

米国のランドバンク、日本の空き家対策

2023年10月26日

静岡文化芸術大学
文化政策学部 文化政策学科

教授 藤井 康幸

目次

1. 米国のランドバンク

- (1) ランドバンクの必要となる背景
- (2) ランドバンクの構造、発展経過
- (3) ランドバンクの事業
- (4) 進化したランドバンクの例 ～デトロイトランドバンク
- (5) 日本への示唆

2. 日本の空き家対策

- (1) 空き家の状況
- (2) 空き家対策の概要
- (3) 政策動向

3. まとめ

1. 米国のランドバンク

(1) ランドバンクの必要となる背景

日本の政令市、地方中核都市には、下表の米国の都市のような大きな人口減少をみた都市はない。

1950年における米国の人口上位100都市の人口ピーク年からの人口減少割合

減少順位	都市名	人口増減 (ピーク年 /2020年)	2020年 人口	2020年 都市人口 順位	1950年 都市人口 順位	ランドバンクの有無
1	Detroit, MI	-65.4%	639,111	28	5	市ランドバンク
2	St. Louis, MO	-64.8%	301,578	70	8	市ランドバンク
3	Youngstown, OH	-64.3% 3	60,608	-	57	郡ランドバンク
4	Gary, IN	-61.3% 6	69,093	-	71	市のプログラム
5	Cleveland, OH	-59.3%	372,624	55	7	郡ランドバンク、市のプログラム
6	Flint, MI	-58.7% 6	81,252	-	60	郡ランドバンク
7	Pittsburgh, PA	-55.2%	302,971	69	12	市ランドバンク
8	Buffalo, NY	-52.0%	278,349	77	15	郡市共同ランドバンク
9	Dayton, OH	-47.5% 6	137,644	203	44	郡ランドバンク
10	Scranton, PA	-46.8% 3	76,328	-	83	郡ランドバンク
11	Camden, NJ	-42.4%	71,791	-	86	無
12	Birmingham, AL	-41.1% 6	200,733	119	34	市ランドバンク
13	Canton, OH	-39.4%	70,872	-	89	郡ランドバンク、市のプログラム
14	New Orleans, LA	-38.8% 6	383,997	54	16	再開発公社のプログラム
15	Cincinnati, OH	-38.6%	309,317	66	18	郡ランドバンク
16	Baltimore, MD	-38.3%	585,708	31	6	無
17	Rochester, NY	-36.4%	211,328	109	32	市ランドバンク
18	Akron, OH	-34.4% 6	190,469	137	39	郡ランドバンク
19	Syracuse, NY	-32.6%	148,620	185	47	郡市共同ランドバンク
20	Toledo, OH	-29.4% 7	270,871	80	36	郡ランドバンク
-	Philadelphia, PA	-22.6%	1,603,797	6	3	市ランドバンク
-	Chicago, IL	-24.2%	2,746,388	3	2	郡ランドバンク

注：人口増減の右の数字は国勢調査人口のピーク年を示す。3は1930年、6は1960年、7は1970年、無記入の都市の人口ピーク年は1950年。2020年都市人口順位の - は上位332圏外を示す。

滞納物件の取得と流通の方法

- Mortgage foreclosureにおいては通例、融資機関が物件を取得。融資保証の関係から、Fannie Mae、HUDが引き取ることも多い。
- Tax foreclosureの規定と物件取得の実践は、州、都市によってまちまち。司法的手続(judicial)州と行政手続(administrative)州がある。
- 差押物件そのものを譲渡するtax deed saleと、税抵当を市場売却し、税未納分と課徴金の回収を民間に委ねるtax lien saleがある。2種類をあわせてtax saleの呼称。tax saleは競売が基本。lien saleは物件の利活用というよりは利回り投資。deed saleにおいても、転売を意図した購入もみられる。
- 域外の営利企業に税抵当をバルク売却する方法は、低所得者層への容赦ない税滞納の取り立てなどで社会問題となった。
- よって、市場メカニズム型施策のtax sale物件では、物件放棄、差押の繰り返しを招きやすい。

mortgage foreclosureとtax foreclosureは別もの。

滞納物件差押種別の比較

種別	抵当融資 滞納差押 (Mortgage foreclosure)	税滞納差押 (Tax foreclosure)	
		税滞納物件差押	税抵当売却
領域	民間領域	行政領域	
差押までの期間	数ヶ月	通常2～3年で滞納確定、差押可	滞納確定後に抵当証書を売却、取戻期間(通常1年)経過後に差押可
競売あるいは売却時の対価設定	差押申立者が競売最低価格を設定(通常は、市場価格)	査定価格を最低価格とする競売	市場価格プラス税滞納額、課徴金による証書価格の設定を基本。証書の売却を競売による場合も有り
所有権の移動	競売を経て、差押申立者または競売落札者(通常は、申立者である抵当融資機関)に移動	競売成立の場合は落札者に移動、不成立の場合はランドバンク等に移動	差押手続の完了後に抵当証書購入者に移動

筆者作成。

(2) ランドバンクの構造、発展経過

- ランドバンクとは、空き家・空き地、放棄地、税滞納差押物件等を利用物件に転換することに特化した公的機関。市場の見捨てた物件への対処が基本。
- 通例、物件の譲渡、利活用を進めやすくする趣旨で、滞納されていた資産税や課徴金はランドバンクが物件を取得する際に帳消しされた上、ランドバンクの保有物件は非課税扱いされる。
- 第三者が権利を主張できないように無疵の権利として名義確定処理 (title cleaning あるいは quiet title) がなされることも多い。
- ランドバンクは、税滞納差押物件競売を経ずして放棄物件を取得する権利を有していたり、地域の改善、活性化等の観点から物件の譲渡先を決定し課税査定価格未満で物件の譲渡ができるといった裁量が付与されていたりする。
- ランドバンクの物件取得ルートの基本は税滞納差押。強制収用権 (eminent domain) とは異なる。

米国におけるランドバンクの発展経過

1970年代	市の担当部署のランドバンクプログラム (1971年セントルイス市、1976年クリーブランド市)
“ミシガン前”	1989年レイビル市、1990年フルトン郡・アトランタ市ほかジョージア州郡ランドバンク、オハイオ州各市の市ランドバンクプログラム
2002, 2003年	ジェネシー郡ランドバンク、ミシガン州ランドバンク法 ～税滞納差押過程の改革とセットとなった現代型ランドバンクの嚆矢
“ミシガン後”の 州法制定	2009年オハイオ州、2011年ニューヨーク州、2012年ペンシルバニア州、ほか。2017年3月時点でランドバンク州法を有する州は延べ13州。
州法によらない 大都市での設置	2007年インディアナポリス市、2012年カンザスシティ、 2013年クック郡(シカゴ都市圏)

筆者作成。

ランドバンクは全米に約250存在するとされる(Center for Community Progress, 2021。)ただし、どこまでをカウントするかは難しい)。郡が資産税(property tax)を徴収することが多く、土地利用は市マター、したがって、ランドバンクにとっては郡と市の連携が重要。

主要な州におけるランドバンクの設置状況

州	州法 制定年	設置行政の 基本単位	組織の 形態	ランド バンク数
ミシガン州	2003年	郡	郡の機関	47
オハイオ州	2009年	郡	郡のエージェン シーとしての非営 利組織	54
ニューヨーク州	2011年	税滞納差押権限を 有する行政機関、 共同申請可	非営利 組織	26
ジョージア州	1990 年 2012年改定	、郡、市、ほか	非営利 組織	23
ペンシルバニア州	2012年	郡、市、広域	行政機関	25

各州のランドバンク連合団体、Center for Community Progress ウェブページより作成。

ランドバンク理事の例

- 代表理事は**郡財務官** (treasurer) が務める。他の理事は、郡財務官、郡コミッショナー理事が任命 (Genesee County Land Bank Authority, MI)
- 郡財務官、**郡長** (chair) を含む (Cuyahoga County Land Reutilization Corporation, OH)
- **市長** が任命並びに**市議会関係者** から任命、**住宅・コミュニティ開発団体** や**市民団体関係者** を一定数含む (Philadelphia Land Bank)
- 市議会の承認を得て**市長** が任命 (Detroit Land Bank Authority, MI)

(3) ランドバンクの事業

自ら事業を手掛けることはほとんどなく、つながりが主たる役割。

ランドバンクの事業内容の概観

事業	備考	
放棄物件の解体	ランドバンクでなく、行政主体による場合もあり。	
空き家の維持管理	ボーディング(犯罪防止等のための建物開口部の封鎖)、多くの場合は建物解体前段階としての対処。	
空き地の維持管理	ランドバンク自身による管理	当面の利活用が見込めず、除草等を実施(mothballing)。
	コミュニティ団体への貸付	物件ごとのリースや、最小物件数を規定し、管理費用の交付。
空き家の譲渡	個人への譲渡	修繕、居住年限を義務づける場合あり。
	事業者への譲渡	実績、事業・資金計画などを審査。CDCを優遇する場合あり。
	特定主体への優遇譲渡	警察、消防などの関係者への優先譲渡、割引価格の適用。
空き地の譲渡	コミュニティ団体への譲渡	複数区画の一括譲渡、割引価格の適用。
	所有住宅への転換の支援	賃貸住宅が税滞納差押、ランドバンク物件となった際の措置。
空き地の譲渡	隣地優先譲渡(side lot)	税滞納のない隣地所有者への譲渡。1区画あたり\$100内外。
	コミュニティ団体への譲渡	複数区画の一括譲渡、割引価格の適用。
ディベロッパー事業	経済開発	空きビルの修復などへの事業主体としての参画。ランドバンクの事業としては稀。

筆者作成。

ランドバンクの収入源

- ・郡(または市)からの運営助成金
- ・ランドバンクが販売することで、納税状態に戻った物件の納める資産税の還流。
5年間50%(通称、5/50) —ミシガン州、ほか
- ・地域の滞納課徴金総額の5% —オハイオ州

滞納物件の数に比例し、多くの資金がランドバンクにわたる合理的な仕組み
資金規模は一般に、5/50よりも大きい。

- ・保有物件販売収入
- ・放棄物件解体のための連邦助成金(州経由)
- ・金融機関から建物解体への協力金 —オハイオ州カヤホガ郡、ほか

滞納物件差押危機を招いた融資に対する非難への金融機関なりの回答。荒
廃物件を除去することで、地域に金融機関が保有する他の物件への悪影響を
抑えることができる。

物件の安定的な利活用、地区・都市の再生を意識した ランドバンクの物件譲渡の工夫

- 当該地域に拠点を有する事業者に限定
- CDC (community development corporation)等の非営利主体への優先譲渡
- 地域の公務員(警察、消防、学校教員等)への優遇譲渡
- 事業者に対する地区の団体との協議の義務づけ、推奨
- 地区再生へのインパクト、マスタープランとの整合性等の点から、物件取得希望者の事業計画の評価
- 修繕実施の義務づけ、修繕実施の完了までの期間に限定した物件取り戻し権の設定。
- 物件取得後の一定期間の居住の義務づけ

