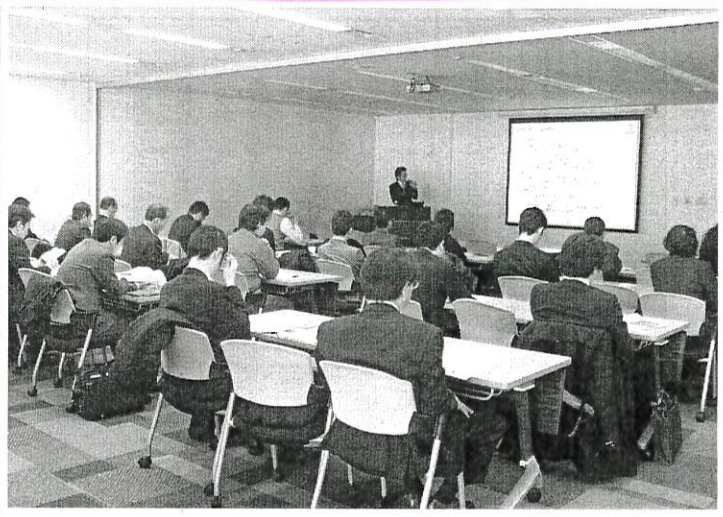
各講演者が解説する

不動産経営者倶楽部勉強会 紙上再現 管理部会編



◀踏み込んだ講演が行われた

3月15日、東京・丸の内にて「不動産経営者倶楽部」管理部会主催の勉強会が開催された。今回は省エネ法、コンストラクションマネジメントといった管理面での有用性が高いテーマを取り上げた他、パネルディスカッションでは耐震化における所有者責任を考察した。白熱のセミナー内容をダイジェスト版で紹介する。

省エネ法に基づく措置の届出・定期報告制度の解説

特別講演

ビューローベリタスジャパン
建築環境評価部　オーディター
太田　昌克氏

当社は1828年に創業し、フランス・パリに本社を置く第三者民間検査・認証機関です。8つの事業領域がある中で、私が在籍する建築認証事業本部の役割は大きくわけて4つの分野で建築物等に関わる建築環境、省エネ・グリーンビルディングに対応しています。本日は省エネ法に基づく措置の届出と定期報告制度について解説します。省エネ法は4つの分野に対応しており、中でも、住宅・建築物分野において省エネ措置の届出が必要になります。平成22年4月の省エネ法改正前は2000㎡以上の建物について省エネ措置の届出を行政に提出し、届出を行った建築物は3年毎に省エネ措置の維持保全の状況の報告が義務付けられていましたが、法改正により2000㎡以上の建築物を第一種特定建築物とし、省エネ措置の届出と維持保全の状況の報告が今まで通り必要です。ここで変更された主な点は一点目、第一種特定建築物の罰則が厳しくなったことがあげられます。二点目は、床面積300㎡以上の建物を第二種特定建築物とし、省エネ措置の届出と3年毎に維持保全の状況報告（住宅は除く）が義務づけられたこと。三点目は登録建築物調査機関による調査が可能になったことです。省エネ法では住宅と非住宅用途に分けて評価します。評価を行う場合は、エネルギーの使用状況に関して最も類似した用途を選択して該当する基準値を適用します。非住宅用途には①ホテル等②病院等③物販販売業を営む店舗等④事務所

＜17面に続く＞

建物の定期調査ならおまかせ
ビルレポ.COM
ビルレポ　検索
▲URL：http：//www.buil-repo.com/

賛助会員セミナー

建設プロジェクトを成功に導くコンストラクションマネジメントの真価とは

当社がコンストラクションマネジメント（CM）として建設プロジェクトから参加した五反田のオフィスビル「SGスクエア」の事例と共に、当社のCMサービスをご紹介させていただきます。

建築プロジェクトは企画段階から始まり、設計・建築段階を経て、建物の竣工と運営が行われます。建物が評価されるのは建設段階の終盤や運営段階になってからです。そのため、後々になって評価される建物の管理運営・リーシングの理解者を開発プロジェクトの企画段階から参画させる方法が有効になります。

