

**令和4年度
地域において所有者不明土地対策に
取り組む法人の普及に向けた
モデル調査**

実施結果報告書

令和5年3月

NPO 法人 つるおかランド・バンク

内容

I.	取組の背景と目的.....	1
II.	取組の流れ(フローとスケジュール)	3
III.	取組の体制	4
IV.	取組の対象とする地域(土地)の概要.....	5
V.	取組(活動)の内容	8
	1-1. 相続放棄された不動産の市場再流通化検討.....	8
	1-2. 相続放棄の未然防止策の検討(認知を広める取り組み).....	12
	1-3. 建物解体デポジットの仕組み検討.....	16
	1-4. 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定	34
VI.	取組内容のまとめ	36

I. 取組の背景と目的

(1) 取組の背景・経緯

鶴岡市では、少子高齢化を背景に空き家の増加に歯止めがかかっていない。令和2年度に鶴岡市が公表した市内の空き家実態調査では、5年間で776棟の空き家が増加しているということが明らかになっている。不動産流通により、空き家の解体・滅失による再流通化も行われているが、それ以上に空き家の増加件数が多い実態となっている。

	空き家棟数					空き家増減棟数		空き家増加率	
	(a) H23年度	(b) H27年度	(c) H28年度	(d) H29年度	(e) R2年度	(f)=(b)-(a) H23~H27	(g)=(e)-(b) H27~R2	(f)/(a) H23~H27	(g)/(b) H27~R2
鶴岡地域 市街地	1,051	1,206	1,388	1,474	1,407	155	201	14.7%	16.7%
鶴岡地域 郊外地	567	794	885	933	1,013	227	219	40.0%	27.6%
鶴岡地域 計	1,618	2,000	2,273	2,407	2,420	382	420	23.6%	21.0%
藤島地域	154	173	213	247	262	19	89	12.3%	51.4%
羽黒地域	60	88	97	113	129	28	41	46.7%	46.6%
櫛引地域	88	98	106	112	125	10	27	11.4%	27.6%
朝日地域	50	83	83	82	164	33	81	66.0%	97.6%
温海地域	303	364	399	441	482	61	118	20.1%	32.4%
全地域 合計	2,273	2,806	3,171	3,402	3,582	533	776	23.4%	27.7%

※ H24、H25、H26、H30、R1年度は、空き家調査未実施のため数値なし。
 ※ 空き家棟数は、H23年度はH23.10.13現在、H27年度はH27.12.1現在、H28~R2年度は各年度末日現在の数値となっている。
 ※ この調査における鶴岡地域市街地は、第一学区から第六学区までの区域を指し、鶴岡地域郊外地は、その市街地を除いた鶴岡地域の区域を指すものとする。

図表 1 鶴岡市地域別の空き家棟数

(出典：鶴岡市空き家実態調査 (R2年度))

また、当NPO団体が主催する空き家に関する相談会などに持ち込まれる案件を見ていると、相続放棄を安易に考えている方が多いように感じている。相続放棄したとしても、建物の管理義務は残るとしても、毎年の税負担を重く考え、流通化の可能性のある物件であっても相続放棄を選択されることもある。

こうした状況を踏まえ本調査では、今後、相続放棄されたことによる空き家が増加することを懸念し、実際の事案を基にした相続放棄された空き家への対策と、それを未然に防ぐための取り組みについて検討する。

(2) 取組の目的

■相続放棄された空き家の不動産市場への再流通化スキーム構築

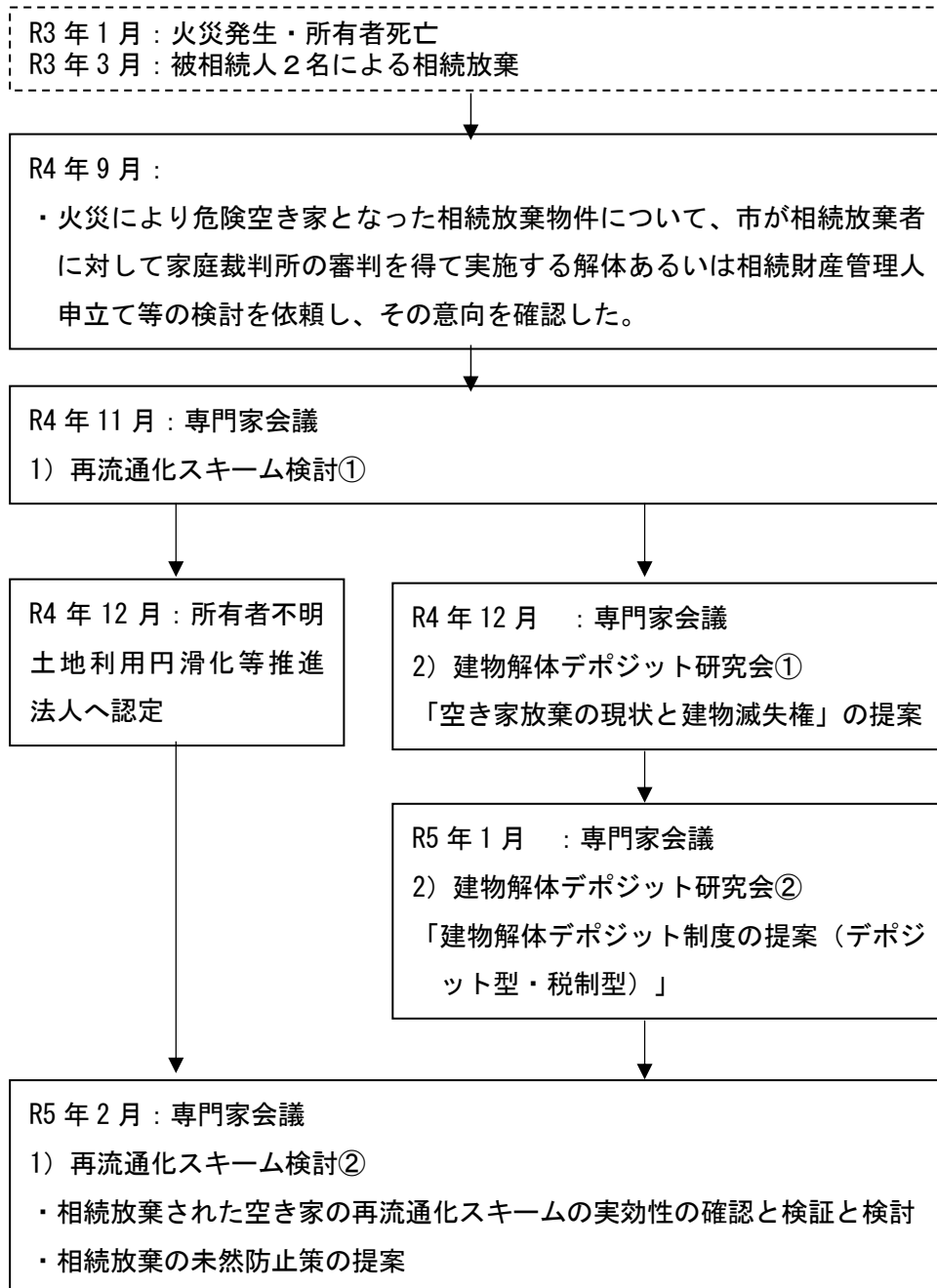
解体されずに相続放棄された危険空き家について、今般の民法改正により創設された「管理不全土地管理命令を市町村長が請求できる」制度を活用するため、鶴岡市と協働し、相続財産管理人の選任などの措置を実施する。

さらに、当法人の過去における対策事例などを組み合わせて、不動産の再流通化を実現するスキームの構築を目指す。

■「建物解体デポジット制度」について提案と研究

空き家を放棄することで周辺住環境へ影響を与える物件が増えてきている。そのようなモラルハザードの発生を抑制するためには、空き家における相続放棄の未然防止策が重要となるため、所有者義務の原則に立ち返った相続放棄となる前の対応策として「建物解体デポジット」について提案し、その有効性を研究する。

II. 取組の流れ（フローとスケジュール）



図表 2 取組の流れ（イメージ）

III. 取組の体制

本業務の連携体制は以下のとおり。

団体	氏名
特定非営利活動法人つるおかランド・バンク	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px;"></div>
行政書士	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px;"></div>
司法書士	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px;"></div>
宅建業	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px;"></div>
解体業	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px;"></div>
鶴岡市	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px;"></div>
<div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px;"></div>	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px;"></div>
<div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px;"></div>	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px;"></div>

