

全国貸地貸家協会新聞

発行 全国貸地貸家協会事務局
 〒165-0027 東京都中野区野方一・二九一・一〇二
 (株)耶馬台コーポレーション内
 TEL 〇三(三三三八) 七五二五
 FAX 〇三(三三三八) 七五二三

《訪問インタビュー》

不動産投資の方程式その2

——不動産というものの本質を知れ！——

株式会社 シー・エフ・ネット 代表取締役
 不動産コンサルタント 倉橋 隆行

聞き手 協会専務理事・本紙編集長 宮地 忠継
 編集部次長 加藤久直

不動産投資というものにはルールがある。ルールを知らないから人は失敗するのだ。と主張するこの分野の大御所、株式会社シー・エフ・ネットの倉橋隆行氏のインタビューの後半です。キャブレット(その地域の種類の不動産について、一般的に認められている実質家賃の利回り)をきちんと掴み、取引不動産の価値を押しさえることを軸にお話は進みます。

不動産投資のポイント

宮地 不動産賃貸市場その物はどういうふうにお考えですか。

倉橋 二極化ですね。日本の人口がこれからどんどん減って五〇年後には半分になるわけですが、では全体が押し並べて五〇%になるかというところではなく、都市に集中して過密化が進む所と、過疎が進む所との二極化です。首都圏も西の方へ行くと確率がドンと下がります。

良い所もあれば悪い所もある。それを見極めることです。

宮地 ブログには、とにかく利便性で、駅近が絶対だと書いてありますね。

倉橋 賃貸住宅はもうこれです。うちはウィークリー・マンスリー マンションもやってるんですが、ワンルームも、ホテルに近いような所はウィークリー・マンションで貸せるんですよ。これから外国人の流入については拒否できない

構造になるので、外国人向けの賃貸住宅と日本人向けの賃貸住宅のバランスがとれた所はやっぱり人は集中しますよ。

宮地 例えば二十三区内のJRとか主要私鉄の駅のそばなら稼働率は高いでしょうね。

倉橋 山手線沿線に十五分以内に入れる所は稼働率は皆高いですね。

宮地 中央線の沿線とか、京王線の沿線とか。

倉橋 そういう所はやっぱ人気が高い。

宮地 十五分って言えば二子玉川も入って来ますね。

倉橋隆行(くらはしたかゆき)氏

プロフィール



一九五八年生まれ。

一九九六年、(社)全国賃貸住宅経営協会横浜南部支部支部長に就任。

一九九七年、同協会副会長に就任。

一九九八年、不動産体系研究所(不動産業界に関するシンクタンク)取締役所長に就任。

一九九九年、(株)月極倶楽部を創立、代表取締役に就任。

二〇〇〇年、資産運用管理会社である(株)CFネットを創立、代表取締役に就任。

二〇〇二年、JREM国際CPM協会会長就任。

二〇〇三年、IREM(全米不動産管理協会)より、CPM(公認不動産管理士サーティファイド・プロパティマネージャ)の称号を日本で初めて

公式試験受験により取得。現在、グループ企業六社の代表取締役を務め、不動産投資、法律問題や相続対策のコンサルティング等講演や実務をこなす、関連著書多数。

倉橋 もう全然稼働率が高いですよ。次は羽田空港ね。これ第四滑走路出来て、どんどん外資系の航空会社が入って来るわけで、多分二万キロ規制というのが撤廃されるとなると、雇用がもつと増えるはずだし、第四滑走路の次に第五滑走路の構想があつて、羽田は日本の玄関になる可能性が非常に高いから、今までは池袋とか新宿とかで第二都心をつくったけど、今、日本橋界隈だとか東京駅の竣工だとかというふうになつて来て、文化がだんだんこつちに戻つて来ているじゃないですか。その辺で考えないとワンルームは規制もあつてもう再生産できないから、



中古の今頃確保できる物件はこれから良い感じになるんじゃないですか。
倉橋 はい。川崎も意外と良いですよ。

蒲田は正直言って、生活圏がない。商店街はあるけど、若い人たちが住むには川崎で十分なんです。羽田に勤めている人は、意外と川崎に住んでたりするんですよ。若者文化が根付いている所は価値がだんだん上がって来ますよね。
倉橋 一部の人が言っている、これからは西高東低で東京山の手の方の物件が上がって、東の方落ちて来るといふ話と違いますね。

