

一般財団法人不動産適正取引推進機構 御中

不動産再生市場の拡大に向けた環境面における取組と課題

米国のブラウンフィールド政策・ランドバンクの紹介

2016年10月20日

一般社団法人土地再生推進協会

代表理事 光成美紀



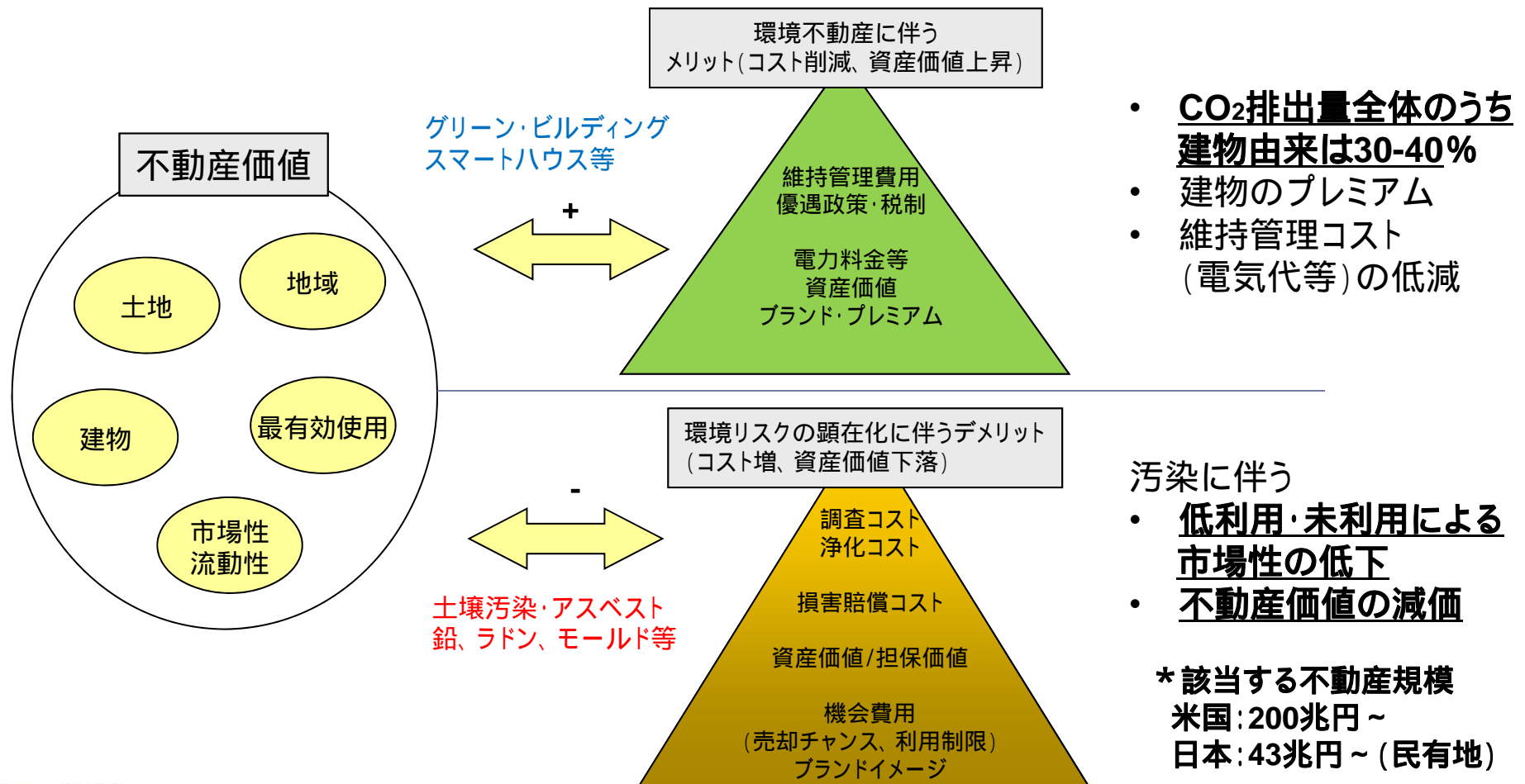
本日の内容

- **米国ブラウンフィールド政策** ~ 発展経緯と施策概要及びその効果等
- **不動産再生の一手法として:ランドバンク**
- **当協会の取組の御紹介**
- **我が国での不動産再生市場の拡大に向けて**
~ 環境側面を踏まえた政策導入の提案

不動産の環境側面とそのインパクト

環境汚染等のリスク管理と環境不動産の付加価値

- 不動産の環境側面には、土壌汚染やアスベストなど、管理をしないことにより不動産価値にマイナスの影響を及ぼす**環境リスク**と、グリーンビルディング・スマートハウスなど付加価値につながる**環境不動産**の両面がある。



- **CO2排出量全体のうち建物由来は30-40%**
- 建物のプレミアム
- 維持管理コスト (電気代等)の低減

- 汚染に伴う
- **低利用・未利用による市場性の低下**
 - **不動産価値の減価**

* 該当する不動産規模
 米国: 200兆円 ~
 日本: 43兆円 ~ (民有地)

