

限界マンションの増加と 次に来る不動産の法的課題

2017年1月11日

富士通総研 経済研究所

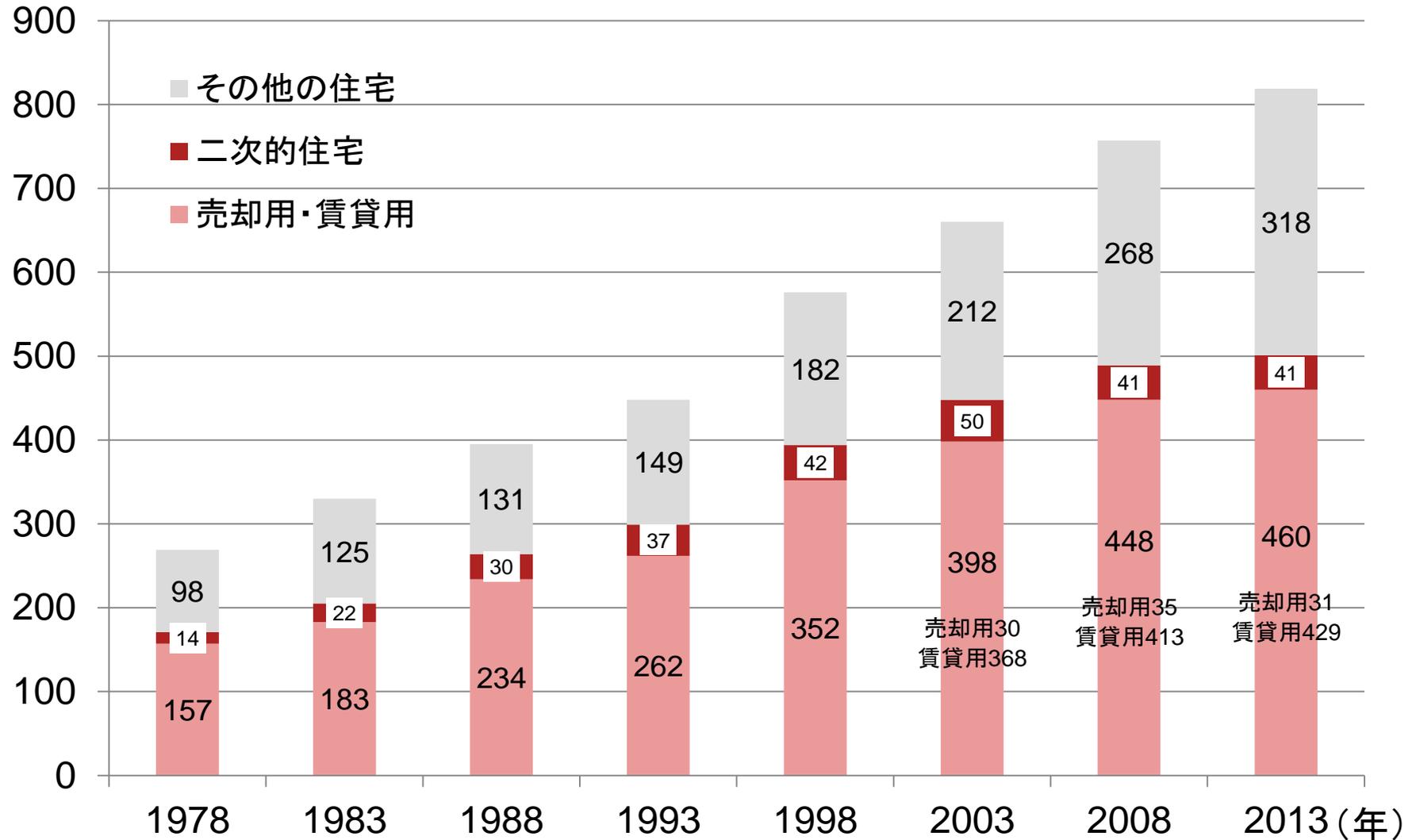
主席研究員 米山秀隆

1. 空き家除却費用の負担問題
2. 限界マンション問題
3. 所有者不明の不動産問題

1.空家除却費用の負担問題

空き家の内訳

(万戸)



(出所)総務省「住宅・土地統計調査」

その他の空き家の特徴

- 全国で318万戸（空き家全体のうち39%）
（三大都市圏では31%、三大都市圏以外では46%）
- 5年前に比べ1.2倍（空き家全体では1.1倍）

	木造戸建	腐朽・破損あり	木造戸建、腐朽・破損あり
2008年	その他空き家268万戸のうち木造戸建 173万戸（65%）	その他空き家268万戸のうち腐朽・破損あり 85万戸（32%）	その他空き家・木造戸建 173万戸のうち腐朽・破損あり61万戸（35%）
	全住宅のうち木造戸建51%	全住宅のうち腐朽・破損あり9%	全住宅・木造戸建のうち腐朽・破損あり9%
2013年	その他空き家318万戸のうち木造戸建 220万戸（69%）	その他空き家318万戸のうち腐朽・破損あり105万戸 （33%）	その他空き家・木造戸建 220万戸のうち腐朽・破損あり80万戸（36%）
	全住宅のうち木造戸建58%	全住宅のうち腐朽・破損あり9%	全住宅・木造戸建のうち腐朽・破損あり8%

（出所）総務省「住宅・土地統計調査」

■ 2015年5月26日全面施行

■ 特定空家

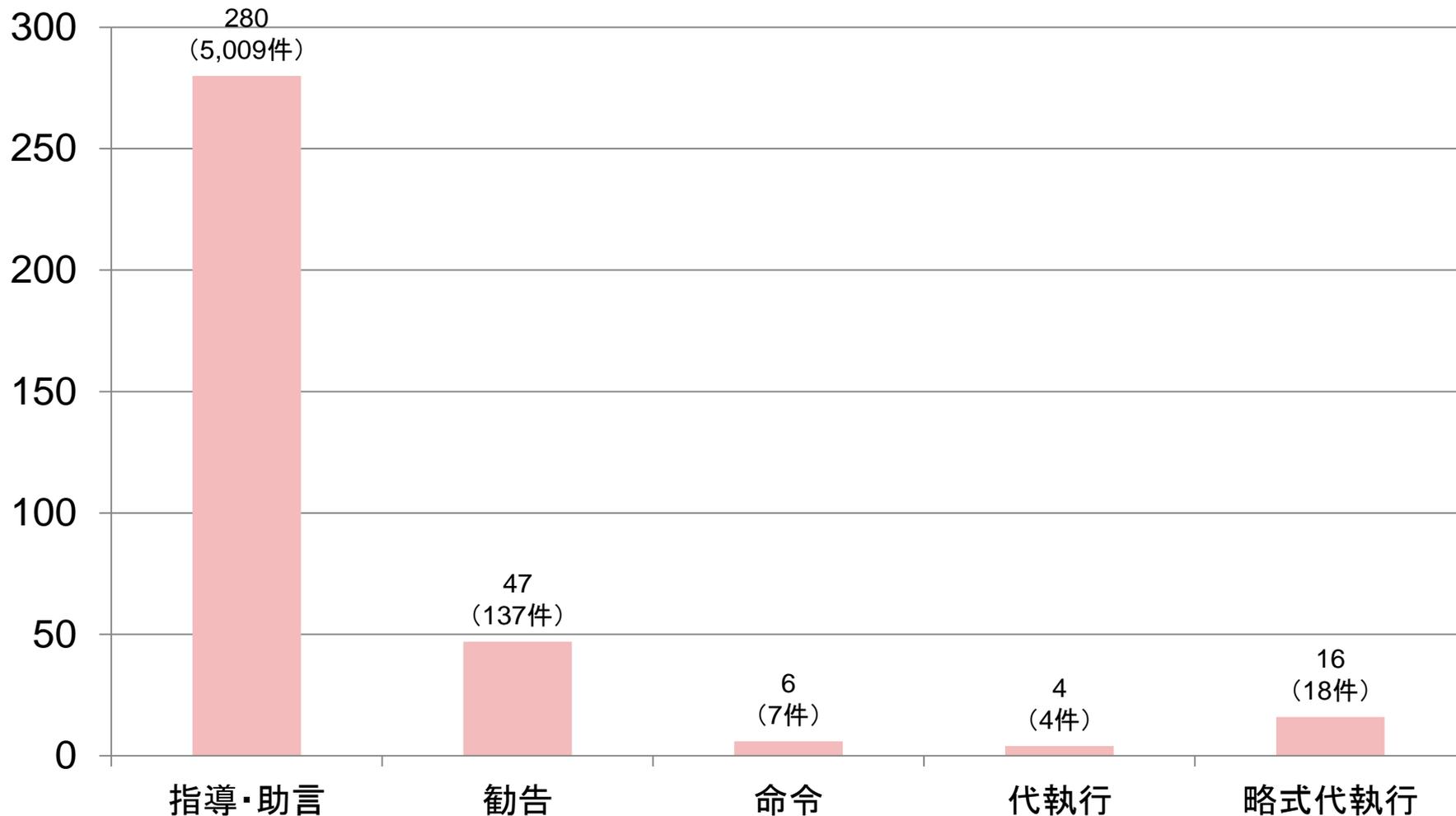
- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われなないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

■ 特定空家への措置

- ① 措置の実施のための立入調査(拒んだ場合は過料)
- ② 指導・助言、勧告、命令(従わない場合は過料)、代執行の措置。
所有者が不明の場合でも、行執行可能に

特定空家等に対する措置の実績

(市区町村数)



