

『マンション高騰の真実～都市部の「非居住化」が街を壊す』 (中公新書ラクレ)を読む

伊藤久雄（NPO法人まちぼっとスタッフ）

本書は8月10日に発売されたばかりの新書である。著者は野澤千絵さん（明治大学政治経済学部政策学科教授）。自らの登記簿徹底調査等に裏打ちされた「非居住化」の実態を赤裸々の明らかにする。その鋭い分析に圧倒される。ぜひお薦めしたい本である（8月21日付け「市民自治ノート」）。

本書は、東京、大阪、京都、神戸、札幌などに広がる「非居住化」を「脅威」と捉え、登記簿等を徹底解析し、国内外の富裕層や法人が、新築のみならず中古まで買い漁っている実態を明らかにした。そして非居住化問題は、この先、マンション管理や都市政策に多大な影響を及ぼしかねないとして、「住むための住宅」への原点回帰の方策を提起する。

本書の手法の一つである「登記簿調査」は、私（伊藤）がやりたいと思ってできなかった手法である。20数年も前のことであるが、その時のことを思い出すながら、都市政策としての問題提起を共有したいと思う。

1. 登記簿調査とは

不動産登記簿は昭和63年の法務省令に基づき、平成の前半から順次紙ベースからコンピュータ化され、平成20年にはすべての不動産登記簿がデータ化された。登記簿の閲覧は法務局（登記所）の窓口で登記簿謄本（登記事項証明書）を請求することで可能である。無料で閲覧はできず、オンライン・窓口ともに手数料が必要である。手数料は書面請求で600円、オンライン請求・送付520円、オンライン請求・窓口交付490円である。

紙ベースの時代は、登記簿は簿冊として保存され、閲覧は1件請求しても簿冊単位で貸し出され、法務局（登記所）内の机上で見ることができた（手数料は必要であった）。

私が登記簿調査を思い立ったのは千代田区で、当時もマンション紛争が激しく、所有一居住の事態を調査しようと思ったのである。千代田区のコンピュータ化終了は平成9年（1997年）なので（東京本局指定日：平成9年2月6日、出所：参考資料）、2000年前後のことだと思われる。しかしコンピュータ化後は閲覧といえども謄本の請求なので、マンション1棟200戸前後としても3棟調査すれば500～600戸になる。

手数料だけで25万円から30万円必要であり、個人的に負担するには躊躇せざるをえず、また果たして成果が出るかどうか（非居住化のような）は自信があるわけでもなく、結局断念したのであった。

2. 都市部の「非居住化」の衝撃

現在では誰でもが何となく、あのマンションはだ誰が住んでいるのだろうか、夜になっても明かりのある窓が少ないと疑問の思っている。しかし本書の「衝撃」はその実態をあますところなく明らかにしたことである。

もっとも分かりやすいのは、本書の帯に使われている下記のデータ（グラフ）である。



このデータは、千代田区の近隣にあるマンションの購入者の構成である。所有者の住所が当該マンションである場合を「自己居住」、当該マンションの住所ではない場合を「非居住」として集計したものである。この「非居住」の増加は大阪市も同様だと、同じような傾向のデータを示している。

このような日常的に住むことを目的としない所有者が区分所有者全体の過半数を超えてくるような状況は、現時点では深刻な支障が表面化していなくても、今後、管理組合の運営に少なからぬ影響を及ぼすリスクがあると考えておくべきだと指摘する。

また第3章でくわしく分析する都市政策への影響について、序章でも述べているが、序章で本書全体の大筋を展開し、その上で、第1章から第4章までその論拠を詳細に述べている。以下、目次を列挙する。

第1章 誰がどのような目的で「住まい」を買っているのか

- 1 住宅価格高騰の「三重苦」とさらなる負担
- 2 新築市場で存在感を増す「住まない買い手」
- 3 市場価格を押し上げる短期転売
- 4 非居住所有の実態

第2章 中古市場にも忍び寄る「住まない買い手」

- 1 中古マンションすら投機の対象に
- 2 海外研究からの示唆

第3章 非居住化がマンションと街を壊していく

- 1 マンション管理への波及

2 都市政策への影響

第4章 世界の都市はどうしているのか

1 バルセロナの取り組み

2 世界に広がる「住むための住宅」を守る税制

3. 住まいを「住む人」の手に取り戻すために

この見出しは終章の見出しである。終章は、第1章から第3章までの「非居住化」の実態と第4章の世界の「住むための住宅」の取り組みから、「住まいを「住む人」の手に取り戻すため」の方策を提起した。それは次の7つである。

