

ISHIZUE

財団法人 日本ビルディング経営センター
日本ビル経営管理士会 (JBMS)

<http://www.bmi.or.jp>

いしずえ
No.132 7
2007.



特集

東京貸ビル市場—超高層ビルの過去・現在

貸ビル企画株式会社 専務取締役 増田富夫

■ 新連載/記者の眼 (第1回)

動き始めた地球温暖化問題①—行政の動向、ビル事業者への影響は?

「不動産経済通信」記者 松本義弘

ビルマネジメント 判例百選⑭



日本ビルディング経営センター 第61回理事会を開催 18年度事業報告・決算報告を承認

財団法人日本ビルディング経営センターは平成19年6月6日(水)、福岡市のホテルニューオータニ博多で第61回理事会を開催、平成18年度事業報告、同決算報告を承認した。

主な議事内容は次のとおり。

1 理事選任報告

三井不動産株式会社ビルディング本部オフィスマネジメント部長・笹島輝哉氏、住友信託銀行株式会社取締役兼専務執行役員・渋谷正雄氏が退任し、新たに三井不動産株式会社執行役員ビルディング本部オフィスマネジメント部長・上山輝昭氏、みずほ信託銀行株式会社常務取締役・遠山光良氏が選任されたことが報告されました。

2 平成18年度事業報告承認の件

1. ビル経営管理士試験

国土交通大臣認定事業である「ビル経営管理士試験」については、「平成18年度ビル経営管理士試験実施計画」に従い実施しました。平成18年度受験者は342名となり前年度より19名増加しましたが、合格者は4名下回る225名(合格率65.8%)となりました。(表-1)

2. ビル経営管理講座

「ビル経営管理講座」の受講者数は目標値の280名に対しては49名少ない231名となり、17年度実績256名に対しては25名の減となっております。

(表-1)

年度	申込者	受験者	合格者(合格率)
平成18年度	397名	342名	225名(65.8%)
平成17年度	365名	323名	229名(70.9%)
増減	+32名	+19名	-4名

スクーリングは、1月17日から3日間開催、不動産証券化や複合物件のプロパティマネジメント～六本木ヒルズなど最新のテーマで実施し、講座内容の充実をはかりました。

3. 特別研究セミナー

ビル事業の実務に即応した「特別研究セミナー」については、テーマ選択に留意するとともにビル業界、関連業界への周知活動の結果、平成18年度は14回開催し、延べ1,009名の参加を得ております。昨年度より、1,000名台の参加者を維持し、収入の増加に大きく寄与しています。

4. 日本ビル経営管理士会

ビル経営管理士の資質の向上を図ることを目的として、平成12年4月に「日本ビル経営管理士会」を設置しました。平成18年度の会員数は、1,557名です。

本年度は、「銀座、表参道におけるブランド出店戦略と賃料」「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」等のスキルアップセミナーを5回開催しております。

5. 機関誌「いしずえ」の発行

センター機関誌「いしずえ」については、日本ビル経営管理士会の機関誌としての役割を兼ね備えたものとし、年4回発行しています。

6. 平成19年度版テキスト改訂

「ビル経営管理講座」の平成19年度版テキスト改訂に向け、昨年度から継続して教務委員会分科会を開催し、新テキストの編成とりまとめ

を行いました。講座とビル経営管理士試験の一体化をはかるため、19年度版テキストは、現行8分冊の編成を改め、試験3科目に対応した、1科目2冊の計6冊の編成としました。

7. ビル経営管理士試験が事業者の大 臣認定制度から登録制度に変更

ビル経営管理士試験は、平成11年9月より、「不動産特定共同事業の業務管理者としての能力の審査・証明事業」として大臣の認定を受けて実施してきました。

平成18年3月31日に不動産特定共同事業法施行規則の一部改正が施行され、本事業は大臣認定事業から国土交通大臣の登録をうけたものなら誰でも実施できる登録証明事業に変更となりました。

当センターは同法施行規則第17条第1項第3号に基づき登録申請し、次の通り登録を受けました。

- ・登録年月日 平成18年10月27日
- ・登録番号(1) 第1号
- ・登録有効期限 平成23年10月26日まで

3 平成18年度収支決算承認の件

平成18年度収支決算は次のとおりです。収入の部の主なものは、ビル経営管理講座受講料9,384,000円(受講料126,000円×231名)、セミナー事業19,430,750円(特別研究セミナー等受講料1009名)、ビル経営管理士試験事業32,827,225円(受験料397名、登録料148名、更新登録料784名)となっています。支出合計は67,710,858円で、当期収支差額は28,058,664円となっています。

日本ビル経営管理士会 第15回理事会を開催 平成18年度事業報告・同決算報告を承認

日本ビル経営管理士会は平成19年6月6日(水)、福岡市のホテルニューオータニ博多で第15回理事会を開催、平成18年度事業報告・同決算報告を承認した。

主な議事は次のとおり。

1 平成18年度事業報告承認の件

1. 研究会等の開催

本年度は、「銀座・表参道におけるブランド出店戦略と賃料」、「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」、「緊急地震速報“の活用によるビル災害防止の軽減効果」等をテ

マにしたスキルアップセミナーを5回開催しました。

2. 機関誌の発行

機関誌「いしずえ」をセンターの機関誌と兼ねたものとして年4回発行しています。

3. 新春セミナー講演録の発行

2月7日にセンターが主催した第8回新春特別ビル経営セミナー「好況下の新ビル経営戦略」の講演録を発行しました。

4. その他、会の目的達成のための事業の実施

会員に対し、FAX通信、Eメール

及びホームページにより、随時、業務に有益な情報の提供を行うほか、センター主催の講演会等の割引適用、その他会員の資質向上のための支援活動を行っております。

5. 平成19年6月現在会員数

平成18年度の会員数は、1,557名となっています。

2 平成18年度収支決算承認の件

別表のとおりで、当期収入合計が10,899,000円、当期支出合計が7,366,948円で当期収支差額は3,532,052円となっています。

平成18年度日本ビル経営管理士会収支計算書

(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)

(円)

科 目	決 算 額
(収入の部)	
日本ビル経営管理士会会費収入	10,899,000
会費収入 1,557名	10,899,000
研修会等会費収入	0
当期収入合計 (A)	10,899,000
(支出の部)	
日本ビル経営管理士会事業費	7,366,948
給与手当	2,100,075
退職金	0
福利厚生費	355,688
会議費	6,761
旅費交通費	68,306
通信運搬費	1,352,446
消耗品	168,937
印刷製本費	1,812,143
図書費	5,700
賃借料	439,417
清掃費	25,200
諸謝金	462,222
租税公課	200
会場費	547,050
広告宣伝費	0
委託費	0
雑費	22,803
当期支出合計 (B)	7,366,948
当期収支差額 (A-B)	3,532,052

お知らせ

平成19年度「ビル経営管理講座」進行中!

☆過去最大の受講者(現時点で478名)が集まった平成19年度「ビル経営管理講座」は順調に進捗しており、今後の予定は以下のようになっています。

- ① 受講期間 平成19年9月末日まで
- ② スクーリング 平成19年9月3～5日の三日間
- ③ 添削問題の提出期間 平成19年7月15日～8月15日迄
添削指導期間 平成19年9月20日迄
- ④ 修了証発行 平成19年10月

平成19年度「ビル経営管理士試験」受験申込受付中!

☆今年度の「ビル経営管理士試験」は以下のスケジュールで実施されます。昨年とはスケジュールが大幅に変更になっていますからご注意ください。

- ① 受験申込受付期間 平成19年10月1日～10月31日迄
- ② 試験実施日 平成19年12月9日(日)
- ③ 合格者の発表 平成20年1月下旬
- ④ 登録日 平成20年3月

「不動産投資一任サービスのあり方」 「PM業務の現状と課題・講ずべき方策」などを盛り込む

——国土交通省『今後の不動産投資市場のあり方に関する第2次答申』——

国土交通省・社会資本整備審議会産業分科会不動産部会では5月10日、「今後の不動産投資市場のあり方に関する第2次答申」をとりまとめ公表した。

この答申では「検討課題と施策の方向」の中で「不動産投資一任サービスのあり方」「不動産投資市場の健全な発展に必要なサービスのあり方」が述べられている。前者では不動産投資顧問業登録規程における総合不動産投資顧問業者の行為規制について、投資家保護の観点から見直しを行うべきであるとしている。また後者ではプロパティマネジメント（PM）業務がとりあげられ、「PM業者の市場評価のための事業者情報の開示の推進」が掲げられている点が注目される。

社会資本整備審議会産業分科会不動産部会は平成17年10月に国土交通大臣の諮問を受けて「都市・地域経済の基盤となる不動産の価値創造と不動産への継続的かつ安定的な資金の循環を実現する不動産市場はいかにあるべきか」について、これまで検討を行ってきた。

その後、第一次中間整理（平成17年12月）、第一次答申（平成18年8月）をとりまとめている。そして第一次答申後、不動産投資市場の整備をすすめる上で取り組むべき課題として①「一任サービス」型の不動産投資顧問業の制度設計、②プロパティマネジメント業者の能力評価の基準、③データベースシステム等投資家支援サービスのあり方、等を挙げ検討を行ってきた。このうち①については本年9月に施行が予定されている金融商品取引法上の投資運用業の制度設計に密接に関連するため、先行して第二次中間整理（平成18年12月）の中で「不動産投資一任サービスのあり方」としてとりまとめられた。

引き続き②、③について検討を行い、第二次中間整理の検討結果と合わせて当面講ずべき施策のとりまとめを終えたため、今回の第二次答申となったもの。不動産投資顧問業およびプロパティマネジメント業務関連の抜粋は以下のとおり。

〈Ⅲ 検討課題と施策の方向 (1) 不動産投資一任サービスのあり方 ②講ずべき方策 1) 不動産運用能力の担保＝より抜粋〉

不動産信託受益権の一任投資サービスを行う投資運用業者には、一定の不動産運用の能力を担保することが、投資家保護上必要である。

したがって、金融商品取引法の投資運用業の登録要件として規定されている人的構成要件の運用においては、不動産の運用能力を担保することが必要である。

ところで、現在、国土交通大臣の任意の登録制度として、不動産投資顧問業登録規程がある（大臣告示。平成12年9月1日制定。）。これは、不動産投資顧問業を営む者について、一定の業務遂行能力を満たす事業者を登録し、その事業者情報を開示するとともに、登録業者に投資家保護のための一定のルール遵守を求めることにより、その業務の適正な運営を確保することを目的とするものである。

登録事業者のうち、総合不動産投資顧問業者は、実物不動産への投資一任サービスを提供する者と位置付けられているが、このサービスにおいては、単に不動産の売買のみならず、不動産に係る管理業務を含めた不動産運用業務全般が行われる。

このような業務を行う総合不動産投資顧問業の業務遂行能力は、不動産信託受益権を取り扱う投資運用業にも同様に求められるところである。

したがって、前述の投資運用業の不動産運用能力の担保方法として、総合不動産投資顧問業の登録業者であることや、これと同等の知識・経験等を有することを投資運用業の登録審査の要件の一つとして活用することが考えられる。

なお、現在の不動産投資顧問業登録規程における総合不動産投資顧問業者の行為規制については、不動産管理における利益相反の防止、事業者の国際基準（グローバル投資パフォーマンス基準（GIPS））への準拠の有無についての情報開示、業務改善の勧告措置等のネガティブ情報の開示等、投資家保護の充実の観点から見直しを行うべきである。

〈Ⅲ 検討課題と施策の方向 (3) 不動産投資市場の健全な発展に必要な不可欠なサービスのあり方 ①プロパティマネジメント業務 1) 現状と課題=より抜粋〉

不動産の価値の向上のためには、維持・管理や機能向上のための資金はもとより、実際の管理業務の質の担保が必要不可欠である。

このような不動産の管理業務は、当該不動産を安全かつ適切に維持・管理するハード面の業務に加え、テナント・利用者の安全と安心を確保し、同時に所有者・AM業者との様々な調整業務を行うソフト面の業務まで多岐にわたっている。

この結果、PM業者には、様々な特性を持った業務形態が存在しているが、それ故に、所有者・AM業者との役割分担が不明確になったり、不動産管理の基本的な部分が蔑ろとなり、管理レベルの水準が低下する懸念がある。

