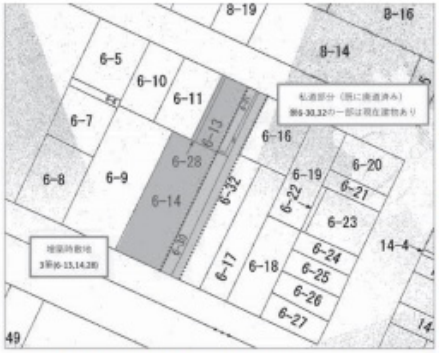
不動産ビジネス専門家協会
PREB通信

第62回

競売と公売によって二方向避難違反物件が作り出されるまでの経緯

建物が密集する都心部では、土地取引が繰り返された結果、その上に建つ建物の使用が適法ではなくなってしまうケースがある。今回は二方向避難違反物件について、筆者の体験談を紹介する。

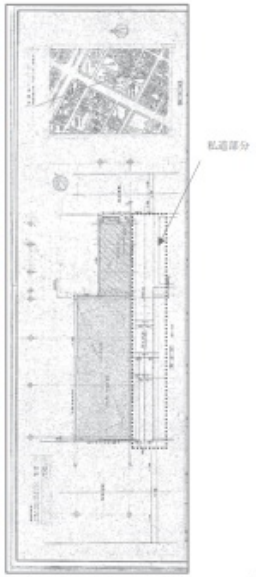


東京都中央区でオフィスビルの2フロアを賃借して創業支援施設を運営している当社株式会社Ｂｒａｉｎ Ｔｒｕｓｔ ｆｒｏｍ Ｔｈｅ Ｓｕｎ（以下ＢＴＳ）が直面した問題をご紹介します。今和2年に中小企業振興公社が認定インキュベーション助成事業申請時に東京都産業労働局より当該物件の二方向避難違反が指摘されました。東京都から派遣された建築士が地上6階から非常階段を使って降りた際に避難用通路であるべきところにレンタルサイクルがあり、二方向避難をふさいでいるという指摘を受けました。当社は過去に4回、現地調査を受けましたが、通路を目視で確認したのはこの時が初めてで5年間の施設運用で初めて違反状況を知りました。

当社は5年前に賃貸借契約時にオフィス賃貸では有名なＳエステート社から物件紹介をうけ賃貸契約を締結しており、重要事項説明書添付資料には「確認済証明書（建築物）」の写しがあり遵法性は確保されている認識で入居をしたためです。当社はこの状況を不審に思い、当該物件の調査を開始しました。

建築当時は図のとおり、建物敷地が南北二面の公道と東側私道の3面接道で、地番6－31は私道の一部であったことがわかります。

現況では東側私道部分が廃道され、地番6－30は、地番6－14から分筆され売却されており地番6－30、32の2筆上に建物があります。地番6－31は当該物件の二方向避難通路として確保されました。※中央区建築指導課によると、廃道時には避難経路の確保は必須とのこと。



当該物件の旧所有者が経済的に破綻する過程で競売の対象となる地番6－13、14、28の3筆のみを当該物件の現所有者が取得。競売申立て時には担保対象外であった地番6－31については取り残されており、その後に東京都の差押により地番6－31は東京都の所有物になり、東京都主税局の公売で当該建物の現所有者ではなく、他人が取得し、その後複数回の売却の履歴あります。6－31は東京都中央区レンタサイクル事業でＮＴＴドコモが賃借し避難経路を塞ぐという状況が生まれました。

東京都の産業労働局が、東京中央区のレンタルサイクル事業と東京都主税局の公売により二方向避難違反となっている状況を指摘し、当社が東京都建築指導課に調査に行くという実に奇妙な状況になりました。

賃貸主（当該物件の所有者）はこの状況を知って賃貸していたかどうか

当社が調査する過程で、隣地建物所有者から東京都主税局が6－31を購入しないかという打診があったが、6－31は賃貸主が購入すべきと断り、賃貸主に購入するように示唆した経緯があると聞きました。賃貸主が購入していればこの状況には陥らなかったものと推測します。

当社は令和2年に中小企業振興公社が認定インキュベーション助成事業申請と同時に、コロナウィルス感染拡大を受けて、運営していたセミナールームを個室のシェアオフィスに改装をしたタイミングでした。しかし、二方向避難違反を認識したため募集活動を行えなくなりました。賃貸主に対して賃料減額の請求と新規募集ができない期間の損害賠償請求を求める可能性があります。

賃料減額訴訟は調停前置主義が取られているため、調停が不調にならなければ訴えを提起することはできません。しかし、賃料減額が認められると賃料減額請求をした時点に訴求して賃料が減額されます。

当社は「賃貸主（当該物件の所有者）の物件取得の経緯、パンデミックと大規模再開発の社会的な背景よりも、大事なのは賃貸主が事実を知っていたということの方が大きい」と考えます。2021年6月4日現在、賃貸主が隣地所有者と交渉し避難通路を確保、当社も適法に施設運営を行えるようになりました。ビルオーナーは物件の遵法性確保と賃借人との信頼関係確保には常に気を配り安定経営を目指すべきという教訓ですね。

▲通路部分　地番6－31の現況写真

成事業申請と同時れます。コロナウィルスの感染拡大により都心のオフィスの空室率は上昇しています。これに加えて当該物件の個室のシェアオフある八重洲エリアの複数の大規模再開発（東京駅前八重洲一丁目東地区再開発、八重洲二丁目北地区再開発、八重洲二丁目中地区再開発）の影響で事務所賃床が供給過剰となりまきない賃借人はこれから増えることでしょう。

今月の筆者

●プロフィール
東京・京橋で士業と地方創生に特化したスペースを経営。
保有資格：宅地建物取引士
●企業プロフィール
＜主な業務内容＞収益不動産物件の開発、簡易宿泊所の経営、太陽光発電所の経営、レンタルスペースの開発

(株)Brain Trust from The Sun
代表取締役
大川　桂一

コラムのご感想・ご意見は下記まで！
一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101　（☎03－3527－1876）
ｈｔｔｐ：／／ｗｗｗ．ｆｕｄｏｓａｎ－ｐｒｏ．ｂｉｚ／