



研究レポート

No.239 September 2005

マンションの終末期問題と新たな供給方式

主任研究員 米山秀隆

富士通総研（FRI）経済研究所

マンションの終末期問題と新たな供給方式

主任研究員 米山秀隆

yoneyama.hide@jp.fujitsu.com

要旨

全国のマンションストックはすでに 500 万戸近くに達しているが、今後はこれらの老朽化が急速に進展していく。老朽マンションの処理については、これまでは建て替えを円滑に進める方向で、政策措置がとられてきた。しかし、容積率を割り増した上、保留床に分譲することによって費用を賄う方法で建て替え可能なマンションは限られている。

今後、建て替えができずスラム化する可能性があるマンションは潜在的に多数あると考えられる。このようなマンションについては、区分所有権を解消し、建物を解体して土地を売却する処理方法が現実的となる。解体費用さえ賄えないマンションも続出する可能性があるが、区分所有権解消の枠組み作りに加え、解体費用の公的支援が必要になる。

このような問題が発生するに至ったのは、そもそも共同住宅を区分所有という形態で保有させるという仕組みに原因があったと考えられる。マンションを区分所有権の分譲で持たせる仕組みは、不動産価格上昇が持続する中、一戸建ての取得がかなわない層にも、持ち家保有のメリットを享受させる仕組みとして機能してきた。しかし現在は、将来の値上がり益は見込めない上、建て替えもままならず、マンションの資産価値は失われている。

もはやマンションを区分所有することのメリットは失われており、それどころか現在では、区分所有権がマンション終末期の処理で足かせになるという弊害が現われている。今後は、分譲マンションに代わる、所有より利用を重視した共同住宅の新たな供給システムを普及させる必要がある。定借マンションや、証券化を活用した賃貸マンションの供給などが考えられるが、今後はこうした仕組みを政策支援していくべきである。

目次

1. 問題の所在	1
1.1 マンション終末期問題の表面化	
1.2 未来永劫建て替え続けられるのか	
1.3 マンションに資産としての価値があるのか	
1.4 マンション供給者の論理と消費者意識	
1.5 新たな供給方式の試み	
2. なぜマンションという居住形態が普及したのか	8
2.1 マンション供給の始まり	
2.2 区分所有法の制定とマンションブーム	
2.3 マンション問題の発生と区分所有法の改正	
2.4 マンションが供給され続けてきた理由	
3. マンション建て替えの現実	18
3.1 マンションストック及び老朽化の現状	
3.2 これまで行われたマンション建て替え	
3.3 東京におけるマンション建て替えの可能性	
3.4 諸外国におけるマンション終末期の処理	
3.5 日本のマンション事情の特殊性とマンション法制	
3.6 区分所有権の解消という選択肢	
4. マンションの新たな供給方式	36
4.1 所有から利用へ	
4.2 スケルトン定借（つくば方式）	
4.3 定借マンション	
4.4 スーパートラストマンション	
4.5 証券化による賃貸マンションの供給	
5. 良質なマンションストックの形成に向けて	46
参考文献	47

1. 問題の所在

1.1 マンション終末期問題の表面化

近年の地価下落による都心回帰の流れや、超高層マンションなど大型マンションの供給ラッシュなどに押される形で、都市居住の形態としてのマンション人気には、依然として根強いものがある（以下、単にマンションといった場合には、分譲マンションを指すものとする）。しかし、建築物を共同で区分所有するマンションという居住形態は、管理の難しさを初めとして、もともと様々な問題を含んでいる。最も根本的な問題は、建築物には物理的な耐久性があることから、同じ建築物を未来永劫、区分所有することができないという問題である。

実はこの問題は、マンションという居住形態が提供されるようになってから、長い間覆い隠されてきた。マンションは永住する居住形態ではなく、将来一戸建てに移るまでの一時的な住まいと捉えられる傾向が強かったからである。バブルが崩壊するまでは、マンションは購入すれば、購入時より価格が値上がりすることで売却益が得られる有利な資産運用の対象でもあった。

また、戦後地価上昇が長く続いた日本では、マンションは、一戸建てを取得することが難しい場合でも、区分所有という形で住宅の所有権を持たせることによって、人々の資産所有願望を満たし、いくらかでも土地神話のメリットを享受させるための一種の装置としても機能していた。つまり、マンションは一戸建てが無理でもマンションなら購入できるという形で、人々の希望をつなぐ存在となっていた。

しかし、1950～60年代に供給された第一世代のマンションが老朽化して更新の時期を迎え、また、バブル崩壊後、マンションが購入時より値上がりすることが難しくなるに至って、長い間封印されてきた、資産としてのマンションの問題が表面化してきた。さらに、95年の阪神大震災の発生は、区分所有して共同管理する形のマンションの建て替えがいかにも難しいかを実感させた。

むろん、当初建築されたマンションが寿命を終えても、円滑に新しいマンションに建て替えできれば、従前からの区分所有形態は形を変えながらも維持される。そうした更新がうまく行われ続ける限りにおいて、良好な居住環境を維持し、またマンションを資産として保有し続け、子孫に相続させていくことも可能である。しかし、建て替えには多くの費用を要する。むろん、区分所有者がほとんど負担することなく建て替えを行うことのできる場合もあるが、それは稀である。現実には、第一世代のマンションの中には、建て替えができず、十分なメンテナンスも行われず、朽ち果てていくのを待つしかないものも現われている。建て替えに関わる問題については、費用負担の問題のほか、合意形成の難しさ、既存不適格の問題（建設された時点では合法だったが、その後の法律改正により、現在の基準に合わない建築物）などがある。このような問題に対しては、最近では、建て替えに際して発生する問題を少しでも除去し、建て替えが円滑に行われるようにするための法律

整備もなされている。

こうした方向は、これはこれで望ましいことと一応はいえる。しかし、マンションの問題を根源まで突き詰めて考えると、たまたまある時点にある場所に建設された建築物を、未来永劫、その場所でほぼ同じ形で更新し続けることを、政策的に奨励することに果たして意味があるのかという疑問も生ずる。

1.2 未来永劫建て替え続けられるのか

マンションに住む人は、電車で偶然隣り合わせになった人と同じように、たまたま同じマンションを共同で区分所有するようになったに過ぎない。しかし住民の中に長年の間に強固なコミュニティが形成され、また、同じ土地で同じ場所に住み続けたいという欲求が高まっており、建て替えについて十分な合意が形成されている場合には、それを第三者が阻害すべき理由はない。そのような場合に、もし制度的に建て替えを困難にしている要因がある場合、それを軽減することには政策的にも意味があると考えられる。

例えば、建て替えの際にはマンションの戸数を増やして新規に分譲すれば、それで得られた収入を建て替え費用に充てることができ、建て替えを費用面で行いやすくなるが、それは現在建っているマンションの容積率に余裕がなければできない。すでに容積率いっぱい建てられている場合、このような手法をとることはできないが、仮に規制緩和によって、容積率の上限が引き上げられれば可能になる。都市計画上、容積率を引き上げることに一定の合理性が認められる場合には、こうしたことはあってもいいかもしれない。しかし、1回目の建て替えはそれで可能になったとしても、2回目以降の建て替えはどうやって費用を捻出するのだろうか。建て替えのたび毎に、容積率を引き上げていくとでもいうのだろうか。

また、現在はマンションが建設されているが、その後の法規制の変更により、マンションの建て替えができなくなっている場合や現状より少ない容積率での再建築しかできない場合（既存不適格の場合）がある。こうした場合に、たびたび特例的に建て替えを認めていったり容積率を引き上げていったりすると、現状の法規制の意味が次第に薄れていってしまう。こうしたことを永久に続けていくことはできない。

このようにたまたまある時点にある場所に建設された建築物を、未来永劫、その場所で更新し続けようとした場合、現実には様々な無理が生じる。むしろ、容積率の引き上げなどに頼らず、住民がきちんと負担すべき費用を負担して建て替えを行い、その場所に住み続けようとする意思を持っている場合、それには何の問題もない。これは先祖代々、同じ場所で、一戸建てを建て替えながら住み続けていくのと同じである。しかし、現実にはそのような合意を保ち続けるマンションはそう多くはないだろうし、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。

この時、マンションは区分所有権によって所有されているので、スラム化が進みもはや使用に耐えない建物が増えていっても、区分所有者の合意がない限り、どうすることもできないという問題が生じる。区分所有権を解消して、解体しようとしてもそれさえ費用がかかるため、朽ち果てていくのを待つしかなくなる。ただ、そのマンションの立地条件が良好な場合には、デベロッパーが区分所有権を買い取ることで、スラム化した建物が解体され、周辺街区とともに再開発が行われる可能性も考えられるが、そうしたことが行われるのは全体のうちのごく一部に過ぎないだろう。このように、マンションを円滑に維持・更新していくことができなければ、最後はスラム化を招く可能性があるという点が、マンションを区分所有という形で待つことの大きな難点といえる。

こうした問題は、将来においてより深刻になる可能性がある。区分所有者が比較的少ないマンションならば、建て替えの合意を形成することはそう難しくないと考えられるが、超高層マンションのような特殊な構造を持つ建築物で、なおかつ区分所有者が多いような場合、区分所有者が自主的に建て替えを行うことが果たして可能なのかという疑問が生じる。

1.3 マンションに資産としての価値があるのか

ここまで述べてきたように、マンションという居住形態は、不動産価格が上昇し続ける中で、一時的な住居と考える限りはそう不都合は生じないが（むしろ資産価格上昇のメリットを享受できた）、不動産価格の上昇が望めなくなる中、永住の対象として購入する場合、マンションの終末期の問題を直視せざるを得なくなる。それでも建物が計画的にメンテナンスされ、建て替えが必要になった時でもすでに十分な合意が形成されており、その費用を負担する準備ができているのであれば問題はないが、すべてのマンションがそうした条件を満たすとは限らない。現実的には、メンテナンスも建て替えも行われず、スラム化するマンションが出てくるのも避けられないこととなる。

どちらになるかは、住民の間に、マンションの維持・更新を効果的に行い得るコミュニティが形成されるかどうかにかかっていると見える。しかし、もともとマンションに住むことのメリットの一つは、一戸建てとは異なり、濃密な近所付き合いをしなくてもすむという点にある。住民はたまたま同じマンションに住むようになったに過ぎず、共同でコーポラティブハウス（住み手が資金を出し合って協同組合を作り、組合が主体となって共同住宅を建てて住む方式）を建てて住むようになったわけではない。にも関わらず、マンション建て替えの際には、コーポラティブハウスを建てるのと同様の手間がかかるという難しさがある。このような難しさは第一世代のマンションが終末期を迎えるに至って、初めて広く認識されるようになった。

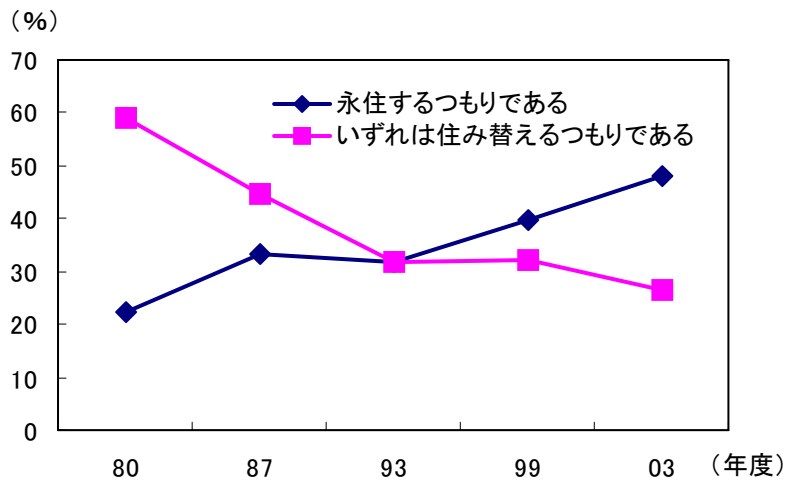
このように、マンションの場合は、実効力のあるコミュニティが形成されていなければ、誰もマンションの維持・更新に責任を持たなくなってしまう、最後は放置されかねないという問題がある。スラム化した建物が放置されることは、単にその所有者にとって望まし

くないだけでなく、良好な街作りという観点からも望ましいことではない。

マンションには区分所有権があるといっても、必ずしもそれが資産としての強い価値を持っているわけではない。建物には物理的な耐用年数があり、放っておけばいずれ朽ち果ててしまう。それでも地価が右肩上がりです昇を続けている時代には、底地の価値が上昇することで、仮に建物がスラム化しても、売却し得る価値があったかもしれないが、現在ではもはやそれは望めなくなっている。

こうした点を考慮すると、そもそもマンションという共同住宅を区分所有という形で所有することに意味があるのかという疑問に突き当たる。最終的には建て替えも難しく、スラム化する可能性もゼロではないとすれば、資産としてマンションとして購入することに、さほど意味があるとは思われない。この限りでは、むしろ賃貸という形で居住の方が合理的といえる。また、賃貸マンションならば、建物が物理的な耐用年数を迎えた時に、建て替えるにしろ解体して土地を売却するにしろ、最終的にそれをどうするかは、所有者一人の意思で決定できることになる。マンションの終末期の判断について誰も責任を持たなくなり、スラム化するという事態が起こる可能性は低くなる。また、容積率を引き上げてまで、何が何でも同じ場所に同じ建物を更新するような無理をする必要もなくなるだろう。

図表1 マンションへの永住意識



(出所) 国土交通省「平成15年度マンション総合調査」

1.4 マンション供給者の論理と消費者意識

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ったが、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。にも関わらず、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関わらず、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、その後の責任も負わなくてもよい（欠陥工事が発覚したような場合は別であるが）。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。大手のデベロッパーにとっては、これまでは賃貸マンションを供給するメリットは小さく、賃貸マンションは個人の土地所有者が土地を有効活用するという形で供給している場合が多かった。このほかに、良好な賃貸マンションの供給が少なかった理由としては、借家人の保護に偏っていた借地借家法の影響もあげられる。

分譲マンションに代わる十分な選択肢がない以上、消費者がより良い居住環境を求めて分譲マンションの購入に走るのも無理はない。現状では、賃貸マンションに比べ、分譲マンションの方が居住環境が良い、間取り変更やリフォームも含め自由に使うことができる、年をとっても安心して暮らせる（家賃支払いの心配がないため）などの理由で、居住形式として分譲マンションが選択されている。

すでに述べてきたように、将来の値上がりが難しくなったこと、維持・更新の難しさがあることなどによって、分譲マンションに資産としての高い価値があるとは思われないが、多くの人はそうした点に目をつぶるか、あるいは遠い将来のこととして深く考えることなく、分譲マンションを購入している。そうしたデメリットはあるにしろ、賃貸マンションに比べてより良い居住環境を得られるという理由で、分譲マンションを選択している。この意味では、消費者は、いまだ供給者の論理によって大量供給されている分譲マンションを、他に良い選択肢がないためやむを得ず購入させられているともいえる。

あるいは現実には、消費者によっては、そもそもこのような点はすべて考慮の外にあり、単に分譲マンションに資産として価値があると思われた時代の、賃貸アパートから分譲マンションに居住形態をステップアップさせていくという典型的な行動様式にしたがって、分譲マンションを購入している場合も多いかもしれない。こうした行動がいまだみられるとすれば、それは消費者の間に、いまだ分譲マンションに資産としての価値があるという幻想が残っているということの意味する。むしろ、こうした幻想が残っているのは供給者にとっては好都合であり、デベロッパーは分譲マンションが資産として価値を持つように宣伝することで、消費者の購買意欲を必要以上にかき立てているという面があることも否定できない。

このように分譲マンションの根強い人気の背景には、供給者側の論理に加え、消費者の分譲マンションに対する捉え方も従来から大きく変わっていないという点もあると考えられる。つまりは、分譲マンションという居住形態が人気を保ち続けているのは、消費者、供給業者のいずれも何がしかのメリットがあると考えていることによる。

1.5 新たな供給方式の試み

しかし、最近ではこうした旧来の供給者の論理や消費者の行動様式に風穴をあけるような新たな共同住宅供給の試みがなされるようになってきている。その一つは、定期借地権を設定した土地の上に分譲マンションを建設して供給するというものであり（以下、定借マンションと呼ぶ）、もう一つは、入居者から調達した資金を建設資金の一部に充てることによって、良質な永住型の賃貸マンションを供給しようというものである（スーパートラストマンション）。