(出所)国土交通省・総務省「空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況」

(注)2016年10月1日時点。()内は措置件数

代執行の費用回収状況

■ 空家対策特措法、空き家管理条例、建築基準法に基づく代執行

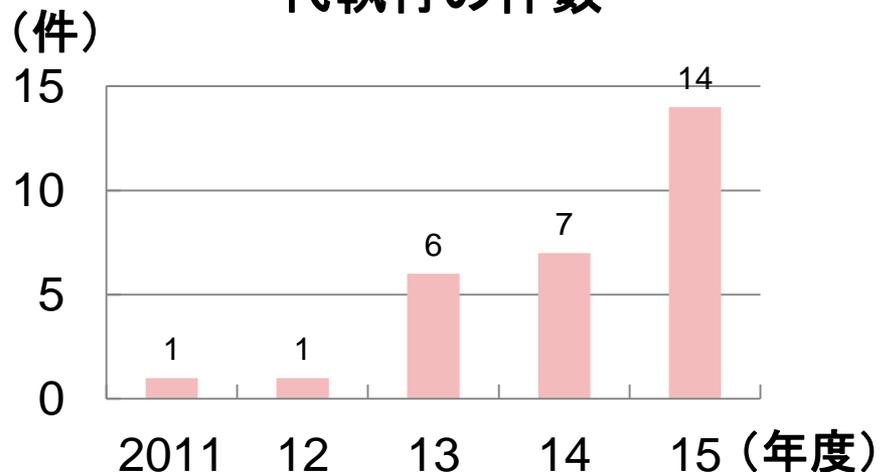
■ 2011～15年度に全国で29件実施

■ 費用回収状況

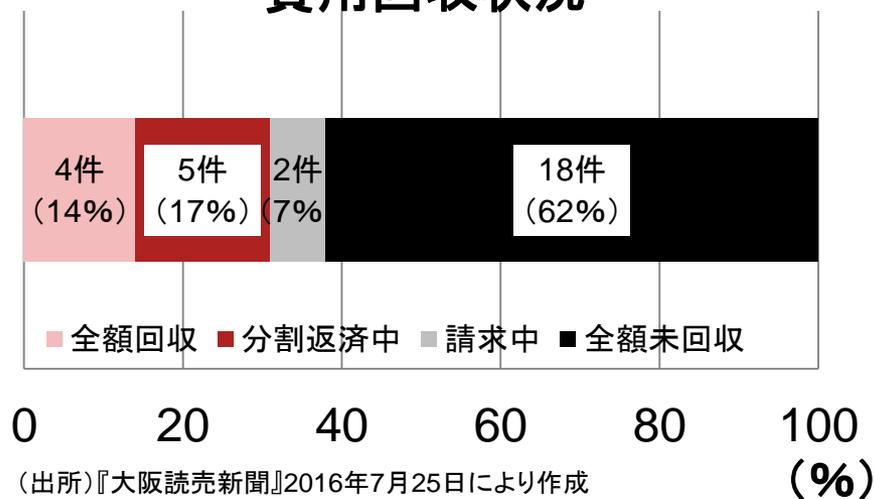
● 全額未回収18件(62%)
(経済的に支払い困難8件、所有者不明・相続放棄10件)

● 除却費用は29件の総額で約6,500万円、うち未回収は約5,000万円(77%)

代執行の件数

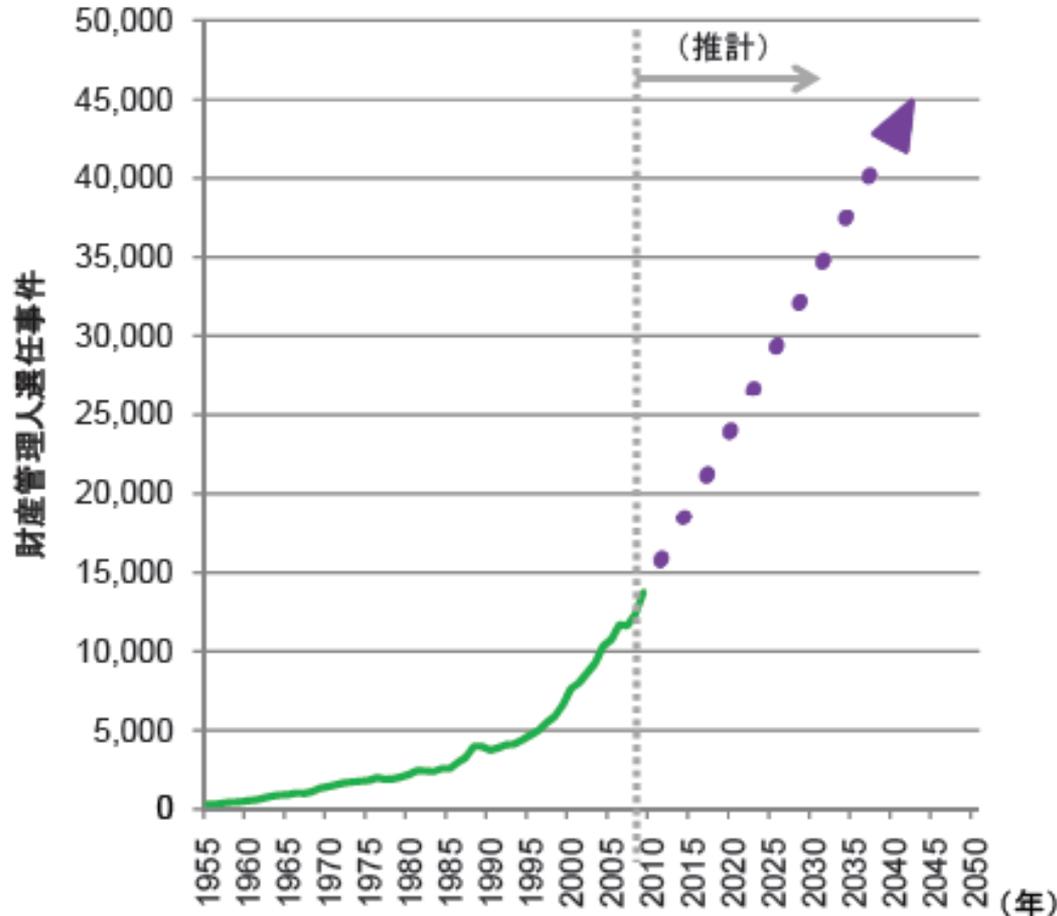


費用回収状況



- 次の管理者が出てくるまでの間、相続人の管理責任は残る
- しかし、管理者が出てくるのは自治体などの申し立てによって相続財産管理人が選任され、処分するような場合。費用がかかるため、こうした措置をとることは限られる
- 相続放棄された物件が特定空家に認定された場合、相続人に対して指導・助言、勧告までできるが、それ以上できない
- 除却の必要が生じた場合は略式代執行になるが、この場合も公費投入に。相続放棄は、今後ますます増加

相続人不存在の場合の財産管理人選任事件の推移と将来推計



(出所)国土審議会「第3回長期展望委員会資料」2011年2月

(注)1.最高裁判所「司法統計年報」、最高裁資料をもとに、国土交通省作成

2.相続人が明らかでない場合、家庭裁判所が利害関係人等の請求により、相続財産の管理人を選任の手続きが行われる件数を示したもの

除却支援の事例

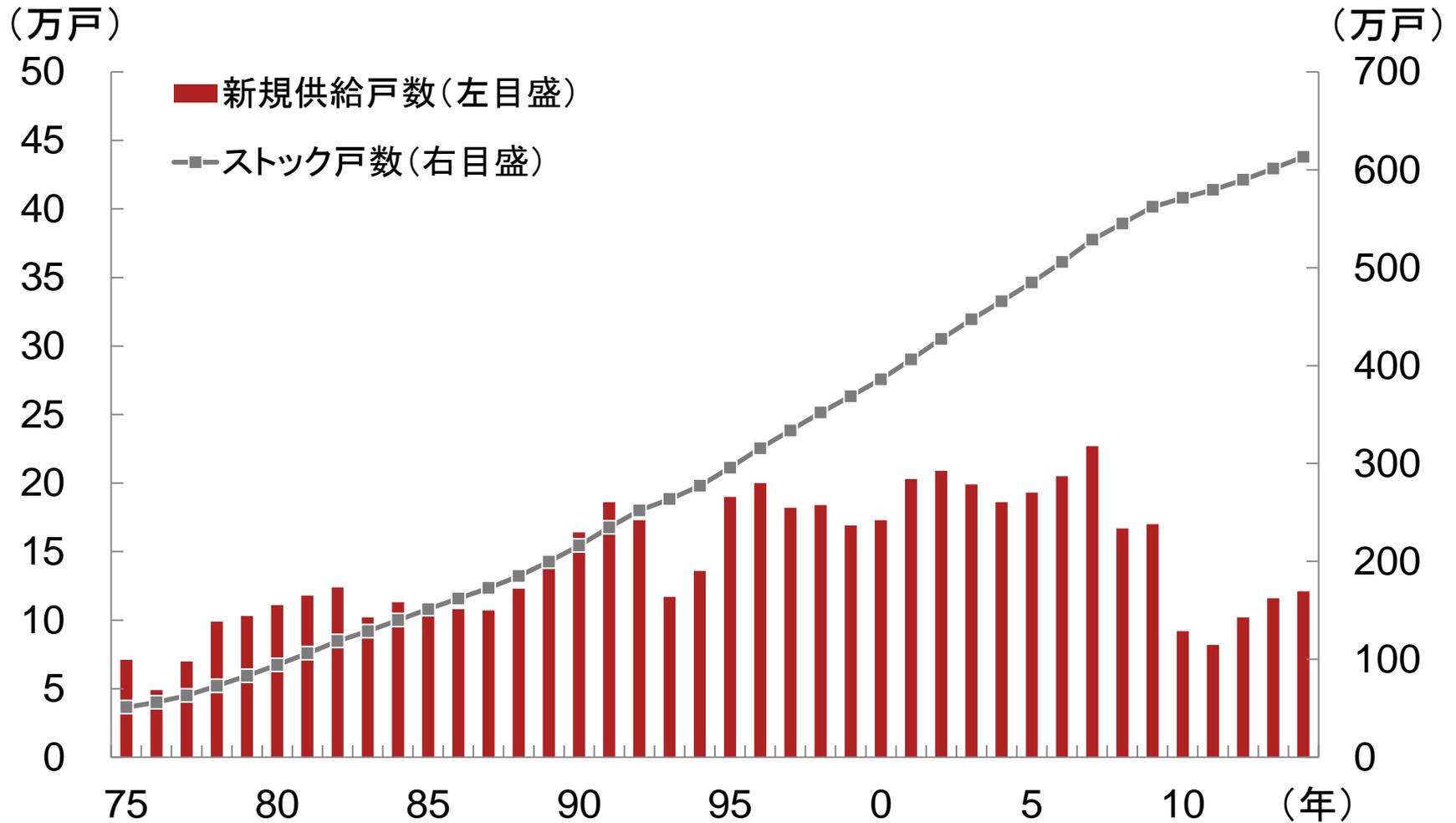
施策の種類	自治体名	施策の内容
除却費補助	広島県呉市	危険な老朽空き家が対象。補助は除却費用の3割までで、上限30万円 (2015年度までに455件、1億2,877万円)
	東京都足立区	危険な老朽空き家が対象。補助は除却費用の9割までで、上限100万円
	東京都荒川区	危険な老朽空き家が対象。補助は除却費用の3分の2までで、上限100万円
	東京都北区	危険な老朽空き家が対象。補助は除却費用の2分の1までで、上限80万円
公費による除却(寄付)	長崎市	危険な老朽空き家が対象(対象区域内)。土地建物を市に寄付し、跡地を地域で管理することを条件に公費で除却
	山形市	危険な老朽空き家が対象(対象区域内)。土地建物を市に寄付し、跡地を地域で管理することを条件に公費で除却
	富山県滑川市	危険な老朽空き家が対象(対象区域内)。土地建物を市に寄付し、跡地を地域で管理することを条件に公費で除却

