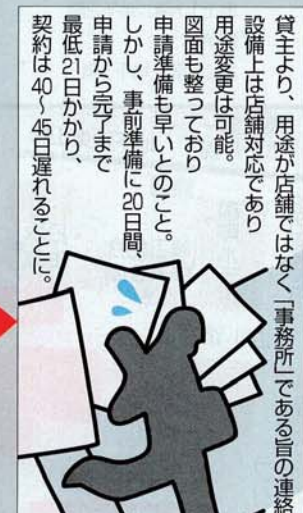
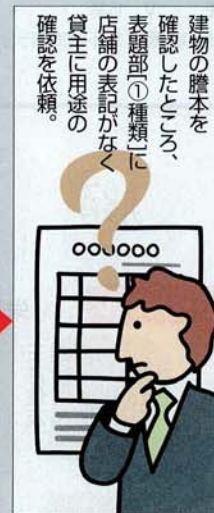


店舗出店時の 用途変更に関する

“勘どころ”

オフィスビル空室への店舗出店。この時、まず確認するのが建物用途ではないでしょうか。「ウチの店は適法なのか?」「用途変更は必要なのか?」。関連法規の理解はもとより、建物・貸室の現況、前テナント及び当該ビル他テナントの業種、重要書類の有無等、総合的な判断が必要となる用途変更。必要なしと想定していても、いざ話を進めると、かなりの費用をかけ用途変更しなくてはならなかったりと、想定外の対応を迫られることも多々あります。今回の店舗マーケット情報は、この“用途変更”にスポットを当て、トラブルの事例や未然に防ぐ勘どころ、専門家からの提言をレポートします。

えっ!? ウチは出店 できないの??



実は、用途がオフィスだった!

→ 時間的な機会損失

ポイント Point

貸主 大手デベロッパーA社 物件 駅至近のオフィスビル1Fで、現状は旅行代理店

貸主、借主の双方で前向きに取り組もうとしたにもかかわらず、用途変更の期間が45日前後必要、借主も上場企業である関係上、適法に整わない限り契約できず、その準備をしているうちに、最終的に周辺で別の案件に決まってしまったという事例です。オーナーにとっても、テナントにとっても、無為な時間を過ごし、特にビルオーナーは、せっかくのテナント獲得のチャンスを逸してしまったといえるでしょう。





自社使用案件の
新規テナント募集
で、貸主は
高い賃料であれば、
オフィスでも
店舗でも
いいですね。



貸主の説明は
「店舗への
用途変更可
調査済」のこと。
積本を
確認しても、
問題は
見当たらなかった



希望とあり、
高賃料の店舗で
客が付き、
契約の
合意に至る。
あとは
調印するだけ
という段階に。



貸主が、店舗への用途変更を
準備し始めたところ、
依頼を受けた
1級建築士より
用途変更不可
との結果報告が。
理由は違法建築。
よって変更申請は
できないとのことだった。

なぜ用途変更ができないの？

建築基準法違反による機会損失

Point

貸主 メーカーB社の自社ビル 物件 駅至近の複合ビル、現状はオフィスとして自社使用の上層階フロア

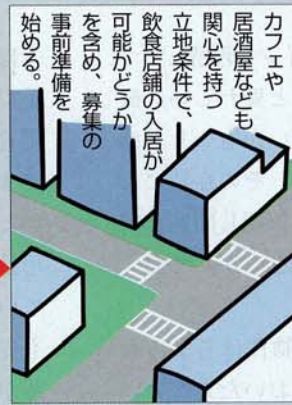
建築基準法に抵触する危険な事例といえます。貸主は店舗テナントの誘致が可能かどうか一応軽くヒアリング調査をしたようですが、誰に、どのようにコメントを求めたのか？ PM会社か、個人的な知り合いか？ その返答をした担当が、どのように現状を認識して解答したかも問題です。しかしながら、違法建築は論外。自社使用のため今まで見逃されていたかもしれませんが、社員のためにも適法に整えることは急務です。



契約は中止。
テナントへも
謝罪し事なきを
得た。



物販店舗ビル案件で、
貸主は当然に
店舗誘致を希望。



カフェや
居酒屋なども
関心を持つ
立地条件で、
飲食店舗の入居が
可能かどうか
を含め、募集の
事前準備を
始める。



確認申請用の図面紛失が判明。
確認済証も
やはり紛失。
設計会社は
連絡つかず、
ゼネコンも
整理統合され、
当時の担当も
在籍しておらず不明。



前テナントが店内階段を
取り付けていたことや
排気工事等
大規模な改修工事の
事実も判明。
建築検査の有無も
不明とのこと、
元々の建築内容が
わからないという事態に。

用途変更以前の問題として...