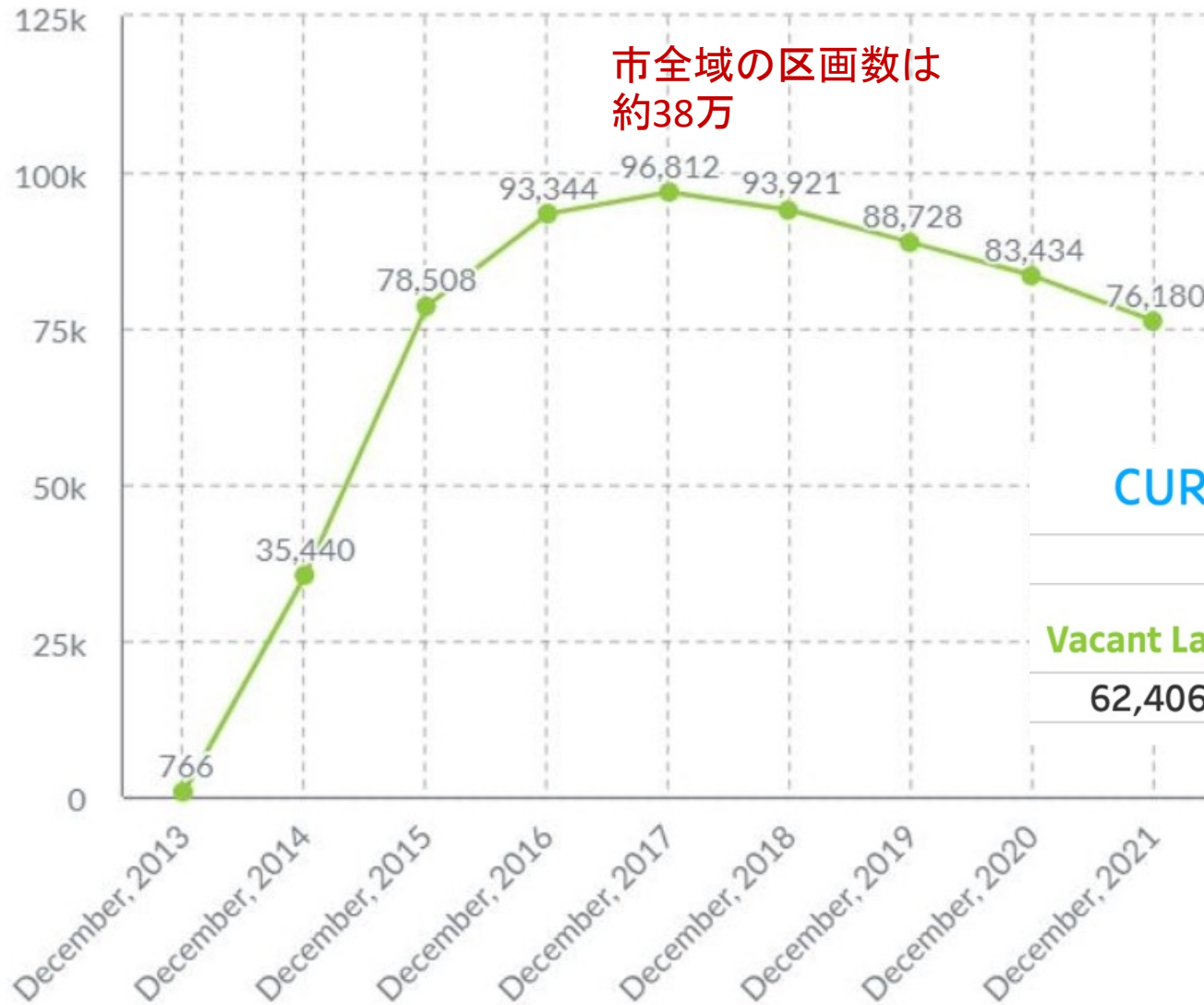
※ 上述の工夫は、ランドバンクによって様々。

(4) 進化したランドバンクの例 ～デトロイトランドバンク(DLBA)

DLBAの経過

- 2008年9月 DLBA発足
- 2013年7月 連邦の放棄物件等解体プログラムHardest Hit Fundの資金受皿団体となる
- 2014年1月 新市長就任、DLBA再編
- 2014年4月 市の担当部署保有(預かり)の物件のDLBAへの大量移管
- 2014年6月 郡の税滞納競売におけるDLBAの先行物件取得の導入
- 2014年9月 DLBAに所有権の法的確定の優先処理過程を適用

DLBA Property Ownership, 2013 - 2021



市全域の区画数は
約38万

建物の解体が進み、今日では保有物件における空き地の割合が高まった。

CURRENT INVENTORY

75,338	
Vacant Land	Structures
62,406	12,932

Detroit Land Bank Authority

<https://buildingdetroit.org/our-impact>

2022年5月アクセス。

TOTAL SALES

41,632

Vacant Land

Structures

26,504

15,128

Vacant Land Program Sales

Accessory Structures	41
----------------------	----

Neighborhood Lots	722
-------------------	-----

Oversized Lots	102
----------------	-----

Side Lots	20,312
-----------	--------

COMPLIANCE ACHIEVED

6,637

CURRENT LISTINGS

Structures:

Auction	30
Marketing	126
Own It Now	304
Renovation Programs	2

Vacant Land:

Marketing	220
Vacant Land Programs	29,256

Detroit Land Bank Authority

<https://buildingdetroit.org/our-impact>

2022年5月アクセス。

DLBAの主なプログラムの経過

Category	2013	2014	2015	2016	2017-
Stabilization	Demolition (July)	Nuisance Abatement (February)			
Structures		Auction (May)	Rehabbed & Ready (August)	Own It Now (March)	
			City Employee Discount (March)	Buy Back (March)	Occupied Non-profit (October 2020)
Vacant Lots		Side Lot (July)			Neighborhood Lot (October 2020)
Community		Community Partnership (July)			
Planning-alignment					Land Review Areas (September 2020)

筆者作成。

DLBAのプログラム

1) 空き家プログラム

1-a) **Auction** (空き家オークション)

一日あたり3物件ほど。最低入札価格\$1,000。対象者は最大50%オフ。現状引き渡しにつき修繕が必要となる。瓦礫のある場合もある。修繕状況のモニタリングがなされる。

1-b) **Own It Now**

ウェブサイトで購入者を募る。72時間の最高価格提示者が落札できる。オークションと異なり、他者の提示価格は非開示。現状引き渡しで修繕が必要となる。瓦礫のある場合もある。修繕状況のモニタリングがなされる。

1-c) **Rehabbed & Ready** (修繕済物件)

修繕済であり、そのまま使える。

1-d) **Marketed Properties**

新築、戸建物件複数の一括譲渡(bundle)、商業物件、空き地物件などをDLBAが提示し、購入者側から利活用の提案を受け付ける。

1-e) **Project**

市の公有物件部の所轄する物件は、DLBAの売却一覧物件に載っていない物件もある。これらの物件は、市が申込を受け、DLBAが譲渡を審査する。

2) 空き地プログラム

2-a) **Side Lot** (隣地優先譲渡)

隣地に居住する税滞納のない者が対象。

\$100、7,500 sq-ft以下。**コンプライアンス期間なし。**

side lot 購入後の6ヶ月後に、Neighborhood Lotの購入が可能となる。

2-b) **Neighborhood Lot**

\$250/区画、居住区画から500 ftの範囲で1年あたり2区画までの空き地が購入可能。

3年間のコンプライアンス期間を適用、万一、荒廃違反の場合はDLBAが物件を没収する。

個人のほか、block club(町内会)、DLBA Community Partnerが購入可能。

2-c) **Oversized Lot** (大規模空き地)

7,500～15,000 sq-ftの空き地、評価額が\$2,500以下であれば\$200。

購入者の居住区画に通りに沿って隣接する必要があり、購入区画数は1区画のみ。

2-d) **Accessory Structure Lot** (離れの家屋の建つ区画)

最大床面積750 sq-ft、評価額が\$2,500以下であれば\$250。

購入者の居住区画に通りに沿って隣接する必要がある。

住居、レクリエーション、農業目的の使用可。

2-e) **Infill lot** –プログラム準備中

空き地1～2区画を新築住宅用に売却するもの。

購入者は、資金調達と設計図書を含む開発計画を提出すること。

アフォーダブル住宅開発の場合は、50～80%の割引が適用される。

2-f) **Homestead Lot**（入植タイプの面的な土地経営）–プログラム準備中

オークションほかの方法で売却される空き家とセットとされる隣接する数区画の空き家の一括売却。

\$100/区画

2-g) **Land Based Project Bundle**

複数区画の空き地について、農業、ガーデニング、集会場所、美化等に利活用するコミュニティ団体や営利団体への一括売却。

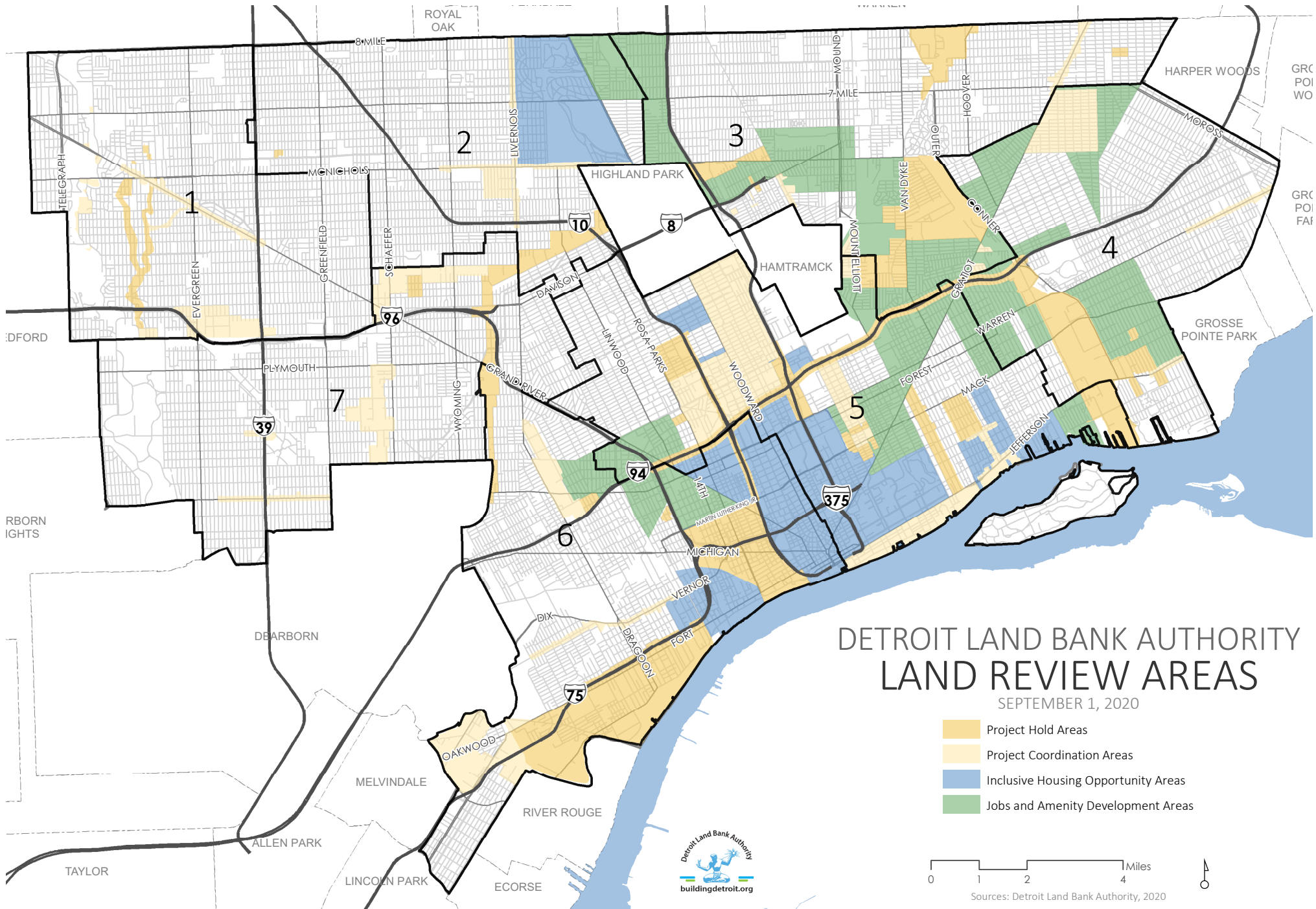
一部の区画は、住宅や就業に利活用することができる。

3) Land Review Area

市の都市計画と歩調を合わせて物件処分をする地域

- ・Inclusive Housing Opportunity Area: 住宅価格が\$100/sq-ft以上となる住宅購入の難しくなっている地域
- ・Jobs and Amenity Development Area: 地域の3分の1以上の区画が公有となっており、大規模なプロジェクトの展開が見込まれる地域
- ・Project Coordination Area: 市の都市計画、住宅、インフラ、経済開発、レクリエーション関係の部署がDLBAの物件の処分方法について、DLBAに正式に要請した地域。
- ・Project Hold Area: 市の関係部署がDLBAに物件売却停止を要請した地域。

