

2022年5月号

FP 武蔵野グループ

「マンションの管理の適正化に関する法律施行」から発生した後継問題

清水博史

都内の商業ビル。12階建て、複数の企業のテナントが賃貸で利用する商業ビルのお話し。間口10メートル超、奥行き20メートル超。駅から5分以内で、リーシング（商業用不動産の賃貸を支援する業務）で困ることはなく、空室率もコンマー桁未満。ドル箱ビルと言えるのでしょうか。最近、この商業ビルが大きな嵐に巻き込まれました。わたしの働く管理会社へ、問い合わせがありました。

仮に「Aビル」「甲オーナー」としておきましょう。甲オーナーのご家族からの問い合わせでした。「うちのAビル、商業ビルの建て替えだけどマンション適正化法により違法建築、違法管理と言われられないだろうか？」というお話です。

『建物の区分所有等に関する法律』（昭和三十七年法律第六十九号）。改訂版が施行されたのは今年の4月1日。エイプリルフールのことです。法律の条文に書かれていたのは、『第一条 一棟の建物の構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。』

「甲オーナー」が所有して、企業に貸し出していたビルでした。上階に「甲オーナー」家族が暮らしていたといえます。甲オーナーに2家族あり。相続にて、登記上2人が所有者となりました。孫1家族が1室を改築2住戸で住んでいる状況に。よくある商業ビルだった建物が、マンションとなるのではないかと。再建築案はどうなるのか？

「Aビルがマンションとなった」ことが問題ではなく、新しく設定された「マンションの管理の適正化に関する法律施行」での建築となったということがポイントです。さらに「甲オーナー」の敷地は、新たに変わったハザードマップにも記載されている地域です。

今回4月1日に施行された『建物の区分所有等に関する法律』も改訂されました。昨年11月に施行された『マンション管理の適正化の推進に関する法律施行規則』に合わせて早期に見直されたとききます。

国土交通省の解釈が『マンションの新たな管理方式の検討会』で読み込まれ「分譲マンションの定義と特徴（国土交通省）」において掲げられた。マンションとは、『2以上の区分所有者が存在する

建物で、人の居住用に供する専用分のあるもの並びにその敷地及び付属施設』と定められています。マンションとなれば、単なる建て替えでは、違法になります。

前述のAビルについて、甲オーナーの質問が出てきた事由はここにあったと聞きました。

単なる建て直しが、適正化法に沿って『組合作り』から『買請け』までの流れを遵守して、管理方法を行政機関提出、管理方法の認可も必要になります。ハザードマップへの対策も必要になりました。

社内外の専門家が集まって、5月末現在、会議が続いています。

この事案、まだ解決には至っていません。

2022年1月改正された『電子帳簿保存法』。同年4月改正された『水防法』そして『不動産登記法』。来年には『健康保険』の改訂案も出ています。気が付くと、記帳方法が変わり、資産価値が変わり、権利の公示方法までも見直されています。物価高騰、円安基調も併せて、2022年の日本の経済市況。根底から大きく加速度的に変わっていくのを感じています。

ライフプランを描く際に、右肩上がりをするためには、生活を維持できるようにするためには、どのような用意をすればよいのか？ 有識者との連携が重要性を増しています。

『マンション管理の適正化の推進に関する法律施行規則』 <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=413M60000800110_20210901_503M60000800053>

以上