

オフィスビル耐震化推進講演会報告

(一社)東京ビルディング協会は、東京都と民間団体等で設立した「耐震化推進都民会議」に参加し、東京都の推進する建物の耐震化に協力している。「オフィスビル耐震化推進講演会」はその活動の一環で、平成21年1月の第1回から数えて8回目となる。
 今年の講演会は9月8日、一般聴講者などを含め約150名を集め、東京・丸の内の日本工業倶楽部2階大会堂で開催された。講師は以下の5名で、各講師の講演要旨をまとめて紹介する。

<オフィスビル耐震化推進講演会>

1. 基調講演 「ビル事業と大規模改修の必要性」
早稲田大学教授 小松 幸夫 氏
2. 講演 「東京都における耐震化施策の展開」
東京都都市整備局 耐震化推進担当部長 飯泉 洋 氏
3. 事例研究1 「大規模改修等事例研究会から」
(一社)東京ビルディング協会 常務理事 小川 富由
4. 事例研究2 「ビル事業と借地借家の法制度の現在」
山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺 晋 氏
5. 事例研究3 「win-win building」の作り方 ~向こう三軒両隣のテナントリレーション~
郵船不動産株式会社 執行役員 村田 理 氏
コーディネーションチーム アソシエイトマネジャー 太田 香織 氏



冒頭挨拶する
小松 幸夫 氏



小松 幸夫 氏

ビル事業と大規模改修の必要性

早稲田大学教授
小松 幸夫 氏

1. 建物の耐用年数とは

「ビルはいつたい何年持つのか」とよく質問されます。その際、必ず耐用年数の話になっていきます。ここでは耐用年数の話から、オフィスの物理的な劣化と社会的な陳腐化、メンテナンスについて話を進めていきます。

耐用年数は財務省令で定められています。鉄筋コンクリート造の事務

所等の建物は耐用年数が「50年」となっています。

この財務省令の耐用年数とは、本来は減価償却年数のことです。会計上償却を何年にするかは企業が決めべきものですが、日本では税額が不公平になるとの考えから、法人税の関係で財務省令として法定化したものです。

いつ頃決められたのかというと、昭和26年のようです。大蔵省主税局が「固定資産の耐用年数の算定方式」として、いろいろな固定資産について定めています。ここでは建物について説明します。まず建物各部の価格を決めます。例えば、躯体の骨組み部分はいくら、仕上げ部分はいくら、設備はいくら、というように価格を決めていきます。次に、各部の想定耐用年数から年間償却額を求めます。各部の年間償却額の合計を建物全体の年間償却額とします。その建物全体の年間償却額で、建物価格を除いたものを耐用年数と定めて

います。

2. 耐用年数の誤解

それでは、各部の想定耐用年数ほどのくらいに設定しているのか。鉄筋コンクリートの躯体は150年、鉄骨造の躯体は75年、設備機器類は15〜25年となっています。現在、鉄筋コンクリートの建物(事務所)が50年となっていますが、躯体だけとはいえ、昭和26年当時は150年と長かったのです。何度か改正され、短縮方向に向かったわけですが、それは耐用年数が短くなれば年間償却額が大きくなり内部留保が増え、純利益が減ってその分減税につながるからです。

耐用年数が短縮傾向にあるのは、建物の質が悪くなって使用できなくなったわけではありません。

耐用年数を使用可能年数と誤解している人は多いのではないのでしょうか。それは「耐用」という用語が与える印象からです。誤解をまねかないよう「耐用年数」ではなく、「償却年数」と替えた方がいいと思っています。

実際に建物が使われた年数(寿命)を調査・研究して分かったのですが、建物の寿命と耐用年数はかなり違います。平均寿命を耐用年数と判断するのはいいですが、耐用年数

が到来したからといって建物の寿命だと判断するのは大きな間違いです。

3. 物理的劣化と社会的陳腐化

オフィスビルが古くなる、劣化していくとはどういうことでしょうか。「物理的劣化」と「社会的陳腐化」という2つの側面があります。

物理的劣化とは、分かりやすく言うと、外観や内観の汚れと材料の劣化です。材料そのものが劣化していくと、もともとの性能、役割が果たせなくなります。例えば、防水機能が低下すると、雨漏りが問題となつてきます。外装材料が劣化すると、変色やタイルの剥離などの問題が生じてきます。このほかドアや窓の建具の故障・機能低下、設備の機能低下、構造部材の強度低下など、物理的劣化を挙げるとキリがありません。

社会的陳腐化は、時代に合わない、時代から遅れていることを指します。建てた当時は最新鋭のオフィスビルであっても、時間の経過とともに、古くなっていきます。主に設備ですが、電気容量が小さい、トイレが旧式、建具の性能が低い、天井高が低いなどが社会的陳腐化の例です。