倉橋 はい。我われは投資家を相手にしているわけだから、予測が大事なんですよ。最初に二年前に創業した時には田町という駅、あの駅のキャップレートが非常に高いんですよ。品

川と新橋の間で、田町は全然売れなかったんです。今は上がって来ちゃったから今度は川崎攻めにして、これはもう羽田空港の件で、ワンルームで一六、一七、四くらいのが四百万台で買えた頃、それ皆で買つて…

倉橋 今高いんでしょう。

倉橋 今六百万を超えていますよね。二〇平米以下。エリアが一部あまり良くない所は安いですが。例えば京浜東北の石川町も、出口によつて、片や元町商店街で、片や浮浪者の街、同じ駅でもキャップ・レートは全く違つて。

倉橋 個別に見ることと、あとは全体の予測ですね。ワンルームを主に狙われているんですよ。倉橋 ウチはワンルームか、1LDK、2DKのタイプを…

倉橋 その方が利回りが良いですよ。たくさん買えばリスクも少ないですよ。

倉橋 はい。リスクの分散ですよ。一等地のものではなくさん持つといひです。

倉橋 どの場所が良いとか、それかどうなつて行くかとか、自分で考えなければいけない面があるんじゃないですか、投資家は。

倉橋 私も物書きだから、要は信頼性ですよ。私の不動産投資テクノ方程式というのはかなり高度ないわゆる不動産投資指標もオープンにしているんですよ。それさえ読めばまず失敗することはないんですよ。市場については何時も変動するから、それは本じゃ無理です。『不動産投資』という本を二〇〇〇年に書いた時はほとんど売れなかったんですが、『金持ち父さん貧乏父さん』という本が出てそれがブレイクした時に他に本がなくて私の本がベストセラーになった

んです。それが今は八〇〇冊くらい出ています。倉橋 すごいですね。あれは誰の本でしたっけ。倉橋 ロバート・キヨサキの本です。その中でさっきの話ですよ。もう正に計算で地方都市の物件を買いなさいとか…

倉橋 これからは埼玉だつて言つたり…

倉橋 そうそう。(笑い)よく講演する人でこの人危ないなつていう人がいるんですよ。例えばゼネコンとかデベロッパに薦めるための本を書かされて、それを推している人たち、物書きには責任がないから、失敗しても逃げられるんです。我われ実業家つていふのは物を書く時は事実と照らし合わせて書くでしょう。

倉橋 おつしやることは良く分かりますよ。我われも不動産業をやりながらそこでの問題点をつかんでこの新聞を出しているんですから。その本当の原点を押さえないといけないと思つていますよ。例えば裁判だつて、私は全部東京地方裁判所に行つて判例を読みますね。

倉橋 そう、判例の積み重ねが一番勉強になりますよ。

不動産投資とマンション管理

倉橋 当協会の九月号新聞で扱っているマンションの管理問題で、マンションの駐車場代が管理費に計上され、それが管理会社にボラれていて、いざ機械式駐車場の修理の時に、修繕積立金が少なくて修理代が出ないと。管理組合の中でもめるわけですよ。正にマンション管理で問題百積という感じですが、それとマンション投資の関係はどんなふうにお考えになつていらっしゃるんですか。

倉橋 物件を選択する時には、管理会社と修繕

積立金の額を見ます。積立金額が少なくても、管理費が高い物件については先ずは売らないこと、基本ですね。

もし、物件は良い、でも管理が駄目、その場合にはどうするかと言うと、うちは千二百人ぐらい投資家の人たちがもう既に買っているんですが、自分で管理組合に入って調べて、うちに相談に来ると、チェックしてあげます。そうすると管理会社もビビり出すわけです。我われプロが後ろでアドバイスしているから。そうすると、コスト下げたりとか、あるいは管理会社を変えたりとか。そうすることでコスト下げているんです。

