

# 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  
人口減少時代の住宅・土地のリユース・リサイクル  
-空き家・空き地問題のその先-

2015年12月20日(日)  
リクルート住まい研究所  
所長 宗 健

# 本日、お話すること

1. 滅失権取引が、なぜ必要なのか
2. 滅失権取引の概要
3. 滅失権取引の枠組み
4. 滅失権取引のお金の流れ
5. 滅失権取引の実現に向けたステップ
6. 交換比率の決定方法
7. 新築総量規制との違い
8. 新築への一律課税との違い
9. 滅失権取引への課題

# 滅失権取引がなぜ必要なのか-1

## 滅失費用の捻出

- 所有者による滅失は、ある程度行われている可能性が高いが、空き家対策法等によって行政負担での滅失との不公平がある。
- 滅失するための費用は、所有者負担になっており、滅失したい(すべき)と思っても、必要が捻出できず放置される場合もある。その費用を滅失権取引によって生み出すことができる。

## 市場への期待効果

- 中古住宅は、居住だけでは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中古住宅の資産価値が下げ止まる可能性が高い。さらに、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であろう
- 滅失権の売却によって、除却費用がないため放置されている空家の除却が促進される。
- 滅失権取引によって、人口移動に伴う余剰住宅が解消される。すなわち市場での需給調整機能を滅失権取引市場が持つ。
- 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(旧耐震アパート等)の更新が促進され、一定の建築着工が維持できる。

## 地域への影響

- 滅失権取引が宅建業者によって行われることから、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
- 空き家は利活用の方法が限られるが、滅失権取引によって利活用できない多くの空き家が滅失されて発生する空き地は、空き家よりも利活用の範囲が広い。駐車場や資材置き場、新たな建築用地や公園など、その利活用の自由度が上がる。更地の場合には、木を植える等の施策によって、良好な景観を作り出し、地域全体の居住環境を向上させることができる可能性もある
- 滅失権取引の市況にもよるが、滅失権が滅失費用を上回る場合には、その利潤が所有者の所得の一部となり、地域の経済に良い影響を与えることもあるだろう(もちろん逆のケースも考えられる)。
- 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。

## リサイクルへの社会的関心

- 家電や車では、既にリサイクル法等によって、廃棄費用を負担する仕組みが存在する。
- 地球温暖化対策では、CO2の排出権取引制度がある。
- これらの制度を、建物に応用する制度が、滅失権取引である。