図表 3 取組の体制

IV. 取組の対象とする地域（土地）の概要

対象とする土地家屋の状況は以下のとおり。

令和■年■月■日 ■時■分に発生した火災により、家屋が全焼し、住民が社会死状態で発見されている。令和5年2月時点で、全焼した家屋はそのままとなっている。

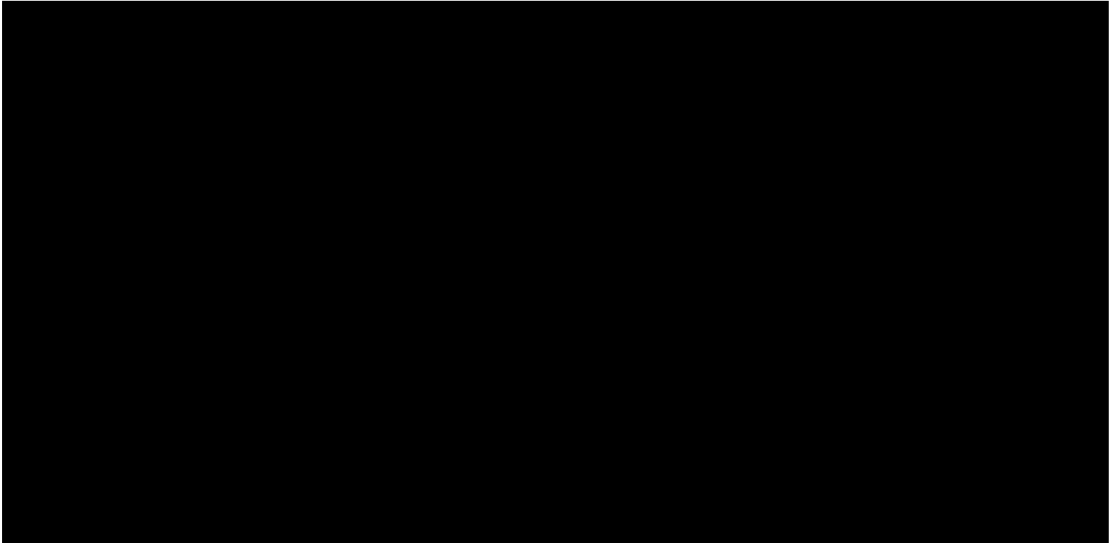
所在：鶴岡市新形町4街区内																																													
用途地域：第一種中高層住居専用地域																																													
建蔽率：60%																																													
容積率：200%																																													
高さ制限：15m																																													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">凡 例</th> </tr> <tr> <th colspan="4">都市計画区域</th> </tr> <tr> <th>用途地域（市街化区域）</th> <th>容積率</th> <th>建ぺい率</th> <th>高さ(※※)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1種低層住居専用地域</td> <td>60%</td> <td>50%</td> <td rowspan="2">10m</td> </tr> <tr> <td>第1種中高層住居専用地域</td> <td>200</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>第2種中高層住居専用地域</td> <td>200</td> <td>60</td> <td rowspan="2">15m</td> </tr> <tr> <td>第1種住居地域</td> <td>200</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>第2種住居地域</td> <td>200</td> <td>60</td> <td rowspan="2">15</td> </tr> <tr> <td>近隣商業地域</td> <td>300</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>商業地域</td> <td>400</td> <td>80</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>第1種工業専用地域</td> <td>200</td> <td>60</td> <td rowspan="2">35m</td> </tr> <tr> <td>第2種工業専用地域</td> <td>200</td> <td>60</td> </tr> </tbody> </table>	凡 例				都市計画区域				用途地域（市街化区域）	容積率	建ぺい率	高さ(※※)	第1種低層住居専用地域	60%	50%	10m	第1種中高層住居専用地域	200	60	第2種中高層住居専用地域	200	60	15m	第1種住居地域	200	60	第2種住居地域	200	60	15	近隣商業地域	300	80	商業地域	400	80	20	第1種工業専用地域	200	60	35m	第2種工業専用地域	200	60
凡 例																																													
都市計画区域																																													
用途地域（市街化区域）	容積率	建ぺい率	高さ(※※)																																										
第1種低層住居専用地域	60%	50%	10m																																										
第1種中高層住居専用地域	200	60																																											
第2種中高層住居専用地域	200	60	15m																																										
第1種住居地域	200	60																																											
第2種住居地域	200	60	15																																										
近隣商業地域	300	80																																											
商業地域	400	80	20																																										
第1種工業専用地域	200	60	35m																																										
第2種工業専用地域	200	60																																											
地目：宅地（158.00㎡） 抵当権等はなし																																													
建物： <ul style="list-style-type: none"> ①居宅 木造カラー鉄板葺2階建 1階 65.27㎡ 2階 44.58㎡ (昭和45年11月新築、53年8月増築) ②車庫 木造カラー鉄板葺平屋建 11.08㎡ 																																													
備考： <ul style="list-style-type: none"> ・近傍には昭和40年に都市計画決定された都市計画道路3.5.4 鶴岡駅新斎部線（W=12m）の計画があるが、全長2,840mのうち改良・概成済みはわずか3.2%程度となっている。 ・周辺は幅員2m未満の狭隘道路（2項道路）により街区が形成されている。 																																													

図表4 地域（土地）の概要

現地の状況は以下のとおり。



図表 5 地域（土地）の現況写真（R4. 11月撮影）

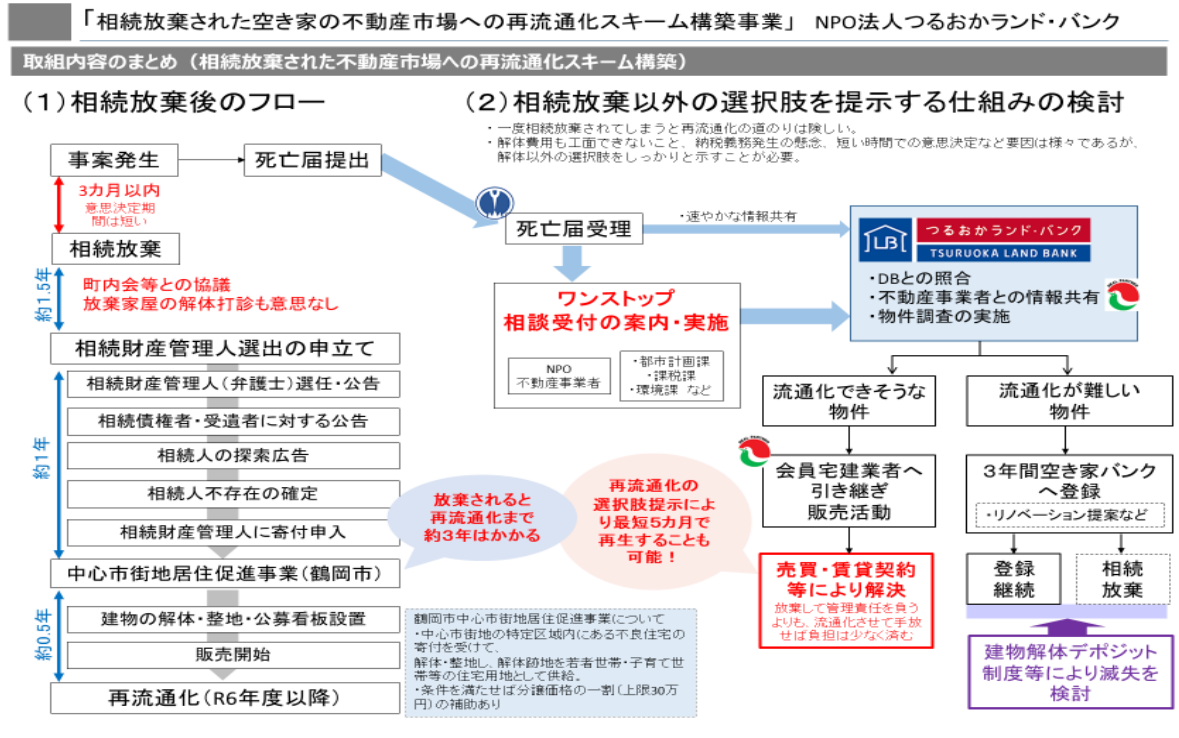


図表 6 地域（土地）の位置図



V. 取組（活動）の内容

■取組の全体像（事業スキーム）



図表 7 取り組みの全体像イメージ

1-1. 相続放棄された不動産の市場再流通化検討

(1) 具体的な取組の内容

相続放棄された物件の概要は図表 3～5 のとおり。こうした空き家を放置しておくことは防犯上好ましくなく、また、野生動物等の発生など、周辺環境の悪化を招く恐れもあった。実際に近隣地区から苦情もあり、鶴岡市環境課が対応するものの、土地家屋は相続人の私財となるため、実質的には手が付けられない状態が続いていた。

その理由として、亡くなった相続人は独り身の高齢者であったことがあげられる。被相続人は2名おり、相続人の兄弟にあたり、市外で生活をしている。

相続人は相続放棄の申立をして、家庭裁判所に相続放棄の申述が受理された（令和3年3月10日相続放棄申述受理通知）

民法 940 条では、「相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続

財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない」と定められている。そのため、相続財産管理人が管理を開始するまでは、その責任は相続人に帰属することとなる。

当 NPO では、近隣住民が困っていることを鑑みて、相続人との協議を重ねた。相続放棄者に対して解体にかかる方法を提示しながら依頼したが、相続放棄者は、解体のための資金が用意できないなどを理由に応じてもらうことはかなわなかった。

