



森 隆氏

会（現・中小ビル事業委員会）の活動やビルキョウサロンにおけるプレゼンテーションなどを参考に、省エネの設備やシステム等を自社ビルに取り入れていきました。現在ではBEMSを導入し、エントランスホールに設置した50インチのモニターでエネルギー消費量等がリアルタイムで見える「デジタルサイネージ」も実施しています。

**司会** 築83年のビルとは感じないのではなんでしょうか。

**森氏** ビルエネルギー分析を行ったのですが、設備面に加え、運転方法も工夫した結果、東日本大震災後エネルギー消費量を3割カットすることができました。さらにもう少し削減できる余地もあります。問題は耐震です。平成17年に耐震工事を行いました。耐震化というのは、上層階から下層階までバランスした強度が

必要なのですが、17年の工事完了後のIS値は0.54で、構造耐震指標の0.6を下回っていました。そこで、今夏から2回目の耐震工事に着手しました。今回の耐震工事は貸室構成の変更を前提とした工事となり、下層階は壁が多くなるので小割の貸室に変え、上層階は大きな貸室に変更していきます。課題克服のため、このような取組みを行っています。

**司会** 最後にになりましたが、木村さんから業界の課題等をお話し下さい。

**木村氏** 賃料の下落により、賃料相場の地域格差がなくなりつつあると感じています。先ほど鈴木さんも指摘していました。賃料相場がかつての水準まで一気に戻るといことはありません。賃料の下落がしばらく続き、都心3区とその周辺地域との賃料格差がなくなっています。その結果、周辺地域から都心部へ企業や人が集中していくことが危惧されます。また、森さんが指摘された耐震化についてですが、補助金ブローカー的な業者が暗躍しているような話も聞かれています。それというのも耐震化に対する国や自治体の助成制度が分かりづらく、手続きが煩雑だということが背景にあると思われ

されます。これは行政の課題でもありますが、現在の国や自治体による補助金等の助成制度でカバーしきれないのが現状ではないでしょうか。また、当社の課題としては、社員教育の徹底ということが挙げられます。社員の平均年齢は30代半ばで、新入社員の時期を過ぎている社員が多いのですが、自分自身で判断して行動することができていません。ちよつと複雑なテナント対応などは上司の指示を待ってから行動することが多い。テナント対応はスピード勝負です。自主的に行動できるような社員教育に注力していきたいと考えています。

**司会** いま様々な課題を挙げてもらいました。ビル業界全体の課題では建築費の高騰、賃料の地域間格差の縮小による都心部への集中などが指摘されました。また、中小ビルオーナーの課題として事業承継、耐震化や省エネへの取組みがキーワードになっているということでした。さらに、協会の課題として中小ビルオーナーをはじめとする新規会員の入会促進が挙げられました。

**森氏** 私も事業承継では苦労しました。2009年制度が出来てすぐに確認申請をしました。2012年の相続時に事業承継税制を使ったのですが、当初は税制を活用するための

制限が厳しく、手続きも煩雑でした。2013年度の改正で大分緩和されましたが、古い制度にもいくらか恩恵があり、やつとこのことで手続きを完了しました。

**糟谷氏** 私も今年、事業承継の手続きを行いました。景気回復とともに、地価上昇も見込まれることから、生前贈与というかたちで行いました。事業承継税制は当初、従業員数の維持をはじめとする項目ごとの制約が厳しかったと聞きますが、今ではだいぶ緩和され、使いやすくなっています。

**司会** 2020年の東京オリンピックに向け、都市の更新というムードが高まっていますが、皆さんの身の回りのトピックスや地域動向などを教えてください。

**糟谷氏** 銀座に所有する「数寄屋橋ビル」の向かいで、東急不動産が地上11階建ての商業ビルを建設しています。約120店舗が入居するといわれており、銀座の新たなランドマークと期待されています。当社のビルにもアパレルや飲食店が入居しています。また、本社が東京スカイツリーから徒歩3〜4分の向島にあります。