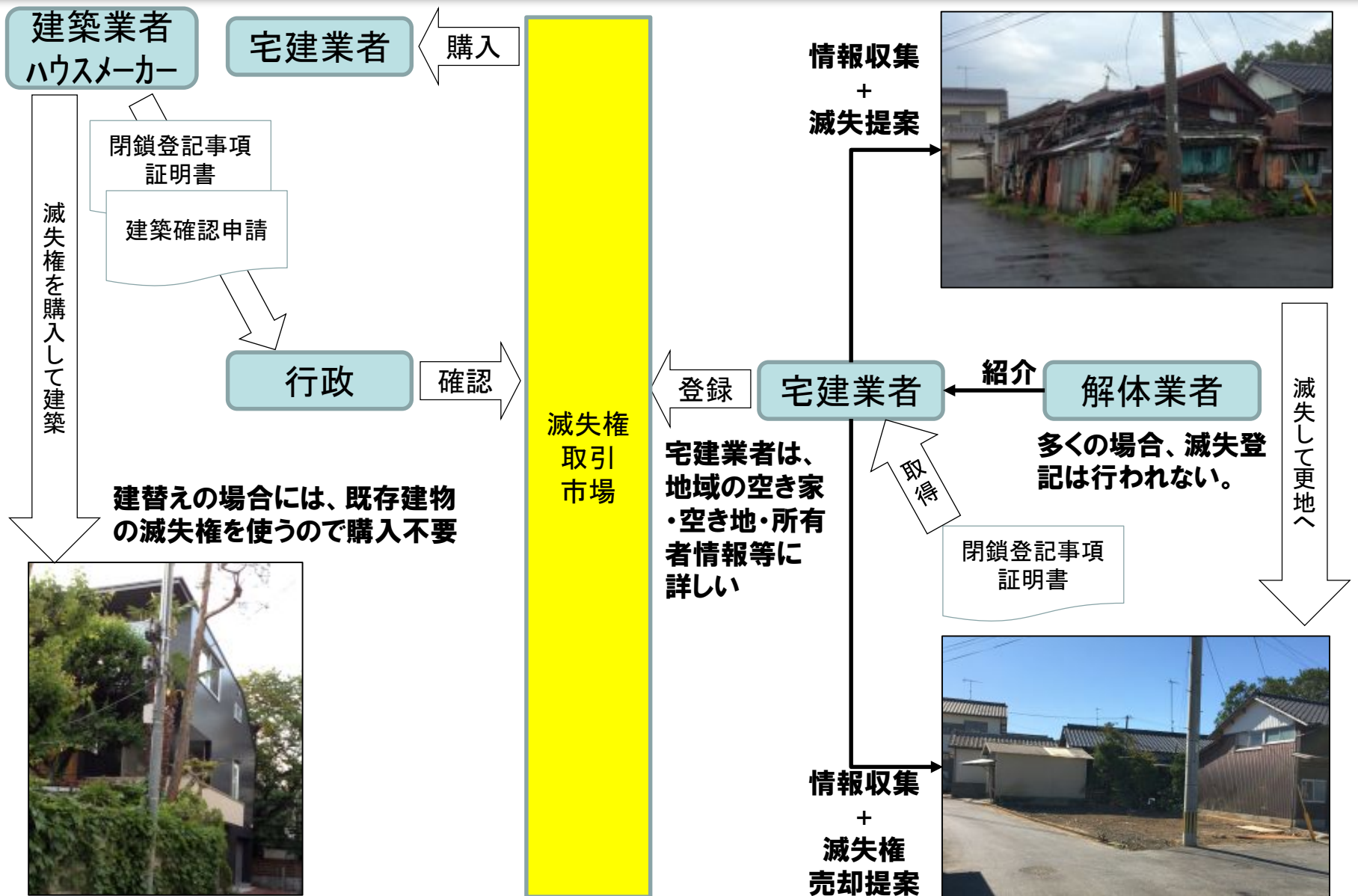
# 滅失権取引制度の概要

項目	解説
取引主体	<ul style="list-style-type: none"><li>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。</li></ul>
取引価格・手数料	<ul style="list-style-type: none"><li>取引価格は、滅失費用以上である必要があることから、100-200万円程度の最低価格を設定する。</li><li>宅建業者による取引を促進するために、30-50万円程度の仲介手数料を設定する。仲介手数料は、売り手側、買い手側で折半とする。</li></ul>
管理システム	<ul style="list-style-type: none"><li>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。</li></ul>
確認方法	<ul style="list-style-type: none"><li>新築する場合には、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。</li></ul>
経過措置	<ul style="list-style-type: none"><li>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。</li></ul>
広告市場	<ul style="list-style-type: none"><li>取引形態としては、現状の不動産と同じ形態であり、民間での広告市場を認める。広告ルールについては現状ルールを準用するが基本的には行政は直接関与しない。</li></ul>
対象・交換比率	<ul style="list-style-type: none"><li>取引対象となる建物種別、交換比率等については、別途詳細な検討が必要。</li></ul>

