

アメリカのランドバンクの 経験と日本の負動産

朝日新聞社
経済部記者
大津 智義



私は朝日新聞の記者として、現在「負動産時代」というシリーズを紙面で展開している。不動産の「不」は「負担」の「負」。これは、土地がかつての「資産」から「お荷物」になりつつある現状を表している。

アメリカには「ランドバンク」という制度があり、放棄された空き家・空き地を、行政やNPO団体が所有者に代わって、利用価値のあるものに再生させることができる。これは、2007年頃に深刻化したサブプライム（低所得者向け）ローン問題により、大量に発生した放置空き家が社会問題になったことがきっかけでつくられたもので、現在、ランドバンクを行っている団体は全米で1000を超える。

私が取材したデトロイト・ランドバンクには、一区画100ドルと格安で近隣住民に土地を払い下げる「[re]lo」という仕組みがある。この仕組みを使って、荒れた土地を買い上げた26歳の若者は、2年がかりで不法投棄されていた車の部

品やマツトレスなどを撤去し、この土地を農園として再生させた。これによって一区画あたり年15ドルの資産税が納められるようになり、滞納物件が納税物件へと生まれ変わった。

こうした脱「負動産」の取り組みは、人口減により土地が余り始めた日本においても参考になるだろう。現在、日本には約820万戸の空き家があり、空き家率は13・5%にのぼる。2015年5月に空き家対策特別措置法が施行されたものの、期待されていたほど機能していないのが現状だ。

ランドバンクのような公的な第三者機関をつくれば、土地の管理や取引が柔軟にでき、空き家などの遊休資産の利活用につながる可能性がある。もちろん、ランドバンクのような形態を実現するためには、大きな財源が必要となる。しかし、空き家を解体した後の更地の固定資産税を安くするといった税制誘導や、新築時における解体費の積み立て制度をつくるなど、できることはある。米国のランドバンクをそのまま日本に取り入れればうまくいくわけではないが、何か解決のヒントが隠されているはずだ。

Profile
大津 智義
Tomoyoshi OTSU

●朝日新聞経済部記者。2017年から、土地の所有者が分からなかったり、資産価値が落ちたりして処分しにくい「負動産」問題を取材。成果として、朝日新聞取材班著「負動産時代 マイナス価格となる家と土地」(朝日新書、2019年)。
政治部、特別報道部などを経て、2018年9月より経済部。