

不動産市場異聞-42
不動産もリサイクルする時代に

大東建託賃貸未来研究所・AIDX ラボ所長・麗澤大学客員教授 宗健

空き家問題の社会的関心は高く空き家の利活用が各地で模索されているが、すべての空き家を利活用することは不可能であり、積極的な滅失を視野に入れる必要がある。

しかし、空き家を滅失したあとには利活用されない更地が残る。その更地の所有者は現地を離れて都市部に居住していることも多い。そうした人たちは、土地を売却してしまいたいと思っても売れずに仕方なく固定資産税を払い続けていることも多い。

そうした状況を考えれば不動産についても所有権を放棄できる仕組み、不動産をリサイクルする仕組みが必要だろう。

◎民法・不動産登記法改正と相続土地国庫帰属法の成立

不動産所有権の放棄については法制審議会の民法・不動産登記法部会で2019年3月から議論を重ねて来ており、4月21日に民法・不動産登記法改正と「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律(相続土地国庫帰属法)」が成立した。

不動産登記法改正では所有者不明土地の解消を目的に、相続登記が義務化された。相続土地国庫帰属法では、不動産所有権を放棄するという枠組みではなく、一定の要件を満たし審査機関による認可がされた場合に土地所有権を国に直接移転させる制度となっている。

国への所有権の移転には、建物がないこと、担保権等が設定されていないこと、土壤汚染がないこと、境界が明らかであること、共有の場合は共有者全員の合意があることといった条件があるが、比較的ハードルは低いと考えられる。ただし、政令で定める手数料を納付する必要があり、内閣官房の資料には10年分の土地管理費相当額として200㎡の宅地で約80万円程度の手数料が参考値として示されている。

土地を国に帰属させることで処分してしまいたいと考えるのは、地方で多いと思われるが、200㎡で80万円となると固定資産税の数十年分に相当する可能性もある。それでも、草刈りなどの管理や心理的な負担を考えれば、検討する人は多いだろう。

◎建物滅失促進のための滅失権取引制度

今回の新法で個人から見れば土地を始末することができるようになったわけだが、その前に建物を撤去しなければならない。建物の解体には100㎡程度の戸建てでも構造にもよるが100万～200万円程度の費用がかかる。前述の土地の国への所有権移転の手数料と合わせて200万～300万円程度の費用がかかることになる。

もともと建物の解体費用を工面できないことで放置されている空き家も多いため、建物の撤去費用を市場で生み出す仕組みとして滅失権取引制度が提案されている。この制度に最初に言及したのは2009年の野村総研の植村氏らで、簡単に言えば1戸新築するときに一

定割合、例えば1戸または0.5戸の滅失費用を負担させ、新築時に必要になる滅失権を不動産業者による仲介市場によって取引する、というものである。

似たような仕組みに自動車リサイクル法や家電リサイクル法があり、それぞれ所有者がリサイクルのための費用を負担することになっている。車や家電の場合は使用する期間がせいぜい10年程度でありリサイクル費用を所有者が負担することに合理性があるが、建物の場合は数十年使用されるため、所有者ではなく社会全体で世代を超えて負担するために新築時に滅失(リサイクル)費用を負担してもらおうという考え方である。

実際、相続した土地建物を滅失し国に所有権を移転するために数百万円かかるというのはいかにも負担が大きい。新築時にその一部を負担することのほうが心理的には受け入れられやすいだろう。なお、滅失権取引の詳細については、筆者の論説「空き家率の推定と滅失権取引制度」も参照いただきたい。

(2021年5月4日掲載)

■プロフィール

そうたけし・87年九州工業大学卒後リクルート入社。リクルートフォレントインシュア代表取締役社長、リクルート住まい研究所長を経て現職。博士(社会工学)筑波大学・ITストラテジスト