一方で、このような懸念に対応すべく、不動産業者やビル事業者の民間団体においては、会員事業者向けに管理委託のモデル契約を策定し、委託契約における管理業務の範囲・責任分担の明確化を図るとともに、管理水準の維持・向上を図るための資格制度や研修制度を設けている。

一方、特に不動産投資市場においては、投資家やAM会社が短期的な利益の実現に目が奪われがちであり、適切な不動産管理の水準が保たれず、結果として当該不動産の資産価値の劣化を早める懸念が指摘されている。

〈Ⅲ 検討課題と施策の方向 (3) 不動産投資市場の健全な発展に必要な不可欠なサービスのあり方 ①プロパティマネジメント業務 2) 講ずべき方策=より抜粋〉

○PM業者の市場評価のための事業者情報の開示の推進

不動産に大きな利害関係を有する者としては、一方に投資家を含む所有者、他方に建物のテナントがあり、PM業の本質は、この両者に対して、誠実にその業務を行うことにある。

したがって、直接的に不動産の価値の向上を担うPM業者については、不動産管理の委託者であるAM業者から指示を受けて業務を行うだけでなく、PM業者が自ら積極的にAM業者に対して企画提案できるなど、質の高い業務を提供していくことが求められる。

このため、PMに関連する民間資格団体を中心に、会員企業に対する職業倫理も含めた能力水準の維持向上のために、研修制度等の一層の充実を図るとともに、会員企業の業務実績、資格者名簿、研修履歴、法令違反等のネガティブ情報の開示を進めるべきである。

なお、PM業務の高度化、専門化、複雑化に対応した事業者の育成方策については、業の登録や関連する民間資格のあり方を含め、さらに検討していく必要がある。

【参考資料】 金融商品取引法における業種分類の概略

金融商品取引業 (登録制)	→	第一種金融商品取引業	(証券会社)
		流動性の高い有価証券の販売・勧誘、顧客資産の管理 など	
	→	投資運用業	(※1)
		投資運用	
	→	第二種金融商品取引業	(※2)
	流動性の低い有価証券の販売・勧誘 など	みなし有価証券(信託受益権、匿名組合出資)もこれに該当	
	→	投資助言・代理業	
		投資助言 など	

(※1) 投資運用業の中の1つに「不動産関連特定投資運用業」がある。
この運用業を行う要件として、不動産投資顧問業登録規程で一任業務を行うことができる「総合不動産投資顧問業者」としての登録が必要となる。

判断業務総括者になるための必要資格

既存資格 ビル経営管理士、不動産コンサルティング技能登録、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士
新規資格 マスター(不動産証券化協会)

(※2) 信託受益権販売業務は従来の信託業法の登録から第二種金融商品取引業者としての登録に移行する。

超高層ビルの過去・現在

貸ビル企画株式会社 専務取締役 増田富夫
(ビル経営管理士)

1. 23区内超高層ビル概観

2007年の再開発超高層ビル竣工風景は、華やかである。(超高層ビルとは地上20階建以上のビル)

3月の東京ミッドタウン、4月の新丸の内ビルディングに続き、延床10万㎡以上の物件は、千代田区の霞が関R7プロジェクトの官庁棟と官民棟、グラントウキョウノースタワーとサウスタワー、港区の汐留I-2プロジェクト、品川区のシンクパークタワーが竣工することになる。

2007年は、超高層ビルの曙「霞が関三井ビル」が1968年に竣工してからちょうど40年を経過することになる。

2007年末における賃貸超高層ビルは233棟となる。超高層ビルが誕生して40年が経過し、その棟数も200棟を超えたのであるから、我々はそろそろ超高層ビルが東京貸ビル市場に与えている影響について、分析を加えておく必要がある。それが取りも直さず、超高層・大規模ビル時代を迎えている東京貸ビル市場の新しいプロジェクトに好影響を与えることになる。

現在の区別超高層ビル分布を示すと別表1のようになる。この表から理解できるのは、次のようなことである。

- ①超高層ビルが10棟以上分布する区は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区、江東区の7区

である。

- ②港区68棟、千代田区53棟が断然多く、次は新宿区、品川区の各24棟である。
③中央区は17棟と超高層ビル化が完全に出遅れている。

次に、別表1をさらに細かく分析するために、1968年から2007年の40年間において、年別に竣工棟数がどう推移したかをまとめたのが別表2である。別表2を見ながら、各区別に超高層ビルの誕生を概観してみることにする。

(1) 千代田区の超高層ビル

千代田区の超高層ビルの歴史は、日本最初の超高層ビルである1968年竣工の霞が関三井ビルとともに始まる。続いて70年竣工の新日鐵ビル、71年竣工の朝日生命大手町ビル、75年竣工の有楽町電気ビルディング北館と続くことになる。

千代田区の超高層ビル供給に弾みがついたのは2000年以降である。2000年以降の8年間で26棟と供給ピッチは急上昇している。今後もこの傾向は続き、2015年には、15棟の差をつけられている港区の棟数を逆転しているかもしれない。

千代田区の超高層ビルの特徴は、単独型の超高層ビルが圧倒的に多いということである。2002年竣工の丸の内ビルディングや本年4月に竣工した新丸の内ビルディングが代表である。単独敷地で単独ビルを個別に建築するケースが圧倒的に多い。

(2) 中央区の超高層ビル

中央区の超高層ビル誕生は、都心5区の中で最も遅くなり、1988年である。東京住友ツイン東館と西館である。続いて89年の三井倉庫箱崎ビル (IBM箱崎ビル)、91年のニチレイ東銀座ビル、94年のリバーサイド読売ビルと聖路加タワーに続くことになる。

2001年に竣工したトリトンスクエア4棟を含めて、いずれも隅田川沿いである。中央区の超高層ビルは、隅田

別表1 賃貸超高層ビル区別分布表

千代田区	53棟
中央区	17棟
港区	68棟
新宿区	24棟
渋谷区	12棟
品川区	24棟
江東区	13棟
その他16区	22棟
合計	233棟

別表2 超高層ビル40年間の区別・年別竣工棟数表（別表2）

年	区	千代田	中央	港	新宿	渋谷	品川	江東	その他 16区	合計
1968		1								1
69										0
70		1		1						2
71		1								1
72				1						1
73				1						1
74					3					3
75		1		1						2
76						1				1
77										0
78				1	2				1	4
79					1					1
80		1		1	1					3
81		2		1						3
82					1					1
83		4		1	2					7
84		2		1						3
85										0
86				1	1					2
87		1					3			4
88			2	1						3
89		3	1	1	2	1				8
90		2			1		2			5
91			1	4			1		2	8
92		2			1		1	2	1	7
93		2		4			1		1	8
94		2	2	1	4	1	3		2	15
95				4		1	1	3		9
96			1	1	1		1	2	1	7
97		2	1	1		1			4	9
98				3		2			2	7
99				1	1		2		2	6
2000		3		2		2			1	8
01		1	4	3		1				9
02		2	1	3	1		2	1	1	11
03		3		11	1	1	2			18
04		5	1	5			1		2	14
05		3	2	3						8
06		3		6	1		2	4	1	17
07		6	1	4		1	2	1	1	16
合計		53	17	68	24	12	24	13	22	233

川沿いを中心に誕生してきたことになる。これは江戸時代以来、中央区は町人を中心として発達してきたがために、一般に敷地所有規模が小さいことも大きく影響している。

中央区には、超高層ビル適地である広い敷地が少ないのである。辛うじて隅田川沿いの工場や倉庫地帯にまとまった敷地が存在していたといえる。

JR東京駅周辺は、既に中小ビルが密集して建設されており、なかなか超高層ビルを建築することが難しいの

である。最近になりやっと、隅田川沿いを離れて東京駅に近い場所に超高層ビルが建築されてきている。2002年のADK松竹スクエア、04年の日本橋一丁目ビル、05年の銀座三井と日本橋三井タワーである。

中央区の超高層ビルは、今後やっと再開発機運が盛り上がりを見せている八重洲・日本橋・京橋地区の供給が増加することになる。

(3) 港区の超高層ビル

港区の超高層ビルの歴史は、霞が関三井ビルの竣工に

遅れること2年、1970年竣工の世界貿易センター本館に始まる。以後、72年竣工JR田町駅前の森永プラザビル、73年竣工の六本木25森ビル、75年竣工の三田国際ビルディングと続くことになる。

91年以降、超高層ビルの誕生が相次いでおり、区別超高層ビルの数で第一位の座にある。2000年以降の竣工棟数は37棟であり、他地区を圧倒しているが、今後次第に千代田区が肉薄してくることになる。

03年に超高層ビル11棟が一挙に竣工している。これは、品川駅前、汐留再開発、赤坂・六本木地区で超高層ビルが次々に竣工したからである。

港区の超高層ビル分布の特徴は、新橋駅から品川駅にかけてのJR沿線と赤坂・六本木地区に集中分布していることである。新橋駅から浜松町駅にかけての汐留再開発と品川駅東口における品川インターシティと品川グラウンドコモンズは、旧国鉄関連再開発という共通項が存在する。

赤坂・六本木地区の再開発は、六本木ヒルズと東京ミッドタウンに代表される大規模再開発が特徴的である。

(4) 新宿区の超高層ビル

新宿区の超高層ビルは、西新宿に始まる。1974年竣工の新宿住友、KDDI、新宿三井の3棟竣工により、西新宿の超高層ビル時代は、幕を明けたのである。

78年の新宿野村、79年の新宿センター、80年の新宿第一生命、82年の新宿NSと西新宿超高層ビルが竣工していくことにより、西新宿超高層ビル街区が明確に形成されていくのである。

その後もエステック情報、新宿エルタワー、新宿モノリス、東京オペラシティ、新宿パークタワー、日土地西新宿、新宿グリーンタワー、新宿スクエアタワー、西新宿三井、新宿アイランドタワー、住友不動産新宿オークタワー等の超高層ビルが竣工した。

また、新宿駅近くの渋谷区代々木地区も新宿マインズタワー、小田急サザンタワー、新宿文化クイント、あいおい損保新宿と超高層ビルの竣工が続き、西新宿の拡大の一翼を担うことになる。

(5) 渋谷区の超高層ビル

渋谷区最初の超高層ビルは、渋谷クロスタワーである。以前のビル名は東邦生命渋谷ビルであり、1976年竣工である。

89年に次の超高層ビルとしてあいおい損保新宿が竣

工するまで10年以上の時間を要することになる。渋谷区の超高層ビルは12棟と数が少なく、そのほとんどは渋谷駅、恵比寿駅、新宿駅周辺に存在している。今後も、渋谷区における新しい超高層ビルの出現は、渋谷駅周辺を除いて少ないことになる。

(6) 品川区の超高層ビル

品川区の超高層ビル誕生は、1987年竣工の大崎ニューシティの再開発に始まる。

その後、90年の御殿山トラストタワーと北品川ONビルを経て、91年から天王洲再開発、2002年からの品川シーサイド再開発へとつながることになる。品川区の今後における超高層ビル新規供給は、大崎駅から五反田駅周辺地区が中心となる。

(7) 江東区の超高層ビル

江東区の超高層ビルは、東西線沿線と有楽町線豊洲駅周辺、そして臨海部有明・青梅地区である。1992年より超高層ビルが竣工している。

(8) その他16区の超高層ビル

豊島区、墨田区、文京区、中野区、荒川区で3棟以上の超高層ビルが誕生している。

忘れてならないのは、1978年に竣工したサンシャイン60である。池袋サンシャインは、超高層ビル「サンシャイン60」を中心として、オフィス、百貨店を含む商業、ホテル、展望台、水族館、劇場、博物館等の複合用途を擁する再開発である。

都内最初の代表的な複合用途再開発であり、大規模再開発の出発点に位置するプロジェクトである。

2. 21世紀の大規模再開発

東京貸ビル市場は、超高層・大規模ビル時代を迎えている。10年間単位の超高層ビル竣工棟数から考えても、そのことは歴然とした事実である。

別表3 23区内年代別竣工棟数推移

年代	棟数
60年代	1棟
70年代	16棟
80年代	34棟
90年代	81棟
00年代 (2007年まで)	101棟
合計	233棟

23区内の主要超高層ビル竣工の年表を作成すると別表4のようになる。様々なタイプの超高層ビルが誕生してきている。ビル規模は、総合的な傾向として時間の経過とともに年々巨大化してきている。大部分の超高層ビルは、複合用途を有するビルといえども、1棟のビルで完結している単独ビルである。

