

空き家問題は今のところ声建てが中心であるが、近い将来、深刻になっていくと予想されるのが分譲マンションである。全国のマンションストックは613万戸（2014年末）に達するが、このうち**1981年6月以前**に建設された旧耐震マンションは106万戸、さらに**1971年4月以前**に建設された旧・旧耐震マンションは18万戸ある。

建て替えには、容積率に余裕があつて従前よりも多くの部屋を造ることができ、その売却益が見込めなければ、デベロッパーの協力は得られない。筆者がかつて行った試算では、東京都区部では**1・6～2・8倍程度容積率を割り増さなければ、採算に合わない**との結果が出た（詳しくは第2章）。実際、建て替えできたのは全国で211件、1万6600戸（2015年4月時点）に過ぎない（阪神淡路大震災関連を除く）。

マンションが老朽化していけば住民も高齢化していき、費用を負担できる者も減少し、建て替えはおろか日常のメンテナンスさえ行われなくなり、**スラム化**していくマンションが出てくるのも避けられなくなる。

要するにここで指摘したいことは、不動産価格が上昇を続けている時代には、区分所有という形態でマンションを所有することには意味があつたが、そのメリットが消えてしまった以上、必ずしも所有にこだわる必要はなくなっているということである。にもかかわらず、現実にはマンション供給は増大し続けており、マンション人気は依然として衰えることはない。

このように、冷静に考えれば**資産としての価値は高くないと**考えられるにもかかわらず、**マンション人気**が根強いというパラドックスが生じているのは、分譲マンションに代替する居住形式である賃貸マンションの供給が十分でないことによる。とりわけ、家族で十分な居住環境を確保しようと考えた場合、賃貸マンションに入居しようとしても手頃な物件はなく、分譲マンションを選択せざるを得なくなっている。

この点は供給者側の事情によるところが大きい。供給業者にとっては、分譲マンションの建設、売却に大きなメリットがあるため、供給を行い続けているという現実がある。供給業者にとっての最大のメリットは、分譲マンションの場合、開発に要した資金を早期に回収できるという点にある。しかも、売却してしまう以上、その後の責任は限定される（欠陥工事が発覚したような場合の暇暇担保責任など）。供給業者にとっては、マンションはこのような意味で、**手離れのよいビジネス**とされている。

いずれの統計でも、**築40年を超えると、マンションの空室率が高まっていく**ことがわかる。今後、築40年超のマンションが増えていくことを指摘したが、これらのマンションは、その時には空室率も高くなっていることになる。

次に、大規模修繕や将来の終末期問題でより困難に直面すると予想される**超高層マンション**（タワーマンション）について見ておこう。

超高層マンションとは一般に高さ 60 メートル以上、**20 階建て以上のマンション**を指す。

・・・

超高層マンションは、デベロッパーにとっては造れば売れるという点で大きなメリットがあり、消費者にとってはその**豪華さや高層階における眺望、中古物件として値崩れしにくい**などの点が人気を呼んだ。規制緩和により各地で駅前の再開発が活発化したことに伴い、超高層マンションの建設は地方都市にまで広がっていった。リーマンショック後は供給が絞り込まれたが、**2012 年以降再び増加に転じ、アベノミクス以降は、東京の湾岸部を中心に供給が増えた**。これまでの供給は約 **1000 棟、30 万戸**近くに達する。大規模開発に後押しされる形で、今後も供給は増える見通しである。**2015 年以降の供給予定は 10 万戸超**となっている。

埼玉県川口市のエルザタワー（1998 年完成、55 階建て、185 メートル、650 戸）は、2015 年から 2 年の予定で大規模修繕を実施中であるが、**工事費は 1 戸あたり 200 万円**（総額 12 億円）と、**一般のマンションの 2 倍程度**かかるという。工事は 7 階までは足場を組んで行うが、8 階以上はゴンドラで行う。超高層マンションの大規模修繕の事例はまだ少ないため、その成り行きが注目されている。

江戸川アパートメントは当初からコミュニティ作りを重視したマンションであったが、そうしたマンションでも負担の生じる**建て替えの合意形成に至るまでの道のり**は、決して平坦なものではなく、建て替えの検討開始から **30 年もの長さ**の時間を要した。また、建て替え決議後は、建て替えの非同意者に対し、**売り渡し訴訟を提起**する必要も生じた（最高裁まで争い、非同意者の上告が棄却された）。

江戸川アパートメントのケースは、合意形成の難しさ、非同意者への対応（訴訟提起を覚悟しなければならぬこと）、デベロッパーのインセンティブ確保（低い還元率の受け入れ）、建て替え後に戻りたくても戻れない人への対応など、今後の多くのマンションが建て替えに際して共通して直面すると考えられる問題を含んでいる。

