

イギリスの空家対策と 我が国の制度的課題(信託)

獨協大学経済学部

倉橋 透

1

「焼家」の思想

- 「焼家」
屋根は萱葺き・柿板葺き、外壁は板貼り
1879年に東京の家屋の57%
- 火事になると店子はわずかの家財道具と取り外した庇をかついで逃げる、大家も3年間で元をとり返す計算で安普請をし家賃を決める

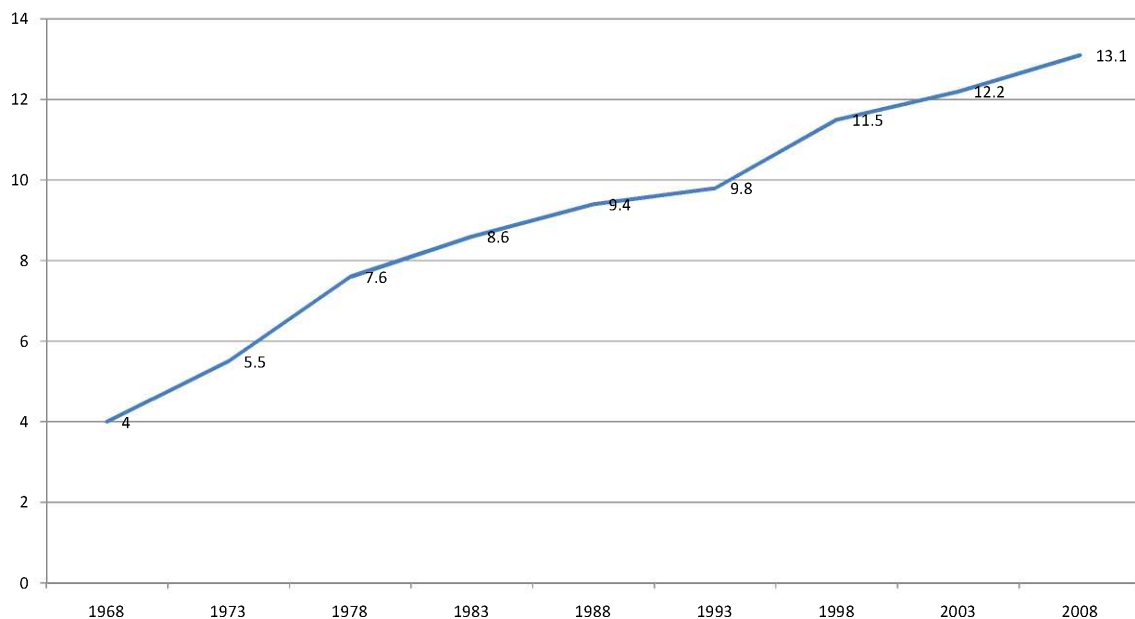
(石田頼房『日本近代都市計画の百年』

1987年)

2

日本の空家率(%)

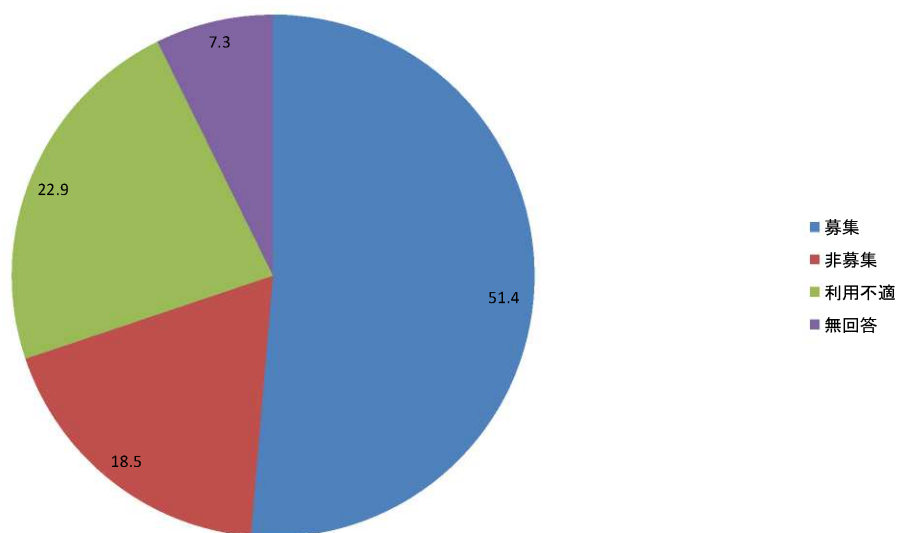
一時現在者や建築中は除く、総務省「住宅・土地統計調査」2008は速報



3

空家の内訳(2004年、%、一都三県)