宮地 成る程、面白いですね。それで、先ほどの話で、マンションに住んでいる人たちが皆ブランド思考で、大手の財閥系の会社がつくったマンションの場合はその名前の付いた管理会社じゃなきゃ駄目なんだと。ある人が管理費が高いから手を挙げて理事長になって変えようとしたら、総会で総スカンを食らって追い出されてしまった、と。

倉橋 (笑い) 私は実質的なもの、仕事の中身が大事だと思うんです。マンションの場合は建築会社が先ずブランドですよ。管理会社は本来、管理組合の下請けなわけですが、それが立場が逆転している。もしブランドを保ちたいのなら、常識的な金額に、皆さんが声を挙げてちゃんと言えばそれは従わざるを得ないんですね。それで駄目ならもう変えるしかないです。ところが、日本人の悪い癖は、変化を嫌うでしょう?

宮地 はい、そうそう。それで今の話しの延長ですけど、ある人から聞いた話ですが、財閥系のマンションを分譲する時に、当然その名前の管理会社をくっつけて売る時に、これは三井なら三井の物だと。管理は当然我われがやって、皆さん方が売る時も仲介をします、と。

倉橋 (笑い) それは独占禁止法違反ですよ。売った物に付随する商売が累積されていて、それも会社を維持するための目的になってるんです。私は日本人で初めてCPMってライセンスを海外で取って来たんですけど・

宮地 はい、アメリカのね。

倉橋 海外に二〇年近く渡って、いろんな研究をさせて貰ったんですが、分譲マンションも、賃貸管理も、やっぱり常に入札なんです。競合させる。それをコントロールする人というのがCPMの人たちなんです。そこには当然倫理観というのが必要になって、その中で優秀な人たちが育っていく仕組みになっていて、この優秀な人たちが新しい管理会社とかに散らばって行く。マンション管理士もそうだし、賃貸の管理もビルメンテナンスも含めて、全部が能力が高まる仕組みになってるんです。日本の場合には、競争入札の場合も上の意見でこうしろって言われたら、はい、では見積りの二〇%乗っけましょう、みたいになっちゃうから不利益は皆入居者や消費者に回っちゃう。

更に今度は、官僚の問題が出て来ちゃうんですよ。業界団体という官僚があつて、業界のそういう所が優先するような仕組みづくりをやっていますから。

宮地 例えば超高層マンションの管理とかいう

こともですか。

倉橋 そうです。例えば、建築業界でも、ある一定規模の資本金がなければ特殊建設業の免許を出さないとか。縛りをたくさんつくることによって、結局大手が残るような仕組みをつくっちゃう。

例えばエレベーターは、つくった会社があつて、保守メンテナンスの会社があるんだから、それに対応すれば良いわけです。エレベーターなんて特権的な物を与えちゃって、部品を調達できなくしてしまえば、例えば大手がメンテナンスするしかないという仕組みが出来上がっちゃうんです。

宮地 三菱なんかずーっとそうだったみたいですね。

加藤 どうもいろんな意味で普通の人が損をするような仕組みになってますよね。

倉橋 そう、世の中全部そうじゃないですか。農協さんが儲かる仕組みになっているし。(笑い)

加藤 利権があるんですね。

倉橋 全部利権ですよ。

加藤 利権はなかなか打破出来ないですよ。

倉橋 ちよつと出てくりや打たれちゃうし。皆行政の免許持っているから、変なこと言う行政処分食らいますから。

「借家改造自由」の問題点

宮地 もう一つ具体的な話で、借家改造自由というUR賃貸が始めたシステムはどうですか、伸びると思われませんか。改造後そのまま返していいということですが。

倉橋 法的に言うと、一つは建物買取り請求権

の問題があるじゃないですか。まあ、放棄することを前提としてやらせるのは良いんだけど。宮地 有益費も放棄ということが基本的前提ですね。

倉橋 例えばうちの場合は、スケルトンの建物に対して、要望がある場合は、うちがお金出して、その代わり家賃はこうして下さいとして、造作はこちら側がコントロール出来るようにしておきます。集合住宅の場合だと、相手方がやって水漏れが起きたりした時にやはり過失の問題が出て来たりしますしから、造作まではやっぱりオーナー側が持つべきだと思うんですね。