以下にこれまでの経過を以下に整理する。

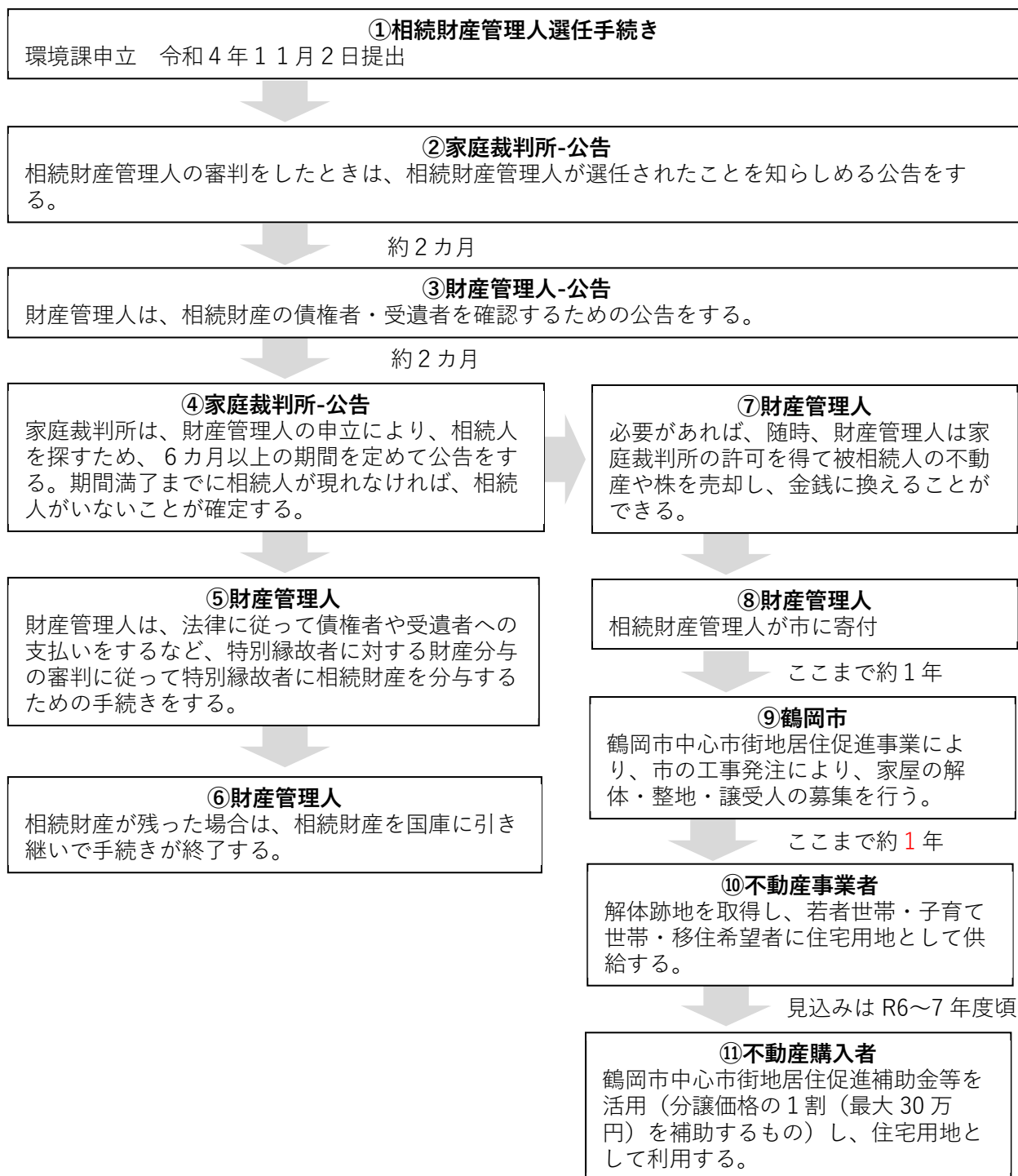
令和3年	1月11日	19:08 出火	20:59 火災鎮圧
		住民が社会死状態で発見	
	1月21日	死亡手続きで弟が来庁、面談 (総合相談員、消防署員、鶴岡市環境課担当者対応)	
		「相続放棄する予定」であることを確認	
2月	8日	鶴岡市総合相談室へ三男より電話相談あり 解体業者紹介の依頼があり市から当NPO法人を紹介	
	9月	課税課固定資産税係より相続人二人の 相続放棄 を確認	
令和4年	9月1日	市が相続放棄者に対して、解体又は相続財産管理人選任の 申立てについての依頼文書送付(9/3配達)	
	9月22日	相続放棄人の代表者より、何も出来ない旨の回答を得る。	
	11月2日	市が家庭裁判所へ相続財産管理人の選任申立書を提出	
	11月25日	市が家事予納金の納付手続き完了	
	12月2日	家庭裁判所より弁護士選任の連絡あり	

(2) 相続財産管理人選任手続きの開始

鶴岡市にて被相続人との協議を重ねた結果、相続放棄人の代表者より全焼家屋について解体など「何も出来ない」旨の意思が改めて示された。

当 NPO では、市と協議し、現状を放置することはスラム化・犯罪の温床と化す懸念があり、良好な住環境形成上望ましくはないことから、市環境課により相続財産管理人選任手続きの申し立てを行った(令和4年11月2日提出済み)。

今後は、次ページに示すフローに従い、不動産の流動化を目指すことになる。



図表 8 相続放棄された空き家の今後の見通しフロー

当該地においては、狭隘な二項道路により街区が形成された場所となっており、自家用車の利用が不便な地域であり、また、火災等による延焼危険性も高い地区になる。こうした場所において、地域共同の駐車場であったり、一時避難場所となるような広場と整備することで、良好な住環境整備を図ることも考えられるものの、図2に示すとおり、土地利用が可能となるにはR6~7年度頃と、相当の時間がかかることが見込まれる。

特に、喫緊の課題である「家屋の解体撤去」にしても、鶴岡市中心市街地居住促進事業の活用を前提とするならば⑧相続財産管理人が市に寄付を行ったのち、市において、鶴岡市中心市街地居住促進事業実施要項に従い、調査・不良住宅等の判定、事業の対象とする不良住宅等の選定、不良住宅等判定委員会での判定を受ける必要があり、実質的に後2~3年は手が付けられない状態が続くことになる。

なお、⑧で相続財産管理人が市ではなく、不動産業者に寄付を行い、不動産業者が自己の資金で解体・撤去を行ったうえで新たな土地利用を進めていく場合はこの限りではないが、民間事業者として利益を生み出すために、数百万円かかる解体費用を売価に加味して販売したとしても買い手が付かないリスクが大きいなど、実現には課題が多い。

(3) 問題となったこと・苦労したこと

本ケースのように、事故発生後に相続放棄されてしまうと、環境回復、及び再流通化までかなりの時間と経費・労力がかかってしまうことが改めて浮き彫りになった。

また、事故が発生していないとしても、相続放棄後も管理責任が残るが、実際は管理が行われておらず、建物の家財処分費など、経済的理由などで整備が進まず近隣住民に迷惑をかけているケースも多々ある。近年、気候変動に伴い災害規模が激甚化するとともに増加傾向にあるが、危険家屋や荒廃住宅は二次災害の発生なども懸念される。

たとえ好条件にあり流通化の可能性があったとしても、いったん相続放棄されてしまうことで老朽化が進んでしまい、流通化の実現もしにくくなる。本質的には、相続放棄される前に流通化させることを目指すことが望ましい。

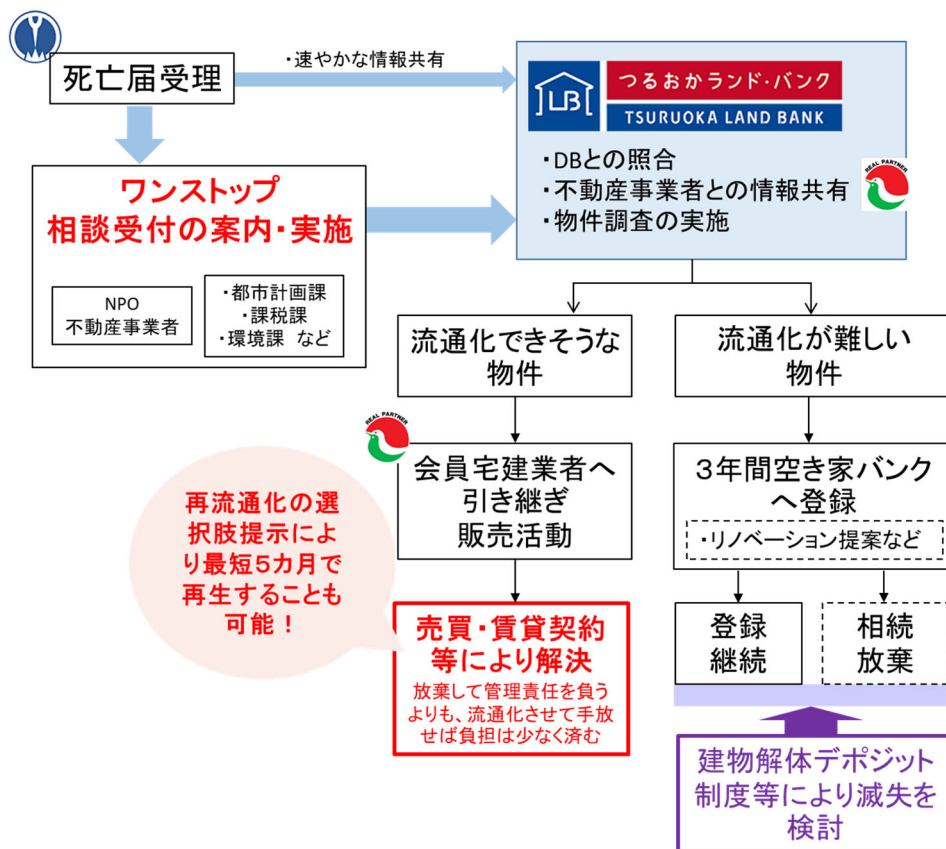
1-2. 相続放棄の未然防止策の検討（認知を広める取り組み）

（1）具体的な取組の内容

一度相続放棄されてしまうと再流通化の道のりは険しい。

解体費用も工面できないこと、納税義務発生の懸念、短い時間での意思決定など要因は様々であるが、解体以外の選択肢をしっかりと示すことが必要である。

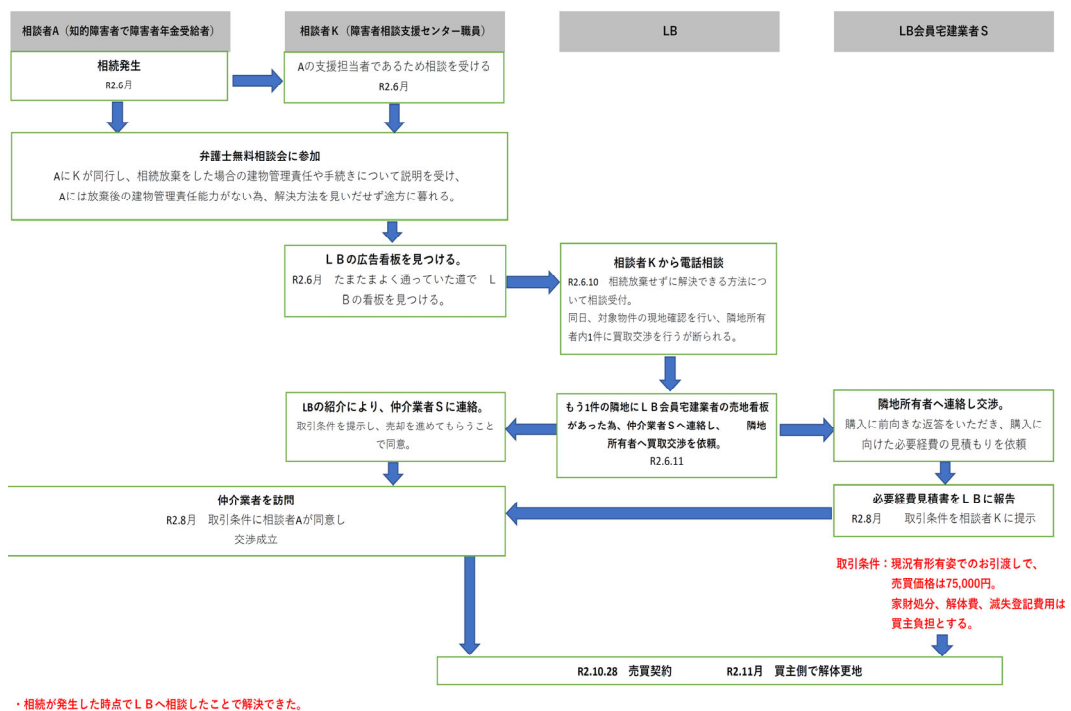
相続放棄を考えるタイミングに合わせて情報提供することで、放棄せずに済み、結果的に管理費用など金銭的負担も少なくなる場合もあり、有効である。