米国ブラウンフィールド政策

発展経緯と施策概要及びその効果等



一般社団法人

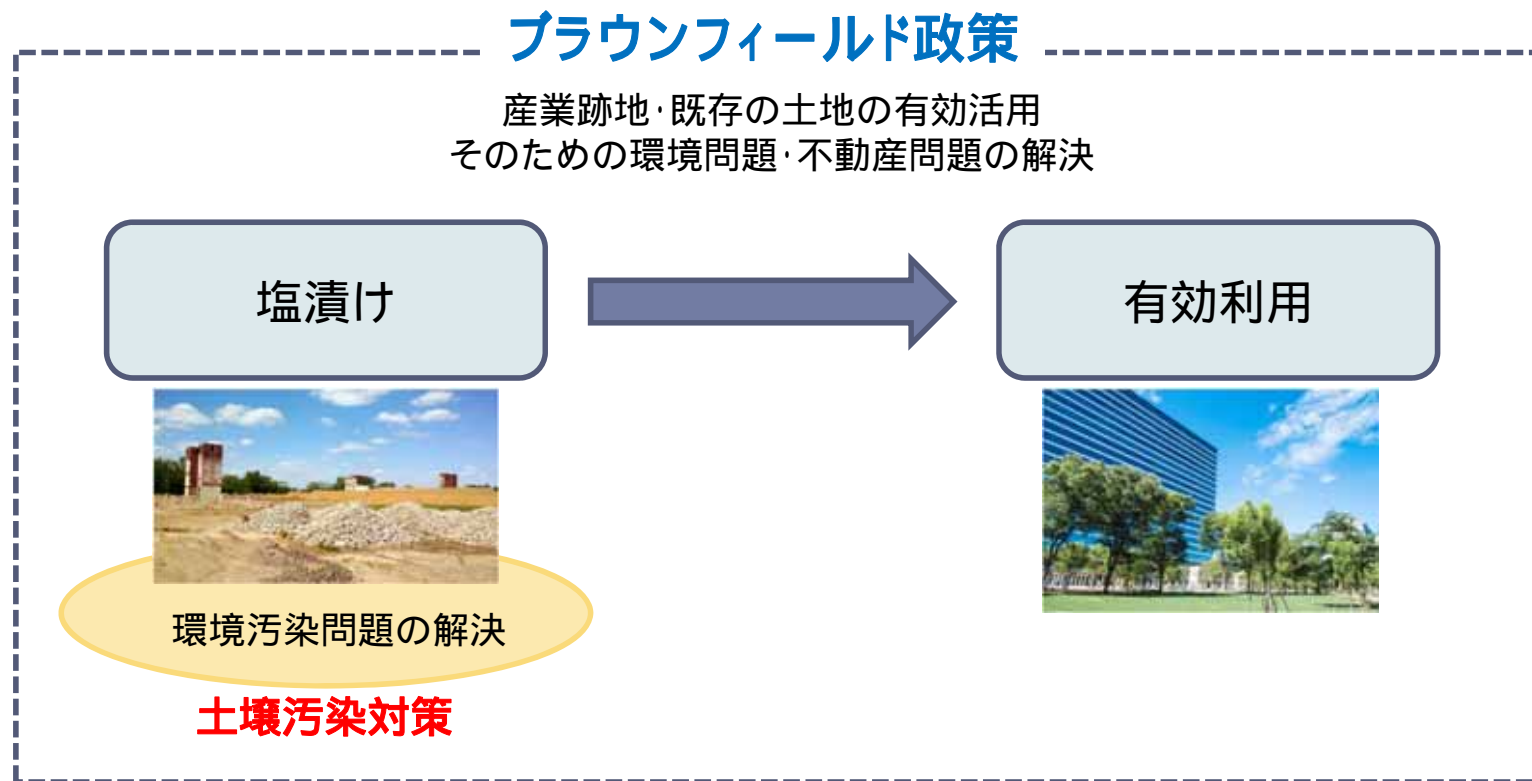
土地再生推進協会

Association of Property Revitalization

©All rights reserved

米国のブラウンフィールド政策(概要)

- 米国のブラウンフィールド政策は、利用や再開発が困難になっている汚染懸念地等の再生を推進する政策。
- 環境汚染を適切に対処し、地域の自然環境を保全すると共に、新たな新規開発を抑制することで自然環境への負荷を減らす。また地域活性化による経済効果や治安の維持、税収の増加など様々なメリットがある。