宮地 所有権の問題とか瑕疵の問題がありますよね。賠償責任の問題も多分あるでしょうね。倉橋 後でのトラブルを考えると、我われも六千件管理していると、いろんなことがありますから面倒臭い事はあんまりやりたくないですね。宮地 ただでさえ家賃取り立てるの大変なのに。倉橋 そうそう。(笑い)

リノベーションと日本の現実

宮地 リノベーションについてはどう思われますか。リノベーションも、スケルトン住宅をリノベーションをする時に、会社が出すケースと購入者さんが出すケースと両方あると思うんですが、これはどんなふうにお考えですか。

倉橋 これは実際にやっていますから。そこに古い団地がたくさんあるんですよ。古い団地をリノベーションするとこれだけ快適に住めるということとは、言葉で説明してもイメージがわからないから、買い取ってつくった物を見せた方がインパクトがあります。

宮地 ただ、それはリスクあるでしょう。

倉橋 それは仕方ないですよ。リスクがなるべくないように買い取り価格と販売価格を設定します。築四〇年近い団地がリニューアルされて、綺麗な状態で住めるようになれば、今度それを見た人たちが自分たちの部屋も変えて来るんじゃないですか。

宮地 その場合マンションだと、共用部分もリニューアルしないと綺麗にならないでしょう。倉橋 修繕積立計画がちゃんとなっていれば共用部分はやれるじゃないですか。そうすれば外も中も綺麗になるわけで、そういう意味でも管理が良い物件を買わないとね。

アメリカでは木造でも築百年近くの物が普通に立っていて、リニューアルかけて、これを投資家がまた買うんですよ。日本の場合だったら木造だったら二十二年、減価償却があるからと言って法定耐用年数でそれ以上はローンを組めないですよ。

宮地 二百年持つと言われているじゃないですか。倉橋 いや、もつと持つんですよ。建物は壊さないです。結局、日本は壊す必要のない物をどんどん壊しちゃうでしょう。外壁を塗り変えたりして、リニューアルして入居者が入っているば、また二〇年三〇年ローンが組みちゃうんですよ。だから買った人はまた外に対して費用をかけられるだけの資本力が出来て来る。日本の場合は、金融機関の姿勢が大きく間違っていて、この法定耐用年数を意識し過ぎちゃって、日本の経済が駄目になっている。それが今日本を苦しめている現状じゃないですか。

宮地 そうですね。マンションだつて耐震改修

だけきちんとやれば、何の問題もないですよ。倉橋 昭和五十六年以降の物は皆耐震設備も出ているわけだから、壊す必要がないのに、建築行政としては、スクラップ・アンド・ビルドの方針をずーっと上の人たちが決めていて、日本は皆貧乏になっちゃうんですよ。

自己破産の選択

宮地 それで、失敗しちゃった人、変なものを買った人はどうすれば良いんですか。倉橋 先ず資産価値を調べて、処分できる物は処分するんだけど、処分できないとなるともう最悪は破産です。

宮地 自己破産ですか。

倉橋 はい。うちは結構自己破産、もう失敗しちゃった人たちが来た時に、もうしちゃいましょうって言うて申請させます。復権手続きは直ぐ出来るんですが、その後のローンが組めないとかあるじゃないですか。やっぱり地主さんなんかで騙されちゃって、もう処分しても追いつかない場合はとに角全部処分して、生活が確保できる限りに準備をしておいて、最後は破産。破産してしまえば子供に類が及ばないけど、無理すると皆が無理することになるわけです。だから大阪の事件みたいに無理して変な財産費つて、人に騙されて建物建てて、資産家の姉妹が餓死したでしょう。失敗した人は再スタートするために一回きれいに清算することですね。

宮地 他に移すのは債権者がそれ当然チェックしますよね。

倉橋 例えばね、うーん、ありますよ。(笑い)違法じゃないようにね。これから中小企業安定

化法案が打ち切りになつて来て、破産する人が増えて来るじゃないですか。自殺する人もいるけど、生きてりやまた再生できるわけですよ。そのために破産法があるわけだから。パブルの時なんか大手の銀行が悪質なことしちゃって、それで乗っちゃったがために、本来の本業を失った人たちについていって、責任は本当は金融機関にあるんですよ。