そうした中にあり、いくつかの特筆すべき再開発プロジェクトが存在する。その系譜は、1978年竣工の池袋サンシャイン再開発に始まる。そして、86年竣工のアーク森ビル、94年竣工の恵比寿ガーデンプレイス、2003年竣工の六本木ヒルズ、07年竣工の東京ミッドタウン

に繋がることになる。ビル自体も進化しているし、面的再開発も事例が積み上がることにより、より良い再開発を目指して研究練磨が進行してきている。

21世紀初頭の面的再開発を代表するプロジェクトである六本木ヒルズと、竣工したばかりの東京ミッドタウンに触れることにより、現在の再開発が到達している水準と傾向を明らかにしたいと思う（別表5）。

(1) 六本木ヒルズ

六本木ヒルズは、1986年に東京都より防災・安全面の観点から「再開発誘導指定地区」として指定され、工

別表4 東京23区内主要超高層ビル竣工年表

年代	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区	その他18区
1960 1棟	霞が関 (68)					
1970 16棟	新日鐵 (70) 朝日生命大手町 (71) 有楽町電気北館 (75)		世界貿易センター (70) 森永プラザ (72) 六本木25森 (73) 三田国際 (75) 新青山 (78)	新宿住友 (74) KDDI (74) 新宿三井 (74) 新宿野村 (78) 新宿センター (79)	渋谷クロスタワー (76)	サンシャイン60 (78)
1980 34棟	富国生命本社 (80) 新お茶の水 (81) 日比谷国際 (81) 帝国ホテル (82) 御茶ノ水セントラル (83) 大手センター (83) 大和生命 (84) 丸の内センター (84) 新霞が関 (87) 日比谷ダイ (89) 紀尾井町 (89)	東京住友ツイン (88) 三井倉庫箱崎 (89)	国際新赤坂東館 (80) 三田平和 (81) 日比谷セントラル (83) 東芝 (84) アーク森 (86) 新日鉱 (88) 芝浦スクエア (89)	新宿第一生命 (80) 新宿N S (82) 飯田橋セントラルプラザ (83) 新宿グリーンタワー (86) 新宿エルタワー (89)	あいおい損保新宿 (89)	<大崎ニューシティー> TOC大崎 (87) 3号館 (87) 新大崎勸業 (87)
1990 81棟	アーバンネット大手町 (90) KDDI 大手町 (90) 大手町ファーストスクエアウエスト (92) 大手町フィナンシャルセンター (92) 新生銀行本店 (93) 東京銀行協会 (93) 大手町野村 (94) ニューオータニ ビジネスコート (94)	ニチレイ東銀座 (91) リバーサイド読売 (94) 聖路加タワー (94) 茅場町タワー (96) 日本橋浜町Fタワー (97)	シーバンス (91) ニューピア竹芝ノースタワー (91) 城山トラストタワー (91) 神谷町MT J T (93) 赤坂パーク (93) 六本木ファースト三田NN (95) グランパークタワー W (97) 品川インターシティ (98)	新宿モノリス (90) エステック情報 (92) 新宿パークタワー (94) 新宿スクエアタワー (94) 新宿アイランドタワー (94) 東京オペラシティ (96) 西新宿三井 (99)	恵比寿ガーデン プレイスタワー (94) 新宿マインズタワー (95) 恵比寿プライムスクエアタワー (97) 渋谷インフォスター (98) 小田急サザンタワー (98)	御殿山トラストタワー (90) 北品川ON (90) 天王洲ファーストタワー (91) センチュリータワー (91) シーフォートスクエアセンター (92) 豊洲センター (92) 東京イースト21 (92) スフィアタワー天王洲 (93) 世田谷ビジネススクエア (93) 天王洲セントラルタワー (94) 天王洲郵船 (94) 天王洲パークサイド (95) 有明フロンティア <錦糸町・中野坂上> (97) 文京グリーンコートゲートシティ大崎 (99)
2000 (2007 年まで)	山王パークタワー (00) 東京サンケイ (00) パシフィックセンチュリー プレイス丸の内 (01) 丸の内 (02) ブルデジャルタワー (02) 神保町三井 (03) 明治安田生命 (04) 日本生命丸の内 (04) 丸の内北口 (04) 新丸の内センター (04) 秋葉原ダイ (05) 東京 (05) 北の内スクエア (06) UDX (06) サビアタワー (07) 新丸の内 (07) グラントウキョウ (07) 有楽町駅前 (07)	トリトンスクエア 4棟 (01) ADK松竹スクエア (02) 日本橋一丁目 (04) 日本橋三井タワー (05) 銀座三井 (05) 八重洲一丁目 (07)	芝公園ファースト (00) 赤坂溜池タワー (00) トレードピアお台場 (01) 愛宕グリーンヒルズ (01) 泉ガーデンタワー (02) 電通本社 (02) 六本木ヒルズ (03) 汐留 3棟 (03) 品川駅前 6棟 (03) 六本木ティーキューブ (03) JR品川イースト (04) オランダヒルズ (04) 汐留住友 (04) 東京汐留 (05) 赤坂インターシティ (05) NBFプラチナタワー (05) 汐留芝離宮 (06) 虎ノ門タワーズ (06) 三田ツイン西館 (06) 東京ミッドタウン (07) 汐留1-2 (07)	日土地西新宿 (02) 新宿オークタワー (03)	渋谷マークシティ (00) セルリアンタワー (01) 新宿文化クイント (03)	品川シーサイド (02) 深川ギザリアタワー (02) 中目黒GTタワー (02) パナソニックタワー (03) アートヴィレッジ (05) TOC有明 (06) 豊洲センターアネックス (06) 豊洲IHI (06) オリナスタワー (06) シンクパークタワー (07)
101棟						



六本木ヒルズ外観

事着工まで実に14年間の年月を費やして、再開発を実現させたプロジェクトである。

再開発を必要とした背景には、第二次大戦の空襲により、戦前の街並みは消失、戦後の混乱時にマスタープランなしの状態、住居の確保が優先されて既成事実が積み上った街作りがあげられる。結果として幅員3m前後の2項道路が多く、木造家屋や小規模アパート・マンションが密集、おまけに地区全体の高低差は約17mあり、消防車が進入することもならない有様。

こうした状況の中で、森ビルが全精力を傾注したアークヒルズが86年に竣工し、すぐ近くに格好の見本が誕生したこともあり、地権者約500人の意見を集約して再開発が実現したものである。地権者の一人である森ビルとテレビ朝日等が中心となり、再開発の呼びかけを行い進めたのであるが、再開発の中心はアークヒルズの実験を有する森ビルが担当することになる。

時により年間100回以上の会合をこなしながら、再開発の施設計画と権利変換を詰めてきた。そうした活動が延々と10年以上も続けられたのである。したがって、六本木ヒルズ再開発の最大の特徴は、そうした数限りない話し合いや会合の中で培われた人間心理の「窮極の互譲の精神」にあると考えている。

数多くの地権者の考えを再開発という一つの方向に収斂させてゆくことができるのは、大義がある場合に限られるのである。

六本木ヒルズの施設計画の特徴は、ストリート開発にある。AからDの4街区をストリートで区分しながら、低層部に商業施設を連続的に配置することにより、街の回遊性を高めている。また各所に緑地や広場、さらには庭園を配して賑わいと寛ぎ感のある雰囲気演出している。

施設配置は、中心部に森アーツセンターを最高層部に擁する地上54階の超高層ビルと放送センター。超高層ビル直近にグランドハイアット東京のホテル棟と9面スク

別表5 東京ミッドタウンと六本木ヒルズ比較表

	東京ミッドタウン	六本木ヒルズ
コンセプト	Diversity on the green	文化都心
所在地	港区赤坂9丁目	港区六本木6丁目
敷地面積	78,394㎡ (23,714坪)	89,400㎡ (27,044坪) A、B、C、D街区 施工区域は約11.6ha
延床面積	566,000㎡ (171,215坪)	759,700㎡ (229,809坪)
最高高さ	248m	238m
主要用途	オフィス、商業、ホテル、住宅、美術館	オフィス、商業、ホテル、住宅、美術館、テレビスタジオ、展望台、学校、映画館、寺院
建物概要	5棟+ガレリア	オフィス棟2棟、住宅棟4棟、ホテル棟、複合棟、放送センター、シネマコンプレックス棟、駅前プラザ
オフィスメイン棟	ミッドタウン・タワー 地下5階、地上54階建 オフィス(3階～44階) 1フロア約1,000坪 ホテル「ザ・リッツ・カールトン」 (45階～53階)	森タワー 地下6階、地上54階 オフィス(7階～48階) 1フロア1,270坪～1,390坪 森アーツセンター(49～54階)
ホテル	ザ・リッツ・カールトン 約43,000㎡	グランドハイアット東京 約69,000㎡
美術館	サントリー美術館	森美術館
総事業費	3700億～3800億円	2700億円

リーンのシネマ・コンプレックス。

後背地ともいえる六本木けやき坂通りと六本木さくら坂方面は、住宅棟4棟と事務所棟を配している。六本木駅方面は、駅前プラザとハリウッド化粧品本社ビルである複合棟を配し、六本木ヒルズのメインゲートを形成している。

広い敷地全体をストリートと公園、そして建物低層部全体に連続する商業施設とで構成演出しているのが六本木ヒルズである。

(2) 東京ミッドタウン

東京ミッドタウンがオープンした。新しい東京名所の誕生である。赤坂・六本木地区の中心に位置するプロジェクトである。

東京ミッドタウンから考えれば、東にアークヒルズと泉ガーデンタワー、南に六本木ヒルズ、西に青山霊園と国立新美術館、北に赤坂Bizタワーという位置関係になる。しかも、上層部に高級ホテルのザ・リッツ・カールトン東京を擁するミッドタウン・タワーは、高さ248mと都内最高を誇る。文字通り東京の中心を占めるプロジェクトである。

建物配置は、敷地中央部にミッドタウン・タワーを置き、敷地前面道路である外苑東通りに六本木駅側から順に地上25階建てのミッドタウンイースト、次に地上13階建てのミッドタウンフロント、そして地上9階建てのミッドタウンウエストを配している。

つまり外苑東通りから東京ミッドタウンを眺めれば、外苑東通り沿いに右から左に段々と低くなる3棟が連なり、その背後の中央部に地上54階建てのミッドタウン・タワーが聳え、その右横に地上30階建てのパークサイドが並んでいるのである。

前面3棟の間をプラザとガレリアが建物間を連結する形で存在している。敷地北側は檜町公園と広大な芝生がガーデンとして存在している。再開発の中にガーデンを配し癒しの空間を創出したのは御殿山ヒルズが先駆事例であるが、東京ミッドタウンのように、ここまで大胆に開放的に実施されると、空間の保有する雰囲気は全く違ったものが誕生するので不思議である。

貸ビルの歴史が、皇居の緑を借景として利用しながら発達してきたことに思い至るとき、再開発の敷地の中に広大なガーデンを誕生させ、しかもその緑が建物外観と色とに共鳴しながら融合しているデザインが存在してい



ミッドタウン・タワー外観

ることは、一種の好ましい驚きである。

再開発におけるデザインの果たす役割は、年々その重要性を増してきている。単なる建物設計の領域ではなく、デザイン全体を敷地環境そのものから考え、総括設計者と分野別・領域別設計者とがチームを構成して、一体化して設計作業を進めていく。そういう設計手段が浸透しつつある。外人設計者の利用が数多くなってきたことも、この動きに拍車を掛けている。

今後再開発が、東京貸ビル市場で継続することになるが、新しい再開発は、建物という空間を利用する人間心理の領域に踏み込んで、「快適で働きやすい癒される空間」を目指して進化していくことになる。その意味において、デザイン力は再開発の行方を作用する役割を今後果たしていくことになる。

動き始めた地球温暖化問題①

行政の動向、ビル事業者への影響は？

「不動産経済通信」記者 松本義弘

これまで掛け声倒れの感も否めなかった地球環境問題だったが、ここに来て政治・行政サイドの動きが活発化してきた。一方で、夏場の省エネをはじめとして、地道に取り組みを続けてきたのがビル事業者でもある。本コーナーでは、ビル経営を巡る様々なトピックスを取り扱っていく予定だが、まずは、ようやく動き始めたといえる地球温暖化問題を連続してレポートする。今回は、行政の動向などを踏まえ、ビル事業者への影響を測る。