4) 上記のプログラム以外に、市中の不動産ブローカーと組んで、空き家空き地を売却することもなされている。



5) **Buy Back / Occupied**

ランドバンクの所有する住宅に賃貸居住する者が、住宅所有者となる施策。\$1,000/物件。
研修プログラムが提供される。

6) **Occupied Property Disposition Program**

1年間以上、住宅維持や社会サービスを提供してきた主体が占有物件の所有者となる施策。

7) **Compliance** (修繕義務のモニタリング)

45日ごとに、写真をアップし修繕状況をDLBAに報告する義務を課すもの。

修繕完了後にDLBAの所有権回復規定が解消され、当該所有者は完全所有権を手にする。

8) **Nuisance Abatement** (近隣迷惑状態排除)

近隣迷惑状態にある物件について法定手段に訴えるもの。

9) **Community Partnership**

登録コミュニティ団体。まとまった物件数を割引で購入できる。

10) **Create-a-Project**

コミュニティグループと協働する空き地の利活用。\$250/区画、上限4区画

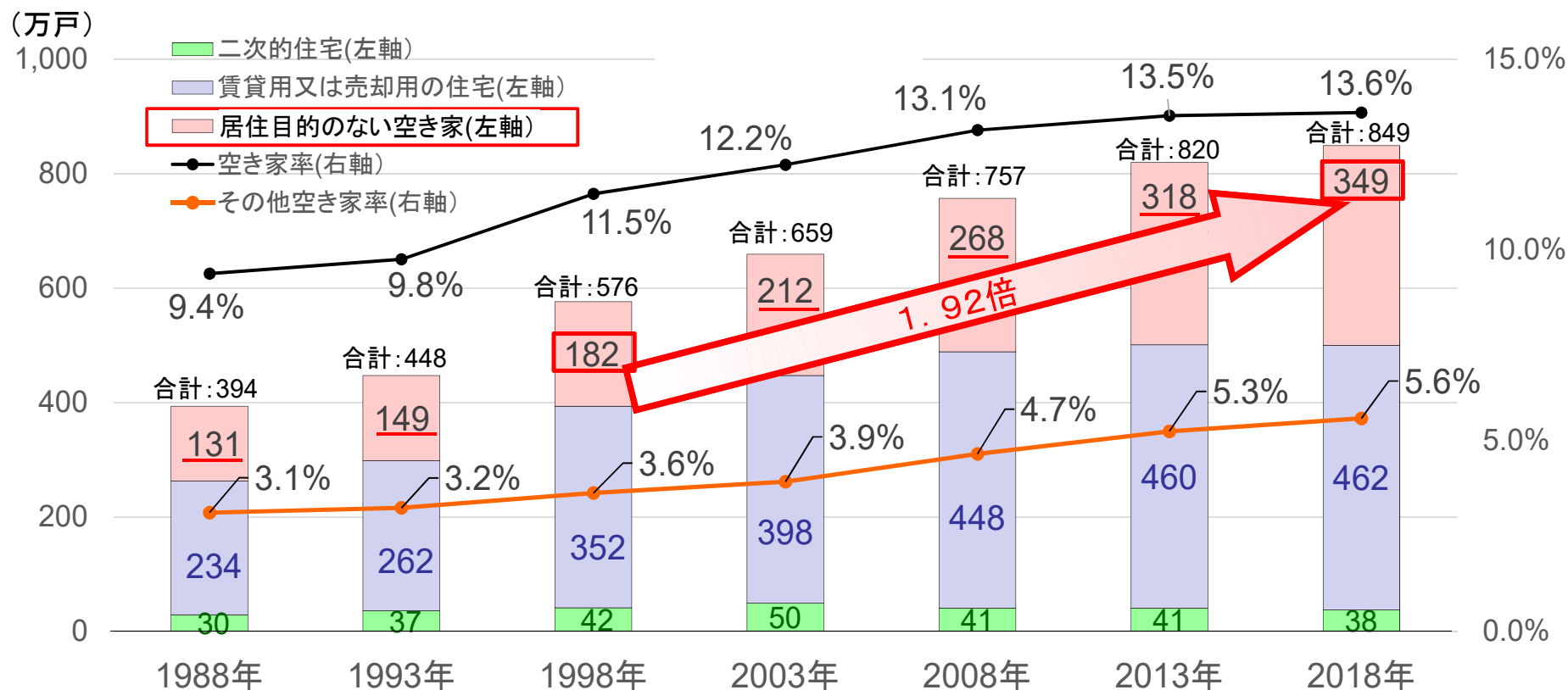
(5) 日本への示唆

- 不動産は私有であっても、適切な管理運営という社会的な責務を伴うという考え方が空き家・空き地再生の大前提である。
- 行政施策、市議会と連携、連動しつつも、ランドバンクが裁量をもってプログラムを構築し実践することがポイントとなる。
- ランドバンクは、税徴収部署と計画部署を結びつける力(siloの打破)を有している。
- ランドバンクは基本的には事業主体ではないので、非営利事業者と営利事業者の双方との協働が必要になる。
- 民間市場を知り、経営力あるランドバンクが成果を上げている。戦略性と透明性が同時に求められる。
- 日本は空き家の開口部封鎖をしない平和の国だが、今後、空き家が増加することは必定。臨界的なものを超えると外部不経済は顕著となる。住宅の多くは民有、官民の連携した取組が必要となってくる。

2. 日本の空き家対策

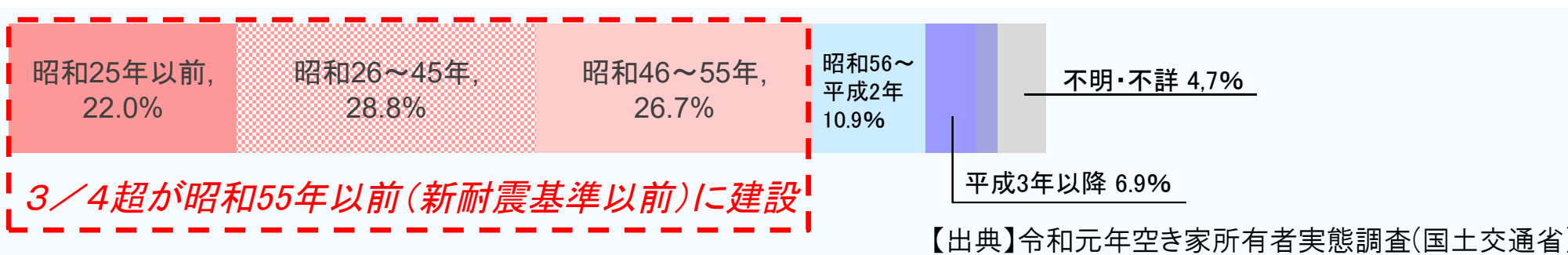
(1) 空き家の状況

居住目的のない空き家 = 住宅・土地統計調査では「その他の住宅」の呼称。
 (他の2つの区分のほか、)人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など



空き家数の推移

【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)



空き家の建設時期

空き家所有者に対する調査、利用現況が売却用、賃貸用及び別荘・セカンドハウスとなっているものを除いたもの、N=2,065

国土交通省 我が国の空き家の現状と最新の政策動向について、2023年2月

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/tokyo_renrakukyogikai/data/akiya_renrakukyogikai_18_01.pdf

人口規模の小さい自治体のほうが、空き家の割合が高い。

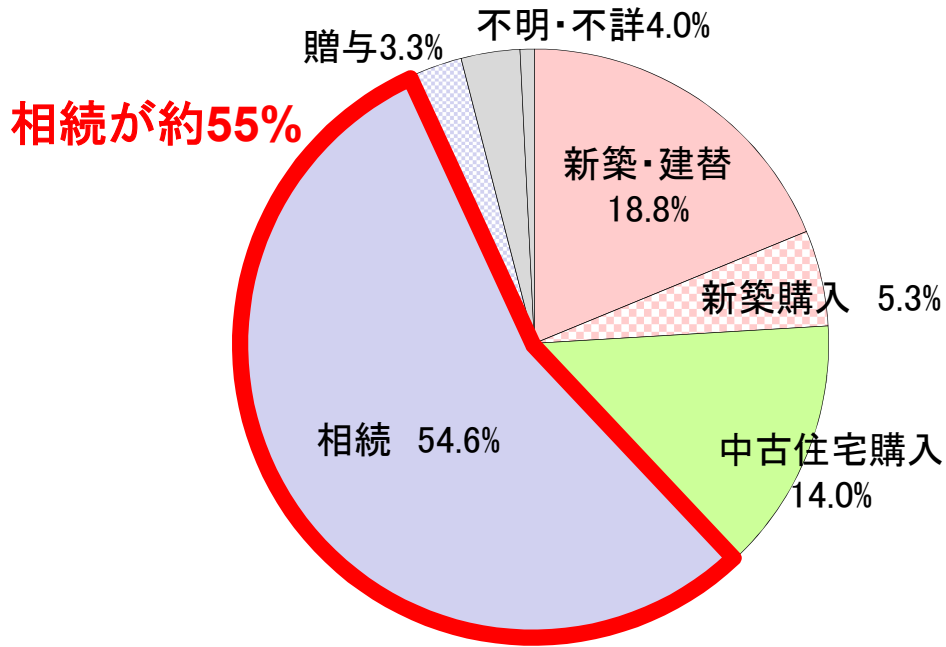
世帯所有空き家の所在地

市区町村の人口階級	空き家数	割合	世帯数割合 (2020年)	人口割合 (2020年)
人口60万以上の市区	9,000	1.3%	27.7%	25.6%
人口50万以上60万未満の市区	15,000	2.2%	4.3%	4.0%
人口40万以上50万未満の市区	40,000	5.7%	7.6%	7.4%
人口30万以上40万未満の市区	46,000	6.6%	8.4%	8.2%
人口20万以上30万未満の市区	76,000	10.9%	8.9%	8.6%
人口10万以上20万未満の市区	153,000	22.0%	16.4%	16.9%
人口5万以上10万未満の市区	136,000	19.5%	12.4%	13.5%
人口5万未満の市区	106,000	15.2%	7.1%	7.8%
人口1万5千以上の町村	53,000	7.6%	4.0%	4.5%
人口1万5千未満の町村	62,000	8.9%	3.2%	3.5%
計	696,000	100.0%	100.0%	100.0%

