

空き家・所有者不明地問題における 受け皿機関（米国のランドバンク）について

2019年5月

光成 美紀

本資料は講義参考資料として作成しております。本資料の複写その他のご活用はご連絡頂ければ幸いです。

本日の内容

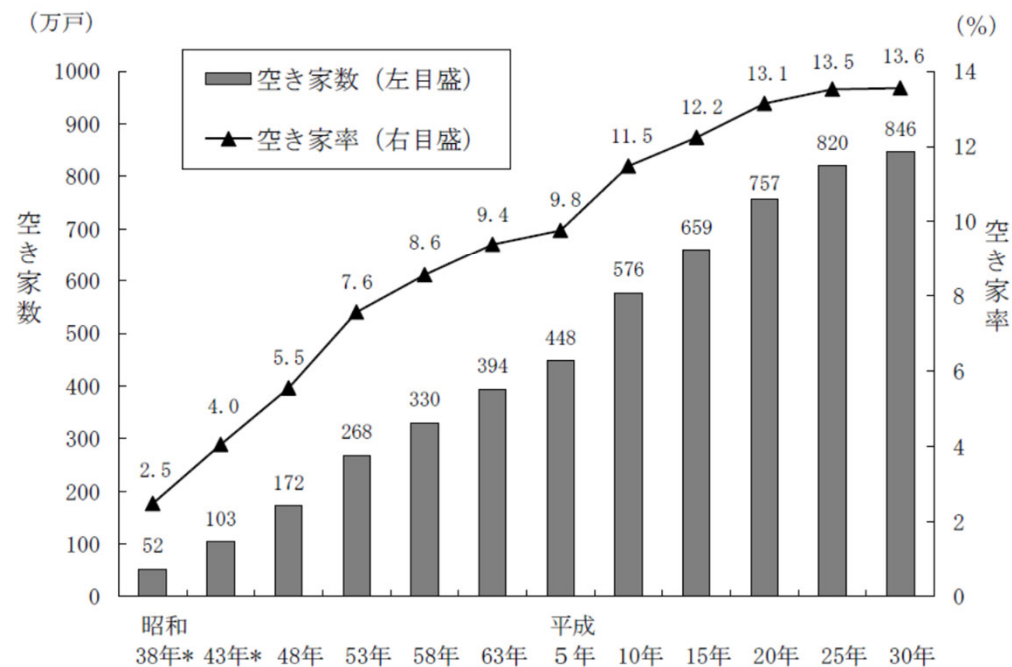
1. 国内における空き家・所有者不明地の規模
2. 海外（主に米国）における受け皿組織と課題等
 - 空き家の受け皿としての公的組織（ランドバンク）
3. 国内での取り組みに向けて

1. 国内の空き家・所有者不明地の規模

国内の空き家の規模

- 空き家数は846万戸
(前年より26万戸(3.2%)増加)
- 全国平均で13.6%

図2 空き家数及び空き家率の推移
—全国(昭和38年～平成30年)



(出所)総務省「平成30年住宅・土地統計調査」2019年4月

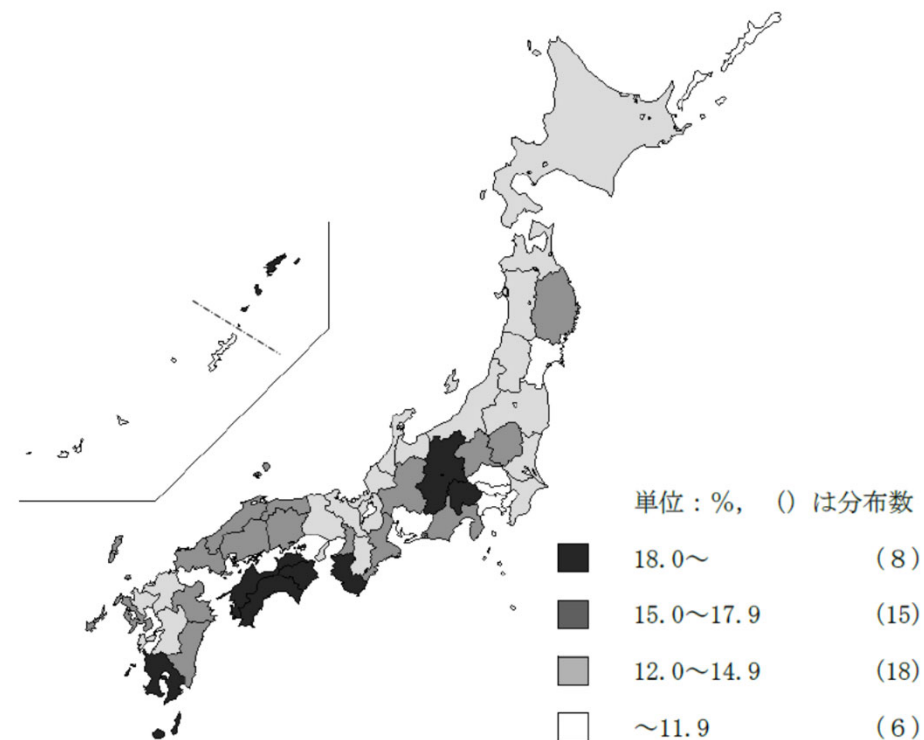
空き家率の高い地域

- 全国平均: 13.6%
- 空き家率が低い都道府県は、埼玉県、東京都、神奈川県、愛知県などで、10-11%前後となっている。

表1 空き家率の高い都道府県

		平成30年	平成25年
1	山梨県	21.3%	22.0%
2	和歌山県	20.3%	18.1%
3	長野県	19.5%	19.8%
4	徳島県	19.4%	17.5%
5	高知県	18.9%	17.8%
5	鹿児島県	18.9%	17.0%
7	愛媛県	18.1%	17.5%
8	香川県	18.0%	17.2%
9	山口県	17.6%	16.2%
10	栃木県	17.4%	16.3%