サミットで温暖化ガス半減が目標に 来年の洞爺湖向け環境が大きなテーマに

今年のG8（主要国首脳会議・ドイツ・ハイリゲンダムサミット）を間近に控えた5月24日、安倍晋三首相は環境立国戦略「美しい星50〜クールアース50」を表明した。その内容は、3つの提案と3つの原則で構成しており、その第1の提案で、「世界全体の温室効果ガス排出量を現状と比べ2050年までに半減する」という長期目標と、その実現に向け、革新的技術を核とする「低炭素社会づくり」という長期ビジョンを掲げた。

続く第2の提案では、京都議定書第一期間を終了する13年以降の国際的枠組みを構築するため、①主要排出国がすべて参加し、京都議定書を超え、世界全体での排出削減につながること、②各国の事情に配慮した柔軟かつ多様性のある枠組みとすること、③省エネなどの技術を生かし、環境保全と経済発展とを両立すること—という3つの原則を提示。

その上で、第3の提案として、日本が京都議定書の目標を達成するため、国民運動を展開するとし、「1人1日1kg」の温暖化ガス削減をモットーとするライフスタイルの見直しを提唱した。同時に、安倍首相が表明したのが、オフィスや家庭を中心とする対策の追加。京都議定書で定めた日本の温暖化ガス削減目標である「6%減」が難しくなっている現状について言及し、具体策として、それらを年度内に打ち出すとした。

このサミットでは、日本や議長国ドイツなどが新たな温暖化ガス削減目標の合意づくりに動き、首脳声明に

「2050年半減」が検討事項として盛り込まれた。この声明はまた、「建物のエネルギー効率を高める意義は大きい」とも指摘。G8が中国やインドなど主要新興国に門戸を開き、専門家ミーティング「持続可能な建物ネットワーク」を立ち上げるとした。このネットワークは、低炭素建物の開発や、建物のエネルギー基準を検討するとともに、冷暖房によるエネルギー再生利用や建物のエネルギー効率化などについて、助言サポートしていく。サミットでは、関係主要国が来年中（08年中）に、ポスト京都議定書となる「2050年半減」を具体化するための新たな枠組みを立ち上げるとしており、来年（08年）7月の北海道・洞爺湖サミットは、まさにその山場となる。政府は、世界に環境立国をアピールする格好の舞台として準備を開始したが、それだけに、事務所・ビル、小売、飲食店などの業務部門にとって、温暖化ガス削減は大きな課題となりつつあるといえる。



ビルなど業務部門のガス排出量44%増 工場や自動車より伸び大きく、目立つ

直近の「京都議定書目標達成計画の進捗状況」（内閣官房地球温暖化対策推進本部）によると、05年度の日本の温暖化ガス総排出量は13億6000万トン。基準年である90年と比べ、7.8%増加した。京都議定書では、08年～12年に、基準年比6.0%減を公約しており、現状でいえば、都合、14%を削減しなければ目標に到達しない計算となる（実際には、森林吸収源対策などで5～6%分の削減が見込まれている）。

対前年度比でみると、05年度、0.2%増と小幅に収まったものの、厳冬だったこともあり、業務部門と家庭部門が排出を大幅に増やし、特に、業務部門の伸びが大きかった。増減率でみた場合、05年度、業務部門は基準年比で44.6%増、前年度比でも3.8%増。家庭部門は、基準年比36.7%増、前年度比で4.0%増だった。これに対し、工場などの産業部門は、基準年比5.5%減、前年度比2.4%減を実現しており、自動車や船舶などの運輸部門は基準年比18.1%増だったものの、前年度比は1.8%減を果たしている。

報告書では、業務部門の伸びに関し、オフィス床面積の増加や、90年当時と比べた店舗の営業時間延長、そのほか、OA機器の導入や生活の24時間化などを指摘している。業務部門の伸びは、オフィス床ストックの増加が大きいといえる。基準年の90年比で総オフィス床面積は、35%増加したが、二酸化炭素（CO₂）排出も基準年比35%強増加している。また、店舗などの営業時間は、基準年比で百貨店が27.0%増、大規模スーパーが23.5%増、事務所・ビルは、テナントビルが5.4%増、自社ビルは3.8%増である。CO₂削減目標は、年々、引き上げられていく計画が組まれているため、建築物の場合、今年度（07年度）は1540万トンだが、10年度には、2550万トンが課せられることになっている。議定書に定めた10年度の数値目標を達成するためには、直近実績（04年）の3倍以上もの削減が求められるという現実となっている。

全般的に、報告書では、「対策が十分に進捗しているとはいえない状況にあり、対策の進捗は極めて厳しい状況にある」と認め、加えて、経済成長見通しの上方修正など、排出量増加につながる要因が見受けられるため、抜本的な対応が必要としている。実施項目の筆頭項目には、住宅・建築物の省エネルギー性能の向上や、エネルギー管理の促進、省エネルギー機器の普及促進をあげている。



環境省、ビルの排出削減義務化も視野 経産省はビルオーナーへの省エネ支援検討

地球温暖化問題を巡り、政府内ではいま、首相官邸・内閣府以外に、環境省、経済産業省、国土交通省が対応

策を進めている。特に、経産省は、環境省と合同で審議会を運営しているほか、それとは別に独自に総合資源エネルギー調査会が審議を進めている。

エネルギー調査会は、審議にあたり、「省エネルギー対策の拡充に向け、エネルギー消費の半分弱を占める産業部門と、エネルギー消費増加の著しい民生（業務・家庭部門）等の対策について、規制と支援の両面から幅広く検討を行っていく必要がある」としている。省エネルギー法では、一定規模以上の事業所に対し、エネルギー管理を義務付けているが、エネルギー管理の指定事業所カバー率は、産業部門は87%と高水準なのに対し、業務部門は13%と低い水準にとどまっている点、また、業務部門のすべての事業所に省エネルギー水準年平均1%の改善を要請しているといった現状を示し、検討項目として、①業種や事業、企業別でエネルギー効率に関する取り組みを数値目標化できないか、②ビルオーナーがテナントと協力して省エネルギー対策に取り組む場合、支援できないか、③省エネルギー性能が高いビルが市場で評価・選択されるようにできないか—をあげている。

今後、エネ調は、省エネルギー部会の下に、小委員会を設け、業務部門や中小企業の専門家を含め、集中的に審議を行う。環境省・経産省合同の審議会（中央環境審議会、産業構造審議会）と並行して審議を進め、最終とりまとめも同時期となる12月を予定している。一方の合同審議会では、複数の委員から、建築物の省エネルギー措置強化（現行2000㎡以上の届出対象を、面積要件を引き下げることにより拡大）があがっているが、環境省としては、むしろ大型ビルの温暖化ガス削減目標の設定と、その目標達成の義務付けを視野に入れ始めたようである。



国交省、省エネリフォーム技術の開発推進へ 建築物省エネ措置の対象拡大には慎重姿勢

国土交通省は、社会資本整備審議会で、住宅・建築物や都市緑化、道路交通に関わる対策に関し、審議を進めている。建築物の省エネルギー性能については、2000㎡以上が届出対象の建築物省エネルギー措置をはじめ、建築物の環境性能評価手法、CASBEE（建築物総合環

境性能評価システム)の導入、日本政策投資銀行による低利誘導などにより、向上してきたとし、06年度段階で省エネルギー基準を80%とした目標値達成は「可能な水準にある」と報告している。

経産省審議会の委員が求めている建築物省エネルギー措置の面積要件引き下げについては、大きな効果が見込めない割に、制度運用・維持に膨大な行政コストがかかるとして、慎重な姿勢をみせている。現行の2000㎡以上の建築物は、全国棟数ベースで全体の5%に過ぎないが、床面積ベースでは全体の6割をカバーしており、規制導入による効率が高い。これを1000㎡以上の建築物に面積要件を引き下げると、棟数ベースでは倍の10%に増加するものの、床面積ベースでは1割分の増加にとどまる7割分をカバーするに過ぎず、規制効果が低いとしている。

国交省審議会も、来年の京都議定書目標達成計画の改定や、洞爺湖サミットに向け、環境省や経産省の審議会と同様、年内に最終とりまとめを予定している。今夏の間とりまとめでは、①都市部における複数の建築物によるエネルギーの融通や、蓄電や蓄熱、燃料電池などの分散型設備、地域特性に応じた太陽光発電・風力設備の導入など、面的なエネルギー対策の取り組みを推進、②設備の管理運営や緑化、自転車利用、共同荷捌き場の設置などにより、街単位のエネルギー運営管理や省エネ措置を推進、③断熱性と冷暖房の関係の評価・基準設定とこれに対応した技術開発、④高断熱窓への取り替えや、外壁・天井・床の断熱改修、給湯システムの改修など、費用対効果が高い省エネルギー改修の開発、⑤CO₂排出量を反映するなど、CASBEEの評価充実—といった施策の方向を提示している。



東京都は環境税導入の検討に着手 アメとムチでガス削減の実効性を確保

こうした政府サイドの動きに対し、これまで先行的な取り組みを行ってきたのが、東京都である。都内の温暖化ガス排出量は、05年度、基準年比で5.0%増。「2050年には、少なくとも現在の半分以上の温室効果ガス発生量を削減している都市の姿を実現する」との目標は、新たな政府目標と変わらないが、「このため、2020年まで

に、東京の温室効果ガス排出量を2000年比で25%削減する」という段階的目標値も掲げている。

この2020年の削減目標を達成するため、当初3~4年を「低CO₂型社会への転換始動期」と位置づけ、戦略的・集中的に対策を実行するとしている。「2020年25%減」の分野別削減目標や、約10年後の2016年に向けた目標設定も今後、提示する。部門別では、現状(05年度)、業務部門(基準年比33.0%増)と家庭部門(同15.3%増)の伸びが全体を押し上げている点は、全国ベースの状況と変わりがない。

業務部門において、排出量が最も多く、増加率も最も高いのが事務所・ビルである。業務部門排出量のうち、事務所・ビルが全体の58%を占め、次いで、その他のサービス業が10%、飲食店9%と、続く。増加率では、基準年比で事務所・ビルが12.5%増、次いで、その他のサービス業が2.2%、飲食店が1.8%となっている。

都ではこれまで、①エネルギー使用量が原油換算年間1500キロカロリー以上(事務所・ビルの場合、おおよそ床面積にして2万㎡相当)の事業所に対して、地球温暖化対策に関する計画書の提出を義務付け、その内容を指導・助言し、評価を公表する、②大規模建築物(延床面積1万㎡超)の新築・増築の際、断熱性の向上や設備の省エネルギー化など、建築物の環境性能を向上させるための「建築物環境計画書」の提出を義務付ける—という業務部門対策をとってきた。

今後は、この2つの制度を強化し、①は、温暖化ガスの削減目標を設定し、目標達成を義務付ける、②は、1万㎡の面積要件を引き下げるとともに、省エネルギー化計画の達成を義務付ける—として、内容を強化する方向を示している。このほか、CO₂排出権取引制度を導入し、大企業が中小企業から排出権を買い上げる流れをつくり出していくほか、CO₂削減を支援するCBO(社債担保証券)や投資ファンド、基金を創設し、中小企業の排出削減について、ファイナンス面から後押しする仕組みづくりを計画している。

また、環境性能に優れた不動産が高く評価されるよう、新築の大規模建築物に対し、テナントなどに環境性能をわかりやすく説明するための証書を発行する。ビルを売買・賃貸する際、証書の提示を義務付ける制度を検討している。だが、最もインパクトがあり、議論を巻き起こしそうなのが東京都版の環境税「省エネルギー促進

税」の導入検討を打ち出したことである。今年度、東京都税制調査会で減免、課税の両面で検討を開始する。

温暖化ガス削減の義務化は、環境税を導入することで、義務を果たした企業や家庭への減免というアメと、義務を果たさなかった企業への重課というムチを揃え、ようやく機能するともいえ、今後の都の動向が注目される。加えて、開発時の緑化義務化や、既存建築物における緑化推進方策、地域単位におけるエネルギーの有効利用、再生可能エネルギー利用の促進も検討課題としている。



