

スクープ!! ここまでひどいかマンション販売

伊藤忠 お粗末「不適格」億ション

「伊藤忠商事」の事業子会社が、東京都内の高級住宅地で新築分譲マンションを販売した際、その物件が「既存不適格」となることを購入者に伝えないまま、売買契約を結んでいたことが分かった。国土交通省は宅地建物取引業法に抵触する恐れがあるとして、処分を検討している。1戸当たり数百万円程度の資産価値が目減りする恐れのある重要情報——伊藤忠はなぜ、購入者に知らせなかったのか。

本誌 渡辺理雄/撮影 中山博敬

そのマンションは、JR山手線大森駅の西側に広がる大田区山王の住宅地にこの春、完成した。ゆるやかな丘陵地で、もとは都内などに住む外国人の子弟が通う教育施設があった。あたりは昭和の初めごろ、川端康成をはじめとする多くの作家らが居住した「馬込文士村」の一部だったことでも知られる。

販売されたのは、昨年春のこと。売り主は、伊藤忠商事の事業子会社である伊藤忠都市開発（出資比率52%）と、中堅デベロッパーの新日本建物（同48%）の2社。約4800平方メートルの敷地は、伊藤忠商事が1991年に購入していた。

周辺は、第一種低層住居専用区域のため開発には厳しい制限が課せられて、落ち着いた住環境が守られている。それゆえに、まとまった土地は出にくく、新築マンションが出来るのは、極めてまれ。人気を集めて、2月の販売開始から4か月で1億5000万円近い高額物件を含め、70戸がほぼ完売した。

しかし、この売買契約の際、売り主は購入者に本来、伝えるべき重大情報を伝えることをしなかった。それは、このマンションは売買契約の翌年に完成するが、完成時に建築関係の法令上、違法状態になってしまうということだ。

各地でトラブル頻発の地下室マンション。社会的な関心が高まっているにもかかわらず、規制の条例制定の動きを「知らなかった」という伊藤忠商事（写真は東京本社ビル）

大阪北
上野
泌尿器科・形成外科・性病科
●診療時間・朝10時～夜8時まで
●年中無休 ●完全予約制
●電話予約24時間受付しております。

JR大阪駅 大丸
阪神
丸ビル 第1ビル
駅前第2ビル2F
06-6456-3000
北区梅田1-2 駅前第2ビル2F

上野クリニック

札幌	011-252-6000	中央区北4条西2 アイビル 4F
仙台	022-723-3000	青葉区中央1-6-27 仙橋ビル 7F
新潟	025-241-4000	新潟市花園1-4-6 柳樹ビル 2F
大宮	048-642-1000	大宮区宮町2-11 ハシモトビル 7F
八重洲(さくら)	03-3274-4000	中央区八重洲1-9-13 八重洲合同ビル7F
上野	03-3876-7000	台東区根岸1-8-18 高松ビル 4F
渋谷	03-3406-9800	渋谷区渋谷1-16-9 渋谷K・ビル3F
新宿	03-3343-4000	新宿区西新宿1-3-15 板木ビル 7F
横浜駅前	045-290-4000	西区南幸1-11-2 浜西ビル4F
千葉	043-221-8000	中央区富士見1-2-11 勝山ビル 6F
静岡	054-275-0100	静岡市美区御幸町6 静岡セントラルビル 9F
名古屋	052-562-5000	中村区名駅3-26-21 新晋取ビル 6F
名古屋栄	052-968-7900	中区錦3-17-10 錦三(きんさん)ビル 8F
京都	075-352-5000	下京区新町七条下東堀小路593 クリスタル駅前ビル1F
大阪北	06-6456-3000	北区梅田1-2 駅前第2ビル 2F
大阪南	06-6634-3000	中央区難波3-5-11 東亜ビル 8F
岡山	086-224-9000	岡山市本町6-36 第一セントラルビル 3F
広島	082-511-5000	中区基町11-5 和光紙屋町ビル 3F
福岡	092-415-6000	博多区博多駅東1-12-7 第13岡部ビル 2F
福岡天神	092-720-8800	中央区天神1-9-17 タウンテック福岡天神5F
鹿児島	099-812-3800	鹿児島市中央町3-36 西鉄M.Nビル 5F