定借マンションは、土地について区分所有権ではなく定期借地権を得る形になるため、購入者にとって、分譲マンションに比べ安い価格で取得できるというメリットがある。換言すれば、定借マンションでは、同じ価格を支払うなら、より広い物件を購入できることになる。定借マンションでは、従来は50年の定期借地権が設定される例が多かったが、最近では70年の定期借地権を設定する例も現われている。これならば20代前半で購入したとしても、生涯をそのマンションで暮らすことが可能である。

このように、定借マンションでは土地を保有するのではなく、自分が生きている間その土地の利用権を確保するという形になる。自分が生きている間の住まいが確保できるのであればそれで十分と考えるのであれば、定借マンションは有力な選択肢となり得る。言い換えれば、分譲マンションを購入してその土地にマンションを建て替え続けることで、子孫にも住ませたいというようなこだわりがない限り、定借マンションは分譲マンションよりも合理的な選択といえる。また、定期借地権が切れた後は、土地は地主に返却され、その後の土地利用については所有者の意思決定に委ねられることになり、分譲マンションのように、スラム化したマンションが誰も責任を持たないまま放置されるような事態は生じなくなる。

一方、スーパートラストマンションは、地主にとっては、金融機関以外に、入居者から建設資金の調達ができることで、ハイグレードの賃貸マンションの建設が可能になる一方、入居者はそのマンションに通常より安い家賃で入居できるというメリットがある。入居者が提供した資金は、退去時にほぼ全額が返還されるため、入居者にとっては、家賃が割安だった分については、その資金を提供したことで運用益が得られたともみなすことができる。従来、賃貸マンションは質が悪い割には家賃が高く、ファミリー向けの物件も少ないという難点があったが、この仕組みでは、質の高い分譲マンション並みの設備を備えた賃貸マンションを割安な家賃で供給することが可能になる。

これまでも分譲マンションに代わる共同住宅の供給方式については、様々な方式が提案

されてきたが、いずれも広く普及することはなかった。今述べた二つの方式もまだ一部で試みられているに過ぎないが、仕組みとして、消費者と供給業者の双方にメリットをもたらす部分を含んでいるため、今後の進め方次第では、現在の分譲マンションに代替し得る供給方式の地位を占めるようになる可能性もある。

現在は、戦後、地価の上昇が続く中では、消費者と供給業者の双方にメリットをもたらす合理的な共同住宅の供給方式であった分譲マンションの仕組みが、もはや消費者にとっては合理的とはいえなくなっている中で、依然として供給者側の論理に基づいて、存続しているという状況にある。長い間に形成されてきた仕組みや意識は、容易に変えることは難しいという点がある。しかし、一方では分譲マンションに代わる新たな仕組みも登場し始めており、現在は、古い仕組みから新しい仕組みに変わろうとする正に端境期にあるといえるかもしれない。

マンション問題を考える視点の一つには、これまで供給され今後も供給され続けていくと考えられる分譲マンションをいかにして維持・更新していくかについて考察するという視点がある。この点を考える場合の前提としては、耐久性のあるマンションをいかにして建築するかという点も重要な論点となる。これは現実問題として最も重要な視点であり、これまでも建築家や都市計画家、法律家など様々な立場から検討が加えられてきた。

これに対し本稿では、これまで必ずしも十分光が当てられてこなかったと考えられるもう一つの視点、すなわち、分譲マンションに代替し得る新たな供給方式に可能性があるのかどうかという点に力点を置きながら、マンション問題についてアプローチしていくことにしたい。これまで述べてきた通り、現在の分譲マンションという共同住宅の供給方式には、様々な無理や不合理な点があると考えられるからである。

次章以下では、ここまで述べてきた主要な論点について、さらに考察を深める形で議論を進めていくことにしたい。2. では、そもそも日本でマンションという居住形式が登場した当初の状況と、なぜそれが長い間受け入れられてきたかについての検討を行う。3. では、今後古いマンションが順次更新の時期を迎えるにあたり、その建て替えがどの程度現実性があるのかどうかについて検討する。その際、諸外国におけるマンションの終末期の処理方法とも比較する。これを受け、4. では、分譲マンションに代わる供給方式の今後の可能性について考察し、最後に5. でマンションの終末期問題を解決し、良質なマンションストックを形成するためにどのような施策が必要かについて提言を行うこととした。

2. なぜマンションという居住形態が普及したのか

2.1 マンション供給の始まり

住宅の形態は大きく分けて「一戸建て」と「集合住宅」に分けられるが、集合住宅はさらに2戸以上が隣り合って建てられている「長屋」と、平面的（左右）に隣り合っているだけでなく立体的（上下）にも隣り合っている形の「共同住宅」に分けられる。長屋は時代劇にもしばしば登場するように古くから存在した居住形態であったが、立体的な長屋ともいえる共同住宅が日本で登場したのは、明治の終わりから大正初期にかけてであった。

初期の木造アパートとしては1910年に建てられた「上野クラブ」（5階建て）などが知られている。同年には初の鉄筋コンクリートによるアパートである「三井同族アパート」（6階建て）が建設され、1925年には、「お茶ノ水・文化アパート」（地下1階・地上4階建て）。戦後は「日本学生館」として1986年まで存続）が完成した。関東大震災（1923年）後の1924年には、住宅の復興を図るため内務省の外郭団体として「同潤会」が設立され、賃貸住宅、アパートなどの建設に乗り出した。同潤会は、1925年の「中ノ郷アパートメント」、「青山アパートメント」を皮切りとして、1933年までに鉄筋コンクリートのアパートを東京13カ所、横浜2カ所に建設した。これらの鉄筋アパートは中間層以上向けであったが、低所得者向けには家賃の安い木造アパートが供給されるようになった。このように戦前には、都市の居住形態としてアパートが広がっていったが、主流は木造アパートであった。

戦後は住宅難を解消するため、応急簡易住宅の建設や、住宅緊急措置例による既存建物の転用など、様々な形で住宅供給が行われたが、戦後最初の鉄筋アパートは1947年に建設された（「東京都高輪住宅」）。この建設には、関東大震災以来の課題であった住宅の不燃化を進めるにあたり、鉄筋アパートの居住性を確かめる実験という意味合いも込められていた。その後、公営住宅は鉄筋アパートが主流を占めるようになった。1951年には公営住宅事業に明確な根拠を与える「公営住宅法」が成立し、1955年には不燃共同住宅（鉄筋アパート）を建設する「日本住宅公団」（現、都市再生機構）が設立された。一方、個人の持ち家建設などを資金面から支援するため、1950年には「住宅金融公庫法」が成立し公庫が発足した。「公営」、「公団」、「公庫」が戦後の住宅復興の柱となった。

公団は賃貸および分譲の形で共同住宅の供給を開始し、1956年には、「稲毛住宅」を分譲マンションの形で供給した。それ以前には、東京都住宅協会が1953年に「宮前坂アパート」を分譲の形で供給していた。一方、民間では1956年に「四谷コーポラス」が初の分譲マンションとして供給された。信販コーポラス（日本信販系）が分譲したもので、価格は500～800万円台であった（当時の大卒初任給は5000～8000円）。これに続き、1957年には「三田東急アパート」、1958年には「第一生命原宿アパート」が分譲された。他方、関西での分譲マンションの第1号は、1963年に住友商事が分譲した「メゾン西宮」である。これら初期の民間分譲マンションは、文字どおり高級邸宅で、企業経営者や医師、俳優、プロスポ

一ツ選手などの高額所得者が主たるターゲットとされ、一般大衆向けのものではなかった。

なお、マンションという呼び方についてであるが、鉄筋アパートにマンションという名称を使ったものは戦前にもみられたが、戦後では1959年に建設された「信濃町アジアマンション」が最初といわれている。アパートという言葉だと、従来主流であった木造アパートのイメージで捉えられることもあったため、それに代わり消費者に優越感を与える新たな言葉が求められたからである。以来、マンションという言葉は現在まで引き続き使われているが、現在では、もっぱら鉄筋コンクリート造りの共同住宅という意味の一般名詞として使われており、「〇〇マンション」のように固有名詞の中で使われることはなくなっている。

これ以降、マンションを持ち家として持つ形態が普及し始めるが、集合住宅を持ち家として持つようになったのはこの時が初めてではない。例えば、戦前の関西では土地を有効に活用するため、貸し家が長屋の形で多く供給されていたが、戦後、財産税納税のため、家主が長屋を分割して売却したことにより、持ち家が変わったものも多かった。このように、マンションが登場する以前から、集合住宅を持ち家として保有する形態は存在した。また、戦後の関西ではできるだけ住宅を安く供給するため、長屋建て住宅の分譲も行われた。

マンションについては、民間でも当初は賃貸による供給が主流であったが、戦後の物価、地価の上昇により、資産としての価値が強く認識されるようになり、また、分譲の形で供給する方が供給者側の利益にも合致するため、60年代に入ると分譲が主流になり、民間デベロッパーによる供給も増えていった。なお、戦前に建設された同潤会アパートも、戦後は居住者に払い下げられ、分譲マンションの形になった。

2.2 区分所有法の制定とマンションブーム

マンションの供給が増えるにつれ、共同住宅を分割して所有することの法的根拠が整備されていない点が問題と考えられるようになった。民法では、区分所有規定が1条しかなく、マンションの所有形態に対応できなかったからである。それまでに、区分所有した建物について具体的な問題が顕在化していたわけではないが、将来予測される問題発生に対し、予防的に法律を制定しておかなければならないという認識が強まっていった。

こうして1962年に「建物の区分所有等に関する法律」（以下、区分所有法と呼ぶ）が制定された。区分所有法では、共同住宅の所有関係や共有部分の管理について規定がなされ、これによって、共同住宅の一区画を持ち家として持つことの意味が法律上の保証がなされた。法律制定当時のマンションの戸数は全国で1万戸前後あったが、区分所有法の制定は、法制によって不燃共同住宅を普及させるといふねらいもあった。

このように、マンションは法律的にも位置づけが明確になり、都市の居住形態として広く認知されていった。最初のマンションブームは東京オリンピック前の1962～63年に起こった。以来、マンションブームは景気拡大とともに起こり、現在までにマンションブーム

は8回を数える（図表2）。先に民間分譲マンションは、当初は高所得者向けであったことを述べたが、その後、60年代後半の第二次ブームの頃から、一般サラリーマン向けのマンション供給も増え、マンションの大衆化が徐々に進んでいった。また、戦後の地価の持続的上昇によって、一戸建て取得がだんだんと難しくなっていったこともあり、一般のマンション需要も高まっていった。

大衆向けマンション市場にいち早く乗り出したのは秀和といわれる。秀和は1960年からマンション分譲に乗り出したが、1966年には同社の大衆マンション第1号である「外苑レジデンス」を売り出した（分譲価格300万円台）。秀和はこの時、東武信用金庫と提携し、住宅ローンを使って、マンションを販売する手法を取り入れた。頭金を半額として、残りを3～5年で支払うというものであった。秀和は従来的高级マンションが港区など都心部に立地していたのに対し、周辺地域の目黒や自由が丘などに大衆マンションを多数建設した。この後、様々な民間金融機関の住宅ローンが登場するようになった。このように、建物の一部を区分して所有する形態が確立され、しかもそうした住居の購入に住宅ローンが認められるようになったことは、マンションの普及に大きな役割を果たした。

マンションは登場した当初の段階では、一戸建てに移るまでの一時的な住まいではなく、住み続けることを前提に購入されたが、やがて必ずしも居住性が良くなかったり、耐久性に疑問が呈されるようになると、それを売却して一戸建てに移るということも多くなっていった。また、供給増加とともに中古マンションの供給も増えるようになり、やがてマンション取得を人生の住居サイクルの中でのワンステップとする考え方が次第に現われてきた。いわゆる「住宅双六」で、独身の時は一間の安アパート、結婚したら世帯向けの賃貸アパートに移り、頭金を貯めて分譲マンションを購入し、子供が成長したら一戸建てに移るという一連の流れである。マンションは終の住むかとしては満足できないものの、価格は上昇を続けていたため、取得すれば確実に値上がりが見込め、売却益によって次の住居のステップアップにも役立つという、有利な資産運用の対象とも捉えられるようになっていった。

マンション大衆化に伴い、マンションの取得について、公的支援を行う動きも現われてきた。住宅金融公庫は発足した当初から、個人については住宅を建設する場合に融資を行っていたが、60年代後半からは分譲住宅の購入に対しても融資を行うようになった。その後、マンションブームは、1972～73年の列島改造に伴う第三次ブームの後、オイルショックで一時鎮静化したものの、77～80年の第四次ブームでは、マンション大衆化の全盛時代に入った。81年にはマンションストックが100万戸を超えた（図表3）。

その後の86～88年の第五次ブーム、89～90年の第六次ブームは、バブル真っ盛りの時代のマンションブームであり、マンション価格もまた高騰を続けた（図表4）。価格上昇が続く中、早く買わなければもう買えなくなるとの考えから、マンションを買い急ぐ動きもみられた。不動産価格は上昇を続け、一戸建て取得の現実性ははるか遠のく中、せめてマンションを早く取得しておきたいという願望が強まったのがこの時代であった。90年には

マンションストックが 200 万戸を超えた。

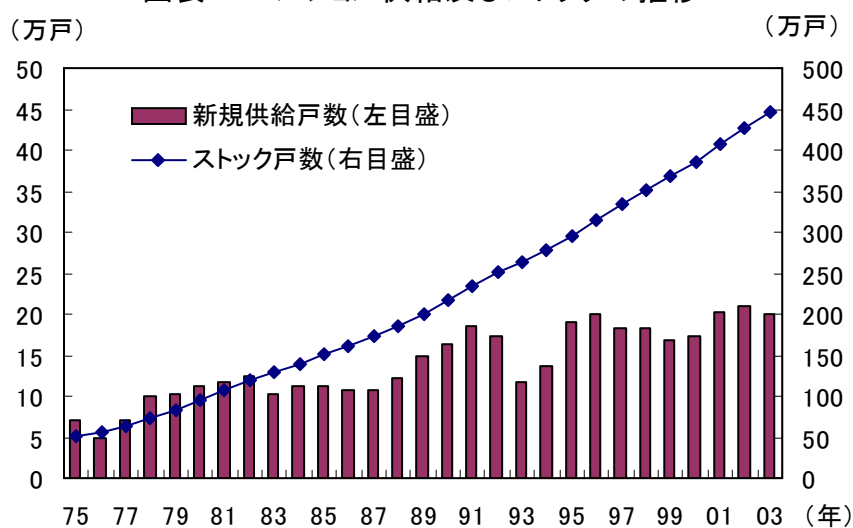
一方、バブル崩壊後は、一転してマンション価格は大きく下落したが、逆に値ごろ感が出てきて、バブル期には手が届かなかった層の需要が顕在化したことや、地価下落や企業の遊休土地（例えば社宅、グラウンド、工場跡地など）の放出などによって都心部におけるマンション開発が活発化していったこともあり、90年代には2回のブームを迎えた（93～95年の第七次ブーム、99～01年の第八次ブーム）。最近においては、特に都心部の超高層マンションの供給が大きく増えた点が特徴的である（図表5）。96年にはマンションストックは300万戸、01年には400万戸を超え、現在のマンションストックは500万戸近くとなっている。

図表2 マンションブームの比較

	期間	景況	マンション平均価格 (首都圏、万円)	年収倍率 (首都圏、倍)
第一次	1963～64	オリンピック	531～718	9.2～11.5
第二次	1968～69	いざなぎ	606～688	5.6～5.7
第三次	1972～73	列島改造	774～1171	3.9～4.9
第四次	1977～80	技術革新	1646～2477	4.1～5.0
第五次	1986～87	内需拡大	2758～3579	4.2～5.4
第六次	1989～90	バブル	5411～6123	7.4～8.0
第七次	1993～96	生活大国	4148～4488	4.8～5.3
第八次	1999～01	資産デフレ	4026～4138	4.8～5.1