図3 空き家率一都道府県（平成30年）

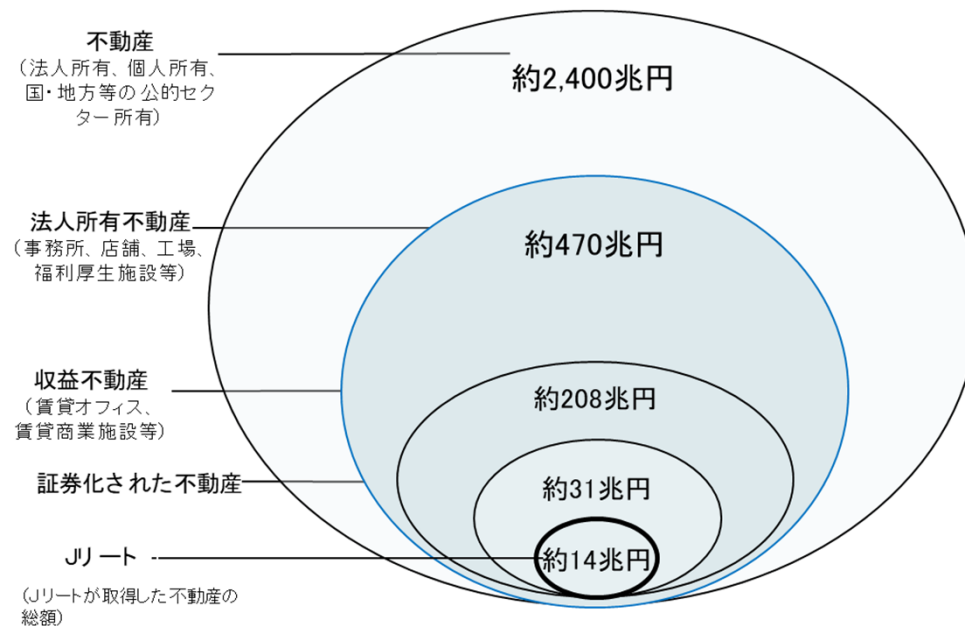


(出所)総務省「平成30年住宅・土地統計調査」2019年4月

所有者不明土地の規模

- サンプル調査から試算すると、所有者不明率は約2割で、九州の面積に相当するといわれる。

(参考) 日本の不動産規模(価値)



* 各データは、統計年等が異なるため概算値
(一社)土地再生推進協会シンポジウムにおける国交省の発表資料

《潜在的な規模(推計値)》

■ 全国の所有者不明率は20.3%

- 地目別でも概ね同様の傾向。
(左: サンプル調査結果 右: 拡大推計結果)
宅地: 17.4% ➡ 14.0%
農地: 16.9% ➡ 18.5%
林地: 25.6% ➡ 25.7%

■ 所有者不明の土地面積では、約410万haに相当

(参考: 九州の土地面積: 368万ha)

<所有者不明土地面積の推計方法>

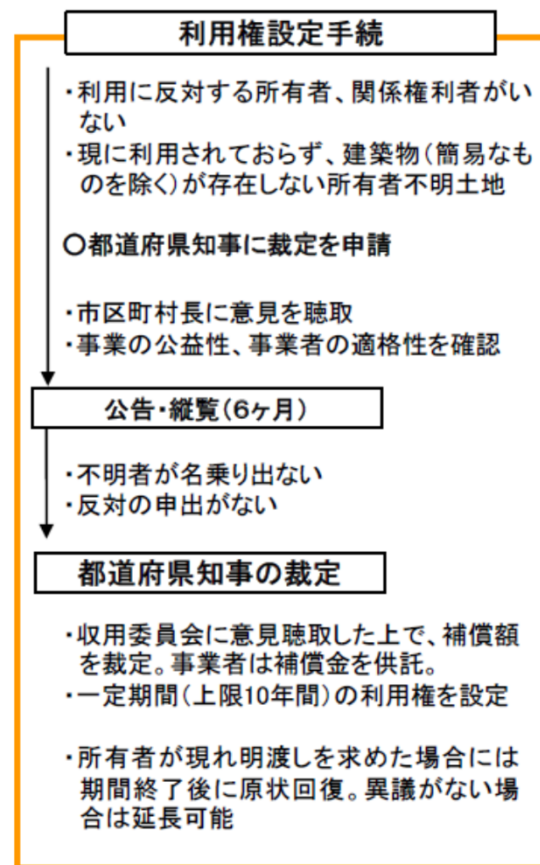
- 地目別(宅地、農地、林地)の土地面積に、それぞれの所有者不明率を乗じることで推計。
- 地目別の土地面積は、各省の各種統計資料を組み合わせで算出したもの(地目毎の私有地面積)に、個人保有の比率を乗じて推計。
- なお、ここでの「所有者不明」としては、登記簿上の登記名義人(土地所有者)の登記簿上の住所に、調査実施者から現地調査の通知を郵送し、この方法により通知が到達しなかった場合を計上。

出所: 国交省資料(所有者不明土地問題研究会)

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する 特別措置法(2018年6月6日成立)

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み
(2019年6月1日施行)
 1. 公共事業における土地収用手続きの合理化
 2. 地域福利増進事業の創設(利用権の設定)
 - 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
 - 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権(上限10年間)を設定

(所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能)
2. 所有者の探索を合理化する仕組み
(2018年11月15日施行)
3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み
(2018年11月15日施行)



(出所)国交省

地域福利増進事業

- 所有者不明土地において公益性のある事業は利用が認められる予定だが、今後、対象事業は法令で規定される。

＜対象事業＞ 対象事業は法令で明確に規定。事業主体は限定しない。

○公共事業のうち、地域住民の福祉又は利便の増進に資する事業で、原状回復が可能なもの(※)を対象とする。(例:公園、緑地、広場、駐車場等)