オフィスビルのほとんどの構造が

鉄筋コンクリート造ですが、鉄筋コンクリートの劣化についてみていきます。

鉄筋コンクリートの劣化は、基本的に鉄筋が錆びてしまうことです。原因として二つのことが考えられます。一つはコンクリートがアルカリ性から中性に変化してしまうことです。中性化が進むと鉄筋が錆びる危険性が増します。もう一つの原因は施工不良です。

オフィスビルが使えなくなるのは、物理的劣化で建物自体が駄目になるケースは稀で、時間の経過とともに見た目が悪くテナントに敬遠される陳腐化が問題になってきます。経営的に採算悪化し、売却あるいは建替えということになります。

4. ビルの価値を維持するためには

このように見てくると、ビルの価値を維持するためには「見た目を保ち、陳腐化させない」ことが重要で、外装、設備、内装がポイントです。従って、耐用年数によって改修等のタイミングが左右されるものではありません。

そういった観点から点検・補修・改修が非常に大事になってきます。どのくらいの頻度で点検するかという点ですが、建築基準法第12条で定められている、通称「12条点検」

CONTENTS

オフィスビル耐震化推進講演会報告 2

ビル経営動向調査(平成27年7月分) 7

東京都議会への予算等要望について 8

エグゼクティブサロン クラウド コンピューティングから ビックデータ活用まで 10

オフィスビル・アーカイブ 旧大洋ビルディング(現・丸石ビルディング) 12

理事会・委員会報告 15

表紙写真/品川方面からレインボーブリッジを望む。2027年のリニア中央新幹線開業に向け、街並みや街の機能が大きく変わる品川エリアは思いのほか東京湾に近い。鉄道だけでなく、海や水を絡めた開発やイベントなどいろいろなことが考えられる。可能性を秘めたエリアである。

(写真/文,T.ARI)

東京都における耐震化施策の展開

東京都都市整備局
耐震化推進担当部長
飯泉 洋 氏

1. 都における建築物の耐震化

東京都は昨年12月、「世界一の都市・東京」の実現を目指し、「東京都長期ビジョン」を策定しました。その中で、「倒れないまち」を実現するための施策として、「建築物の

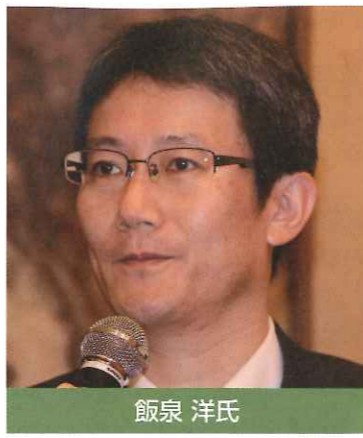
「耐震化」を位置付けています。

都の耐震改修促進計画では、平成27年度末までの耐震化目標として、不特定多数の人が利用する民間特定建築物については90%、緊急輸送道路沿道建築物については100%と定めており、その達成に向けて取り組んでいます。

2. 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化

都は、緊急輸送道路のうち、特に耐震化を進める必要がある道路を特定緊急輸送道路として指定しています。平成23年3月に耐震化推進条例を制定し、沿道建築物の旧耐震基準の建築物を対象に耐震診断を義務付けています。また、耐震改修等を努力義務としています。

都内における旧耐震基準の沿道建築物約5,000棟のうち、約9割については耐震診断に着手していますが、耐震改修等は約3割にとどまっています。



飯泉 洋氏

です。耐震化を進める行政は不介入であり、少数テナントとの紛争が事業全体の制約となる傾向にあります。裁判所に助けを求めても三審制で判例の積み重ねが無く、事業の遅れの懸念から泣く泣く和解に応じざるを得ないのが現実との声が複数ありました。

その中で、定期借家契約締結で、負担が大幅に軽減されたとか、日頃からのテナントリレーションによる信頼関係の重要性が指摘されました。

地域社会対応では、工事を迷惑行為ととらえるクレイマーが存在したり、建替えに合わせてこうして欲しいとの要望がある一方で、町内会を挙げて支援され工事がスムーズにいったとの話もありました

課題解決の道筋として、弁護士や建築家、税理士等の専門家のチームを作り、相談しながら進める仕組みづくりも非常に重要との指摘もありました。

耐震改修やバリエーションアップ工事も、仲介業者は築年数や立地だけで判断し、テナントを紹介してくれないとの新しい課題が出てきました。仲介業者からは、ビル側からビルの性能をわかりやすい形で情報提供することが必要だとの指摘があり

都は耐震化を支援するため、耐震

診断については、原則、行政で全額を負担しています。設計については、区市町村が助成を行っている場合、原則、行政で全額負担しています。改修工事については、区市町村が助成を行っている場合、延べ面積が5,000㎡以下の部分では所有者負担は10分の1となっています。それぞれについて、面積当たりの基準単価に上限があります。診断と設計は今年度末まで完了するものが対象で、改修工事は今年度末までに工事契約するものが対象ですが、今後も取り組んでいく必要があるものと考えています。