事業承継、ビルオーナーにとつての課題

遅れている耐震化、建築費高騰の抑制も課題

- 出席者 (50音順)
- 糟谷 正治氏 (株)糟谷 代表取締役専務 = 中小ビル事業委員会委員
  - 木村平右衛門氏 (木村實業(株)代表取締役社長) = 東京ビルデング協会監事
  - 鈴木 隆之氏 (株)不二屋ビルデング代表取締役社長) = 東京ビルデング協会理事 国際委員会副委員長
  - 森 隆氏 (近三商事(株)代表取締役社長) = 東京ビルデング協会理事 組織・広報活動委員会委員長
  - 司会=新井 崇 (東京ビルデング協会事務局)

**司会** さつそく座談会を進めていきたいと思えます。まず、ビル業界が抱えている課題、将来的に対応が必要となってくる課題などをお聞かせください。

**糟谷氏** ビル業界全体ということではないですが、地震に対する備えはまだ十分ではないと感じています。当社も旧耐震のビルが一つあって、今度建て替えることになっているのですが、都内では明らかに補強されていないと分かる旧耐震のビルが散見



糟谷 正治氏

で一番古いビルを所有している立場から話をいたします。街並みが良くなり、新しいビルが相次ぎ竣工して中、どうやって市場競争を勝ち抜いていくのが当社の大きな課題になっていきます。省エネに関しては、東京都の省エネ診断を受けたのを皮切りに、協会の中小ビル経営者研究

2020年の東京オリンピック・パラリンピック開催が決定し、さらには成長戦略の柱である「国家戦略特区」の始動により、東京では今後、都市機能の更新が進み、新たなまちづくりが本格化していくものと期待されています。その顕著な動きとして、東京都心部のいたるところで大規模な再開発プロジェクトが動き出しています。

2015年の新年を迎えるにあたり、長年にわたって都内にビルを所有し、東京ビルデング協会の活動に積極的に参加されている4人の会員をお迎えし、新たなまちづくりが進む中で、今後のビル経営に対するお考えや市場競争を勝ち抜く戦略などをお聴きしました。

されています。これは行政の課題でもありますが、現在の国や自治体による補助金等の助成制度でカバーしきれないのが現状ではないでしょうか。また、当社の課題としては、社員教育の徹底ということが挙げられます。社員の平均年齢は30代半ばで、新入社員の時期を過ぎている社員が多いのですが、自分自身で判断して行動することができていません。ちよつと複雑なテナント対応などは上司の指示を待ってから行動することが多い。テナント対応はスピード勝負です。自主的に行動できるような社員教育に注力していきたいと考えています。

2020年の東京オリンピック開催が決定して以降、都内各所で再開発等が動きだし、建築費が急激に上昇してきています。「オリンピックを目標に」という時流の中で、いろいろなもの急ピッチで動いているように感じています。経済的には景気を後押しするなど良い面があるのかもしれませんが、建築費の高騰によって建築工事が滞ってしまうような事態まで起きています。また、建築中のビルが完成したとしても、オフィス賃料が上昇している局面ではないので、急激な建築費のコストを吸収することはできません。国には建築費を抑えるような対策を講じてもらいたいと感じています。

ビルオーナーによる  
新春特別  
座談会

ビル経営 今後の戦略と展望



ど紹介したように、当社のビルは銀座線虎ノ門駅の渋谷方面ホームに隣接し、歩行者の往来も多いことから、当社でも「虎ノ門駅前地区市街地再開発準備組合」に参画することにしました。これから調整や協議が進んでいくこととなります。

**木村氏** 後のち特区に組み入れられ、法定再開発になっていくと思います。私は日本橋一丁目東地区再開発準備組合の理事長を務めています。街づくりに関しては、共同ビルであれ、単独ビルであれ、ビルを建てればいいという「点」で考えるのではなく、エリアとして「面」で捉えたまちづくりを考えていかなければいけないと感じています。ともすると、再開発で誕生した街は皆同じようなコンセプトになってしまいます。江戸時代からの街、日本橋らしさ、あるいは虎ノ門らしさとは何なのかを考え、代々受け継いできた街の特徴を次世代に継承していく義務が我々に課せられているのだと思います。とくに、中小ビルのオーナーは大部分の方が生涯現役であり、街づくりという長いスパンの中で、まちのDNAを継承していく重要な役割を担っていると感じています。