※ 廃棄物処理場など土地の価値の回復が困難と考えられるものは対象外

適切に管理されていない所有者不明土地(イメージ) →

・ポケットパーク(公園) (出典) 杉並区

・イベントスペース(広場) (出典) 福井市

・まちなか防災空き地 (出典) 神戸市HP

○公共事業にはあたらないが、地域住民等の福祉又は利便の増進に資する施設(収益性があるものも含む)で、周辺で不足しているものを対象とする。(例:購買施設、教養文化施設等)

・直売所(購買施設) (出典) 農研機構 広島県

・移動式コンサートホール 福島県での設置の様子 (出典) 東京ミッドタウンマネジメント株式会社HP

設置中の様子

○恒久的な利用が一般的である公共事業の類型についても、地域住民等の福祉又は利便の増進に資するもので一時的な利用が考えられるものは対象とする。(例:仮設道路、仮設園舎等)

・保育園の建て替えに伴う仮設園舎

仮設園舎 保育園(建て替え中)

近隣の空き地

・仮設道路

既存の道路 仮設道路

(出所)国交省

(参考) 諸外国の空き家率

- アメリカ(2017年) : 12.7%
- ドイツ(2011年) : 4.4%
- フランス(2016年) : 8.3%
- イギリス(2016年) : 2.5%
- 韓国(2016年) : 6.7%

* 各国の定義等が異なるため、純粋な比較は難しい

(参考) 空き家の火災・放火リスク(米国)

2013年～2015年の間に

- 年間23,800件(計49,000件強)の空き家(住宅)の火災があり、75名が死亡、200名が負傷している。被害額は7.8億ドル(約800億円)に上る。
- 空き家の火災の53%が全焼しており、10%は隣接する建物に延焼している。

Table 7. NFIRS smoke alarm presence for vacant residential building fires (2013-2015)

Presence of smoke alarms	Count	Percent
Present	6,371	12.9
None present	29,255	59.1
Undetermined	13,877	28.0
Total incidents	49,503	100.0

Source: NFIRS 5.0.

Note: The data presented in this table are raw data counts from the NFIRS dataset summed (not averaged) from 2013 to 2015. They do not represent national estimates of smoke alarms in vacant residential building fires. They are presented for informational purposes.

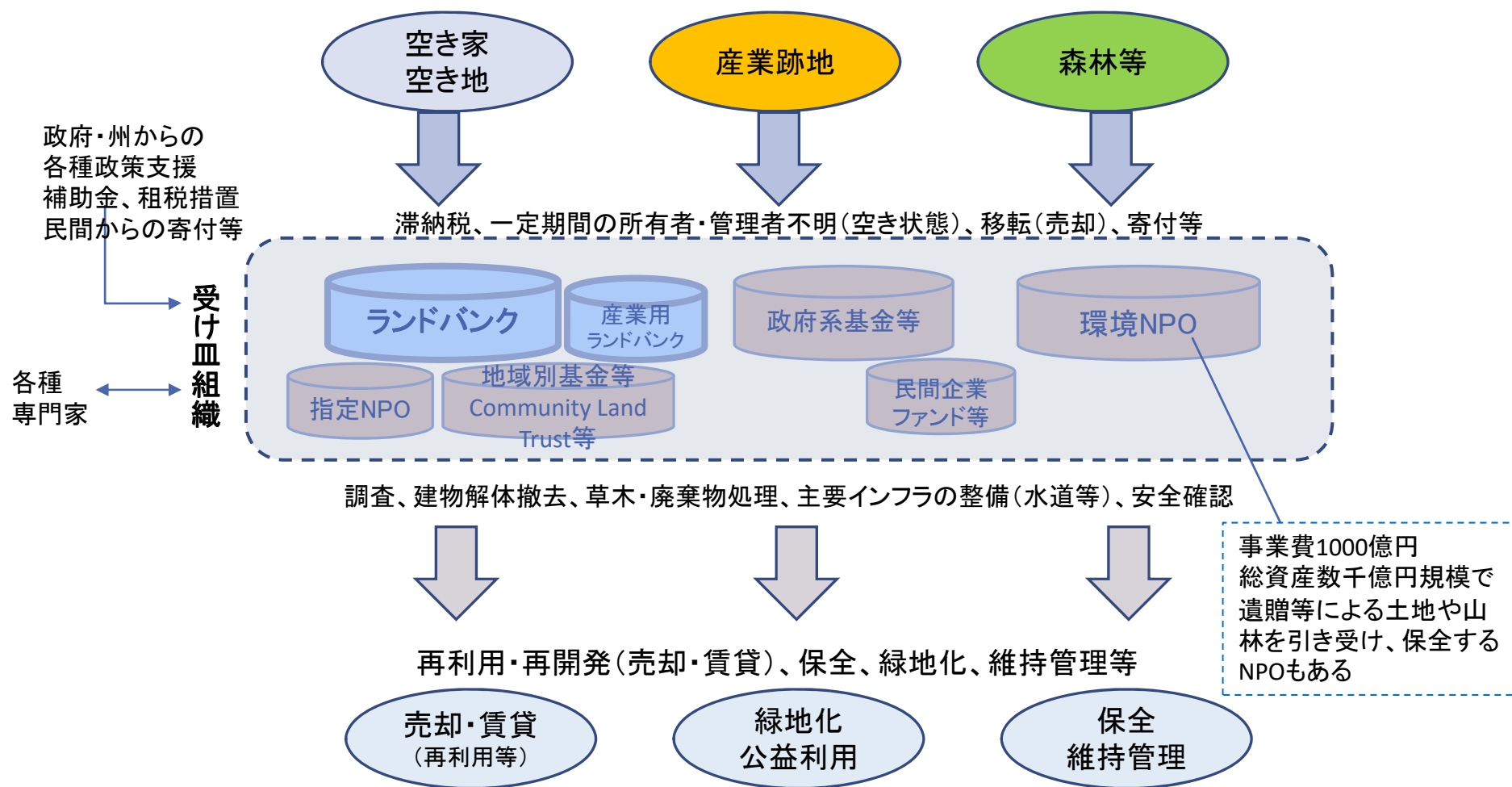
大部分が自動煙警報が設置されていない

2. 海外(米国)の動向

米国の空き地・空き家などの引き受け組織

- 米国は官民・非営利団体(NPO)など、様々な不動産について、営利・非営利で土地や不動産の再生や維持管理・保全組織・予算(基金)等がある。
- 公的な組織であるランドバンクはその一つの形態。