図表 9 相続放棄の未然防止に向けた検討フロー

相続放棄を未然に防いだ具体的な事例として、新海町の取り組みを整理する。

相談者は相続放棄を検討していたところ、当 NPO が隣地の売買を仲介している事業者との間を取り持ったことで、相続放棄されずに流動化することができた。土地の購入者は、一体的な土地利用をすることで接道も容易となるなどのメリットがある。取引条件は、現況有形有姿での引き渡しで売買価格は 7.5 万円で、家財処分・解体費・滅失登記費用は買主負担という条件で合意を得た。



図表 10 新海町における未然防止活動の概要フロー

専門家会議において、議論した概要は以下のとおり。

第二回 国交省モデル事業

相続放棄された空き家の不動産市場への再流通化スキーム構築事業に関する専門家会議

日時：令和5年2月3日（金）10時～12時

場所：第三コミセン 1F 防災会議室

<出席者>

行政書士

鶴岡市

ランドバンク

- ・相続放棄されてしまうと通常3年かかるのが問題。様々な取り組みを講じることで、期間を短縮でき、短い場合は5カ月程度で済むという検証結果。課題はどれだけ周知できるか、相続関係との情報共有できるかという点だと思う。
- ・個人情報絡む。相続するのかしないのか、親族間の話し合いですぐに決まらない場合もある。放棄したいとすぐ向かうのであれば、あり得ると思う。すべての案件をLBは分からないが、チラシを配るといいと思う。
- ・お悔やみ窓口を設けて、ワンストップで様々な案内をしている自治体もある。その中に土地建物の再利用や放棄を検討している人に情報を入れることができるのでは。
- ・鶴岡市のデジタルサイネージの活用も有効。
- ・相続放棄についての手続きを本格的に始めるのは四十九日を過ぎてからが多い。借金や抵当がある場合は対応早く動いている印象がある。少々の預貯金があると放棄できないが、国庫帰属の関係で自分の手元から話す仕組みもできたので、そこから流通してくることも今後起こりえる。相続放棄を容易に選択しないようにするには、不動産と財産を、空き家・空き地発生予防のために切り分けて考えられるとやりやすいが、法改正でもそこまで至っていない。
- ・相続放棄を簡単にできると考えている人が多いのでは。相続放棄することで納税義務が外れるメリットのことはよく知っているが、管理責任が残ることについては認識されていない印象だ。その周知活動も必要。更地にするまでお金の負担があることをしっかり説明できないといけない。相続放棄されたが管理責任義務を果たさず放置されたことで事故が発生したなど、マスコミ等で重点的に発信されるなどしない限り社会問題として認知が進まないのではないか。政策的なPRが必要。

(2) 問題となったこと・苦労したこと

当 NPO が関与した具体的な案件事例を以下に整理する。

相続放棄を検討中の女性 A さんは、母方のたった一人故叔父（配偶者なし）の財産の相続について。

相談内容を伺うと、A さんは、兄弟なく一人っ子で、他に相続人はいない。相続してしまうと納税の負担や管理責任を負うなどの恐怖感が大きく、早くに相続放棄をしたいとのことだった。当 NPO では、対象物件について調査し、市場への流通化が可能であったことから、引き受け手となる仲介事業者の紹介について準備し、相続放棄ではなく売却することで、その売却利益で建物解体費など支出分の殆どを賄うことが可能であることを説明した。相談者は、なかなか理解しきれない様子だった。

その後、相談者は課税課に行き、そこで相続放棄を勧められ、相続放棄をしたということが明らかになった。

この経験から、以下のことが問題であると明らかになった。

■ワンストップ相談窓口の仕組み創設が必要

- ・市役所内でも課税課と都市計画課では視点が異なるため、相談内容に対する回答も異なる。相続放棄は権利であり、放棄しないことを強要するものではないが、様々な選択肢を提示するため相談者に対するアプローチは一本化することが望ましい。

(3) 工夫した点、特徴等

相続財産管理人制度による事例と成功事例との比較によるスキームの実効性について検証したこと。

1-3. 建物解体デポジットの仕組み検討

(1) 具体的な取組の内容

現在の老朽危険空き家を税金で解体する（現状対応型）と、将来的に空き家を発生させない建物解体デポジット制（将来対応型）の2通りで空き家の解体逃げ防止を検討。各々の費用を試算により明らかにした。

(2) 検討の背景

鶴岡市による令和2年度空き家等実態調査結果によると、市内の空き家は5年間で776棟増加している。そのうちDランクは184棟あるとされる。この老朽化が激しいDランクの空き家を、市の税金等により解体したとしても、589棟ずつ5年毎に増加する資産となる。589棟×5クール（25年）=2,945棟 ⇒25年後にはこれだけの空き家が市内に発生する恐れがある。

これがモラルハザードにより放置されることが懸念される。鶴岡市で育った方が、首都圏へ行き、鶴岡市に帰らず、その地で生活基盤を築く方が多いことは、個人の選択でもあるため実態として捉えるべきであるが、関係する家屋等の資産を放置するのではなく、解体・利活用に資金を投じてもらいたいと考える。そのための手段として、建物解体デポジット制度を検討する。



図表 11 建物解体デポジット制度で解決したいイメージ

仮に、建物解体デポジット制度で406棟/年積み立てていくと、406棟×25年=10,150棟/25年（放置空き家0年）となる。

2050年問題として、3,582棟（R2ベース）+2,945棟=6,527棟が残存し、Dランク5%=965棟（5年間）が解体されていくので、6.7クール（34年後）の2085年には空き家問題は一層されていることになる。単純計算だが、こうしたビジョンを実現するための、基礎検討として本調査では取りまとめる。

取組内容のまとめ（建物解体デポジット制度等による減失）

建物解体デポジット制度による管理不全空き家の未然防止



現在の老朽危険空き家を税金で解体する(現状対応型)と将来的に空き家を発生させない解体デポジット制(将来対応型)の2通りで空き家解体逃げを防止

(1) 老朽危険空き家税金解体型（現状対応型）

老朽危険空き家
3,582棟/H2
184棟/DランクH2

老朽危険度の高いDランク184棟を5年間で行政がデポジット制度で解体する方法
(試算) @1,900千円(38坪住宅) × 184棟 = 349,600千円
∴ 70,000千円/年間

資金源(3種の選択)	比較数	考え方と計算式
① 地方交付税	0.34%	(考え方) (所得税控除還元) 地域で育てた宝(子供)が大都市・首都圏に税金薄とすことに対する格差是正。 70,000千円(解体費)/25,080,000千円(地方交付税(R2鶴岡市))
② ふるさと納税	16%	(考え方) (所得税自己還元) 自分が育った郷里に対する税金還元。 ふるさと納税の1,500,000千円(R3ふるさと納税額) × 16% = 240,000千円 × 30%(返礼率) = 70,000千円
③ 新築建物解体デポジット税(先食い)	△42百万円/年	(考え方) (建物所有者責任) 現状で解体困難している空き家解体費を他者の新築住宅のデポジット税の積立金から先食い充当するもの。406棟 × @70,000円/年 = 28,420千円 ≤ 70,000千円

(2) 解体デポジット税制度（将来対応型）

新築家屋
406棟/年

新築住宅の地方税(固定資産税)に解体費を加えるもの。将来的に解体義務発生するため、税ではあるが資金運用型(pool型)として国債利率等を適用し負担額を軽減する

① 固定資産税(解体デポ)

(試算) @38坪住宅 × @50,000円/解体坪) × 1.2(物価上昇率35年) / 1.33(20年型国債利率) = 1,715,285千円(解体費想定)
∴ 1,715千円 ÷ 25年間 = 68,571千円/年 (5,714円/月)

R2鶴岡市空き家実態調査報告書

	R2	R2-01	R2	R2-02	R2				
	空き家棟数	解体	入居	空き家棟数	解体	入居	空き家棟数		
全地域合計	2,273	374	340	1,247	2,806	639	670	2,106	3,582

鶴岡市内空き家の5年間で増加数は776棟で、Dランク184棟を
(1)老朽危険空き家税金解体制度で解体した場合でも、589棟ずつ5年ごとに増加する試算となる。
・589棟 × 5クール(25年) = 2,945棟...①
(2)解体デポジット制度で406棟/年間積立していくと、
・406棟 × 25年 = 10,150棟/25年(放置空き家0年)...②
(3)2050年問題。3,582棟(R2ベース) + 2,945棟① = 6,527棟が残存し、5%(Dランク率) = 326棟 + 639棟(自然解体数) = 965棟(5年間)...④が解体されていくので、6.7クール(34年)後の2085年には空き家問題は一掃。(単純計算)



