

# 塩漬け空き家 一等地ふさぐ



歩道をふさぐように突き出た  
空き家＝さいたま市大宮区

マンションの老朽化とともに、都会でも問題化しているのが、土地の「所有者不明化」だ。長年にわたって相続登記されぬ土地は、子も孫の代へと相続人がねすみ算式に増える。その結果、売るに売れない「塩漬け」の土地になり、都市計画や防災の妨げになるケースも出てきている。▼1面参照

人口129万人のさいたま市の中心部。JR大宮駅から徒歩10分、ビルや高層マンションが立ち並ぶ一等地に、歩道が狭くなるどころがある。空き家が立つ土地が突き出し、歩道の大部分をふさいでいるのだ。

空き家は朽ち、屋根や壁は崩れかけている。近所の住民は「危険だから早く何とかして」と訴える。

この土地が最後に登記されたのは1897(明治30)年。関係者によると、当時の名義人が亡くなった後も相続登記されぬまま120年がたち、子や孫、ひ孫へと代替わりすにつれて法定相続人が増え、今は60人近くに膨らむ。

近くの不動産業者は「売

## 相続登記されぬまま120年

れは間違ひなく億単位。空き家のままにしておくのも「つらい」と話す。しかし、所有権を持つ相続人がこれだけ増える、話がまとまらず、塩漬けになるケースがほとんどだ。

相続人の一人で、結婚前に入っていたという90代の女性によると、かつて、相続登記をきちんとした方があったという。だが今は「あそこは出っ張っちゃってみっともない。体力もなく、私にはどうすることもできない」と力なく話す。

さいたま市は周辺の歩道の拡幅工事を進めたが、この土地は所有者が多いうえ、一部の親族の協力も得られず買取できなかった。

2011年には歩行者が危険だとし約100万円をかけて市がフェンスを設置した。市の担当者は、税金を投じた理由について「本来なら所有者が通行人を危険にさらさない手立てをとらなければならない。でも所有者が多すぎて解決が見通せない」と話している。

## マンション高齢化「終末」に難題 解説

都市部で近い将来、とくに深刻化するとみられているのがマンションの問題だ。国土交通省によると、分譲マンションは2016年末現在で634万戸(未分譲の在車を含む)。築40年以上は63万戸あり、10年後には3倍近い173万戸に達するとの予測もある。

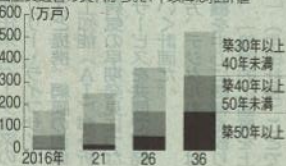
建物とともに所有者の高齢化も進む。高齢になるほど、建て替えたり、壊して売却したりする動機は生まれにくくなる。

マンションの解体・跡地売却には、耐震不足や大規模被災した場合を除き、所有者全員の同意が必要だ。日本マンション学会長で、早大法科大学院教授の鎌野邦樹氏(民法)は「住民の多数決で売却できる仕

組みが必要」と指摘する。それでも、実現するのは解体費を上回る土地の売却益が見込める場合に限られそうで、「抜本的な解決法はない」。富士通総研の米山秀隆氏は「マンション住民は運命共同体。建てる時はだれも考えないが、たたむのが難しい」と話す。

相続未登記などで土地所有者が不明になる問題も深刻だ。政府は、公的な事業に限って所有者不明の土地を利用しやすくする法整備に着手しているが、相続登記を促進する要因になっているとされる登録免許税のあり方など、登記制度を抜本的に見直すという動きは乏しい。(大津智義、松浦新)

老朽マンションが増えていく  
国土交通省の資料から。21年以降は推計値



「負動産時代」は随時掲載します。みなさんの周辺の「負動産」に関する情報をasahi\_forum@asahi.com、03-5541-8259(ファクス)、または〒104-8011(所在地不要)朝日新聞社オピニオン編集部「フォーラム面」にお寄せください。



### 負動産時代