**糟谷氏** いま渋谷では渋谷駅を中心に4つの大規模再開発が動いています。そのひとつの「渋谷駅桜丘地区再開発」に当社のビルが該当して

件が竣工してくると、広域にわたって人の動きが変わってくると思います。また、1棟あたり千人、2千人といった単位でオフィスワーカーが増えてくるはずで、地下鉄の乗降の問題、お昼のランチなど解決しなければいけない課題が山積していると感じています。

**鈴木氏** 当社のビルは、地下鉄銀座線虎ノ門駅の渋谷方面ホームにほぼ隣接して建っているイメージですが、「虎ノ門ビルズ」が竣工してから、明らかに人の流れや賑わいが変わったと感じています。平日はオフィスワーカーの方がほとんどでしたが、いまでは観光客の方も目立っています。この「虎ノ門ビルズ」と環状2号線の整備をきっかけに、今年3月に東京都が国家戦略特区として提案した「東京発グローバル・イノベーション特区」において、国際標準のビジネス空間づくりプロジェクトとして、日比谷線新駅の整備とともに虎ノ門エリアの一体開発が例示されました。この例示の中で、当社のビルのある周辺が一体開発によって生まれる点線の箱型空間で示されていました。当事者としてこのような発表があることを知らされていなくて驚いたのですが、この特区の公表を契機に、虎ノ門から神谷町、新橋にかけてエリアにおける開発の動きが顕在化してきたように思います。すでに、虎



木村 平右衛門氏

いて、準備組合に参画しています。昨年(2014年)6月に都市計画決定された計画では、約1.7haの敷地に、オフィスや商業施設が混在する超高層複合ビルと、超高層の住宅棟や教会等を建設するというもので、2020年東京オリンピックを見据え、検討を進めているところで、当初、単独での建替えを考えていましたが、周辺全体のまちづくりという観点から再開発への参画を判断しました。エリア内は飲食店舗をはじめ100名を超える権利者がいるのですが、再開発後もお店を続けたいという方々が多く、そうした権利者の声を反映し、血の通ったまちづくりを進めようと協議しているところです。

**制度の告知不十分、制度の持続性も大事**

**司会** 皆さんが自社ビルのバージョンアップを図ったり、周辺の再開発のまちづくりと一体的に建て替えたりと、それぞれ対応を進めていく中で、行政や協会に対する要望はありますか？

**森氏** 自社ビルのバージョンアップを図る選択をして耐震工事を進めています。耐震化関連の担当窓口との間で施工条件等の確認を繰り返しているうちに時間がかかってしま

期をまたぐことになって、唯一の補助金である二度目の耐震診断ですら、結局のところ補助の申請を取り下げてしまいました。もう少しハードルを下げ、使い勝手をよくしないと利用する人が増えないのではないのでしょうか。また、告知が十分でないため、締切りが迫っている制度も少なくありません。さらに言えば、短期的な制度が多いので、もう少し長期的に助成するなど「制度の持続性」をお願いしたいと強く感じます。

**鈴木氏** 私も国や自治体の告知が不十分だと感じています。ホームページに掲載しているといっても、何度もクリックしなければその制度の概要にまでたどり着けません。制度の告知が不十分だから、制度が使われないのであって、使われないから予算をカットするというのはおかしいことだと思えます。これは協会への



鈴木 隆之氏

要望になります。ビルに関わる各種制度をリストアップしたプログラムを作成してもらいたいと感じています。また、膨大な申請書類を求め、制度は人手の少ない中小ビルオーナーにとってはとてもハードルが高いものです。制度を活用してほしいターゲットを明確にし、そのターゲットにとって使い勝手の良い制度にしなければ元も子もありません。先ほど木村さんが指摘していましたが、手続きが煩雑なために、補助金プロカーの新たな業者が出てくるのだと思います。