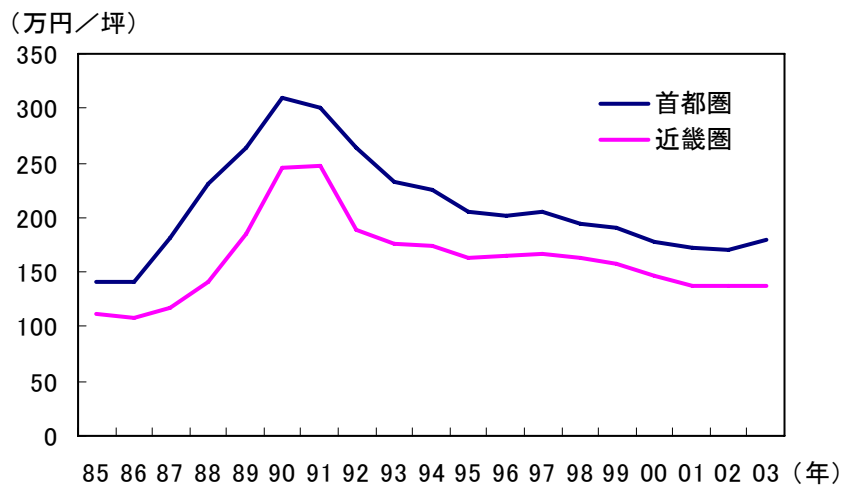
(出所) 三井不動産「不動産関連統計集(第27集)」により作成

図表3 マンション供給及びストックの推移



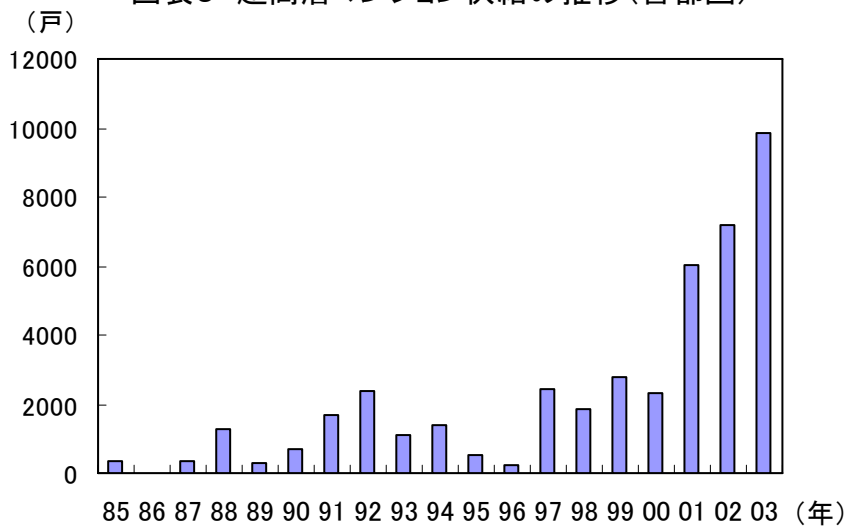
(出所) 国土交通省資料により作成

図表4 マンション平均分譲価格の推移



(出所) 不動産経済研究所資料により作成

図表5 超高層マンション供給の推移(首都圏)



(出所) 不動産経済研究所資料により作成

(注) 超高層マンションは20階建て以上

2.3 マンション問題の発生と区分所有法の改正

マンションの供給増加は、これまで様々なマンション問題を引き起こしてきた。60～70年代には、漏水、結露、排水など建物の欠陥（工事瑕疵の問題）をめぐる問題がしばしば現われた。こうした問題を受け、77年には建設省から通達（「宅地建物にかかわる取引条件の明確化、工事施工の適正化、建築物の設計及び工事監理に適正化等について」）が出され、

デベロッパーは「アフターサービス基準」を整備した。その後こうした工事瑕疵の問題は減少していくが、代わって70年代になると、日常のマンション管理を委託している管理会社の業務に対する不満が表面化してきた（管理問題）。これは管理会社の業務が当時はまだ未成熟であったことによるが、79年には業界で「高層住宅管理協会」が設立され、業務改善の取り組みがなされるようになった。

1980年代に入ると、マンションの修繕問題が本格化するようになった。外壁修繕工事などがしばしば行われるようになったが、これに伴い修繕積み立て基金が不足するなどの問題が生じるようになり、積立金の値上げや長期修繕計画の整備が検討されるようになった。その後、80年代後半から90年代になると、50～60年代に建てられたマンションが築30年を迎えるようになり、建て替えが現実問題となり始めた。初期のマンションは、敷地や容積率に余裕があったため、建て替え時に増床し、新たに分譲した利益で建て替え費用を賄う方式によって建て替えるマンションが現われた。ただ、このように無償で建て替えができるマンションは限られていた。

このようにマンションをめぐる問題は、初期の「工事瑕疵の問題」から「管理問題」、さらに「修繕・建て替え問題」というように、時を経るにつれ、クローズアップされる問題が大きく変わってきた。特に今後は、これまで大量供給されてきたマンションの老朽化の波が一気に押し寄せてくると考えられるため、大規模修繕や建て替えをどのようにして進めていくかがますます重要な課題になっていくと考えられている。

一方、区分所有法は、1962年に制定された後、83年と02年に改正がなされた。83年改正の最大のポイントは、5分の4以上の賛成があれば建て替えを決議できるとしたことである。それまでは、マンションを建て替えるには全員の賛成が必要とされていた。しかし、この規定では、大多数の所有者が建て替えに賛成している場合でも、少数の非賛成者があると建て替えができなくなり、不都合と考えられるようになっていた。ただし、建て替えを決議できるのは、「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由」によって「建物が価額その他の事情に照らし、建物はその効用を維持し、または回復するのに過分の費用を要するに至ったとき」に限られるとされた。また、この改正が行われる際には、少数の非賛成者の権利をどう守るかの議論もあったが、当時はまだバブル前の時期で、マンション価格が下落することは想定されていなかったため、非賛成者はたとえ時価でマンションを売り渡すことになっても損はしないという認識が一般的であった。

しかしその後建て替えられたマンションは、全員の賛成によるもので、この規定が実際に適用されることは長らくなかった。初めて適用されたのは、95年の阪神大震災に伴う、マンション建て替えの際であった。この時、建て替え決議がなされたケースで、「建物はその効用を維持し、または回復するのに過分の費用を要するに至った」のか否かをめぐって、建て替え非賛成派が裁判に持ち込んだケースも複数あったが、結局は非賛成派が敗訴するに至った。

02年の区分所有法の改正では、この建て替えに関する規定で、「過大な費用を要するに至

ったとき」という要件が、曖昧なため争いを招く原因になるとして削除され、単に多数決で建て替え決議を行うことができるようになった。83年改正で導入された建て替え規定が、阪神大震災で始めて試され、その問題点が明らかになったことを受けたものであった。

また区分所有法の改正以前には、00年に「マンション管理の適正化の推進に関する法律」の制定、02年に「マンション建て替えの円滑化等に関する法律」の制定が行われ、マンション関連法が整備された。マンション管理適正化法では、区分所有法で設けられていなかった、マンション管理の具体的なあり方が規定され、マンション管理の専門知識を有する「マンション管理士」の資格が新たに創設された。一方、マンション建て替え円滑化法では、従来の建て替えがデベロッパー主導（等価交換方式）や市街地再開発事業で行われてきたのに対し（これらの仕組みについては後述）、区分所有者が自主的に建て替えを行う場合の手順が示された。また円滑化法では、有害危険なマンションに対しては、市町村長が建て替え勧告をできることとされた。

このように、区分所有法は、83年、02年と段階を経て、建て替えを行いやすくする方向で改正されており、その意味で所有権の効力が次第に制限されるようになってきている。換言すれば、個人の利益よりも共同体としての利益を重視する方向に変わってきたということである。併せて、阪神大震災後には、マンション関連法が整備され、管理及び建て替えが円滑に行われるような環境整備がなされた。阪神大震災による多数のマンションの倒壊は、マンション老朽化の波が一気に押し寄せたようなもので、建て替えに関わる様々な問題を顕在化させ、関連の法整備を促した。

後に述べるが、日本のマンション法は、他の先進諸国に比べ、建物が滅失、老朽化した場合に、区分所有権を解消する方向ではなく、建て替えを行う方向を重視しているという点に大きな特徴がある。このような方向性については、マンションを建設するデベロッパー側に偏った方向であるとの批判もある。

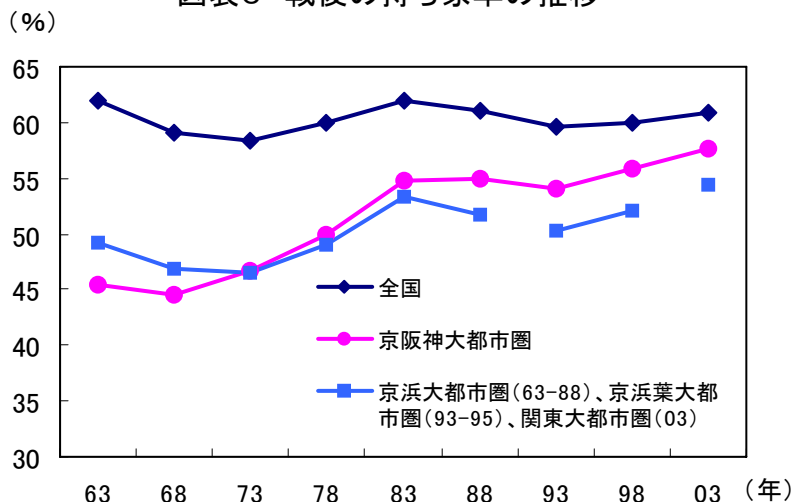
2.4 マンションが供給され続けてきた理由

以下では、戦後、マンションが供給され続け、都市の住居として定着してきた要因を、戦後の住宅政策との関わりで考えておこう。

日本の住宅に関する戦前から戦後にかけての最も大きな変化は、戦前は借家を中心だったものが戦後は持ち家中心に変わったことである。戦前（1941年）における東京市の住宅の所有関係別構成比は、持ち家 25.2%、借家 73.3%、給与住宅 1.5%であったが、これが1948年には、持ち家 48.5%、借家 46.0%、給与住宅 5.5%となり、持ち家と借家の関係が逆転した。地域別にみると、1941年の調査では、持ち家比率は6大都市で約 20%、18都市で約 30%、東京が約 25%、横浜が約 35%、名古屋・京都が約 20%、大阪・神戸・尼崎が約 10%と、関東に比べ関西の持ち家率が低かった。これに対し、浜松・岐阜（約 40%）、金沢（約 50%）など中部圏の持ち家率は高かった（以上の数値は住田他（1985）による。原データは厚生省「大都市住宅調査」）。戦後は持ち家率が高まり、1963年には持ち家率は

京浜大都市圏で 49.2%、京阪神大都市圏で 45.5%、全国で 62%にまで上昇した（図表 6）。

図表6 戦後の持ち家率の推移



(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」により作成

戦前は、小さな家から豪邸に至るまで様々なクラス向けの、借家の供給市場が機能しており、人々が持ち家にこだわる必要はなかった。戦後に持ち家と借家の逆転が生じた理由は、戦争で住宅ストックが圧倒的に不足する中で、物価上昇により借家経営が成り立たなくなる一方、公営住宅の供給も不足したため、自らの手で住宅を建てざるを得なくなったという要因によるものであった。

戦時中には、家賃、地代の上昇を抑制するため、地代家賃統制令（第一次 1939 年、第二次 1942 年）が出されたが、これは家賃値上げが労働者の賃上げ要求を招き、労働運動に発展することを政府が恐れたためであった。しかし、これにより家主の利益は阻害され、借家の新規供給は抑制された。一方、戦後は深刻な住宅不足に見舞われる中、急激なインフレが進展したが、家賃、地代の高騰を防ぐため、1946 年には第三次地代家賃統制令が出された。物価高騰により借家の建設費用もまた当然上昇したが、家賃は抑制されたため、借家経営は成り立たなくなり、新たな借家供給は停止する状態となった。固定資産税強化もこれに追い討ちをかけ、借家は手放されたり、税の代わりに物納されることも行われた。

このように借家が不足する中、これに代わる公営住宅の供給も不足したため、人々は自力で住宅を確保せざるを得なくなり、持ち家比率が上昇していったのが戦後の状況であった。決して人々が持ち家や土地に執着して、持ち家比率が上昇していったわけではなく、持たざるを得ない状況に追い込まれたという方が正確である。

また政府は、1950 年に住宅金融公庫を設立し、個人の持ち家建設を資金面から支援するようになった。先にも述べたが、1951 年の公営住宅法の制定、1955 年の日本住宅公団の設立と併せ、公庫、公営、公団は戦後の住宅政策の要となったが、公営、公庫の住宅供給は

十分なものとはいえず、どちらかといえば、公庫融資による自力での住宅建設の支援に重点がおかれた。自力での持ち家建設に政策の重点が置かれた理由としては、公庫は融資であるため政府にとっては資金効率が良かったという理由のほか、国民に持ち家取得を促すことで意識の保守化を図るといふねらいもあったといわれる。一方、借家不足を解消するため、地代家賃統制令は 1950 年には新規の借家については、統制がはずされた。

こうした日本の戦後の住宅政策は、戦後の他国、例えばイギリスで戦後の住宅不足に対応するため、公営住宅の供給をハイペースで増やしていったのと極めて対照的であった。イギリスでは、戦後の 1945 年からサッチャー政権が登場する 78 年までの間に建設された住宅の 6 割近くは、公営賃貸住宅であった。一方、戦後の西ドイツでは社会住宅（公的助成を受け、民間が幅広い国民向けに建設する住宅。多くは賃貸住宅で家賃制限などが設けられる）の建設に力を注いできた。1949 年から 60 年までの住宅建設の 6 割近くが社会住宅であった。このようにイギリスやドイツでは、住宅のナショナルミニマムを公的に保障するという政策をとったが、日本では逆に自力での建設を促し、それを支援する政策をとった。

また、戦後の日本では、地価が持続的に上昇を続けたために、早く土地を取得して家を建てればそれだけ得をするという考え方が定着していき、土地が有利な資産であると広く一般に捉えられるようになった。こうした中、都心部での持ち家の取得は次第に困難になり、郊外で持ち家を取得せざるを得なくなっていく。こうした状況の下で登場した分譲マンションは、都心部で区分所有という形で手軽に持ち家を取得する手段として浸透していった。やがてマンションの大衆化が進み、持ち家が無理でもマンションを早く取得しておけば、値上がり益によって次の住居のステップアップにも役立つという考え方が支配的になり、マンション供給が都市の居住手段として完全に市民権を確立していった。

一方、マンション供給者のメリットとしては、分譲マンションは賃貸マンションと異なり早期に資金を回収できる上、分譲してしまえば以後の関わりを基本的に絶つことができるというメリットがあった。つまりは、デベロッパーにとっては、長期借入れで資金を固定することや金利変動リスクにさらされることもなく、短期間で利益を得る上で実に好都合であった。また、長らく借地人の保護に偏っていた借地借家法の影響で、とりわけファミリー向けの良質な賃貸マンションの供給が十分行われなかったことは、良質な共同住宅に住もうとする場合、分譲マンションを選択せざるを得ないという状況を生み出していった。

このように、戦後は持ち家取得を支援する住宅政策と持続的な地価上昇によって、持ち家率と持ち家志向が次第に高まっていったが、そうした流れの中で分譲マンションは、一戸建てが無理な層の持ち家志向を部分的にでも満たしたり、あるいは将来の一戸建て取得に向けての資産形成にも役立つという考えから需要が拡大していった。また、分譲マンションを供給することについてはデベロッパーのメリットも大きく、居住者、供給者の双方の思惑が合致する形で、マンション市場が拡大してきたといえる。

しかし、本稿の最初にも述べたように、現在では分譲マンションの仕組みは必ずしも合理的なものであるとはいえなくなっているが、そうした中でも、マンション供給は増加し続けている。初期にマンションを取得した人々は、ようやく住宅ローンを支払い終えたと思ったら、今度はスラム化や建て替え問題に直面し、生涯安心できる持ち家を取得したはずであったのに、現実は逆になっている場合も少なくない。