今回のプロジェクトでは、最初にターゲットテナント層を想定し、それに合わせてビルの仕様を決めました。当社のオフィスニーズ調査では、五反田では50坪以下と、141坪～150坪以上のフロアに一定以上のニーズが見込めることがわかりました。その結果を踏まえて当社の仲介営業マンにヒアリングをしたところ、50坪以下の場合、山手線沿線の中でも五反田は特に割安感があり、リーシングに優位ですが、複合ビル化しやすい懸念があることがわかり、一方で150坪以上のフロアを希望する企業は、優良著名企業の関連子会社やメーカー、IT、コンサル系の上場企業でした。こうしてターゲットは2つに絞られましたが、今回は優良著名企業の関連子会社にターゲットの設定しました。次にリーシングで勝つためには周囲の競合となり得るビルのスペック調査を実施し、さらに、仲介営業マンが評価するビルを見学し、ターゲット層に的中するリーシングポイントを把握し、設計に織り込んでいきました。

シービー・リチャードエリス・アセットサービス
コンストラクション部　アソシエイトディレクター
黒田　主悦氏

企画段階で開発コンセプトを設定した後は、設計者・施工者の選定段階になります。今回は、設計・施工を分離発注せずに依頼するという方針のもと、本件のコンペ要領書、開発コンセプトに沿った設計基準書等を配布いたしまして、図面を作成すると共に、費用見積を含めた提案書を提出していただき、プレゼンを経て、総合評価方式によって決定させていただきました。ポイントは、実際に設計のご担当者にプレゼンしていただき、なおかつ工事担当者にもご参加いただき、計画内容だけでなく人柄についても評価したことです。

続いて、設計監修の段階では、ほぼ2週間に1回、設計定例会議を開催しました。この場に同席し、開発コンセプトが反映されているかをチェックし、リーシング上のポイントや管理運営上のポイントを指摘させていただきました。そして、工事監修の定例会議では「もの決め」をサポートした他、設計変更の妥当性を評価し、承認のサポートと共に変更金額のチェックも行います。また、リーシングマネジメントや管理面のセットアップも当社で担当させていただきました。

この結果、リーシングで優位となったポイントとして、できる限り自然光を取り入れ、照度性の高い共有部にしたことです。これがグッドデザイン賞受賞の要因になりました。また、1つの貸室に対してセキュリティが二重になっている防犯性も魅力といえます。

リーシング面では、竣工時点で7階と8階のみ入居が決まっていました。しかし、実際入居されたテナント様が新しいオフィスの完成を知り、同じグループ企業の方が多数訪れられたそうです。その時に、執務環境の良さやセキュリティ性能を体感していただいた結果、2カ月後には事業所を集約する形で4、5、6階の3フロアを増床されました。さらに2カ月後の夏に、2、3階にも増床したいとのお話をいただきまして、最終的に一テナントで1棟借りという形になりましたが、結果的にはテナント様自身にビルを高く評価していただき、早期の満室稼働が実現しました。

このように当社のCM事業はオーナー様の開発プロジェクトにおける「判断」をサポートさせていただくことです。オーナー様は建て替えの際、プロジェクトチームをお作りになられますが、どこの系列にも属さない当社を参画させていただくことで、仲介会社、設計事務所、ゼネコン、管理会社に対してオーナー様の利益を最優先に考えた采配を行っていくことが可能になります。

東北営業所　宮城県仙台市若林区荒井字堀口15-5　TEL022-288-1520（東北営業所）
本社/東京支店　東京都墨田区両国2-10-8　住友不動産両国ビル　TEL03-5624-6126（ビルシステム営業部）
ダイキンエアテクノ株式会社

有用性の高いテーマを取り上げ

耐震・防災など建物所有者の責任を法律の視点で解説

事例報告会

〈16面から続く〉

評価方法にも様々な方に省エネ法改正で、2000㎡以上の住宅もら3年毎に維持保全の法が存在します。非住宅用途では性能基準と省エネ措置の届出の義務化と、2000㎡以上の建築物の大規模修繕等に対しても届出が義務化され、なおかつ省エネ措置の届出を行った建築物に対して定期報告が義務化されます。ただ、これからは300㎡以上の建築物の所有者が対象になり、どういった対応をすればいいのか分からない方が多くいらっしゃると思います。