なお、合理的な理由がなく耐震診断が実施されていない建築物を対象に、条例に基づき建物名等を公表しており、この取組を通じて今後も診断の実施を促していきます。

また、耐震診断済ではあるが改修等に至っていない建物については、個々の事情に応じて対応する必要がある、今後、所有者の意向調査を含めて検討してまいります。課題は改修費用と関係者の合意形成だと考えています。

3. 耐震化施策の総合的展開

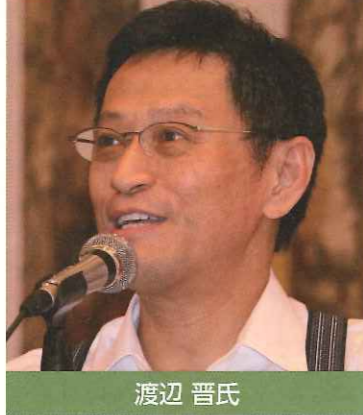
都は耐震化の推進のため普及・啓発活動を進めており、東京ビルヂン

ビル協としては、経営者が経営力を高めるための、例えばテナントリレーションの強化などの支援をしてまいります。行政への支援要望や定期借家契約を推進するため、全国に発信していきたいと考えています。

また、耐震化を進める行政は不介入であり、少数テナントとの紛争が事業全体の制約となる傾向にあります。裁判所に助けを求めても三審制で判例の積み重ねが無く、事業の遅れの懸念から泣く泣く和解に応じざるを得ないのが現実との声が複数ありました。

ビル事業と借地借家の法制度の現在

山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺晋氏



渡辺 晋氏

民法の制定時は所有権絶対が原則であり、日露戦争を経て、都市化による地価高騰が生じると、地震売買（借地人を追い出すため、土地の所有者が第三者に建物を譲渡すること）が多発しました。これを是正するため、建物保護法（1909年）が制定され、借地上の建物の登記で対抗力が具備されることとなり、その後、借家についても引き渡しに対

グ協会などの各団体や区市町村と連携して耐震化キャンペーンを年2回開催しています。

また、東京都防災・建築まちづくりセンターでは、相談やアドバイザーの派遣を無料で行っています。

都は耐震化済みの建築物や新耐震基準の建築物などに、耐震性がある旨を表示する「耐震マーク制度」を運用しており、今後、制度の普及に努めてまいります。

耐震に関する相談のある方は、お気軽に東京都にご連絡ください。

大規模改修等

事例研究会から

（社）東京ビルヂング協会 常務理事 小川 富由



小川 富由

東京のオフィスビルの特徴は、大規模再開発に伴う大規模ビルによる床供給の継続と、中小ビルストックの高齢化の二極化が進行しているこ

とです。

ビルに対しては、新耐震基準への適合は当然として、それ以上の制震や免震機能が求められ、BCP（事業継続計画）や帰宅困難者対策等、様々な課題が出ています。

実際に改修や建替えに取り組むとなると、ビル事業は個別性が強く、課題が一般化されていません。昨年度実施した研究会では、大規模改修や建替えを行った（行っている）方々の声を聴き、課題を集め一般化し、共有化することで、ビル経営者の経営を支援することを目指し、報告書を作成しました。

大規模改修・建替えに至った理由は、耐震診断を受けたところ強度が不足していたとか、テナントの金融機関からの要請や近傍大規模再開発との競合によるテナント流失の懸念といったことに加え、世代交代による事業承継や税務対策を見据えた例もありました。

資金面では、耐震化に伴う国や都の補助金に対応する区の補助金が予算不足で実際は使えなかったとか、補助金の情報が入りにくいとの声がありました。

工事を実施する上で、テナントの転出・移動は避けて通ることが出来ず、テナントとの調整が一番の課題

抗力として認められました。さらに、1941年に借地法・借家法が改正され、契約期間が終わっても正当な事由がなければ契約を終了させることができず、契約が更新されるといふルールができ、時代背景から「銃後の守りの制度」と呼ばれました。

戦後になると、借地人・借家人の居住の保護自体が価値とされる考え方が正当事由のルールとして定着しました。1991年（平成3年）に制定された借地借家法では、それまでの判例が集約され、実質的に借家人が普通に住んでいる限り契約終了が不可能となりました。

一方、借地人・借家人の保護が過度であることから、借地借家法制定と同時に定期借地制度が創設され、さらに2000年（平成12年）に定期借家制度が創設され、現在に至っています。

立ち退き料制度は、「銃後の守り」の時代にはなく、戦後に判例法で確立されました。その結果、裁判では、正当事由がほとんど認められず、仮に認められても法外な立ち退き料が必要とされることとなりました。