総務省 2018(平成30)年住宅・土地統計調査

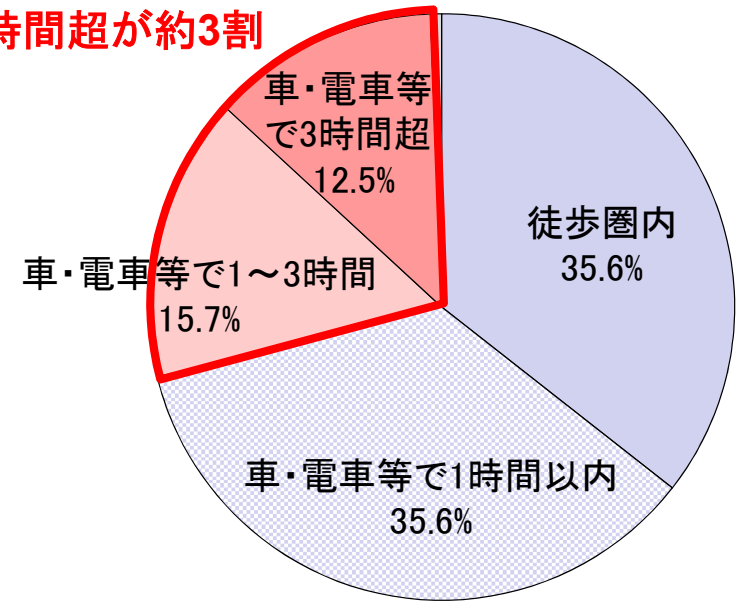
<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200522&tstat=000001127155&cycle=0&tclass1=000001133386&tclass2val=0>、2020年国勢調査より作成。

【空き家の取得経緯(N=3,912)】

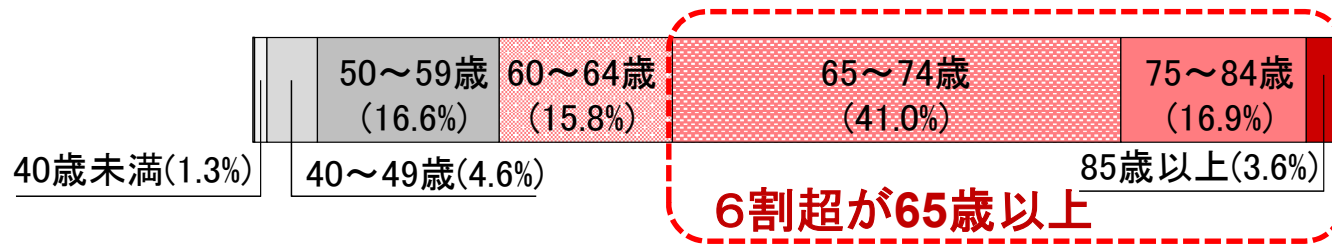


【空き家の所在地と所有者の居住地の関係(N=3,912)】

所要1時間超が約3割

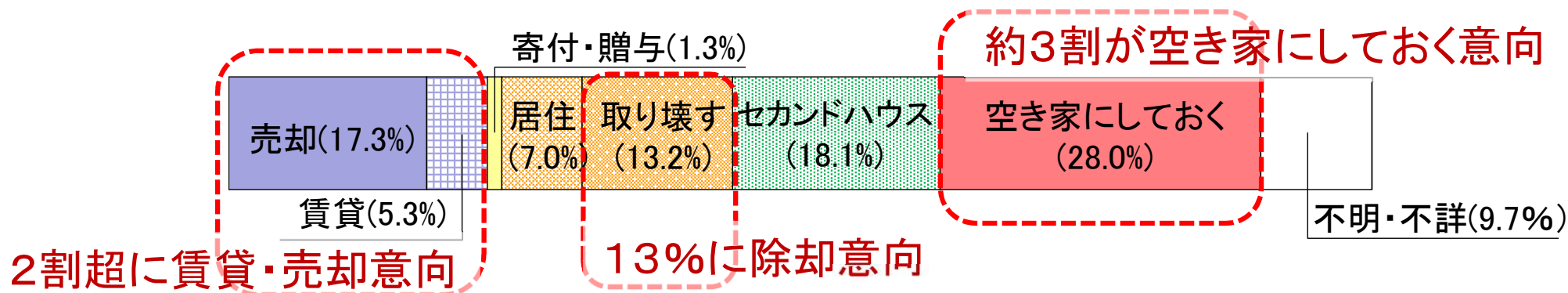


【空き家所有世帯の家計を支える者の年齢(N=3,912)】

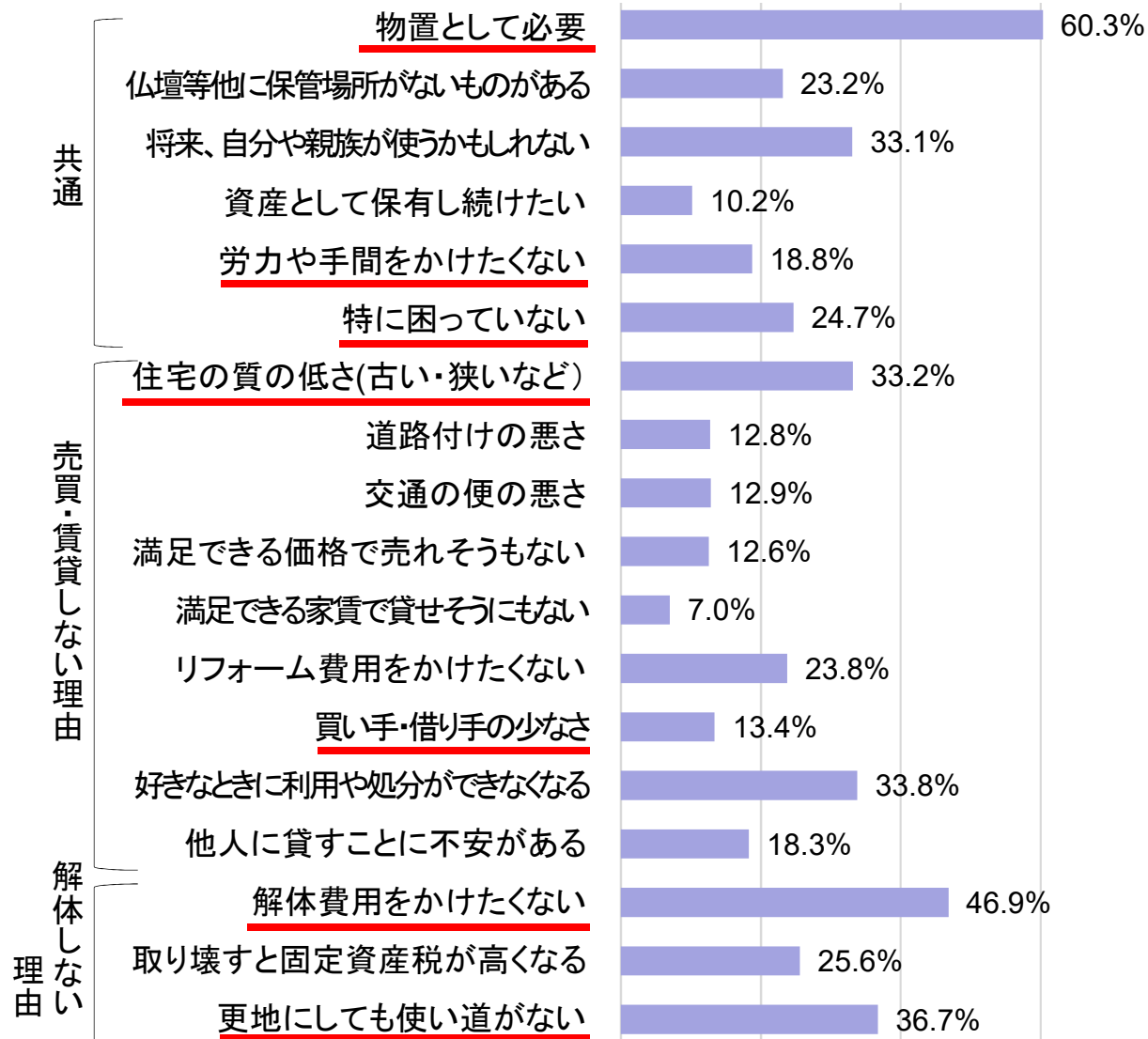


【出典】: 令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

空き家の取得経緯、所有者の居住地、所有者の年齢



空き家の利用意向



空き家にしておく理由

N-1097

国土交通省 我が国の空き家の現状と最新の政策動向について、2023年2月

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/tokyo_renrakukyogikai/data/akiya_renrakukyogikai_18_01.pdf

(2) 空き家対策の概要

1. 空家等対策計画の策定状況

	市区 町村数	比率
策定済み	1,399	80%
策定予定あり	218	13%
令和4年度	86	5%
令和5年度以降	21	1%
時期未定	111	7%
策定予定なし	124	7%
合 計	1,741	100%

2. 法定協議会の設置状況

	市区 町村数	比率
設置済み	947	54%
設置予定あり	251	15%
令和4年度	68	4%
令和5年度以降	21	1%
時期未定	162	10%
設置予定なし	543	31%
合 計	1,741	100%

○ 適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対策として、固定資産税等の特例措置(人の居住の用に供する家屋の敷地に適用される住宅用地特例)を解除。