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

# 滅失権取引制度の枠組み

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

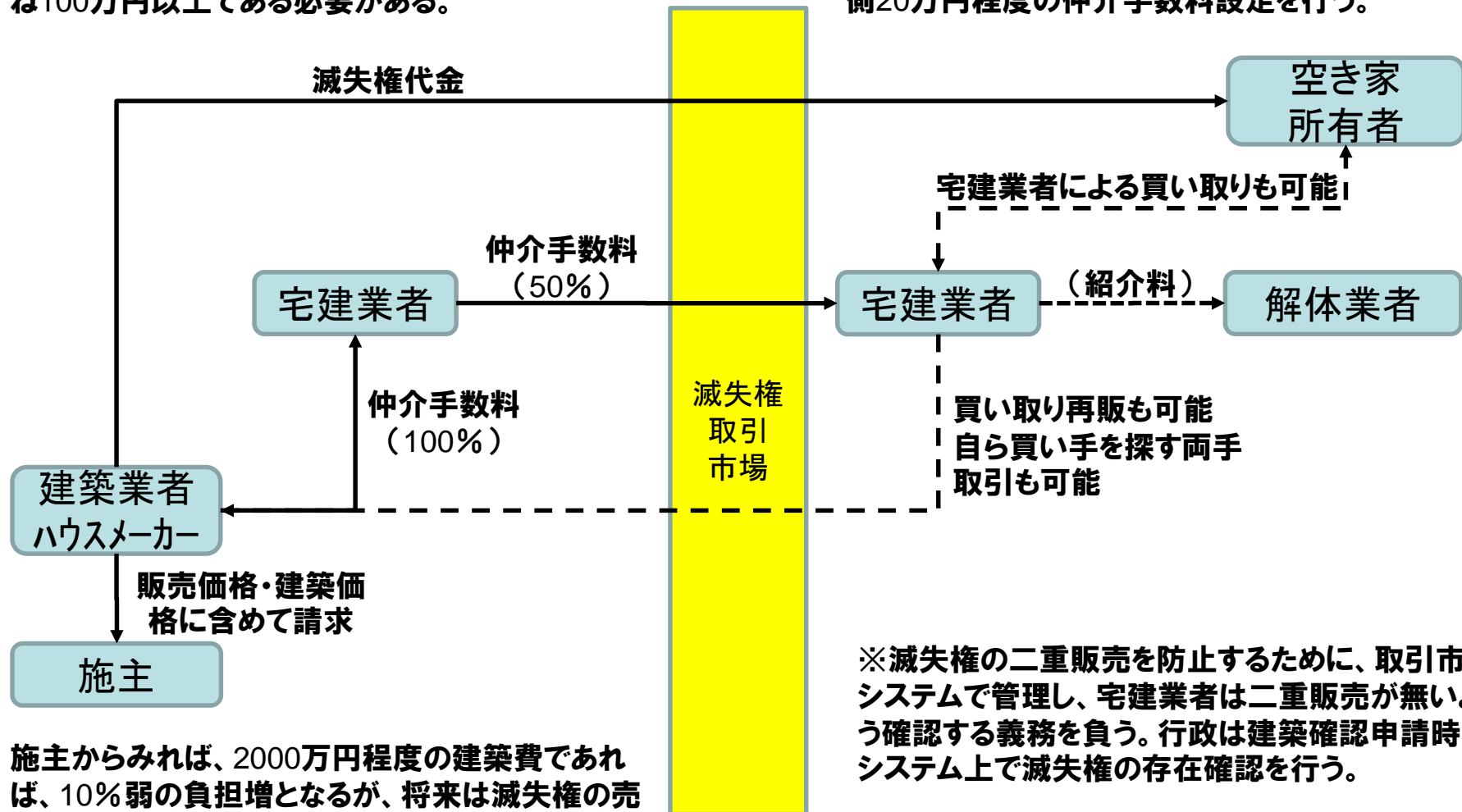


# 滅失権取引制度のお金の流れ

宅建業者が、不動産取引を行う仕組みとほぼ同じ

滅失権取引は、空き家の滅失費用を新築時に負担する、という考え方であるため、滅失権価格は概ね100万円以上である必要がある。

通常の不動産取引のように重説事項の調査等の負担がないが、滅失権取引を促進するために、片側20万円程度の仲介手数料設定を行う。



施主からみれば、2000万円程度の建築費であれば、10%弱の負担増となるが、将来は滅失権の売却が可能になる。

# 滅失権取引制度の実現に向けたステップ

滅失権対象基準年  
(導入3年前程度か)