国土交通省「空家実態調査」、N=780



4

イングランドの空家戸数

- 697,055戸(2008年) 全住宅の3.1%
- 減少傾向
763,234(1997)→697,055
- 民間所有のもの 613,270戸
うち6ヶ月以上空家になっているもの
293,728戸(全民間住宅の1.6%)
(イギリス政府Communities and Local
Government省ホームページ)

5

イギリスの空家の写真(1)



6

イギリスの空家の写真(2)



7

イギリスの空家の写真(3)



8

維持のいきとどかない空家の問題点

- 維持のいきとどかない空家の問題点

有害小動物や害虫の繁殖、ゴミの不法投棄、バンダリズム、不法占拠、放火、麻薬の取引を誘発する。

(イギリス政府Department of Communities and Local Governmentホームページ)

9

住宅と土地のリサイクル(イギリス政府の政策)

- イギリス政府Department of Communities and Local GovernmentはGreen Paper ” Homes for the future: more affordable, more sustainable” (2007年7月)で住宅と土地のリサイクルを提唱。
- 「戦略の成功は、住宅の新築だけでなく、既存住宅の有効利用や、新築のために既存住宅地の利用を最大化することにも同程度にかかっている」
- 平均して家主は住宅を貸さないことで年8000ポンドを無駄にしている。
- 空家を減らすため、新規補助金を含めた政策手段を検討する。

10

イギリスで空家の活用が積極的に取り組まれる一因

- 開発許可が厳しい
 - 新築住宅が足りない
 - 空家の活用

11

政策例1 : short life housing

- 開発や取り壊し待ちの住宅を一時的に貸し出す。開発に長期を要するため、取り壊し待ちの住宅が発生し、また使用されないため。
- ハウジングアソシエーションや住宅生協が転貸。家主への家賃は無料。一時的な修理、改造をして入居者に貸す。
- ハウジングアソシエーション等は、家主の要求があり次第ただちに返還。

12

政策例1 : short life housing

- 家主にとっては、安全のコストを減らし、空家に伴う悪いイメージから逃れられる。
- 借家人は、短期ではあるが通常では入居できない住宅に住める。
- こうした住宅の中には設備面で基準に満たないものもあるので、地方自治体としては基準の遵守ではなく、代替案等適切なアドバイスをする必要がある。

13

政策例1 : short life housing事例

Brent Community Housing Association

- 320戸運営
- 借家人は良質な住宅に安い家賃で入れる。
75%が有職者。

(なお、同アソシエーションは、他に商業ベースでの貸付や修理、プロパティーマネージメントも行っている)。

14

再開発又は改修待ちの空家
(こうしたものがshort life housing の候補になりうる)



15

政策例2 : Homestead

- 地方自治体が所有する空家を、大幅に値引きして売却。
- その際、新所有者は住宅に投資することと、居住することが義務づけられる。
- 衰退地域に新たな人と資金を呼び込む。
⇒いわゆる「囚人のジレンマ」を打破する。

16

政策例2 : Homestead事例

シェフィールド・シティ・カウンスル

- ・2001年に制度スタート
- ・対象となるのは資産価値4万ポンド{1ポンド=145円で計算して580万円}(以前は2万5千ポンド)までの住宅
- ・最大1万2500ポンドをディスカウント
- ・修繕、改良に少なくとも通常5千ポンド必要

17

政策例2 : Homestead事例

- ・ 購入者の負う義務
 - 1)住宅を改良し、合意された水準までにする。
 - 2)住宅購入後、2年以内に改良する。
 - 3)唯一の主要な住宅として、その住宅に居住する。
 - 4)3万5千ポンド～5万ポンド用意できる。
 - 5)手数料600ポンド払う。
 - 6)購入後3年以内は住宅を売却しない。

18

政策例2 : Homestead事例

- これまでに19戸が利用され、地域の利益に寄与したと評価される。
- カウンシルは公共の住宅だけでなく、民間住宅も買い取ってこのスキームにのせてきた。

19

政策例3 : EDMOs

- Empty Dwelling Management Orders
- 2004年の住宅法で法制化。2006年から実施
- 所有者が空家のままにしておく場合、Local Authorityが空家を占有。
- 所有者の同意が必要な暫定的EDMOs (interim EDMOs)と同意を必要としない最終的EDMOs (final EDMOs)がある。