書類不備による機会損失

Point

貸主 個人ビルC 物件 駅至近の個人ビル1~2Fで、現状は店舗

書類不備による機会損失の事例です。現実問題として、申請図面を紛失するというケースはよくある話です(本来、あってはいけないことですが...)。特に、既存建物として転売されている場合、書類の受け渡しが多くなり、結果として現オーナーの手元にないという例が目立ちます。また、検査済証、確認済証等は、用途変更のみならず、売買時に確実に必要となる最も重要な書類の一つで、取り扱いには細心の注意が必要なのは当然ですが、こちらも紛失事例が後を絶ちません。書類がない場合の用途変更には、大変な手間と時間とコストがかかることを肝に銘じておいてください。



テナント募集はできず、
貸主は、まず
関係書類を
準備しなければ

1 前入居テナントが店舗ではない

これは最重要ポイントです。仮に前のテナントが物販系店舗であれば、一般的には次も店舗で問題ないはずですが（銀行、旅行代理店等は用途的に事務所でも認められるため、一口に店舗といっても、業種によっては確認が必要となります）。しかし、過信や根拠のない安心は要注意。現実には、元々合法でない事例が多数存在するため、建物の最終的な確認は当然必要になります。

2 開示された資料がいかげん

「事務所も店舗も可能」というような表記、古すぎる資料、不明瞭なパンフレット、無名の施工会社、等。整った資料とはどういうものかを知っていれば、いかげんな資料の見分けがつかます。問い合わせに対して、不明瞭な答えしか返ってこない場合も要注意です。

3 室内に排煙窓が見当たらない

既存中小ビル1階の店舗であれば、自然排煙が一般的です。天井近くに排煙窓（引き戸でも可）がない場合は要注意。大規模ビルは機械排煙が主なので、問い合わせれば明確になるはずですが。

4 謄本（建物）に「店舗」の記載がない

登記簿謄本（建物）の表題部【①種類】には、登記時の用途が記されています。そこに「店舗」となければ要注意です。すでに用途変更されている場合、修正の登記は任意なため必ずしも正確とはいえないのですが、最近はインターネットですぐに謄本を取得できるサービスもあるため、初期簡易確認としては有効でしょう。

この空室の用途は、店舗なのかどうか？ 無用のトラブルに巻き込まれない“勘どころ”

シービー・リチャードエリス株式会社 東京本社 店舗開発部
商業コンサルティンググループリーダー 営業グループ
遠山 芳博 工藤 浩樹

増加する用途変更をめぐるトラブル

銀行統廃合による1階空室の増加。不動産ファンドが所有するビルのバリューアップ・賃料アップを目的とした店舗化の流れ。ここ2~3年、オフィスビルの用途を店舗に変更する「用途変更」の事例が、数多く見られるようになってきました。仲介現場でも頻繁に関与するようになったこの用途変更ですが、実際に行うにあたり多くのトラブルも出てきており、軽視できない基本知識となっています。

しかしながら、店舗を出店するテナントの担当者は、ほとんどが建築の専門家ではありません。建築基準法、消防法を正確に深く理解できればそれに越した事はありませんが、現実的には難しく、付け焼刃での対応では損害を被る危険も伴います。テナントサイドの有効な対応策としては、

用途変更のアウトラインを理解しつつ、「この物件はちょっと疑わしい、確認しておいた方がいいかも…」と感じるポイントを押え、その症状により専門家の建築士に依頼し問題を解決する、という流れをつかんでおくべきといえます。

それでは、「この物件はちょっと疑わしい、確認しておいた方がいいかも…」と感じるポイントとは、どんなことでしょうか。風邪で例えるなら初期症状、つまり「くしゃみ、鼻水、鼻つまり」の症状が出たら専門である医者に行くように、「こういう症状・様子」がみられたら専門の建築士に確認の依頼をする、その“勘どころ”を上記にまとめてみました。