導入年

基準年の直前には、一時的に滅失が減少する可能性が高い。

制度設計、システム設計等の準備が必要。

対象とする建物種別(住宅のみか)、対象地域(全国か地域を限るか)、交換比率とその基準(面積か戸数か、比率は)等を決め、それを状況によって柔軟に運用できる仕組みが必要になる。

滅失権蓄積期間

年間新築着工数を80万戸とすれば、同数の滅失権が必要となる。年間滅失権数が正確にはわからないが、概ね3年程度の蓄積期間が必要か。

滅失権取引が導入されれば、その対象地域、交換比率にもよるが、交換比率を新築1:滅失1として全国を対象にすれば、住宅数は増えないことになる。

滅失権価格は市場で多少上下するものの、滅失費用をまかなうためのものであるので最低価格の設定が必要。

交換比率の調整によって、受給を調整する必要がある(できる)。建てて欲しくない場所の交換比率を高くする、旧耐震物件の交換比率を低くする等が考えられる。

多少の新築着工数のコントロールは可能だと思われるが、総量を規制するわけではないし、建ててはいけない場所を決めるわけでも無い。建替えの場合には不要。

滅失の中心は、地方の古い戸建てが中心となる(べき)で  
新築着工は都市部の方が多いため、地域単位では運営しにくい。  
また費用負担能力の高い、商業系施設を対象することも考えられる



# 交換比率の決定方法

検討項目	内容
取引対象	<p>滅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。滅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。</p> <p>→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。</p>
対象地域	<p>全国を対象とするのか、地域を限定するのか。滅失権必要地域と滅失権発生地域を分けるのか(例えば、滅失権が必要なのは、費用負担能力の高い都市部で、滅失権発生は地方にする等)</p> <p>→小さな地域では滅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、当初は滅失権を必要とするのは東京23区で、滅失権発生は、町村に限る等</p>
交換単位	<p>交換単位は、「棟」「戸」か「面積」か。</p> <p>→「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。</p>
交換比率	<p>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滅失権は何平米分か、という課題。</p> <p>→必要滅失権の比率は、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。</p>
滅失権の有効期間	<p>滅失権発生日は、制度設計上決定する必要があるが、制度導入後滅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。</p> <p>→基本的には制度導入後の滅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</p>
交換比率の見直し	<p>交換比率はどのように見直すのか。</p> <p>→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・滅失権在庫等の状況によって機動的に見直すことになる。</p>

# 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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>総量がゼロとされた地域の地価は暴落する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新築総量規制ではないため、総量決定はそもそも不要。</li> </ul>
新築総量の地域配分		<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
新築総量の調整		
減失量の調整	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
減失地域の配分	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
減失優先順位の決定		<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
減失費用の負担	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>

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。

# 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"> <li>新築総量規制ではないため、総量決定はそもそも不要。</li> </ul>	
新築総量の地域配分	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
新築総量の調整		
減失量の調整	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
減失地域の配分	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
減失優先順位の決定		<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
減失費用の負担		<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>

新築への一律課税では、減失の決定方法の難易度が高い

# 滅失権取引への課題

1. 制度自体が社会から受け入れられるか(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になる)
2. 法制度として実際に実現可能か(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)
3. 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、大きな影響を与える(地価が暴落する等)リスクはないか。許容できる範囲か。
4. 新築価格が一定程度上昇(2000万円の建築費に対して200万円の滅失権であれば10%の上昇)することになるが、その影響はどの程度か。
5. 滅失権管理システムは合理的な費用で開発、運用が可能か。
6. 宅建業者による取り扱いの実務上の対応は可能か。
7. 建築確認の実務上の対応は可能か。
8. 不正取引(滅失権の2重取引、登記上のみ残っている建物の滅失による不正取引等)を防止できるか。