アメリカのブラウンフィールド政策の発展経緯

- 米国では当初の土壤汚染の法制化から約15年後に、本格的なブラウンフィールド政策が開始された。

1980年代～

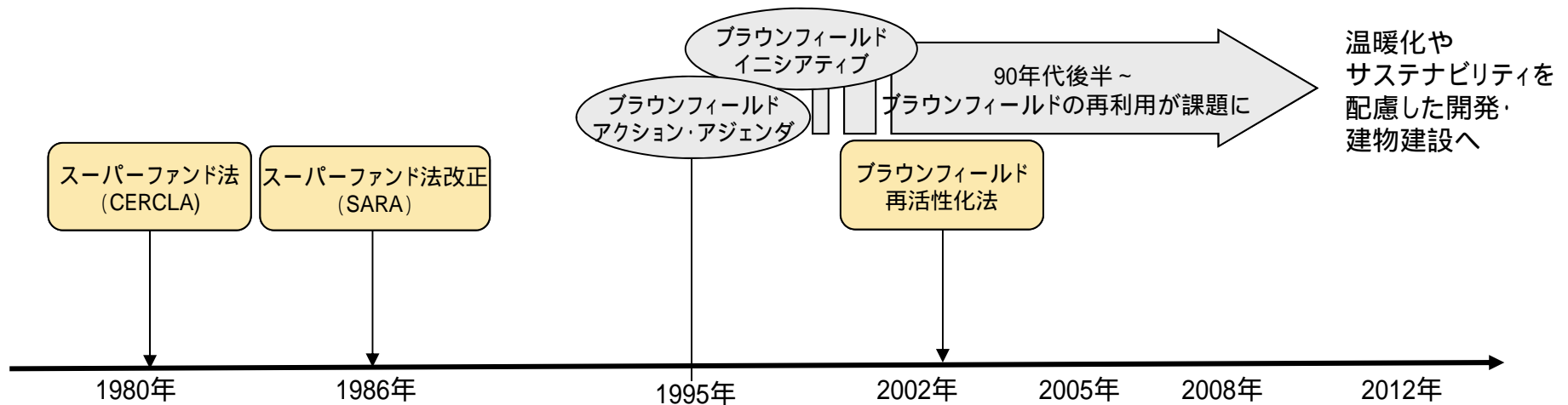
土壤汚染の法制化による土地の流動化への影響

土壤汚染の浄化責任による塩漬けとなる土地の増加 + 製造業の衰退
= 環境汚染の放置 + 地域経済の悪化

1990年代半ば～

汚染対策と土地の有効利用を通じた地域活性化

土壤汚染の効率的な浄化
土地の有効活用・地域開発の推進
= 環境対策の推進 + 地域経済の活性化



米国のブラウンフィールド政策(施策)

- 米国のブラウンフィールド政策の具体的な施策は、過去20年間で深化・発展してきた。

ブラウンフィールド政策

資金提供、リスク管理、モデル事業

- 環境調査・対策費等への補助金
- 政策的基金、公的融資、優遇税制
- パイロット事業
- 保険の義務化
- 保険料等への補助

塩漬け



適切な環境汚染対策

- フェーズ 調査の標準化
→ 免責要件との連動
- 汚染調査費用の補助→浄化費用等の把握支援
- 効率的な浄化による費用の低減
- 適切な浄化完了書面 等



円滑な不動産取引

- 各種免責要件の整備
 - 買主
 - 隣接地所有者
 - リース契約者
 - 住宅
 - 金融機関等
- 行政による土地利用可能書面
- 契約時の合意書面(ひな形)

有効利用



再開発・有効利用の推進

- 特定地域への優遇措置
 - 低所得エリア
 - 経済活性化地域
 - ウォーターフロント等
- 雇用創出効果への優遇
- 環境配慮型建物・地域への優遇

米国のブラウンフィールド再生の実績と効果

全般的な実績と効果

- 過去20年間で、全米11.7万カ所の浄化が完了し、東京都面積の約2倍(40万ha)の土地を再利用
- **経済活性効果**: 公的資金1ドルあたり17ドルの効果
- **地価下落を抑制**: 空き家が隣接する住宅は7,200ドルの価値減少
 - リーマンショック後は約7000万戸にその影響があり、総額約50兆円の価値下落と試算。
- ブラウンフィールド再生後、**近隣土地価格: 5% ~ 12% 上昇**

環境側面、経済・社会的側面での効果 *2008年時点

分類	項目別効果	
環境側面	(郊外新規開発に比べ)車移動距離減少による大気汚染及びCO2削減効果	20% ~ 40%減
	ブラウンフィールドの再開発(0.4ha)による新規開発の抑制	1.8ha(4.5倍)の新規開発面積の抑制
	排水量の削減	74%
経済・社会的側面	EPAプログラムでの雇用創出効果/投資効果	48,238人/113億ドル
	回答した80都市での雇用創出効果(US. Conference of Mayes, 2007)	11.6万人
	ブラウンフィールド関連への補助金1ドルに対するレバレッジ効果	20ドル *全平均値8ドルに対し
財政側面	回答した62都市での増加した税収	4.08億ドル

(参考) 米国の主な免責規定と各種合意書面

免責規定等

分類		免責対象
法律	連邦	善意の土地購入予定者
		敷地外からのもらい汚染がある土地所有者
		無実の土地所有者
法令・規定・プログラム等	州	自主浄化プログラム
		合意覚書
		適切な対応済みの土地
	地方自治体	非自発的取得
		緊急対応
		ランドバンク(滞納税のある不動産の取得等)
	融資機関	担保権者
		地下貯蔵タンク融資機関責任保護
	住宅	住宅所有者