24時間治療相談フリーダイヤル (携帯・PHS可)
0120-508-550
総合情報案内 (携帯・PHS可)
0120-087-008
ホームページアドレス オンライン予約・メール相談
(携帯電話からもアクセスできます)
<http://www.ueno.co.jp>

実は、戸建て住宅やマンションが完成後に、建築関係の法令などの改正で、違法状態になることはよくある。規制がより厳しくなると、以前なら問題なかった物件も基準に沿わなくなる。こうなると、物件は「既存不適格建築物」とされ、建て替える際には、新基準に適應するように求められるわけだ。

既存物件ではよくある話でも、新築なのに完成時点で、「不適格」が「約束」されるといのは、異例だ。

「地下室」に規制の動き

この「異例」を理解するためのカギは、このマンションが、斜面に立つ、いわゆる「地下室マンション」であることだ。区が、地下室マンションを規制する改正条例を、このマンションが完成する前の2006年6月に施行した

のだ。地下室マンションをめぐっては、近年、各地で規制の動きが目立つ。きっかけは地下の利用促進のため94年、建築基準法に容積率に関する緩和措置が盛り込まれたことだ。

これにより、容積率を計算する際、地下室は全体の3分の1を限度に、建物の床面積に算入しなくてもいいことになった。

97年の建築基準法改正で、廊下やエレベーターなどに対するさらなる緩和措置が認められたため、各地の斜面地には何層もの地下室をもつ、地下室マンションが出来た。

その結果、適法だが周辺の建物に比べると階数が多い地下室マンションが林立し、周辺住民とのトラブルが頻発した。京都市では、船岡山の斜面を利用したマンション建設が問題化した。大

条例の施行直前に多くの売買契約が成立

年月日	条例改正の動き	開発・販売の動き
1991年12月27日		伊藤忠商事が、教育施設の跡地を購入
2005年11月15日		マンション建築の確認済証交付
12月11日	大田区が、区報とウェブサイト「斜面地建築物制限条例」改正案の意見募集	
06年1月下旬		予約制の事前内覧会を開催。販売活動スタート
2月23日	区議会に条例改正案が提出	
3月20日	条例改正	
4~5月		売買契約の成立がピークに
6月1日	条例が施行	
8月ごろ		大田区条例改正に気づく
2007年2月初め		同規模の再建築は不可とする旨の説明文書を購入者に送付
2月10日		内覧会で購入者に説明
3月上旬		購入者に住戸引き渡し

文字焼きの観賞スポットで、国の史跡である。こうしたトラブル続発で、国策に乗り出し、04年6月、今度自治体が地域の実情に合せて地下室マンション対策がで

るよう、建築基準法が改正された。自治体はどの階層を地下室とするか、地盤面を条例で定めてよいことになった。

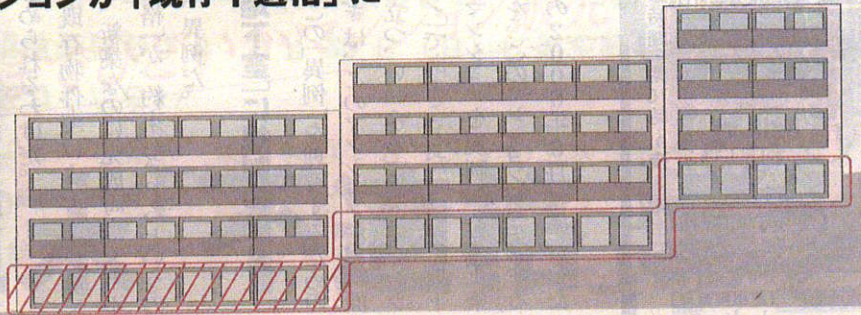
京都市では、これをうけて05年8月、地下室マンションを規制する斜面地条例を施行。その後、兵庫県芦屋市、西宮市などの各自治体が京都にならって、同様の条例をつくった。