米国の空き家、空き不動産関連の受け皿



ランドバンク

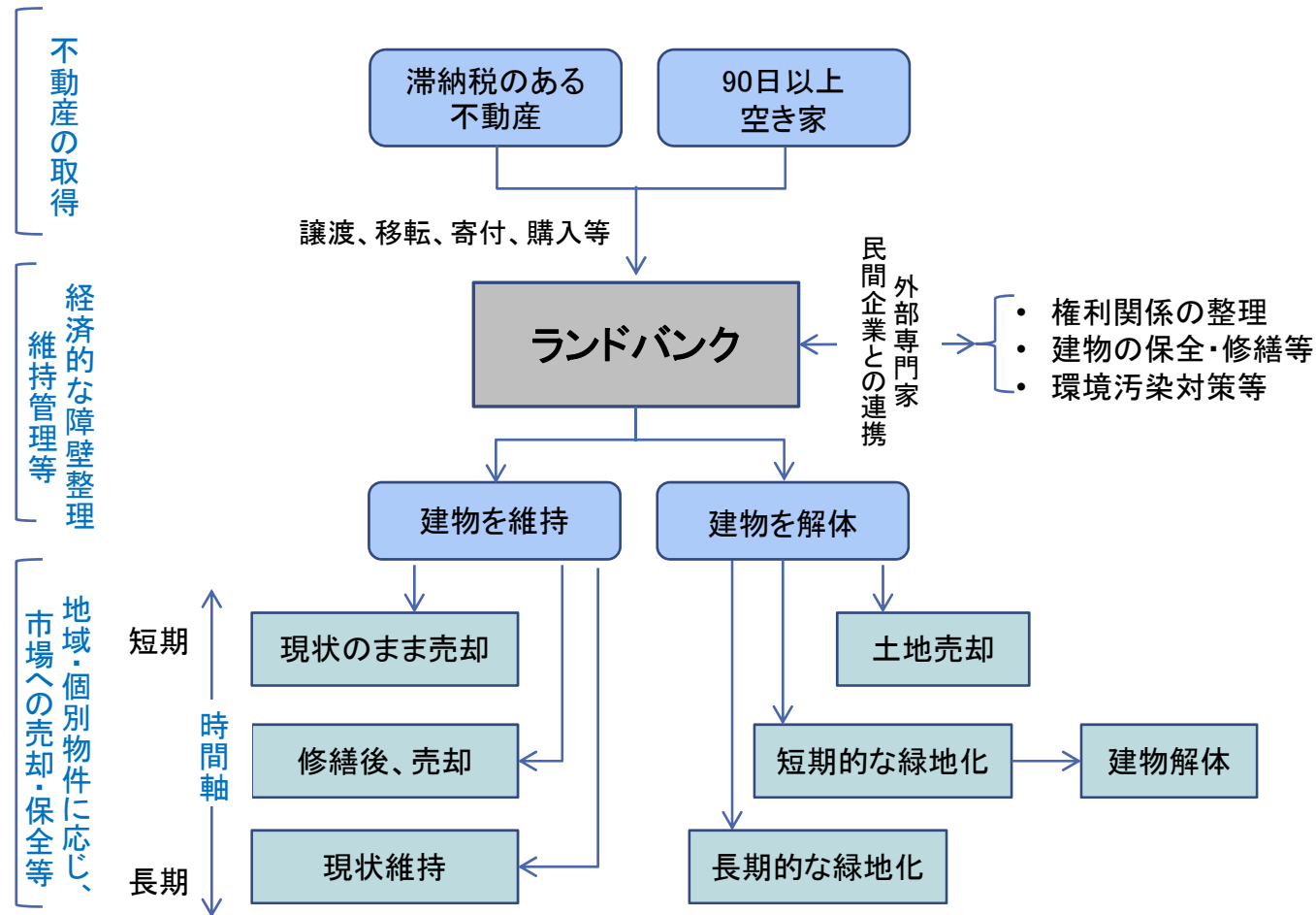
州政府などが設立する空き家受入れ機関

米国のランドバンクの機能(概要)

- ランドバンクは、市場性のない空き家等を引き取り、権利関係や物理的な修繕を行い、市場に戻す、または市場の需給調整のため保有等する公的機関。

機能等	共通項目
対象不動産	滞納税のある不動産(Tax delinquent)
不動産の取得・登録	自治体による移転登記、購入による取得、建物規則やゾーニング法の対象となる不動産の取得
ランドバンクの権限	条例等の適用・訴訟・政府間合意・保険の活用・不動産開発・不動産の撤去・解体、サービスフィーの徴収、不動産のリース
不動産の処分	不動産譲渡証書、スタッフによる執行権限の代行、第三者との販売契約、市場価格(Fair Market Value, FMV)以下の譲渡
ランドバンクの収入	譲渡・寄付/レンタル料/サービス収入/不動産売却収入

米国のランドバンクの機能(概要イメージ)