- 空き家の除却費用は、本来は所有者が負担すべき
- 現状では、除却費補助や、費用回収の見込みにくい代執行も実施する形で公費投入。これは所有者が負担すべきものを、納税者全体で負担していることになり公平性を欠く
- 打開策：所有者が必ず負担するよう、毎年の固定資産税に除却費相当分を少しずつ上乗せして徴収する仕組みの導入
→事前徴収すれば、相続放棄されたり所有者が不明になったりしても、除却費用の心配はなくなる。自ら除却する場合は還付

- 今後、深刻化していく賃貸住宅や分譲マンションの空き家対策でも有効。危険な状態になった場合、これらの除却には多額の費用
除却費用を事前徴収してプールしておく考え方
→自動車では購入時にリサイクル費用が徴収される形で実現
- 人口減少で次の使い手が現れず、危険な物件が放置される可能性が今後ますます高まることを見据え、導入を検討すべき
- 住宅を念頭においた仕組みだが、地方では空きビルの除却費用が出ず、再開発計画が頓挫した例も(鶴岡市)
→建物一般に必要なか

2. 限界マンション問題

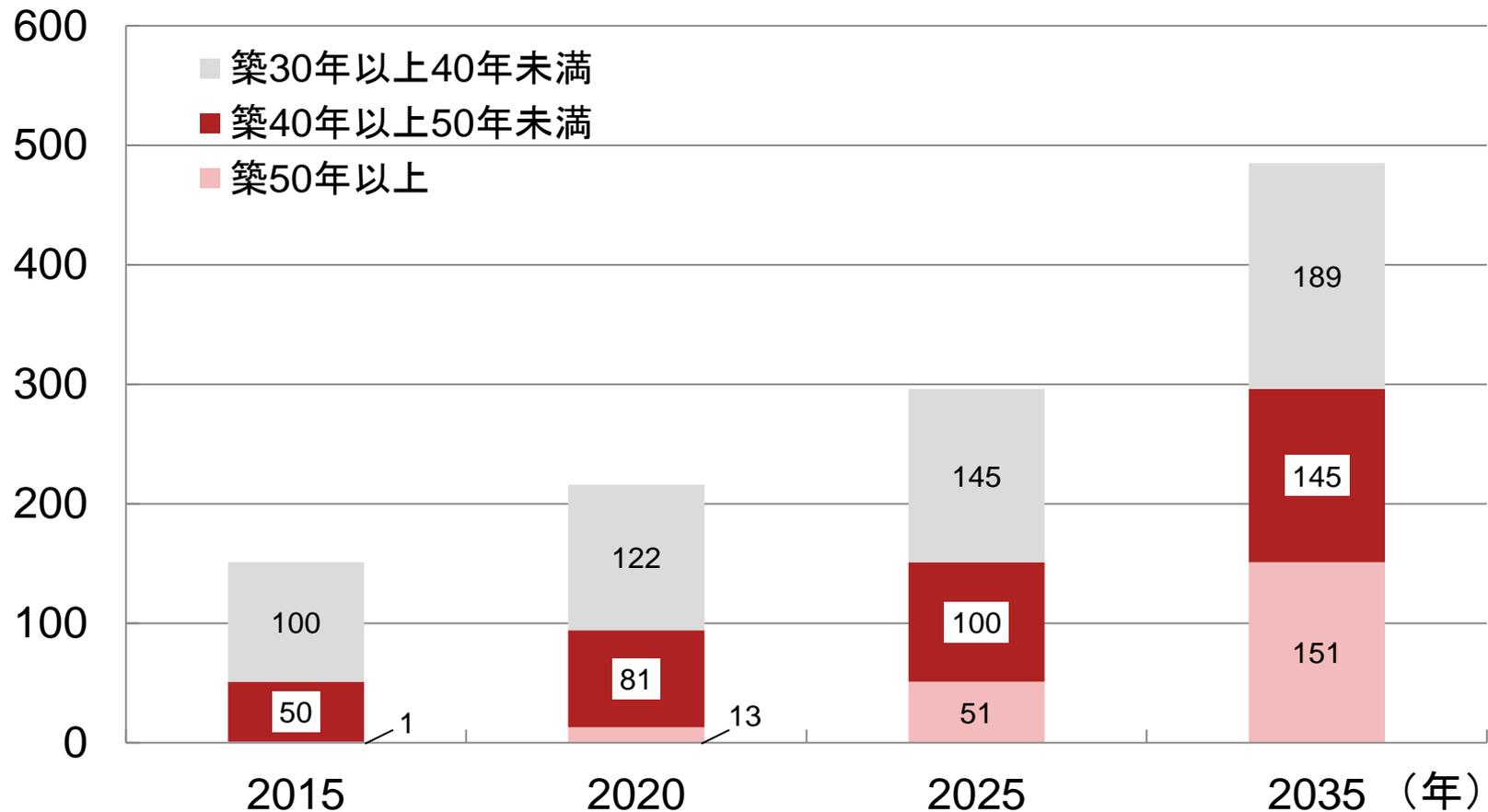
マンションのストック戸数



(出所)国土交通省

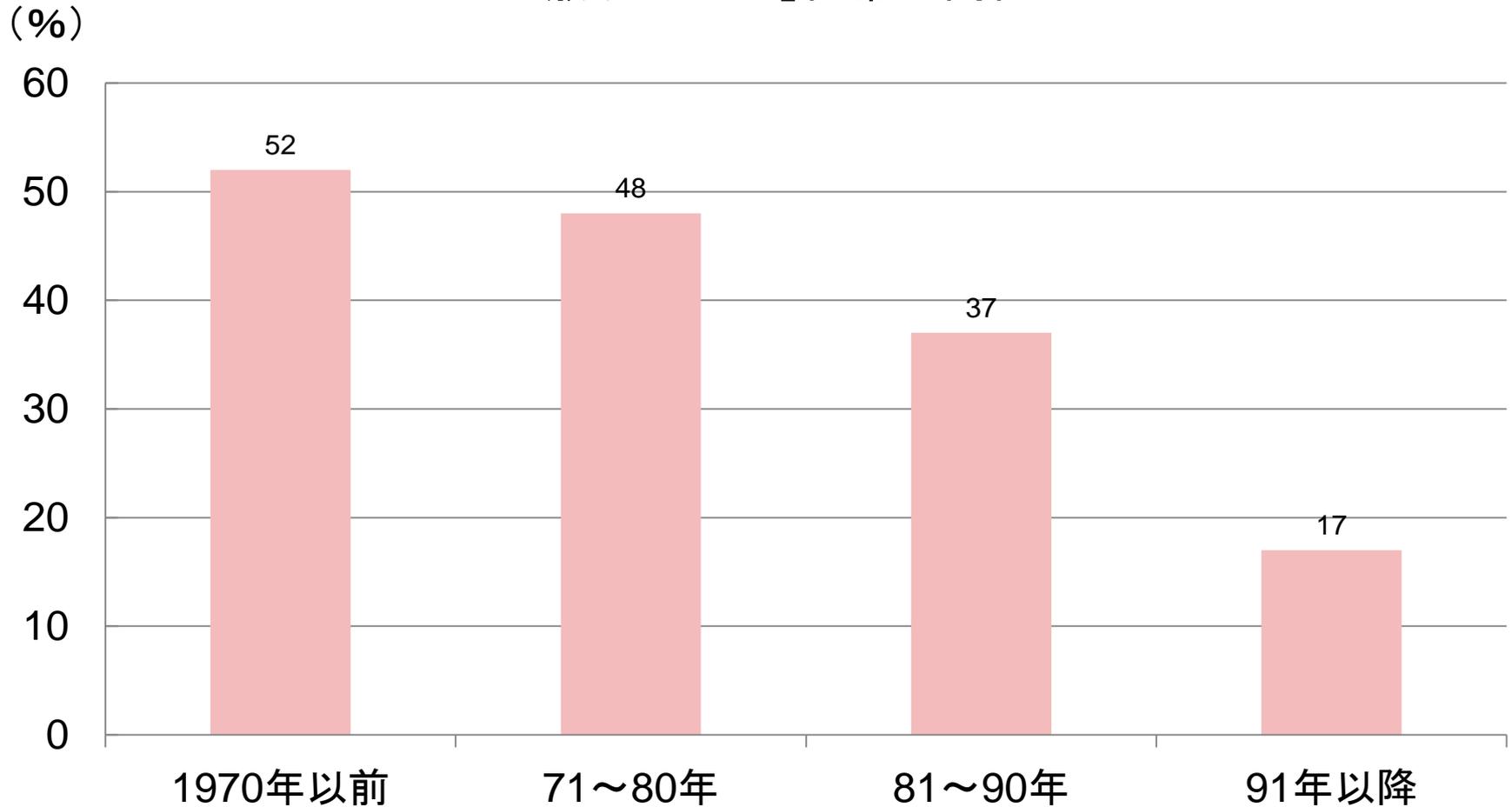
マンションの老朽化：築年数別の戸数

(万戸)