なにもに留意して空室をチェックするか

まず、なんといっても重要なのが、それまで入居していたテナント。例

えば、前テナントが上場している大手コンビニエンスストアであれば、用途違反の可能性はかなり低いはずですが。出店ノウハウを多く持つコンビニといえば、借り手のプロ中のプロ。用途の詳細なチェックは必須となっていますから、その後に入居するのも安心というワケです。逆に、銀行跡が事務所用途であるのと同様に、消費者金融、旅行代理店、エステティックサロンやマッサージ店、英会話スクール等は、一見、店舗のように見えますが建物の用途は事務所となっており、その退出跡には注意が必要といえるでしょう。

前テナントが事務所で、オーナーや仲介業者に用途変更の可否を確認した際、「事前に消防と役所へは確認しています」とのコメントがあれば信憑性がありますが、「店舗でもOKです」だけで具体的な説明がなければ、疑わしいと考えた方がいいか

5 ビルの形状が 複雑すぎる

- 平面（フロア）計画→
奥が広い、
ひょうたん型、
増築結合型…
- 立面（階層）計画→
中2階、
中地下1階…

複雑な平面・立面計画とな
っている物件は要注意です。
用途変更時、排煙ルートや
避難経路等で難易度UPの
可能性があります。

「疑わしう」と思ったならどうするか？
左記の内容に該当し、

まずは 貸主への 確認から

貸主側に、用途が記載されている書類の開示を求めましょう。提示された最新の書類で、該当する区画が「店舗」とあれば問題ありません。下に挙げる4点セットのすべてを確認できれば万全ですが、現実的には難しいため、可能な限り開示を求め、その範囲の内容でチェックすることになります。

後に用途変更するにあたっては、これが最重要の書類となります。

1. 検査済証
2. 確認済証（建築確認通知書）
3. 確認申請図面
4. 構造計算書

安心できる資料開示がなければ
それでも心配なら

専門家に 依頼するのが 安心でお勧め

専門の一級建築士に物件の調査を依頼するのがお勧めです。

期間

確認すべき内容は
数日で完了

コスト

用途変更の実務ではなく
確認のみならば数万円程度

誰に

大手中小を問わず、
用途変更実績のある
一級建築士に依頼する
のが望ましい

もしれません。さらに、建築基準法上の用途が何なのかを返答できないようでは、貸室用途を把握していない証拠なので要注意です。

FAXなどで紹介を受けた書面で、「店舗も事務所も可能」と記載されている案件も、少しだけ疑いましょう。オーナーは大手企業？ 管理会社の実績は？ 等を確認しつつ、詳細を慎重に詰めていってください。

現地のチェックと 登記簿謄本の確認

排煙設備の確認は、早めに行っておくべき。古いビルでは、排煙設備がないという例もあります。排煙窓は外からすぐ確認できるため、現地を見れば一目瞭然です。店舗の正面に付いているとは限らないので、側面、裏側等も確認してみてください。ただし、大型ビルは機械排煙が主流なので、排煙窓は見当たらないと思います。

よくある例ですが、銀行跡で区画を分割することとなり、新規に排煙窓の設置が必要となる場合、サッシの改修費をテナント、オーナーどちらが負担するかがネックとなるケースがあります。天井が高い1階では、サッシの改修費も高額となり侮れません。ビルの躯体に関わる設備であり、テ

ナントの資産とすると退去時に撤去される可能性があると考えれば、オーナー側で負担すべきというのが教科書的です。しかし、実際はケースバイケースで、「貸したい」「借りたい」の力関係で交渉材料となっているのが現状です。

建物の登記簿謄本は、容易に確認でき、有効なチェック項目といえるでしょう。実際に、「（謄本を見たおかげで）早期にトラブルを回避できた」という例も耳にしますし、「もっと詳しくチェックしていれば、こんなことに巻き込まれなかったのに」という話もあるようです。しかし忘れてならないのは、用途の確認において登記のチェックだけでは万全ではないということです。登記はあくまで任意。用途変更されているのに登記はもとのままというケースも数多く見受けられます。

信頼できる専門家は、 あくまで実績重視で

ここに記載しているのは、出店にあたってのチェックポイントのごく一部に過ぎません。しかしながら、この「前テナントは店舗かどうか」「排煙窓はあるか」「建物の登記簿謄本は」の三つのポイントの確認程