出所: HUD Land Banking Toolkit に追記・修正して作成

米国におけるランドバンクの発展

米国のランドバンクは空き家対策として設立され、発展したが、近年産業・商業施設を主な対象とするものも設立されている。

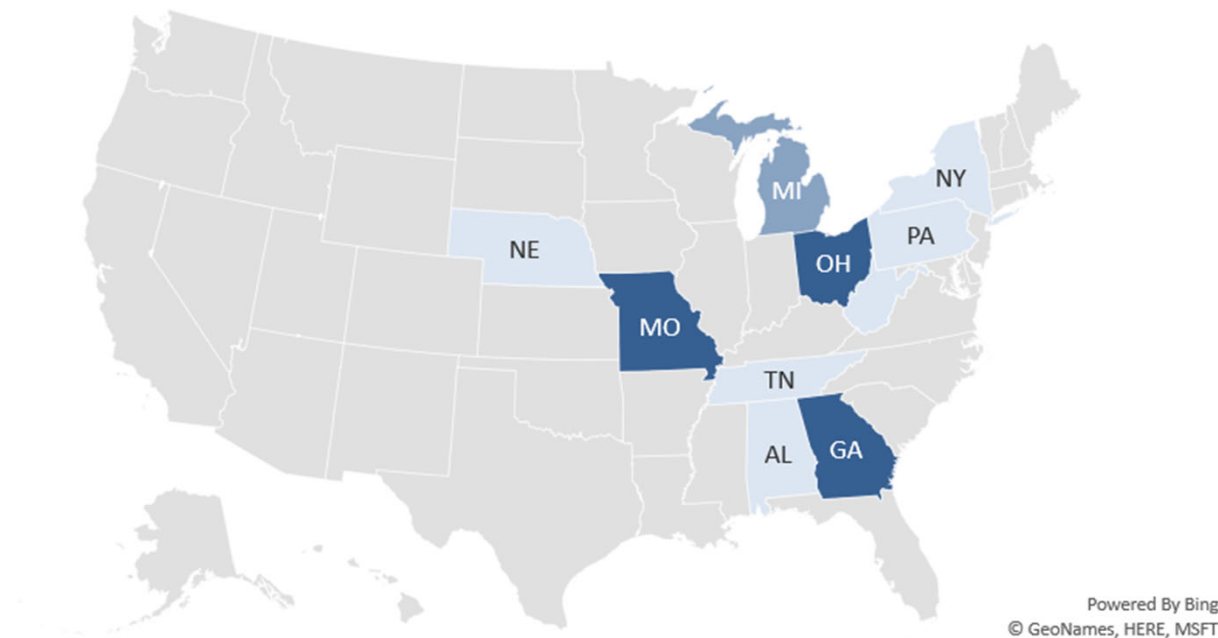
対象用途と分類	主に住宅			産業・商業施設
	第一世代	第二世代	第三世代	
設立時期	1970年代～90年初期	2000年代	2010年以降	2000年代
設立された市・州	セントルイス、クリーブランド、ルイスビル、アトランタ	ミシガン州 オハイオ州	ニューヨーク州、ペンシルバニア州、テネシー州、ミズーリ州等	オハイオ州、ミシガン州、コネティカット州、ニューヨーク州、オレゴン州等
主な対象不動産	滞納税・放棄不動産	滞納税不動産すべて	空き家、滞納・投棄不動産	産業・商業不動産
年間の取得不動産	100～500	100前後～2,000	～1,000前後	～数十
保有不動産 (ロット数)	数百ロット	数千ロット	数十～数万ロット	100前後
主な機能	滞納・投棄不動産の管理が行われる。	滞納不動産の権利等を整理し、再度市場に売却できる。	空き家、滞納・投棄不動産問題の取得、維持管理、再生等	債務整理、調査・浄化を行い市場性を付ける

出所：Center for Community Progress等の文献をもとに作成

ランドバンクが発展してきた州

製造業の工場などが多い中西部や東部・南部などが多い
近年、西部(オレゴン州)でも設立されている。

ランドバンクの発展してきた主な州



ランドバンク 対象とする不動産

州法により、対象不動産を定義している。

米国では、滞納税があることが共通事項となっている。

法制化及び概要等	ミシガン州	オハイオ州	ニューヨーク州	ジョージア州	テネシー州	ミズーリ州	ペンシルバニア州	ネブラスカ州	アラバマ州	ウエストバージニア州
	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV
法制化時期	2004	2009	2011	2012	2012	2012	2012	2013	2013	2014
対象不動産、目的等	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV
共通	滞納税のある不動産(Tax delinquent)									
空き家(Vacant)		○	○		○		○	○		○
放棄された不動産 (Abandoned)		○	○	○	○		○	○		○
荒廃した不動産 (Dilapidated)				○						
不動産開発の活性化		○							○	○

出所：Center for Community Progress等の文献をもとに作成

ランドバンク 不動産の取得等

州の下County(群)単位のランドバンクも多く、行政区外の可否や、代物
弁済が可能かどうかも規定されている。

また情報公開されることが基本となっている。

不動産の取得及び登録	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV
共通	自治体による移転登記、購入による取得、建物規則やゾーニング法の対象となる不動産の 取得									
行政区外の不動産の取得	禁止で はない	○	×	×	×	×	×	×	禁止で はない	×
寄付、分割等による登録	○	制限あり	○	○	○	○	○	○	○	○
代物弁済(滞納税金の)	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×
公開登録簿にすべての不動産 を公開しているか	×	○	○	○	○	○	○	○	滞納税不 動産のみ	○
不動産所有の期間制限	なし	16年	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし

出所: Center for Community Progress等の文献をもとに作成

ランドバンク 組織の権限

ランドバンクの組織としての権限は、各州で相違が多い。

ランドバンクの権限	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV
共通	条例等の適用・訴訟・政府間合意・保険の活用・ 不動産開発・不動産の撤去・解体、サービスフィーの徴収、不動産のリース									
地域の連携	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
第三者との契約	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
不動産利用の優先順位づけ	×	×	地域別	地域別	地域別	地域別	地域別	地域別	×	地域別
税免除の制限	×	×	×	×	×	あり(リース)	あり(リース5年以降)	×	N.A.	あり(リース5年以降)
JVによる不動産開発	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
公的な税の先取特権の解放 又は分離	×	○	×	○	×	×	○	○	×	×
法執行への関与	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
一括権限確認訴訟	○	×	×	×	○	○	○	×	○	○