(出所)国土交通省

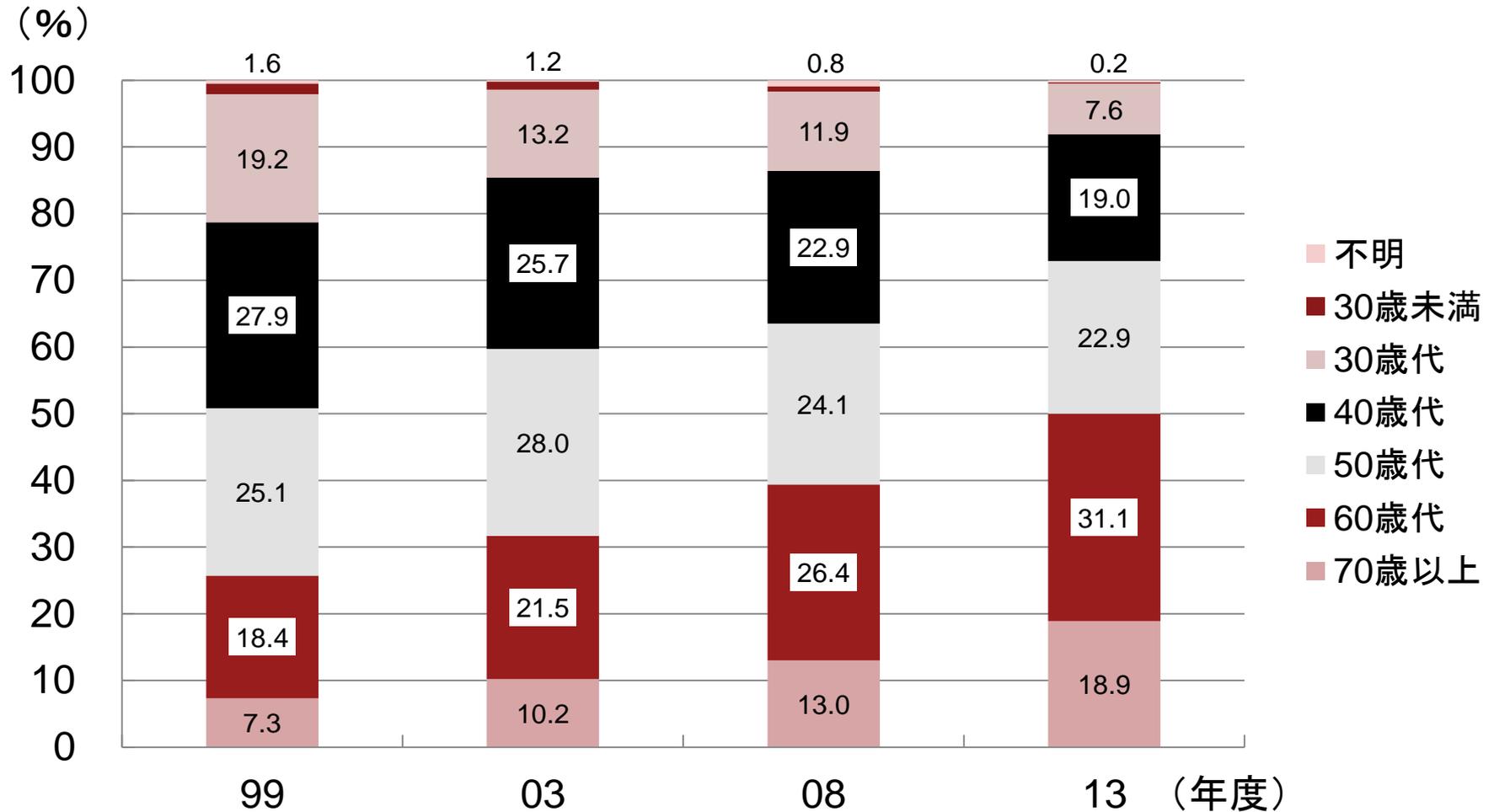
「60歳以上のみ」世帯の割合



(出所)国土交通省

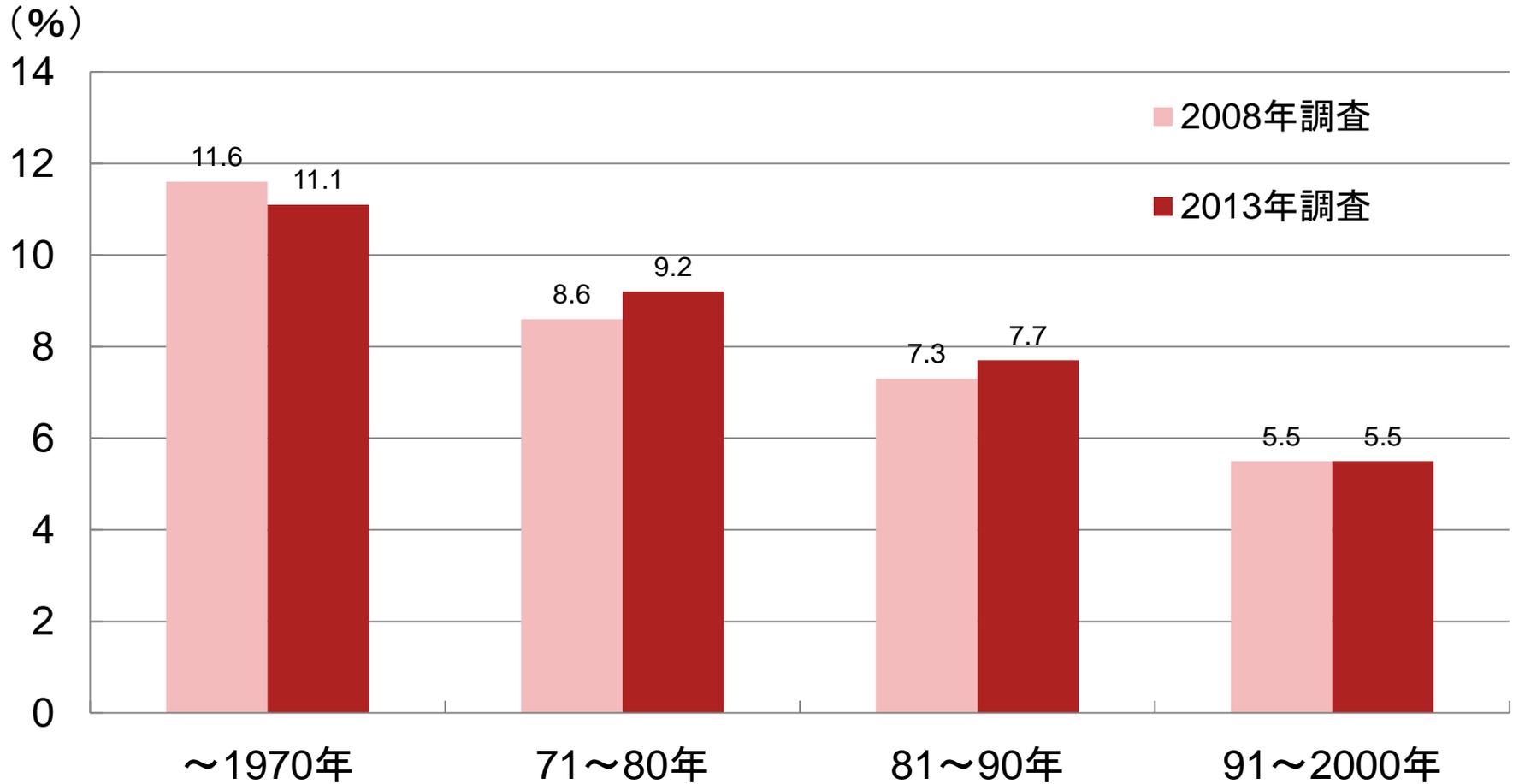
(注)総務省「住宅・土地統計調査(2013年)」より国土交通省再集計

マンションの世帯主の年齢



(出所)国土交通省「マンション総合調査」

建築時期別のマンション内の空き家率



(出所)国土交通省

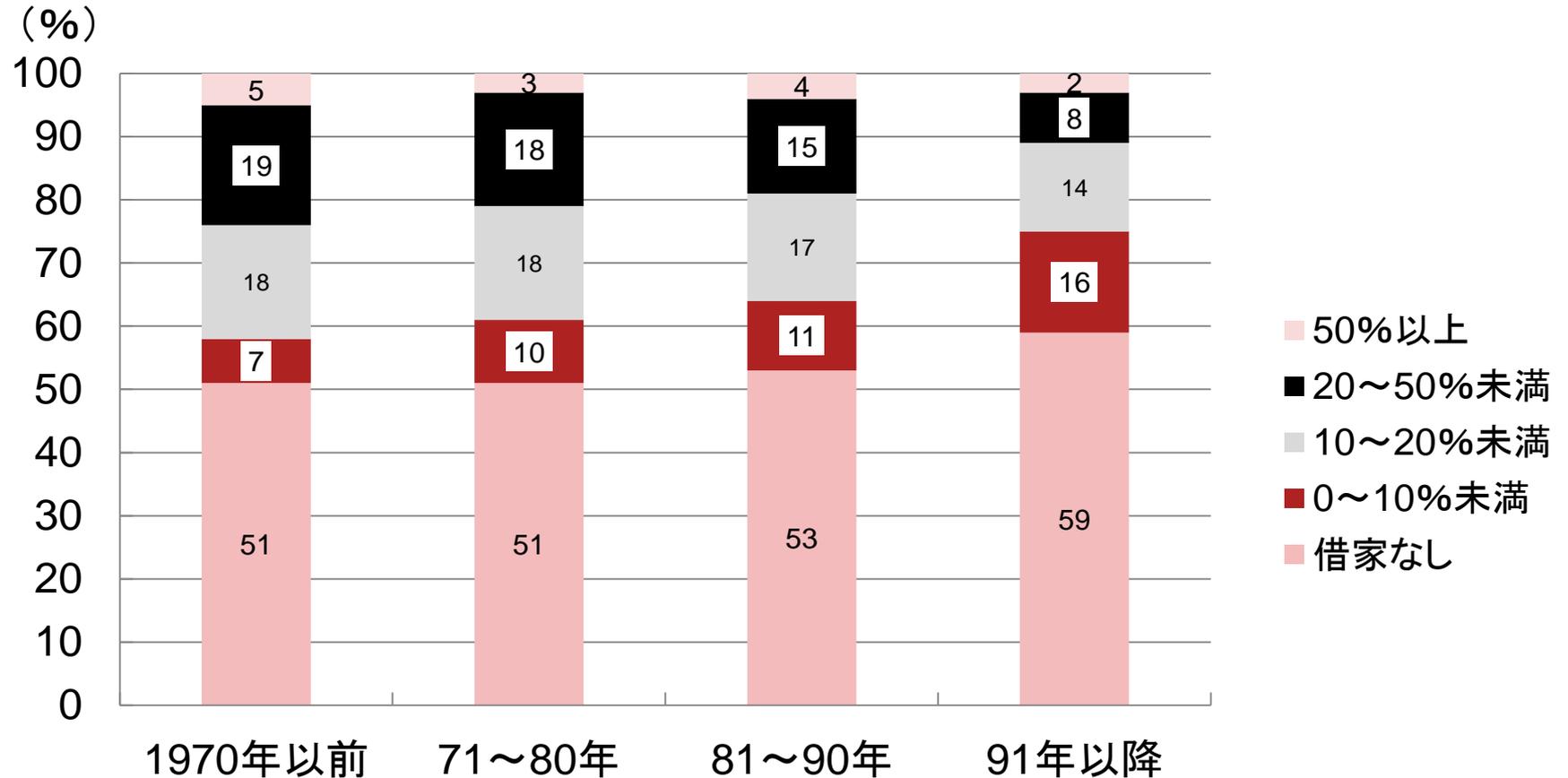
(注)総務省「住宅・土地統計調査」の個票データより国土交通省特別集計

完成年次別のマンションの空室戸数割合

完成年次	該当するマンションの数	空室戸数割合別の構成比(%)							平均(%)
		0%	～5%	～10%	～15%	～20%	20%超	不明	
1969年以前	39	12.8	15.4	25.6	12.8	7.7	5.1	20.5	8.2
～74年	133	15.8	28.6	29.3	10.5	3.0	0.8	12.0	5.6
～79年	147	21.1	41.5	20.4	4.1	0.7	2.7	9.5	4.7
～84年	255	33.3	40.0	8.6	2.0	2.0	1.2	12.9	2.8
～89年	250	38.8	32.4	11.6	2.4	1.6	—	13.2	2.5
～94年	293	36.9	35.2	11.3	4.8	2.0	1.4	8.5	3.4
～99年	400	54.5	27.3	3.5	0.5	0.5	0.3	13.5	1.4
～2004年	351	64.1	17.1	2.3	0.6	1.1	0.6	14.2	1.1
～2009年	258	66.7	17.1	2.7	1.2	0.4	—	12.0	0.8
