



News & Types: クライアント・アドバイザー

分譲マンションの賃貸アパートへの用途変更に関する法務問題

7/19/2022

By: キース グロービー

Practices: 不動産

米国では、一戸建て分譲住宅物件の供給戸数の不足と物件価格の過去最高レベルでの高騰により、全米で、賃貸アパートが高騰し、供給不足が続いています。このような状況において、賃貸アパートの需要が非常に高まっています。

不動産デベロッパーは、建設業界の人出不足、資材不足、費用の急速な増加、完成までの期間の長期化などを背景に創意工夫をし、当初は分譲マンションだったものを賃貸アパートに用途変更すること（以下、「ディコンバージョン(deconversion)」といいます）で、消費者の需要に応じています。ディコンバージョンは、デベロッパー（ディコンバージョンを行う者）が賃貸アパートの需要に対処するためにはいくぶん効果的でしたが、デベロッパー自身にとってまたは既存の分譲マンション所有者にとって問題やリスクがないわけではありません。

一般的に、ディコンバージョンは州法や地方条例により認可されており、かかる法や条例に基づき分譲マンションの全戸の所有者が投票を行い、その多数（通常は75%以上）が合意した価格でデベロッパーに同マンションの全戸を一括して売却することができます。その際に、既存の分譲マンション所有者、デベロッパーおよびマンション管理組合理事会(condominium board)が注意を払わなければならない点は、ディコンバージョンの承認を得るための法的プロセスです。

分譲マンションの所有者が一括売却に反対する場合、当該所有者は、売却が承認された後20日以内にかかる売却に対する異議申立書を提出しなければなりません。異議を申し立てた所有者は、その分譲マンション（一戸）の適正市場価格および合理的な範囲内での転居費用の支払を受け取る権利を有します。適正市場価格を確定する手続きは、授権法(enabling statutes)により規定されています。

デベロッパーとマンション管理組合理事会が、当該分譲マンションの一括売却の条件について交渉を行いますが、最近の判例法により、マンション管理組合理事会は分譲マンションの全戸の所有者に対して厳格な受託者責任を負うことになりました。したがって、同理事会は、自らの利益だけを目的とする取引、開示や誠実性の欠如またはデベロッパーとの共謀がないように注意し、分譲マンションの全戸の所有者に誠心誠意対処しなければなりません。