出所：Center for Community Progress等の文献をもとに作成

ランドバンク 取得した土地等の売却や譲渡

取得した不動産を市場よりも低価格で売却する手法が取り入れられており、適切な管理をすることが重視されているともいえる。
(一部に隣地所有者への1ドル売却なども含め)

不動産の処分	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV
共通	不動産譲渡証書、スタッフによる執行権限の代行、第三者との販売契約、市場価格(FMV)以下の譲渡									
非金銭的な考慮	○	明示なし	○	○	○	○	○	○	○	○
FMV以上の提案の受入れ義務	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×
全ての譲渡不動産の公開	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×
譲渡制限	×	×	×	×	×	5連続区画以上を1人に譲渡不可	×	×	×	×

出所: Center for Community Progress等の文献をもとに作成

ランドバンク 財政・財務

ランドバンクの収入は、取得した不動産の譲渡益やレンタル料などであるが、一定の公的資金が投入され、収支が安定している地域も多い模様。

財政	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV
共通	譲渡・寄付/レンタル料/サービス収入/不動産売却収入									
借入	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
債券の発行	○	○	○	×	×	○	○	○	×	×
投資	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
債務支払いによる保険金	○	○	○	○	×	○	○	○	×	○
ランドバンクで取得した不動産の滞納税分の取戻し	50%/5年	×	50%/5年	75%/5年	×	100%から諸費用控除/3年	50%/5年	○	×	50%/5年

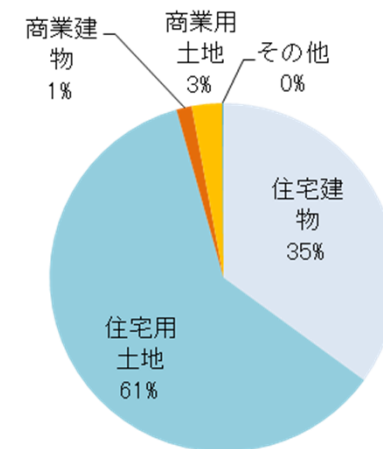
出所：Center for Community Progress等の文献をもとに作成

(成功例)ミシガン州:ジェネシー郡ランドバンク

Genesee郡ランドバンク機関(The Genesee County Land Bank Authority, GCLBA)

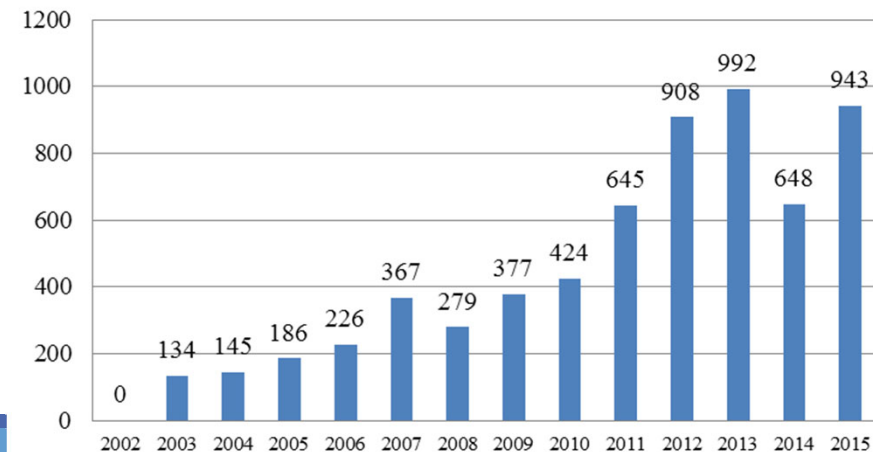
- 2003年にミシガン州のジェネシー郡ランドバンクは、空き家や管理者不在の老朽建物の撤去を通じて地域の住宅市場の安定化を推進。
- 全米にランドバンクが広がる契機を作った。
- 取得後販売した空き家等は26,000に上る。このうち95%は住宅であるが、商業不動産も約500カ所程度ある。

GCLBAの不動産登録簿
n=13,120(2015年時点)