各種合意書や書面

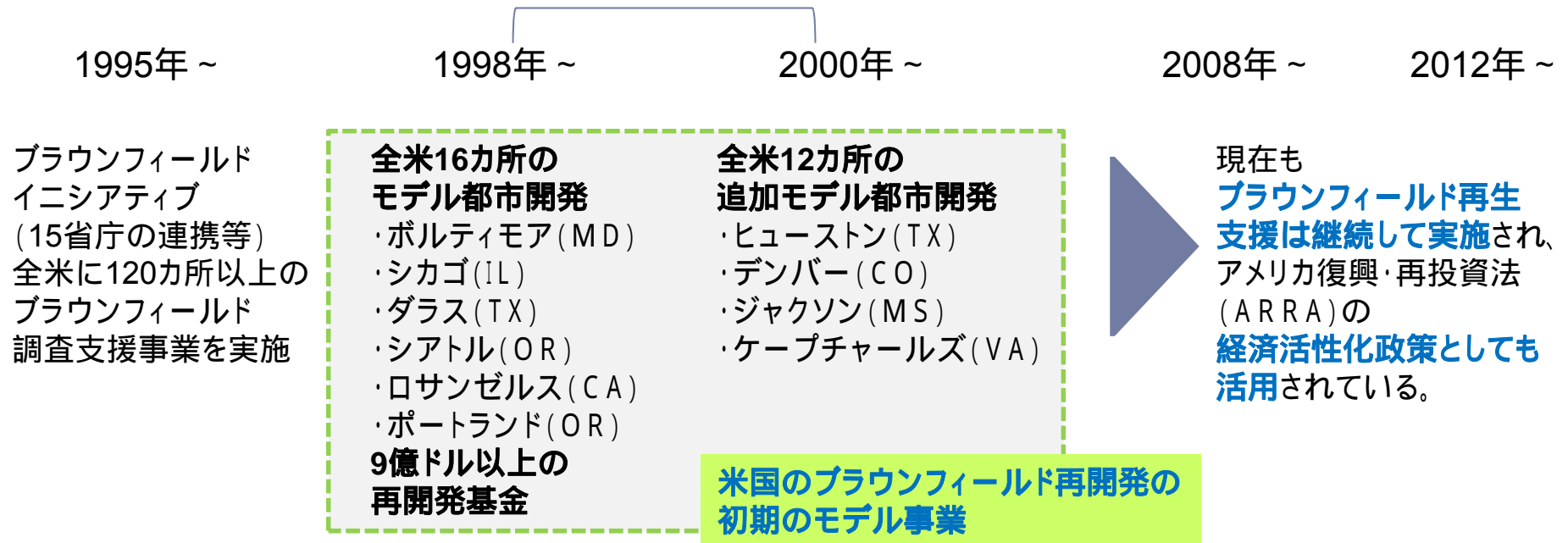
分類		書面・その他
サイト別の対応	書面	スーパーファンド念書・状況確認書面
		適正措置念書・状況確認書面
		再生可能エネルギー念書・状況確認書面
		資源保護回復法(RCRA)念書・状況確認書面
		連邦保有施設の念書・状況確認書面
	合意	善意の購入者との合意
		土地購入予定者とリース契約
		Windfall Lien Resolution Agreement (先取特権合意)
		隣接不動産所有者の確認書面と和解
	その他	開発可能判定
国家優先リスト(National Priority List, NPL)からの除外		

出所: US EPA資料等より作成

(参考) 米国におけるブラウンフィールド政策 全米のモデル都市開発事業

- 1990年代後半から全米都市で、ブラウンフィールドのモデル事業が実施され、地域開発が進められた。
- 現在でも各州や自治体で不動産再生事業として実施されている。

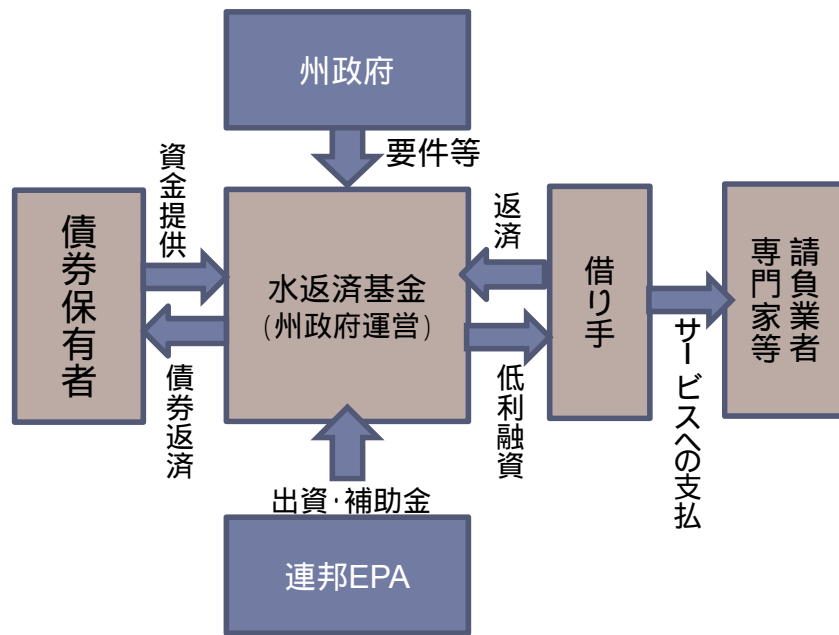
環境保護庁(EPA)、住宅都市開発省(HUD)、商務省経済開発局(EDA)等
省庁及び州によるプログラムの実施



