解体に数億円、合意形成難しく

空き家マンション 街荒れる

じわじわと街をむしばむ影が迫っている。「空き家」問題だ。来夏にも発表される最新の空き家数は、1000万戸の大台に乗るとみられている。そして、これまで地方にある一戸建てのトラブルというイメージが強かった空き家はこれから、都市部に林立するマンションで深刻化しそうだ。どう対処すればいいのか。【宇田川恵】

「5階建てぐらいでエレベーターがない。バスや自転車を使わないと駅まで行けない。40年ほど前に建てられた、そんな共同住宅の空室がこの周辺でも徐々に増えています」。そう話すのは、東京のベッドタウン、埼玉県所沢市に拠点を持つ「空家・空地管理センター」の代表理事、上田真一さんだ。不動産業のかたわら、空き家に関わる全国からの相談を無料で受けている。「最近、寄せるのはこんな悩み。『マンション全体が放置状態になる例が北関東方面でも出てきた。東京都内などにも広がっていくのではないか』」

そもそも空き家は全国にどのぐらいあるのか。総務省が5年ごとに行う調査では、戸建てやマンションの空室を含め、2013年で約820万戸と全住宅の13・5%を占めた。18年の今年は調査中だが、その数は1000万戸を超え、全体の2割に近づく見通しだ。

戸建てやマンションで空き家はなぜ生じるのだろう。四国を拠点に活動する「空き家管理士協会」の代表理事、山下裕二さんは言う。「一人暮らしの親が施設に入るのを機に、空き家になる例が多い。子供たちは便利な場所に家を持っており、実家に戻る気はないが、親が生きているうちは勝手に壊したりできないというのです」

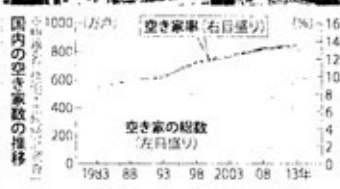
上田さんによれば「相続」がきっかけとなることも多い。ある70代の姉妹は親の死後、戸建ての実家の売却でもめて絶縁し、十数年も実家を空き家にした。

さらに課税問題も絡む。住宅を壊して、更地にすれば住宅用地特例が認められず、土地の固定資産税が最大6倍になる。空き家にしておく方が得というわけだ。

空き家を放っておけば、虫が大量発生したり、犯罪の温床になったりする。倒壊の恐れも生じ、周辺の資産価値が下がることもある。近隣住民には大きな迷惑だ。

こうした問題が近年、全国で生じ、政府は15年に「空き家対策特別措置法」を施行した。倒壊の恐れなどがある空き家を「特定空き家」と認定し、自治体が建物を壊して、その費用を所有者に請求できるようになったが、これも「焼け石に水」との見方が根強い。

コンクリートの外壁はボロボロ。各所のベランダはさびて黒ずみ今にも崩れそうだ。住宅問題に詳しい富士通総研の主席研究員、米山秀隆さんは、都内のあるマンションの写真を見せてくれた。空き家問題の本丸は今後、そんな都市のマンションになるとの見方が広がっている。



●超高層マンションなどが林立する東京都心＝東京都中央区で6月、武市公孝撮影●1969年に建った5階建てマンション。20室中当時12室が空室で、共用廊下に大量のごみが＝神戸市で2016年9月、西本勝撮影

マンションは高度経済成長期の1970年代ごろから大量に造られた。人口増加が進み、住宅不足が深刻化する中、多くの人が効率的に住めたからだ。そんなマンションが今、老朽化を迎えている。放っておけば、この写真のような建物があちこちに生まれ、景観を壊し、倒壊の恐れが出て、街を荒廃に向かわせるだろう。

建て替えればいいが、働き盛りの時に購入した所有者の多くは70～80代になり、年金生活を送っている。解体だけでも1世帯数百万円が必要で、建て替え費用を作れる人は多くない。一方、建て替えるか、解散するかなどを選ぶとしても、何十世帯もが合意するのは、一戸建てで親族がもめる場合とは比較にならないほど難しい。

「結局、朽ち果てていくマンションが都市で増加し、危険な状況になる可能性は否定できません」と米山さん。そして、こう続ける。「全て空室なら特措法による解体も可能だが、マンションの解体は一戸建てと違って数億円もかかる。そんな例が多数生じれば、事実上、自治体だけで対応はできない」

住宅の総量管理も必要

廃墟マンションが建ち並ぶ街をつくらないため、どんな方法があるか。長嶋さんは住宅の総量を管理する国の政策が必要だと強調する。空き家が増え、特措法までできた一方で、新築住宅が建設され続けているのはおかしな現実だ。

「何年で中古をいくつ壊し、新築をいくつ建てるという全体の目安を作らない限り、空き家は際限なく増える。新築住宅は景気対策とされるが、この姿勢も変えるべきだ」。実際、10%への消費税増税に伴い、新築住宅の購入支援が真っ先に挙げられている。空き家問題を考えればチグハグな対策だ。

一方、米山さんは、マンションが個人の持ち物である以上、所有者が責任を果たすことが第一だとする。「定期的に大規模修繕をすれば、建物は長くもつ。管理組合をきちんと機能させ、しっかり長期計画をたて、まずは修繕費をきちんと積み立てること。そして賢い際は解体まで考えてほしい。もし修繕費も解体費も作れないというなら、固定資産税に上乗せして徴収することなども検討すべきだ」

団塊の世代の持ち家率は8割を超えており、10年後ぐらいから、その子供たちが資産を受け継ぐ「大相続時代」がやって来る。この事態が廃墟マンションの増加に拍車をかける危険もある。「建て替えもできず、管理費や税金だけかかる負の遺産だと分かれば、相続放棄が多発しかねない。所有者がいない空室がいくつも残ち、管理できなくなったマンションがあちこちに生まれてしまう。周囲に多大な迷惑をかけるなら、相続放棄を有料にするなどの対策も必要になるだろう」と米山さん。

時間がたつほど深刻度は増す。対策は急務だ。

好条件でデベロッパーなどが買い取ってくれれば、売却は可能だ。だがそれは主要駅から徒歩圏内にあるなど利便性が高い物件だけだ。「不動産関連会社、さくら事務所の会長、長嶋修さんはこう説明する。「マンションの価値は立地がすべてと言ってもいい。夫婦共働きが増え、車を持たない世帯が増える中、利便性はより重要になり、都心さえ駅から遠い場所は人気がなくなっている。結局、立地の悪いものはスラム化しかねません」

バブルが崩壊する頃まで、地価上昇は当たり前だった。どんな場所の住宅を買っても、いずれ資産価値が上がると期待できた。しかし「土地神話」は崩れ、人口は減って若い世代は「駅近」しか選ばない。不便な立地の建物は売れもしない「負動産」にもなる時代だ。

いずれ超高層のタワーマンションが問題になるとの見方も強い。東京湾岸などで有名なタワーマンションは00年代初めから増加。多くは70年後ぐらいには朽ちるだろう。その頃になれば、人口は大きく減少し、建て替え需要があるかも分からない。しかも超高層の解体には普通以上に多大な費用がかかる。もしタワーマンションの放置が増えたら、都市に『軍艦島』が現れるような光景になるかもしれない」と米山さんは話す。