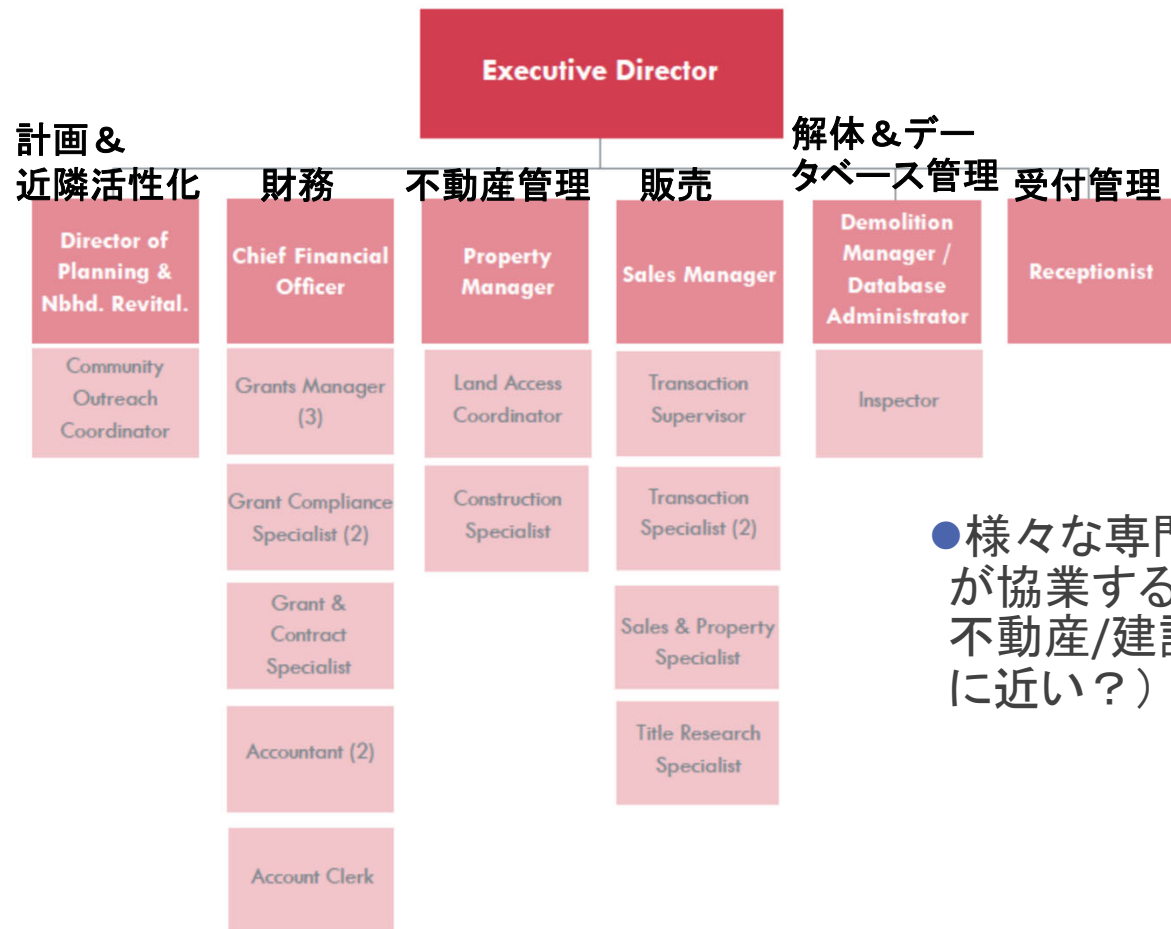
設立年	2004年
保有付する不動産数	13,120戸(2015年時点)
空き家管理実績	26,000戸以上
年間解体数	1115戸(2015年)
年間売却数	943戸(2015年)
収入	10-20億円
経営委員会	7名
市民アドバイザー委員会	18名

GCLBAの不動産販売数推移(2002年~2015年)



(参考)ランドバンクの専門スタッフ

Genesee County Land Bank Professional Staff



- 様々な専門分野の専門家が協業する組織（ベースは不動産/建設コンサル会社に近い？）

(参考)各地のランドバンクの専門スタッフ数

- 各地のランドバンクの規模によって、一人当たりが管理する不動産数は大きく異なる。

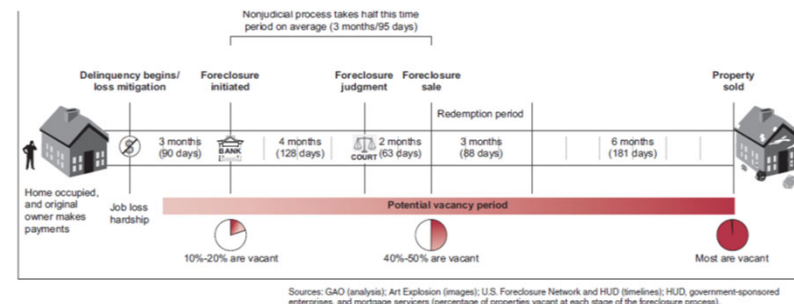
TABLE 1: Staff Capacity and Inventory of LRA and Comparable Land Banks

	Flint, MI (Genesee County Land Bank Auth.)	Cuyahoga County, OH (Cuyahoga Cty. Land Reutilization Corp.)	New Orleans, LA (New Orleans Redevelopment Authority)	Detroit, MI (Detroit Land Bank Authority)	Kansas City, MO (The Land Bank of Kansas City, Missouri)	St. Louis, MO LRA
専門スタッフの人数	26	28	38	41	4	8.5
登録不動産数	13,120 (as of 2015)	1,156 (as of 2013)	2,200 (as of 2016)	95,387 (as of 2016)	5,000 (approx., as of 2016)	12,000 (approx., as of 2016)
スタッフ一人当たり不動産数	504	41	58	2,327	1,250	1,412