2010年～	105	65.7	14.3	1.9	1.0	1.0	1.0	15.2	1.3
不明	93	33.3	19.4	9.7	2.2	1.1	—	34.4	2.3

(出所)国土交通省「マンション総合調査(2013年度)」

建築時期別のマンション内の借家の割合



(出所)国土交通省

(注)1.総務省「住宅・土地統計調査(2013年)」より国土交通省再集計

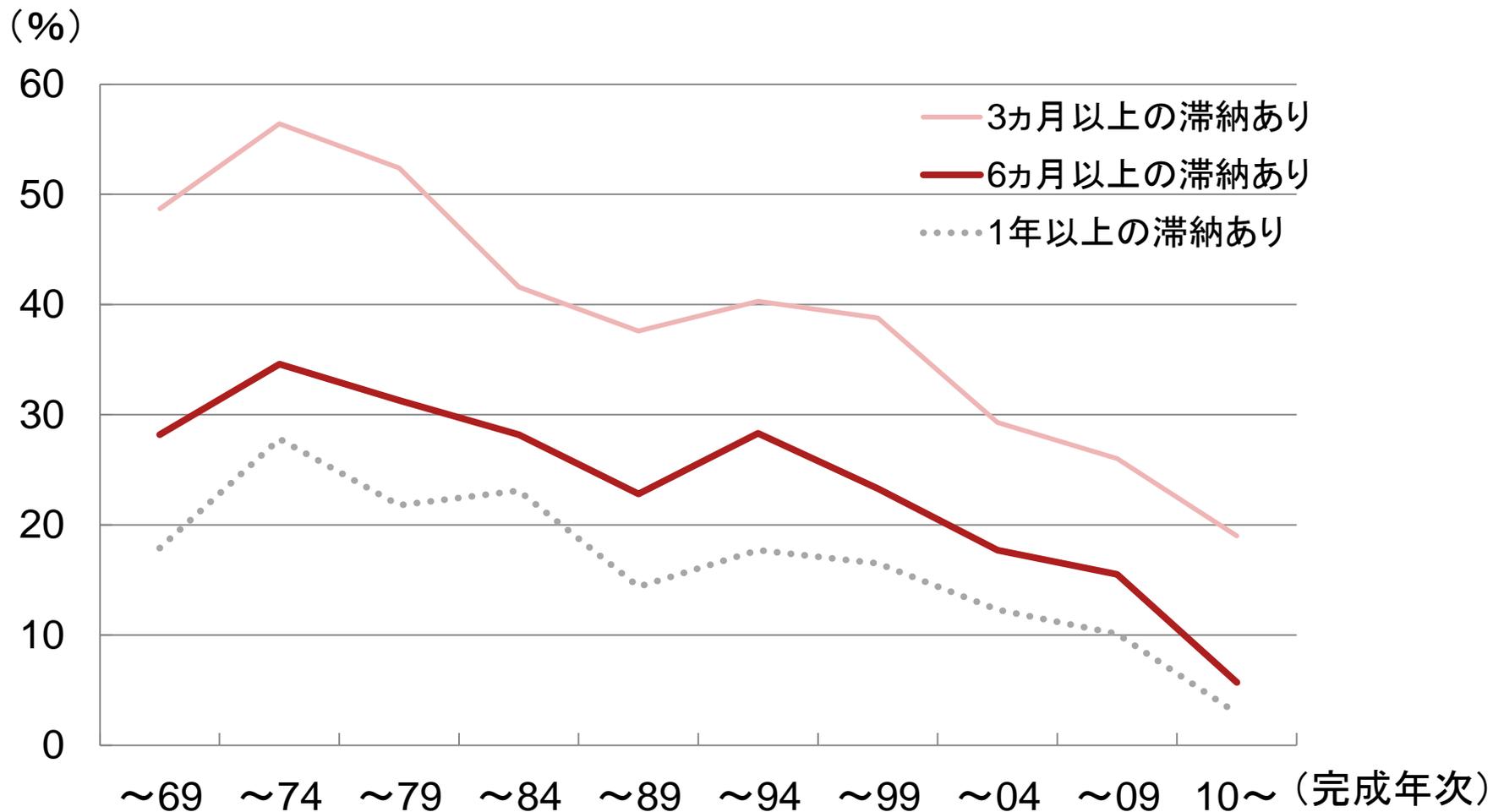
2.棟数ベース

完成年次別のマンションの賃貸戸数割合

完成年次	該当するマンションの数	賃貸戸数割合別の構成比(%)						平均(%)
		0%	～5%	～10%	～20%	20%超	不明	
1969年以前	39	2.6	—	17.9	23.1	35.9	20.5	22.3
～74年	133	2.3	6.8	9.8	33.8	39.8	7.5	21.1
～79年	147	4.8	17.7	27.9	21.8	21.1	6.8	13.9
～84年	255	6.7	25.5	18.0	19.6	20.4	9.8	15.3
～89年	250	6.0	12.0	22.0	22.0	30.4	7.6	19.2
～94年	293	5.5	12.3	14.7	24.9	34.1	8.5	19.5
～99年	400	9.5	20.3	25.5	23.0	9.3	12.5	10.6
～2004年	351	17.1	25.6	23.4	13.7	7.1	13.1	9.1
～2009年	258	17.1	27.9	20.2	12.4	8.9	13.6	9.8
2010年～	105	31.4	34.3	10.5	5.7	4.8	13.3	4.4
不明	93	10.8	14.0	6.5	28.0	8.6	32.3	12.6