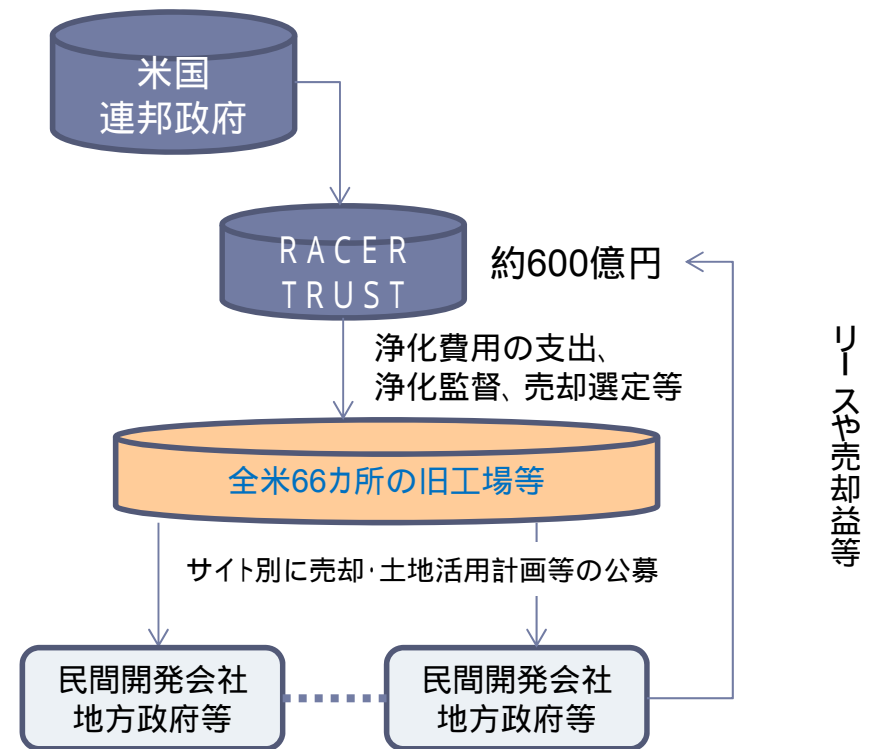
(参考) 公的融資基金、工場跡地浄化基金

- 米国では土壌・地下水浄化のための返済基金のほか、旧GM工場跡地等の浄化基金があり、浄化及び地域開発等が進められている。

【米国各州の返済基金の概要(イメージ)】



【米国：旧GM工場サイトの環境浄化基金概要(イメージ)】

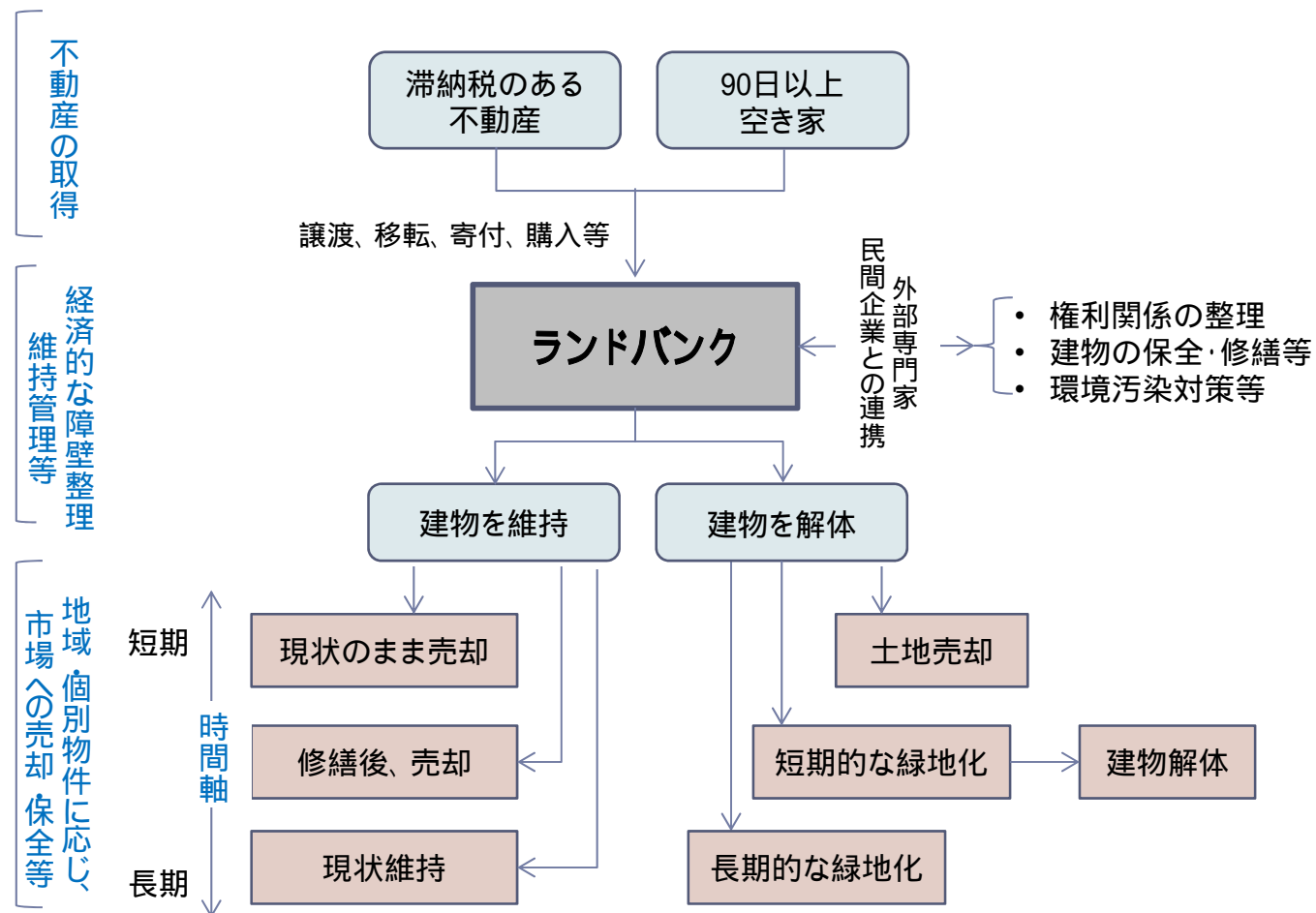


不動産再生の一手法として ランドバンク



米国のランドバンクの機能(概要)