都が率先して省エネビルモデルを実践 高断熱・高効率設備で排出量3割削減

さらに、都は、都内最大規模の排出事業者として、自ら率先して行動するとして、今年度から、庁舎や学校、病院など、保有している施設について、最高水準の省エネ仕様に転換していくとともに、今後、新たに整備する都の施設については、高断熱・高効率設備を標準仕様とする「省エネ東京仕様2007」を全面的に適用することとした。

世界のトップレベルを走る日本の省エネルギー建築・設備を標準仕様とすることで、CO₂排出を大幅に削減することを目指して、3000㎡規模の庁舎の場合、00年対比で、CO₂排出量を約3割削減するとしている。これは、都の建築物環境計画書制度の省エネ評価における最高ランク「段階3」相当であり、建物の熱負荷抑制として、外壁断熱を25ミリから50ミリに、水平な500ミリの庇を設置し、複層ガラスや気密サッシを使用、屋上断熱は50ミリを75ミリとする。また、設備システムの高効率化として、空調機器や変圧器、空調・照明スケジュール制御などを導入し、併せて、立地条件や用途に応じて、太陽光発電設備の設置など、再生可能エネルギーの導入や緑化基準を大きく上回る緑化を創出していく。都は、この庁舎モデルを、都内の区市町村や企業の建築物にも普及させることを目指している。都の環境対策は、国をリードしている状況にあり、国の政策の先行事例としても読み取ることができる。



経団連は毎年、環境自主行動計画を策定 ビルでの取り組みには関係者の連携が必要

これに対し、経済界の対応はどうか。日本経済団体連合会は毎年、「温暖化対策環境自主行動計画」をまとめている。そこで、業務部門からのCO₂排出量が大幅に増加している現状を指摘し、今後は行政、地方公共団体、労働団体、NGOなどと産業界が連携・協力して、一体となった活動を展開していくことがますます重要になっているとする。

関係企業から報告されたオフィスにおける温暖化対策事例としては、①冷暖房の温度管理強化、空調の効率運転、冷暖房定温度の小まめな調整、②昼休みの消灯や間引き点灯、照明回路の細分化、エレベーターの使用削減、③OA機器、照明器具などの省エネ機器への変更、④コージェネレーションや備蓄空調システム、太陽光発電設備など、省エネ設備の導入、⑤断熱・遮光ガラスの導入、ガラスへの遮光フィルムの貼付け—とともに、ユニークなところでは、従業員への環境家計簿の実施というものもみられた。

このほか、間伐材など、国産材の利用拡大や、自社保有林の整備、国内外での植林プロジェクトを推進する事例も増加しているとする。今後の業務部門の具体的な取り組みとしては、省エネ製品・サービスの開発・普及をさらに進めていくほか、関係企業が利用するオフィス・店舗などは多数に上るため、実績値の把握には課題も多いとはいえ、関係者が連携・協力することで、現状把握を進め、対策の展開が必要であるとしている。

政府が「環境立国戦略」を打ち出したことで、熱を帯びてきた地球温暖化問題。環境税導入に踏み込もうとする東京都をはじめ、ビルの排出削減義務化も視野に入れる環境省など、規制色は色濃いものの、国交省や経産省で省エネ支援策が検討されているのも事実。行政には、多面的にマーケットメカニズムを機能させるなど、民間が踏み出しやすい環境整備が求められているといえそうである。次回では、ビル事業者が取り組む環境対策について取りあげる。

平成 18 年度

「ビル経営管理講座」優秀小論文

小論文は、ビル経営管理講座の修了条件として提出が義務づけられているもので、このうち掲載のご承諾を得たもののうち2編を以下に掲載しました（順不同）。な

お、本文は、提出された状態を尊重していますが、審査委員からの修正指導のあった部分を書き換えて掲載しています。

ビルメンテナンスの現場から見た デューデリジェンス

横浜管財株式会社 代表取締役 後藤長重

序 論

ビルの証券化に伴い机上でオーナーシップが譲渡されることが多くなる昨今、現在行われているデューデリジェンスで果たして十分なのか？ ビル事業の源泉は家賃収入が大きな問題であり、賃料の入金実績や土地の価格など比較的わかりやすい指標だけとってデューデリジェンスと呼ぶ場合もある。

アセットマネジメントのスタンスからビル管理会社に要求されるデューデリジェンスのための資料作りは、そのほとんどが賃料の回収率や回転率などを指し、メンテナンスの現場で起きている日々の諸問題は購入時には顕在化しない。そして物件選定の際、ビルメンテナンスの管理状況や管理データに基づいたライフサイクルコストは無視されがちである。

ビル経営管理講座においてファシリティマネジメントとは、「企業、団体などが組織活動のために全施設及び環境を経営的視点から総合的に企画、管理、活用する『経営管理活動』と定義づけられている。」（※1）とあるが、この定義から、ファシリティマネジメントはビルメンテナンスを包含しており、現場で起きている管理状況もしくは今後起きそうなリスクなどの重要事項もデューデリジェンスの大切な要素ではないだろうか？

この小論文はデューデリジェンスを的確な内容で行う

ことができれば、その結果は、証券化されたビルが利潤を生み続ける長期的な投資対象か否かを判断する材料になるし、そうあって欲しいと私なりの考えをまとめたものである。

昨今の耐震偽装問題は本来オーナーが見つけれられない構造部分・ビルの躯体部分に関するクレームであり、鉄筋の数やコンクリートの総量、耐性不足によりビル自体の存在を否定されるというほどの問題となってきた。これまで企業の都合で利益だけを重視してきたいい加減な建築にメスが入ったわけだが、これはビルメンテナンスにも同様のことが起き始めている。

ビルメンテナンスの現場から見たデューデリジェンスを私の建物管理の経験をもって、業務別に順を追って見ていきたい。

第1章 建物清掃

清掃とは汚れを払拭することであるが、近年においては汚れにくい素材、汚れない処理、例えば光触媒や空気触媒、各種コーティングなどで汚れの付着を減らし、人的コストを低減、洗剤を減らすことで環境負荷の小さいものへと移行の兆しが見えている。

ビルの意匠、デザインは個性を競うためか、清掃に無理な構造、色、デザインなどが見受けられ、奇抜なものほどメンテナンスコストがかかりやすい傾向がある。

例えばトイレなどの衛生陶器において白地なら目立たない水垢も、意匠のためだけに黒い陶器を使ってしまい、水垢がハッキリと浮き出て見える。窓ガラスは採光と外装意匠のためにガラスエリアをふんだんに使ったが、清掃時の足場を想定していないため触ることすら不可能な箇所もある。こうした造作の問題解決がされないまま放置されると、ビル全体の雰囲気が低下、利用者の足は遠のきビルの価値そのものが下がる。

ビルメンテナンス業者は新素材、新技術を視野に入れ最善の策を講じ、業務における地道なQC活動や勉強会に力を入れていなければならない。しかし現地では数名の作業員に業務に関する簡単な質問をするだけで、ビルをきれいに保っていきこうという努力の無さを垣間見ることができる。

第2章 消防設備点検

2001年10月に起きた新宿の歌舞伎町風俗店火災から消防法も強化、防火対象物点検資格者といった資格まで創設された。このことから、建物火災に関する法的な根拠は整ったにもかかわらず、ビルオーナーの防災に関する知識や認識は極めて低い。ビルメンテナンスにかかる経費負担は軽いに越したことはないが、使用期限の過ぎた消火器などを目にするたび、必要費を計上しないことが大規模火災へとつながることを意味する。

デューデリジェンスの際には消防設備点検結果報告書を一通り確認し、点検時の指摘項目が修繕されているか、点検業者はずっと同じ業者でなれ合いになっていないか、報告書に記載されている場所に本当に消防設備が完備されているか、なども確認することが重要である。

現在、消防設備点検報告書の書式は消防署主導の届け出用紙としての性格から、ビルオーナーにとって見やすい提案型の書式にはなっていないことが多い。たとえ不良箇所の修繕であっても価格と、何のために必要な器具であるか簡単に理解できる書類を提供、見取り図をつけるなどしてビルオーナー及び入居者との信頼関係を築くことのできる業者であるかが重要である。

第3章 建物警備

建物の警備は人的警備と機械警備に大別され（業法の改正によりカテゴリーが大きく変化した）、大手警備会社は高額なテレビコマーシャルを使って機械警備の導入を勧めている。ところが実態としては機械警備の誤作動や人的ミスによる誤発報が多く、その都度現場ではこのマイナートラブルに巻き込まれることが煩わしいとの声が多い。実際、長島茂雄邸に不審者が入った時も機械警備の誤作動が多く、停止させていたので簡単に侵入できたというコメントが実状を表している。

またマンションのエントランスセキュリティなども入居者と一緒に自動ドアから入ってしまえば簡単に入れるため、これはすでにセキュリティと呼べないばかりか、救急活動など本来の緊急時には邪魔となる関所としての機能だけが残っている。参考までに欧米のアパートメントでは、建物の入り口に鍵をかけないことが多い。これは緊急時、自らの脱出や救急隊の進入を阻止するような作りにしないためだという。一方、自分の部屋には多重に鍵を用意することで、オウンリスクを徹底させている。より高いセキュリティを望むビルでは、アナログではあるが顔と名前を覚えてくれるドアマンやコンシェルジュにおいて安全と便利を両立させている。

日本においてどの程度の警備環境を配備しているビルであるかは、直接現地に赴き担当者に案内してもらうことでそのほとんどが確認できる事項である。

第4章 水質管理

日本の水は昔から水道の蛇口からそのまま飲めるのがよいとされてきた。ところが、昨今の貯水地の荒廃から水質を保つために多くの次亜塩素酸を投入せざるを得なくなり、いわゆるカルキ臭が問題視されている。

ビルにおいてはビル管理法で水槽の掃除・検査は年1回と定義されている（※2）。ところが同法には強制力がないため雑居ビルなどでは受水槽の清掃管理は極めてずさんである。小さなビルの場合、5階建てくらいまでのビルなら直結式増圧ポンプ方式になってきている。一方、証券化されるほどのビルはその規模から水槽に頼らざるを得ない。水槽清掃作業報告書に添付の工事写真がこれまでの慣習であるが、作業前後の違いは当然で、ビルオーナーが知りたい情報はない。

近年サービスの差別化により、動画なども取り入れ作

業内容を積極的に公開している業者もある。こうしたサービスを利用することで普段入ることのない受水槽室の状態やポンプの音、周囲の状況などビル全体の管理状況をIT技術で把握するなどが可能な時代である。

問題が起きてからでは遅く、これらをアクティブに使える業者であるか判断されたい。

第5章 環境測定

建物の衛生的環境の確保に関する法律（ビル衛生法）から、3000㎡以上のビルでは環境衛生管理技術者の専任と2カ月に一回以上の空気環境測定が義務化されているが、法で義務化されているから専任を依頼し測定業務を発注しているだけで、計測結果をビル運営管理に有効活用しないパターンは多い。

一方、日本人の健康に関する興味・関心は今や病的なまでに高く、アスベストで大騒ぎになり経営が揺らいだ大企業も記憶に新しい。小さな事例では、いまやダイオキシンが発生するからと都市部では焚き火さえできない。

こうした空気や水といったもの、環境への関心が高まる中、現在記録をとるだけですませている空気環境測定にも今後は注目する必要がある。実際に空気環境測定を行う際、アスベスト、ホルムアルデヒドなど不可視な有害物質を検出し報告、助言するというオプションを設定している業者もあり、これらを有効に活用してビルの運営もしくは購入時の選択に役立てるべきである。

第6章 害虫駆除

近年、百貨店やショッピングモールだけではなく、オフィスビルにもその景観の良さから高層階に飲食店が軒を連ねることも少なくない。この結果、すべての階層において害虫防除対策が必要となりつつある。人体に影響のある薬剤散布だけで効果を望むことは利用者のアレルギーや環境汚染にも直結することから、単なる薬剤散布やトラップ設置だけではなく、ビル全体としての取り組みを提案できる業者を選定することが不可欠になっている。

例えば終業後の厨房温度を低く保つことで、害虫の

発生及び成長・拡散を抑制できることは知られている。サービス終業後の温度を計測調査し、どの程度まで下げることで問題の発生を抑制できるかを判定、空調や電気関連の業者との連携により安全な防除に取り組むといった発想の転換も必要となっている。

