

レポート

空き家解体撤去費の積立方法に関する考察

～既存金融商品を通じた論点の整理～

研究開発第 1 部 [名古屋] 主任研究員 轟 修

人口減少に伴い空き地・空き家といった低未利用地が問題となっている。これまで空き家バンク等の取り組みが行われてきているが、管理不全に陥っている物件(管理不全物件)については解体撤去・更地化も必要と考える。しかし、建物所有者の中には解体撤去費を用意できない者もあり、識者の中には新たな保険の導入や建物所有者に解体撤去費を積み立てさせる制度導入を言及する考えも示されている¹⁾。

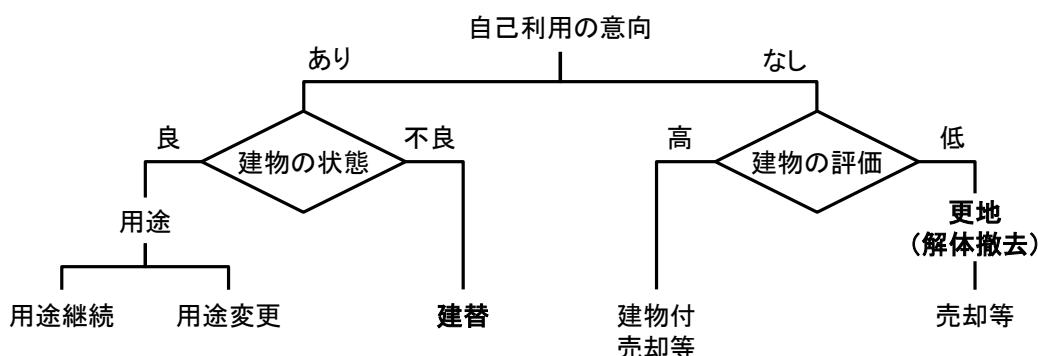
本稿では空き家の解体撤去費の積立について、参考となる事例、既存の金融商品(預貯金や保険等)をとりあげ、今後の検討課題をとりまとめた。結果として、積立目標額の設定や積立の動機(インセンティブ)の付与が難しいこと、積立金が他目的に利用されない制度設計の必要性等を指摘した。

1. 空き家問題の現在地

空き家問題において、これまで実務的には①空き家の定義、②所有者の確定、③所在の確定(空き家がどこにあるのか)等が課題であったが、このうち①②は「空き家特措法(空家等対策の推進に関する特別措置法)」等によって一定の解決を得ているといえ(注 1)、③空き家所在の確定は空き家バンク等を通じてデータベース化が図られつつあり、主な実務的課題としては空き家となった後の利活用や処分が残されているといえる。

今、議論を整理するため空き家となった後の利用が①自己利用の意向、②建物の状態評価、③用途のマッチング、④金銭的評価の各要因によって判断されるものと考え、主に①②に着目してツリー化してみた(注 2)。

図表 1 空き家の後利用の判断ツリー



(出所) 三菱 UFJ リサーチ & コンサルティング 作成

この①自己利用の意向とは、現所有者自らが利用する・しないを意味する(建物利用による効用を最大にする者は現所有者とは限らない)。次に②建物の状態評価によって売却等の実施が判断される。自己利用の場合、建物状態が良ければ利用は継続され(用途は継続あるいは変更)、耐震性が劣るなど建物状態が不良なら建替

が選択される。自己利用の意向がない場合、市場からの建物評価が高ければ、そのまま建物付で売却でき(注 3)、評価が低ければ建物を除却し、土地のみとする更地売却が選択される(注 4)。ただし売却先が見つからなければ建物評価にかかわらず空き家となる。

なお、このツリー図にはないが、改修・建替・更地(解体撤去)の各フェーズでは「金銭的評価(コストの比較)」が行われる。例えば更地(解体撤去)では所有者が解体撤去費と、解体後の利用によって得られる効用との大きさを比較して、実施が決定されることになる。解体撤去費を木造住宅で 200 万円/戸とした場合(注 5)、事後の効用が 200 万円以下であれば解体撤去費を下回り、一連の事業は赤字になるため、解体撤去に着手する動機は生まれず、空き家のままに放置されることになる。

2. 積立金等の事例

空き家解体撤去費の積立方法を考える上で参考となる既存制度として、太陽光発電設備の廃棄等費用積立制度、マンションにおける修繕積立金、定期借地権によるマンションでの解体準備金をとりあげる。