前述のように、過去に建て替えが行われたケースでは、築後 30～34 年というケースがもっとも多かったが、中にはわずかに 20 年前後で建て替えを行わざるを得なくなったケースもある。**コンクリートの寿命は通常であれば 60 年程度**、良好な条件が満たされれば 100 年は保つといわれているが、初期に建てられたマンションは 60 年の半分程度で建て替えの必要が生じている。もっとも、昭和初期に建てられた同潤会アパートは、築後 60 年を経て建て替えられるようになり、比較的長い寿命を保ったといえなくもないが、内部設備の老朽化はそれよりはるかに早く進行し、建て替えはそれ以前から切実な問題となっていた。

日本のマンション寿命が短いのは、初期のマンションでは、コンクリートの打設にも問題があったためともいわれる。耐久性に劣る水分が多いコンクリート（いわゆるシャブコン）が使われたという例や、悪質なケースでは海砂が使用され、塩分により鉄筋が錆びるなどして、耐久性が著しく落ちたという例もある。

また、コンクリートは60年の寿命を保っても、**配管などの内部設備は30年程度で交換**する必要が生ずる。日本のマンションでは建物内部に配管される「内配管」の構造となっており、後で交換しやすい「外配管」が工法として採用されていなかったという問題もある。

フランスでは、社会賃貸住宅（公的助成により供給される賃貸住宅）に入れなかった低所得者層が安価な区分所有建物を購入して住むことも多くなっている。また、区分所有住宅に住むマフィアが、**修繕を拒む**ような例もある。

そのマンションを新たに購入したいという人がいる限り、マンションスラム化の可能性が低くなる。

このように、リノベーションによって再生し得る物件であるのに、それができない状態になっている場合に考えられるひとつの方法は、**ファンドがすべての区分所有者から物件を買い取り、分譲マンション全体をリノベーションした上で、賃貸マンションとして再生**するという道である。

2001年に東京証券取引所で不動産投資信託（REIT↑）が上場して以来、REITによる都心部を中心とした賃貸マンションの取得が進んできた。新築物件や既存物件の取得だけでなく、REITが取得することを前提に、デベロッパーが賃貸マンションの開発を行う開発型証券化と呼ばれる形態も多くなった。REIT保有物件の築年数を見ると、新しい物件が圧倒的に多い。しかし中には、1960～1970年代に建設された古い物件を取得するケースもある。入居者が確保され、収益性が期待できる状態の良い物件であれば、必ずしも新しさにこだわらずに取得していることを意味する。**賃貸マンション投資の利回り**は、物件のタイプ（新築か中古か、大型か小型かなど）によって異なるが、**取得費用の安さにより、中古物件のほうが高くなる場合もある。**

このように、賃貸マンションの供給で、証券化を活用する手法は一定の存在感を発揮している。こうした証券化手法は、老朽化マンション再生の有力な手段になる可能性がある。

ファンドにとっては、中古分譲マンションを買い取り、リノベーションで魅力的な物件に再生できれば、それを賃貸することで収益を上げることが可能になる。中古物件を取得した上、さらにリノベーションを行うことになれば費用がかさみ、利回りを低下させる要因にはなるが、物件の条件（立地や状態の良さ）によっては、相応の利回りを確保できる場合もあると考えられる。すべての物件は無理ではあるが、**構造躯体に問題がなく、都心部に立地し、駅に近く利便性が高いなどの条件を満たす物件については、こうしたやり方で賃貸マンションに再生**できる可能性がある。

しかしその現実はいえ、ようやくローンを支払い終えたと思ったら、今度は建て替えや大改修の必要が生じ、それができなければスラム化という状況である。建て替え決議がなされた場

合、建て替えに参加しなければ、対価は支払われるとはいうものの、住まいを追われる場合もある。この点で、分譲マンションを取得しても、決して住まいは安泰とはいえないという現実が露わになってきたのが最近の状況といえる。最終的には撤去費用の負担問題も生じる。それに加え、多額の住宅ローンを抱えることは、以前より雇用の安定性が損なわれている現在では、大きなリスク要因にもなりかねず、無理をしてまで分譲マンションを取得することは、決して得策ではないという認識も次第に強まってきた。

一方、後者の建物の物理的耐用年数を高める方法としては、「**スケルトン・インフィル方式 SI 方式**」の仕組みが早くから考案されてきた。SI 方式とは、建物のスケルトン部分（柱、梁、壁、床などの構造躯体）とインフィル部分（間取り、内装、設備、配管）を明確に分離し、前者については 100 年以上の耐久性を持たせ、後者はライフスタイルの変化や内装、設備の傷具合に応じて、手軽に変更できる可能性を持たせて設計する方式のことである。一概にコンクリートは、施工時における品質管理やその後の修繕等のメンテナンスが良好であれば 100 年は保つものに対し、配管や設備は 30 年程度で耐用年数が来る。したがって、しっかりしたスケルトンを作った上で、インフィルを必要に応じ簡単に更新、リフォームできる構造にしておけば、マンションの寿命を飛躍的に伸ばすことができるようになる。SI 方式は、いわばマンションの耐久性と可変性を両立する仕組みであるといえる