3. マンション建て替えの現実

3.1 マンションストック及び老朽化の現状

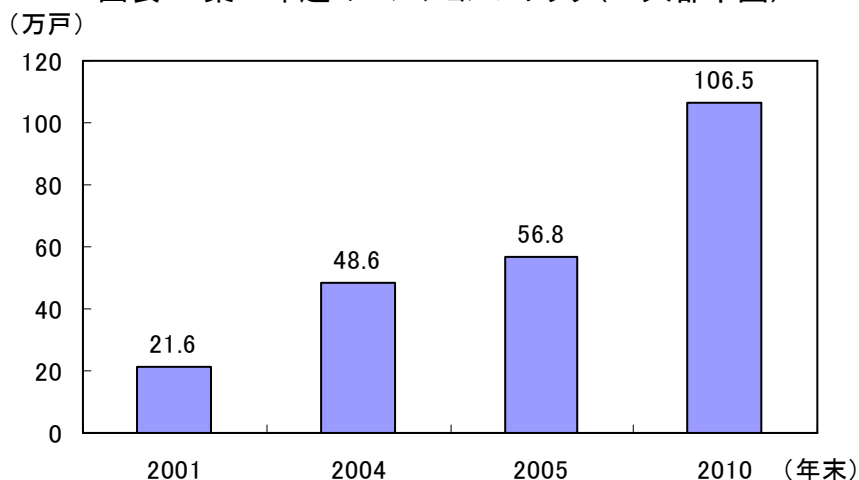
マンションは、この10年ほど全国で毎年17～20万戸のペースで新規供給が行われてきており、現在のストックは500万戸近くに達している。ハイペースの新規供給が続く一方、老朽化も急速に進んでいる。04年末時点で築30年を超えたマンションは、三大都市圏で48万6千戸に達し、01年末時点（21万6千戸）の2.3倍に達している（図表7）。うち首都圏の築30年以上のマンションは、04年末時点で32万9千戸（01年末の16万3千戸の2.0倍）に達している。ここ数年で老朽化が急速に進展したのは、72～73年に第三次マンションブームで供給されたマンションが築30年を超えたためである。今後も老朽は進み、2010年末には、三大都市圏で築30年以上のマンションが100万戸を超える見込みである。

築30年超の老朽マンションの戸数ランキングを行政市区別でみると、横浜市、大阪市、神戸市、千葉市、名古屋市、東京・港区の順になっている。このうち、初期に供給されたマンションが多く、特に老朽化が進んでいる港区の状況を簡単にみておこう。

港区で1968年までに建設されたマンション（47件）について、現在置かれている状況を類型化すると、①すでに建て替えられたり賃貸マンションに改修されたもの、②建て替えを模索しているもの、③現状維持のもの、三つに分けることができる（図表8）。①には、居住の継続性を保ちながら建て替えられたもの（本来の建て替え）、デベロッパーが買収し再開発を行ったもの（居住の継続性は維持されず別の用途に転換）、デベロッパーが区分所有権の多数を買収して改修し、賃貸マンションと従前からの区分所有者の混合居住となっているものなどがある。②には、デベロッパーと組んで建て替えを模索しているものなどがある。③には、敷地が狭かったり既存不適格などで建て替えができないケース、建て替えをめぐる区分所有者の意見が分かれたりリーダーが不在のケース、そもそも管理組合が機能していなかったり存在しないケースなどがある。

このうち圧倒的に多いのは③のケースで、居住の継続性を保ちながら本来の建て替えができていないのはむしろ稀なケースとなっている。現実には、老朽化しても、現状維持以外に身動きのとれないマンションが多いことがわかる。港区という立地条件を考慮すれば、デベロッパーと組んで、住居スペースに加えオフィス・商業スペースを含む複合ビル開発などが行われれば、区分所有者の負担なしにうまく建物が更新される可能性が高いが、そうしたことができるのはごく一部にすぎない。多くのマンションは現状のまま、何もできないという状況に陥っている。このうち管理組合が機能していないケースは、特に深刻である。そもそも日常の維持管理さえ行われていないマンションで、区分所有者の意思を統一して建て替えなどできるわけがない。こうしたケースでは、最悪の場合、スラム化が進み、朽ち果てていくのを待つしかなくなる。

図表7 築30年超のマンションストック(三大都市圏)



(出所) 東京カンテイ資料により作成

図表8 港区の老朽マンションの現状

建て替え済み(または賃貸への改修)	
等価交換による建て替え (居住の継続性維持)	デベロッパー主導による建て替え
買収による建て替え(他用途への転換)	区分所有権買収し、オフィスビル等に建て替え
賃貸マンションへの改修 (一部他用途への転換)	区分所有権の多くを買収し、賃貸マンションに改修。従前区分所有者と賃貸居住者の混合居住
建て替えの模索・推進中	
自力による建て替え推進	建て替え決議による建て替えを模索。容積率に余裕があり、デベロッパーの協力も得られるケース
他力依存による建て替えの模索	隣地との再開発による建て替えを模索
建て替え指向あるが中断	条件クリアできず中断
維持管理を指向(または維持管理さえ困難)	
維持管理を指向(将来の再開発を期待)	自力では建て替え困難で、将来の再開発に期待
維持管理を指向	現状維持
維持管理さえ困難	管理組合が有効に機能していないケース
スラム化の進行	管理組合が存在しないケース

(出所) 阿波・大間・三浦(2002)により作成

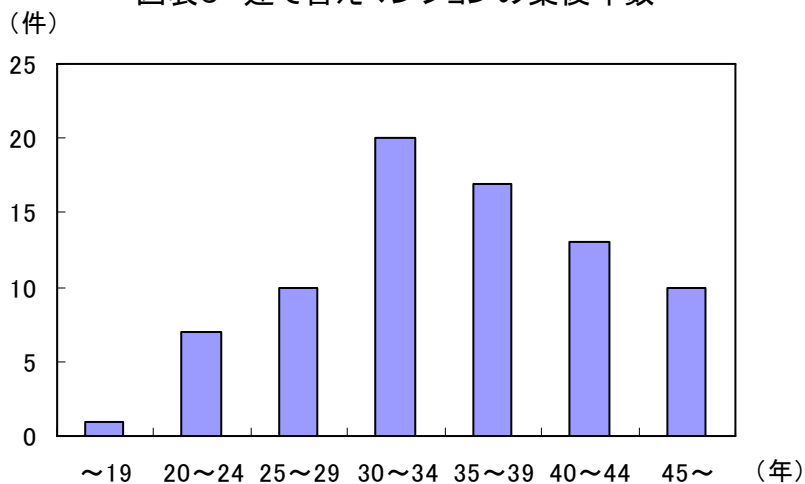
3.2 これまで行われたマンション建て替え

3.2.1 マンション建て替えのスキーム

これまでに行われたマンション建て替えは、阪神大震災の被災マンション(約110件)を除けば、およそ100件である。このうちデータが得られたケース(82件)をみると、建て替え時の築後年数で最も多いものは30~34年で(図表9)、建て替え後の容積率の変化

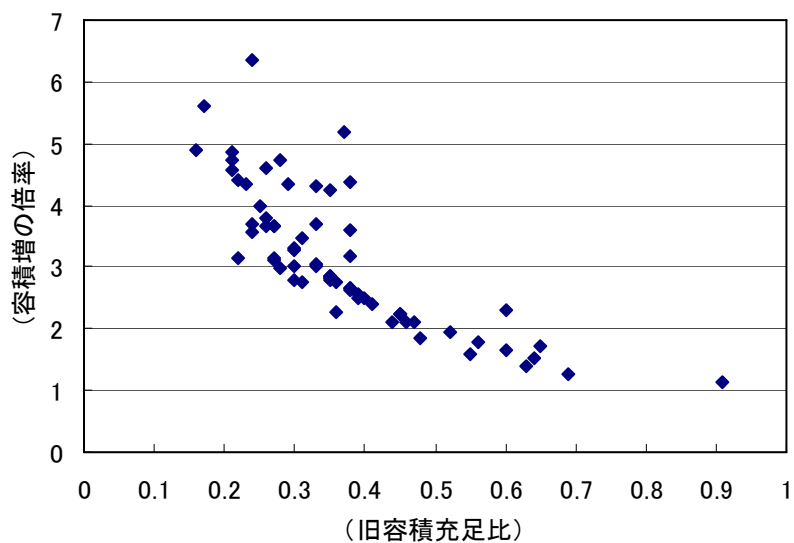
をみると、建て替え前の「容積充足比」（法定容積率に対し実際使っていた容積率の比率）が0.2～0.4だったものが、建て替え後には「容積増の倍率」（新容積率の旧容積率に対する比率）が2～5倍になっているものが多い。（図表10）。すべてのマンションが、建て替え後には、建て替え前より容積率を上昇させることによって、戸数や一戸当たりの床面積を増加させていることがわかる。建て替えの事業手法としては、等価交換方式が圧倒的に多いが、このほか市街地再開発事業などが使われている。

図表9 建て替えマンションの築後年数



(出所) 国土交通省監修 (2003) のデータをもとに作成

図表10 建て替えマンションの容積率の変化



(出所) 国土交通省監修 (2003) のデータをもとに作成

建て替えを行う場合には大きく分けて、①全員の同意による建て替え、②区分所有法の建て替え決議による建て替え、③都市開発法による法定建て替えの三つがある。阪神大震災発生前までに行われた建て替えは、全員同意（①）と同潤会アパートに適用された第一種市街地再開発事業による法定建て替え（③）などであり、②が使われることはなかった。市街地再開発事業とは、老朽化した低層建築物が密集した地域について、敷地を共同利用して中高層化し、街路やオープンスペースも含めて再開発を行うものである。

②は阪神大震災の被災マンションにおいて初めて使われたが、建て替え反対派から提訴されて裁判となり、その間、一時建て替えが中断されるという事態が起こった。結局、反対派の敗訴で決着したが、その後区分所有法の建て替え決議の要件が緩和されたことはすでに述べた通りである。

さらに①、②の方式の場合は、建て替え事業を区分所有者が「自主」で行うか、他者と「共同」で行うかによって二つに分けることができる。自主は、区分所有者自らが資金調達して建て替えを行うものであり、共同は、デベロッパーなど他の事業協力者ととともに建て替えを行うというものである。これまでの事例では、自主的に行ったのは極めて稀れであり、ほとんどがデベロッパーなどと共同で行う方式によって行われている。その際使われるのが、等価交換方式と呼ばれる方式である。

等価交換方式とは、区分所有者が土地持ち分を出資し、デベロッパーなど事業協力者が建設資金を出資して、完成建築物の占有面積をそれぞれの出資比率で取得し、事業協力者はその持ち分を分譲するというものである。この方式では、通常、建て替え後には建て替え前を大きく上回る床面積を確保できるよう計画され、従前の区分所有者には建て替え前と同等以上の床面積を付与した上、余剰部分（保留床または余剰床）を分譲することで、建て替え費用とデベロッパーの利益が賄われる。この方式では、従前の区分所有者は追加負担なしで建て替えることができ、デベロッパーも分譲利益を得られるというメリットがある。好条件のケースでは、還元率（持ち分の床がどの程度の割合が建て替え後に無償で取得できるかという比率）を100%以上にしても、デベロッパーは利益を確保することができた。

初期に建築されたマンションのうち、敷地や床面積に余裕を持って建てられていたものについては、建て替え後には増床することが容易にできたため、このような方法によって建て替えを行うことができた。前述のように、これまでに行われた建て替えの多くは等価交換方式によって行われている。また、老朽化したマンションでは、大がかりな改修をして住み続けるよりは、等価交換方式で建て替える方が、住民にとっては、追加負担なしでしかも新しい建物に住み替えることができるというメリットがあったため、大改修よりは建て替えが選択されるという場合もあった。しかし、マンションの建築時期が新しくなればなるほど、敷地や容積率に余裕がなくなっているため、現在ではこのような方式での建て替えは次第に困難になりつつある。

このように、現実にはデベロッパーなどの協力が得られなければ、建て替えは難しい状

態になっているということがわかる。デベロッパーにとっては、当然のことながら、建て替え後には、保留床を分譲するなどの何らかのビジネス上のメリットが得られなければ、建て替えには協力しにくいということになる。言い換えればデベロッパーは、一定の利益が期待できる限りにおいて、事業リスクを負担して建て替えに参加する。しかしその際、当然のことではあるが、デベロッパーの意思決定は、老朽化が著しく建て替えなければ生活に支障を来すなどという住民側の事情とは一切無関係である。デベロッパーは善意で建て替えに協力するわけではなく、すべての老朽マンションがデベロッパーの要求水準を満たすわけではない。デベロッパーの協力が得られなければ、住民が自力で建て替えを行うしかないが、その場合には資金面の問題のほか、誰が事業のリスクを負って、建て替えを進めるかという深刻な問題が生じる。

3.2.2 困難な条件下で建て替えを行った事例

以下では、最近の事例で、建て替えに際し困難に直面しながら建て替えを行った二つのケースを簡単に紹介していこう。

第一のケースは、1934年に建築された「同潤会江戸川アパートメント」（新宿区、建て替え後の名称は「アトラス江戸川アパートメント」）の事例である（図表 11）。江戸川アパートメントは、同潤会アパートとしては最後に建築され、エレベーターやセントラルヒーティングも備え、竣工当時は東洋一のマンションといわれたほどであった。近代的設備のほか、社交室や中庭、共同浴場、理髪室などが設置され、コミュニティ作りも重視された。

これ以前に建て替えられた同潤会アパートは、商業地域にあったことなどにより、第一種市街地再開発事業を活用することで、高い容積率を確保して建て替えを行い、区分所有者は等価交換で従前の面積以上を取得できた。しかし、江戸川アパートメントは、住居系用途地域にあり容積率を確保できないため（一部が既存不適格であった）、等価交換で取得できる面積（還元率）は 50%程度に過ぎず、建て替えに際して住民の追加負担が生じざるを得ないケースであった。つまりは、残り 50%の分は自分で費用負担しなければ、同じ面積を確保することはできないということで、これまでのマンション建て替えで最も条件の厳しいケースであった。

江戸川アパートメントでは 1960 年代後半に建物の一部に傾きが生じたこともあり、1970 年代初めから建て替えの検討が進められてきたが、なかなか具体化できなかった。90 年代には基本計画をまとめデベロッパーを選定しながらも、実現に至らなかった経緯がある。その後は自主再建を目指したが、全員合意を得られる目処も立たないまま、ますます老朽化は進み、建て替えを急ぐ必要性が高まっていった。2000 年以降は、再びデベロッパーの協力を仰ぐ方針に転換し、01 年にはデベロッパーを選定した。その後住民の意見を聴取して計画を作成し、02 年 3 月に、ようやく総会で建て替え決議を多数決で可決するに至った。

建て替え前の居住状況は、総戸数 258 戸のうち、区分所有者による居住、賃借人の居住、空き家・倉庫等がそれぞれ 3 分の 1 程度だった。区分所有者総数 223 名のうち、02 年 3 月

の決議で賛成したのは192名であった（その後の話し合いにより賛成数はさらに増加）。区分所有者の中には、高齢で建て替え費用を負担できないため、建て替え後に戻りたくても戻れない人もいたが、そうした人については、管理組合で管理する共用部分に住戸を設けて、低賃金で生涯住むことのできる仕組みを設けた（生涯借家制度）。こうして、江戸川アパートメントは、築70年あまりでようやく建て替えられ、2005年に竣工した。建て替え後の総戸数240戸のうち、保留床として分譲されたのは106戸であった。

江戸川アパートメントのケースは、早くから建て替えの話が持ち上がりながらも、高い還元率によって建て替えられる物件ではなく、また、そうであるが故に、住民の間にも、修繕して使えるうちは、大きな負担を負ってまで建て替えに踏み切るといふ踏み切りはつかなかつた。しかし、さすがに築70年に近づき、老朽化の度合いが激しさを増して危険な状態となり、住民も二代目に代替わりして、自分達の代で建て替え問題に決着をつけておかなければならないという切迫感が高まって、ようやく建て替えに踏み切ることができた。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年もの長きの時間を要した。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）。

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ないこと）、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。

図表 11 建て替え決議によるマンション建て替え事例

	決議時期、竣工時期 (旧マンションの竣工時期、 建て替えまでの築後年数)	旧占有 面積 (戸数)	新占有 面積 (戸数)	占有面 積の増 加率	新容積 率	平均 還元率
アトラス江戸川アパートメント(新宿区、旧同潤会江戸川アパートメント)	02年3月、05年5月 (1934年、69年)	13870㎡ (258戸)	18860㎡ (240戸)	1.2倍	222%	53%
麻布パインクレスト(港区、旧六本木一丁目マンション)	02年11月、04年10月 (1972年、30年)	3146㎡ (47戸)	5540㎡ (71戸)	1.8倍	538%	100%
アトラス諏訪町レジデンス(新宿区、旧諏訪町住宅)	03年5月、05年7月 (1957年、47年)	2645㎡ (60戸)	6469㎡ (96戸)	2.4倍	175%	102%
ジードルンク府中(府中市)	03年10月、05年11月 (1976年、28年)	1386㎡ (21戸)	4047㎡ (58戸)	2.9倍	399%	100%

(出所) 太田・村辻・田村(2005)等により作成

第二のケースは、デベロッパー主導の建て替えができず、自主建て替えを行った「六本木一丁目マンション」（港区、建て替え後の名称は「麻布パインクレスト」）の事例である（図表 11）。このマンションは、多数決による建て替え決議によって、建て替えが行われた初めての事例である。