(1) 太陽光発電設備の廃棄等費用積立制度²⁾

太陽光発電設備の廃棄等費用積立は、認定(発電)事業者と買取事業者に廃棄物処理の責任があることを背景に、廃棄に要する費用の積立を設置者に課す制度である。積立には設置者の事業会計内と外のいずれかで積立できるものとされ、例えば事業者が外部で積み立てる場合、外部となる電力広域的運営推進機関が積立を行い、交付金と相殺する形で積立金が差し引かれる形となる。廃棄等費用積立ガイドラインではこれを“源泉徴収的”に廃棄費用が徴収されると表している。この積立金は、所有者が変更(事業譲渡)されても解約されずに譲渡先に承継・取引され、事業の終了(発電設備全体の解体・撤去)や事業の縮小等(太陽電池モジュールの廃棄・交換)の場合において取り戻し(請求)可能となっている。なお、この積立金に利息はつかない。

(2) 区分所有マンションにおける修繕積立金

区分所有マンションの大規模修繕費の調達を行う修繕積立金制度がある。積立を行う主体はマンション管理組合が多く、当該組合の管理規約などで積立を行うことが定められているケースが多い。この積立金は経費算入できる等の特例ルールが適用されるが、管理組合等の会計とは別に外部で積み立て、積立金を他用途へ流用させないことが要件となっている。

(3) 定期借地権によるマンションでの解体準備金

定期借地権によるマンションでは、更地返還に備えて解体準備金を入居者から徴収することがある。実態を把握した報告例は少ないが、定期借地権推進協議会の資料によると、解体準備金は管理組合法人が主に取り扱っており、マンション管理費等と共に徴収されるケースが少なくないと推察される(注 6)。

3. 空き家解体撤去費の積立への金融商品の適用性

ここでは預貯金、金融債、保険等といった金融商品を取りあげ、空き家の解体撤去費の積立制度に用いることの可能性等について考察する。

(1) 預貯金

空き家の解体撤去費を預貯金によって積立・調達しようとした場合、預入期間や預貯金額の上限に制約がな

いので、積立目標額と整合しやすい。また預貯金には計画的な資産形成を目的とした「積立定期預金」があり、解体撤去費の積立への適性が高いといえる。しかし、途中解約は可能であり、満期後の受取金を解体撤去費以外の別用途に充当してもペナルティが課せられることはない。この他用途への流用が可能であること、途中解約の自由があることは、解体撤去費の積立制度としては心もとないといえる。

(2) バウチャー(voucher)

区分所有マンションの修繕積立金を対象とした商品に、独立行政法人住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」がある。これはマンションの修繕費用へ充当する場合にのみ換金できるという、制約付の住宅金融支援機構発行の債券(利付10年債。有価証券。購入はマンション管理組合に限定)である。また現金を金券化することで一定の目的にしか使えない方法である“バウチャー”に該当するといえ、積立金を他目的に流用できない点での有効性が高い(注7)。空き家の解体撤去費においては、こうしたバウチャーを建物所有者が購入(買い足し)することで積み立てることが想定できる。

(3) 信託(金銭・不動産)

空き家問題では公益信託や目的信託を空き家管理などに利用するといったアイデアが示されている³⁾。公益信託は、公益財団法人との類似性をもって説明されることが多く、例えば市町村が信託した財産(基金等)をもって、必要となる者へ解体撤去費を助成していくスキームが考えられるが、実現には至っていない。また目的信託は受益者の定めがない信託(信託法第11章、同法第258条以下。目的信託の例としてペット信託が示されることが多い)であるが、これも現状で実現には至っていない。なお目的信託は信託の存続期間が20年以下であり(信託法第259条)、解体撤去費の積立期間としては十分とはいえない。

また建物を信託財産とする不動産信託と自己資金等を信託財産とする金銭信託がある。賃貸住宅を対象としているものに、不動産信託の例(注8)と修繕費の積立を取り扱った金銭信託の例がある(注9)。空き家問題で信託制度が着目されるのは、信託事業の分別管理(自己財産と明確に区分して管理する義務)によるところが大きく、積立が確実に実行され、かつ他への流用がなされない点にあるといえる。こうした特性があるものの、解体撤去費と信託報酬額とのバランスを考えると、適用可能物件は限られると考える。