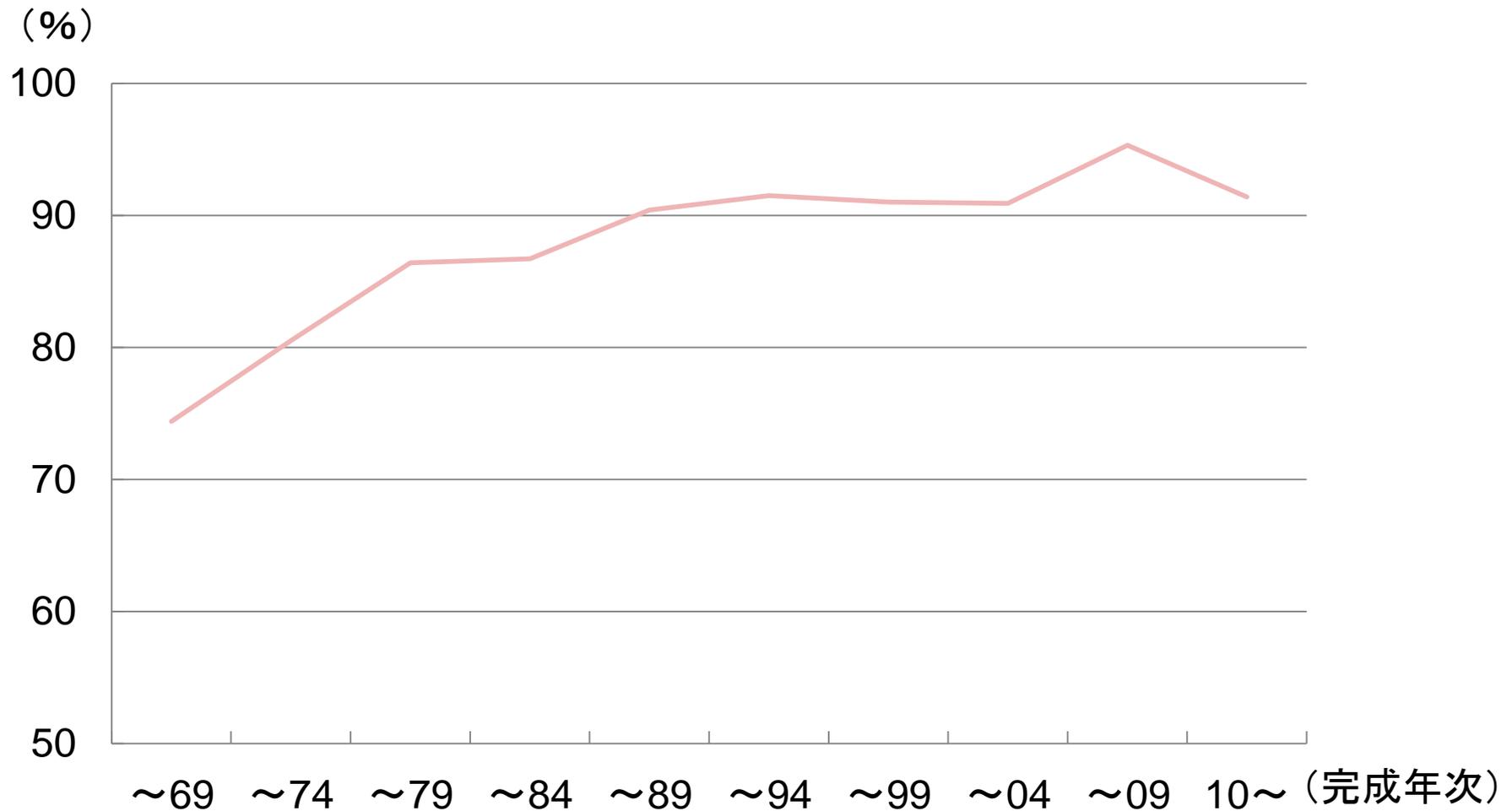
(出所)国土交通省「マンション総合調査(2013年度)」

管理費・修繕積立金の滞納状況



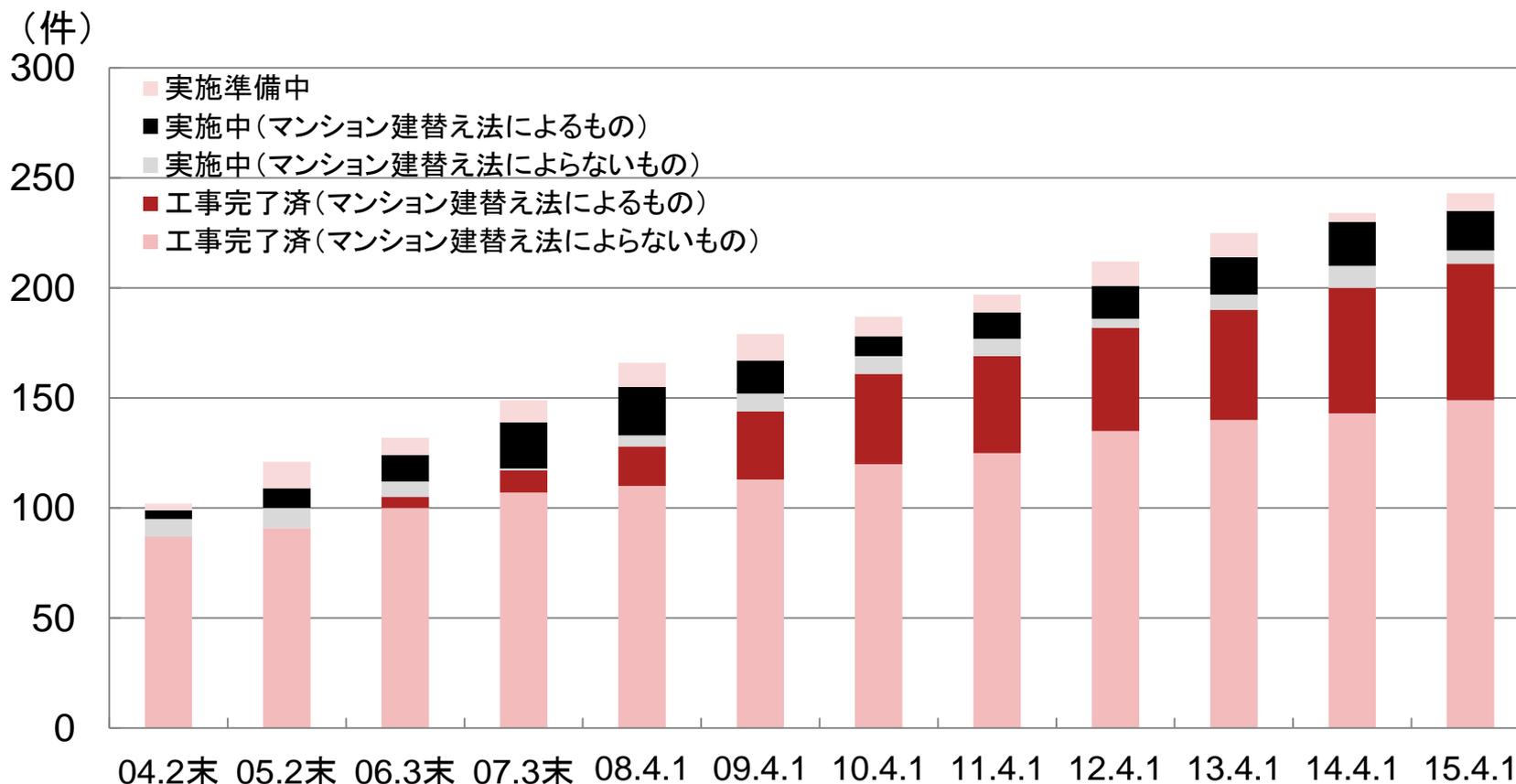
(出所)国土交通省「マンション総合調査(2013年度)」

「長期修繕計画あり」の割合



(出所)国土交通省「マンション総合調査(2013年度)」

マンション建て替えの実施状況



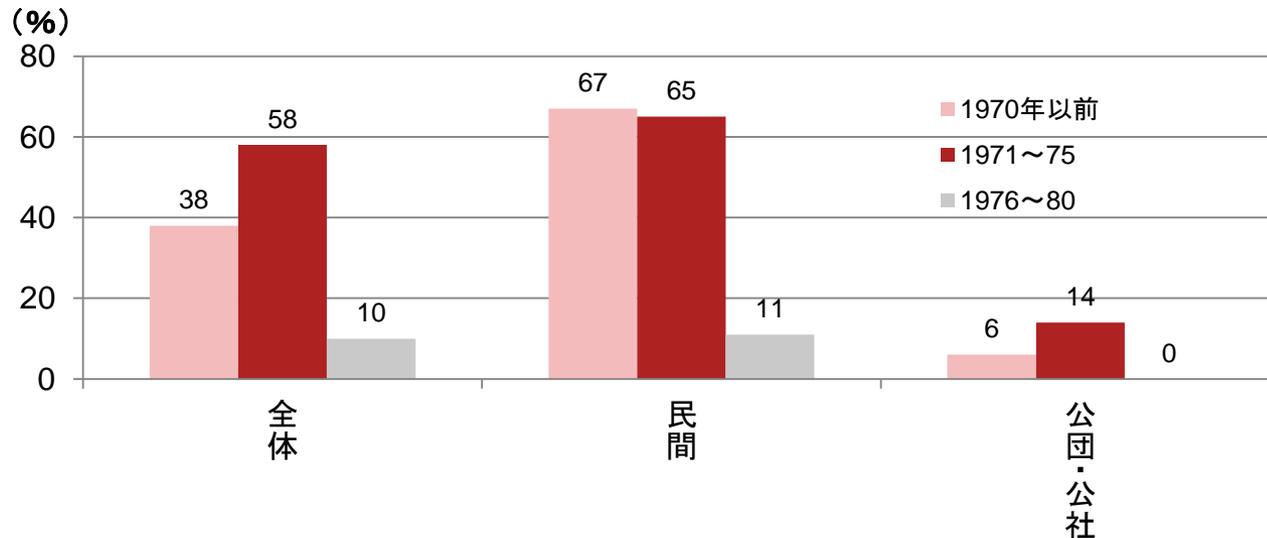
(出所)国土交通省

(注)阪神大震災による被災マンションの建て替え(109件)は、マンション建替え法によるもの(1件)を除き含まない

マンションの終末期の処理①

- マンションの終末期において、区分所有者の意見を調整してうまく建て替え、除却することが困難
- 費用的にも能力的にも、自力で建て替えを行うことは困難。また、既存不適格により、現実に建て替え可能なマンションは限られる
- さらなる建替え支援策は必要だが、すべてをカバーすることはできない

東京都内の既存不適格(容積率)マンションの割合
(建築時期別、戸数ベース)



(出所) 社会資本整備審議会「既存建築物の改善と有効活用のための建築行政のあり方に関する答申 参考資料」2004年

(注) 1980年以前の民間、公団・公社マンションについてのサンプル調査による

マンションの終末期の処理②

- メンテナンスも建て替えも行われずスラム化する物件を除却するためには、区分所有の多数決による解消規定が必要
- 改正マンション建替え円滑化法で、敷地売却制度を創設→耐震不足の物件について、区分所有者の5分の4の賛成で可能
- 建て替えも敷地売却もできない物件については、最終的には誰が除却費用を負担するかという問題に発展
- リゾート物件では代執行の例も(長岡市)。フランスでは、スラム化したマンションの公費解体の例も
- 越後湯沢のリゾートマンションで、管理不全懸念のある6事例のうち半数は、除却費用が土地売却価格を上回り、自力では解消困難(日本マンション学会調査)

マンションの終末期の処理③

- リノベーションすればなお使える物件については、そのためのスキーム作りが必要
 - 例えば、証券化スキーム（ファンドが区分所有権を買い取り、改修して、賃貸物件や高齢者向け住宅、民泊施設などとして再生）
- マンションの終末期問題の顕在化は、最終的には、マンションを区分所有させる仕組みが、合理的なものだったのかどうかという問題に行き着く→定借マンション、賃貸マンションの合理性
- 空き家問題は、今は戸建て中心だが、賃貸物件、分譲マンション、タワーマンションへと今後波及していく
- 東京都の新たなマンション施策：マンション基本情報登録制度、マンション管理状況報告制度

3.所有者不明の不動産問題

所有者が管理の意思を失った場合の処理

- 除却費用は事前徴収で手当てできる。土地の所有権はどのように扱うべきか→所有者が管理の意思を失った場合の処理の問題
- 現行制度では、不在者財産管理人や相続財産管理人の選任などで対処
- 沖縄県南城市久高島の土地総有制