このマンションは1972年に建設されたものであるが、コンクリートなどの劣化が著しく、すでに築 20 数年で建て替えを選択せざるを得ない状況になっていた。バブル期にはデベロッパーが、隣地の市街地再開発事業とともに建て替えを行うことを提案し、一旦は建て替え決議を行ったが、その後経済状態が変わったこともあり、デベロッパーが引き上げ、建て替えは頓挫した。

困った住民は、知り合いを通じ伊藤滋早稲田大学特命教授（都市計画が専門で、政府の都市再生戦略チームの座長などを歴任）に相談し、伊藤氏がコンサルタントを務める形で、建て替えが進められることになった。00 年に再度の建て替え決議がなされたが、その際の条件では、区分所有者が新たに住戸を買い増すことも認められていたため、保留床は 19 戸に過ぎず、とてもデベロッパーが事業リスクをとって建て替えに参加できる規模ではなかった。このため、自主建て替えを選択せざるを得ない状況となった。保留床のうち、15 戸を森ビルに買い取ってもらい、残りを伊藤氏が引き受ける形で事業をスタートした（その後、区分所有者の買い増しが不可能になったケースがあり、伊藤氏の引き受け分は 10 戸に増加）。

伊藤氏は、残りの保留床の購入先を探し、住民側の立場に立った価格交渉や、行政との折衝も含め、建て替えのコーディネートを行った。このケースでは、デベロッパーに代わって、伊藤氏が事業リスクを負担することで、建て替えを進めることができた。通常は、コンサルタントがここまでのリスクを負担することはないが、伊藤氏は、自分が引き取らなければ建て替え事業が進まないという現実の中、リスクを引き受ける決断をした。ただし、当然のことではあるが、伊藤氏は全くのボランティアで行ったわけではなく、一定のフィー（総工費の 5%）を受け取った。ただしこの額は、デベロッパーが事業協力者になった場合に得る利益に比べればはるかに少額である。このほか、このケースでも、同潤会江戸川アパートと同様、建て替えの非同意者に対し、売り渡し訴訟を提起しなければならないという問題が発生した。

六本木一丁目マンションは、地下鉄六本木 1 丁目から至近な上、建て替え時には容積率もアップできるという好条件であったが、そうした好条件でもデベロッパーの採算に合わなければ、全面的な協力を得ることが難しいという事例であった。そうした場合には、自主建て替えを選択せざるを得ないが、その際、保留床については、通常は建て替え組合がリスクを引き受ける必要が生じる。最初から保留床を設けないのであればそうしたリスクは生じないが、保留床の売却益が期待できなくなる分、区分所有者の建築費負担が高まることになる。このように、自主建て替えの場合、リスクを組合が引き受けるか、そうでなければ金銭的な負担を負うのでなければ、進めることが難しい面がある。六本木一丁目マ

ンションの場合は、たまたま伊藤氏がリスクを引き受けることで建て替えを進めることができたが、こうしたリスク負担者が通常現われることは期待できない。

以上述べた同潤会江戸川アパートメントと六本木一丁目マンションの二つの事例は、容積率のアップが難しかったり、容積率アップができて保留床がわずかしか発生しない場合には、デベロッパーが主体となって事業リスクを負担して、マンション建て替えを進めることが難しいことを示している。このような場合には、保留床のリスクを組合が負ったり、低い還元率を受け入れたりすることで、事業を進めなければならないという困難に直面することになる。また二つの事例は、建て替え決議による建て替えの場合には、非同意者との裁判も覚悟をしなければならないことも示している。

3.2.3 容積率の割り増し制度を使った建て替え

このように現実には、容積率をアップして保留床を売却できるという条件が満たされ、デベロッパーが事業リスクを取るのであれば、建て替えにはかなりの困難を伴う。そこで、そうした困難を少しでも除去するため、老朽マンションを建て替えるにあたって、行政が容積率を緩和するという動きも現われている。例えば、東京都が02年に創設した「共同住宅建て替え誘導型総合設計制度」では、敷地の共同化などで土地を有効利用する総合設計制度を活用することなどを条件に、容積率を現状から最大300%まで上乘せすることができる。

この制度を利用して建て替えられたマンションの第1号が、「神宮前センチュリーマンション」（渋谷区、建て替え後の名称は「ジェントルレア神宮前」）である。このマンションは73年に建設されたものであるが、今回の建て替えによって戸数が52戸から110戸（うち保留床は54戸）となった（07年竣工予定）。制度の適用で容積率が以前の約260%から約560%に増え、戸数を大幅に増やすことが可能になった。もともと法定容積率は360%だったため、東京都の制度を適用しなくても戸数を増やすことは可能だったが、それでは保留床が少なく、建て替え費用を賄うには不十分だったため、新しい制度を活用した。建て替え事業には鹿島建設が参加したが、都心の好立地であったことが、デベロッパーからの事業協力が得られる重要なポイントになった。

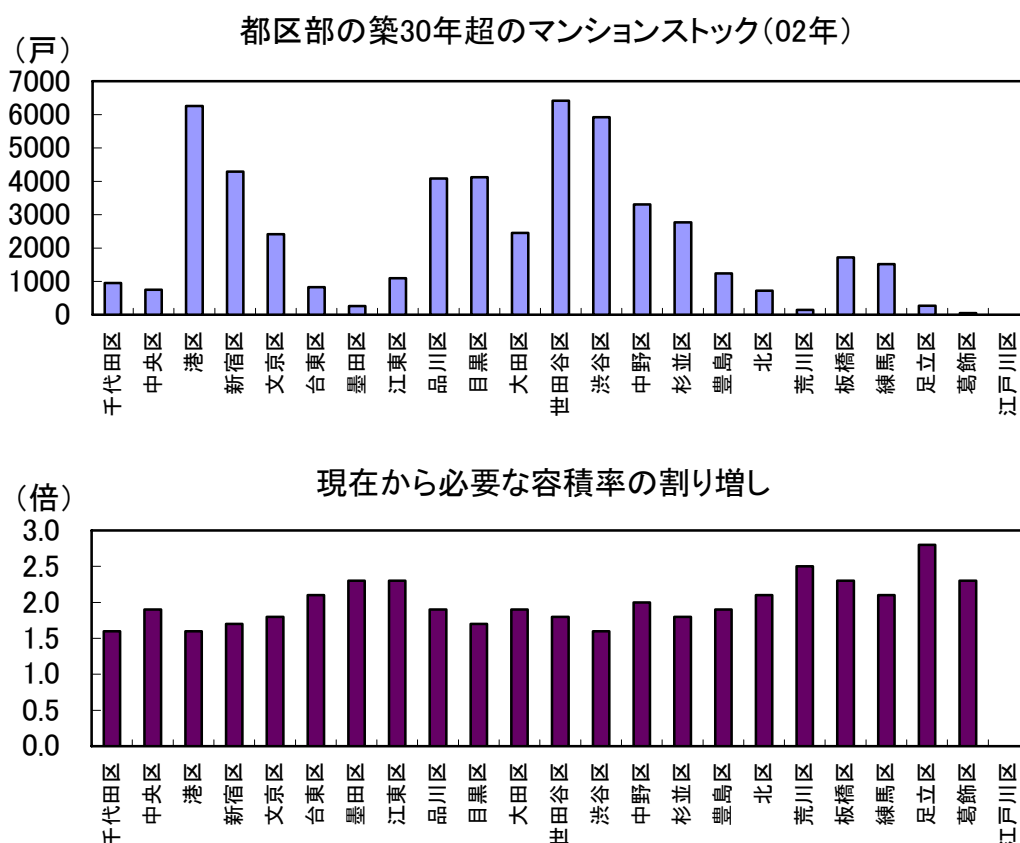
このように容積率が大幅に割り増しされれば、建て替えを行いやすくなるマンションは少なからず存在すると考えられるが、保留床を設けてそれを新たに分譲することができるのは、やはりよほど立地条件が良いマンションに限られる。分譲の際には、新規供給マンションとの販売競争にも打ち勝たなければならない。立地条件の悪いマンションは、いくら容積率を割り増して保留床を増やしても、確実に分譲できるという見通しが立たなければ、現実には建て替え困難なケースが多いことは容易に想像がつく。この場合は、自主建て替えか、デベロッパーの協力が得られても低い還元率を甘受して建て替えを行うという選択しか残されていないことになる。

3.3 東京におけるマンション建て替えの可能性

現在の東京都区部では、実際の程度容積率を上乗せすれば、保留床の分譲によって建て替え費用を賄う形で、建て替えを行うことができるのだろうか。一定の仮定において、試算してみよう。

試算の考え方は以下の通りである。築後 30 年以上（02 年末時点）のマンションを建て替えるに当たって、デベロッパーと共同で事業を行い、保留床の分譲によって建て替え費用とデベロッパーの利益を賄うものとする。区分所有者は現在以上の床面積を取得できるものとする。中古マンションの平均床面積（都下、02 年）は 59.8 m²であるが、これを建て替え後には新築マンションの平均床面積（区部、02 年）73.1 m²に広げるものとする。還元率は 122%という計算になる。マンションの建設費用は 19.5 万円/m²（都下の RC 造りの平均建設費用をもとに算出しマンションの特性を考慮して補整、03 年）とし、デベロッパーの利益率（総工費に対する割合）は 15%と想定する。保留床の分譲価格は、区別の新築マンションの平均販売価格（02 年）のデータを使用する。

図表 12 都区部におけるマンション建て替えの試算



(出所) 東京都「築 30 年以上のマンションの実態把握のための調査」、国土交通省「建設統計月報」、不動産経済研究所資料、東日本不動産流通機構資料等により作成

ここで保留床の分譲による収益が建設費用を上回れば、区分所有者にとっては無償で建て替えができる計算になる。当然のことながら、保留床を設けるためには、建て替え後に、マンションの容積率を増やす必要が生ずる。マンションの容積率を建て替え前よりどれだけ増やせば、建て替え費用とデベロッパーの利益を賄うことができるかを計算し、区別に集計した。区によってばらつきはあるが、容積率を従前の1.6～2.8倍にしなければ、建て替え費用及びデベロッパーの利益を賄うことができないという結果が得られた（図表12）。このように、床面積を新築マンションの平均並みに増やした上で、区分所有者の負担なしで建て替えを行うとすると、大幅な容積率の割り増しが必要になることがわかる。

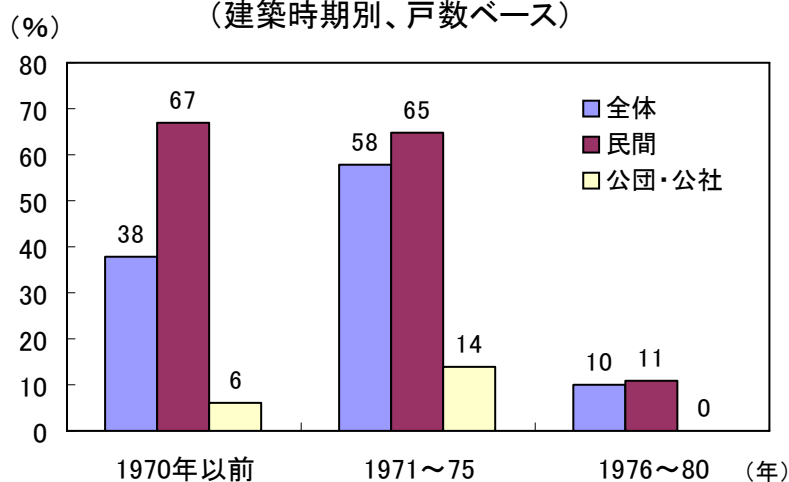
もっともこの結果は、還元率、建設費用、デベロッパーの利益率、保留床の売却価格の想定によって大きく異なってくる。しかし、ほとんどの住民の同意を得て建て替えをスムーズに行うことができるのは、床面積が増えた上、建て替え費用も無償であるという条件が満たされた場合と考えられる。そのような条件で建て替えるためには、容積率の大幅な割り増しが可能で、保留床も確実に売却できる見通しが立っていないなければならない。

前述のように、初期のマンションは容積率に余裕を持って建てられていたため、容積率を大幅に割り増すことができたが、最近時点になればなるほど、容積率には余裕がなくなっている場合が多い。容積率に余裕がないケースでは、前述の東京都の共同住宅建て替え誘導型総合設計制度のような制度を使うことも考えられるが、実際に制度が適用できるものは限られている。また、そもそも既存不適格になっているマンションも少なくない（図表13）。既存不適格は先に述べたように、建設された時点では合法だったが、その後の法律改正により、現在の基準に合わなくなったものである。

さらに問題になるのは、仮に容積率を大幅に増やすことができたとしても、保留床を確実に分譲できるかどうかである。これも前述のように、例えば、都心部に立地する神宮前センチュリーマンションのように、よほど立地条件の良い物件でない限り、デベロッパーが事業リスクをとって事業協力者となり、保留床の分譲に積極的に出すということは想定しにくい。また、マンションの新規購入者の立場になれば、新築マンションがどんどん分譲されているのに、あえて建て替えマンションの保留床を購入するとしたら、やはりよほど条件の良い物件でなければ考えにくいであろう。実際、最近の建て替え事例も都心部の好立地のものがほとんどである。

したがって現実に建て替えを行うとする場合には、低い還元率を受け入れて、区分所有者の負担によって建て替えていくことも必要になる。しかしこの場合、すべての人が費用負担できるわけではないため、同潤会江戸川アパートメントで起こったような様々な問題が発生することになる。

図表13 東京都内の既存不適格マンションの割合
(建築時期別、戸数ベース)



(出所) 国土交通省資料により作成

3.4 諸外国におけるマンション終末期の処理

ここまで述べてきたように、よほどの好条件に恵まれない限り、マンションの建て替えには多くの困難が生ずる。これに対し、容積率の割り増しなど建て替え支援策が講じられているが、それを使って建て替えができるものも限られている。老朽化したマンションの中には、住民の意見を取りまとめることができないまま、建て替えを行うのか、それが無理ならば住み続けるために大規模改修を行うのかの決定もできず、朽ち果てていくのを待つしかなくなるものも、今後多数現われることが予想される。

日本のマンション法制では、老朽化した場合に、多数決で建て替え決議の選択ができるようになっているが、実はこれは、他の先進諸国のマンション法制と比べると特異である(図表14)。アメリカの法制では、一切の事由を問わずに、80%の議決による区分所有の解消は認められているものの、建て替えは予定されていない。ドイツやフランスの法制でも、老朽化による建て替えは予定されておらず、区分所有の解消については、客観的な要件をもって行うことが認められている。アメリカの場合は、積極的に区分所有の解消を認め、ドイツ、フランスの場合は、消極的に区分所有の解消を認めているという違いはあるが、いずれも建て替えは全く想定していないという点では共通している。

このように、諸外国と比べ、日本のマンション法制では、建て替え想定のみがあることが大きな特徴となっている(日本の場合、区分所有の解消を行うためには、民法の規定により、全員一致を必要とする)。なぜ、日本のマンション法制で、建て替え規定のみが設けられているかについては、日本の場合、マンションの寿命が短く、築後30年程度で、現実問題として建て替えをしなければ、そこに住み続けることが難しいという問題が発生したことが関わっていると考えられる。加えて日本では、所有権に対するこだわりが強く、そ

れを解消する規定を設けることには大きな抵抗感があったという点も関係していると考えられる。

ドイツやフランスの法制は、基本的にはマンションとして建築された建物を利用し尽くすという発想に基づいており、区分所有の解消もこれを積極的には認める必要がないという立場に立っている。アメリカの場合は、これとはやや異なり、区分所有の解消は積極的に認めているものの、従前の区分所有権を引き継いで、マンションを建て替えるという必要性までは感じていないため、建て替え規定は設けられていない。建物の利用が困難になったら、区分所有権を解消して土地を売却し、また別のところに住めばいいという発想である。

図表 14 マンション法制の国際比較(区分所有の解消と建て替え)

	アメリカ	ドイツ	フランス	日本
区分所有権の解消	事由を問わず、80%決議で解消を認める	一定規模を超えた滅失・損傷の場合に、解消請求を認める	一定の滅失要件により、再建決議とともに解消決議を認める	全員の一致を要する(民法)
老朽化による建て替え	予定せず	予定せず	予定せず	事由を問わず、80%決議で認める(区分所有法)