(4) 保険

[1] 既存の保険商品

現在、空き家を対象とした「空き家専用保険」と称するものがある。これは見回りサービスの附帯サービスとして統合賠償責任保険の特約(空家所有者補償特約)に該当する商品である(注10)。この補償内容は「解体費用の補償(火災、落雷などによって対象建物が半焼以上の損害をうけた場合)」、「失火見舞費用の補償」、「賠償責任の補償(塀等の崩れなどによって損害を与えた場合)」としている。(注11)。つまり空き家を原因とする火災による第三者所有物の損壊など、何らかの被害(事故)が発生しない限り保険金(＝解体撤去費)は支払われることはないものであり、本稿の関心事である解体撤去費の積立とは異なるものといえる。そういう意味では建物解体を目的とする保険商品はみあたらない。

[2] 保険制度と解体撤去費との関係

そもそも保険は、個人から集団にリスクを移転する制度といえる。空き家問題に即すれば空き家が隣接地等へ及ぼす損害リスクを個人から集団の問題へと転嫁できる制度となり、社会全体で空き家問題を捉えるという点では

魅力がある。しかし、その商品設計は難しく、まず保険の対象となる“事故”の定義が必要となり、「…保険者が一定の偶然の事故によって生ずることのある損害をてん補する…(保険法第2条第6号、下線は筆者)」を鑑みなくてはならない。この“偶然”とは(保険事故が)「発生する可能性が不確定であること(下線は筆者)」とされる⁴⁾。加入者が意図的に損害を加えた場合には保険金は支払われないこともあるので、事故は被保険者の意図と分離されていなければならない。この事故の発生と加入者の意図との分離が、積立金と保険との大きな違いとなる。例えば積立金は事故(破損)発生前に加入者の意思によって引き出されるのに対して、保険は加入者の意思によらずに発生する事故後に、その事故の損害をてん補するものとなる。

今一度、類似商品における事故の定義をみてみよう。例えば賃貸住宅の大規模修繕費への充当を目的とした共済では「建物の劣化(修繕実施をすべき状態)」とし、この劣化(事故)の判断は第三者(専門家)が行っている(注12)。また先の「空き家専用保険」では、空家建物等に起因する「他人の身体の障害または財物の損壊等」を事故(空家所有者等賠償事故)としている。これらにならえば、空き家の解体撤去費を補償する保険では、例えば「(目視によって)建物劣化により解体する以外に選択肢がない状態」を事故と定義できそうである。ただしこの時、建物状態が良好だが買い手が見つからない物件は“事故”とならず、保険金は支給されないことになる。

[3] タイミングリスク

保険事故の定義にある“偶然”には「タイミングリスク」も含まれるとしてよいだろう。今、空き家となることでたらされる損害(事故)があり、いつかは空き家となる(発生する)ものとすれば、それはタイミングリスクに他ならない。このタイミングリスクを商品化したものがART(Alternative Risk Transfer:代替的リスク移転)やファイナйт保険とされ、保険派生商品または金融保険とも呼ばれる。ARTは融資(ローン)に近い金融商品といえ、ファイナйт保険とは、伝統的な保険商品と比べて、リスク移転が限定的(=Finite)な商品とされる。こうした商品は実例が少なく、実現化には検討すべき事項が多い。

(5) 補助金・助成金など

上記以外の費用調達として補助金や助成金がある。補助金には、例えば長野市の老朽危険空き家解体事業補助金(主な解体建物の延べ面積に応じて国が定める除却工事費の8/10、解体工事費の5/10、100万円、いずれか少ない額)等、助成金には、例えば墨田区の老朽危険家屋除却費(不要住宅対象)助成(対象建築物の除却工事費の1/2あるいは50万円上限など)等がある。仮に解体撤去費を200万円とすると1/4~1/2程度がこれら補助金等で充当できることになる。なお一般に補助金は予算総額が確定しているため申込者全員が希望金額の総額が給付される補償はなく、助成金は原則として審査を通った応募者全員に給付される制度とされる。またこれら制度が将来にわたって継続して提供されることは保証されない。