20

政策例3：EDMOsに至る手続き例

1. 地方自治体から所有者に、「空家の理由を知りたいこと、空家をうめるためどのようなことをしているか、改修のため補助金や政策融資を利用できる可能性があること、もし6ヶ月以上空家でかつ利用する意思がないと認められる場合にはEDMOsによる法的措置により利用の状態にできること」等を何回か通知。
2. なお利用の見込みがないときは、暫定的EDMOsを出す権限を与えるようResidential Property Tribunal (RPT)に申請。

21

政策例3：暫定的EDMOs

3. RPTは、「地域の利益」、「命令が関係所有者や第三者の権利に及ぼす影響」を考慮して権限を与えるか決定。
4. 暫定的EDMOsは最長12ヶ月まで。

地方自治体は、新たな賃貸借契約(所有者の同意要)、修繕、家賃徴収、運営経費の支出ができる。

余剰分は所有者に支払う。

22

政策例3：暫定的EDMOs

5. 暫定的EDMOsについてPRTに訴えることができる。
6. 免許を必要とする賃貸借(貸し間等)以外の賃貸借では、暫定的EDMOsが終了する場合、地方自治体は
 - 1)住宅を家主に返還する または
 - 2)最終的EDMOsを出すのいずれかを行う。

23

政策例3：最終的EDMOs

7. 最終的EDMOsは最長5年まで。
前に暫定的EDMOsか別の最終的EDMOsがでていなければ出すことができない。
地方自治体は、新たな賃貸借契約(所有者の同意不要)、修繕、家賃徴収、運営経費の支出ができる。
余剰分は所有者に支払う。
8. PRTに訴えることができる。

24

政策例3：最終的EDMOの最初の例

- ピーターバラ、ブルースターアヴェニュー
(2008年1月)
- ・ 問題の住宅
3ベッドルーム、2戸1
いろいろ問題があって、担当者がこの住宅のみに時間の20%を割かれる。

25

政策例3：最終的EDMOの最初の例

1. 担当者が所有者に会って、改修の補助金について説明。
2. 反応がなかったので、EDMOの手続きに入るのに2週間の期限を設定。
3. 満足な回答が期待できなかったので、暫定的EDMOの手続きをResidential Property Tribunal(RPT) に申請。
4. RPTは、地方自治体に暫定的EDMOを出す。

26

政策例3：最終的EDMOの最初の例

5. 地方自治体は、家の錠を変え、修理工事の見積もりをとり、工事業者を選定し、所有者に何を行うか説明した。また、所有者に補助金を使って自発的に工事ができることの最後通牒を発した。これに5ヶ月を要した。
6. 満足はいく反応が得られなかったので、自治体は賃貸エージェントを雇い、最終的EDMOを発する意図を示した。工事業者が10日ほど工事した後、最終的EDMOが発せられた。

27

政策例3：最終的EDMOの最初の例

7. さらに、賃貸できるレベルにするため室内装飾に2,500ポンドを要した。
8. 自治体は賃貸エージェントに住宅の賃貸につき広告するよう指示した。
9. 所有者の弁護士から、住宅の買主があらわれた旨連絡があった。
10. 所有者は最終的EDMOの破棄を要求した。自治体はそれについてサインした。

28

政策例3：最終的EDMOの最初の例

11. 住宅が売却された日に、自治体は要した費用19,000ポンドの小切手を受け取った。
12. 新所有者(不動産業者)は最初売却するつもりだったが、オフィスとして使ったりして、EDMOを無視するように見えた。
13. 最終的に、借家人がみづかり占有された。
14. 2008年、最終的EDMOが破棄された。

29

(参考)日本の空家政策

- 国としては、過疎地域または産炭地域等を対象とした空家住宅活用事業はあるが、それ以外では副次的に空家の利用を支援しているにすぎない。
- 地域、地域では、空家の利活用についての「情報発信」、「相談窓口・体制の整備」等が行われている。
- 先進事例として、福島県昭和村、新潟県十日町市・津南町などがある。

30

福島県昭和村の事例

- ・ 昭和村は、平成16年に、由緒ある空家の寄付を受け、利活用について検討。
- ・ 1ターン希望者が、村の気候や、雪かきをはじめとする共同作業・風習などを体験するための滞在施設として整備。
- ・ 「田舎暮らし体験住宅」平成20年開設。

