

# 米国のランドバンクの動向について

2017年3月2日

藤井 康幸

1. ランドバンクの必要となる背景
2. 滞納物件差押
3. ランドバンクの発展経過、構造
4. ランドバンク事業を通じた地区、都市再生
5. ランドバンクの機能するための要件

# 1. ランドバンクの必要となる背景

---

## ランドバンクとは

- 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政府機関。
- 市場（マーケット）が“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の物件取得時に帳消しされた上、ランドバンクの保有物件は非課税扱いされる。
- また、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がなされることも多い。
- さらには、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。

## 1950年における米国の人口上位100都市のうち ピーク年からの人口減少率の大きな都市とランドバンクの設置状況

順位	都市名	州	2010年 人口	人口増減 (ピーク年 /2010年)	人口順位変動 1950年、2010 年	ランドバンク設置状況
1	St. Louis	MO	319,294	-62.7%	8 →	58 市ランドバンク
2	Detroit	MI	713,777	-61.4%	5 →	18 市ランドバンク
3	Youngstown	OH	66,982	-60.6%	57 →	- 郡ランドバンク
4	Cleveland	OH	396,815	-56.6%	7 →	47 郡ランドバンク、市プログラム
5	Gary	IN	80,294	-55.0%	71 →	- 市プログラム
6	Buffalo	NY	261,310	-55.0%	15 →	61 郡市共同ランドバンク
7	Pittsburg	PA	305,704	-54.8%	12 →	61 市ランドバンク
8	Flint	MI	102,434	-48.0%	60 →	- 郡ランドバンク
9	Scranton	PA	76,089	-47.0%	83 →	- 無
10	Dayton	OH	141,527	-46.1%	44 →	177 郡ランドバンク

ランドバンク設置状況は2016年時点。

## デトロイトの状況

ランドバンク保有物件数	約100,000件 *	(市内全域＝約38万区画)
うち、更地	70,000件	
家屋付物件	30,000件	
要建物解体		20,000件
居住中物件		5,000件
修繕、再利用の見込める物件		5,000件

\* 2014年1月の現市長就任、デトロイトランドバンク再編前のランドバンク保有物件数はわずか700件。

Source: Mayor Mike Duggan at 2016 Mackinac Policy Conference. May 31, 2016.