(6) 融資

積立ではないが資金調達手法として金融機関からの融資がある。現状で用途を空き家解体とする「空き家解体ローン」がJAバンクや地方銀行を中心に商品化されている(秋田銀行、福岡銀行など)。これらはおおむね共通して保証人は不要であり、任意で団体信用生命保険への加入が可能となっている。また、いわゆるフリーローン(無担保ローン)で、借入限度額や金利は各行によって異なっており、年齢制限(70才未満など)はあるものの、解体時に一括して融資をうけ、その後に割賦返済していく。なお解体以外の空き家の購入やリフォームなどを使用とする「空き家専用ローン(りそな銀行)」「空き家活用ローン(武蔵野銀行)」といった商品もある。いずれの商品

もその利用実績は不明である。

4. まとめ

本稿では、空き家問題の現状を踏まえ、解体撤去費の積立の参考となる事例、預貯金等の金融商品別の特徴をとりまとめた。現状で解体積立金を商品化したものはみあたらず、保険などはそれぞれに商品化に課題があることがわかった。以下では、今後の課題等を示す。

(1) 積立目標額設定の難しさ

もともと建築物の解体撤去費は、建物構造(鉄筋コンクリート造や木造など)によって異なり、また基礎形状(杭基礎など)に左右される等の個別性が強い。また最終処分場までの距離や各処分場での処分費といった立地による違いもある。また積立開始時から解体までは長期に及ぶためインフレ等の影響を強くうける等して、解体時に必要な費用を正確に見積もって積立を始めることは難しい。そのため積立の目標額は実際の解体撤去費の一部にしかなりえないことを前提とした制度設計を行うべきと考える。

(2) 動機(インセンティブ)

本稿でとりあげた事例における積立の動機には、「将来の支払いが確定している(定期借地権マンション)」あるいは「廃棄物処理の責任がある(太陽光発電設備の廃棄等費用積立)」があった。建物によっては築百年を超えても利用される例もあることから、解体撤去費の将来の支払いは確定しにくい。また、建物解体後の廃材等の処分(廃棄物処理)の責任が所有者にあるのは間違いないが、その責任をもって解体撤去費の積立を義務化するには建物所有者の合意形成が現状では不十分と考える。むしろ筆者は、太陽光発電設備の廃棄等費用積立制度での所有者が変更されても積立金が解約されないこと、いわば「解体撤去費付物件」に着目している。「解体撤去費付物件」が買取条件や買取価格を高める要因となれば、建物解体が必然でなくても将来に備えて積立を行うというインセンティブになりえると考えている。

なお毎年の積立金を税優遇することがインセンティブにつながるという考えがある。具体には所得税等の控除等が想定され、毎年の積立金を経費計上すること(課税対象額から積立金を差し引く)も技術的に想定できるが、これらの導入は実際としてハードルが高いと考える(注 13)。

(3) 積立以外の選択肢の用意

すべての建物に積立制度を導入することは現実的ではない。例えば、すぐにでも解体が必要な築古物件には積立では間に合わず、解体ローン(融資)あるいは所有者の資産状況によっては補助金等が妥当となる。逆に新築であれば、住宅ローンに定額積立を組み込む等の個人負担を制度化できるだろう。このように建物の築年数(残存価値)によっては積立以外の措置を用意する必要があると考える。

なお補助金などの公的資金はモラルハザードが問題となるとの指摘が多くされている⁵⁾。永松、秦ら⁶⁾を参考にすると、補助金等や解体ローンを上回る事前対策(積立)のインセンティブ付与がモラルハザード防止に欠かせないことになる。そのため積立に何らかの優遇措置を設ける、あるいは解体ローン金利を高め設定する、または公費で解体撤去費を負担する場合には、何らかのペナルティを課す等の措置が必要となる(注 14)。いずれにしても、さらなる議論と社会的合意が重要であることに違いない。

(4) 他目的に転用されない確実性

本稿でみた事例(太陽光発電設備の廃棄等費用積立、マンションの修繕積立金制度、賃貸住宅の修繕共済など)では他目的に転用されないよう制度設計がなされており、第三者により管理されるという共通点があった。空き家の解体撤去費の積立においても同様に他目的利用がされない制度設計をすべきであり、それには第三者による管理が欠かせない。なお建物解体には産業廃棄物管理票(マニフェスト)を伴うので、マニフェストと引き替えに第三者に請求(引き出し)できる等とすれば事務的に効率的な制度となるだろう。