宮地 こう言つては何ですが、ある種の金というものをめぐつてのゲームの世界だから皆楽しんでやれば良いんですよ。

投資不動産を持ち続ける

加藤 先程ワンルーム中心というお話を伺いましたが、金融機関からファイナンスは付きませんか。

倉橋 今は駿河銀行とか、住友ローン・アンド・ファイナンスとか、そういったノンバンク系が付くんですね。幾つか借りるじゃないですか、借り換えは出来ちゃったりするんです。

加藤 ああ、そうですね。

倉橋 だから結局五つか六つか借りるじゃないですか、ある程度固めて金利は四・三%で高いんだけど借りておいてもうこれ以上いらぬという時は、地銀とかに話して、借り変えちゃう。すると金利がグッと下がる。

加藤 成る程、そこ溜めるまでが大変なんですよ。

倉橋 そう、溜めるまで。でも、今は年数も長く取れるし、キャッシュは出るんですよ。意外に簡単ですよ。

加藤 先ほど、いわゆる日本の不動産投資っていうのは買って売るといふのは難しいと、それ

と儲からないと言うお話でしたけれど。売りの期間は大体どれくらいを目途にしていたらいいんですか。

倉橋 ズーっと売らない。買い続けるということ。私は実は一戸も売ってないですよ、自分の法人に売っただけで。売らないと利回りって確定しないんだけど、短期間で売るとすると最初の初期投資分、一〇%ぐらいの諸経費、これを五年にすれば五分の一、二〇年にすれば二〇分の

一、この経費分の比率

は、二〇分の一の方が良いわけですよ。管理が良くて長く持っている物

で、キャッシュフローが出る物だったら売る必要はない。ただその代りに増えた分の節税を考えて税金を納めなくすればこれは売る必要は何もないです。

加藤 例えば古くなつて来た場合、一〇年ぐらいで、家賃も下がって来たと言ふことになった場合はどうなりますか。

倉橋 マンションも何時も手を加えて、リニューアルしてれば、賃料は下がらないです。最初に言つた通り修繕積立計画がきちんとした所を買つてればね。

加藤 築年数は気にしなくていいんですか。

倉橋 築年数は余り気にしない。ただ、例えば山手線沿線の内側とか港区とかは新耐震の物は少ないから旧耐震の物を買わざるを得ない。



エリアによっては旧耐震の物を買っています。収益構造とか管理の状況とか見て判断すれば良いんじゃないかと思えます。

加藤 キャップ・レートはどれくらいを目途に投資を薦めてらっしゃるんですか。

倉橋 大体五・五か六ですね。先ほど申し上げたように、川崎とか例えば京浜急行の羽田空港の通勤圏、賃料は安いんだけど価格も安い。あの辺だとキャップ・レートは八%あるんで、その人によって違う選択を取りますね。

セミナーの受講者

加藤 御社は不動産の投資のセミナーを盛んにされていると思うんですが、受講生の層はリタイア層ですか、それともサラリーマン層ですか。

倉橋 二極化しているんですけど、大体多いのは三〇代の人が多いんですけど。

加藤 年金不安？

倉橋 ほとんど年金不安。あとは五〇近くの人には退職を前提として考える人。この二つで、その中間はあんまりいない。

加藤 全体サラリーマン。

倉橋 もう一〇〇%サラリーマンですね。お医者さんも勤務医の人。自営業の人はやっぱりローンが付かないということが一つあるのと、自営業で来る人というのは、実はそんなに事業が上手く行っていない人なんです。受講者の数としては、今一万三千人ぐらいかなあ。