また鶏インフルエンザやノロウイルスなど、バイオテロのような新種の感染性ウイルスも増加傾向にあり、こうした環境の変化について常に研究し、平素からビルオーナー及び利用者に対して情報発信できるメンテナンス業者を選び、これらの情報を忌憚なく受け入れることが今後の健全なビル経営には必要なことである。

結論

ファシリティマネジメントの中核を担うビルメンテナンスの側面から問題点を考察してきたが、いずれの視点もコスト増で、一見すると証券化にネガティブな話題が多い。

ところが、ビル経営管理講座のスクーリングでも解説があったように、他の資産運用とは違い、ビルは現地の管理状況を見ることができない数少ない資産である。

他方、ビルオーナーに見えることすなわち、ビル利用者にも見える情報であるため、これらの問題を放置しておくことは、利用者が針小棒大に個人の意見としてインターネット上に流布されるといった風評被害の危険性も秘めている。

ビルの構造、躯体の鉄筋量など調べることはプロに任せる以外に方法はなく、購入予定者が自ら調べるのは事実上不可能であるが、ビルメンテナンスの現場なら各種報告書を確認し、現地を直接見回ることのできる事実を知ることが可能である。その際たとえネガティブな情報が多くとも、知識が伴えば十分に变えていくソリューション能力をもっている業者も多い。

ビルオーナーには運用実績以外にも目を向けて、ビルメンテナンスが的確に機能しているかを把握、自らの目や耳で確かめてみることもっとも大切なデューデリジェンスであると確信している。

〈引用〉

- ※1 平成18年・ビル経営管理講座テキスト No.1 ビル経営管理概論 第5章1-1 (財)日本ビルディング経営センター
- ※2 平成18年・ビル経営管理講座テキスト No.6 建築物の環境管理 第1章2-5 (財)日本ビルディング経営センター

再開発事業を再考する

神峰総合開発株式会社 代表取締役 長山昌弘

はじめに —再開発事業の動向について—

1969年、都市再開発法が制定されて以来、建てられた再開発ビルは全国で約650カ所（2006年3月末）。老朽化などで集客力が落ちたり、核店舗が撤退して幽霊ビル化して、中心街空洞化の象徴になっている例もあるという。

まちを活性化しようと補助金を交付して行った事業が、中心市街地を壊すことに手を貸す結果になったとは、何とも皮肉な話である。これまで問題にならずに来たことが、むしろ不思議に思えてならない。

再開発事業というのは、長い年月と血のにじむような努力と資金、それだけではない、まちづくりに対する情熱がないと出来ない。

私達の立ち上げた神峰町一丁目市街地再開発事業（以後「神峰一事業」と略記する）は34人の地権者（借家人も含む）と一共有地、それだけで10年の血みどろの闘いに終始してやっと完成した。

今回のスクーリングのテーマの一つであった「六本木ヒルズ」は、地権者400人という、その数を聞いただけで気の遠くなる思いだった。再開発事業というのは、その当事者でなければ分からない大変な事業なのである。しかし大変な事業であるためか、完成するとほっとしてしまって、事業はそれで終わったと錯覚してしまうのだろう。

その後のビルの運営管理には、国も地方行政も関心を示さない。事業者もそれを良しとしたきらいがある。そこに大きな落とし穴があったように思う。やっとそのことに国が気づいたのであるだろうか、最近、再開発ビルを再生しようという動きが出て来たようである。遅きに失した感がなきにしもあらずだが、本当に真剣に取り上げて、国の方針としてもらいたいものである。

第1章 神峰町一丁目市街地再開発事業について

当神峰一事業は昭和40年の後半、量販店のチェーン展開に合わせて動き出した。当時のわか町日立は、工業の町で楽しい買物の出来る店が少なかったし、子供達が遊べる場所もなかった。それで子供達に夢を、奥さん達には買物の楽しさを提供しようという考えで事業は計画されたが、量販店の誘致ということになるとご多分にもれず、商店街から猛烈な反対の声があがった。ちょうど、商工会議所会頭の任期の関係もあって、市を二分する騒ぎになった。当選した会頭は、事業推進派であったのでことなきを得たが、しこりは色々な形で残った。

一方再開発事業は個人施行であったので、誰かにそそのかされたのか、二人の借家人が計画に反対し、私達の説得に応じなかった。それで提訴したのであるが、一審では、この事業は立ち退きの正当事由に当たらないという、思いがけない判決が下された。しかしそれで引くわけにはいかず上告し、結局は最高裁の判決で良い決着を見たのであるが、これで一安心とはいかなかった。

これまで柔軟だった市が、共有地も全員同意をと言ってきたのである。これは難問である。それまで33人の共有者（子供、孫を含めると150人にふくれあがっていた）の同意を得るために、全国を走り回ってやっと60%であった。全員同意は、事業をやめよというのに等しかった。しかし、世間は広いもので捨てる神あれば捨てる神ありで、県が救いの手を差し伸べてきた。組合施行方式でやるように、と。それで急遽、組合施行方式に切り換えてその問題は解決出来たのであるが、これもまた後に問題を残すことになった。

以上のように神峰一事業は悪戦苦闘の連続であったが、昭和60年6月5日に開店することが出来た。地元関係者及び関係機関と話し合いを始めてから、ちょうど10年の年月を要した。しかし事業完了後も安閑として

いられなかった。平成3年、駅前に市施行で、神峰一事業を上回る売場面積のSCと、商店モール、公共施設、ビジネス街、ホテル、2000台（神峰一事業は周辺合わせて500台）の駐車場を併設する大プロジェクトが完成した。その影響をもろに受けてSCの売上はダウンし、それを理由に契約先イオンから、賃料の契約変更の申し入れが来た。

今回のスクーリングで、「契約条件を認めて契約したのだから、変更の申し入れに応ずる必要はない。応ずるとしても経済的諸条件、金利の動向、固定資産税の変動分ぐらいの譲歩にとどめるべきだ」という話があったが、当時の私達にその才覚がなく、撤退されては困るので彼等の条件をのんでしまった。その賃料交渉の終わった直後に、税務問題が発生した。第一回目の税務調査では是認された個人施行時の事業費が、第二回目の調査で否認されてしまったのである。事業の理解が得られなかったのであるが、御上には立てつけず、これものんでしまった。

それやこれやあって、資金繰りはどんどん苦しくなっていた。また、問題を積み残しのままスタートしたツケが表面化し、その解決が出来ぬまま20年を迎えた。管理会社の対応のまずさなどもあって契約更新は出来ず、また再開事業であるにもかかわらず、種々の事情から市の協力も得られず、再建のための資金調達道は閉ざされ、昨年2月、自力再建を断念、あるファンドに売却することになったのである。何故そうってしまったのか、ビル管理講座を受講して、色々考えさせられることがあり、他に再生の道があったようにも思われるが、要は勉強不足、認識の甘さにあったと反省している次第である。

以上のような経験を踏まえて再開事業について次に私見を述べてみたいと思う。

第2章

再開ビルを守るために

(イ) ビル経営管理のプロの養成を

この小論文を書くにあたって、世界の国々のまちづくりを見てきて、彼等との違いに気づいた。都市再開事業というのは、所詮はビルを建設し、そのビルを運営管理することにつきる。しかし、私達は事業の完成には懸

命になるが、出来上がってしまうとそれで終わり、後の維持管理にあまり興味を示さない。これは一体どういうことなのだろうか。欧米の都市経営の様子を調べてみると、古い建物を生かし、ことによっては過去の建造物を復元して、現代に生きかえらせることまでやっている。

ある評論家が言っていた。資本主義とはスクラップ・アンド・ビルドである、と。スクラップすることで仕事を作り、ビルドでさらに大きな経済需要を発生させ、そして社会が発展していくのだ、と。この意見からすれば、日本の特に戦後のあり方は、資本主義社会においては優等生であったといえるだろう。しかし、それで21世紀・日本の国のあり方として、国民は幸せになれるのだろうか。ある人がこんなことを言っていた。江戸地代の街並みは揃っていたが、明治になってからそれが壊れてしまった、と。確かにそう思われる。

ではどうしたらよいのか。これまでの私達は、やりっぱなし、建てっぱなしに何の疑問も持たずにやってきた。この考えを改め、建てた建物を大事にする、つまり少なくとも再開で建てたビルぐらいは、経営管理をしっかりやって持続可能な施設にして、まちのシンボルとなるよう努力することではないかと思うのである。そのためには、私達事業当事者もビル管理の仕組みをしっかり学んで身につけるばかりではなく、国はその道のプロを養成することに真剣に取り組む必要があるように思うのである。

(ロ) セイフティネットを作っては

再開事業は国の方針として積極的に進めようとしているようであり、今から20年前とは比較にならない事業件数であるばかりでなく、最近のプロジェクトは大型化していることを考えると、新しい仕組みを考える必要があるように思う。

つまりそれらの再開ビルの管理会社を定期的に査察し、指導をするというシステムを作ってはどうか。もちろん税務調査のような強権発動的な手法ではなく、その事業が長くバリューを失わないように指導、支援するという考えを趣旨としたシステムである。

長い年月の間には経済的変化もあり、社会的にも大きな変動がないとはいえない。それを乗り越えていくには、国のチェックと支援が何としても必要であると思う。今度、私達が経験したことであるが、核店舗が撤退

するにあたって、その後どうするか、私達なりの知恵をしばったのであるが、地方の一企業では限界があり、最後に売却という最悪の手法を選ばざるを得なかった。ここで国の機関とのつながりがあって、色々相談し指導を得ることが出来れば、その地域にあった内容のビルに再生可能であったように思うのである。それには私権の制限等もあり難しいとは思いますが、作り上げた資産を安易にスラップしないようにするために、また、まちをゴーストタウンにしないためには、補助金の交付も受けていることであるから、法規制もやむを得ないのではないかと思う。

第3章 再開発事業についての考察

(イ) 突出した景観

神峰一事業を立ち上げて感じたことは、まずその地区から生活の香りが消えたことであった。以前は今頃の時間になると、トントンという音が聞こえ、物を煮る臭いがして来たのに。ところが昼間は人の声で賑わっているが、店がしまってしまうと何の音もしない、死んだまちになってしまう。その空間の落差にぞっとした記憶がある。これは事業経験者でなければわからないことであろう。さらに確かにこのエリアは近代的な建物になって姿を変えたが、道一つへだてて戦後のトタン屋根の建物が残っている。そのアンバランスはどうしたものだろうか。そして、街並みを奇麗にするはずの開発が、街並みを壊す結果になっている。再開発した地区だけが突出してしまい、異様なまちの景観となってしまっているのだろうかという疑問に思ったのである。

(ロ) 更地にして建てるという考え方について

今の再開発の手法では、その地区にあるものを生かすという思想が薄く、すべて除去して新しくするという考え方（その方が楽であることもあろう）が優先するために、古いものを残すことが非常に難しい。神峰一事業の場合も例外ではなかった。この地区には、400年以上たった椎の大木があったり、ある有名な樹医が1000年以上たっているだろうと診断した椿の木があった。しかし、事業に差し支えるから切るか移植せよと要求された。そればかりでなく、樹木が茂って素晴らしい自然環

境でもあった。それらをすべて取り払って更地にし、そこにSCを建てるという。それにはかなりの抵抗があったが、事業のためにOKせざるを得なかった。せめてものなぐさめは、椎の大木は切らずに残すことが出来たことである。

(ハ) 規制緩和はプラスか

最近、規制緩和ということが言われ、かなり柔軟な計画が出来るようになったという。このことは開発当事者にとっては有り難いことかも知れない。確かに東京のように需要の大きいところは、規制緩和はプラスに働くだろうが、地方都市ではどんなものだろうか。まちのバランスがさらに崩れてしまうことはないだろうか。地方都市の問題点は再開発事業が次々と展開していかないことである。一極集中してしまうと他の地区は置いていかれてしまう可能性がある。それよりはゆるい規制をして、面的な開発を誘導する必要があるのではないだろうか。

福川裕一さんは、“ほくたちのまち、世界のまち”の中で興味ある事例を提案している。国も地方都市には、その地域にあったスタイルの開発を進めるべきではないだろうか。地権者からかなりの抵抗があるのを覚悟してでも、国は考えを改め指導推進する必要があるように思う。