 - 久高島土地憲章(1988年):土地は、国有地などの一部を除き、字久高の総有に属する
 - 土地の利用権を享受できる字民資格
 - ① 先祖代々字民として認められた者および配偶者
 - ② 字外出身の者で現在定住し(3年間)、土地管理会と字会が承認する者
 - 利用がなくなった場合には字に返還



久高島土地憲章の内容

	土地利用憲章の規定	利用管理規則
屋敷地 (宅地)	<ul style="list-style-type: none"> 字民は従来の屋敷地を利用できる 家屋の築造は、土地管理委員会の決定と字会の承認による 土地使用賃貸契約から2年以内に着工しなければ、土地を返還 子孫不明、家族祭祀の途絶えた屋敷地は、土地管理委員会が回収 	新規利用は、生活の本拠とするものに限る。家屋の規模や家族構成などを斟酌し、100坪を上限
農地	<ul style="list-style-type: none"> 字民は従来の割当地を利用できる 新規利用は、土地管理委員会の決定と字会の承認による 5年以上放棄した者は字に返還 	新規利用は、農業経営の規模などを斟酌し、3,000坪を上限
墓地	<ul style="list-style-type: none"> 字民は従来の割当地を利用できる 新規利用は、土地管理委員会の決定と字会の承認 	新規利用は、墳墓の規模などを斟酌し、10坪を上限
その他	<ul style="list-style-type: none"> 字民は従来の利用地の利用を継続できる 新規利用は、土地管理委員会の決定と字会の承認による。利用が済み次第、原状に復して字に返還 	新規利用は、目的や工作物の規模を斟酌し(建坪面積の概ね3倍)、上限は300坪

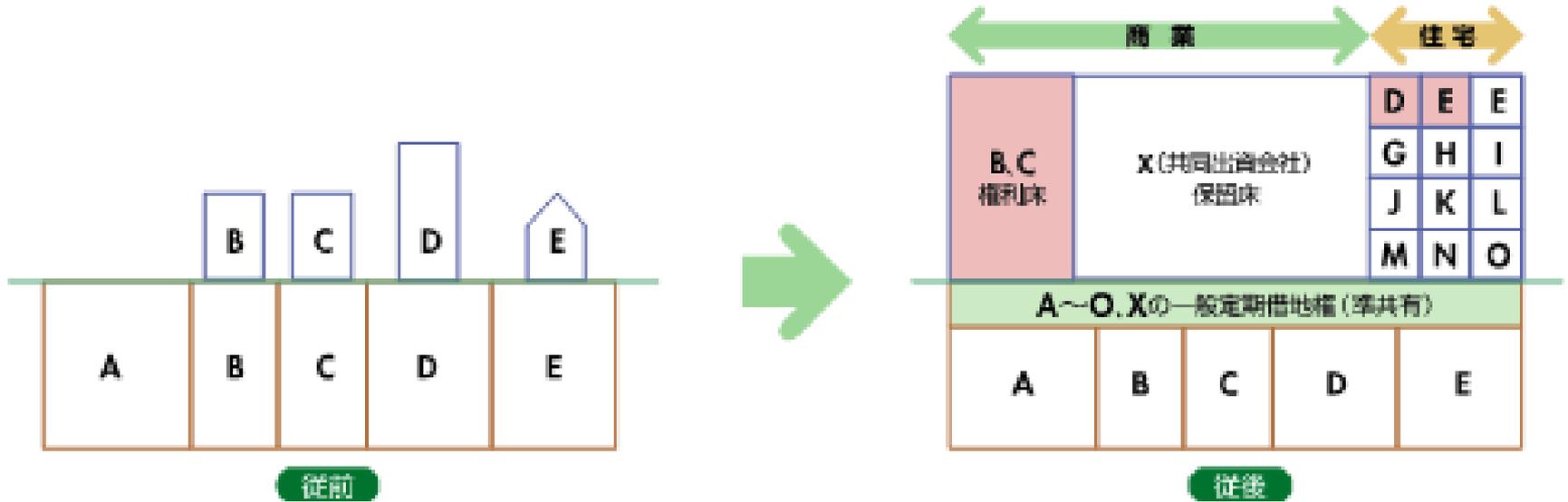
- 沖縄土地整理事業(明治32~36年、1899~1903年): 沖縄でも私有制となったが、久高島は村落による所有を維持
- 1981年に土地改良事業導入を検討。独自の権利関係がネックに
- その過程で、リゾート施設の建設計画が浮上→土地を開発から守るため、土地憲章を制定。土地改良事業導入は頓挫

→私的所有を認めなかったことが、適切な管理につながる。現代の土地問題(強すぎる所有権、所有者不明問題)は、地租改正に起因

- 土地総有制の法的根拠は、民法263条の入会権(入会: 地域住民が山林原野などの資源を共同管理し、収益行為を行うこと)

- 利用の共同化：放置または放棄される土地、建物を第三者によって管理。土地所有権には手を付けず、利用を共同化
 - 高松市高松丸亀町商店街：細分化された所有権に対し、定期借地権などを用いながら利用権を分離。利用権集約主体はまちづくり会社
 - 農地、森林：強制的な利用権設定が可能に。農地バンクによる利用の集積
 - 所有権の円滑な移転、再利用のコーディネート
 - NPO法人つるおかランド・バンク：危険な空き家の除却を進めるとともに、跡地と隣地を組み合わせて区画整理を行い、狭隘道路の拡幅を実現。所有者はNPOに低価格で売却し、隣地所有者は低価格で譲渡してもらう代わりに、道路拡幅のため土地の一部を寄付
- いずれの仕組みでも、強力な推進主体の存在が必須