St. Louis Land Bank Assessment

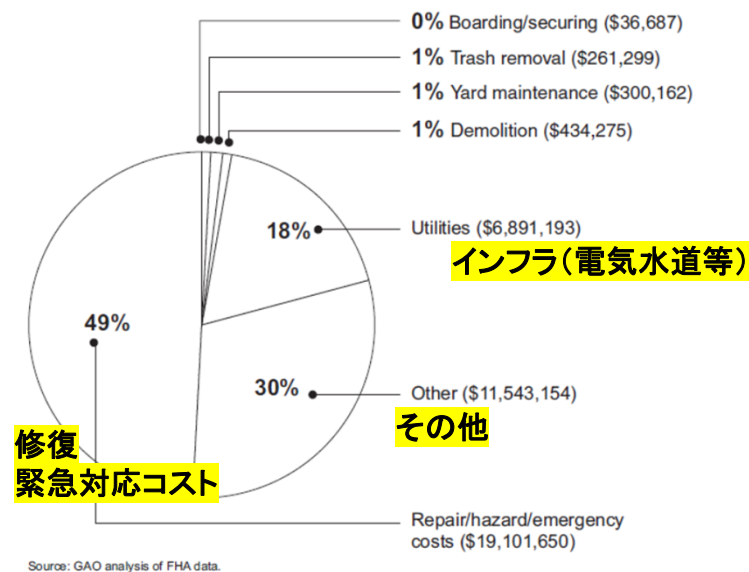
(参考)空家引き受けの費用

- 抵当権が行使されると数か月～1年以内には空き家になる(米国)
- 空き家の整備や維持管理には一定の費用がかかる



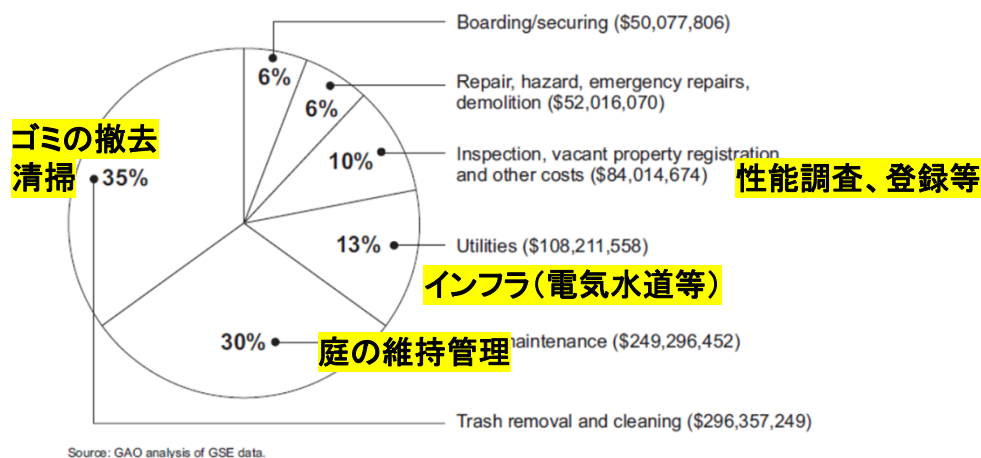
必要な費用(権利譲渡後)

Figure 7: Types and Amounts of FHA Property Maintenance Costs Paid to Contractors Post Conveyance, 2010



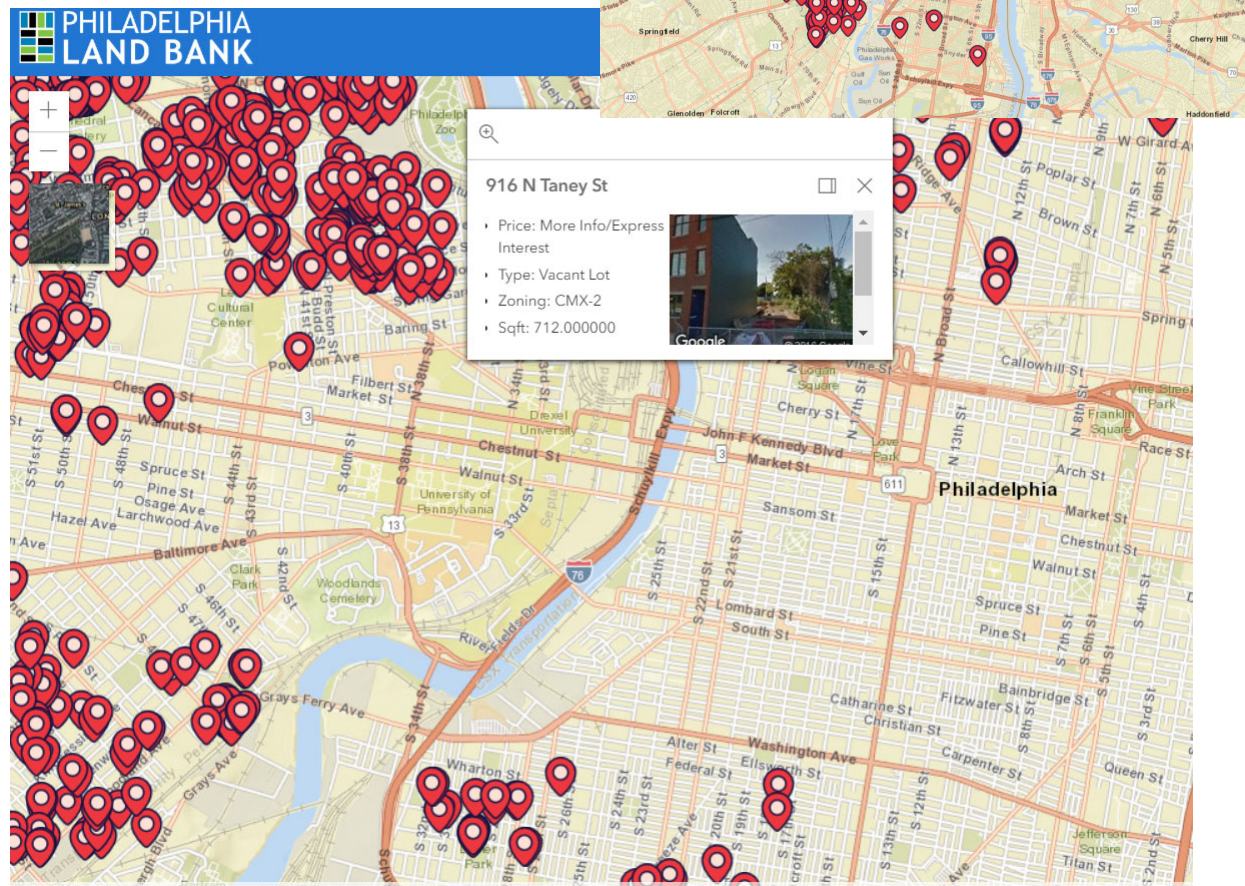
必要な費用(担保権行使時期)

Figure 6: GSEs' Property Maintenance Costs Paid on Properties for Which They Assumed Ownership through Foreclosure, 2010



(参考) 東部フィラデルフィア市の のランドバンクの登録データ(例)

一定規模以上あるランドバンクは電子管理(地理情報システム、GIS、Geographic Information Systems)が基本となっている。



ランドバンクのメリットと課題

メリット

- 空き家・空き地等が適切に管理される
 - 犯罪・火災などリスクを軽減できる
 - 地価の維持
 - 地域の治安や景観の維持
- +
- 空き地をデータベース化することで排水管理(雨水管の整備等)やスマートインフラの整備につなげるケースもある
 - 都市農園や緑地化など

課題

- 解体費や整備費がかかる一方、販売や賃貸による収入は少ない傾向にある
- 公的資金が必要な場合が多い
- 解体等の優先順位等の決定が難しい