開口部封鎖（ボードアップ）された空き家□  
Flint, photo by Yasuyuki Fujii, 2013



放火にあったとみられる空き家□  
Detroit, photo by Yasuyuki Fujii, 2013□

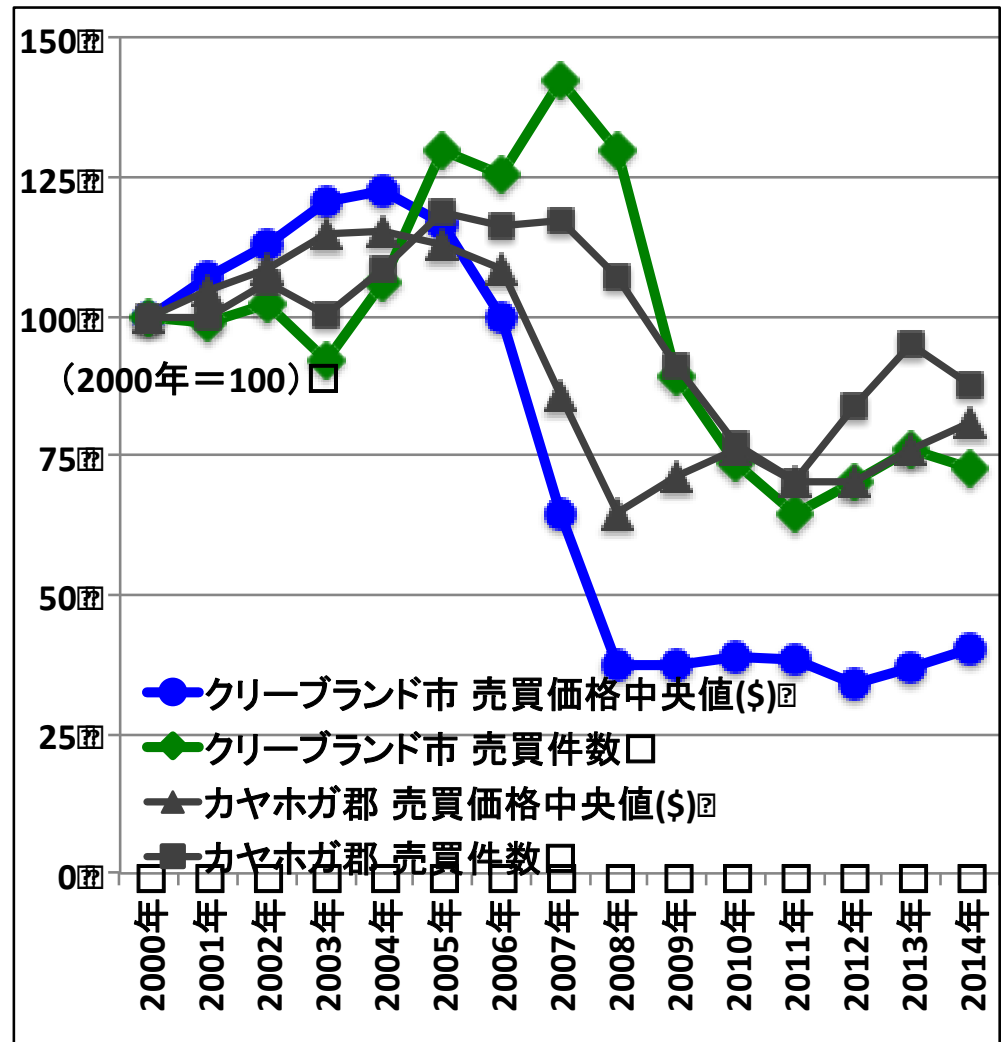


空き家・空き地だらけとなった地区□  
Detroit, photo by Yasuyuki Fujii, 2013□



開口部封鎖（ボードアップ）された連棟住宅□  
Baltimore, photo by Yasuyuki Fujii, 2016□

	クリーブランド市	カヤホガ郡
2000年	62,000	105,000
2001年	66,500	109,900
2002年	70,000	114,000
2003年	74,900	120,750
2004年	76,000	121,000
2005年	72,500	118,500
2006年	62,046	114,000
2007年	40,000	90,000
2008年	23,334	68,000
2009年	23,334	75,000
2010年	24,000	80,000
2011年	23,950	73,000
2012年	21,000	73,770
2013年	23,000	80,000
2014年	25,133	85,000



## クリーブランド市とカヤホガ郡の戸建住宅市場の推移

Source: Case Western Reserve University NEO CANDO data system.



## 頻繁な取引を経てランドバンク保有となった クリーブランドの物件例

区画No:	131-21-003	敷地面積 (sqft):	3,900
住所:	5208 Hamm Avenue	延床面積 (sqft):	1,409
地区:	South Broadway	建築年:	1890

異動年月日	金額	譲渡証書 種別	譲渡者	購入者等
2001/6/20	0.00	FOR	個人1	州
2002/8/23	0.00	AUD	州	個人2
2002/11/21	\$13,500	WAR	個人2	不動産事業者1
2004/5/13	\$77,000	WAR	不動産事業者1	個人3
2007/12/3	\$8,000	SHF	個人3	銀行
2008/5/2	\$1,200	WAR	銀行	不動産事業者2
2008/10/31	\$0	QTC	不動産事業者2	不動産事業者3
2010/5/25	\$0	WAR	不動産事業者3	CCLRC
2011/2/8	\$0	QTC	CCLRC	CCLB
2012/4/19	\$1	QTC	CCLB	個人4

～ 規制も不十分な中、Foreclosure crisisと呼ばれることになった2008年前後の混乱期に、投機的事業者の介在により住宅市場は大きく混乱した。

譲渡証書種別は、AUDがAuditor (州監査役没収)、FORがforfeiture (税滞納一時没収)、SHFがSheriff's sale (郡Sheriff (法律執行責任者)競売)、QTCがquit claim deed (権利放棄証書)、WARがwarranty deed (所有権保証権利移動)。

CCLRCはカヤホガ郡ランドバンク、CCLBはクリーブランド市ランドバンクプログラム。

Source: Office of the Cuyahoga County Auditor Property Information.