【専門家意見】R5/1/20 第2回解体デポジット検討会より
・税制度が公平かつ徴収しやすい
・積立型の金利運用により負担軽減を図る
・空き家発生後の3~5年が解体の見極め期
・市への解体補助の問い合わせが増えている
・空き家の不動産寄付制度ができないか
・空き家リノベーションも活用。解体に特化せずSDGs対応も

図表 12 建物解体デポジット制度等による減失検討の概要

(3) 建物解体デポジットの解体費用の試算

① 木造住宅

- ・ H30 年土地統計調査より、住宅 1 軒あたりの大きさは 126.63 m^2 (38 坪) と設定する。
- ・ 解体費用は鶴岡市の相場として 5 万円/坪とする。
- ・ 将来的な物価上昇率を 20% と想定する。

⇒上記より、

$$38 \text{ 坪} \times 5 \text{ 万円} \times 1.2 \text{ (物価上昇率/35 年間)} / 33 \text{ 年 (法定耐用年数 (居住用木造))} \\ \approx 69,090 \text{ 円/年} \Rightarrow \text{約 } 7 \text{ 万円/年} \text{ となる。}$$

② 業務用ビル (SRC 造)

- ・ H25 年ビル実態調査より、ビル 1 軒あたりの大きさは $21,272 \text{ m}^2$ (6,434 坪) と設定する。
- ・ 解体費用は鶴岡市の相場として 10 万円/坪とする。
- ・ 将来的な物価上昇率を 25% と想定する。

⇒上記より、

$$6,434 \text{ 坪} \times 10 \text{ 万円} \times 1.25 \text{ (物価上昇率 55 年間)} / 47 \text{ 年 (法定耐用年数業務用 SRC)} \\ \approx 17,200,000 \text{ 円} \Rightarrow \text{約 } 172 \text{ 万円/年} \text{ となる。}$$

業務用ビルの規模イメージとしては、オフィスワーカーの 1 人当たりの有効床面積が 65 m^2 /人としていることから、 $21,272 \text{ m}^2 \div 65 \text{ m}^2 = 327$ 人の従業者数が想定され、 $172 \text{ 万円} \div 327 \text{ 人} = 52 \text{ 千円} \cdot \text{人/年}$ となる。

(4) 建物解体デポジットの性格比較

建物デポジットとして、以下のパターンを検討した。

- ①税金（直接税、間接税）
- ②リサイクル券（市場商品型・商品債権型）
- ③預り金（社会保障型・積立年金類似型）
- ④火災保険組み込み型（任意保険証券型）
- ⑤建物滅失権

① 税金（直接税、間接税）

- ・税金とは、年金・医療などの社会保障・福祉や、水道、道路などの社会資本整備、教育、警察、防衛といった公的サービスを運営するための費用を賄うものである。
- ・税金として取り扱う場合は、性格的には不動産関係税は固定資産税となるので、市町村税とすることが一般的である。
- ・この場合、建物解体デポジットを地方税として納付された場合は、市町村に建物解体デポジット解体の責務が生じる。

■税金（固定資産税）で徴収する場合	
概要	<ul style="list-style-type: none">・解体主体は地方自治体とする。建築基準法6条、6条の2に適合させ、一定規模以上の建造物は都道府県、それ以外の小規模建造物等は市町村に役割分担させる。・納税者は建物納税者（登記名義人）・納付先は建物が存する市町村となる。
メリット	<ul style="list-style-type: none">・解体行為が地方自治体発注施工となり、解体漏れが生じない。
デメリット	<ul style="list-style-type: none">・解体工事が自治体発注施工となり、市場の競争原理が働きにくくなる。・自治体側の入札行為（発注者業）の手間が大きい。・住宅建築時の税負担を軽減するため、固定資産税等の住宅減税があるにも関わらず、税負担を追加することで新築住宅着工の歯止めとなりうる。

② リサイクル券（市場商品型・商品債権型）

- ・リサイクル預託金とは、車を廃車にするときに必要となるエアバッグ類のリサイクルや、カーエアコンのフロン類廃棄にかかる費用をあらかじめ支払っておくものです。
- ・リサイクル券とする場合は、解体権を債権とし、投資かはもとより、建物所有者もしくは建物購入予定者、第三者が必要とする時期に、必要な金額を自由な単位で購入できる債券方式とする。投資家による投機目的と、建物所有者の本来目的である解体に充てる解体費も運用益により利益にする二つの目的がある。

■リサイクル券（債権）で徴収する場合	
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・建物リサイクル券は、1万円単位で購入できる債券とする。 ・解体時の一括購入、分割購入でも可能とする。 ・第三者への譲渡も可能とする。 ・建物を限定した債権とはせず、解体時に利用できる債券とする。 ・物価変動に応じ、リサイクル券は価値変動するものとする。 (解体主体) リサイクル券を有する者とする。建物所有者の同意があれば第三者がリサイクル券を活用し解体することもできる。 (購入者) 自由 (投資家)、建物所有者 (債権者) 購入者 (債務者・発行体) 建設業管理団体、解体業協会等 ・基本ルールとして、リサイクル券は債権制度であるので、建物所有者に購入強制権は発動できない。そのため、早い段階からの購入により金融商品としての運用益を転嫁させる仕組みにより購入意欲を向上させる必要がある。
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・投資家の債権化により解体市場が活性化する。 ・解体目的の建物所有者が余裕資金のあるときに随時購入できる。 ・建物所有者本人でなくとも、親族等が事前購入し、譲渡・譲与・相続させることも可能。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・債権購入方式であるので、解体資金としての強制力はない。 ・債権化により価格が高騰し、本来目的の解体者が購入できなくなる。 (このための対策が必要)

③ 預り金（社会保障型・積み立て年金類似型）

- ・預り金とは、役員・従業員・取引先などが負担すべきお金を、支払う前に会社が一時的に預かったときに使う勘定科目である。
- ・社会保険とは、人々が病気やけが、出産、死亡、老齢、障がい、失業など生活の困難をもたらすいろいろな事故に遭遇した場合に一定の給付を行い、人々の生活の安定を図ることを目的とした、強制加入の保険制度である。
- ・建物解体を預り金とする場合、税金とせずに預り金として個人年金のように毎月積み立てし、解体時に建物所有者に返還するもの。一定の強制力を持たせると同時に国債金利程度の運用利益を付加するもの。

■預り金（社会保障・年金）で徴収する場合	
概要	<ul style="list-style-type: none">・月次ごとの積立金制度とする。税型同様に、将来的な解体費用相応分の金額を分割積み立てするもの。預り金でもあるので、解体時に解体者に返金するが、積み立てにより国債金利（1.66%/年）程度を加算させる。・また、積立 NISA のように非課税措置とすることでの優位性が確保できる。リサイクル券のような市場自由性が持たないが、税金より運用性は高いと思われる。 <p>（解体主体）建物所有者（登記名義人） （販売取扱者）金融機関（証券会社、銀行等）</p>
メリット	<ul style="list-style-type: none">・金融商品により金利運用を適用させながら解体費を積立できる。・積立 NISA のように非課税措置支援を入れやすい。
デメリット	<ul style="list-style-type: none">・金融商品であるので預り金として、どこまでの法定強制力を持たせられるのかが不透明。

④ 火災保険組み込み型（任意保険証券型）

- 任意保険とは、強制保険（自賠責保険）にプラスして、自らの意思で加入する自動車保険のこと。
- 自賠責保険ではカバーできない事故等の自分のけがや、車の修理費用などが保険で補償されるため、万が一の時の安心感を得られる。
- この手法では、新築時の火災保険に解体費用を付加する。

■火災保険組み込み型で徴収する場合	
概要	<ul style="list-style-type: none">• 火災保険料に加え、解体費用（20 坪住宅×解体費 5 万円/坪≒100 万円）を任意保険として支払う。• 金額が大きいため、分割払いか、住宅ローンへの組み込みとなることが想定される。• また、火災保険の解体費用を特約条項として付加することもあるが、特約が基本保険料を上回ることになる。
メリット	<ul style="list-style-type: none">• 任意保険とした場合に強制力がなく個人の自由性がある。
デメリット	<ul style="list-style-type: none">• 任意保険であるので加入時期や支払い期間に自由性がある。• 火災保険は保険期間が経過すると保険が消滅するが、建物解体証券は将来的に残しておかなければならず適用期間の整合性は図れない。