宮地 凄いですね。累積一万三千人。

加藤 先ほど投資家千二百人とおっしゃったのは？

倉橋 既に買った人。投資しない人は他の馬鹿高いセミナーへ行つて、そこで一生懸命学んだ

のが、不動産は地元の不動産屋さんを歩きなさいって教わって、皆騙されちゃってそれで参って相談に来たりします。

無駄なもの残さない相続

加藤 この新聞の読者は古くからの大地主さんが結構多いんですけど、今日お話のあったような地域以外に土地を持つている人がいるわけですね、やがて相続がある。その相続対策は自分が超高齢化する前に、ある程度六〇台、七〇台で目途付けなきゃいけないと思うんですが。倉橋 そう。今までは土地神話があったわけでしょう。それが崩壊しちゃったんですから、無駄な物は残さないということ。

加藤 その場合先祖代々というのがあんなじゃないですか。

倉橋 その先祖代々が一番良くなって、何時も地主さんに言うんだけど、一億円の山があったら相続税五〇%かかりますよと。これを長男が引き継ぐと五千万払わなきゃいけない、この要らない山を息子に無理やり五千万で売り付けるのと一緒ですよって言うのと、皆納得するんです。加藤 ハウスメーカーは不良資産と言わずに、そこに建てましようって言いますもんね。

倉橋 建てたら失敗が始まるわけです。そういうことを分かり易く説明することで、皆うちに来る地主さんは先祖代々って言わないです。本を読んでから来ている人が多いから、

加藤 そうですか、分かりました。ではどうも本日は有難うございました。

倉橋 有難うございました。

マンション問題について その6

協会専務理事・本紙編集長 宮地 忠継

皆さんこんにちは。先月号よりマンション問題を、具体的な事件における原告と被告のそれぞれ主張、そして裁判所の判断の理由を押さえて行くという試みを始めました。今月はその第二回目です。マンション管理人室は誰のものかと言う、管理人室の取り合いの話です。同時に車庫、倉庫も一つの事件の中で、一緒に主張されるものが良くあります。先月号では、代々木上原のマンションで、区分所有者の代表たちは、マンション販売会社が持っている管理人室を、マンションの全員が使うべき共用部分として奪い取る、つまり裁判所に認めさせることはできませんでした。もつと判例を見ていきましょう。

少し後の、昭和五十七年一月の東京地裁判決(東京地裁昭和五十二年(ワ)二三〇九号受付)です。渋谷の道玄坂の頂上近くにある当時としては瀟洒なマンションのケースです。

本件は、地上二階地下一階建てマンションにおいて、管理組合がマンション販売会社を相手取って、管理人室、駐車場が共用部分であるとして起こした訴訟ですが、いずれも区分所有法一条の区分所有権の目的となる、として棄却された事例です。

で、一階に飲食店五戸、二階に事務所、三階以上が居住用の高級マンションです。マンション販売会社は、販売当初は管理人室に管理人を常駐せるとし、駐車場付きとパンフレットに明記していました。

現在の状況はどうかというと、管理人室は自己の雇った管理人に使用させ、管理費から毎月家賃を取っており、地下の車庫は他に貸して賃料を取っています。また、管理人室と地下の車庫は、販売会社が保存登記をしています。

この事実に対し、原告は、管理人室と地下車庫の保存登記を抹消し、それぞれを明け渡し、管理人室と車庫から今までに得た賃料を支払えと主張しています。被告はこれに対し、管理人室、車庫はいずれも区分所有法一条より、構造上区分された部分にあたり、利用上も独立したものだと言主張しました。

マンションはそもそも共用部分と専有部分とから成っているものですが、構造上・利用上独立しているか否かで区別されており、この独立性に焦点が置かれたとみられます。では、個々に見ていきましょう。

①管理人室

管理人室は一階にあり、玄関室・階段室に接して、和室二室、ダイニングキッチン、浴室、トイレからなる二四・九一㎡の居住部分であり、室内にあった地下揚水ポンプ警報器、火災警報集中受信板、エレベーターの緊急電話装置はすでに管理人室隣りの管理人詰所に移設され、一階部分の電話配線板が室内に設置されています。

原告は、一階の飲食店が深夜まで営業しており、管理人詰所にはトイレがないことから、夜間管理人が詰めることは困難であり、義務遂行のため管理人が居住するには管理人室以外ないと主張。更に、分譲の際、管理人常駐として管理人室をパンフレットに明記しており、また、管理人室を保存登記したのは、原告がマンションを購入して保存登記をした後であると主張しています。