31

我が国の空家対策の問題点

- ・ 国としてのスタンスの欠如。
- ・ 将来人が居住しない過疎地域への投資は無駄になりかねない。
- ・ 少子高齢化で大都市でも空家がでてくると推測されるが、その利活用方針がない。
- ・ 具体的な仕組みとして、信託を利用して、空家、空き店舗等の活用を図ることがありうるが、プレーヤーがいない。

32

例えばEDMOsを中心市街地の空き店舗に
使えないか

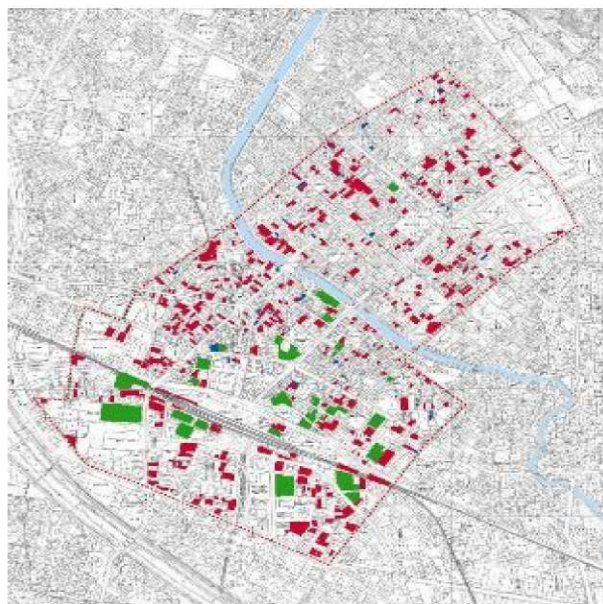
- 空き店舗があると、そこより先に人がいかない。

⇒ますます商店街が衰退。

- 「利用権の一定期間の収用」と考え、重要な位置の空き店舗に適用することはどうか。

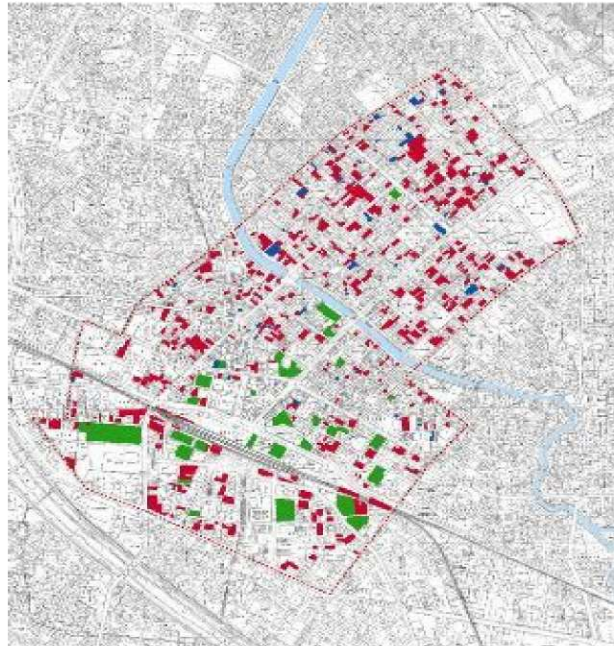
33

空き地、駐車場(平成15年)
鳥取市調べ:赤が月極駐車場



34

空き地、駐車場(平成19年) 鳥取市調べ:赤が月極駐車場



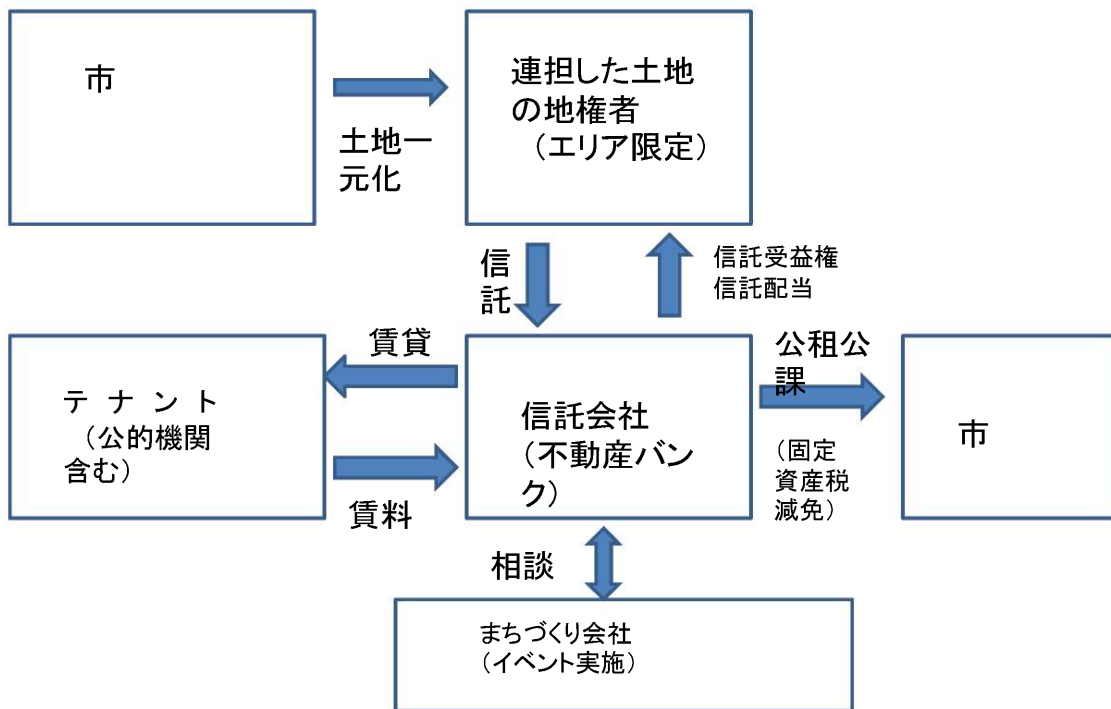
35

賃貸借市場を機能させるには

- 家賃公示(継続家賃が高すぎる)
- 平面ミニ駐車場や空き店舗にミニ保有税
- **不動産バンク**
 - 信託制度を活用して、自ら利用しない不動産を信託会社が一体的に管理
 - 信託会社はテナントミックスを考えて運用
 - 市は固定資産税を減免

36

不動産バンクのイメージ



不動産の信託を活用できる局面

- 空き店舗の管理、再開発
- 住宅地に散在する空き地、空家の管理

信託制度を使うことのメリット

- 財産の集団的管理機能
財産の帰属主体が複数である場合、財産権を信託することにより、財産の管理・運用を受託者に一元化し、単純化することが可能になる信託の機能(「コンメンタル信託法」)
- 管理運用をプロが行う(その際、受益権を持つ者の権利が最も尊重される仕組み)

39

空家の活用するにあたっての留意点

- 借地、借家 → 所有者にとって契約関係が煩わしい
- 信託 → 相手方が信用できるかどうか
契約とは異なる信認関係が根底に