⑤ 建物滅失権

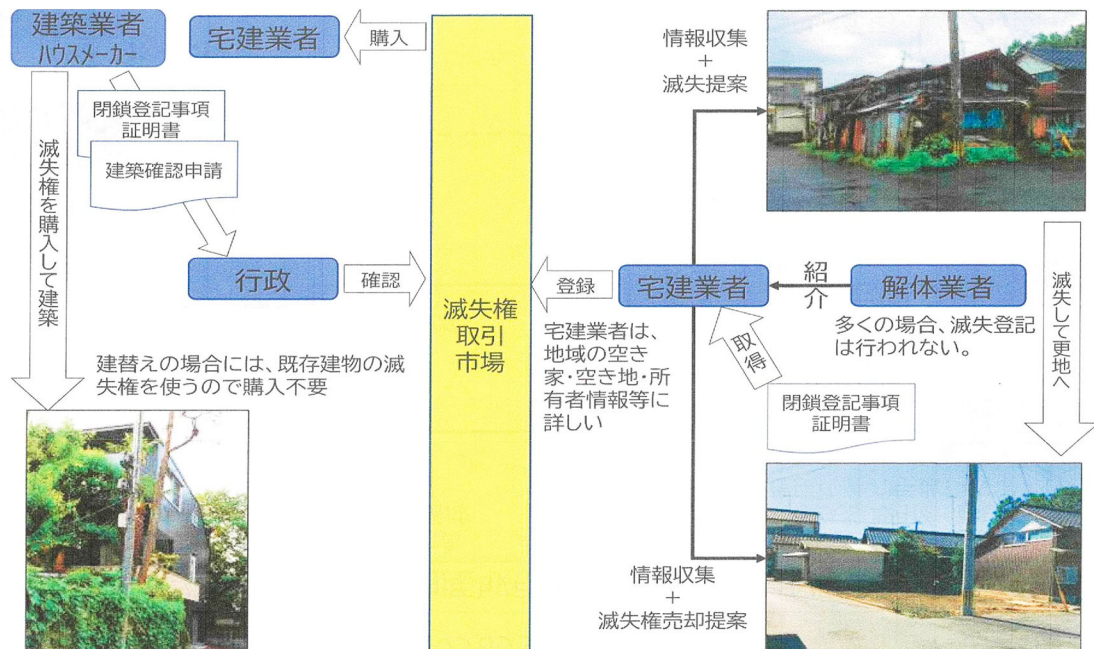
- ・専門家の宗健氏の講演資料より整理する。

宗健（2014）：空き家率の推定と滅失権取引制度、リクルート住まい研究所 HP 掲載レポート

宗健（2015）：空間リサイクルに向けた対策案 滅失権取引制度の提案、東京大学都市工学ワークショップ

宗健（2016）：釣りバカ「ハマちゃん」のような人を探せ 地方の「稼ぐ」に関する考察、地方行政第 10613 号

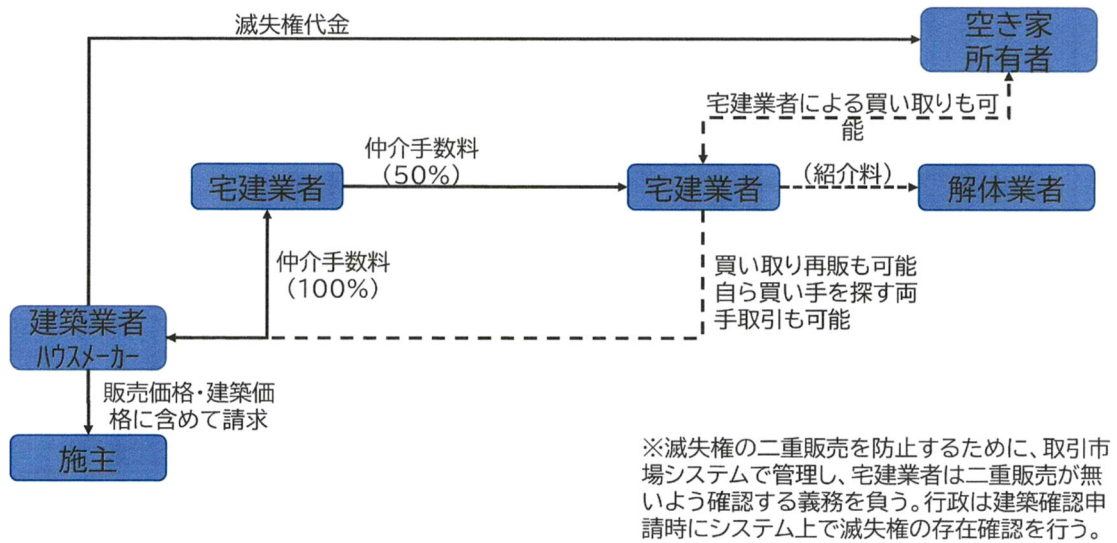
- ・基本的には、現状の不動産取引と類似する制度であり、現状制度の枠組みに準じた形を想定する。
- ・家電・車のリサイクルと同様の、廃棄費用を新規購入者が負担する仕組みを想定する。住宅を新築する際、ハウスメーカー等は市場にある滅失権を購入しなければ建築確認申請を提出できない仕組みとなる。



宗健(2014):空き家率の推定と滅失権取引制度,リクルート住まい研究所HP掲載レポート
宗健(2015):空間リサイクルに向けた対策案 滅失権取引制度の提案,東京大学都市工学ワークショップ

図表 13 建物滅失権取引の概要

- ・ 滅失権（＝新築権）の取引制度におけるお金の流れは以下のとおりと想定する。

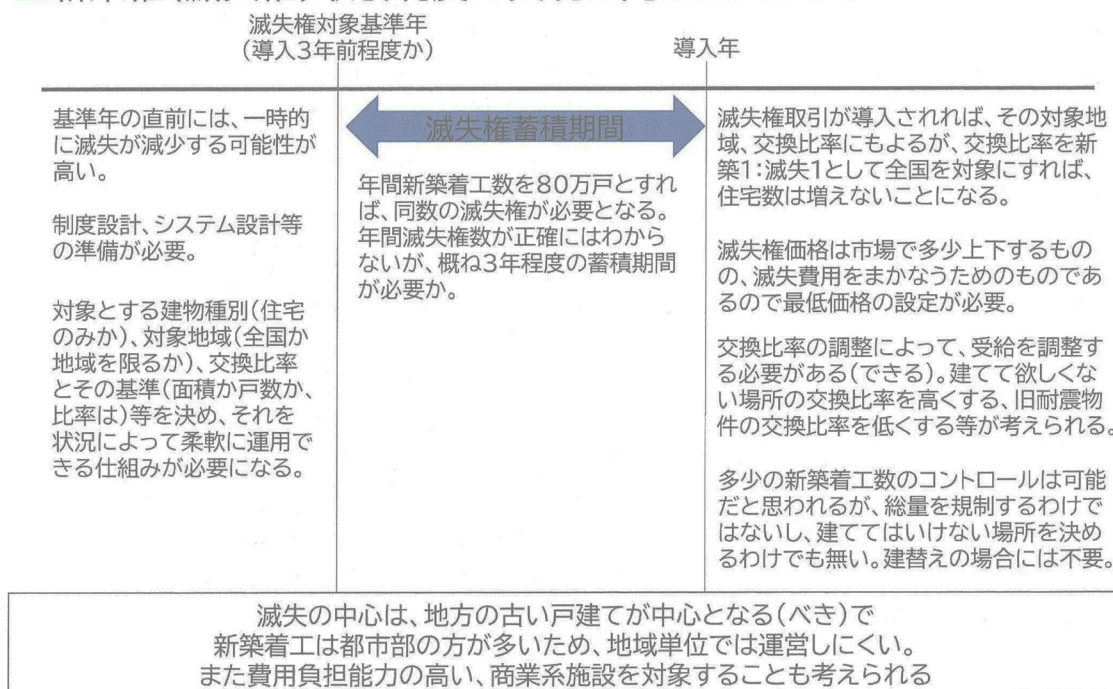


図表 14 建物滅失権の取引制度におけるお金の流れ

■滅失権取引で徴収する場合	
概要	<p>取引主体</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 宅建業者による取引とする。滅失者・建築者の直接の取引は原則として認めない。例外として建替えの場合で交換比率を満たす場合のみ自己取引を認める。 <p>取引価格・手数料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 取引価格は、滅失費用以上である必要があることから、100～200万円程度が最低価格となる。 ・ 宅建業者による取引を促進するために、30万円程度の仲介手数料を設定する。仲介手数料は、売り手側・買い手側の折版とする。 <p>管理システム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ レインズに成約管理機能を追加したようなシステムを構築し、すべての取引について必須登録として管理を行う。特に滅失権の二重取引が起きないようにする必要がある。 <p>確認方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 新築する場合は、建築確認申請時に充当する滅失権の証明として閉鎖登記事項証明書を添付することとし、行政側では管理システムによりその有効性を確認することとする。 <p>経過措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 滅失された小規模住宅については、当面の間、固定資産税減免を継続適用する。

<p>メリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家を滅失する費用は所有者負担になっており、滅失されず放置される場合もある現状であるが、その費用を滅失権取引によって生み出すことができる。空き家の除却が進む。 ・中古住宅は、居住だけでなく除却可能性という価値を持つことになる。この結果、人口減少社会においても、現在の制度を前提にした場合よりも中古住宅の資産価値が下げ止まる可能性が高い。 ・新築住宅の取得費用が相対的に上昇するため、中古住宅の利用が促進され、土地利用の密度低下が抑制される。 ・需給調整が行われる結果、売買価格だけではなく賃料の維持も行える可能性が高く、その結果、老朽民間賃貸住宅の更新が促進され、一定の建築着工が維持できる。 ・滅失権取引が宅建業者によって行われることで、宅建業者の収益基盤に一定の貢献があり、取引量の少ない地方の不動産流通市場を下支えし、不動産流通活性化に一定の寄与がある。 ・自治体にとっては、滅失権取引によって利活用できない空き家の撤去が促進されれば居住用住宅の固定資産税減税が適用されない更地になることから、固定資産税収が増加する可能性もある。
<p>デメリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・利活用できない空き家所有者には朗報だが、新築する人には制約となる。 ・法制度として実態に実現可能か（建築制限ではないものの、個人の建築の自由を制限する要素もある。また、建築確認時に確認するという事は建築基準法を適用することになるが趣旨と合致しているか確認が必要） ・交換比率の高い場所（居住誘導地域ではない場所等）の地価に、大きな影響を与えうるリスクがある（地価が暴落するなど）。 ・新築価格が一定程度上昇することになる。 ・管理システムの開発・運用コスト ・宅建業者による仲介・実務上の対応可能性 ・建築確認申請の実務上の対応 ・不正取引防止に向けた仕組み（滅失権の二重取引など）