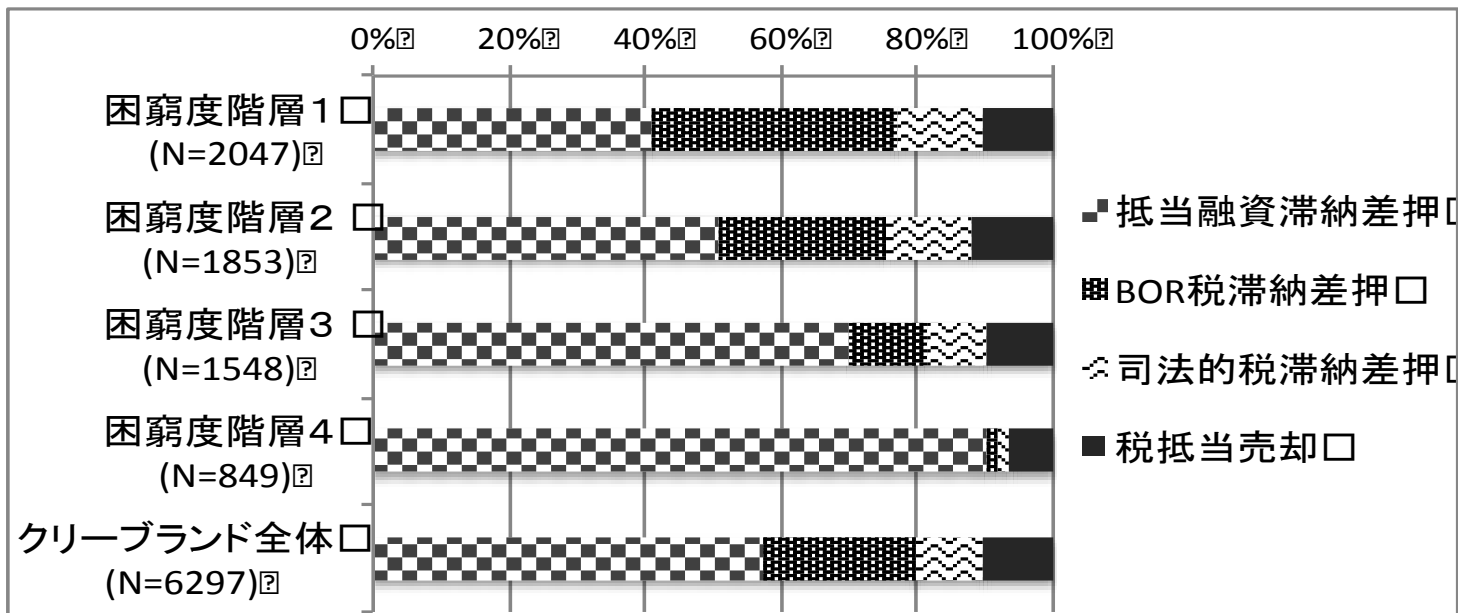
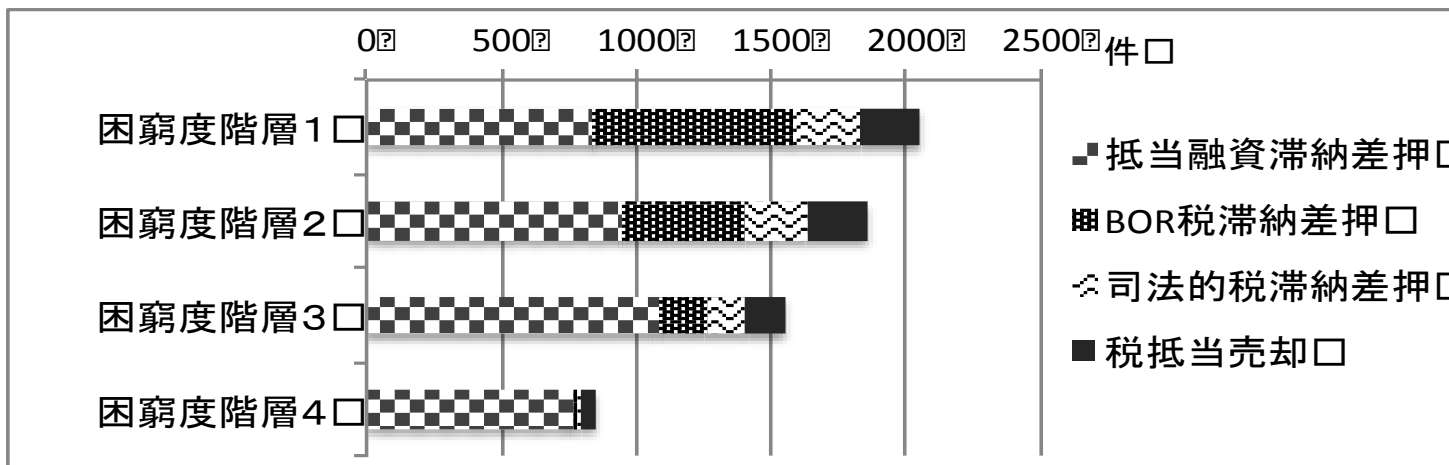
## 2. 滞納物件差押

---

## 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

Source: 筆者作成。



## クリーブランドにおける地区困窮度別差押種別の滞納物件差押の状況

クリーブランド市内36の計画地区について、人口変化、空き家率、持ち家率、世帯所得中央値、貧困率の5指標により困窮度ランキングを作成。困窮度階層Iの困窮度が最も高く、困窮度階層IVの困窮度が最も低い。データ年は2011年。BOR税滞納差押は、司法的手続を基本とするオハイオ州で、空き家・空き地状態の税滞納物件に限定し、2006年に導入された行政手続差押。

Source: Case Western Reserve University NEO CANDO data systemより作成。

# 税抵当売却の結果のパターン分け

税抵当売却(競売)の結果		所有者への影響	納税への影響	コミュニティへの影響
a	所有者による取し戻し	<ul style="list-style-type: none"> <li>税抵当が売却される前に滞納を解消しておけば、少ない金銭負担で済んだ。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>所有者が納税する場合もあれば滞納する場合も発生する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本的には変化なし。</li> </ul>
b	所有住宅としての販売	<ul style="list-style-type: none"> <li>所有権を喪失する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸住宅事業者は、納税する可能性が高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ジェントリフィケーションの生じるおそれあり。</li> </ul>
b'	抵当証書購入者への所有権移転 賃貸住宅経営			<ul style="list-style-type: none"> <li>新しい所有者となった抵当証書購入者は、滞納する可能性が高い。</li> </ul>
c	運用せず、ただ保有	<ul style="list-style-type: none"> <li>抵当実行期限経過後は、所有権は回復される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>元の所有者の滞納状態が継続されるおそれが大きい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>滞納、放棄物件が周辺に負の影響を及ぼす。</li> </ul>
d	抵当証書購入者による放棄 (所有権は移転せず)			

## ミシガン州の税滞納差押規定

納税年	7月から11月までに納税通知書発送	
翌1年目	2月28日	税滞納の発生、課徴金4%と月1%の金利
	10月	滞納フィー\$15
翌2年目	3月1日	一時没収 (forfeiture)、フィー\$175と登録フィー\$26の加算、金利は滞納時に遡り月1.2%
	6月15日	郡による滞納差押 (foreclosure) 対象物件の巡回裁判所への届出期限
翌3年目	1月30日～2月28日	滞納差押審問
	3月30日	巡回裁判所の滞納差押判断
	3月31日	税滞納分、フィー、利息の支払による所有権回復期限
	4月1日	税滞納差押確定
	11月第1火曜日	郡財務官による税滞納差押物件競売実施期限

Source: State of Michigan, Real property tax foreclosure timeline. Revised August 21, 2013.

