreation and Amenity Organisations*, John Wiley & Sons.
- Gustanski, J.A., 2000, "Protecting the land: Conservation Easements, Voluntary Actions, and Private Lands," in J.A.Gustanski and R.H.Squires (2000).
- Gustanski, J.A. and R.H.Squires (eds.), 2000, *Protecting the Land, Conservation Easements Past, Present and Future*, Island Press.
- Heimlich, R.E., et al., 1998, *Wetlands and Agriculture: Private Interests and Public Benefits*, Agricultural Economic Report No.765, Resource Economics Division, Economic Research Service, U.S. Department of Agriculture.
- Hodge, I., 1991, "Incentive Policies and the Rural Environment," *Journal of Rural Studies*, Vol.7 No.4, pp.373-384.
- Hodge, I., 1995, *Environmental Economics*, Macmillan.
- Hodge, I., 1997, "The Production of Biodiversity: Institutions and the Control of Land," A.K.Dragun and K.M.Jakobsson (eds.), *Sustainability and Global Environmental Policy*, Edward Elgar.
- Hodge, I., R.Castle and J.Dwyer, 1993, *Covenants as A Conservation Mechanism*, Land Economy Monograph 26, Department of Land Economy, University of Cambridge.
- Land Trust Alliance, 1999, *Appraising Easements, Guidelines for Valuation of Land Conservation and Histic Preservation Easements*, Third Edition.
- Mayo, T.D., 2000, "A Holistic Examination of the Law of Conservation Easements," J.A.Gustanski and R.H.Squires (2000).
- Netherton, R.D., 1984, "Environmental Conservation and Histic Preservation Through Recorded Land-Use Agreements," R.L.Brenneman and S.M.Bates (1984).
- OECD, 1996, *Saving Biological Diversity, Economic Incentives*, OECD.
- OECD, 1999, *Handbook of Incentive Measures for Biodiversity*, Design and Implementation, OECD.
- Posner, R.A., 1992, *Economic Analysis of Law*, fourth edition, Little, Brown and Company.
- Stake, J.E., 2000, "Decomposition of Property Rights," B.Bouckaert and G.D.Geest (eds.) *Encyclopedia of Law and Economics*, Volume II, Edward Elgar.
- Swanson, T., 1997, *Global Action for Biodiversity*, Earthscan.
- Wiebe, K. and A.Tegene, 1996, *Partial Interests in Land: Policy Tools for Reosource Use and Conservation*, Agricultural Economic Report No.744, Food and Consumer Economics Division, Economic Research Service, U.S. Department of Agriculture.
- 浅川昭一郎・愛甲哲也, 1995「米国におけるランド・トラストと農地保全」『環境情報科学別冊 第9回 環境情報科学論文集』。
- 阿部泰隆, 1991「海浜保全の手法」『海浜の保全と管理に関する法的・経済学的研究』文部省科学研究費 国際学術研究報告集。
- 阿部泰隆, 1997『行政の法システム(下)』有斐閣。
- 遠藤浩編, 1996『別冊法学セミナー 基本法コンメンタール 第4版 物権』日本評論社。
- 舟橋諄一, 1960『物権法』有斐閣。
- 伊藤浩, 1991「立木トラスト運動の法的意義」鈴木茂・小淵浩編『リゾートの総合的研究』晃洋書房。
- 薦田伸夫, 1994「立木トラストの法的根拠」山田國廣編著『里山トラスト』北斗出版。

- 宮崎俊行, 1975「19 民法および特別法上の役権」奥田昌道・他編『民法学2 物権の重要問題』有斐閣双書。
- 新澤秀則, 1999「環境保全のための土地利用制御の政策手段」『神戸商科大学研究年報』第29号。
- 新田敏, 1975「3 物権の客体としての物」奥田昌道・他編『民法学2 物権の重要問題』有斐閣双書。
- 末川博, 1956『物件法』日本評論社。
- 高島平蔵, 1975「10 明認方法」奥田昌道・他編『民法学2 物権の重要問題』有斐閣双書。
- 植田和弘, 1992「環境保全と土地利用」環境経済研究会『汚濁負荷削減のための経済的政策手段の研究』  
1991年度滋賀県琵琶湖研究所委託研究報告書。