■新築権(減失権)取引制度の実現に向けたステップ



図表 15 減失権取引制度の実現に向けたステップ

■新築権(減失権)取引制度の交換比率の決定方法

検討項目	内容
取引対象	減失権を必要とするのは、住宅に限るのか、商業用施設、工業用施設等を含むのか。減失権が発生するのは、住宅に限るのか、商業用施設、工業用施設等を含むのか。 →商業施設にマンション等が併設されているケースもあること、商業用施設の方が費用負担能力が高いこと、等を考慮し、工業用施設を除き、住宅と商業用施設を取引対象とすることが考えられる。
対象地域	全国を対象とするのか、地域を限定するのか。減失権必要地域と減失権発生地域を分けるのか(例えば、減失権が必要なのは、費用負担能力の高い都市部で、減失権発生は地方にする等) →小さな地域では減失権の受給がアンバランスになることも考えられ、基本的には全国を対象とするが、制度導入を段階的に進めることはあり得る。例えば、当初は減失権を必要とするのは東京23区で、減失権発生は、町村に限る等
交換単位	交換単位は、「棟」「戸」か「面積」か。 →「棟」「戸」の場合は、規模のバラツキが非常に大きいため、現実的ではない。そのため交換単位は原則「面積」とするが、50平米単位に区分する等の工夫は必要。
交換比率	交換単位を「面積」とした場合、例えば、新築100平米に対して必要な減失権は何平米分か、という課題。 →必要減失権の比率は、地域(居住誘導地域で低く、それ以外で高く等)や品質(長期優良住宅では低く、それ以外では高く等)によって調整することが考えられる。
減失権の有効期間	減失権発生日は、制度設計上決定する必要があるが、制度導入後減失権の有効期間を設けるのか、設けないのか、という問題がある。 →基本的には制度導入後の減失権には有効期間を設けない。制度の認知向上には相当の期間がかかると思われるため
交換比率の見直し	交換比率はどのように見直すのか。 →交換比率自体は、政策的手法であるため、人口動態・経済状況・新築着工数・減失権在庫等の状況によって機動的に見直すことになる。

図表 16 減失権取引制度の交換比率の決定方法

■新築総量規制との違い

比較項目	新築総量規制	減失権取引	
新築総量の決定方法	<ul style="list-style-type: none"> 合理的な新築総量、地域配分、受給変動による地域間の総量調整の決定は非常に難易度が高い。 単純な充足量だけではなく、品質の考慮や、社会移動による受給変動も考慮する必要がある。 総量がゼロとされた地域の地価は暴落する。 	<ul style="list-style-type: none"> 新築総量規制ではないため、総量決定はそもそも不要。 	
新築総量地域配分		<ul style="list-style-type: none"> 総量規制を行うわけではないが、減失権比率の調整によって、建てにくい地域(必要減失権が多い)場所が決まり、一定程度の新築総量に影響を与えられる可能性がある。 	
新築総量の調整			
減失量の調整		<ul style="list-style-type: none"> 新築総量規制をかけても、減失は必要だが、総量規制では減失の調整が出来ない。 	<ul style="list-style-type: none"> 市場機能により新築が多くなれば、減失権価格が上昇し、減失が促進される
減失地域の配分		<ul style="list-style-type: none"> 減失のコントロールができないため、減失の配分、優先順位の決定、費用負担の配分が不可能 	<ul style="list-style-type: none"> より空き家の多い地域が減失権の供給元となり、減失地域がある程度市場機能により調整される
減失優先順位の決定			<ul style="list-style-type: none"> 地方の減失費用の安い場所の方が減失権価格を下げられる余地があり、そのような地域の空き家が優先的に減失されることになる。
減失費用の負担	<ul style="list-style-type: none"> 減失費用は所有者負担となり、負担能力の無い空き家は減失されにくい 	<ul style="list-style-type: none"> 減失費用は減失権売却によって得られるため、所有者の自己負担は小さく、減失が促進される。 	

新築総量規制では減失は促進されず、多くの課題があり実現性に疑問がある。
減失権取引では、新築量は市場が決定し、減失促進が主要な目的となる。

図表 17 新築総量規制との違い

■新築への一律課税との違い

比較項目	新築への一律課税	減失権取引
新築総量の決定方法	<ul style="list-style-type: none"> 新築総量規制ではないため、総量決定はそもそも不要。 	
新築総量地域配分	<ul style="list-style-type: none"> 課税額を地域によって変動させれば、建てにくい場所(課税が高い)が決まり、一定程度の新築総量に影響を与えられる可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 総量規制を行うわけではないが、減失権比率の調整によって、建てにくい地域(必要減失権が多い)場所が決まり、一定程度の新築総量に影響を与えられる可能性がある。
新築総量の調整		
減失量の調整	<ul style="list-style-type: none"> 新築へ一律課税したとしても、減失は必要だが、一律課税では減失量の調整が出来ない。 	<ul style="list-style-type: none"> 市場機能により新築が多くなれば、減失権価格が上昇し、減失が促進される
減失地域の配分	<ul style="list-style-type: none"> 課税額を減失に使う場合には、その配分方法によって、減失の地域配分、優先順位の調整等が可能になるが、市場による調整ではなく、政策的な調整であり、合理的な決定は非常に難易度が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> より空き家の多い地域が減失権の供給元となり、減失地域がある程度市場機能により調整される
減失優先順位の決定		<ul style="list-style-type: none"> 地方の減失費用の安い場所の方が減失権価格を下げられる余地があり、そのような地域の空き家が優先的に減失されることになる。
減失費用の負担		<ul style="list-style-type: none"> 減失費用は減失権売却によって得られるため、所有者の自己負担は小さく、減失が促進される。

新築への一律課税では、減失の決定方法の難易度が高い

図表 18 新築への一律課税との違い

■(所有者にとって)不要になった不動産を受け入れる仕組み

一般社団法人●●市土地保有機構

- 自治体と住民の出資による一般社団法人。
- 更地や空き地など、所有者が不要だと考えているが、売却も利活用もできない場合等に、固定資産税10年分の寄付と登記費用等を負担することによって1円で売却する制度。
- 当面の固定資産税は寄付金で支払い、保有する土地は自治体と協議のうえ、利活用を検討していく。
- 当面は、緑化を行い街並みを整えていくことを主眼にし、雑草刈りや落ち葉清掃等は、地域の低所得高齢者による公共事業として運営する(ある種の西成方式)。
- 固定資産税滞納の場合も、積極的に競落を行うことも検討。

期待効果

- 所有者は、子ども世代への固定資産税負担等を回避でき心理的負担から解放される。
- 自治体としても、権利調整が容易となり利活用の自由度が上がる。場合によっては売却益も期待できる可能性がある。
- 当面の固定資産税滞納リスクも軽減される。
- 現状では自治体が寄付を受け付けられないが、その受け皿となり得る。
- 価格が低すぎて不動産会社が仲介を行わない場合でも、土地の集約が進む。
- なにより、住民と自治体がこのような組織を運営すること自体が地域の活性化につながる可能性がある。

※現状でも制度的な制約は少ないと考えられるが、事実上過疎地でしか機能しない可能性もある。

図表 19 不要になった不動産を受け入れる仕組み

(5) 専門家による各手法論の評価

専門家会議において、議論した概要は以下のとおり。

第二回 国交省モデル事業

相続放棄された空き家の不動産市場への再流通化スキーム構築事業に関する専門家会議

日時：令和5年1月20日（金）16時～18時

場所：勤労者会館1F 第三研修室

<出席者>

専門家講師

宅建業

司法書士

行政書士

解体業

鶴岡市建設部都市計画課

鶴岡市環境課

特定非営利活動法人つるおかランド・バンク

■市への解体補助の問い合わせ増加

- ・鶴岡市では、市独自の政策として老朽建物の解体費用に対する補助を交付する取り組みを行っているが、その基準がよくわからない。ランド・バンクが、市に代わって解体費用を拠出するとした方が迅速・効果的に空き家対策を進められるのではないかと。
- ・空き家解体補助金に対する市民からの問い合わせは増えている。何でもかんでも補助の対象となるわけではないことを説明している。
- ・補助金というのは、原則税金なのか、原則自費なのかということで、大変難しい。結局、代執行してもらって逃げた方が得というモラルハザードが発生する一つの原因にもなりかねない。
- ・今回は、後々解体費用が発生したときに困らないように事前に徴収する方法ということでデポジット制度について検討した。

■税制度が公平かつ徴収しやすい

- ・解体費用の捻出として、現実的に考えると、一番公平性が取れるのは固定資産税にプラスαしてデポジット制度を設ける方法。自治体単位で徴収することが最も可能性が高い。ただし、自治体間で固定資産税に格差が出てしまうと、新築を建てる適地が市外に選定されてしまうというリスクがある。
- ・資金があれば建物を解体できる。裕福な人が解体を率先する訳ではなく、逆に選択肢があるため空き家を放置するという事も起こりえる。そのため、公平に徴収する固定資産税が良いと思う。問題の根底に固定資産税をどのように増やしていくかという視点が大事。固定資産税が上がってこない原因は、じり貧になって底辺で止まっているパツパツの行政財政にあるので、そうならないように取り組む必要がある。例えば、固定資産税の軽減制度を見直し、21年目以降の税率に、家屋に対する補償金分として一律額を保証金として徴収し、市が解体費用として貯めていくような仕組みなど。鶴岡市だけではなく、全国一律での取り組みが必要。
- ・結局、目標額を貯めきるためには、税金が最適解ではないかと考える。リサイクル券としてしまうと、自家用車と同じで、車検の住宅バージョンのようになってしまい、所有者の負担は税金とするより確実に増えると思う。半ば強制で税徴収した方がいい。
- ・空き家の固定資産税を上げる、もしくは減免を取り外すことも考える必要がある。住民票を置いてある場所の家屋を優遇するべきで、セカンドハウスなどは固定資産税の減免を適用する必要はない。

■ふるさと納税のような仕組みの検討

- ・ふるさと納税の仕組みの応用として、遠方にある自己に関連する不動産の管理・撤去費用として寄付（資金のプール・充当）することで、ふるさと納税したと同様に住民税の控除や所得税の還付が行われる仕組みがあると良い。それを数年続けることで税控除を受けながら解体費用をプールできるような仕組み。

