

# マンション「終活」「再生」の課題と留意点(13)

## —権利関係に問題のあるマンションについて—

**大木 祐悟**

旭化成不動産レジデンス株式会社  
マンション建替え研究所 副所長

【おおき・ゆうご】1983年旭化成工業(株)入社。2011年から現職。マンション建替え、標準管理規約、借地借家（特に定期借家権）、賃貸住宅の企画、不動産相続問題等に取り組む。社内コンサルとして同潤会江戸川アパートメント建替え事業、諏訪町住宅建替え事業、野毛山住宅建替え事業等を支援。著書に『定期借地権活用のすすめ』（プログレス）、『マンション再生』（プログレス）、『マンション建替え』（共著、日本評論社刊）、『都市の空閑地空き家問題を考える』（共著、プログレス）等多数。

### 13. 権利関係に問題のあるマンションについて

#### (1) はじめに

前稿において、マンションの建替えを阻害する要因の一つとして「権利関係に問題のあるマンション」を挙げました。ところで、権利関係に問題があるマンションとは、どのようなマンションなのでしょう。今回はこの問題について、筆者がこれまで相談を受けた事例をベースにお話をさせていただきます。

まず、権利関係の問題について、次のように大きく3つに分類いたします。

- i. 建物の権利関係の問題
- ii. 土地の権利関係の問題
- iii. 公法上の問題

このうち、iの問題は区分所有法制定前に作られたマンションで散見されます。そもそも区分所有法が制定される前に作られたマンションですから、その後作られた法律に適合しない権利形態となっているものも存在します。もっとも、これはある意味でやむを得ないことであるともいえるでしょう。

次にiiの問題は区分所有法制定前に作られたマンションのほか1983年の改正区分所有法施行前くらいまでに作られたマンションで散見されるものです。具体的には、1983年の区分所有法の改正により、「区分所有権と敷地利用権の分離処分が原則として禁止」され

ることとなりましたが、この改正法が施行される前は区分所有権と敷地利用権の分離処分が可能であったことから、このことが原因で権利関係に問題が生じているマンションが生まれています。

なお、このことに加えて、一部のマンション開発会社の企業姿勢も、土地の権利関係にかかる問題をつくった大きな要因ともなっていると思われます。

最後に、iiiの「公法上の問題」とは、建築基準法等の規定の改正により、建て替えると今と同じ大きさの建物にならないケースを示します。なお、法律以外に、条例や都市計画の改正の中でも同様の問題が生じていることがあります。

ところで、ここで取り上げる問題の多くは、マンションの日常管理において顕在化するものではありませんし、仮に問題が顕在化したとしてもマンションの日常管理に影響を与えることはほとんどないでしょう。一方で、建替え等の「マンションの終活」を考える際にはこれらの問題が大きくクローズアップされますし、特に土地や建物の権利関係に問題があるマンションの中には、「集会の決議」だけではなく関係する「権利者全員の同意」がなければ建替えも売却も実現できないものも存在します。

現時点では、以下に述べるような問題が一般化されているわけではありませんが、今後高経年マンションにおいて終活の検討が増えてくると、付随してこれらの問題も世の中で広く認識される可能性があります。また、そうなると、ここで取り上げるような問題があるマンションについては流通価格にも影響を及ぼすこ