- ランドバンクは、市場性のない空き家等を引き取り、権利関係や物理的な修繕を行い、市場に戻す、または市場の需給調整のため保有等する公的機関。



米国におけるランドバンクの発展

- 米国のランドバンクは空き家対策として設立され、発展したが、近年産業・商業施設を主な対象とするものも設立されている。

対象用途と分類	主に住宅			産業・商業施設
	第一世代	第二世代	第三世代	
設立時期	1970年代～90年初期	2000年代	2010年以降	2000年代
設立された市・州	セントルイス、クリーブランド、ルイスビル、アトランタ	ミシガン州 オハイオ州	ニューヨーク州、ペンシルバニア州、テネシー州、ミズーリ州等	オハイオ州、ミシガン州、コネティカット州、ニュー・ヨーク州、オレゴン州等
主な対象不動産	滞納税・放棄不動産	滞納税不動産すべて	空き家、滞納・投棄不動産	産業・商業不動産
年間の取得不動産	100～500	100前後～2,000	～1,000前後	～数十
保有不動産 (ロット数)	数百ロット	数千ロット	数十～数万ロット	100前後
主な機能	滞納・投棄不動産の管理が行われる。	滞納不動産の権利等を整理し、再度市場に売却できる。	空き家、滞納・投棄不動産問題の取得、維持管理、再生等	債務整理、調査・浄化を行い市場性を付ける

(成功例) ミシガン州: ジェネシー郡ランドバンク

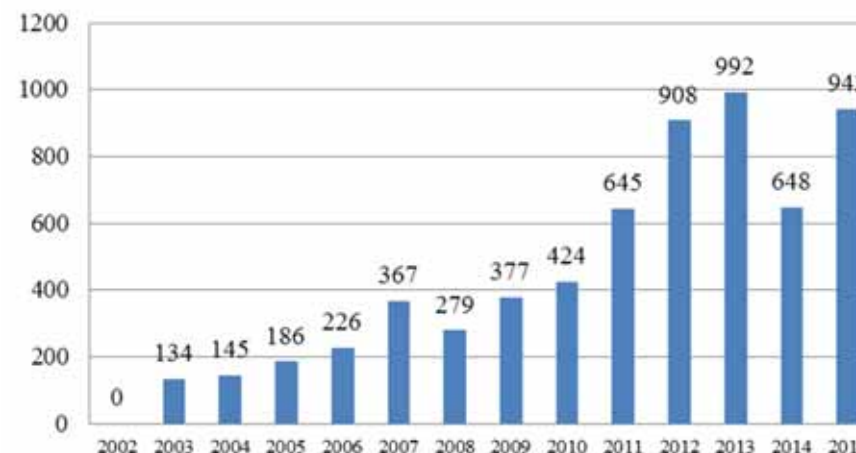
Genesee郡ランドバンク機関(The Genesee County Land Bank Authority, GCLBA)

- 2003年にミシガン州のジェネシー郡ランドバンクは、空き家や管理者不在の老朽建物の撤去を通じて地域の住宅市場の安定化を推進。
- 全米にランドバンクが広がる契機を作った。
- 取得後販売した空き家等は26,000に上る。このうち95%は住宅であるが、商業不動産も約500カ所程度ある。

GCLBAの不動産登録簿
n=13,120(2015年時点)



GCLBAの不動産販売数推移(2002年~2015年)



設立年	2004年
保有付する不動産数	13,120戸(2015年時点)
空き家管理実績	26,000戸以上
年間解体数	1115戸(2015年)
年間売却数	943戸(2015年)
収入	10 - 20億円
経営委員会	7名
市民アドバイザー委員会	18名

(参考) 米国10州のランドバンク(主要機能の要約)

- 米国の多くのランドバンクは類似した特徴をもっているが、地域別に特徴を出している。

法制化時期	2004	2009	2011	2012	2012	2012	2012	2013	2013	2014
対象不動産、目的等	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV
共通	滞納税のある不動産(Tax delinquent)									
空き家(Vacant)		○	○		○		○	○		○
放棄された不動産(Abandoned)		○	○	○	○		○	○		○
荒廃した不動産(Dilapidated)				○						
不動産開発の活性化		○							○	○
不動産の取得及び登録	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV
共通	自治体による移転登記、購入による取得、建物規則やゾーニング法の対象となる不動産の取得									
寄付、分割等による登録	○	制限あり	○	○	○	○	○	○	○	○
代物弁済(滞納税金の)	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×
不動産所有の期間制限	なし	16年	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし
ランドバンクの権限	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV
共通	条例等の適用・訴訟・政府間合意・保険の活用・不動産開発・不動産の撤去・解体、サービスフィーの徴収、不動産のリース									
地域の連携									×	
第三者との契約									×	
不動産利用の優先順位づけ	×	×	地域別	地域別	地域別	地域別	地域別	地域別	×	地域別
JVによる不動産開発									×	
不動産の処分	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV
共通	不動産譲渡証書、スタッフによる執行権限の代行、第三者との販売契約、FMV以下の譲渡									
FMV以上の提案の受入れ義務	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×
全ての譲渡不動産の公開	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×