これに対し被告は、管理人室は、壁・窓・扉で囲まれ他の部分と明確に区分され、構造上独立性を持つていて、保安管理は管理人詰所で行えること、夜間詰所に人がいなくても、現状から保安管理上支障はないと主張しています。

判決は、構造上の独立性を認めました。管理人室は周囲をコンクリートの壁に囲まれており、扉は密閉式になっていて管理のための受付窓口はなく、電話配線板が壁に占める割合はわずかであることなどから、構造上区分された部分とみなしたのです。また、管理人室の出入り口は独立している、内部は住宅として利用できるものであるとし、電話配線板は移動も可能なことから、利用上も独立しているとみなし、更に管理人を常駐させることが不可欠とまでは言えないとしています。

②地下車庫

地下車庫は車両が六台駐車できます。

原告は、床下には共用部分である排水槽・受水槽が埋設されていて、床にはマンホール・排水ポンプが設置され、天井には受水管・排水管が配管されているから構造上独立性がなく、地下の揚水ポンプ室の点検のためここを通るから利用上の独立性もないこと、また、五八世帯の居住者があるから車庫を設けるのは当然で、分譲時の物件説明書にも駐車場が明記されていると主張しました。

これに対し被告は、周囲がコンクリートで囲まれており、構造上独立した部分であって、車は他の部分を通過しないで外に出られるから区分所有権の目的となると主張し、床のマンホール等や天井の受水管等の設置は車庫のわずかな部分であり、車庫使用の妨げにならないことなどをあげて、構造上の独立性を主張しました。

判決は被告の主張を認めました。周囲・天井・壁がコンクリート壁・シャッター・扉等によって他の部分と明確に区分されていることをあげ、床下の各水槽とはコンクリートの床で画されるとして、構造上の独立性を認めました。

また、同車庫には共用部分である諸装置が設置されており、その点検のために一日二回車庫を通行するが、その排他的使用に特に支障がなく、区分所有者にも影響を及ぼさないとして利用上の独立は妨げられないとしました。更に、わずかに六台の車庫では、これが共用部分となっても、住人の大半はこれを利用できないとして、その意義も認めませんでした。

以上により、原告の請求は全面的に棄却されました。原告は東京地裁の判決を不服として東京高裁に控訴しましたが、結局原告の主張は退けられました。「管理人常駐」「駐車場有り」とパンフレットに書いてあったのは何だったのか、駐車場を住人が使えなくて他の人が使うなんて、と素直に考えれば、区分所有者が怒るのも当然な気がしますが、裁判所は、構造上の独立性、利用上の独立性をその判断の柱に据えてその部分の共用部分性、専有部分性の区別をした判決です。裁判所はマンションにおいて、玄関や廊下などの明らかな共用部分以外は、まだ特定の所有者に属するものだと強く考えています。

その後久我山のマンションの同じようなケースでも、やはり管理組合側が負けました。

転機が訪れます。

そもそのきつかけは平成元年三月の東京地裁の判決（東京地裁昭和六十二年（ワ）一一一〇一（号受付）で東京の文京区春日にある七階建て、延床面積九一六七・一五平方メートル、一、二階部分に店舗、駐車場、倉庫があり、二階以上に居室一〇八戸がある大規模なマンションのケースです。

このマンションの一階に、玄関脇に床面積八・二八平方メートルの管理事務室があります。管理人が常駐し、ここで来訪者のチェック、共用部分の清掃、ゴミの処理、不在者に対する郵便物や荷物の保管、各種設備の保守点検などの管理業務を行っていました。この管理事務室に接して管理人室があります。床面積三七・三五平方メートルで、管理事務室との間には引き戸による区切りがあ

り、一方で外部に面して独自の出入り口を持つています。和室二間、台所、便所、風呂場、廊下が内部にあります。

事案は過去の事例と同様で、居住部分の区分所有者六名がマンション販売会社Aの關係会社である管理人室の所有者のB社と同じくAの關係会社で管理人室に人を置いて店舗部分などを管理しているC社を相手取り、B社の所有権保存登記の抹消およびC社の管理人室引き渡しを請求したものです。