## 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。司法的手続州と行政手続州がある。
- 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においては競売(オークション)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、転売を意図した取得も多くみられる。
- tax sale物件では、放棄、差押の繰り返しが発生している。域外の営利企業に税抵当をバルク売却する方法は、影響も大きく社会問題となった。
- ランドバンクの物件取得ルートの基本は、税滞納差押物件。強制収用権( eminent domain)とは異なる。

### 3. ランドバンクの発展経過、構造

---



## 米国におけるランドバンクの経過

---

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(1999年)とセットとなった 現代型のランドバンクの登場
“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)

## 主要な州におけるランドバンクの設置状況

～ ランドバンクは全米に約120-130機関。ミシガンとオハイオで過半

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	37
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	33
ジョージア州	1990年、 2012年改定	郡、市、ほか	非営利 組織	15
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	10
ペンシルバニア州	2012年	郡、市、広域	行政機関	8

2016年4月時点。

# 様々なランドバンクの行政所轄者・部署

～ ランドバンクは様々

ランドバンク名	行政所轄者・部署	
ジェネシー郡 ランドバンク	郡財務官	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ランドバンクの代表理事は郡ランドバンクが務めると明記されているよう、滞納物件差押を扱う郡財務官との関係が深い。</li> </ul>
カヤホガ郡 ランドバンク	郡長、郡財務官	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 郡長という郡トップ、また、郡財務官が理事に参画している。</li> <li>・ クリーブランド市ランドバンクの所管は、コミュニティ開発部署である。</li> </ul>
デトロイト市 ランドバンク	市計画開発部署	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市有物件の多くを所轄していた市計画開発部署からランドバンクへの物件移管が進められている。</li> </ul>
グレーター シラキュース ランドバンク	郡長、市長、郡議会、 市議会、郡経済開発部 署、市経済開発部署	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 理事の任命権は郡と市の双方の長と議会が有している。</li> <li>・ 郡と市の双方の経済開発部署長が理事を務めている。</li> </ul>
フィラデルフィア ランドバンク	市長、市議会、住宅コ ミュニティ開発部署	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 理事の任命権の多くは市長と市議会が有している。</li> <li>・ ランドバンクの立ち上げ期は、再開発公社と住宅公社が支援したが、本稼働に入り、市の住宅コミュニティ開発部署の主導に移ろうとしている。</li> </ul>
インディアナポリ ス市ランドバンク プログラム	市再開発部署、同委 員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ランドバンクプログラムは非営利組織に運営委託され、再開発を扱う市担当部署と協働している。</li> <li>・ ランドバンクの運営決定には、市担当部署の委員会の承認を要する。</li> </ul>

ただし、定款等において所轄者・部署が明示されているわけではない。

Source: 筆者作成。

# 様々なランドバンクの理事の構成規定とバックグラウンド

～ 行政人材中心から、官民融合への潮流

ランドバンク名	構成にかかる規定	理事のバックグラウンド、人数					
		郡	市	コミュニティ	金融、ビジネス	その他	計
ジェネシー郡ランドバンク	郡財務官、郡コミッショナー理事が任命するフリント市の利益を代表する者及びフリント市以外の利益を代表する者、郡コミッショナー理事本人や郡コミッショナー理事の任命者4名。代表理事は郡財務官。	⑥ 財務官、 コミッショナー5名	1 市議	1	1	1	7
カヤホガ郡ランドバンク	郡財務官、郡長またはその任命者、市議、クリーブランド市から2名、残り4名は郡長、郡財務官、郡議会代表による任命。	3 郡長、 財務官、 郡議会議長	④ 市議、地域 開発部長、 周辺市市長 2名	1 CDC 代表	1 連邦準備 銀行職員	-	9
デトロイトランドバンク	4名は市議会の承認を得た市長任命、1名は州住宅開発部署長の任命。	1	1 前都市計画 委員会 委員長	1 コミュニティ 活動家	2 不動産 関係者、 建築家	① 子ども病院 会長	5

# 様々なランドバンクの理事の構成規定とバックグラウンド (続き)

グレーターシラキユースランドバンク	郡議会任命者、郡長任命者、市長と郡長の任命者、市議会任命者、市長任命者、各1名。	2 経済開発部長、前郡議	① コミュニティ開発部署経験者	1	2 不動産関係者2名	-	5
フィラデルフィアランドバンク	市長任命者5名、市議会の選出者5名、他1名はランドバンク理事による選出。 11名中、少なくとも4名は住宅・コミュニティ開発団体や市民団体の役職員。	-	5 市議事務所2名、議会住宅コミュニティ開発委員長、住宅コミュニティ開発部長、移民・多文化共生部長	③ CDC代表、コミュニティ団体関係2名	2 金融機関、不動産社長、	1 大学関係者	11
Renew Indianapolis	営利、非営利の再開発経験者、計画や再開発の知見を有する者、非営利組織経営の経験のある者を含む。	-	3 市再開発部幹部、市議2名	③ 慈善団体経営者、LISC職員、非営利住宅関係者	2 不動産関係者2名	1 大学関係者	9

○印数字は代表理事の属性、下線は代表理事を示す

## 4. ランドバンク事業を通じた地区、都市再生

---

## 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	<p>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)。</p> <p>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。</p>
空き家の譲渡	<p>個人への譲渡 修繕、居住年限を義務づける場合あり。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
空き地の譲渡	<p>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。</p> <p>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。</p>
ディベロップパー事業	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。

Source: 筆者作成。



管理のよく行き届いたside lot  
譲渡区画の例

Flint, Google Maps.撮影時点:2013年9月。



Pennsylvania Horticultural Societyによる  
空き地の利活用例

Philadelphia, Photo by Yasuyuki Fujii, 2013.