(出所) 鎌野 (2003a、b)、花房 (2003)、船橋 (2003) により作成

すでに建て替え事例のところで述べたように、従前の区分所有権を引き継いで、マンションを建て替えようとする多くの困難が生じる。建て替えを進めるため、5分の4の賛成を得られるようなプランを誰かが作成し、事業リスクを負担しつつ、場合によっては訴訟も抱えながら、建て替えの実務を進めていかなければならない。デベロッパーの事業協力が得られなければ、これはすべて自力で行う必要がある。また、同じ場所に建て替えるため、保留床の分譲によって建て替え費用を賄おうとする場合、容積率を無理にでも引き上げなければならない。これに対し、行政の側では、建て替えの円滑化を図るために、容積率の緩和など、政策的な対応を講じざるを得なくなっている。要するに日本では、建て替えを行うために、区分所有者も行政も、いくつもの難しい問題に直面しているのが現状となっている。

そもそも同じ場所に建て替えようとする事自体に無理があり、建物の寿命が尽きたら、個々に別なところに移り住むというのはごく自然なことである。また、寿命が尽きたマンションは取り壊され、周辺街区とも併せ、その時代にあった適切な土地利用がなされるのがふさわしい。マンションは主に都市に立地する建築物であるため、いったん建築されたマンションが、建て替えられながらも永久にそこにあり続けるというのは、都市における土地の有効利用という観点からは、不都合な場合もあるだろう。

3.5 日本のマンション事情の特殊性とマンション法制

なぜ、日本のマンション法制が建て替えのみを予定しているかといえば、繰り返しになるが、マンション寿命の短さと、所有権への強いこだわりが関係していると考えられる。先に述べたように、過去に建て替えが行われたケースでは、築後 30～34 年というケースが最も多かったが、中にはわずか 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（前掲図表 9）。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 年は持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あるが、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、後に交換しやすい「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。

さらに、日本の建設業界全体が、マンションに限らず、多くの建築物について、耐久性に十分配慮して長く使うという発想には立たず、建てては壊すというスクラップアンドビルドの発想に立って、建築物を作ってきたという根本的な問題もある。スクラップアンドビルドの方が、仕事がなくならず、建設業界にとって好都合である。こうしたマンションの構造上の問題や、建設業界の問題については、これ自体、一つのテーマとして研究しなければならない問題ではあるが、本稿ではこれ以上深入りしない。

要するに、あまりにも短い寿命であったため、区分所有者がそこに永住することができなくなり、切実な問題として、建て替え問題が日本のマンションで現われたということになる。その際、デベロッパーにとっては、建て替え自体が新たなビジネスチャンスともなるため、建て替えに関する法律の整備や政策的支援の実現などについては、熱心に取り組んできた。

このように日本のマンションにおいて、建て替えが実際問題として重視される背景には、マンションの寿命が短すぎるという事情が深く関わっている。そこにはスクラップアンドビルドの発想に立つ、デベロッパーの事業姿勢も反映されている。マンションが本来持つべき建物の寿命を全うすれば、所有者にとってはそこに生涯住むことができ、また建物が寿命を全うした場合でも、その後にはその時にふさわしい建築物が建てられれば良いという発想もまた生まれてくるとも思われるが、日本の場合そうはなっていない。

一方、所有権に対するこだわりであるが、いったん取得したマンションの区分所有権を

永久に持ち続けたいという要求は、建て替えを行うことによつてのみ満たされる。この場合、全員一致で建て替えを行うのであれば問題はないが、全員の同意が得られない場合、多数が建て替えを望むにも関わらず、建て替えられないという問題が発生する。これについては、前述のように、区分所有法の83年改正で建て替え決議の規定が設けられ、02年改正でその要件が緩和されたため、現在では事由を問わず、5分の4の多数によつて建て替え議決ができるようになっている。

しかし、これを少数者の立場からみれば、せつかく所有権を獲得したにも関わらず、それを意に添わず、奪われる場合が出てくることを意味する。その場合、少数者には所有権を手放すことに相応の対価が支払われるが、この額は一般に、区分所有権を解消して、マンションが建てられていた土地を売却する場合に比べて安くなる可能性が高い。区分所有権を解消して売却する場合には、最も値段を高く付ける者に売却されることになると考えられるからである。したがつて、少数者は最大限得られる売却益よりも少ない額しか得られないという意味で、不利益を被る可能性がある。このように、建て替えには、多数決とはいえ、少数者に犠牲を強いて行うという面があることは否定できない。

これも多数の利益を守るためには必要と考えられているのが現状であるが、そもそも老朽化した場合に、建て替え以外の選択肢が事実上ないことが問題ともいえる。老朽化し、もはや取り壊す以外の選択がないと多数が考えた場合、建て替えを行うのではなく、区分所有権を解消し土地を売却するという方向が、マンション法制で積極的に予定されていれば、その方がむしろ合理的に処理できる可能性がある。

この場合は、すべての区分所有者について、売却益が平等に分配されることになる。仮に、区分所有者の中に同じ場所に住み続けたいという人がいるのであれば、そうした人々が共同でその土地を購入し、コーポラティブハウスでも何でも新たに建物を建設すればよい。ただしその場合、従前の区分所有者とは別に、その土地を取得したいという希望者が現われた場合には、それよりも高い値段をつけなければ土地を取得できないことになる。ただ、そこまでして、同じ場所に共同住宅を建て替えて住み続けたいと思うことは、現実にはそうないかもしれない。

しかしその方がむしろ自然なことといえる。より高い値段をつける人が、その土地をより有効に活用することができると考えられ、より低い値段しかつけられない従前の区分所有者が、その土地を取得できないとしてもやむを得ない。その方が、都市全体として、有効な土地利用が行われるはずと考えられるからである。

にも関わらず、現在のマンション法制では、建て替えて同じ場所に住み続けることを優先し、容積率の引き上げなどを積極的に支援する政策措置まで講じられている。いったん取得した区分所有権を持ち続けたい人々がそのマンションで多数派を占めている限り、極力それを守ろうとするのが、現在のマンション法制の立場である。区分所有権の解消の方が合理的な面があるにも関わらず、建て替えを優先的に考える法体系となっている。

いったん所有した区分所有権は手放さず、そこに建て替えて住み続けたいという発想は、

戦後の持続的な地価上昇と持ち家取得の促進に偏った住宅政策の下で形成された、所有権に対する強いこだわりと深く関わっていると考えられる。今や土地神話は完全に崩壊したといえるが、建て替えてまで同じ場所に住み続けたいとする人々の実際の意識や行動パターンには、未だ土地神話時代から抜け出せていないという面もあるかもしれない。他方、前述のように、寿命が短く、建て替えを当然のように考える日本の特殊なマンション事情には、マンションを分譲の形態で販売することと、老朽化した後に建て替えることに大きな利益を見出してきた供給者側の論理がいまだまかり通っていることも色濃く反映されている。こうした人々の意識や、供給者側の論理を前提にして、建て替えを重視する日本のマンション法制が次第に形成されてきたというのが、本当のところであろう。

3.6 区分所有権の解消という選択肢

これまで述べてきたように、日本のマンションでは、建て替えを行うため、多くの無理や困難が生じている。無理をしても、望むものについてはすべて建て替えできるのならまだいいが、現実にはそうになっていない。

この場合、対処の仕方としては二つ考えられる。一つは、還元率の低さなど資金面で建て替えが困難になっている場合には、公的な資金を投入することで、建て替えを支援するという方向性である。もう一つは、無理に建て替えるのではなく、区分所有権を解消し売却することによって、処理するという方向性である。

公的支援は果たして正当化することができるだろうか。マンション建て替えに支援を行うことは、一戸建てや賃貸住宅に住んでいる場合に比べ、マンションに住んでいる場合だけが優遇されることになり、一般論としては公平性を欠くという難点がある。しかし、戦後の住宅政策の流れを考えると、イギリスやドイツなど他国が公的住宅の建設に力を注いだのに対し、日本では住宅金融公庫の支援を行いながら、自助努力による住宅取得を優先させてきたという事情がある。そうした中でマンションは、主に都市部において、一戸建て取得が困難な層に持ち家を取得させる役割を果たしてきた。そして多くの人々はマンションを持つことを資産形成と考え、やがてその寿命が予想以上に短く、建て替えも改修もままならないなどの困難に陥ることは全く想像していなかったという事情がある。それでも不動産価格が上昇している間は、損をすることはなかったが、現在では売却益も期待できなくなっている。

そうした持ち家偏重の住宅政策が、現在のマンション問題を引き起こす遠因になっているというところまでを考慮すれば、居住を維持するために、建て替えに支援を行うことを必ずしも正当化できないわけではない。つまり、戦後の日本の住宅事情では、本来は、とりわけ都市部においては、公的な賃貸住宅を十分供給すべきであったのに、実際はそれが行われなかったために、多くの人がマンション取得に向かわざるを得なかったという面がある。そうした点を考慮すれば、マンション建て替えに公的支援を行う理由がないわけではない。それでもなぜ都市部における居住だけが、支援を受けることができるのかという

点で疑問は残るかもしれない。

一方、建て替え不能なマンションがスラム化し、それが都市環境を悪化させることを防ぐ立場から、建て替えに対する公的支援の必要性を主張する立場もある（例えば伊藤（2004））。しかし、少なくともスラム化を防ぐためだけならば、寿命を終えたマンションが円滑に除却されればそれで十分と考えられる。老朽化した場合、区分所有権を速やかに解消ができる仕組みがあれば、マンション除却の問題のおそらく半分は解決すると考えられる。しかし、区分所有権を解消して土地を売却しようとしても、買い手がつかないため解体費用さえ賄うことができない場合には、老朽化した建物がそのまま放置される可能性がある。そうした建物が、将来、無視し得ないほど増加した場合には、解体費用については公的支援を行う必要が生ずるかもしれない。

実際、阪神大震災の被災マンションの例では、建て替えを行うにも、土地の値下がりが続いたことで、保留床の売却収入によって建て替え費用を捻出することが次第に困難になり、被災マンションが被害を受けた状態で放置されたまま、大半の住民が転居してしまった例がある。このケースでは、建物を取り壊して更地で売却したとしても、解体費用が更地の売却費用を上回るため、現状のままどうすることもできないでいる。この例は、今後、少なからぬ老朽マンションが辿る運命を示しているように思われる。

以上のような点を考慮すれば、マンションの終末期の処理においては、今後は、現行の建て替え規定に加え、区分所有権を円滑に解消するための規定を設けることが、現実問題として必要になってくると思われる。本来は、欧米のマンション法制のように、区分所有権の解消規定があれば十分とも考えられるが、これまでの日本のマンションの特殊事情から、建て替え規定が設けられた経緯があり、今になってこれをなくすることは現実的ではない。したがって、区分所有権の解消規定を新たに加えることが適当と考えられる。例えば、5分の4の多数によって、建て替え決議か区分所有権の解消決議を行えるようにすればよい。

もし、こうした方向に向かうとすれば、マンションの終末期に関し、多数による建て替え決議が設けられた83年の区分所有法改正、特別決議の要件が問われなくなった02年の区分所有法改正に続き、区分所有権に制限が加えられることになる。区分所有権は、もともと共同住宅を分割して所有する権利であり、共同住宅という性格上、多くの制約を受けざるを得ない。このことはマンションが登場した初期には十分意識されなかったが、老朽化が進むにつれ次第に意識せざるを得なくなってきた。今後は、区分所有権は制約を受ける、弱い財産権であるという認識を持つことがより一層必要になる。

ここまで述べてきたように、将来、老朽マンションが急増し、その多くが建て替え困難になる可能性を考えれば、区分所有権の解消という選択肢を用意することが必要になる。しかし、こうしたマンションの現実を直視すれば、マンションを分譲することによって保有させるというこれまでの仕組みが果たして妥当なものであるかという疑問に突き当たる。現在の状況では、区分所有権は、それをせっかく取得しても、建て替えができなければ、

いずれ解消せざるを得ない性質のものになりつつある。また、建て替え可能な場合でも、建て替えに参加しなければ、それを手放さざるを得ない。

このように区分所有権が最終的には大きな制約を受けざるを得ないものであるとわかっているとしたら、最初に分譲マンションを供給する時点から、所有権に時限的な制約を加えておく方がむしろ合理的だという考え方も生まれてくる。すなわち、あらかじめ建物の物理的耐用年数とかけはなれないように所有権の有効期限を設定し、マンションを分譲するという考え方である。期限が切れれば所有権は効力を失い、それと同時に建物の物理的な寿命も尽きるという仕組みになっていけば、これまで述べてきたようなマンションの終末期の処理問題が深刻化することもなくなる。また、所有権の期限を区切って分譲すれば、それだけマンションを安い価格で販売することができる。所詮、子供や孫の代まで、同じマンションを永久に所有し続けることなどできないとすれば、少なくとも自分が生きている間だけ住まいが保証されれば十分と割り切れば、時限的な所有権を取得することは理に適っているといえる。

こうした考え方に基本的に則ったマンションの供給方式が、最近少しずつ現われている定期借地権付きマンション（定借マンション）である。有期の定期借地権を設定した土地の上に分譲マンションを建設するというもので、定期借地権の期限が切れれば土地は持ち主に返還されるという仕組みである。最近では70年という長い期限を設定した定借マンションが出現し、この期限なら生涯にわたって住める上、分譲マンションに比べ、安い価格で購入できるという点で人気を呼んでいる。定期借地権終了後の土地の新たな利用方法については、土地の持ち主に委ねられるため、区分所有権の意見を一致させることができず、建物がスラム化されたまま放置されるような事態は生じなくなる。

分譲マンションの区分所有権が限定された性質のものであり、しかも終末期の処理について困難に直面する可能性が高いにも関わらず、なぜ今なお分譲マンションの人気が高いかといえば、やはりそれに代替しうる共同住宅の仕組みが普及していないという点に、その理由を求めることができる。定借マンションの供給はまだ限定的なものに留まっているし、賃貸マンションでファミリー向けの永住可能な物件は少なく、あったとしても家賃が高いという難点がある。また、分譲マンションには、資産形成の手段とはいえなくなったとしても、まだ、間取り変更やリフォームを含め好きなように手を加えて住むことができるというメリットが残されている。最近では、都心部の好立地の物件も続々開発されており、利便性を求めて購入する場合も多い。さらに、供給者側にとっても分譲マンションは、投下資金が早期に回収できる点や、販売後はリスクを負わなくて済むことなど、依然として供給することのメリットが大きいことには変わりがない。

こうした事情から、終末期の処理問題という難点を抱えながらも、分譲マンションの仕組みは未だ人々に受け入れられている。しかし、今後代替的な仕組みが普及するようになれば、いつまでも現在の分譲マンションの地位が安泰ということもなくなるかもしれない。分譲マンションの仕組みは、基本的に所有することにメリットがある時代の仕組みであっ

たが、不動産価格の上昇が見込めない状況下では、所有することよりも利用することに重点を置く仕組みの方が合理的と考えられる。次章では、そうした仕組みの一つである定借マンションを含め、いくつかの新しい共同住宅の供給の仕組みを検討し、それが分譲マンションに代替し得る共同住宅の新たな供給方式になり得るのかという点について検討していくことにしよう。

4. マンションの新たな供給方式

4.1 所有から利用へ

日本の共同住宅の現状は二極化しており、一方で、ハイグレードで自分のものにはなるが、将来の建て替え不安が残る分譲マンションがあり、もう一方には、ローンを抱えることなく住み替えも自由にできるが、質が良いとはいえない賃貸マンション（または賃貸アパート）がある。賃貸マンションは、良質で立地の良いファミリー向けのものに住もうとすると、家賃がかなり割高になる。高い家賃を払うくらいなら、いずれは自分のものになり、立地条件にも恵まれている分譲マンションを購入しようというのが、現在の平均的な分譲マンション取得の動機のように思われる。

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えないものの、住まいを追われる場合もある。せっかくローンを払い終えても、マンション寿命が短く、建て替えのためにまた多額の資金が必要になったり、場合によっては住まいを追われる場合があるという点で、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。それに加え、多額の住宅ローンを抱えることは、従来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。

このように、共同住宅に住もうという場合、公営住宅を除けば、分譲マンションの「所有」か、質の悪い賃貸マンションの「利用」かという、事実上、二つの選択肢しかない状況を打破し、新たな共同住宅を提供しようという試みも少しずつ現われるようになっていく。新たな共同住宅の仕組みを作る場合のポイントの一つは、必ずしも所有しなくとも良好な居住環境を得ることができるという点である。すなわち、「利用」のより良い選択肢を提供するという点である。もう一つは、建物の耐久性を高め、これまでのようにわずか30年程度で建て替えなければならないという状況を是正するという点である。建物の耐久性が従来の上を倍以上に高まれば、生涯そこに住むことができ、所有した場合でも、途中で建て替えの心配をしなくても済む。建物を本来あるべき物理的耐用年数の最大限使い尽くすことが普通になれば、建物の寿命があまりにも短く、住み続けるために、無理をして同じ場所に建て替えなければならないという必要もなくなるだろう。

