

～小規模マンションの生き残り戦略～

講師： ロックハイツ管理組合法人 代表理事 三品 頼彦 氏

第 62 回勉強会は、都心の駅近の住宅地にある築 48 年、36 戸、小規模、高経年、高齢化、複雑な地上権権分譲という難しい状況がそろっているマンションで、底地を買い取り、経費を削減し、資産価値を維持し、管理組合運営の課題にも取り組んでいるロックハイツ管理組合法人の代表理事である三品頼彦氏を迎え、その軌跡と現状についてお話いただきました。
連日の猛暑の最中でしたが、35 名の方に参加いただきました。

理事長（代表理事）の三品さんは、このマンションで幼少期から育っている区分所有者の 2 世です。1970 年の分譲以来、今日までのタイムラインをもとに、マンションでのおりおりの出来事を世の中の社会情勢の振り返りも交えながら、そして、廣田代表や参加者からの質問にも答えていただきながら、お話を進めていただきました。

このマンションで現在賃貸は 2 戸のみで、分譲時から住み続けている家族が全体の 1/5、最初の住民から数えて曾孫が 4 人など、長屋のような雰囲気、数年に 1 戸くらいしか物件が動かないそうです。小さい間取りでも 60 m²程度、各階両角の住戸は 90 m²～100 m²あります。陸屋根の防水工事の際に遮熱塗装を施して、超高層ビルや空から見ても真白な屋上が目立つマンションとなっています。

綺麗にしておけば外から不審者等は入ってこないという観点から、ゴミ収集には目立つ色の外国製ポリバケツを用い、玄関ロビーには皮張り応接セットがおかれ、エントランス、郵便受けはリフォームされています。エレベータ近代化、給排水設備の更新更正、電気配線の引き直しと容量増大、鉄骨階段の総剥離～フッソ塗料仕上げなど、不可欠な設備改修は極力外部業者任せにせず、費用対効果を重視し修繕委員会主導で行ってきました。

今年度からは最新の顔認証オートロックを導入し、住戸の玄関ドアをバリアフリーなものに取り替える等々、組合の収入に合わせて経費を極力節減しながら、住民の利便性と資産価値を高める改修も計画しています。

分譲時（1970 年頃）は土地の値上がり神話が隆盛で、都心部とその周辺に点在した大邸宅を等価交換（当時は「垂直建替」とも言った）で分譲マンションに開発するが、土地は手放さず借地のまま残して地代収入を得る方式が、かなりの割合を占めていたようです。

入居当時の管理は、地主が分譲直前に急造した資産管理会社が行い、1 階にある同社の事務所に毎月現金を持参し通い帳に印鑑を貰う、アパートの家賃方式で地代を納めていたそうです。入居から 3 ヶ

月後に、分譲業者の協力の下で区分所有者による管理組合が発足し、同社の従業員に代わって組合が夫婦の住み込み管理員を直接雇用し、自主管理が行われるようになりました。

2年後の消防立入検査で避難路が確保されていないと指摘され、地主旧邸から分筆させて借地に追加したところ、実は赤の他人名義の土地だと判明し、驚いたこともありました。管理人さんが何代か交代する中で、エピソードとなるような事件を起こした方も、航空整備兵上がりで機械物に強く Do it yourself 精神を植え付けてくれた方もいたそうです。

分譲マンションの何たるかを全く理解していない大家感覚の地主は、1階事務所、管理人室の一部、最上階の自邸ペントハウス、駐車場の一部などの区分所有者でもあります。

建築中に自宅を勝手に増築し面積を過少申告する、建蔽率対象地に無断でアパートを建てる、売買時に法外な名義書替料を求める、突如地代の大幅値上げを打ち出し、第2組合（団体交渉目的で、管理組合から地主と資産管理会社を除いて暫時結成した、地上権者のみの組合）に反対されるや、管理費等を長期滞納する、といった問題を次々と起こし、住民との関係は常に剣呑でした。

底地の賃貸借契約は、地権者と各区分所有者1対1のものであり、本来なら管理組合は直接関与できませんが、交渉過程で皆の契約書をチェックした結果、人によって終期が異なることも判明しました。

新橋・築地界隈の大事業家としても名を馳せた地主が、築24年目に死去した後、相続人の夫婦養子は分納予定だった相続税を滞納したため、重加算税を課されて個人名義分の底地が順次差し押さえられて行ったにも関わらず、この事実を相続人夫妻と、マンション1階に事務所を構える彼らの資産管理会社は、管理組合に知らせず黙っていました。区分所有者の1人が亡くなった際の相続手続中に、謄本を見て初めて底地に差し押さえが付いていることが分かり、総会の議題にも上りましたが、相続人夫妻は「会社名義のものは差し押さえられないから大丈夫だ」と無責任な態度のままでした。

しかし間もなく、地権の不安定化を理由に銀行の通常の不動産担保融資が受けられない物件になり、実勢価格は築年・面積がほぼ等しい近隣の地上権マンションの1/3近くにまで下落し、人生設計を狂わせられる住民さえ現われました。

その後、経営悪化した資産管理会社名義分の底地にまで差し押さえが付き、底地全部が公売に付される危険が生じたため、**管理組合を急遽法人化し、キャッシュフローのみで底地の一括取得に動きました。**

臨時総会で特別議決を取り、区分所有者全員の戸籍謄本と実印を集められたのは、関係者の年齢的な限界に近く、その直後から一部の者に認知症が進んでしまい、現在ではとても無理だろう、とのことでした。そして会場参加者からも、（差押えと言う）危機的状況が生まれたからこそ、ここまで成し得たのでしょうか、と言う意見も出されました。