## 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仕組み例

- 当該地域に拠点を有する事業者に限定
- CDC (community development corporation)等の非営利主体や、地区の安全関係の公務員等への優遇譲渡
- 当該地区団体との協議の義務づけ、推奨
- 物件取得希望者の事業実績の勘案
- 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抵当権を設定
- 一定期間の居住の義務づけ
- 修繕未実施、管理・利活用不十分な場合の物件の取り戻し

tax lien sale, tax deed saleという市場メカニズム型の空き家・空き地対処に比べて、地区の安定化と改善の効果は高いが、1物件ごとの対応であり、大量物件に対処することはできない。

# ZONING TYPE? >>

SIZE: MEDIUM to LARGE SITES (ASSEMBLAGES)



RESIDENTIAL

IS THERE A VIABLE REQUEST FOR THE PROPERTY?

YES

NO

IN FOCUS ZONE?

YES

NO

DOES A NEIGHBORHOOD / DISTRICT PLAN IDENTIFY A SPECIFIC END USE?

YES

NO

ADJACENT TO OTHER VACANT PARCELS?

YES

REQUESTED BY PWD?

YES

LOCAL ORGANIZATIONAL CAPACITY?

YES

NO

IDENTIFIED NEED FOR OPEN SPACE?

YES

NO

SUPPORT THE END USE IDENTIFIED IN THE PLAN



HOUSING



HOLD / ASSEMBLE FOR HOUSING



GREEN STORMWATER INFRASTRUCTURE

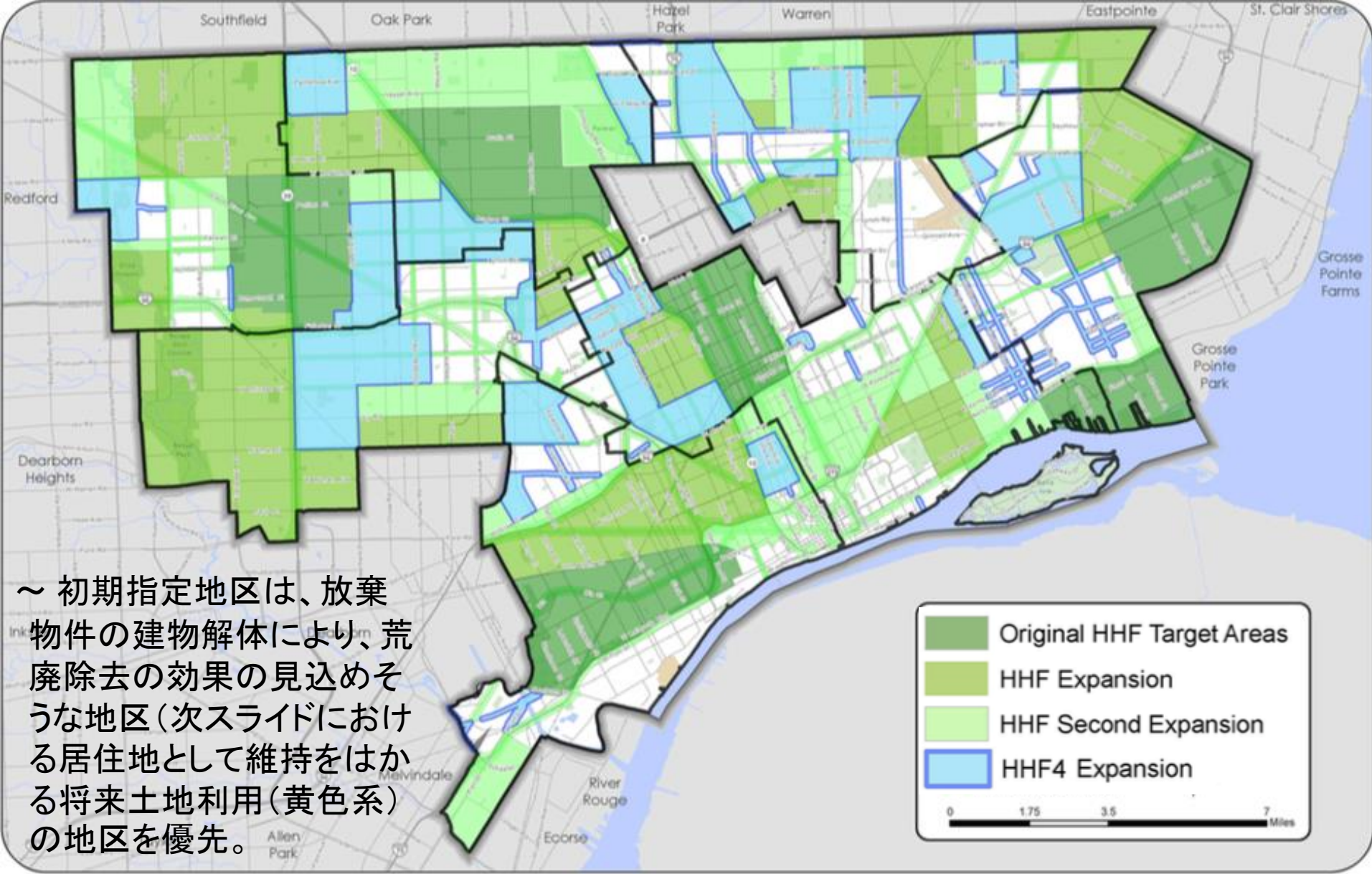


COMMUNITY USE

DO NOT ACCEPT INTO LAND BANK

## フィラデルフィアの複数物件集約地における意思決定モデル

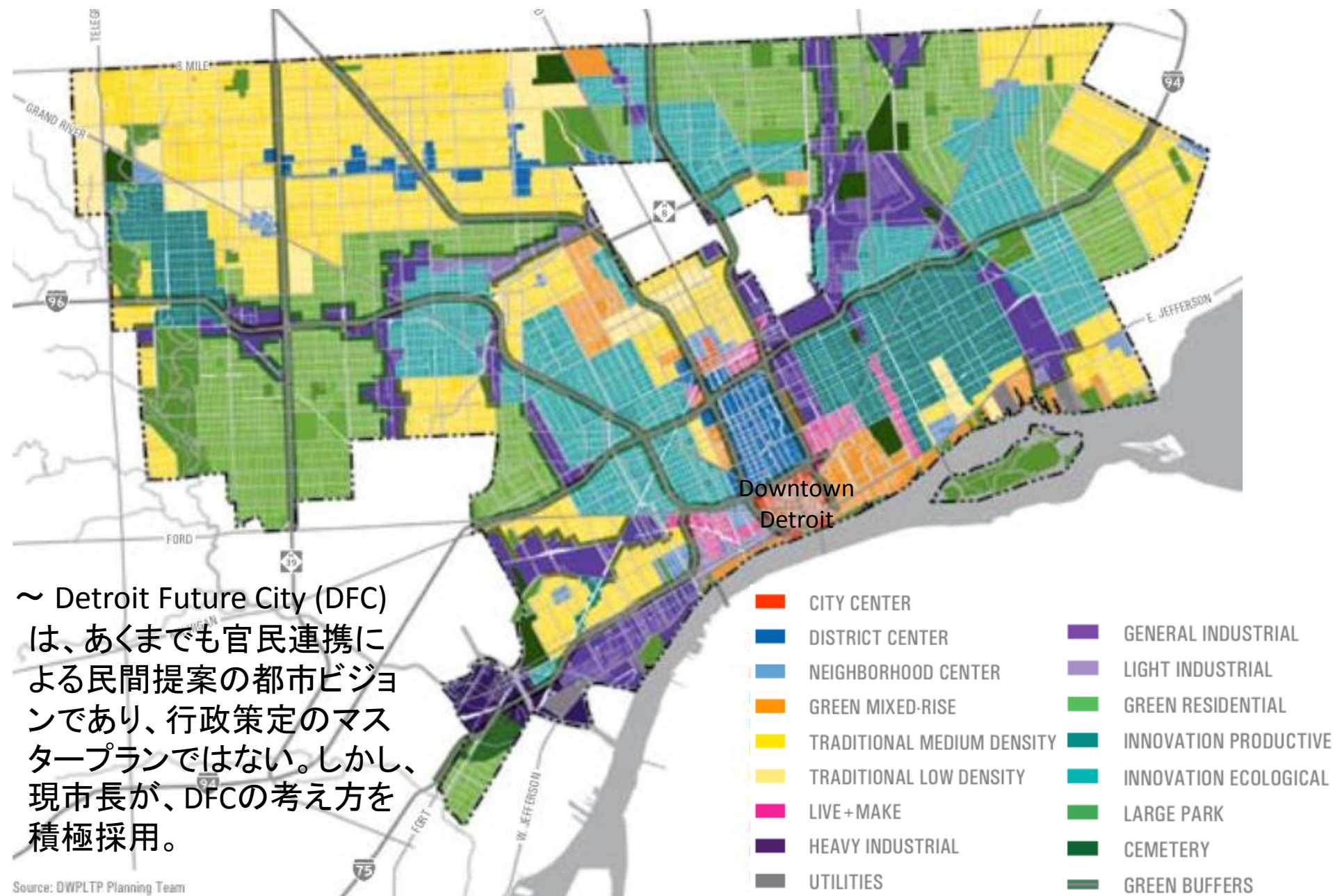
Source: Philadelphia Land Bank, Year one strategic plan.