(ニ) ヨーロッパの街並み

ヨーロッパのまちを映像などで見ていると、古い街並みが揃っているのに驚かされるのであるが、彼等はまちとは私達のもの、私一人が勝手するものではないと考えているという。しかし日本では土地は私のもの、それをどう使おうと勝手じゃないか、隣に気を配るなどということは少しも考えない。その違いはどうしてなのだろうと色々調べていくと、欧米では子供の頃から、土地は公のもので、所有権の制限を受け入れる教育をしているという。確かにその通りである。土地の所有権は認めても、土地の使用権はそのまち、その地域にあった制限があってよいように思うのである。この辺で日本も大人になって、まちに対する意識を変えないと、日本のまちは益々ちぐはぐな、心の安まらないまちになってしまうように思うのである。

(ホ) イタリアのまちづくりに学ぶ

イタリアは開発型のまちづくりを拒否し、保存型のま

ちづくりを市民が選択したという。日本では到底考えられないことであるが、何故そのようなことが可能なのだろうかと考えていくと、日本ではマスタープラン作りが下手であり、マスタープランを作っても守る考えを最初から持っていない。ところが欧米では、マスタープランがあってまちづくりという考え方であり、そのマスタープランに基づいてまちづくりを進めることを、市民誰もが考えている。それ故に日本のような無秩序なまちにはならないことが分かった。しかし同じ人間がこのような違うのは何故なのか。これはあくまでも私の独断であるが、欧米は一神教、日本は多神教、つまり日本人の頭には、人それぞれにマスタープランがあり、一つのプランに従う必要はないと無意識のうちに思っている節があるのではないかと思う。となるとその根は深い。しかし、21世紀・世界のリーダーとしての日本を考える時、この辺で勝手気儘な土地利用を改め、秩序あるまちづくりを受け入れるような意識改革をしないで、これまで通り経済優先でつき進んで行くと、外国人から、新幹線に乗っていてトンネルに入るとほっとするなどという暴言をしかけてしまう国になり下がってしまうだろう。心すべきことである。

おわりに

—再開発事業についてのある疑問—

ビルの管理運営やまちづくり、さらには車対策など再開発事業に関して色々述べたいことがあるが、ここでは割愛して、最後にある問題を考えてみたい。

最近ある都市で、179億という事業費の再開発事業が完成し百貨店が華々しく開店した。その百貨店が入居していた、道路をへだてた目の前のビルはシャッターを下してしまったのである。旧店舗も生かし、新しい店を拡張オープンしたのだというのなら再開発の意味があるが、旧店舗を閉めてというのではどうも納得がゆかない。二店舗運営する力がないからという事情はわかるのであるが、多額の税金を使って幽霊ビルを作る結果になってしまったのである。

再開発事業というのは、まちを活性化するための事業であることを考えると、どこかちぐはぐなものを感じる。これでまちはよいのだろうか、と疑問に思えてならないのである。

(財)日本ビルディング経営センターからのご案内

国土交通大臣登録証明事業

ビル経営管理士[®]試験

▶ プロパティ・マネジャーの 公的資格登録試験

- ▶ 16年度から受験資格（実務経験）がなくなり、どなたでも受験できます。試験合格後、実務経験要件*1を満たした時に、「ビル経営管理士」の登録ができます。（H18.3 現在資格登録者数：約 2,700 名）
- ▶ 「不動産特定共同事業の業務管理者としての能力の審査・証明事業認定規程」に基づき実施しています。
- ▶ 不動産投資顧問業登録制度においては、登録の人的要件の一つとして指定されています。
- ▶ 試験科目：賃貸オフィスビルに関する①企画・立案業務、②賃貸営業業務、③管理・運営業務（各 60 分間・択一式・用語選択式）、④総合記述（60 分間・上記 3 科目の記述式）
- ▶ 試験日：平成 19 年 12 月 9 日（日） ▶ 試験地：札幌、仙台、東京、名古屋、大阪、福岡 ▶ 受験料：31,500 円（税込み）
- ▶ 受験申込受付：平成 19 年 10 月 1 日から 10 月 31 日まで（受験申込書の配布は、平成 19 年 8 月から配布）

*1) 試験合格後の資格登録要件として、次のいずれかの条件に該当する方。
① 賃貸オフィスビル経営管理に関し3年以上の実務経験がある方。



- ② 賃貸オフィスビル経営管理に関し2年以上の実務経験があり、かつ、ビル経営管理講座を修了している方。
 - ③ 不動産経営管理に関し5年以上の実務経験があり、その間に、賃貸オフィスビル経営管理に関し2年以上の実務経験がある方。
 - ④ 不動産経営管理に関し5年以上の実務経験があり、かつ、センターのビル経営管理講座を修了している方。
（賃貸オフィスビルの規模は階数5以上で、延べ面積が1,000㎡を超えるもの）
- ※) ビル経営管理士[®]は、当センターの登録商標です。

ビルマネジメント
判例百選

弁護士 渡辺 晋 (わたなべ すすむ)

判例053

自力救済 (1) (最高裁昭和40年12月7日判決、判例時報436号37頁)

【解説】

ビルマネジメント業務において、契約が終了しても明渡しをしない賃借人に対する対処は、深刻でかつ重要な問題である。特に賃料を支払わず夜逃げ同然で連絡が途絶えてしまった賃借人などの悪質なケースでは、賃貸人として、手間と費用と時間をかけて裁判手続を行う必要がないようにも思われ、賃借人に断りなく鍵を取り替えたり、室内の残置物を賃借人に無断で処分してしまいたくなることもある。しかし現在の法制度において、このような行為は違法であり、犯罪行為となりかねない。

私人が国家の助力に頼らず、自己の権利を強制的に実現することを自力救済、あるいは自救行為という。賃借人が契約解除後も建物の占有を続ける場合に賃貸人が自らの実力でこれを立ち退かせることは、自力

救済の典型例である。

債務者が任意に権利の実現に協力しない場合であっても、自力による権利の実現を認めると、社会秩序を維持することができず、社会的な混乱を招くことになる。国家による権利実現の制度が確立した現在では、私人の権利の実現は裁判所の手続を通じて行わなければならない。自力救済は許されないものとされている。

仮に賃借人が賃料を支払わずに連絡が途絶えるようなことがあっても、賃貸人としては、自力で占有を回復することは許されず、裁判所に救済を求めなければならないのである。

自力救済は、極めて例外的なケースにおいて認められるにすぎない。本裁判例はこの点についての基本的な考え方を明言している最高裁の判断である。

【事案の概要】

土地所有者が、借主に対し、期間を定めて土地の無償使用と仮店舗建築を認めていたが、使用期間が経過したにもかかわらず、借主が土地の返還をしなかったという状況の下、土地所有者（土地使用貸主）が仮店舗所有者（土地使用借主）の承諾を得ないで仮店舗の周囲に板囲いを設置してしまった。そこで仮店舗所有者（土地使用借主）がこの板囲いを実力をもって撤去した。この撤去行為が、私力行使の許される限界を超えるものかどうか争われた。

【裁判所の判断】

私力の行使は、原則として法の禁止するところであるが、法律に定める手続によったのでは、権利に対する違法

な侵害に対抗して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合においてのみ、その必要の限度を超えない範囲内で、例外的に許されるものと解することを妨げない。しかしながら、本件における事実関係のもとにおいては、緊急の事情があるものとは認められず、仮店舗所有者（土地使用借主）は法律に定められた手続により板囲いを撤去すべきであるから、実力をもってこれを撤去破壊することは私力行使の許される限界を超えるものというほかはない。したがって、板囲いを実力によって撤去破壊した仮店舗所有者（土地使用借主）は不法行為の責任を免れないとした原審の判断は、正当である。

Profile

弁護士 渡辺 晋
(わたなべ すすむ)

昭和55年3月 一橋大学卒業
同 年4月 三菱地所(株)入社
平成元年11月 司法試験合格

平成 2年3月 三菱地所(株)退社
平成 4年4月 弁護士登録(第一東京弁護士会)
平成14年4月 山下・渡辺法律事務所開設、現在に至る

【解説】

賃貸借契約において、あらかじめ、賃貸借契約終了後に借借人が物品の搬出をしない場合は賃貸人が残置物品を処分できるという特約が定められることがある。しかしこのような特約があったとしても、任意の明渡しをなされないときに、賃貸人が貸室に立ち入り、残置物品を処分することは違法となる。このことは確定した判例理論である(札幌地裁平成11年12月24日判決、判例タイムズ1060号223頁、ビルマネジメント判例百選003)。最近の裁判例としては、

マンションの一室の賃貸借契約に、借借人が賃料を滞納した場合、賃貸人は、借借人の承諾を得ずに建物に立ち入り、適当な処置をとることができる旨の特約があった場合において、マンションの管理会社が賃料を滞納した借借人の部屋に立ち入る等したことが不法行為に当たるとされたケースがある(東京地裁平成18年5月30日判決、判例時報1954号80頁)。本裁判例もこの判例理論の立場に基づいて判断が下された事案である。

【事案の概要】

賃貸人Yは、借借人Xに対し、店舗を貸付け、Xがクラブを経営していたが、Xが約1年分の賃料を滞納したために、賃料不払により契約解除を通知し、賃貸借契約は終了した。しかしなおXが明渡しをしなかったため、Yは、店舗に施錠し、店舗内に残されていた什器備品類を搬出した。

Xは、このYの行為を自力救済であって違法として損害賠償を請求したが、これに対し、Yは、賃貸借契約書に、「賃貸借終了後、借主が本件建物内の所有物件を貸主の指定する期限内に搬出しないときは、貸主はこれを搬出保管又は処分の処置をとることができる」旨の条項が定められていたのであって、あらかじめ承諾があったのだから違法性はない、と主張した。

【裁判所の判断】

Yの行為は、不動産に関するXの占有に対する違法な侵害であり、かつ、残されていた物件についてのXの所有権に対する違法な侵害である。これらを合法的に行うにはXに対する明渡し等の債務名義に基づく強制執行によることを要するものであり、賃貸人の行為は、一私人である賃貸人が行った、債務名義に基づく強制執行に代わる行為であって、いわゆる自力執行(自力救済)に該当するといわなければならない。

ところで、契約書には、賃貸借が終了した場合につき、借主は直ちに本件建物を明け渡さなければならないものとしたうえで、借借人が建物内の所有物件を賃貸人の指定する期限内に搬出しないときは、賃貸人は、これを搬出保

管又は処分の処置をとることができるとの記載があり、この合意によって、Yの行為が違法性を欠くものとなるかどうかを検討する。

この合意は建物の明渡し自体に直接触れるものではなく、また明渡しまでも許容したものと解することは困難であるから、合意によって、建物に関するXの占有を排除したYの行為がXの事前の承諾に基づくものということではできない。また什器備品類の搬出、処分について、この合意では、建物についてのXの占有に対する侵害を伴わない態様における搬出、処分(例えばXが任意に本件建物から退去した後における残された物件の搬出、処分)について定めたものと解するのが賃貸借契約全体の趣旨に照らして合理的であり、建物についてのXの占有を侵害して行う搬出、処分をも許容する趣旨の合意であると解するのは相当ではない。後者の場合をも包含するものであるとすれば、それは自力執行をも許容する合意にほかならず、自力執行を許容する合意は、私人による強制力の行使を許さない現行私法秩序と相容れないものであって、公序良俗に反し無効であるといわなければならない。これに対して前者は、Xの支配から離れた動産の所有権の処分に関する問題にすぎず、これを他人に委ねることに何らの妨げもないというべきである。したがって、この合意は、前者のように解する限りにおいてのみ効力を有するものと解するのが相当である。

そうするとYによる搬出、処分の行為は、建物についてのXの占有に対する侵害を伴って行われたものであるところ、合意の存在によりその違法性が阻却されるものではないことが明らかである。

判例055

自力救済(3) (マーケット式店舗の自力救済) 東京地裁昭和47年3月29日判決
判例時報679号36頁

【解説】

建物を店舗として利用するについて、商業店舗を集積させるスペースを障壁で区切って区画をつくり、各区画を出店契約などの名義で店舗に使用させる方式がとられる場合がある。マーケット街を形成することによって、商業店舗としての優位性を確保することができるため、多くの場所で用いられている。このようなマーケット式店舗の使用契約において、建物改築の必要があったことから、店舗使用契約を合意によって解除したが、契約終了後も約定に基づく明渡しがなされなかったため、建物