(5) 個人・法人の違いの考慮

同じ空き家でも、法人と個人では所有建物の規模、用途が異なる。本稿では個人所有の住宅利用を念頭において議論しており、法人所有については十分に検討できていない。法人は個人と異なり、会計や税務への配慮が必要となり、例えば法人が引当金等の形で内部留保(積立／準備)することは難しいとされている(注 15)。こうした違いを踏まえた論点整理が必要である。

【補 注】

(1) 「空家等」の定義を空家等対策の推進に関する特別措置法(空家特措法)では、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(同法第2条第1項)」とし、「特定空家等」を「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等(同法第2条第2項)」、また「管理不全空家等」を「空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等(空家特措法第13条第1項)」としている。

(2) この意思決定は複数要素による確率的選択問題となり、実際にはツリー的というより並列的に処理され则认为。本稿での要素の抽出、整理は不十分であり、今後検討が必要である。

(3) 売却以外には、譲渡、賃借、競売、(自治体などへの)寄附がある。

(4) 建物付譲渡(更地化の必要費用を購入者側が負担)した方が総費用を抑えられるとする見方もある。しかし地中埋設物や土壌汚染などの瑕疵を考え、その責任の所在を明確にしておく必要から、更地による取引が好まれる傾向にある。また更地とする動機として建物の倒壊による損害発生リスクの抑制もあると考える。

(5) 木造 50 坪の場合、175 万円が目安とされる。国土交通省、社会資本整備審議会住宅宅地分科会(第 49 回)資料「我が国の住宅ストックをめぐる状況について」令和元年 12 月 23 日

<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001323208.pdf>(2024.12.5 参照)

(6) 定期借地権推進協議会が HP 上で公開している土地有効活用講座による。

https://teikishakuchi.com/koza_list/kouza4-7.html(2024.12.5 参照)

また京都市内の定期借地権付マンションでは、解体準備金として月額 3,540 円～4,390 円、解体準備一時金(引渡時一括)として 471,400 円～585,500 円が示されている。

J. GRAN THE HONOR 下鴨糺の杜 物件概要 <https://www.jgran.jp/shimogamo/outline/>(2024.12.5 参照)

(7) 住宅分野でバウチャーの利用例として米国での家賃補助が紹介されることがある(引用文献 7)

(8) 賃貸住宅経営を対象として、例えばスターツ信託の取り組みがある。

<https://trust.starts.co.jp/>(2024.12.5 参照)

(9) パナホーム不動産(現パナソニック ホームズ株式会社)・りそな銀行が提供する「リフレッシュ工事金積立制度」がある(2012 年 2 月 23 日記者発表)。信託契約は「家主」と「信託会社」間で行われ、管理会社が家賃収入から修繕積立金を差し引き、それを信託口で積立する方法となっている。工事代金支払い(積立金の取り崩し)は信託会社より家主に支払われるが、この支払い行為に管理会社の同意を要する点に特徴がある。

(10) 特定非営利活動法人 空家・空地管理センターが空き家管理サービス(見回り巡回等)の附帯サービスとして提供している。

<https://akiya-akichi.or.jp/lp/kanri2024b/>(2024.12.5 参照)

(11) 我が国の失火責任法(失火ノ責任ニ関スル法律)において、重大な過失でない限り、失火は民法第 709 条(不法行為による損害賠償)が適用されない、すなわち損害賠償責任を負うことはないとされる。そこで火災保険では失火見舞費用保険や類焼損害補償特約が用意されている。失火見舞費用保険は被保険者(火元: 空き家の所有者)に支払われ、受取人が損害をうけた隣家に見舞金として支払うものである。火災保険に賠償責任特約をつけた「空き家類焼損害補償特約」は隣家が火災保険に未加入の場合や、損害を保険金がまかなえない場合に、隣家に保険会社から直接、支払われる制度である。なお空き家としての管理不全による失火が、重大な過失に該当しないとするかは程度問題であると筆者は考えるが、この解釈の先行例をみつけることができていない。

なお空き家で加入できる個人用火災総合保険はないとされる。

損保ジャパンの個人用火災総合保険『THE すまいの保険』・ご契約条件・保険料・お取扱いの範囲。

https://faq.sompo-japan.jp/sumai/faq_detail.html?id=80428&smp=on(2024.12.5 参照)

(12) 賃貸住宅所有者向けの保険(共済)が全国賃貸住宅修繕共済協同組合より提供されている。支払事由(=事故)として代理店(建物管理会社)が行う定期検査において建物部位に劣化事象が発生していることが条件となっている。また掛け捨て商品であり、積立を目的にしていない。