原告の論理は従来とあまり変わり映えがしない①本件のような区分所有建物一〇八戸を包含しているマンションは、住込み管理人による二十四時間の管理体制を取ることが必要であり、そのためには管理人が睡眠、休憩し、同時に管理関係の書類等を保管する場所が必要である。管理事務室だけではその機能を果たせず、本件管理人室とを一体不可分のものとして利用する必要がある。②A社が当初マンションを販売するに当たり頒布したパンフレットには、一階に共用部分として管理人室を設ける旨明記されており、原告らはこれを信賴して購入した。というものです。

これに対して被告側は自信満々です。反論は①区分所有法一条による専有部分になるためには、その部分に構造上の独立性と利用上の独立性が必要であり、かつそれで十分である。②構造上の独立性とは他の部分と明確に隔離されている事であり、本件管理人室は区分けされた一室であり、かつ出入り口もあることからそれは明らかである。③利用上の独立性とは当該建物部分が住居や店舗などの用途に供されうることであり、そのためには他の部分を伴わずそれ自体で用途に使用するこ

とに支障がなく、同時にそれ自体で通常の取引の対象となることである。本件建物にそれがあるとは明らかであり、専有部分となりうる要件を充足しており、共用部分ではない。④パンフレットの「管理人室」とは管理事務室の事である。

判決はほぼ全面的に被告の主張を認め、利用上及び構造上の独立性があることから専有部分としました。

原告は控訴します。平成二年六月の東京高裁の判決（平成元年（ネ）九六七号受付）です。

原告と被告の主張は基本的には地裁の時と同じですが、高裁は以下の事実に着目しました。

①本件マンションの管理業務は、昭和五十九年六月までは被控訴人であるC社が行っていたが、管理費の値上げを巡って区分所有者との間に対立が生じ、七月以降は居住部分の区分所有者が管理事務室の返還を受けたうえ、管理人を雇用して自主管理を行ってきた。管理人室はC社が占拠を続け、その後管理人室にある便所等の使用を拒否したため、管理人は一時仮設の便所を使用していた。（その後事実上管理人室内にある便所等の使用が認められ現在に至る。）

②本件マンションの設計図には「管理事務室」と「管理人室」とが一体として「管理人室」と表示されている。

と、これらの事実を踏まえたうえで、判決は管理人室の構造上の独立性と利用上の独立性の判断に進みます。構造上の独立性についてはこれを認めます。利用上の独立性については、まず、管理事務室が本件マンションの維持のために絶対に必要な事を述べます。そして進んで便所や着替え場所、書類保管場所の必要を認め「本件管理人室を

全く使用することなく、本件管理事務室だけを使用して管理したのでは、本件マンションの管理業務を適切かつ円滑に遂行することは困難であり、本件管理人室を専有部分として特定の者の所有に帰属させた場合には、本件マンションの区分所有者の生活関係に支障が生じる恐れがある」として、また一階には住居が無く、同時に管理人室は疊等で事務室には適さないとしたうえで「本件管理人室は、本件マンションの区分所有者の利益のために必要な存在であるという性質を有しており、また、それ自体として住居、事務所その他の独立した建物としての、用途に供するには適しておらず、むしろ、本件管理事務室と一体として本件マンション全体の管理に使われるのがその最も自然な用途なのであるから、本件管理人室は利用上の独立性を有していない。」として、区分所有者全員の共用部分であることを認めました。B社、C社は上告しましたが最高裁は高裁の判決を支持しました。

一体これはどうしたことなのでしょう。先月号からの、本質的にはあまり違いが無い事案について、裁判所の判断が大きく変わったのです。筆者はここに、裁判と言っても結局は通常社会の出来事、マンションというものの位置づけが大きく変わり、管理組合の役割が重要になってくると、そういう雰囲気を経験者も素直に受けて、全体の流れに沿った判決を下さざるを得ないのではないかと考えます。この後鎌倉、中野のマンションで同様なケースが出ますが、いずれも管理組合が勝っています。