最近では、フランス大使館が 60 年の定期借地権を設定した土地に、野村不動産が供給した例がある（「プラウド南麻布」総戸数 88 戸、2012 年）。

・・・

このように公的主体等が、収入を得るため、定借マンション用の土地を貸し出す例は増えている。

定借マンションの購入層は、所有権付きのマンションを買えないのではなく、**同じ値段でより広い物件が手に入る定借マンションを選んでいる**場合が多い。つまり、所有権付きも購入できるが、あえて広さを求めて定借マンションを購入しているということである。定借マンションの購入者は、土地の所有にこだわらず、生活を優先するというライフスタイルを選んでいるとすることができよう。まさに、所有よりも利用を優先するという選択である。

これまでの一般分譲マンシ

ョンでは、建て替えが築 30 年程度で行われてきた一方、建て替えができない場合にはスラム化したまま放置されるというリスクがあったのを、定借マンションでは少なくとも 50 年は使うようにし、その後は必ず解体して老朽化した建物が放置されるリスクをなくす仕組みに変えたというように理解すればいいかもしれない。つまりは、定借マンションにもまったく問題がないわけではないが、一般分譲マンションよりは良い面もあるということである。

ここまで述べてきた**定借マンションが抱える 2 つの問題、すなわち、借地期限が近づくと十分なメンテナンスが行われなくなる問題と、スクラップアンドビルドを助長する面がある**という問題について、これを発生させず、100 年の耐久性を持つマンションを供給する仕組みとして考えられたのが、先に述べたスケルトン定借である。しかし、前述のように、仕組みが複雑すぎて

普及していないという問題がある。

こうしてみると、**区分所有権、定期借地権、スケルトン定借のいずれにも一長一短があり、すべての面においてパーフェクトな仕組みが存在するわけではない**ということがわかる。定期借地権、スケルトン定借は、確かに区分所有権の持つ問題を克服できる側面がある。しかしその代償として、区分所有権にはない別な問題を抱えている。それぞれの仕組みのメリット、デメリットをよく理解した上で、デメリットが極力現われないような形で、活用していくことが現実的と考えられる。

都心部でも東京の木造住宅密集地域などでは、建てられた時点では適法でも**現在の法令では違法状態で再建築できない土地の場合、空き家そのまま放置**されている。

特定空家の判断基準は、国土交通省がガイドラインを出しており、それに基づきつつ地域の事情も加味して、**市町村が判断**することになる。

ただし、特定空家の所有者の税負担を高めたとしても、その支払い能力がなく、除却費も出せない場合には、そのまま放置される物件も出てくると考えられる。この場合、最終的には代執行に至るが、費用は請求しても払ってもらえず、費用回収のため敷地の売却を迫られる。しかし、売れたとしても抵当権が付いた場合、自治体に回ってくる分があるかはわからない。代執行に積極的に踏み切る弊害としては、最終的にこうした措置が取られることがわかっているとしたら、**自ら動かず、自治体による措置がとられるに任せる所有者が出てくる可能性が高まる**ことである。

今後、人口減少に伴い、所有者不明の物件が大量に発生した場合に、行政の対応力も限界に達すると考えられる。

賃貸に踏み切らない理由としては、**いったん賃貸すると、返還を求めることが困難であると考えている所有者が多い**点もある。確かに普通借家契約の場合はそうした恐れがあるが（いったん結んだ賃貸契約は更新が原則で、正当事由がない限り、オーナー側から退去を申し入れることはできない）、現在は期限を区切って貸す定期借家の制度（原則、更新しないが、双方の希望があれば再契約可能。2000年に導入）もあるため、こうした制度があまり知られていないことにも問題がある。

以上、さまざまな側面から空き家の活用事例を見てきたが、空き家の活用を今後さらに進めていくにあたって考慮しなければならない問題として、都市規模を**コンパクト化**、すなわち市街地を縮減していかなければならないという問題がある。とりわけ**地方都市はこの問題が深刻**である。

コンパクトシティ政策とは、人口が本格的な減少局面に入中、成長期に外延部に拡散した市

街地を縮小し、中心市街地に居住を誘導することによって、住みやすいまちづくりを行っていかうとするものである。**都市機能がコンパクトに集約されれば、高齢化が進む中、高齢者にとっては歩いて暮らせる利便性の高いまちとなる。**一方、自治体にとってコンパクトシティ化を図らざるを得ない事情としては、財政状況がますます厳しくなる中、すべての地域のインフラを維持・更新していくのは困難になりつつあるという事情もある。

宅地並み課税については、市街化区域内の遊休農地を有効に満月するインセンティブを与えみ点で意義はあったと考えられる。しかし、賃貸住宅を建設した場合に、保有税の軽減措置があることや相続対策としても有利なこと、所得税等で損益通算のメリットがあることは、もっぱら節税面を重視して賃貸住宅の供給がなされる傾向を生んだことは否定できない。実際、賃貸経営を行っている理由は、「相続対策」が34・7%、「節税対策」は24・3%とそれぞれ高い割合になっている（国土交通省「民間賃貸住宅に係る実態調査（家主）」2007年）。**土地保有者にとっては節税や相続対策として賃貸住宅を建設することが第一**であり、そもそも市場で賃貸住宅が充足しているかどうかは二の次だったことになる。