前者の「利用」というポイントを重視した新しい共同住宅のスタイルの一つが、前章で述べた「定期借地権付きマンション（定借マンション）」である。また、分譲マンション並みの広さ、設備を備えた良質な賃貸マンションを供給する仕組みとしては、1.5で述べた「スーパートラストマンション」などがあげられる。

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、設備の傷み具合に応じて、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。一般にコンクリートは、施工時における品質の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 年は持つのにに対し、配管や設備は 25～30 年で耐用年数が来る。したがって、しっかりしたスケルトンを作った上、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。

4.2 スケルトン定借（つくば方式）

SI 方式は、マンションの設計思想としては非常に優れたものであり、日本では 82 年に分譲された「泉北桃山台 B 団地」（大阪府住宅供給公社）で、初めて採用された。しかし、初期コストが高かったため、売れ行きは芳しいものではなかった。SI 方式は、実際に採用する場合、通常的设计に比べコストがかなりかかるという点がネックとなり、その後の普及が妨げられてきた。もっとも最近では、他のマンションと差別化を図るために、不十分ながらも、SI 方式の思想を一部取り入れるマンションも登場するようになってきている。しかしそのようなマンションはまだわずかである上、宣伝のために SI 方式を若干取り入れているに過ぎないようなものも散見される。

このように、SI 方式は本格的に導入する場合にはコストがかかるが、土地を定期借地権にすることで値段を下げる工夫をした共同住宅の新たな仕組みが、「スケルトン型定期借地権付き住宅（スケルトン定借）」といわれるものである。スケルトン定借の基本的な考え方は、以下のようなものである。定期借地権（60 年の一般定期借地権に、途中で地主が建物を買い取ることができる建物譲渡特約を付加）を設定した土地の上に SI マンションを作り、建物を購入した入居者は、建物譲渡特約の行使期間（30 年）が来るまで保有することができる。地主が建物を買い取った後は、賃貸住宅に変わり、従前からの居住者はそのまま住むことができる（買い取るのはスケルトン部分のみ）。建物譲渡特約が行使されなかった場合には、そのまま定期借地権が続き、60 年後に建物を地主に無償譲渡して、入居者は退去する。入居者は退去時には、インフィル部分を除去し、スケルトン状態で出て行かなければならない。

この仕組みでは、マンション購入者にとっては、SI 方式の採用によって初期の建設費用がかかっても、土地を定期借地権とするため、その分安く購入できることになる。また、初期のインフィルは、入居者の好みで作ることができる。30 年後に建物譲渡特約が行使された場合には、賃貸住宅に変わるが、地主の建物の購入代金とその後の賃貸住宅としての家賃が相殺されるため、低い家賃で住み続けることができる（借地期間に支払っていた地

代並みの家賃)。この仕組みによって、入居者は事実上、60年間スケルトンを利用する権利を得ることができることになる。

一方、地主にとってのメリットは、土地を売るのではなく保有し続けることができ、その上、30年後（子供の代）に建物を買取り取って借地を終了させるかどうかを選択できるという点で、自由度が高まる。つまりは、一般定期借地権の期間内ずっと、土地利用を凍結しなければならないというリスクがなくなる。また、建物は、購入者の負担によって建てられるため初期の建設費用はかからない。60年後の一般定期借地権の終了によって、入居者が退去した後は、適当なインフィルを作って賃貸経営を行ってもいいし、もう一度スケルトン定借として売却してもよい。スケルトンが100年の耐久性を有しているため、60年後以降も、地主が状況に応じてスケルトンを活用して不動産経営を行うことができる。

また、この仕組みは、一般借地権で供給される定借マンションの問題点をも克服しようとしている。定借マンションでは、定期借地権終了後、土地を更地にして地主に返還しなければならないが、スケルトン定借では、再利用可能なスケルトンは残すため、建物のスクラップアンドビルドを極力抑える仕組みであるという点である。また、定借マンションでは、後に再び述べるが、借地期間が残りわずかになってきた場合、いずれ取り壊される建物であるため、十分なメンテナンスが行われなくなる可能性がある。これに対しスケルトン定借では、インフィルを更新しつつ、スケルトンは100年間持たせようという仕組みであるため、そのような可能性は低いと考えられる。

この仕組みによって供給されたマンションの第1号は、96年7月に完成した「メソードつくばⅠ」である。茨城県つくば市で初めて供給されたため、スケルトン定借の仕組みは「つくば方式」とも呼ばれる。これまでに10数棟、200戸あまりが供給されている。これまで供給されたすべてが、コーポラティブ方式で建設されている。コーポラティブ方式とは、最初に入居者を募り、地主と入居者が建設組合を作り、協調してマンションを建設するという方式である。スケルトン定借が複雑な仕組みであるため、事前に入居者に十分理解してもらう必要があること、初期のインフィルを注文によって作るため、入居者を早期に確定しておく必要があることなどの理由による。建て売りも不可能ではないが、建て売りにすると、時間の制約上、インフィル部分に、購入者の希望を十分反映させることができないという難点がある。理想的には、スケルトン状態で分譲し、その後購入者がインフィルを自由に作れる仕組みが望ましいが、現在の建築法制や登記の枠組みの中では、それができないという事情がある。

このようにスケルトン定借は、現在の建築法制や仕組みの範囲内で、工夫してSI方式のマンションを安く供給しようとするものである。しかし、複雑さ故に肝心の土地を提供する地主の理解は今でもあまり進んでおらず、またコーポラティブ方式のため必然的に小規模なものしか手がけられず、建設するまでに手間と時間もかかるため、現状では広く普及するに至っていない。

4.3 定借マンション

その複雑さからスケルトン定借の普及が依然進んでいないのに対し、一般定期借地権を活用した定借マンションの供給は、最近徐々に増える兆しが現われている。

定期借地権は、91年の借地借家法の誕生に伴い（旧借地法と旧借家法を一体化）、新たに創設された仕組みで、一定の契約期間が終了すると借地人は、その土地を地主に更地にして戻さなければならないというものである。それまでの借地法では、一度契約を結ぶと地主の都合で解約するためには、正当事由がない限り認められないケースが多く、契約が自動的に更新され、貸した土地は地主に戻って来ず、地主にとって不利となっていた。

これは地主が土地を貸すことをためらう要因となっていたため、一定期間の契約が終了した後は、地主への変換を義務づける定期借地権が新たに創設されるに至った。定期借地権には、「一般定期借地権」のほか、期間終了で地主に建物が譲渡される「建物譲渡特約付き借地権」、「事業用借地権」の三種類がある。このうち、建物譲渡特約付き借地権は前述のスケルトン定借の仕組みで活用されている。これに対し、定借マンションは、一般定期借地権を使ったマンション供給の仕組みである。

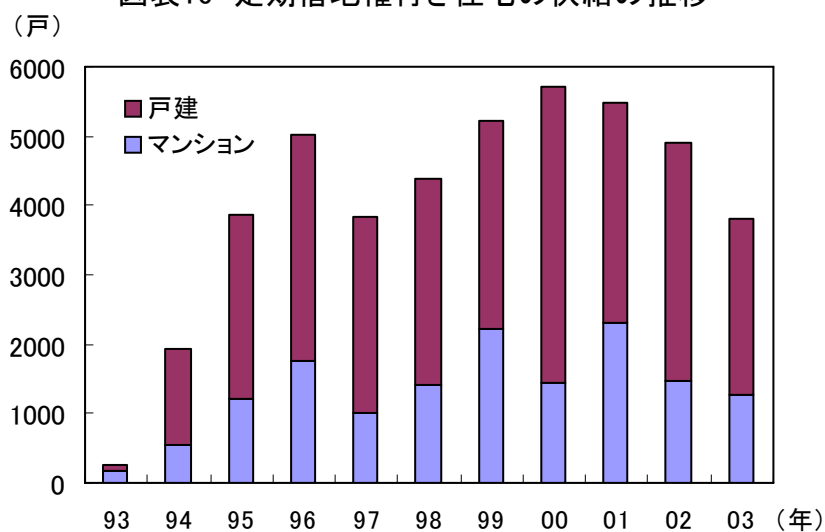
定借マンションの一般的な仕組みとしては、デベロッパーが地主との間で定期借地権契約を結んだ上で、デベロッパーがマンションを建設、販売を行うというものである。定期借地権の契約期間は50年以上に設定する必要がある。土地を取得しない分、一般の分譲マンションに比べ、2～3割程度安く取得することができる。借地のため、土地の分の固定資産税や都市計画税はかからないが、一時金（保証金または権利金）、毎月の地代が必要である（図表15）。保証金は地主が期間満了時に返還する義務（無利子）がある一時金であり、権利金は返還義務のない一時金である。地主はどちらかを選択して受け取るが、いずれも建物価格の1～2割程度の水準である。このほか、定期借地権満了後の土地返還時には、更地にして返還する必要があるため、建物の解体費用も必要になる。

図表 15 定借マンションと一般分譲マンションの比較

	定借マンション	一般分譲マンション
価格	定期借地権の分、安い。 ただし、保証金または権利金支払いの必要あり	所有権取得の分、高い
毎月の支払い	借地料支払いの必要あり	借地料はなし
税金	土地の分の固定資産税、 都市計画税は不要	建物、土地両方の固定資産 税、都市計画税を支払う

（出所）筆者作成

図表16 定期借地権付き住宅の供給の推移



(出所) 定期借地権普及促進協議会資料により作成

定期借地権が登場して以降、定期借地権付きの住宅やマンションが供給されるようになったが、ここ数年は地価下落により一般分譲マンションの価格も値下がりしたため、定期借マンションの供給はやや停滞していた(図表16)。しかし、最近ではバブル崩壊後ようやく都心部の地価が上向きに転じるなど不動産市場が活発化し、マンションの用地取得コストが上昇するなどして、定借マンションの供給が再びクローズアップされてきた。また、従来は50年の期間が一般的であったが、70年の定期借地借地契約を設定する物件も現われ、これならば永住できるということで人気を呼んでいる。

例えば、04年3月から販売された「タンタタウン」(横浜市、港北ニュータウン内、総戸数678戸)は、公団の保有する土地に70年の定期借地権を設定して建設された(伊藤忠都市開発などが開発)。売り主が旧都市基盤整備公団(現都市再生機構)と契約し、着工してから引き渡しまで2年かかるため、購入者には68年の定期借地権となった。例えば3LDK、93.77㎡の物件の例では、価格は約3252万円、保証金が約28万円、地代は月約1万5000円であった。価格は港北ニュータウン内の所有権付きの一般分譲マンションに比べると、1000万円ほど安かった。割安感を背景に、4回の販売はすべて完売した。この成功を受け、05年2月には、都市再生機構の土地に70年(購入者には68年)の定期借地権を設定した「タンタタウン アルボの丘 向陽台」(東京都稲城市、多摩ニュータウン内、680戸)を販売し、やはり好評を博した。

70年という長期の定期借地権契約を設定できたのは、地主が都市再生機構であったという要因が大きい。当初は一般的な50年にする予定であったが、開発業者がそれでは購入者のニーズに対応できないと主張し、70年で折り合った。特に主婦の要望として、50年間で

は夫が亡くなっても自分はまだ生きており、住まいを追われるという不安が寄せられていたという。これに対し、地主が個人の場合には、70年という期間は、本人はもとより、土地を相続した子の寿命まで尽きてしまう可能性がある。また、地主が法人の場合は、70年も土地を貸したままにしておいた場合、より有効な活用を怠っていると株主から批判される恐れもないとはいえない。地主が公共的な主体でなければ、70年という長期の設定は、実際問題としてなかなか難しいと思われる。しかし、自治体や都市再生機構、住宅供給公社など、公共的主体の土地の活用意欲が高まっていけば、今後さらに長期の定借マンション供給が増えていく可能性はある。現に、東京都が港区港南に所有する土地に、民間デベロッパーが大規模な定借マンションを建設する計画もある。

定借マンションの購入層であるが、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いうことができよう。まさに、所有よりも利用を優先するという選択である。

定期借地権は、最近では地主にとって、税制面からの追い風もある。地主が受け取る一時金（保証金または権利金）については、権利金にすると地主は一時的に課税され、しかも累進課税されてしまうという難点があったため、従来は保証金が主流であった。ただ、保証金は将来返還しなければならないという点では、地主にとって不都合であった。しかし、2005年の1月に国税庁から出された一時金の取り扱いの改正によって、権利金の場合、地主が受け取った時点では課税せず、毎年の地代に合わせて分散して課税することができるようになった。この改正によって、地主にとっては、定期借地権付き住宅をこれまでより税制面で供給しやすくなったといえる。

これまで述べてきたように、現在では70年の定借マンションが登場したことで、一般分譲マンションの強力なライバルになり始めているが、定借マンションにも全く問題がないわけではない。最大の問題は、先にも少し触れたが、借地期限が迫ってくると、取り壊しが近づくため、十分な管理やメンテナンスが行われなくなる懸念があるという点である。定借マンションが登場してからまだ10数年にすぎないため、今のところこうした問題は顕在化していないが、いずれ懸念が現実のものになる可能性は否定できない。これは一般の分譲マンションにおいて、老朽化した場合でも、将来建て替えができるとの期待が強い場合、修繕などのメンテナンスが疎かになるのと同じである。結果として、建て替えることができなければ、こうしたマンションはスラム化したまま放置される場合が出てくる。定借マンションの場合には、借地期間が満了した後は、必ず取り壊されるため、たとえマンションがスラム化したとしてもそのまま放置され続けるような心配はない。しかし、借地期間が満了するまでの間、建物を使い尽くすために、いつどのようなタイミングで修繕や改修など適切なメンテナンスを行うかについて十分な計画を練っておく必要がある。その

意味で管理組合の果たすべき役割が重要なのは、一般のマンションと何ら変わりがない。

定期借地権によるマンション供給が一般的なイギリスでも、かつて同じような問題が生じたことがある（大野（2003b）による）。イギリスでは、日本でいうところのマンションはフラット、定期借地権はリースホールドと呼ばれる。イギリスのリースホールドの存続期間は、一般的には99年である。このリースホールドフラットで問題となったのは、メンテナンスが十分行われず、存続期間の満了時には極端に荒廃が進んだ状態になるという点であった。こうした問題が発生するのは、リースホールドフラットの中でも、管理責任を賃貸人であるデベロッパーが負っているタイプであった。デベロッパーが管理責任を果たさなかったため、こうした問題が生じた。管理責任をフラット保有者が参画するフラット管理会社が果たすタイプでは、こうした問題は発生しなかった。この問題は、後に賃貸人が管理上の義務につき重大な違反が発生した場合には、フラット保有者が、賃貸人の管理権を強制的に取得できることにするなどの方法によって、解決が図られた。

なお、現在のイギリスでは、日本の区分所有権に相当するコモンホールドが創設され（02年）、マンションの供給は、リースホールド以外に、コモンホールドで行うことも可能になっている。コモンホールドフラットでは、コモンホールド管理組合（日本の管理組合に相当）が管理責任を負う。コモンホールドフラットでは、デベロッパーの手は完全に離れているため、デベロッパーの管理義務不履行などの問題はそもそも発生する余地はない。

定期借地権のもう一つの問題は、借地期間が満了すると必ず取り壊さなければならず、その点ではスクラップアンドビルドを助長してしまう面があるという点である。ただ、これまでマンションを築30年程度で建て替えてきたのと比較すれば、一般的な借地期間の50年の場合でも、十分長く使ったという評価はできるかもしれない。しかし、これからは100年の耐久性を持つマンションを建設しなければならないと考える立場からは、50年でもまだ短すぎるとの批判を受けるかもしれない。この問題は、借地期間がより長く70年、さらにはイギリスのようにそれ以上の長さに設定されれば基本的には解決する。そこまで使えば、もはや一般的なコンクリートの物理的耐久年数は尽きるといえる。しかし、現実には地主の都合があるため、借地期間をより長くすることは難しい状況にある。

定借マンションのこうした問題については、別な言い方をすれば、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る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全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二つの問題、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。