【管理が不十分な空家のイメージ】

【現行の住宅用地特例】

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額



■ 空家法上の特定空家等に対する措置の流れと固定資産税等の住宅用地特例の適用対象除外のタイミング



特定空家等に対する措置のうち、(行政、略式)代執行は1.4%のみ。

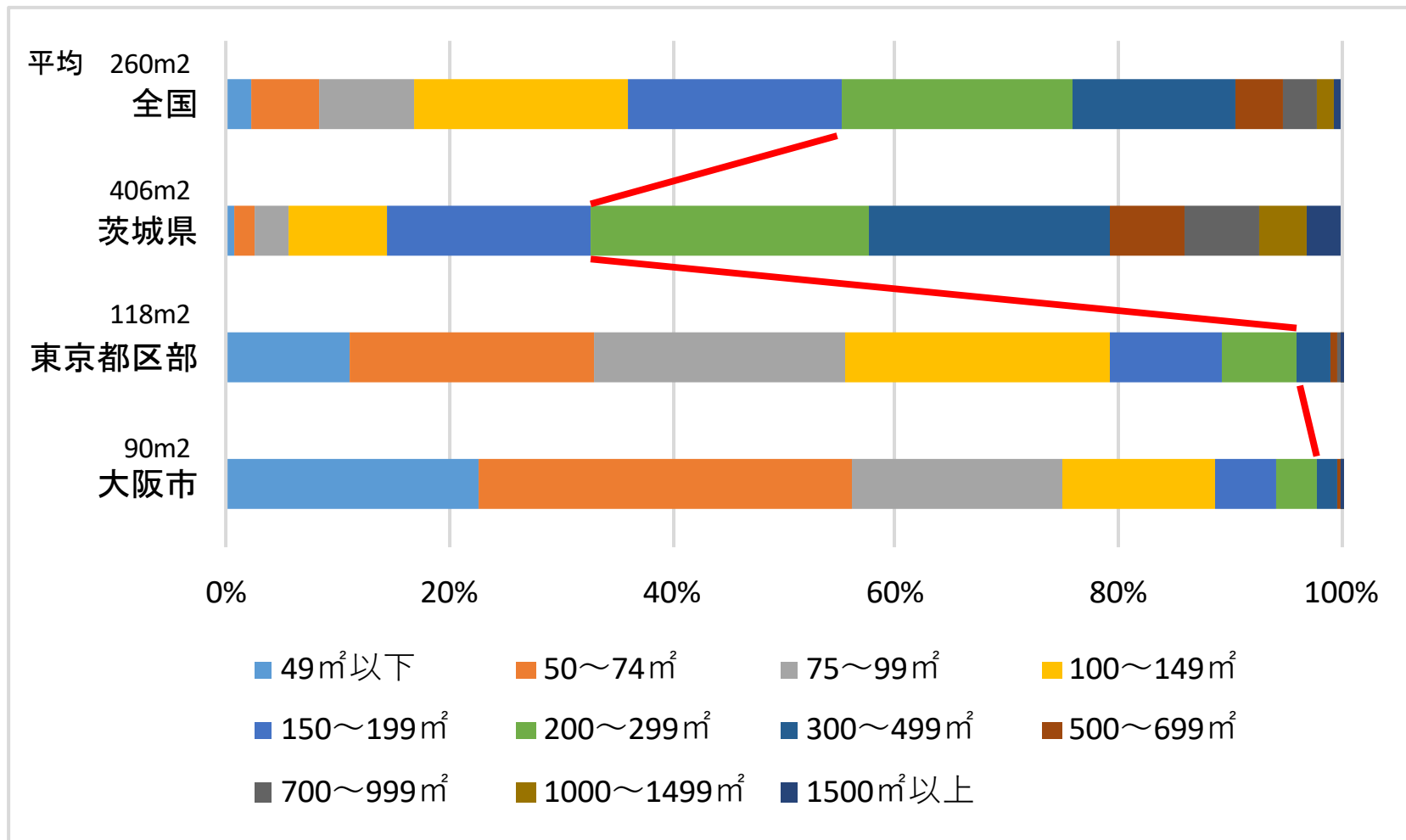
特定空家等に対する勧告と固定資産税の特例措置の解除

3. 特定空家等に対する措置状況 ()内は市区町村数

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	合計
助言・指導	2,078 (119)	3,077 (204)	3,852 (269)	4,584 (321)	5,349 (398)	5,762 (396)	6,083 (442)	30,785 (773)
勧告	59 (23)	206 (74)	298 (91)	379 (104)	442 (135)	473 (149)	525 (156)	2,382 (376)
命令	5 (4)	19 (16)	40 (28)	39 (20)	42 (33)	65 (46)	84 (61)	294 (153)
行政代執行	2 (2)	10 (10)	12 (12)	18 (14)	28 (25)	23 (21)	47 (43)	140 (103)
略式代執行	8 (8)	27 (23)	40 (33)	50 (45)	69 (56)	66 (54)	82 (72)	342 (206)
合計	2,152 (123)	3,339 (218)	4,242 (296)	5,070 (353)	5,930 (440)	6,389 (443)	6,821 (511)	33,943 (812)

※1 市区町村からの申し出を受け、過去に公表した過年度分の助言・指導等の件数を一部修正している

固定資産税の関係から小規模とされている住宅用地はどれほどあるものだろうか。



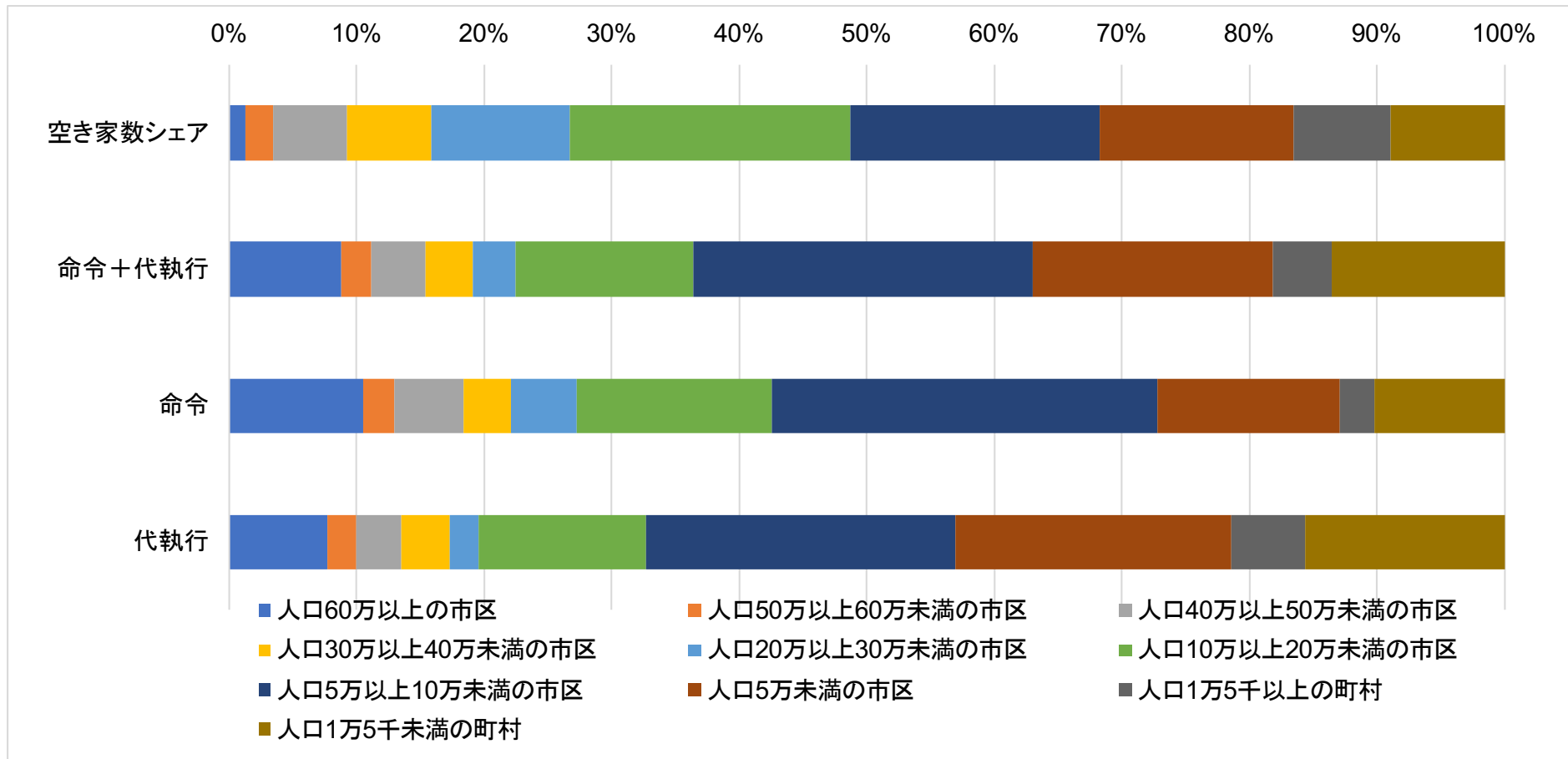
一戸建住宅の敷地面積(件数)

総務省 2018(平成30)年住宅・土地統計調査

[https://www.e-stat.go.jp/stat-](https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200522&tstat=000001127155&cycle=0&tclass1=000001133386&tclass2val=0)

[search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200522&tstat=000001127155&cycle=0&tclass1=000001133386&tclass2val=0](https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200522&tstat=000001127155&cycle=0&tclass1=000001133386&tclass2val=0)より作成。

空き家数シェアに対して、命令や代執行のシェアの大きい人口階級は、「人口60万以上の市区」「人口1万5千未満の町村」「人口5万以上10万未満の市区」、逆に、シェアの小さい人口階級は、「人口20万以上30万未満の市区」とその前後。



市区町村人口階級別の特定空家等に対する命令・代執行の状況

代執行件数は行政代執行と略式代執行の件数の合計。

国土交通省資料(2023年3月31日時点)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001519054.pdf>より作成。

空き家割合の高い小規模自治体に未実施自治体が多くみられる。
行政の執行キャパシティ不足か、あるいは、争いを好まない日本文化に起因するのか……。

市区町村人口階級別の特定空家等に対する命令の実施状況

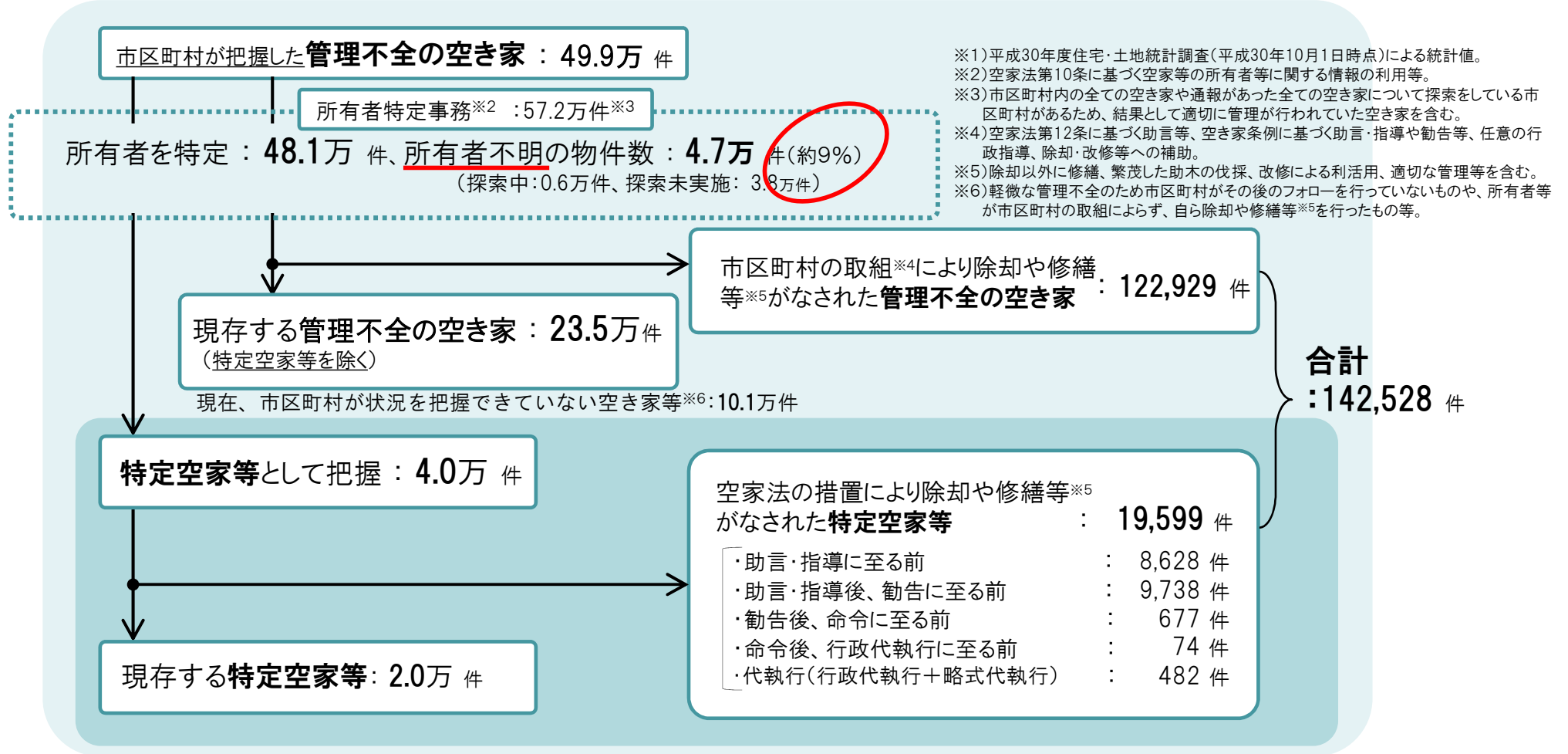
人口階級	N	実施 市区町村数	未実施 市区町村割合
人口60万以上の市区	26	11	57.7%
人口50万以上60万未満の市区	9	5	44.4%
人口40万以上50万未満の市区	21	8	61.9%
人口30万以上40万未満の市区	30	8	73.3%
人口20万以上30万未満の市区	44	8	81.8%
人口10万以上20万未満の市区	153	21	86.3%
人口5万以上10万未満の市区	241	35	85.5%
人口5万未満の市区	291	27	90.7%
人口1万5千以上の町村	244	6	97.5%
人口1万5千未満の町村	681	24	96.5%
全国	1,740	153	91.2%