プロとアマ(例: 医者と患者)の関係でもあり、高齢者保護にはこれまでの契約よりも信託がより安心できる関係となるのではないか？

信託の法制面

- 信託法(平成18年全面改正)(法務省)
信託全般に関係
- 信託業法(平成16年全面改正)(金融庁)
信託を業として行う場合
改正により、信託会社参入できる
現状 管理型信託会社8社のみ(不動産に特化したものは2社のみ) <兼業規制等が厳しく採算がとれない、とされる>
- 金融機関の信託業務の兼営等に関する法律(金融庁) 信託銀行 44社

41

空家を信託する場合の問題点

- 信託銀行は小ロットの空家マネジメントにでてこない
 - 他業種から参入する場合
信託業法で
 - ・ 兼業制限と財産的基礎要件の両立
が小ロットの信託では容易ではない
※総資産が営業開始後3年を経過するまでの間最低資本金(1億円)を下回らない。
 - ・ 親会社の主要株主についての監督
等の規制あり
- ⇒参入が非常に限られている

空家の信託についての提案

- 土地、住宅の信託は、不動産登記をするものであり、他の信託と別に考えてもいいのではないか。
- 信託業法と別の法制や監督制度にする(規制改革)
(金銭信託等画一的な信託財産と違い、個別性の強い不動産の信託の場合、担い手も不動産分野の専門家が公の参加のもと、一定のガバナンスを確保して行うことはどうか)。
- 都市再生機構等に信託機能を付与してはどうか。

イギリスについての参考文献等 (各スライドに示したものを除く)

- Ireland, David (2006) “ a cure for empty homes”
Improvement and development agency
- Empty Homes Agencyホームページ
<http://www.emptyhomes.com>
- イギリス政府Department of Communities and
Local Governmentホームページ
<http://www.communities.gov.uk/housing/rentingandletting/emptyhomes>
- イギリスの空家の写真は<http://www.flickr.com/photos/40005355@N04/>より。