度でも、きな臭い案件ではほこりが出てくるはずですよ。

また逆に、これらのポイントはあくまでも疑わしいと思う症状であり、「確認してみたら店舗用途であり問題なかった」ということもよくある話です。しかし、たとえ手間でも、「備えあれば憂いなし」の言葉通り、安心できるという点は収穫でしょう。

用途をチェックするという事は、出店を左右するリスク回避の重要なファクターの一つ。医者にかかるときに、その医師の噂を気にするように、建築士も信用できる人に依頼するのがポイントです。大手だからといって多くの用途変更事例を手掛けているとは言いきれませんし、工事費が高くなる可能性もあります。こと用途変更に関しては、企業のネームバリューより、実績を重視すべきといえます。

繰り返しになりますが、店舗用途でつまづかないためには、風邪対策と同じよう、初期症状に気づくことが大切です。そして、早めに専門医に見せるのが回復の早道。こじらせてからですと、重症になる可能性も秘めた問題だと心しておきましょう。

つことが、まず必要なのです。

用途変更を難しくする 様々な阻害要因

では、なぜ用途変更が難しいのでしょうか。それにはいくつかの要因があります。まず、一つ目が関連法規について。用途変更に関する重要な法規は、建築基準法と消防法の二つがあります。どちらも人と建物の安全を重視した法律でありながら、その視点は微妙に異なっています。簡潔に言えば、建築基準法では火災の延焼を最低限に食い止めることが重視され、火元の安全性は自己責任に委ねられています。一方、消防法では、避難路の確保など、火元を含めた不特定多数の安全に主眼を置いており、求められる安全性の質が異なっているのです。そして、双方に整合性のない部分もあり、建築基準法上はクリアしていても消防法上問題があるケースなどでは、完成後に改修が必要になるなど、コスト面で大きなロスを生じることがあります。

また、関連法規における条文の解釈のしにくさも、対応を難しくしている要因となっています。例えば、店舗が入居する特殊建築物では、100㎡を超える用途変更は申請が必要となっていますが、以下ならば申請不要かというところでもない。一例ですが、60㎡の飲食店の隣で50㎡空いたので拡張しようとした場合、拡張分は50㎡だけでも、全体としては100㎡を超えるため申請を必要とする役所があるなど、その解釈はまちまちなのが現状です。

用途変更には、こうした法規や前例を熟知した専門家の存在が不可欠なのですが、日本の建築行政は建物を新しく作る方向に向いていて、リニューアルや再生には力点が置かれていない側面があります。残念ながら、申請を請け負う設計事務所やゼネコンにおいても、認可する役所にも、十分なノウハウを持ったプロフェッショナルが少ない。これが、用途変

店舗への用途変更実務には 数々の難関が。 ノウハウを持つ専門家の関与が、 成否を決める！

川越建築事務所

一級建築士
建築設備士
消防設備士

川越一博氏

用途変更への安易な期待が トラブルの原因に

今日、多くのオフィスビルに店舗が入居しているのを目にします。ビルオーナーにとって、店舗はビルの利便性を高める上でも、収益性の面でも魅力的なテナントでしょう。また、テナント側にとっても、スピーディーな出店を進める上で、オフィスビルの空室を利用することは重要な戦略となっています。しかし残念なことに、この店舗出店では、建物の用途に関して違法に行われていること

が多いのもまた事実です。前入居者が物販のところに物販、飲食から飲食というように、類似相互間の店舗の変更であれば問題は少ないのですが、それまでオフィスだったところに店舗が出店するのはもちろん、前テナントが店舗であっても、出店する業態によっては用途変更が必要になることがあるのです。そして、これら用途変更に関連してトラブルが起き、結果的にオーナーにとってもテナントにとっても、時間やコストの面で大きな損害が出るケースが後を絶ちません。用途変更に関しては、予想以上に難易度が高いという認識を持

更を難しくしているもう一つの大きな要因といえるでしょう。

業者はどこまで工事すればいいのかわからない。役所は資料があっても理解に時間がかかり、しかも、前例がないことを許可するにはためらいがある。また、地域によって法規の解釈に違いがある。わからない同士でやっているから、当然、安全過剰の対応を求めることになる。加えて、ゼネコンとしては工事が大規模になればなるほどマージンが大きくなるという仕組みが拍車をかけ、結果として施主に対する費用負担が大きくなり用途変更が困難になるという図式になっているのです。現に、スーパーゼネコンが見積りで1億円かかるといった用途変更の案件が、500万円ですんだ例もあります。このように、法の理解やノウハウ、役所に対する交渉力も含めたコンサルティングができる、専門家の存在が重要なのです。