4.4 スーパーラストマンション

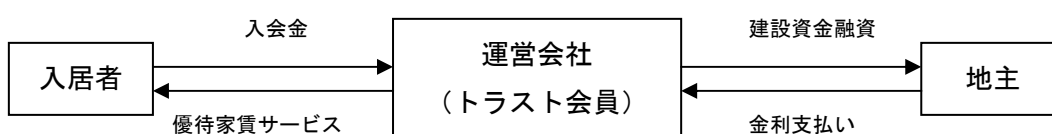
一方、永住可能な賃貸マンションを供給する新たな仕組みとしては、スーパーラストマンションの仕組みがある。これまで、日本の賃貸マンション（または賃貸アパート）については、地主が税金対策として建設する側面があり、居住性や耐久性など住まいとしての本来の機能は軽視される傾向があった。このため、何より費用対効果が重視され、入居者の回転を早くすることや、投資額を極力減らすといった面に力が入れられてきた。床面積も狭く（民間借家の03年全国平均45.95㎡、総務省「住宅・土地統計調査」による）、家族で永住するには不向きであった。スーパーラストマンションはこうした賃貸マンションの現状を打破し、分譲マンション並みの設備、広さを持つ永住型賃貸マンションを供給する仕組みとして、アサヒグローバル株式会社（三重県四日市市）が考案したものである。

この仕組みでは、まず、入居者は運営会社の会員となり、一定の資金を預ける（図表17）。この資金は入会金という位置づけで、これがマンション建設資金の一部として地主に融資される。マンションを建設する場合、通常、金融機関からは総工費の8割程度が融資されるが、この仕組みでは金融期間からの融資でカバーされない部分に相当する約2割分について入居者の預けた資金から融資される。この結果、地主にとっては資金調達に余裕が出て、よりグレードの高いマンションを建設することが可能になる。具体的には、広さ80㎡を最低基準とし、鉄筋コンクリート造りで分譲マンション並みの設備を備えたものとし、外観にも気を配りデザイナーズマンションとする。広さ的にも設備的にも、従来の賃貸マンションと異なり、十分永住することが可能なレベルである。

一方、入居者は預けた資金の額に応じて、このマンションに通常家賃より安い優待家賃で入居することができる。例えば、通常家賃10万円のところ、100万円の加入金を支払えば優待家賃は9万6600円、500万円では優待家賃は8万3300円、1500万円では優待家賃は5万円（通常家賃の半額）となる（図表18）。これを入居者の立場からみれば、入会金を預けたことによって、家賃が割安だった分については、その資金を提供したことで運用益が得られたとみなすことができる。なお、入居者の途中解約は自由で、解約後、加入金はほぼ全額返還される（月額100円の会費を差し引いた上で返還）。

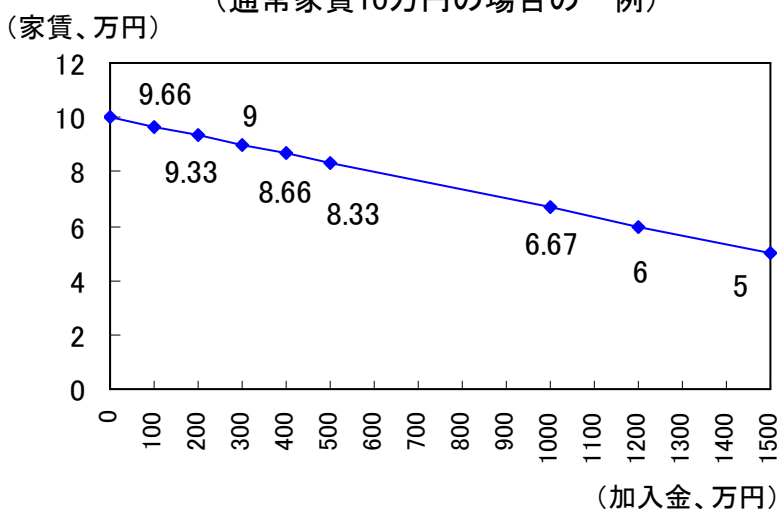
地主にとってのメリットは、融資が受けられるほか、一定の貯蓄を持つ良質な入居者を確保でき（おそらく家賃滞納の心配がない）、高級賃貸マンションを低家賃で提供するため人気が高く空室の心配がないという点などである。スーパーラストマンションは、地主と入居者の双方にメリットをもたらす仕組みであり、これまで三重県で20棟あまりが供給されている。アサヒグローバルは、今後、この仕組みをフランチャイズで全国展開することを目指している。

図表17 スーパーラストマンションの仕組み



(出所) アサヒグローバル資料により作成

図表18 スーパーラストマンションの優待家賃
(通常家賃10万円の場合の一例)



(出所) アサヒグローバル資料により作成

4.5 証券化による賃貸マンションの供給

スーパーラストマンションの仕組みを資金面からみれば、入居者の貯蓄を建設資金の一部に充てることで、ハイグレードのマンションを建設し、その利益の一部を優待家賃という形で入居者に還元するものであるといえる。一見、特殊な形に見えるが、広い意味では、開発型証券化に類した仕組みになっている。この仕組みを、証券化の仕組みを活用してより一般化すれば、証券化によって投資家から広く調達した資金によって賃貸マンショ

ンを建設し、そこから得られた収益（家賃収入）の一部を投資家に配当するという仕組みになる。

最近の不動産証券化市場では、REIT（不動産投資信託）が急拡大しているが、REITにはオフィスビルのほかマンションが組み入れられることも増えている。工夫次第では、証券化した物件をREITに組み入れることで、良質な賃貸マンションを供給する仕組みを構築できる可能性がある。良質な賃貸マンションであれば、空室率も低く、安定した収益を長期にわたって維持できるため、有利な投資対象となり、投資家の資金をより多く集めることができるだろう。

実際、最近ではデベロッパーが、マンションを個人向けに売るのでなく、REITや不動産ファンドなどの投資家向けに一棟売りするケースも少しずつ増えている。デベロッパーにとっては、個人向けに売るより手間がかからない上、個人向けより高値で売却できる場合がありケースもありメリットがあるという。マンション建設に要した資金を早期に回収できるという点では、投資家向けに一棟売りするのも、個人向けに売ると同様である。こうしたメリットがあるため、投資家への売却を前提としたマンション開発も行われるようになってきている。より良い物件であればそれだけ安定した家賃収入が期待できるため、投資家向けに販売しやすくなる。こうした動きがさらに広がれば、良質な賃貸マンションの供給が増加していく可能性がある。

しかし、資金提供を一般投資家だけに依存することは、不動産市況が好調な時には多くの資金が集まるものの、逆の場合には、資金が一気に流出してしまうような事態を招きかねないという懸念がある。また、マンション開発を行う際に、収益（家賃収入）が上がることをのみを優先し、必ずしも入居者の望む永住型マンションが供給されないという可能性もある。例えば、収益性だけを重視すれば、ファミリー向けよりは回転の早いワンルームマンションの建設が選択されるかもしれない。このように、投資家の資金に全面的に依存して、証券化を通じた賃貸マンションの開発を図ることは、ここで目的とする良質な永住型賃貸マンションの供給という点については、必ずよい結果をもたらすという保証はない。

こうした点を考慮すれば、証券化の仕組みを活用する場合でも、開発した物件に入居を予定している人が、主として証券を購入して資金提供できる仕組みにした方が望ましいと考えられる。この場合には、スーパートラストマンションと同様の性格を持つ仕組みを、証券化を活用して構築するということになる。これまでのところ、実際にこうした仕組みは現われていないが、今後、所有よりも利用を重視する流れが強まっていけば、こうした仕組みによって賃貸マンションを供給しようという気運も高まっていくかもしれない。その場合、永住型の賃貸マンションがこうした形で多数供給されるように、公的主体が発行された証券の一部を購入する形で支援を行うということも考えられよう。

5. 良質なマンションストックの形成に向けて

本稿では、これまでの区分所有権付きマンションを供給する仕組みが、マンションの終末期において問題を引き起こしていることについて、分析、考察を加えてきた。区分所有権付きで分譲するとしても、マンションが本来あるべき物理的な耐用年数を全うするのであれば、生涯にわたって住むことができ、途中で建て替える必要性はなくなる。また、建物を十分使い尽くした後であれば、その後は区分所有権を解消して売却し、別なところに移り住むと考えるのもごく自然になるはずである。現に、他の先進諸国においては、日本のように、同じ区分所有者が同じ場所にマンションを建て替える例はなく（マンション法制でも建て替えは予定されていない）、このような考え方が普通となっている。したがって、今後のマンション供給については、購入後、生涯にわたって住むことができるような耐久性のあるものを建設することが基本になる。そして、終末期の段階では、区分所有権の解消を行いやすくする法整備が必要である。

一方、マンションの区分所有権を取得しても、それを最後には解消しなければならないとすれば、最初から期限が区切られた所有権を取得する方が合理的という考え方も成り立つ。その方が購入時点で安く取得できるし、またその期限が区分所有者の寿命や建物の物理的寿命と合致していれば、永住できる上、期限満了後には必ず解体されるため、スラム化されたまま放置されるような事態も起きなくなる。おそらく70年以上の定期借地権付きマンションならばこうした条件を満たすことができると考えられる。ただ、その前提として、70年以上の耐久性を持つマンションを建設することが必要になるのはいうまでもない。また、定期借地権付きのマンションには、定借と賃貸の仕組みを有効に組み合わせ、スケルトンの100年利用を目指すという、複雑な仕組みではあるが、すぐれた理念を持つスケルトン定借というバリエーションもある。

賃貸ではなく、区分所有権や定期借地権でマンションを持つことのメリットの一つは、間取り変更、リフォームを含め好きなように使うことができるという点にあるが、それにこだわらなければ賃貸マンションに住むという選択肢もあつてしかるべきである。しかし、これまでの日本では、永住型の賃貸マンションは少なく、あつたとしても家賃が割り高だった。しかし今後、スーパーラストマンションや、証券化を活用した賃貸マンション供給の仕組みが普及すれば、十分な設備と立地条件を備えたものも多く登場するようになると期待される。賃貸マンションの最大のメリットは、自由に住み替えることができるという点にある。所有よりも利用を重視する考え方が強くなり、賃貸マンションの十分な選択肢も用意されるようになれば、あえて区分所有権付きや定期借地権付きのマンションを選ばず、賃貸マンションに永住するというライフスタイルも広がる可能性がある。

今後は、区分所有権付き、定期借地権付き、賃貸という三つの形態について、所有と利用のいずれを重視するかによって、それぞれ満足のできる選択を行えることが望ましい（図表19）。いずれを選択するかは、価値観とライフスタイルによって、個人が自由に選べばよ

参考文献

- 阿波秀貴・大間博・三浦義幸 2002 「築 30 年以上の分譲マンションの建替意識調査と誘導策の検討」 <http://mansion-saisei.co.jp/> (マンション再生・建替・支援センター)
- 江本央 2002 『究極のわが家「100 年マンション」の誕生』 東洋経済新報社
- 藤木良明 2004 『マンションにいつまで住めるのか』 平凡社
- 船橋哲 2003 「フランス法の状況」 『マンション学』 第 15 号
- 花房博文 2003 「アメリカ法の状況」 『マンション学』 第 15 号
- 平松朝彦・井上和雄 2003 『マンションが破綻する理由—内配管から外配管方式に』 日刊建設通信新聞社
- 廣田美久 2003 「諸外国のマンション管理組合と専門家の活躍—アメリカ、イギリス、ドイツ、フランス」 『マンション学』 第 15 号
- 本間義人 1987 『産業の昭和社會史⑤ 住宅』 日本經濟評論社
- 稲本洋之助・小柳春一郎・周藤利一 2004 『日本の土地法—歴史と現状』 成文堂
- 伊藤滋 2004 「伊藤先生の『麻布パインクレスト』体験」 『街並み』 Vol.35
- 岩田規久男 1997 「マンションの法と經濟分析」 岩田規久男・八田達夫編 『住宅の經濟学』 日本經濟新聞社
- 伊豆宏編著 1999 『変貌する住宅市場と住宅政策』 東洋經濟新報社
- 梶浦恒男 2001 『新世代のマンション居住—管理・震災・建て替え・更新を解く』 彰国社
- 梶浦恒男編 2004 『ストック時代の住まいとまちづくり』 彰国社
- 梶浦恒男・金貞仁・岡部伊都子 2001 「分譲マンションの建替え成立要件の考察—成功事例と不成功事例の比較」 『マンション学』 第 11 号
- 鎌野邦樹 2001 「わが国の区分所有法の性格—昭和 37 年の立法過程での議論を手掛かりに」 『マンション学』 第 12 号
- 鎌野邦樹 2003a 「わが国のマンション法制の課題—マンションの維持と建て替え」 『マンション学』 第 15 号
- 鎌野邦樹 2003b 「ドイツ法の状況」 『マンション学』 第 15 号
- 小林秀樹 2003 「『利用権』概念が提起するマンションの将来像」 『マンション学』 第 17 号
- 小林秀樹・竹井隆人・田村誠邦・藤本秀一 2000 『スケルトン定借の理論と実践』 学芸出版社
- 国土交通省国土技術政策総合研究所監修、社団法人全国市街地再開発協会編、マンション建替え研究会 2003 『マンション建替えマニュアル—住民の合意形成から補助制度まで』 ぎょうせい
- 国土交通省総合政策局不動産課不動産投資市場整備室・不動産証券化協会監修、不動産証券化研究会編 2004 『開発型不動産証券化の知識と実際』 ぎょうせい
- 丸山英氣 2000 『マンションの建替えと法』 日本評論社

- 丸山英氣 2002 「建替え円滑化法の機能」『マンション学』第 14 号
- 増淵勝彦 2003 「容積率緩和が分譲マンション建て替えに与える効果：東京都区部の潜在需要」『JCER 研究員レポート』No.20
- 松本恭治 2003 「土地資産依存のマンション建替え方式の終焉を迎えて—建替え可能住宅数予測から見る建替え円滑化法制定の意味」『マンション学』第 15 号
- 日本マンション学会マンションストック評価研究会・財団法人マンション管理センター編 2002 『マンションを 100 年もたせる』オーム社
- 日本生活学会編 2002 『生活学 第 26 冊 住まいの 100 年』ドメス出版
- 西山卯三 1989 『すまい考今学』彰国社
- 近江隆 2003 「区分所有建物の部分建替え（6）—建物の終末シナリオ」『マンション学』第 17 号
- 大野武 2001 「区分所有制度の法律構成に関する一考察—イギリス法との比較法的考察」『マンション学』第 12 号
- 大野武 2002a 「イギリス法の管理組織と管理」『マンション学』第 13 号
- 大野武 2002b 「イギリスの区分所有法の制定過程と制度的特徴」『月間住宅着工統計』8 月号
- 大野武 2003a 「イギリス法の状況」『マンション学』第 15 号
- 大野武 2003b 「定期借地権住宅の意義と課題—イギリス法との比較法的考察」『マンション学』第 17 号
- 太田知行・村辻義信・田村誠邦 2005 『マンション建替えの法と実務—同潤会江戸川アパートメントの事例に学ぶ』有斐閣
- 小澤英明 2000 「建物区分所有関係の解消—建替え方式を廃止して売却方式を導入することについて」『マンション学』第 9 号
- 齊藤広子 2005 『マンション管理学入門』鹿島出版会
- 瀬下博之 2003 「購入型定期利用権の機能と普及可能性—『法と経済学』の視点から」『マンション学』第 17 号
- 島本慈子 1998 『倒壊—大震災で住宅ローンはどうなったか』筑摩書房
- 島本慈子 2005 『住宅喪失』筑摩書房
- 住田昌二・延藤安弘・三宅醇・小泉重信・西村一郎 1985 『新建築学体系 14』彰国社
- スーパーラストマンション研究会 2005 『今の家賃を安くする方法』明日香出版社
- 田原拓治 2005 「建替マンションの従前価格、従後の価格、占有面積の配分割合」『Evaluation』No.16
- 田村誠邦 2004 「マンション建て替えと合意形成」『街並み』Vol.35
- 田村誠邦 2005 「マンション建て替えを推進するための 6 つの課題」『Evaluation』No.16
- 戸谷英世・久保川議道 2003 『日本の住宅はなぜ貧しいのか—資産となる住宅建設とスーパーラストマンションの試み』井上書院

山森芳郎 2000「空間価値の区分所有から時間価値の区分所有へ—基層文化から見た100年マンション」『マンション学』第11号

山森芳郎 2001「マンションの長寿化と定期区分所有概念の導入」『マンション学』第12号

山森芳郎 2002「マンション共用部分・敷地に対する一元的所有・管理制度の導入を一マンション・トラストの提案」『マンション学』第13号

山岡淳一郎 2004『あなたのマンションが廃虚になる日』草思社