双葉町の2020年人口はゼロであったため除外した。

国土交通省資料(2023年3月31日時点)

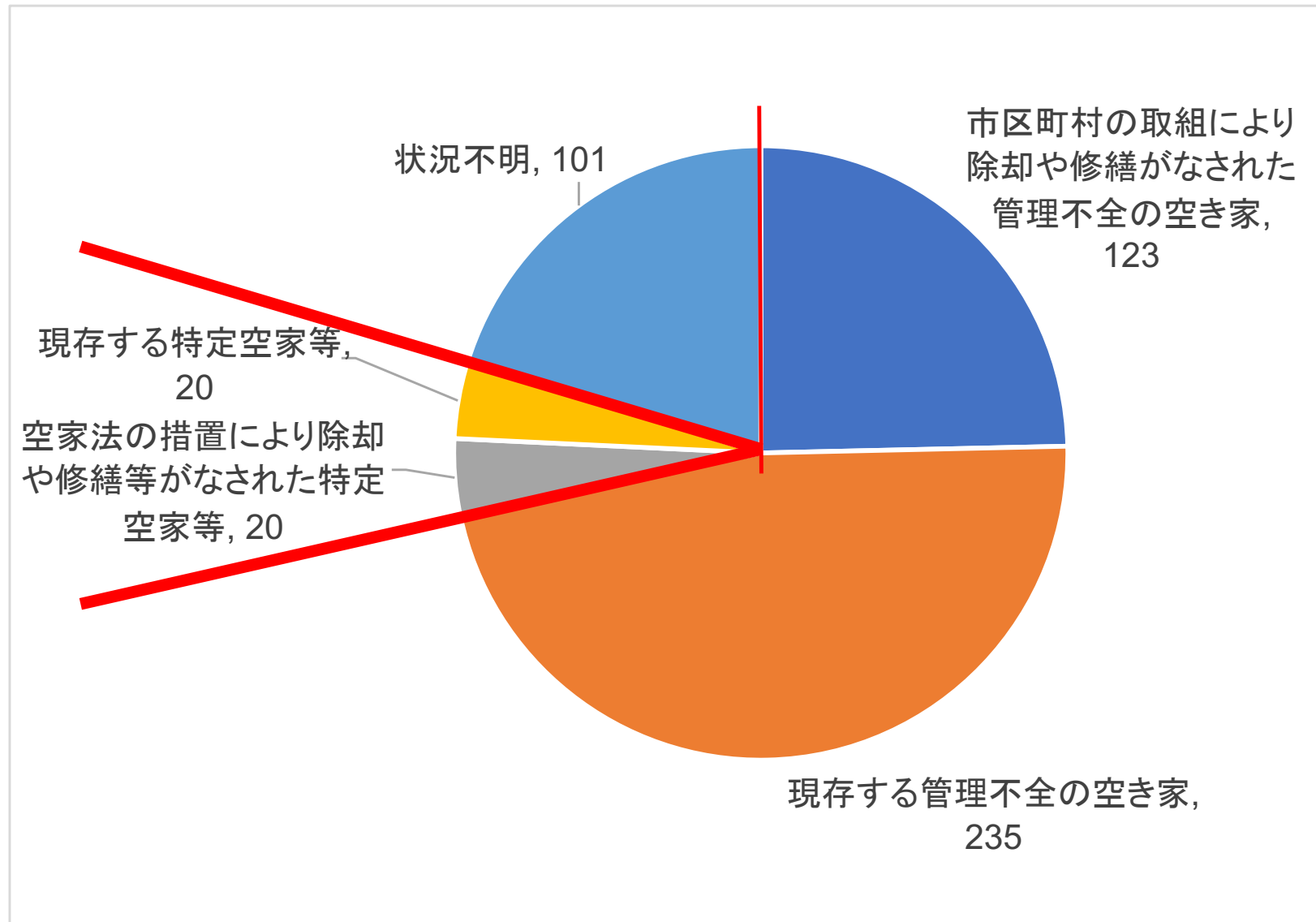
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001519054.pdf>より作成。

平成30年度住宅・土地統計調査による「その他空き家」のうち「腐朽・破損あり」(＝管理不全):100.6万戸※1



管理不全の空き家等に対する措置の状況

状況不明を除く管理不全の空き家のうち、「特定空き家等」の措置によるものは10%にすぎない。
管理不全の空き家の31%が、市区町村の取組により除却や修繕がなされてきた。



国土交通省 我が国の空き家の現状と最新の政策動向について、2023年2月

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/tokyo_renrakukyogikai/data/akiya_renrakukyogikai_18_01.pdf
より作成。

空家法の措置によらず市区町村の空き家対策によって 除却や修繕等がなされた管理不全の空き家

順位	都道府県	空家法の措置によらず市区町村の空き家対策によって除却や修繕等がなされた管理不全の空き家数/その他の空き家数	
1	石川県	7.20%	25 福井県 3.20%
2	茨城県	6.80%	26 北海道 3.20%
3	埼玉県	6.26%	27 和歌山県 3.03%
4	愛知県	6.16%	28 宮城県 2.93%
5	愛媛県	5.42%	29 徳島県 2.63%
6	三重県	5.32%	30 大分県 2.61%
7	秋田県	4.90%	31 静岡県 2.58%
8	滋賀県	4.82%	32 福島県 2.41%
9	千葉県	4.76%	33 山形県 2.29%
10	岩手県	4.51%	34 富山県 2.28%
11	高知県	4.36%	35 奈良県 2.22%
12	栃木県	4.35%	36 鹿児島県 2.06%
13	福岡県	4.31%	37 神奈川県 1.95%
14	東京都	4.18%	38 広島県 1.76%
15	香川県	4.15%	39 宮崎県 1.72%
16	群馬県	4.12%	40 長野県 1.67%
17	佐賀県	3.82%	41 長崎県 1.66%
18	新潟県	3.56%	42 京都府 1.63%
19	熊本県	3.49%	43 島根県 1.57%
20	山口県	3.41%	44 岡山県 1.50%
21	岐阜県	3.40%	45 鳥取県 1.36%
22	兵庫県	3.33%	46 沖縄県 1.21%
23	大阪府	3.30%	47 山梨県 1.06%
24	青森県	3.28%	

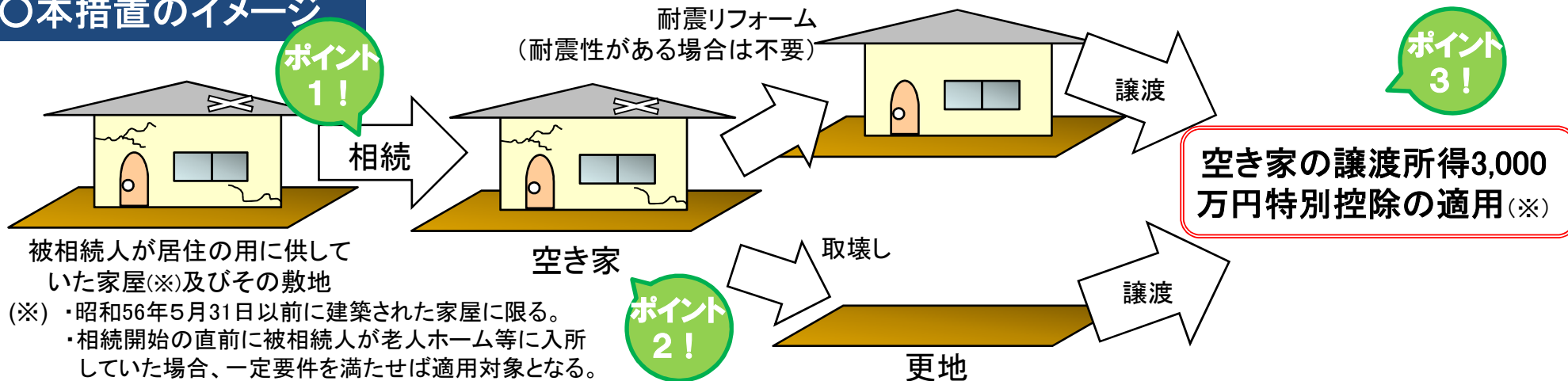
1位と47位
では6.8倍
の開きがあ
るものの、
都市部とそ
の以外の都
道府県の別
の傾向はみ
られない。

その他の空き家件数は2018年時点。

2018(平成30)年住宅・土地統計調査、国土交通省資料

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001519054.pdf>より作成。

○本措置のイメージ



○空き家等の譲渡所得3,000万円控除に係る確認書の交付実績

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3	合計
交付件数(市町村数)	4,465 (492)	7,022 (561)	7,849 (603)	9,640 (599)	9,791 (631)	11,976 (631)	50,743 (962)

(※)本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡価額} - \text{取得費} (\text{譲渡価額} \times 5\% (\text{※})) - \text{譲渡費用} (\text{除却費用等}) - \text{特別控除} 3,000 \text{万円}$$

※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<前提条件>

- ・昭和55年建築
- ・除却費200万円
- ・被相続人が20年間所有
- ・取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円

$$(500 \text{万円} - 500 \text{万円} \times 5\% - 200 \text{万円} - 3,000 \text{万円}) \times 20\% = 0 \text{円}$$

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

$$(500 \text{万円} - 500 \text{万円} \times 5\% - 200 \text{万円}) \times 20\% = 55 \text{万円}$$