従来の判例の典型例を2件ご紹介いたします。

まず、1936年に建築された上野アメ横入口に所在する商業ビルの

例です。台東区から構造上の危険性が指摘されているため、正当事由は認められましたが、飲食店について月額賃料160万円に対し立ち退き料3億1千万円、薬局について月額賃料18万円に対し立ち退き料1億2,500万円となり、法外な立ち退き料が認定されました。（東京地裁平成16年3月30日判決）

次に、1928年頃に建築された中央区晴海通り沿いのビルの例です。全体が工事用ネットで覆われ、外壁落下の危険性があり、また東京都の道路事業により敷地の一部につき土地収用の明け渡し判決が出ているにもかかわらず、正当事由が認められませんでした。（東京地裁平成18年11月20日判決）

これらの判例のように、裁判所は保守的と思われるかもしれませんが、時代の流れが大きく変わっていく中で、司法制度が徐々に追いついてきています。

UR都市機構による日野市の団地の明け渡し訴訟では、立ち退き料なしで明け渡し請求が認められました。UR都市機構が、団地内の他住宅への住み替えなど適正な条件を提示したことが評価されつつ、建物の安全性が重視されたことは画期的といえます。（東京地裁平成25年3月

28日判決)

また、東京都秋葉原で台東区から耐震改修の勧告を受けていた大手釣り具店（現在は閉店）の例（東京地裁平成26年12月19日判決）では、立ち退き料が賃料月額額の21ヶ月相当分となり、東京都渋谷区のビデオ・CD店の例（東京地裁平成27年1月30日判決）では、立ち退き料が賃料月額額の30ヶ月相当分と認定される等裁判所の判断が変わってきています。

ビル事業者の皆様には、司法制度を活用して早めの対策を行うことや定期借家制度を利用することをおすすめしたいと思います。

『win-win building』の作り方

～向こう三軒両隣のテナントリレーション～

郵船不動産株式会社 執行役員

村田 理氏

コーディネーションチーム

アンソニエイトマネジャー

太田 香織氏

ビルの耐震補強工事を進める際にはテナントの協力が不可欠ですが、このためには日頃からテナントと良好な関係を構築しておくことが重要です。そのうえで、テナントに対して、耐震ビルにすることのメリット

や騒音などの工事に伴う課題などをコミュニケーション良く説明することがポイントだと思っています。

多様化・複雑化するテナントニーズを満たすにはソフト力・サービス力でビルのバリューを上げていく必要があります。

私たちはこれまで、テナントとの信頼関係を構築するため徹底したテナントリレーション活動を行ってきました。

具体的には、物件ごとにテナントリレーション担当を置き、「Face to Face & Heart to Heart」でさまざまなアイデアを実践しています。

また、物件ごとにリレーションの機会を作るため、コミュニケーションスペースの設置やテナントイベントなどの活動を行っています。

また、組織として郵船不動産の「PM品質の均一化」により効果的かつ効果的にPMを行うことを目的

としたコーディネーションチームを作りました。「ソフト力によるValueup」を目指し、「Listen to the MUSIC (Murmur & Sigh of the customers)」テナントの声になる前の溜息や呟きまでを聞こうを合言葉にトライしています。

テナントとのコミュニケーションスペースは大規模ビルから100坪程度のビルまで積極的に設置しており、そこでテナント同士のコミュニケーションが活発化するように定期的ランチコンサートやテナント女子会などを行っています。

また、商業施設ではテナント支援のためビル全体でのイベントを企画しています。これらはイベント会社に頼らず担当チームが自分達で行っており、企画段階からテナントのアドバイスなども取り入れることでコミュニケーションのきつかけづくりにもなっています。



村田 理氏



太田 香織氏

テナントと共通の目標・目的と一緒に達成する、成功体験を共有することによりテナントとの関係を緊密化しています。

郵船茅場町ビルではテナントや、近隣ワーカー・町内会の人たちと一緒に永代通りでの打ち水と納涼祭を行います。

また、東日本大震災以来、テナントのCSRや社会参加への意識が高まっていることから、年に1度節電実績の高いテナントを一堂に会し感謝するイベントも行っています。

その他鵜沼海岸ではビーチクリーン活動や、障害者の自立支援ベーカーリーの人たちとともにに行っているパリの販売は5物件で実施されており、社員も手伝いながら2年以上続いている活動です。これらは社員の顧客志向教育にも役立っています。

こうした一連の活動（オーナーとテナントの協働関係（win-winの関係）により達成した節電活動が評価され、日本不動産ジャーナリスト会議プロジェクト賞と日本不動産学会業績賞を受賞しました。

現在是不動産におけるソフト力の向上を目指す各社とサービス不動産委員会という勉強会を組織してノウハウを共有し、レベルアップを計っているところです。