**木村氏** 私もフロア面積100坪以下のビルが対応するのが難しい制度設計になっていて感じます。政策当局にはそういう実態をよくわかってほしいと思います。

**糟谷氏** 耐震補強工事に関して言えば、建物として台帳に記載されますが、償却期間が50年です。それが最近「25%の特別償却が認められた」ということですが、それでもまだまだ不十分です。即時償却ができるようにするなど、思い切ったことをしなければ効果がないと思います。

**司会** 首都・東京のまちが更新されるようになっている中で、ビルオーナーの方々が紹介できたら幸いです。皆さん、お忙しいところ、有難うございました。

スカイツリー効果として、所有する賃貸マンションの空室期間が短くなりました。周辺の店舗では二極化が進んでおり、観光客は新たに開業した店舗ではなく、昔ながらの下町のお店に心が高いという面白い現象が見られます。

**木村氏** 日本橋を中心に、日本橋川の北側に1つ、南側に4つ、法定再開発を含めて再開発案件が動き出しています。そのほか、今年竣工した「コレド室町」をはじめ、大手不動産会社が関わる日本橋交差点周辺のプロジェクト、江戸橋の三菱倉庫や呉服橋の鉄鋼ビルの建替えなど、再開発や単独建替えなどが目白押しというのが日本橋エリアの現状です。2014年春に「コレド室町2・3」がオープンし、平日、休日を問わず人の賑わいが創出されました。人の回遊という観点から、今後再開発案

**次世代に継承するまちづくりに参画**

**司会** 皆さんの周辺での動きに対し、今後どのような対応をされていきますか。また、再開発等に関わっていくのでしょうか。

**森氏** 日本橋エリアにおける再開発の恩恵も受けるでしょうが、街並みの変化に対応できるように工夫していきたいと思っています。先ほどお話ししたように、今回の耐震工事に伴っ

ノ門パストラル跡地から虎ノ門病院にかけて再開発案件が進んでいるほか、「虎ノ門ビルズ」の北側と南側にもまだ案件があると聞いているので、まさに虎ノ門エリアは日本橋と変わらない状況にあるといっているのではないのでしょうか。

**森氏** 当社のビルは、江戸通りに面した日本橋にありますが、先ほど木村さんが紹介したように、日本橋エリアは三井不動産をはじめとする大手不動産会社による再開発が進み、まちが大きく変貌を遂げているところです。具体的な案件を紹介すると、江戸通りを挟んだ向かい側で「日本橋室町三丁目地区第一種市街地再開発事業A街区」の再開発が始まり、地下4階地上26階建て、高さ約150mの超高層オフィスが2019年に誕生することになります。

て貸室構成が変わります。小割になった貸室で窓のない空間も生じることから、そうした貸室は災害用備蓄倉庫への転換を図るなど、これからのニーズに対応していくことを考えています。省エネ対応にも積極的に取り組んでいるのですが、今後さらにLED採用の非常灯をはじめ、ガスのセントラル空調の更なる省エネ化、VAV方式の導入などを図っていきます。このほか、セキュリティ面を強化するとともに、中小ビルにしかできない「気配り」を追求し、居心地の良さをアピールしていきたいと考えています。

**司会** 鈴木さんのビルの周辺地域が東京都の提案した国家戦略特区に位置付けられているということですが。

**鈴木氏** 当社のビルを含む周辺地域は、昨年(2014年)3月の国家戦略特区提案の中に組み入れられたほか、8月には「東京のしゃれた街づくり推進条例」に基づく「街並み再生地区」に指定されました。これらの指定は、虎ノ門ビルズの開業を契機に虎ノ門エリアをリニューアルしていくという動きですが、その一方で、東京メトロ銀座線虎ノ門駅についてはバリアフリー化とともに、駅施設の改良が喫緊の課題となっています。港区と地元有志の方々による勉強会でも最も重要な課題として取り上げられているところです。先ほ