空き家の譲渡所得の3000万円特別控除

都道府県別の空き家等の譲渡所得3000万円控除に係る確認書の交付実績

6カ年度の累計であるが、中古住宅取引の不活発な国にあり、交付件数は多いとはいえない。

大阪府は、その他の空き家件数が最も多く、2位の東京都を16.2%上回るが、交付件数では、1位の東京都の48.6%にとどまる。

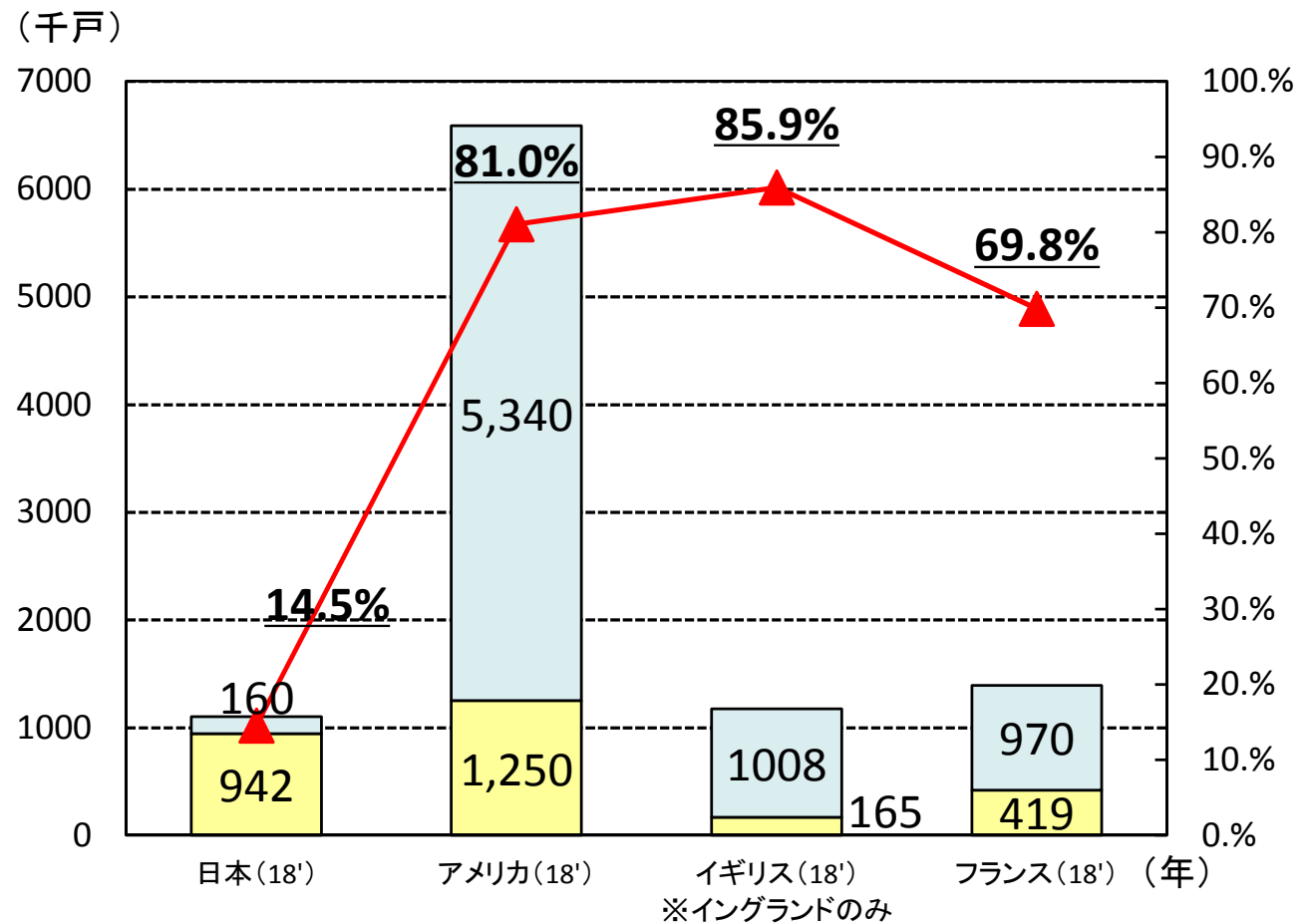
1位と47位では33.6倍もの開きがある。その他の空き家数に対する交付件数の多さは、マーケットの活況に関係していそうである。

順位	都道府県	交付件数/その他の空き家件数			
1	東京都	4.384%	25	富山県	0.702%
2	神奈川県	4.131%	26	秋田県	0.650%
3	愛知県	4.006%	27	岡山県	0.639%
4	埼玉県	2.631%	28	愛媛県	0.639%
5	静岡県	1.993%	29	長野県	0.622%
6	宮城県	1.899%	30	栃木県	0.562%
7	大阪府	1.833%	31	大分県	0.548%
8	福岡県	1.663%	32	三重県	0.538%
9	千葉県	1.562%	33	鹿児島県	0.517%
10	京都府	1.488%	34	福井県	0.508%
11	兵庫県	1.348%	35	青森県	0.500%
12	北海道	1.292%	36	山口県	0.497%
13	新潟県	1.128%	37	山梨県	0.470%
14	石川県	1.053%	38	徳島県	0.438%
15	岐阜県	0.987%	39	茨城県	0.417%
16	山形県	0.966%	40	鳥取県	0.351%
17	群馬県	0.906%	41	岩手県	0.343%
18	宮崎県	0.900%	42	長崎県	0.328%
19	奈良県	0.849%	43	高知県	0.289%
20	熊本県	0.814%	44	香川県	0.285%
21	滋賀県	0.796%	45	和歌山県	0.259%
22	佐賀県	0.761%	46	島根県	0.163%
23	広島県	0.759%	47	沖縄県	0.131%
24	福島県	0.722%			

その他の空き家件数は2018年時点、確認書交付数は2022年3月31日までの累計。

2018(平成30)年住宅・土地統計調査、国土交通省資料

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001519054.pdf>より作成。



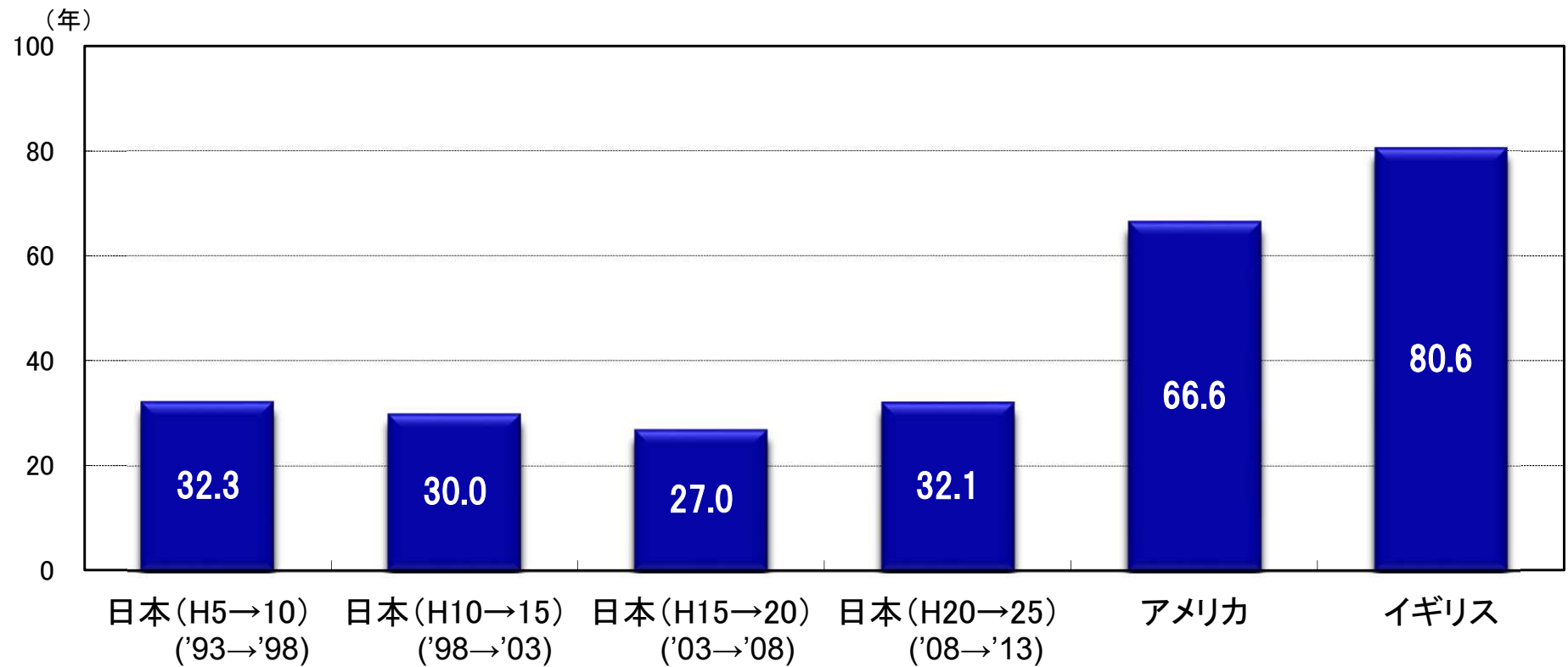
新築住宅着工戸数
 既存住宅取引戸数
 既存／全体 (既存+新築) 取引

(資料) 日本: 総務省「平成30年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成30年計)」
 アメリカ: U.S.Census Bureau「New Residential Construction」、National Association of REALTORS「Existing Home Sales」
 イギリス: Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」、HM Revenue & Customs「UK Property Transactions Statistics」
 フランス: Institut national de la statistique et des études économiques (英語ページ)「Number of started dwellings」、
 Conseil général de l'environnement et du développement (英語ページ)「House Prices in France : Property Price Index, French Real Estate Market Trends in the Long Run」
 注) イギリス: 既存住宅取引戸数については、四半期ごとの取引額4万ポンド以上の取引戸数を暦年ベースで合計したもの。

既存住宅流通シェアの国際比較

国土交通省

<https://www.mlit.go.jp/common/001314586.pdf>



出典:

日本: 総務省「平成5(1993)年、平成10(1998)年、平成15(2003)年、平成20(2008)年、平成25(2013)年住宅・土地統計調査」

アメリカ: U.S.Census Bureau「American Housing Survey 2003(平成15年)、2009(平成21年)」

(データ: 2003(平成15年)、2009(平成21年)) <http://www.census.gov/>

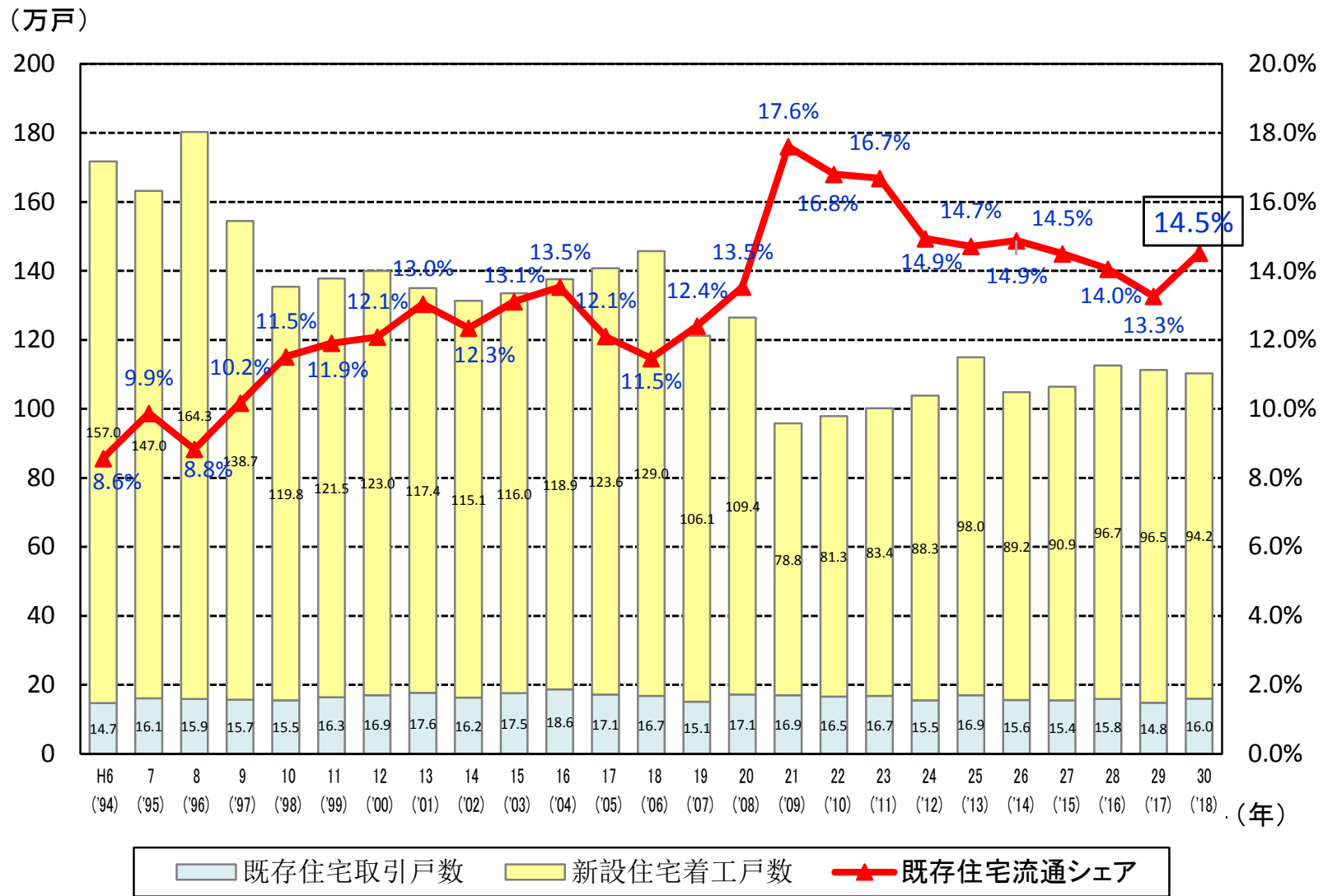
イギリス(イングランド): Communities and Local Government