当協会の取組の御紹介



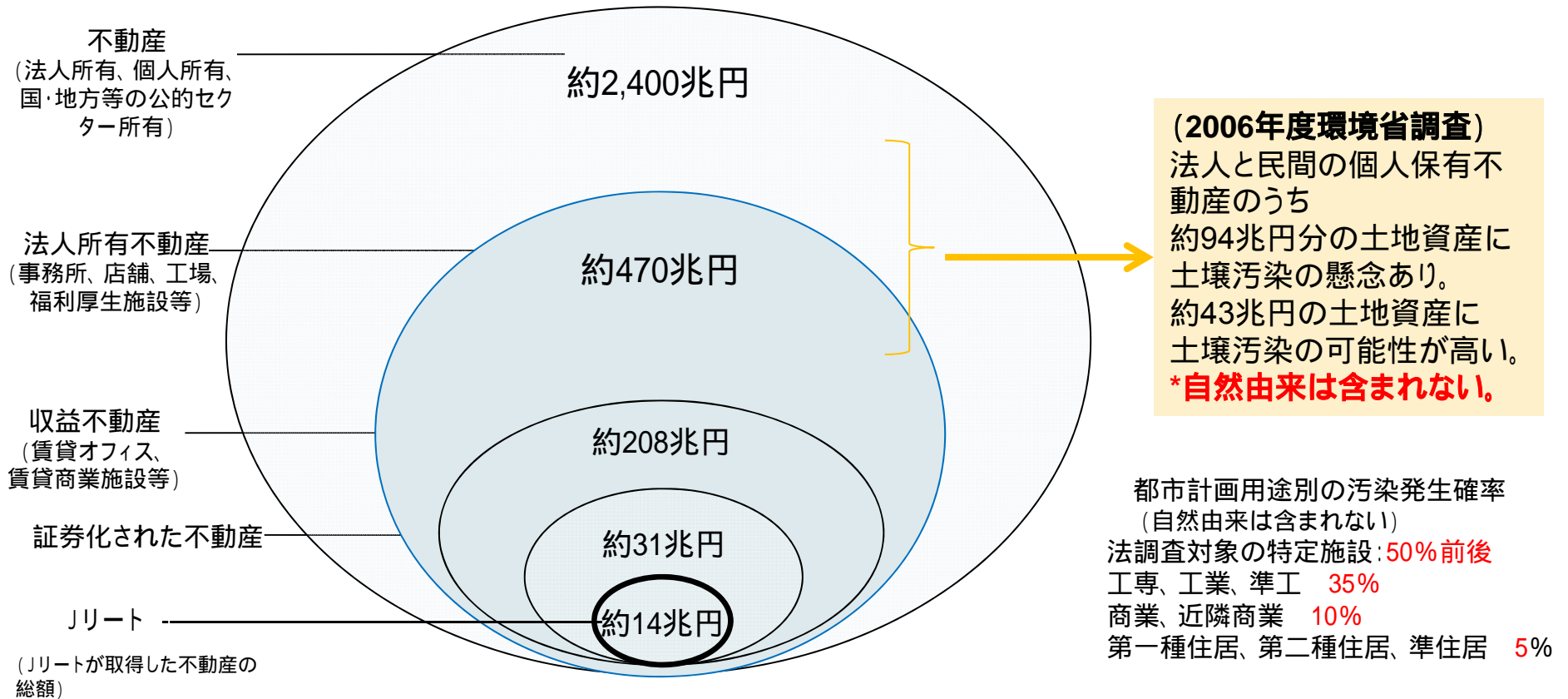
一般社団法人

土地再生推進協会

Association of Property Revitalization

©All rights reserved

(参考) 我が国の汚染懸念地の規模



(不動産)住宅、住宅以外の建物、その他の構築物及び土地のストックの総額 【出典:国民経済計算(平成24年度確報)】

(法人所有不動産)事務所、店舗、工場、福利厚生施設等の法人が所有する不動産。土地基本調査に基づく時価ベースの金額(平成20年1月1日時点)

(収益不動産)PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS "A Bird's eye View of Global Estate Markets : 2012 update " (円換算)

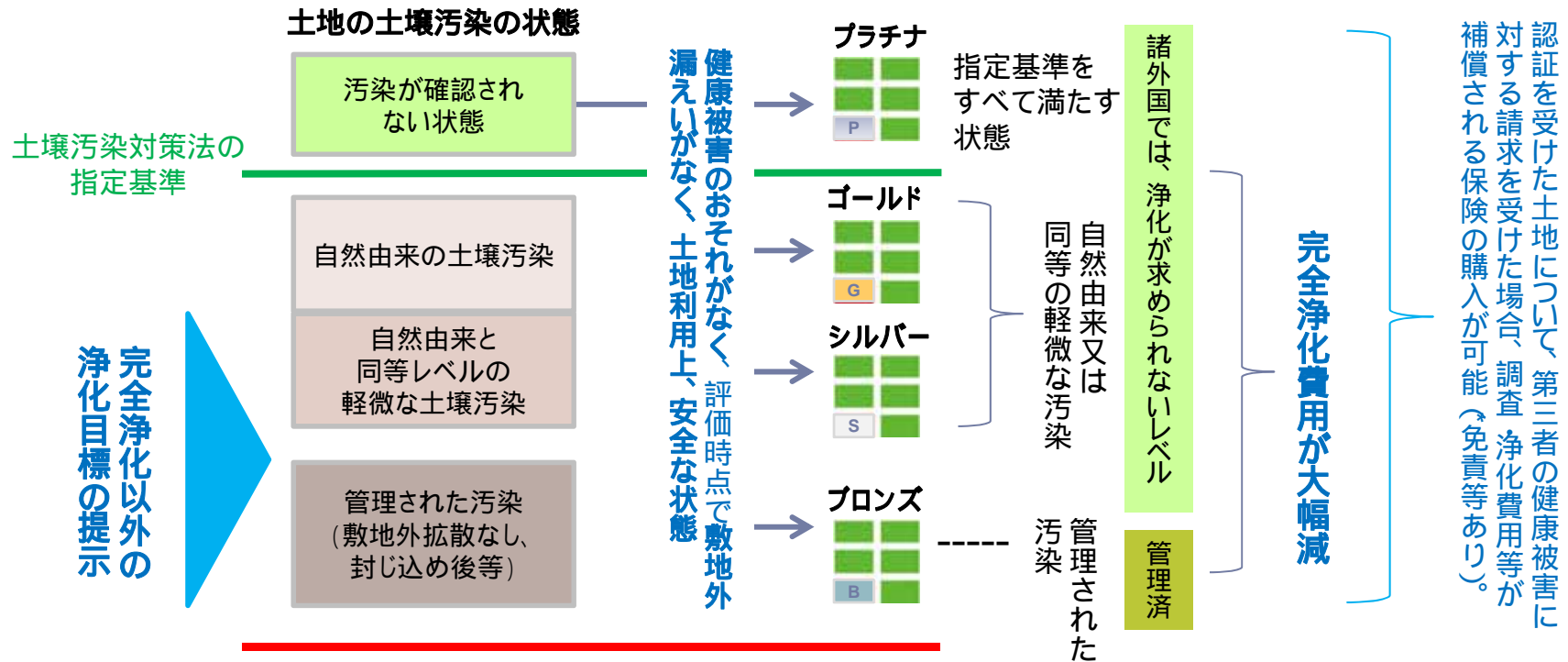
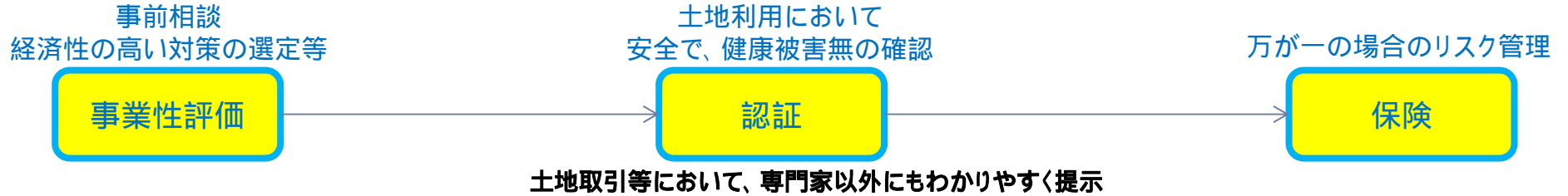
(証券化された不動産)国土交通省 平成25年度 不動産証券化の実態調査

