

FOCUS

不動産リサイクル制度の必要性

麗澤大学 工学部 教授 宗健

住民基本台帳に基づく調査によると 2024 年の日本の人口は 1 億 2489 万人で約 53 万人 (0.42%) の減少となっている。一方、世帯数は 6078 万と前年よりも 51 万 (0.85%) の増加となっている。

日本全体でみれば、人口は減っても世帯数は増加しているが、個別にみていくと、秋田県は人口が 1.74% 減少、世帯数も 0.24% 減少、高知県は人口が 1.36% 減少、世帯数も 0.29% 減少など深刻な状況となっている。

県単位でみてもそのような状況であるということは、市区町村や大字の単位でみれば人口や世帯が減少というレベルではなく、集落そのものが消滅してしまうケースもある。

そうすると不動産の取引が全く行われなくなり、使われなくなった土地をどのようにリサイクルしていくのかが大きな社会課題になるだろう。

相続土地国庫帰属制度

相続しても市場では売却も賃貸もできず、不要だと思ふような不動産については、建物を自費で取り壊し、土壌汚染等がなく、権利関係も明確な土地であれば、審査手数料と 10 年分の土地管理費相当額を負担すれば所有権を国に移転できる相続土地国庫が 2023 年 4 月に始まった。負担金は原則 20 万円だが、一部は面積に応じて算定され、市街化区域の宅地では 100 m²あたり約 55 万円とされている。

相続土地国庫帰属制度の利用実績は、財

政制度等審議会第 66 回国有財産分科会 (2025 年 6 月 17 日開催) の「相続土地国庫帰属制度等に係わる現状と課題」という資料によると 2023 年に 258 件だったものが 2024 年には 4.76 倍の 1229 件に急増しており、今後さらなる累増が考えられると記載されている。

ただし、この資料では「活用が困難な土地」もあり、「管理コストを要し」「処分コストを要する」と課題も挙げられている。

また、相続土地国庫帰属制度とは別に、相続人不存在の場合には、相続財産は国庫帰属することになっており、2024 年度の国庫帰属件数は 226 件となっている。

相続人不存在の場合には、建物や動産が残置されているものや土壌汚染、権利関係が明確でないものも対象となっており、「引き取り手がなく市場性が低い財産が多く」「管理・処分に相応のコストが必要」とされている。

相続土地国庫帰属制度および相続人不存在の場合に国庫に帰属した不動産は、売却する場合は原則として一般競争入札が必要で、賃貸するにしても時価である必要があり、現状の制度では無償で移住者に譲渡したり、貸し出したりすることができない。

不動産引き取りサービス

相続土地国庫帰属制度は一定の利用があるとはいえ、建物を自費で取り壊したりといった一定の条件がある。そのため、近年では、いら

なくなった土地、建物、リゾートマンションなどを有償で引き取る民間のサービスが提供されている。

社会資本整備審議会不動産部会の 2025 年 2 月 14 日の「資料 2 不動産取引に係る新たなサービス形態について」という資料では、「不動産の『引取サービス』」について記載されている。

全国に 59 の事業者があり、3 割は宅建免許を保有しておらず、引取料は 15 万円から 500 万円とされている。引取実績も、3 社の実績だけで年間 500 件以上となっており、その一部は再販されている。ただし、固定資産税や管理費等の名目で引取料を受け取っているにもかかわらず、固定資産税やマンションの管理費を滞納している事例もあるようだ。

しかし、不動産部会の議事録では「不動産の所有者のニーズに応じたものであるということなので、取引が円滑に行われる限りにおいては、特段の問題はない。また、これまで大きな被害の増加等も報告されていない」と記載されており、「今後、深刻な被害の報告等が生じないか、状況に応じて必要な注意喚起等を検討していくべきではないかと考えている」となっている。

ただし、こうした引取サービス事業者による不動産保有は引取料や売却による資金が尽きれば不動産が放置され、固定資産税も支払われなくなるリスクもある。

また、自治体がその不動産を利用したいとなった場合でも、所有法人が休眠化していても価格や賃料の調整が簡単には行えなくなる可能性もあるだろう。

自治体の不動産受け入れ制度

現状では、不動産の権利を放棄するには、

相続土地国庫帰属制度、相続放棄による国庫帰属、民間の引取サービスの利用しか選択肢がない。そこで、筆者はかねてから自治体による第三の方法を提案してきた。それは、自治体の首長がトップとなり地域の NPO 法人等と共同で一般社団法人を設立し、その一般社団法人が 1 円などの価格で不動産の買い取りを行い、その際、元の所有者は登記費用や固定資産税の 20 年分程度を一般社団法人に寄付するという枠組みである。

この枠組みでは自治体が利用予定のない不動産の寄付の受け取りを禁じられていることを回避でき、移住者に無償で売却、賃貸することも可能であり、国の制度よりも柔軟な運用が可能になる。

また、相続土地国庫帰属制度では土地しか受け入れられないが、この枠組みでは古民家等の建物も受け入れることができる。

滅失権取引制度

現状では地方の空き家は利活用がほとんどできず、その滅失費用をどう確保するかが課題となっている。

そのため、家電製品や車のように新築着工時に滅失のためのリサイクル費用を徴収して、地方の空き家の滅失費用に充てるという枠組みも考えられる。この時、CO₂ の排出量取引制度のように市場を整備し、宅建事業者が滅失権を取り扱うような制度設計も考えられる。

こうした大きな枠組みとしての不動産のリサイクル制度の検討が必要だろう。

制度の詳細については「いらない不動産、寄付する仕組みを」「空き家率の推定と滅失権取引制度」といった筆者の過去の論考も参考にしてほしい。