このマンションの底地は、幾つかの筆に分かれていて、筆によって個人名義と資産管理会社名義とが混在する複雑な権利状態で、しかも建蔽率等算入の敷地の中には、地主の自宅等の建物が建っていました。三品さんからお聞きした底地買収の経緯の概略以下の通りです。

底地の買収 1 :

相続人Aの代理人より、公租負担と事業清算のため、A・B夫妻と、資産管理会社C名義の不動産を全部処分する必要が生じたので、ついでに底地を適価で譲渡したい旨の連絡が管理組合に入った。

※この段階で管理組合のスキームは未確定で、法人化も必須ではなかった。

その協議中に、予期せぬ別の地方税務署によってC社名義の底地（ア）（イ）が差し押えられる等、事態が急展開したため、代理人了承の下で、C社名義の他の物件を買収予定だった外部デベロッパーに、一緒に底地（ア）（イ）も買戻し特約付で一時抱いて貰い、管理組合を急遽法人化して権利能力を取得し、管理組合法人のキャッシュフローのみで底地を取得する方針を固めた。最初の臨時総会から法人登記完了まで2ヶ月を要したが、路線価で地上権7割のところ、9割相当の約定価格でデベロッパーから買い戻した。

底地の買収 2 :

Aとその妻Bが各々50%ずつ所有する残りの底地2筆（ウ）（エ）は、差押権者たる東京国税庁と2年越しの交渉の末に買受勧奨、地主の立場では任意売却に漕ぎ着けた。

国税局に対しても、C社名義だった底地（ア）（イ）の買収時と同様に、全額出資する管理組合法人に直接売却して頂きたい、隣地・道路境界確定後に合筆して必ず地上権設定登記する、と強く申し入れたにも関わらず、担当官によって明確な理由もなく拒絶され、区分所有者の共有として職権登記されてしまった。価格を大幅に割り引いて貰っていた都合上、それ以上の反論は諦めざるを得なかった。

ここに、管理組合法人が先行取得した元社有の（ア）（イ）2筆と、相続人夫妻の共有から区分所有者の共有に転じた（ウ）（エ）2筆とに、底地が2分されたままの状態が固定される形になった。

他の分譲マンションにおいて、底地購入の際にセオリー通り各区分所有者の自己資金で買い上げを行ったため、経済力や意見の違いから足並みが揃わず、後々まで禍根を残した例を複数知っていたので、法的にグレーゾーンではあったが、管理組合のキャッシュフローで一括購入することに拘わり、関係者を粘り強く説得して最終的には押し切った。

変則的ながらも全底地の買い上げに成功し、土地所有権付建物として金融機関の査定も通した結果、管理状態の良好なヴィンテージマンションとしての評価も受け、下落していた資産価値は近隣の同等物件よりも逆に上昇し、高額の取引実績もできた。

隣地（オ）（カ）現所有者のデベロッパーとの関係は良好で、筆界確定作業もスムーズに進み、分筆～等積土地交換による現況ベースの公図訂正も済ませたが、接道の所有者たる関東財務局との境界確定には、また足掛け2年を要した。

「分譲時から法人が底地を所有している例」「空いた隣地を駐車場用地等として追加購入した例」や「個人の地主が相続等のため、あるいは地主たる不動産会社が経営破綻したため、区分所有者に買い取りを求めた例」等は散見するが、「差し押さえの付いた底地を、組合法人がキャッシュフローのみで一括して買い取った例」は他に殆ど無いのではないかと、との説明もありました。

これらの経緯については、正しく“前例がない”ことから、行政機関も対応に苦慮したと思われま

す。定期借地権制度以前の、旧借地法準拠のマンションは特に都心部で相当数が現存する模様ですが、これらの一部はバブル崩壊などの理由で地権者が変転していたり、商業施設併存（いわゆる下駄履きマンション）で内部の利害対立が激しかったり、地主が駐車場の収益権を留保していたりして、解決策を見い出せぬほど問題が複雑化している話も漏れ聞きます。

都心部であるがゆえの制約から、建て替え可能な物件が非常に少ない一方、利便性が高く多少汚くても借り手が付くので空室が少なく、金融機関も好意的で投資物件としての人気は衰えていないので、問題が先送りにされ勝ちです。緊急輸送道路沿道で耐震補強の必要があると判断されたマンションでも、合意形成できた例は少ないと聞きます。

通常 50～60 年の契約期間内は、地代さえ支払い続けていけば地上権者が有利なため、組合としても特別な注意を払わぬ内に、2020 年頃から一斉に契約満了期を迎えて、巨費を要する「3 回目の大規模修繕」を始め、住民の超高齢化や賃貸物件の増加といった不可避な課題にも直面して、契約更新のための意思統一もできず、ろくな維持管理も建て替えもできず、塩漬けにされたままスラム化する老朽マンションとして、今後社会問題化するかも知れません。

どのような要件で契約更新や底地購入が可能かは、ケースバイケースの側面が強いこともあり明確ではなく、法整備あるいはガイドライン制定などが待たれるところですが、関係団体による実態調査すら十分なものではありません。

規約の見直しを含む管理組合の活性化や、大規模修繕のための総会決議のハードル下げることなどを見越して、予め法人化しておいた方が手続を進めやすいことは、間違いないようです。

以 上