(Jリート)平成27年9月末時点の運用資産総額 【出典:ARES J-REIT REPORT Vol.64】

(出所)不動産資産:土地再生推進協会シンポジウム来賓講演資料、環境省:土壌汚染をめぐるブラウンフィールド問題の実態等について中間とりまとめ(平成19年3月)等

軽微な汚染のある土地等の有効活用推進に向けた 土壌汚染の認証・保険・評価の枠組み(全体イメージ)

土地利用上、安全で健康被害のおそれがない土壌汚染の状態を確認し、経済性の高い対策を計画・実施し、「認証」を受けた土地について、万が一のリスクに備えた保険に加入できる。



浄化対策が必要な状態汚染

汚染懸念地・産業跡地等の有効利用に向けて

- 国内ではブラウンフィールド対策に相当する政策はほとんど実施されていない。
- 当協会が進めている、汚染懸念地の適切な浄化完了を確認し、土地利用上の安全状況を確認する「**認証 + 保険**」の取組に対する公的関与の期待の声は多く、円滑な不動産取引として公的枠組みに導入して頂くことで、より有用性が高まる。

ブラウンフィールド政策

資金提供、リスク管理、モデル事業

- 環境調査・対策費等への補助金
- 政策的基金、公的融資、優遇税制
- パイロット事業
- 保険の義務化**
- 保険料等への補助

塩漬け



適切な環境汚染対策

- フェーズ 調査の標準化
→ 免責要件との連動
- 汚染調査費用の補助→浄化費用等の把握支援
- 効率的な浄化による費用の低減
- 適切な浄化完了書面** 等



円滑な不動産取引

- 各種免責要件の整備**
 - 買主
 - 隣接地所有者
 - リース契約者
 - 住宅
 - 金融機関等
- 行政による**土地利用可能書面**
- 契約時の合意書面(ひな形)

有効利用



再開発・有効利用の推進

- 特定地域への優遇措置
 - 低所得エリア
 - 経済活性化地域
 - ウォーターフロント等
- 雇用創出効果への優遇
- 環境配慮型建物・地域への優遇

我が国での不動産再生市場の拡大に向けて

～環境側面を踏まえた政策導入の提案



まとめ

- 米国のブラウンフィールド政策は、土地の環境問題の解決と同時に、地域活性化、社会的課題の解決を同時に取り組んで成功してきた。
- ランドバンクは、空き家をはじめ、産業跡地政策としても活用され、発展している。
- 日本国内では、土壌汚染の懸念のある産業跡地の再生について抜本的な政策がまだ実施されていないが、環境側面に加え、経済・社会的にも効果が高い事業となると考えられる。
- 官・民それぞれ又官民連携での取組推進を早期に実施することが期待される。

塩漬け・空き不動産の再生の促進に向けて 日本国内でブラウンフィールド政策・ランドバンク導入に向けて

- 米国をはじめ諸外国の政策や規制、背景となる法制度等を踏まえ、日本国内の実情や目的に沿った検討が重要になる。
- その際、下記それぞれの論点や要素での検討と共に、各要素等を組み合わせた政策展開等が期待される。

- 円滑な不動産取引
- 再開発・有効利用の推進
- 財政支援(資金提供)
- リスク管理
- モデル事業・・・特区等の活用
- 実効性のある適切な環境汚染対策



一般社団法人
土地再生推進協会
Association of Property Revitalization

(連絡先)

東京都港区芝大門2-10-12 KDX芝大門ビル8階
105-0012

電話: 03-6895-6809, FAX: 03-6895-6820

www.property-revital.org



一般社団法人
土地再生推進協会
Association of Property Revitalization

©All rights reserved