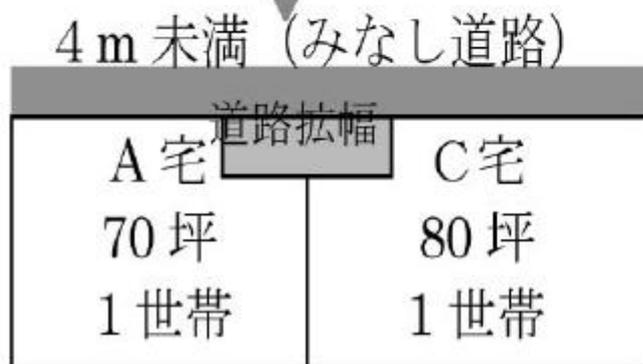
高松市高松丸亀町商店街の再開発



(出所)国土交通省ウェブサイト「土地総合情報ライブラリー 代表的な土地有効活用事例 香川県高松市高松丸亀町商店街A街区第一種市街地再開発事業」

(注)地権者A~Eの所有権を維持したまま、定期借地権を設定し、再開発ビルを建設

ランド・バンク事業の枠組み



- ① 空き家 B 宅の NP0 への寄付 (低価格売却)
- ② NP0 プロジェクトが空き家解体
- ③ A・C 隣家に土地の低価格売却 (解体費相殺)
→ 前面道路の拡幅 (狭あい道路解消)
- ④ A, C 宅の建替え (二世帯住居の実現)
→ 前面道路の拡幅 (狭あい道路解消)

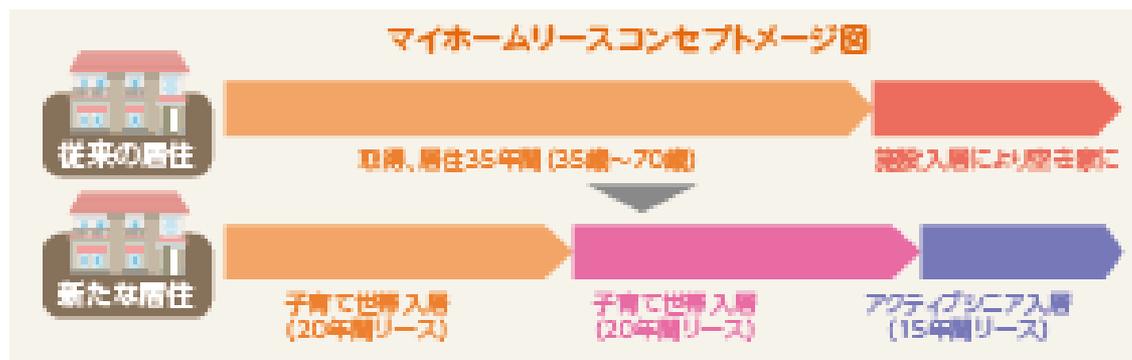
(将来的建替え期)



(出所) 榎本政規「鶴岡市のまちづくりビジョン」国土交通省「都市再構築戦略検討委員会」第3回(2013年5月15日)提出資料

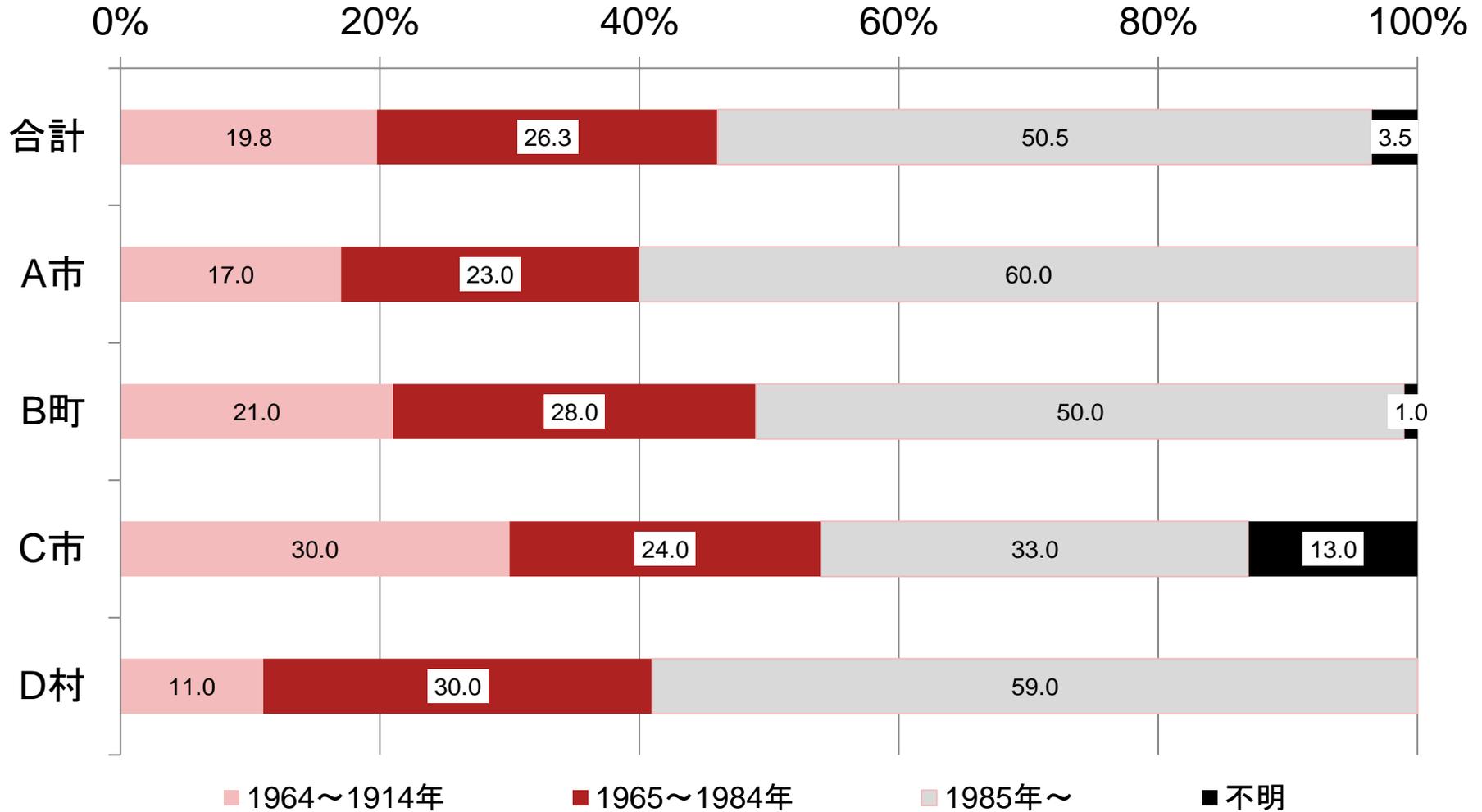
マイホームリース制度の試み

- グレードの高い住宅(長期優良住宅)を一定期間だけ利用(「定期利用権」)する仕組み
- マイホームリース推進協議会(常陽銀行、つくば市、大手ハウスメーカー)がつくば市竹園地区で実施 (2016年度良質な住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業)
- スケルトンとインフィルに分け、住宅利用者はスケルトンと土地を住宅保有会社(SPC)から借りる。インフィルは所有し、自由に利用・変更しながら、賃貸借期間で償却。賃貸償却期間が終了したらシニア向け住宅などに転居。SPCはスケルトンと土地を新たな世帯に賃貸
- マンションではかつて、スケルトン定借の仕組みが考案されたが普及せず



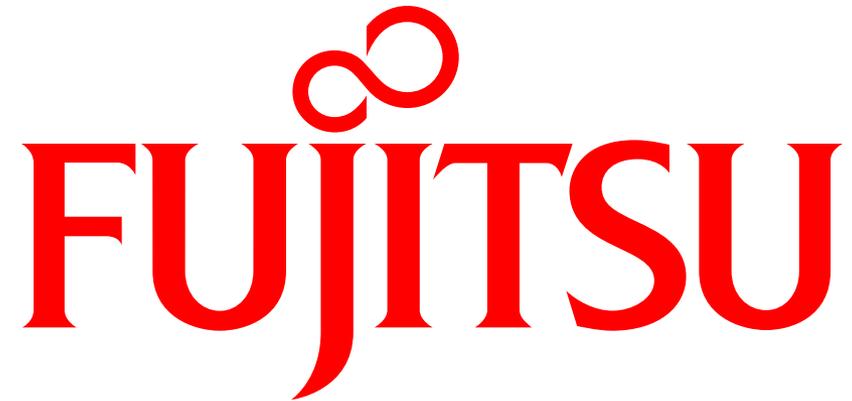
(出所)『国土交通』No.140

最後に所有権登記がなされた時期



(出所)国土審議会・国土管理専門委員会(2016年9月15日)配付資料
(注)全国の4市町村の私有地からサンプルを選んで調査したもの

- 民放239条「所有者のない不動産は、国庫に属する」
- 放棄が認められれば国の所有に。一般論としては、放棄はできるとの説が多い。しかし、登記には所有権放棄の手続きがない。放棄できるとしても、「負財」は放棄できないとの説も
- 現状では、所有権の放棄はしたくとも登記の手段がなくできない。しかし、相続放棄すれば、国に引き取ってもらうことは可能
- 必要な財産を遺言書で遺贈、あるいは生前贈与しておけば、必要な財産を確保した上、最後に不要な不動産のみを相続放棄して手放すことができる
- なし崩し的に放棄され、管理責任も果たされない状態になっていくよりは、最初から放棄できるルール、手続きを設けておくべきとの考え方も
- 放棄する際、一定の費用負担を求める(固定資産税何年分など)。登記に、所有権抹消登記の規定を設ける



shaping tomorrow with you