■空き家の不動産寄付制度

- ・不要となった不動産の寄付を受け付けるという考え方もある。少々、費用が発生したとしても不動産を次の世代まで持ち続けることを嫌がる人たちがそれなりにいるという仮説である。受け皿団体が、寄付を受け付けた物件を運用できると面白い。
- ・市内でも、お金はいらないので早く手放したいという方からの相談も増えている。家財処分も買い手負担で1万円で売ったという例もある。自分でDIYして住むというニーズはある。ただ、不動産価格の下落を招くので、最低30万円とするなど、仲介手数料も見込んだ金額設定が重要と考えている。今後改善を検討していく。

■積立型の金利運用とのハイブリットによる負担軽減

- ・固定資産税による徴収をメインとしながら、預り金（社会保障・積立年金類似型）も併用していくハイブリット型がいいのではないか。これから新築する方には、積立と

いう考え方の方が受け入れられやすいのではないか。

- ・やはり税金をベースにするのが良い。日本の物価が、30年上がっていなかったのが、最近は強制的に上げられている。今後もこうした傾向は続くし、起こりえると思われ、30年後の解体費用として見込んでお金を貯めておいたとしても不足することも考えられる。それを補うように、何かしらの債権化し金融商品として売りお金に変えるということは、コンビネーションとして考えておくことが重要。

■空き家リノベ販売も活況、解体に特化せずSDGs対応を

- ・なるべく解体するのではなく、DIY・リノベーションして貸すなど、そういったビジネスによりそもそもの空き家の件数を減らしていくことも視点として重要。解体が必要な件数が増えても、解体が可能なペースは決まっているので、解体が追い付かないといったことも起こりえる。

■エリアマネジメント

- ・住んでいない空き家に別途負担を載せる仕組みとして、ニセコ方式（受益者分担金制度・エリアマネジメント負担金）があり、その方が条例でできるため現実的。分担金制度として税金ではない形で徴収することができる。
- ・鶴岡市民ではない人たちから見た時に、その制度が魅力的なのかどうかという視点を入れておくことが重要。

(6) まとめ

専門家の意見等を踏まえ、本検討では、現状対応型として「老朽危険空き家税金解体型」と、将来対応型として「解体デポジット制度」の組み合わせを提唱する。

① 老朽危険空き家税金解体型（現状対応型）

老朽危険度の高い **D ランク 184 棟** を **5 年間で行政がデポジット制度で解体する方法**

(試算) @1,900 千円 (38 坪住宅) × 184 棟 = 349,600 千円

∴ 70,000 千円/年間

資金源として、以下の3種類を設定する。

	資金源（選択）	比較数	考え方と計算式
1	地方交付税	0.34%	（考え方）（ 所得税強制還元 ）地域で育てた宝（子供）が大都市・首都圏に税金落とすことに対する格差是正。 70,000 千円（解体費）/25,080,000 千円（地方交付税（R2 鶴岡市））
2	ふるさと納税	16%	（考え方）（ 所得税自己還元 ）自分が育った郷里に対する税金還元。 ふるさと納税の 1,500,000 千円（R3 ふるさと納税額）× 16% = 240,000 千円 × 30%（返礼率） = 70,000 千円
3	新築建物解体デポジット税（先食い）	△ 42 百万円 / 年	（考え方）（ 建物所有者責任 ）現状で解体困窮している空き家解体費を他者の新築住宅のデポジット税の積立金から先食い充当するもの。406 棟 × @70,000 円/年 = 28,420 千円 ≤ 70,000 千円

② 解体デポジット税制度（将来対応型）

新築住宅の**地方税（固定資産税）に解体費を加えるもの**。将来的に解体義務発生するため、**税ではあるが資金運用型（POOL 型）**として国債利率等を適用し負担額を軽減する

(試算) @38 坪住宅 × @50,000 円/解体坪) × 1.2 (物価上昇率 35 年) / 1.33 (20 年型国債

利率) = 1,715,285 千円 (解体費想定) ∴ 1,715 千円 ÷ 25 年間 = **68,571 千円/年**

(5,714 円/月)

③ 今後の課題（問題となったこと・苦勞したこと）

■費用負担が増すことに対する理解を社会全体で受け入れる機運の醸成が必要

- ・ 専門家との議論により、最も公平に徴収しやすいのは固定資産税方式であるが、税金で対応するため、国民に受け入れやすい税制度の仕組み構築が必要と考えられる。
- ・ 併用する積み立て型の場合、新築購入者のネガティブマインドにならないようなフォローとして金利運用による負担軽減など、様々な策を講じる必要があると考えられる。

1-4. 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定

1) 具体的な取組の内容

今般、民法改正により、個々の所有者不明土地や管理不全土地について、裁判所が管理人を選任して管理を命ずることができる制度が創設された。裁判所の許可があれば売却も可となる。これにより、所有者不明土地・建物の管理を効率化・合理化するものである。これらの施策が令和5年4月1日から段階的に施行される。

民法上、利害関係人に限定されている管理不全土地管理命令の請求権が市町村長に付与される。これにより、現行の「利用の円滑化」に加え、「管理の適正化」を位置づけ、所有者不明土地情報の早い段階での入手が可能となる。さらに、市町村が指定する所有者不明土地利用円滑化等推進法人となることで、土地の所有者探索や、土地の管理不全状態の解消など、様々な活動に国庫補助を得ることができるため、当NPOは、全国第一号としてその指定を受けることとなった。

所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度の創設

○市町村長は、地域の専門家（宅地建物取引業者、司法書士・土地家屋調査士等）や学識経験者等を構成員として、所有者不明土地や低未利用土地等の利活用に取り組む特定非営利活動法人や一般社団法人等を指定することができる。

○公的信用力が付与されることにより、地域づくりの新たな担い手として、市町村の補完的な役割を果たすことが期待される。

<推進法人の主な業務>

- ・土地の所有者探索
- ・計画基礎調査（事業コーディネート、土地使用权等取得）
- ・土地の管理不全状態の解消（円滑化するための庭木・屏等の除去）
- ・所有者不明土地の取得促進
- ・対策計画の目的を実現するため、上記対策と併せて実施することが必要な事業

<指定されることで可能となること>

市町村長に対する

- ・所有者不明土地対策計画の作成の提案
- ・管理不全土地管理命令の請求の要請

<補助率>

国 1/3 市 1/3、法人 1/3

VI. 取組内容のまとめ

本事業では、大きく2つのテーマについて検討を重ねてきた。

(1) 取組み内容概要

① 相続放棄された不動産の再市場流通化

一つ目が、「火事になり相続放棄された不動産の早期撤去と、市場再流通化をさせるための仕組みの構築」である。市と連携しながら、再流通化までの必要な手続きを紐解き整理した結果、最短でも約3年の時間が必要であることが明らかになった。その間、財産管理人による管理はされるものの、基本的に手付かずとなってしまう。これは、当市・地域住民にとって、地域の環境・美観を損ねる重大な問題であると改めて認識したうえで、こうした事態を予防する観点での対策が必要であるという考えでまとまった。

② 相続放棄の未然防止策の検討

相続放棄されてしまうと、たとえ市場価値がある物件でも再流通化まで相当の時間がかかることは我が国の法制度上仕方のないこととしたうえで、如何に相続放棄を未然防止させるかが重要な課題であると認識した。特に、不動産を持ち続けることによる納税義務に対し、非常に負担感を感じている人が多いこと、相続放棄をすればそれから解放されると安易に考えている人が多いこと（放棄後の管理責任が残ることを認識していない）が現場としての実感である。相続放棄については、市と連携をしながら、相談のワンストップ窓口を設けることや、広報・PR活動を展開するなどして、可能な限り除却・売却をすることで市場に乗せ回していくことの重要性を広めていくことを、今後実施していきたい。

③ 建物解体デポジットの仕組み検討

相続放棄の未然防止策を展開しても、所謂「解体逃げ」の発生は起こりえると考えられる。今後、特に地方都市では、少子高齢化の加速に比例するように放棄空き家は爆発的に増えることが見込まれる。再流通化を図るとともに、除却・解体を確実に実施するため、建物解体デポジット」について、専門家を交えながら、様々な案を検討した。議論の結果、現在の老朽危険空き家を税金で解体する（現状対応型）と、デポジット制（将来対応型）の2通りのハイブリット施策が望ましいとなった。

専門家との議論により、最も公平に徴収しやすいのは固定資産税方式であるが、税金で対応するため、国民に受け入れやすい税制度の仕組み構築が必要と考えられる。また、併用する積み立て型の場合、新築購入者のネガティブマインドにならないようなフォローとして金利運用による負担軽減など、様々な策を講じることが必要と考えられる。

いずれにしても、自治体単独で実施するには限界があり、不動産新規着工件数の激減な

ど一方的に不利益を被る可能性もあるため、国の施策として広域の議論が展開されていくことを期待したい。

④ 推進法人の指定

当団体は、鶴岡市にて制度の要綱・様式の検討・作成がなされ、「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」に全国第1号として指定された。当団体と市はこれまでの協働で取り組んできた実績があることから、指定の審査にあたっては支障がなかった。

一方で、指定されたことによる現実的なメリットが少なく感じている。例えば、個人情報の共有化など一步踏み込んだ権限の付与などが得られれば、所有者不明物件に関する情報をしっかりと整えられ、戦略的にその活用方策について検討を行うことも可能となると思われる。

(2) 今後の取り組み予定・見通し

- ・所有者不明土地利用円滑化等推進法人として活動を展開していくために必要な情報を一元管理するような仕組みの構築に向けて、市や不動産事業者と更なる連携を構築する。(DBの仕組みのアップデート)
- ・相続放棄を未然に防ぐように、お悔やみ窓口での相続に関するワンストップ相談サービスの実施や、市役所内のデジタルサイネージの活用、空き地空き家オーナーで現状売却意思がないオーナーへのDMの発送など、様々な対策を検討する。
- ・空き家解体逃げを防止する建物解体デポジットの仕組みについて、更なる研究の実施