所有者側が、無断で店舗に立ち入って電灯線のヒューズを切断し、店舗内の備品や商品類を別の場所に移動してしまっただが、本裁判例の事案である。

訴訟では、①マーケット式店舗の使用契約が賃貸借契約であるのか、会社の営業一部委託契約であるのか、②建物所有者の行為が自力救済として不法行為を構成するのかが争われ、①については賃貸借契約であり、②については不法行為を構成すると判断された。

【事案の概要】

Y1は、十数軒の店舗を含むマーケット街をなす建物1棟について、各店舗を障壁で区切り、出店営業契約名義で店舗として使用させていたところ、Xについても、昭和28年に出店営業契約を締結、契約締結に際しては利益分配金の残額代償金名義の金銭を取得、利用料として利益分配金名義の金銭の支払を受けて、菓子類の小売業を営むXの店舗として、2つの区画を利用させていた。

Xの営業方法については、Y1が格別の具体的指示をしたことはなく、資金は出店者たるX自身が支出し、店舗内の装飾、陳列ケース等その他の造作、備品はXがその費用をもって設備を施し、商品の仕入れ販売もXが自己の計算においてこれをなし、その商号もX名義の名称が使用され、商品の包装紙もX名義のものが使用されているうえ、税金その他の諸費用もXにおいてこれを負担していた。

その後Y1が建物を改装することとなり、XとY1は昭和42年2月5日出店営業契約を合意解除した。

しかしXは合意解除に基づく約定にもかかわらず、建物の明渡しをしなかった。そのためY1の取締役であるY2は、昭和42年2月12日、建物に赴き、居合わせたX代表者の妻や娘に対し、「電気をつけてはいけない」などと言って柱に取り付けてあった電灯線のヒューズを切断したうえ、Xに無断で建物内に立ち入り、設置してあった棚を取り外したうえ、菓子入れの容器、牛乳入れのケース等の備品および商品の一切を運び出し、これらを約10メートル離れた店舗内にある空き店舗まで運搬して保管し、その管理下に置くに至った。

【裁判所の判断】

(①について) Xは建物部分につき独立した占有権を有し、その営業も独立性、自主性を具備しているのであって、XがY1に支払う利益分配金名義の金員は建物使用に対する対価の意味(賃料)を有し、また、XがY1に支払った利益分配金の残額代償金名義の金員は、賃貸借契約の際に通常支払われる権利金の性質を有するものというべく、建物部分の使用契約は、形式上は出店営業契約名義でなされているものの、その実質は建物賃貸借契約であると解するのが相当である。

(②について) Y2の行為は合意解除の際における明渡しの約定に基づく、自力によってなされた明渡行為といふべきものであり、いわゆる自力救済としてなされたものであるところ、Xにも明渡しの約定に反した点はあるにせよ、Y2の実力行使の態様にあわせ、Y1の自力救済によって守られるべき権利とXのこれによって失う利益を比較考量すると、Y2の行為は社会的に是認された範囲を逸脱し、したがって違法性を有し不法行為を構成するものといふべきであり、Y2はY1の取締役であってその被用者であり、その行為はY1の事業の執行につきなされたものといふべきであるから、Y2は直接の不法行為者として民法第709条により、Y1はその使用者として民法第715条により、Xの受けた損害を連帯して賠償する義務がある。

【解説】

賃貸人が賃借人に無断で鍵を交換してしまったケースではあるが、賃借人からの損害賠償請求について、損害の存在を否定し、賃借人の請求を認めなかった事案である。

自力救済については、一般に、裁判所はオーナー側の非を責めるばかりで、本来的に落ち度のあるテナ

ント側に対しては厳しい判断を下していないのであるが、本裁判例は、自力救済の違法性を確認しつつ、テナントの損害の存在を認めないという形をとって、オーナー側の主張を実質的に認めており、注目される判断である。

【事案の概要】

賃借人は、室内装飾品類の販売及び輸出入業等を営む株式会社の事務所として使用するため、ビルを賃借していたが、賃料の支払がなされなかったために、平成11年4月4日、債務不履行(賃料等不払)を理由とする解除の意思表示がなされ、賃貸借契約は終了となった。しかしその後も賃借人が明渡しについて誠実な態度を示さなかったため、賃貸人は、6月8日、建物に赴き、たまたま居合わせた賃借人の関係会社従業員の立会いのもとに、建物鉄扉のシリンダー錠を交換して本件鍵交換を行った。

【裁判所の判断】

賃借人が 建物に対する占有権を有していたことは論を俟たないところ、鍵交換については、賃借人代表者がこれを事前事後において、承諾ないし容認したものと認められないことからすると、未払賃料債務等の履行を促すために行われた、賃借人の占有権を侵害する自力救済に当たるものと認めるのが相当である。そして本件においては、法律に定める手続によったのでは権利に対する違法な侵害に対して現状を維持することか不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情は何ら認められない。したがって、本件鍵交換は違法な自力救済に当たり、不法行為が成立するものと認められる。

ところで賃借人は、建物を、主として事務所及び商品展示のために、従として在庫の保管等のために利用しており、鍵交換によって建物内に立ち入ることが困難となり、業務を遂行することが困難となったことが認められるのであるが、他方平成11年3月ころから、賃借人の資金繰りは悪化し、賃貸借契約に基づく賃料等の支払が遅れ、鍵交換当時は、賃貸借契約に基づく賃料等債務を2か月分以上怠っていたこと、賃借人の実質的経営者が詐欺容疑で身

柄を拘束され、賃借人の業務を遂行することが困難な状況にあり、賃借人は、賃貸人からの賃貸借契約上の債務の履行請求に対しても、信義誠実に従った対応をなしていないこと、賃借人の実質的経営者が詐欺容疑で逮捕されたことが新聞報道されたことにより、賃借人は、企業として、賃貸借契約の相手方である賃貸人のみならず、他の取引先との関係においても、社会的経済的信用を失墜したものと推認されることからすると、鍵交換当時において、賃借人が、逸失利益等の請求の前提となる正常な業務を遂行していたものと認めるのは困難である。したがって、賃借人の占有権を侵害する不法行為に該当する鍵交換によって、逸失利益等相当の損害が発生したとする賃借人の主張は採用できない。

また賃借人は、賃貸人の占有侵奪行為により、リースしているOA機器や電話等を使用することができず、その間のリース代の負担も損害に当たる旨主張するが、その発生及び支払の事実を認めるに足る証拠はない。

さらに賃借人は、年末商品として2000年キャンドルを計画し、中国で作るべき準備をし、キャンドルの中に入れる2000年おみくじ等の付属品などを中国に送る準備をしており、おみくじを10万本特注で買って、建物内に置いていたが、賃貸人の占有侵奪行為によりこれを中国に送れず、おみくじが期限付の商品であるため、結局キャンドルの製造・販売を断念せざるを得なかった旨主張する。しかしながら、賃借人が実際にこれらの費用を出損した、ないし、主張に係る契約を締結していたことを認めるに足る確たる客観的な証拠はなく、鍵交換によって生じた損害に当たることを認めるに足る証拠はない。



これ以上やさしく書けない 不動産の証券化(二訂版)

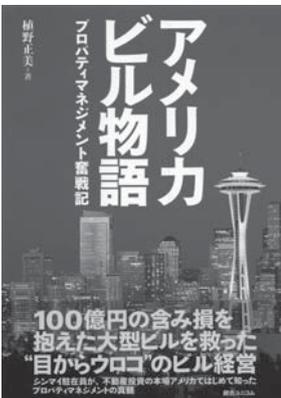
渡辺 晋／著

- 発行：2007年7月6日
 - 定価：1400円＋税
 - サイズ：A5判／216ページ
- ISBN 978-4-569-69268-5 C0034

本書は平成12年9月に初版、同15年11月に改訂版が出され、不動産証券化の入門書として好評を博した同タイトルの二訂版である。不動産の証券化は、すでに社会のインフラとして定着し、さらに発展を遂げようとしている。その後社会経済状況の大きな変化に対応して二訂版の発刊となったもの。

本書の特色は次の3点。①金融商品取引法制定、不動産鑑定基準改正、新信託法制定など制度改革を解説。②耐震偽装事件、アスベスト問題、エレベーター事故などに代表される安全と環境に関する制度を記述。③不動産証券化の入門書として初心者にとって過不足ないものとすると同時に、実務家にとっても詳細な事務処理を行うために活用できるように配慮されていること。

中でも金融商品取引法と不動産証券化の関係は、政省令の内容も踏まえ、分かりやすく解説されている点は注目される。



アメリカビル物語 プロパティマネジメント奮戦記

植野正美／著

- 発行：2007年3月5日
 - 定価：2200円＋税
 - サイズ：A5判／272ページ
- ISBN 978-4-88150-431-4 C2033

「本書はプロパティマネジメント（不動産物件管理）のサクセスストーリーである」と、はしがきで述べているように、著者の米国・シアトルでのプロパティマネージャーとしての成功例（実例）が紹介されている。そして、「多忙なる毎日に追われている日本のPMに従事している方々を多く目撃したことが本書を書いた動機」であるとしている。

さらに、本書は「熱心なる」あるいは「熱心たらんとする」PMの担当者や彼らの「ボス」の立場におられる方々への『応援歌』であり、彼らの悩みに対するケーススタディである。

不動産が本来持つ「マネーゲームの側面」の中で、「マネーの源泉」が物件の「収益」である。その「マネーの源泉」を支配している『エンジン』が不動産の現場、プロパティマネジメントとその力量である。そのプロパティマネジメントに携わる方たちや、その「現場」を知りたいと思う方にとって本書は『目からウロコ』になるものである。

第10回不動産証券化セミナーのお知らせ

《9月施行を目前に具体的内容を知る！》

ビル関係者のための金融商品取引法講座

—不動産ビジネスの必須知識をわかりやすく解説—

昨年6月成立した「金融商品取引法」（金商法）は不動産ビジネスにも大きな影響を与えることが必至です。金商法の詳細を定める政令・内閣府令も公表され、いよいよ9月施行が目前となってきました。不動産証券化手法に代表されるように金融商品化された不動産も金商法によって規制の対象になっています。不動産ファ

ンド関係者のみならず、不動産・ビル関係者など不動産ビジネスに係わる方々にとって、金商法を知ることは今や必須となっています。本セミナーはこうした要望に応えるものです。講師はこの分野第1人者の田村幸太郎弁護士(牛島総合法律事務所)で、できるだけ平易にわかりやすく解説していただきます。

- 主な内容：◆金融商品取引法の概要・基礎知識 ◆政令・内閣府令で明らかになったこと ◆関連質疑応答
- 開催日時：平成19年8月29日(水) 午後1時30分～4時30分 <開場・午後1時>
- 会場：コンファレンススクエア エムプラス (千代田区丸の内2-5-2三菱ビル10FグランドTEL.03-3282-7777)
- 参加費：25,000円(税込)／人
- ★但し、日本ビル協連会会員、日本ビル経営管理士会会員、平成19年度通信教育講座受講生は、20,000円／人です。(1人5,000円割引) [参加証に該当参加費が明記されます]
- ※詳細内容、申込方法等、詳しくは(財)日本ビルディング経営センターまでお問い合わせください。TEL：03-3211-6771

CONTENTS

●ISHIZUE NEWS	2
日本ビルディング経営センター 18年度事業報告・同決算報告を承認	
日本ビル経営管理士会 平成18年度事業報告・同決算報告を承認	
●国土交通省の動向	
『今後の不動産投資市場のあり方に関する第2次答申』を公表	4
◆特集／東京貸ビル市場	6
超高層ビルの過去・現在	
貸ビル企画株式会社 専務取締役 増田富夫	
●新連載／記者の眼〈第1回〉	12
動き始めた地球温暖化問題①—行政の動向、ビル事業者への影響は？	
「不動産経済通信」記者 松本義弘	
●平成18年度「ビル経営管理講座」優秀小論文	16
●ビルマネジメント判例百選⑭ 弁護士 渡辺 晋	23
●Book Review	27

『ISHIZUE』 No.132／2007年7月30日発行

発行 財団法人 日本ビルディング経営センター
日本ビル経営管理士会

〒100-0004
東京都千代田区大手町1-6-1 (大手町ビル837区)
TEL.03-3211-6771 FAX.03-3211-6772
<http://www.bmi.or.jp/>