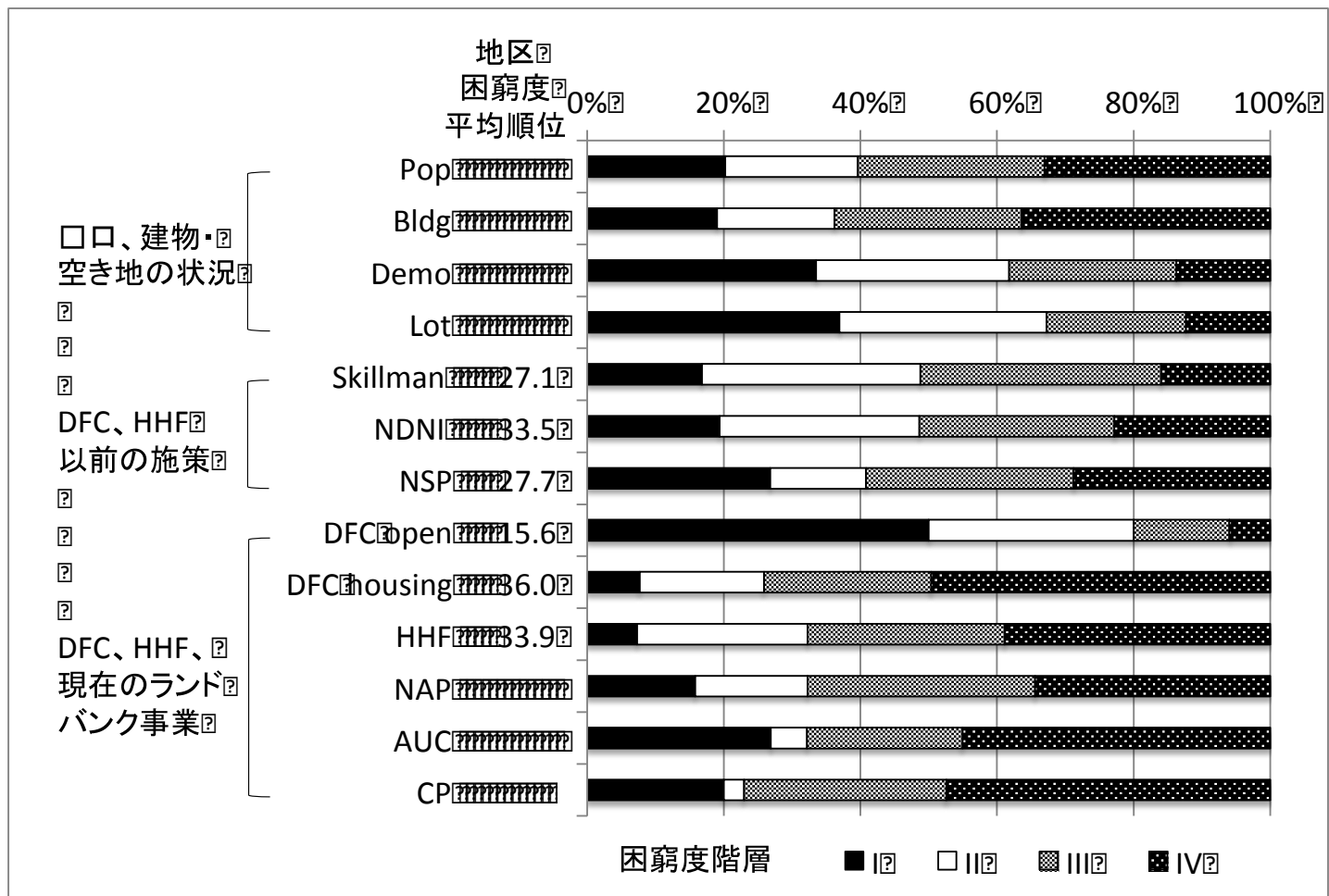
## デトロイトにおける連邦助成金Hardest Hit Fundによる建物解体区域

Source: City of Detroit/Detroit Land Bank Authority.