方策① 非居住化対策をするべき重点地域の指定

方策② 「住む人」が優先される住宅税制への再編

方策③ 短期転売の譲渡所得に対する課税強化

方策④ 空室税導入の検討

方策⑤ 新築の固定資産税優遇は住む人に限定

方策⑥ 新築マンション販売の適正化

方策⑦ 外国居住所有者への対応

これら方策を著者は『「住むための住宅」への原点回帰』だという、7つの方策のうち②から⑤の4点は、税制に関わるものである。筆者は終章の最後で述べる。『筆者は住宅政策・都市政策の研究者であり、税制の専門家から見れば、的はずれな面が含まれているかもしれませんが。また、国の住宅政策の委員会委員として長年関わってきた経験からすると、税制改正のハードルは非常に高いことも十分に理解しています。実際、住宅政策上の必要性を訴えるだけでは実現しないことも多く、社会的な議論の高まりによって国や政治を少しでも動かしていくしかありません』と。

私は、税制改正という高いハードルを提起された意義は非常に大きいと思う。私は首都圏、とりわけ東京への一極集中是正を訴えてきたが、せいぜいタワーマンションの抑制、都市再開発（特に駅前再開発）の規制、廃止を主張するくらいで、税制の問題は見過ごしてしまっていた。不明を恥じるしかない。

また著者は、『東京23区だけでなく、全国各地の大都市でも同じような非居住化が静かに進みつつあるにもかかわらず、先行的に実態把握や空室税の検討に着手した京都市や神戸市を除けば、こうした問題は都市政策・住宅政策の議論の俎上にすらのっていない状況にあります』とも述べている（あとがき）。よくぞ言ってくれたと思う。

東京は「非居住化」の最先端であるにも関わらず、議論を避けるばかりか、一極集中に反論する有様である。本書が多くの人々に読まれ、共感が広がり、非居住化や一極集中の課題に議論が高まることを期待したい。

なお神戸市は、三宮周辺の商業エリアを「都心機能誘導地区」と指定し、2020 年 7 月からタワーマンションなど大規模な住宅の建築を一定制限した。タワーマンションの林立により、主に次の 2 点を懸念している。

- ① 一部のエリアに極端に人口が集中することで、小学校などのインフラ不足などを招くとともに、ニュータウンから人が流出してオールドタウン化し、郊外エリアのスポンジ化が進行してしまう。
- ② タワーマンションは管理費や修繕積立金などが高額になりやすく、また、多種多様な属性の区分所有者がいるため、合意形成が難しく、スムーズに大規模修繕ができないおそれがあるなど、持続可能性に課題があるとの指摘もある。

神戸市の人口は 2011 年の 154 万人をピークに減少に転じ、今年 8 月 1 日現在市の人口は 149 万人と 150 万人を割り込んでいる（神戸市HP）。久元喜造神戸市長は「再び人口増に転換するという可能性はほとんどないのではないかと指摘し、「これからは人口増を狙うのではなく、人口減少を前提にまちづくりを考えていくべきだ」と話しているとされる（参考資料参照）。慧眼である。いまだに人口流入が続き、他方で大規模災害の懸念が最も大きい東京も今後の都市のあり方を考える時である。

<参考資料>

- 不動産登記コンピュータ化指定日一覧（個人が作成したもので、公式のものではない）

<https://fol.skr.jp/page/fu-com.html>

- タワーマンション規制（都心機能誘導地区） 神戸市HP

<https://www.city.kobe.lg.jp/a24533/shise/shichoshitsu/future1.html>

- 人口 150 万人割れの神戸市が、タワマン規制をする理由

2023. 12. 28 Forbs Japan

<https://forbesjapan.com/articles/detail/68272>