「2001/02, 2007/08 Survey of English Housing」(データ: 2001(平成13年)、2007(平成19年))

<http://www.communities.gov.uk/>

より国土交通省推計

滅失住宅の平均築年数の国際比較



出典:住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)

(注)平成10(1998)年、平成15(2003)年、平成20(2008)年、平成25(2013)年、平成30(2018)年の既存住宅流通量は1~9月分を全年に換算したもの。

既存住宅流通シェアの推移

(3) 政策動向

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 空き家対策小委員会とりまとめ(2023年2月)

a. 発生抑制

所有者や家族の「住宅を空き家にしない」との意識の醸成

- ・「終活」としての空き家対策の重要性・空き家リスク等の意識啓発・働きかけ
- ・自治体やNPO等が専門家と連携し、セミナー・相談会等の実施
- ・意識啓発の汎用ツールの作成・普及 等

所有者のニーズに応じ死後に空き家としない仕組みの普及

- ・リバースモーゲージ等の活用の円滑化

b. 活用促進

相続人への意識啓発・働きかけや相続時の譲渡等の促進

- ・相続時に、自治体・NPO等が空き家リスクや相談先の周知、空き家バンク登録の働きかけ、相談対応
- ・空家部局と戸籍部局等が連携して相続人を把握
- ・相続空き家の早期譲渡を促すインセンティブ拡大等

空き家の流通・活用の促進

- ・所有者への空き家の管理負担やリスク、相談先の周知、空き家バンク登録の働きかけ、相談対応
- ・全国版空き家バンクの普及、地域ニーズに応じた活用需要の掘り起こし・マッチング促進
- ・一定のエリアでの重点的活用を促進する仕組み・空き家活用のモデル的取組への支援強化
- ・省庁間、自治体の部局間の連携体制強化等

c. 適切な管理・除却の促進

所有者の主体的な対応を後押しする取組

- ・所有者の管理の拠り所となる指針作成
- ・自治体、NPO等、自治会から所有者へ適切な管理を働きかけ
- ・活用困難な空き家の除却への支援
- ・所有者の責務の強化 等

市区町村の積極的な対応を可能とする取組

- ・所有者把握の円滑化
- ・特定空き家となるおそれのある空き家の所有者に適切な管理を促す仕組み(住宅用地特例解除を含む)・活用困難な空き家の除却への支援強化
- ・地域の実情に応じ、条例等で一定の空き家除却後の固定資産税負担軽減が可能であることの横展開
- ・財産管理制度の利用の円滑化
- ・緊急時の代執行等特定空き家への措置の円滑化等

d. NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進

NPO等の民間主体の活動を促進する取組(市区町村の取組を補完)

- ・NPO等が所有者に寄り添い、空き家の活用・管理に係る相談対応やマッチング等の活動をしやすい環境整備(NPO・社団法人等の公的位置づけ等)

地域コミュニティの取組の促進

- ・地域レベルで空き家を放置しないとの意識の醸成
- ・自治会等から所有者への管理・活用の働きかけ 等

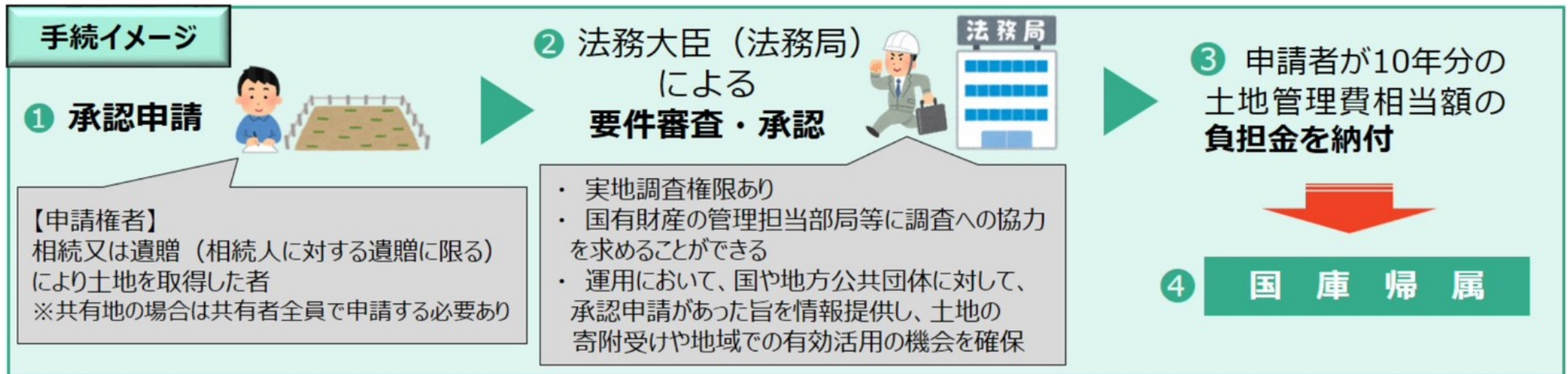
国土交通省 我が国の空き家の現状と最新の政策動向について、2023年2月

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/tokyo_renrakukyogikai/data/akiya_renrakukyogikai_18_01.pdf

より作成。

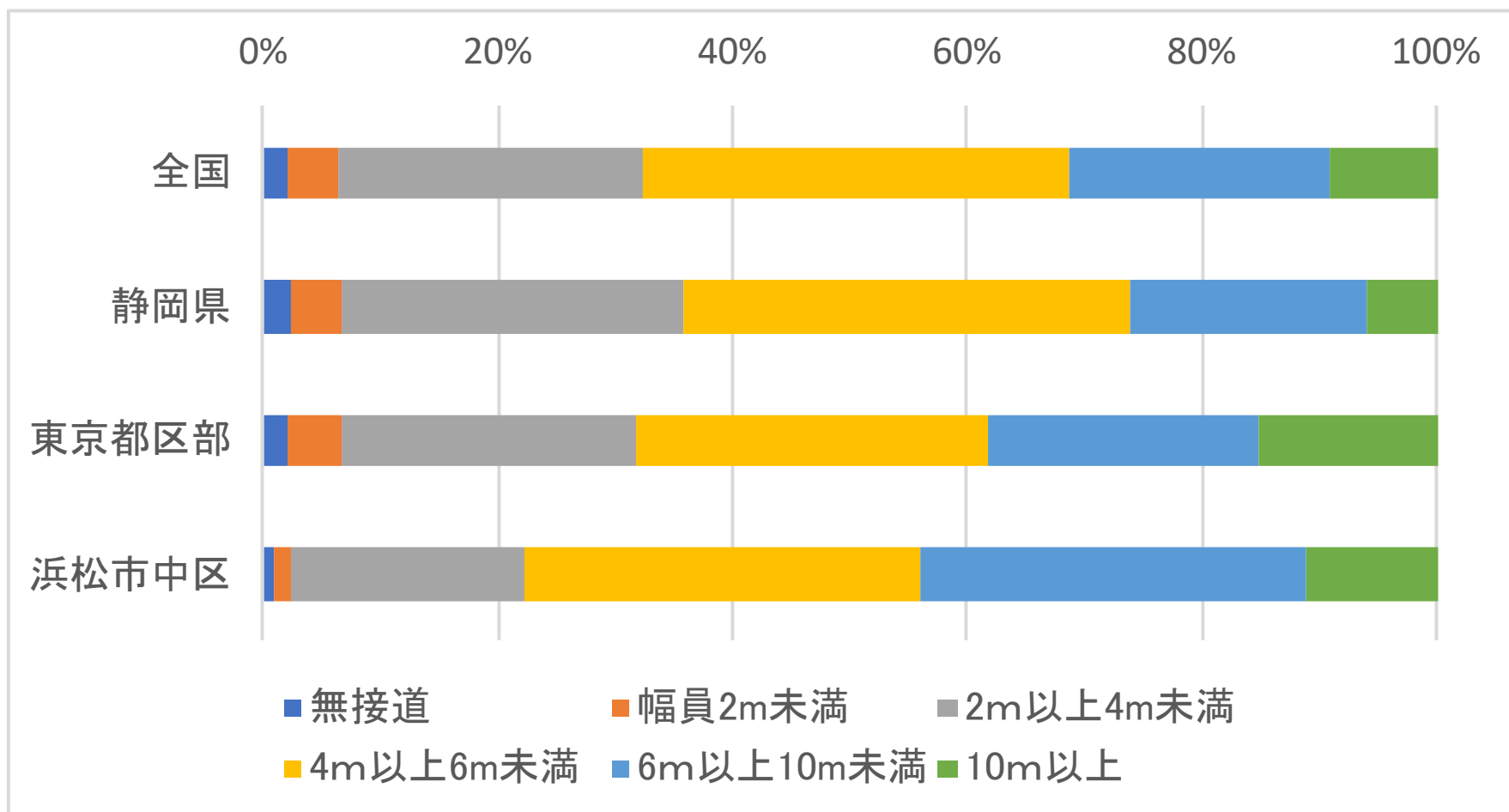
更地であること、かつ、土地所有者が土地管理費相当額を10年間負担することが条件。

2023年10月初時点で、申込900件、相談14,000件ほど。2件が国庫帰属となった。



2023年4月27日からの相続土地国庫帰属制度

町(街)割をせずに都市を作った(ができた)国の現実。
 一般住宅地に歩道、街路樹が少なく、住宅がストックとならない。



住宅敷地に接している道路の幅員

2013年住宅・土地統計調査 (<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200522&tstat=000001063455&cycle=0&tclass1=000001063456&tclass2=000001066782&tclass3=000001067778>) より作成。



Los Angeles
Y. Fujii 2022.



Detroit
Y. Fujii 2022.



Da Nang
Y. Fujii 2023.

3. まとめ

- 日本における空き家の発生は特定の地区にさほど集中していない(都市のスポンジ化)。また、空き家による社会や周辺環境に対する問題は米国に比べて軽微である。さらに、行政は利用見込みのない空き家空き地は基本的に引き取りたがらない。
- 日本においては、行政による助言や指導で管理不全の解決されている場合が比較的多い。老朽危険空家等除却費補助金は通例、特定空家のみが対象となり、貸し手と借り手のマッチング、物件の事業性などから、空き家活用支援事業費補助金の実績は少ない。
- 特定空家のスキームはさほど活用されていない。日本社会の特徴から当面は増えないであろう。特定空家の認定を待たず、管理不全の空き家について小規模住宅用地の課税特例の適用除外とできないものか。
- 日本において住宅が都市のストックとならない点は、空き家問題の根っこにある課題といえよう。
- 空き家と相続は大いに関係しており、2024年4月から義務化される相続登記の申請義務化は注目に値する。