ビルオーナーの不手際が 難易度をさらに高めることも

用途変更を行うにあたり一番大切なのは、「その建物が、建設当時の法規に合わせて建てられていることが証明できる」ことであり、その条件が満たされて、はじめて用途変更をスタートさせる資格があるというのが原則です。

しかし現実には、オーナー側の不手際から用途変更を難しくすることもあります。最もよくあるのが必要書類の不備。用途変更には、俗に4点セットと呼ばれる「検査済証」「確認済証(建築確認通知書)」「確認申請図面」「構造計算書」の四つの重要書類があり、詳細は後述しますが、これらがきちんとそろっていれば、何とかなるものです。

ところが、こうした書類が転売や相続の際に紛失し、そろっていないことがあまりに多い。さらに、役所側でも、昭和40年代に担当が都・県から市・区に移管する際に紛失してしまったケースがある。こうなると、ス

タートラインに立つだけで多くの時間とコストがかかることになるのです。

また、小規模ビルでは、容積オーバーなどの違法建築も多く、そのため、最初から検査済証が取れていない事例さえあります。さらに、本来なら認められていない店舗を、勝手に入居させているケース。こういう場合は、すでに構造荷重が変わっており、用途変更となると全体を適法か否かチェックされるため問題が起こってきます。

これまで述べたさまざまな阻害要因を合わせると、私の経験からの実感値としては、用途変更を希望する案件で、比較的容易であるものが全体の50%。難易度の差はあるものの、専門家が携われれば可能なものが40%。残りの10%が用途変更が難しい建物という感じでしょうか。

必要書類の完備が 用途変更を容易にする

用途変更の実務としては、必要な書類をそろえ、役所と誠意ある交渉を重ね、双方の理解を得た上で合意にこぎつけるわけですが、その書類として重要なのが前述の四つの書類です。中でも一番重要なのが検査済証になります。なぜなら、既存ビルの状態を調べる方法はいくつかあるものの、建ってしまったビルの地下などの構造物の状態を立証できるのは、検査済証だけだからです。ただし、仮に前述の理由で手元や役所にこれが残っていても、当時の建築主の個人名がわかれば、消防署で同意を取っているかどうか確認するという手もあります。消防署で同意が取れていれば、確認が取れている可能性が高いといえるからです。

また、耐震偽装問題以降、特に厳しくなったのが構造の問題。店舗の用途が変われば荷重が変化するので、構造計算書がない場合、安全性を証明するにはさまざまな検査を実施する必要があります。古いビルなどでは、現状の建物を調査し、火災

の際の避難検証を行うなどの資料を付加して、役所と交渉することもあります。私自身、銀座の歴史あるビルで、景観を損なうため排煙設備を付けたくないという施主の要望により、避難検証を実施して用途変更を行った例があります。

テナントから見た 危険な物件の見分け方

最後に、テナント側から見た、用途変更が容易にできそうなビルの見分け方についてアドバイスしておきましょう。まず、現在何らかのテナントが入っているビルの場合、その入居の時点で、オーナーやテナントが用途変更しているかどうかをチェックすることです。過去に申請していれば、書類等がそろっているはずであり、短期間に入居できる可能性が高いといえます。

一方、特に注意したい案件は、中2階や半地下があるビル。昔は認められていましたが、現在では1.4m以上の天井高があれば1つの階とみなされます。階数が変われば規制も変わり、そのため、用途変更をするとスプリンクラーの設置など新たな負担が増える可能性が出てきます。

排煙設備のあるなしなどは、すぐにチェックできる確認項目として有効です。ただ、いずれにしても、最終的には経験のある専門家に相談することが確実で、一番の早道といえるでしょう。

用途変更には、現行の法律に適合させることで、資産価値を高めるメリットがあります。加えて、地域の防災や景観の美化にも寄与し、街の活性化を促すなど社会貢献にも繋がります。特に、日本橋や銀座など歴史ある街で立地のよいビルのオーナーは、積極的に取り組むべきテーマだといえるでしょう。また、こうした変更が円滑に行われるためにも、請負業者や各行政庁に、専門家が增えることを切望します。