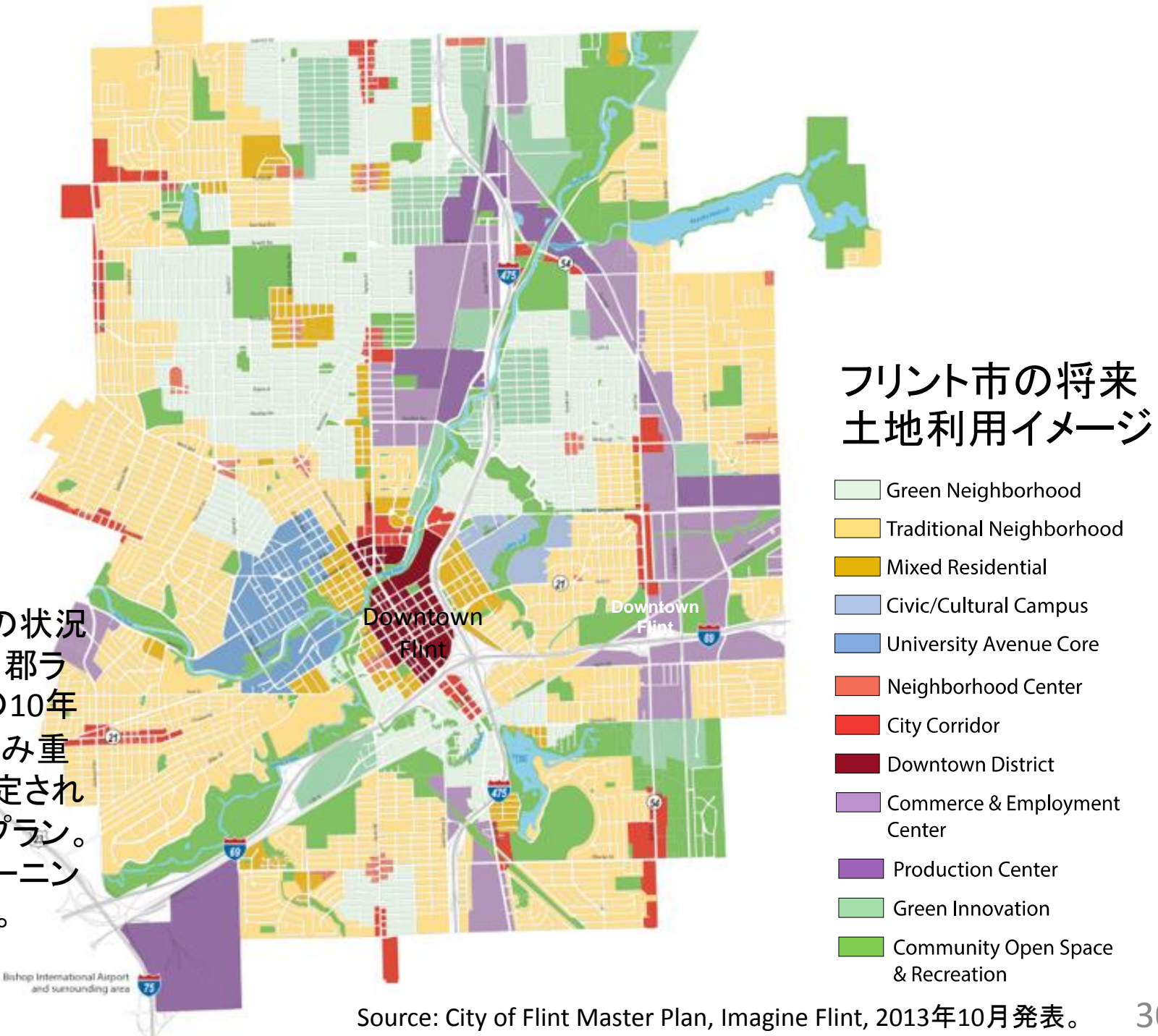
## デトロイト市の50年後の土地利用イメージ



## 従来の各テーマ各地区対応からDFC, HHFによる重点地区対応への移行 デトロイトの2009年マスタープラン計画地区の困窮度階層と人口、建物・空き地状況、事業実施地区

困窮度の算出は前述のクリーブランドに同じ。全55計画地区中、データの関係から52地区を対象。Popは人口、Bldgは総建物物件数、Demoは要解体建物物件数、Lotは空き地物件数、SkillmanはSkillman財団によるコミュニティ開発施策Skillman Good Neighborhoods、NDNIは市が主導したコミュニティ開発施策Next Detroit Neighborhood Initiative、NSPは連邦施策Neighborhood Stabilization Program、DFC openはDetroit Future Cityの示す50年後の土地利用イメージについて、innovation ecologicalに1、innovation productiveは2の比重を置いた算出、DFC housingはtraditional medium density土地利用に1、より良好で不動産価値の高い戸建住宅地がイメージされているtraditional low densityに2の比重を置いた算出、HHFは連邦施策Hardest Hit Fund(ただし、初期指定地区のみ)、NAPはデトロイトランドバンクの迷惑物件除去プログラム、AUCはデトロイトランドバンクの空き家競売、CPはデトロイトランドバンクのコミュニティパートナーシッププログラム。デトロイトランドバンクの各事業は2015年3月までの実績。Source: 建物と空き地のデータはMotor City Mappingによる。

～デトロイトの状況とは異なり、郡ランドバンクの10年の活動の積み重ねの後、策定されたマスタープラン。現在、新ゾーニングを策定中。



## 5. ランドバンクの機能するための要件

---



## 税徴収と税滞納物件差押過程との戦略的関連づけ

- ・ランドバンクと税滞納差押過程が結びつけられることが重要となる。

## 地元の土地利用目標に呼応して設定された活動規模

- ・ランドバンクはその事業規模によらず、近隣地区、市、広域の各圏域の再生計画や土地利用計画に基づいた事業を展開すべきである。

## 政策主導で、透明性が高く、公的な説明責任を果たす物件の取得と譲渡

- ・ランドバンクは、物件の取得と譲渡の基本的な考え方、優先順位、手順に完璧なる透明性を有し、市民の信頼を得ている必要がある。

## 住民やコミュニティ関係者の参画

- ・ランドバンクは、コミュニティ諮問委員会の設置、近隣会合、住民団体との協働等を通じて、包摂、住民の自立を促すための援助を志向すべきである。

## 地元や広域で実施されるツールやコミュニティプログラムとの整合

- ・ランドバンク事業は、税滞納物件への対処、建築規定違反の適用、物件データの整備等の施策と組み合わせることが重要である。
- ・ランドバンクは、営利民間、非営利組織と多様な協力関係を構築すべきである。



## まとめ ランドバンクの運営のための留意点

---

### 地域の市場動向に応じた市場メカニズム活用型施策とランドバンク事業の組合せ

- ・過度の市場メカニズム活用型施策のもたらす外部不経済の関係者共有

### ランドバンクの構造の強み弱みの把握、弱みの補強

- ・法制度、組織、運営、所轄行政など、ランドバンクの構造は様々

### 良質な事業者との協働

- ・ランドバンクは基本的には事業主体とならず、事業パートナーを必要とする機関
- ・物件譲渡に裁量性

### 中位の市場地区におけるランドバンク事業の重点的な展開と低位の市場地区におけるコミュニティとの協働

- ・人口減少都市の立て直しの要所は中位の市場地区、マスタープランとの連動
- ・同時に、建物利用の見込めない低位の市場地区で、コミュニティと協働した空き地の管理・利活用