<https://shuzen-kyosai.jp/>(2024.12.5 参照)

(13) 国税庁の質疑応答事例「賃貸の用に供するマンションの修繕積立金の取扱い」では経費として差し支えないとして以下の 4 要件が示されている。「①区分所有者は、管理組合に対して修繕積立金の支払義務を負うことになること、②管理組合は、支払を受けた修繕積立金について、区分所有者への返還義務を有しないこと、③修繕積立金は、将来の修繕等のためにのみ使用され、他へ流用されるものでないこと、④修繕積立金の額は、長期修繕計画に基づき各区分所有者の共有持分に応じて、合理的な方法により算出されていること(下線は筆者)」

また積立に対して優遇措置(減税など)がなされた場合、積立金を解体以外に利用すれば **Fraud Risk** (詐欺リスク)が生じることになる。

(14) なお永松、秦らは事前対策と事後補償が連携する制度を提案している。この提案に即すれば、積立金を徴収する一方で、解体費が必要な者に融資するという制度のアイデアが得られる。

(15) 企業会計では準備金・引当金の区分けがあるが、縮小傾向にある。平成 8 年税制調査会法人課税小委員会報告をみると、その廃止理由として「一般的にあらかじめ支給する金額が定まっておらず、またそれを費用として負担すべき期間も

ご利用に際してのご留意事項を最後に記載していますので、ご参照ください。

(お問い合わせ)コーポレート・コミュニケーション室 E-mail: info@murc.jp

必ずしも明確でない(賞与引当金)」「支払いが相当長期間経過後になされる費用を実際の支払いに先行して控除することについては、本来、抑制的に考えるべき(退職給付引当金)」「費用の見積りに困難を伴う引当金は、引当金としての妥当性それ自体に問題がある(製品保証等引当金)」等が示されていて、課税の公平性、明確性から引当金の繰入れではなく、支払日の当該年度において損金扱いとすべきであるという。(下線は筆者)

【引用文献】

- 1) 例えば、野澤千絵:「土地の取得・開発」後に着目した維持管理・終末期問題への対応策の構築に向けて」、『環境情報科学』、52 巻 4 号、p. 24～29 (2023)
- 2) 資源エネルギー庁:「廃棄等費用積立ガイドライン」、2021 年 9 月公表(2024 年 4 月改定)
- 3) 国土交通省土地・水資源局:「信託法の改正等を踏まえた新たな土地利用・管理手法に関する研究会報告書」、平成 20 年 3 月(2008)
- 4) 日本損害保険協会:損害保険 Q&A V. 保険の請求について、解説①保険事故
https://soudanguide.sonpo.or.jp/basic/5_1.html(2024.12.5 参照)
- 5) 例えば、岩崎 忠:「自治体の空き家対策の検証と今後の課題 ～政策執行過程における「点」と「面」からの対策～」、『自治総研』、43 巻 459 号、pp.59～79 (2017)
- 6) 永松 伸吾, 秦 康範:「住宅被害の軽減策の推進と事後補償の充実～両立可能な制度の提案～」、『地域安全学会論文集』、5 巻、pp.353～362(2003)
- 7) 例えば、中川 雅之:「アメリカの住宅困窮者支援の方法と評価」、『都市住宅学』、第 105 号、pp. 61～65 (2019)

－ ご利用に際して －

- 本資料は、執筆時点で信頼できると思われる各種データに基づいて作成されていますが、当社はその正確性、完全性を保証するものではありません。
- また、本資料は、執筆者の見解に基づき作成されたものであり、当社の統一的な見解を示すものではありません。
- 本資料に基づくお客さまの決定、行為、およびその結果について、当社は一切の責任を負いません。ご利用にあたっては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願い申し上げます。
- 本資料は、著作物であり、著作権法に基づき保護されています。著作権法の定めに従い、引用する際は、必ず出所:三菱 UFJリサーチ&コンサルティングと明記してください。
- 本資料の全文または一部を転載・複製する際は著作権者の許諾が必要ですので、当社までご連絡ください。

ご利用に際してのご留意事項を最後に記載していますので、ご参照ください。

(お問い合わせ)コーポレート・コミュニケーション室 E-mail: info@murc.jp