今回のマンションが立つ大田区も、06年の3月定例区議会に「斜面地における建築物の制限に関する条例」の改正案を諮り、同年3月20日、公布された。

改正条例に照らし合わせると、このマンションは一番下の階を除き、容積率の緩和措置が認められなくなる。そのため、完成と同時に既存不適格建築物になってしまったというわけだ(上の表と28頁のイラスト参照)。「既存不適格」になると、どう

大田区条例で高級マンションが「既存不適格」に

建築基準法では、赤い枠で囲んだ階は「地下室」として取り扱われる。容積率を計算する際に、地下室の床面積は算入しなくともいいため、規制が厳しい第一種低層住居専用地域内でも、適法。
しかし大田区条例で、地下室として不参入が認められるのが、斜線が入った最も下の階だけになる。そのため建て替える時は、同じ大きさのマンションは建築できない。



なるのか。
このマンションの場合、二層の地下室の床面積が容積率の計算から除外されていた分、建て替える際には、全体で床面積を

数百平方メートル程度減らさなくてはならなくなる。

これは、同じ70戸で建て替えるとしたら、それぞれ少しずつ住戸の専有面積を減らさなくてはならないことを意味する。住戸の資産価値がそれぞれ、潜在的に200万〜300万円程度減少している形だ。

もちろん、200万〜300万円の価値喪失は、単純な仮定に基づいており、建て替えは、40〜50年先かもしれないし、その時には、また条例が改正されて、現在よりさらなる緩和措置が認められているかもしれない。

しかし、不動産取引の手続きを定めた宅地建物取引業法では、契約を結ぶ前に、法令による制限などを重要事項の一つとして、購入者に説明しなければならぬと定められている。

条例の改正の動きなども事前には調べないと、購入者にとって不利益が生じる心配がある。そのため、行政当局などでは、十分な調査の必要性を助言しているという。山王のマンションの契約後だが、建て替えなど将来の利用の制限なども調べて、契約前に購入者に告知しなければならぬと、06年12月施行の宅建業法改正で明確に定められた。

なぜ売り主は、契約時や事前

「調査不十分だった」

売り主の親会社である伊藤忠商事広報部は、こう説明する。

「売買契約は(条例改正後の)4〜5月にほとんど行われましたが、条例改正について購入者に説明がないまま契約が行われました。条例が改正されたことは、(担当者)知らなかった、気がつかなかったと聞いています。改正前の06年2月に大田区役所に調査に行ったが、分からなかつたか。

た」と。調査が不十分だったと認識しています」

条例改正に気づいたのは、いつだったのか。そして、気づいてからはどうしたか。

再び伊藤忠商事広報部。
「06年8月ごろに条例改正に気づき、これは大変だ」ということになりました。しかし、(住戸の引き渡し前に完成した内装などを購入者がチェックする)内覧会の際に説明しようということになりました。それが今年2月です。条例改正でどのようなデ

メリットがあるかを説明したうえで、納得してもらった購入者からは確認書にハンコをいただいております。その後、再発防止策を講じています」

マンションの購入者への引き渡しは今年3月に行われ、同広報部によると、70戸中68戸が入居済み。空いている2戸は、内覧会後に双方合意のうえ売買契約を解除した購入者の分だという。

また、内覧会で購入者に説明した後、伊藤忠は国土交通省に報告しているという。

担当の同省関東地方整備局建設産業第二課は、こう話す。

「確かに報告は受けており、購入者への対応について話をしていく。宅建業法に基づく処分については、今後内部で詰めていきます」

高額のマンションを販売するには、お粗末としか言えない今回の騒動。結果的に、条例改正前に取得した建築確認で広いマンションを造った伊藤忠など売り主は、絶妙のタイミングで売り抜けた、との見方もできる。ちなみに、条例施行後の建築確認取得ならば、販売戸数は数戸程度減らす形となり、その分売り上げが減っていたらう。

さすが、五大商社の一角。商売上手というべきか。



外国人子弟の教育施設の跡地に立つ山王のマンション。希少性が高く、人気も高かったが、完成と同時に既存不適格建築物となった