そこで、登録建築物調査機関による建築物調査を依頼する方法が導入されました。今後の省エネ法改正の検討状況についてですが、現在は第一種特定建築物において届出義務にとどまっていますが、今後は規模毎の段階的に省エネ基準適合義務化とされた建物が、耐震改修をしていないのは設置保存の瑕疵にあたるのではないかという問題です。貸借契約はそこで終了するのではないでしょうか。使える部分があれば一部は契約が残り、賃料の減額ということで契約維持されると思います。

青木 テナントから耐震診断を要求された場合に、オーナーはそれに応じる義務はありますか。

児玉 東京地裁の平成22年の判例がひとつあります。旧耐震のビルについてテナントが耐震診断をさせ、結果耐震改修の必要性がわかり、テナント側が修繕義務を要求しました。それに対し裁判所は、もともと旧耐震建物であることは契約時から変わらないことで、これ以上の改修の義務は認めない判例でした。

☆コーディネーター

鈴丈エステートサービス
代表取締役
青木 邦啓氏

青木 今日のテーマは耐震防災など建物所有者の責任を法律の視点で解説していただきます。モデル相談設例として「所有する7階建オフィスビル（床面積合計1300㎡、昭和51年建築）の各室を数社のテナントに事務所の用途で賃貸しております。今まで新耐震基準による耐震診断、耐震改修などはしておりません。しかし、弊社としては、今後の地震によるビルの倒壊や破損等によりテナントやその従業員、顧客等第三者などに所有物の破損や人身の死傷事故を生じさせないか心配です。地震でこうした事故が発生した場合に、所有者である弊社の民事責任はどのように考えたらよいでしょうか」について、判例その他を解説していただきます。

児玉 民法717条が問題になります。建物など土地の工作物の設置または保存の瑕疵によって第三者が損害を生じた場合、第一次的にはその占有者が責任を負います。

☆パネリスト

飯沼総合法律事務所
弁護士
児玉 譲氏

占有者が事故の発生防止のために必要な注意をしていた場合は所有者が責任を負うとなっています。所有者が責任を負う場合は、所有者に落ち度がなかったということです。

青木 そもそもの相談、有者には一次的な責任である無過失責任という重い責任が課されています。一方テナントも責任が認められる場合があり、昭和40～60年代に多かったもので、ビル内のスナック等が火事になった場合逃げ場がほとんどないような内装だったケースです。このようなケースで死傷者が出た場合、テナントは専有部分を事実上支配して、火事などの場合、人の死傷が発生しないように管理できた可能性があります。

青木 私が経営する管理会社は本当に金銭的な裁量権もなくて大きな権限を持ちませんが、そのような管理者が占有者とされることはありますか。

児玉 あまりそのような判例が見当たらないです。管理といっても千差万別ですが、万一の場合、各テナントの部屋の鍵を持ち部屋に入れるのであれば教科書的に建物を事実上支配しているという定義にあてはまるとしても、損害防止の注意義務を尽くした旨を比較的伝えやすいのではないでしょうか。

とめ、何かあればオーナーに書面、できればメールで伝えることだと思います。

青木 直ちに使用ができないような重度の被害を負ったビルに関しても、修繕義務はありますか。

児玉 修繕可能であれば義務はありますが、どこまでも義務があるわけではなく、物理的、経済的に無理がある場合は修繕の義務はなくなり、賃貸借契約はそこで終了するのではないでしょうか。使える部分があれば一部は契約が残り、賃料の減額ということで契約維持されると思います。

青木 テナントから耐震診断を要求された場合に、オーナーはそれに応じる義務はありますか。

児玉 東京地裁の平成22年の判例がひとつあります。旧耐震のビルについてテナントが耐震診断をさせ、結果耐震改修の必要性がわかり、テナント側が修繕義務を要求しました。それに対し裁判所は、もともと旧耐震建物であることは契約時から変わらないことで、これ以上の改修の義務は認めない判例でした。

後予想される大地震に対して安全性に欠けると見なされても仕方ないという議論が出てくると思います。今現在最も進んでいる都条例ですら、耐震改修は義務付けられていないのに、法的に義務付けられていないのになぜ違法なのかという反論はあるかとも思います。しかし例えば新耐震の建物が倒壊せず旧耐震建物の大半が倒壊したりした場合は分が悪くなるでしょうと思います。極力耐震改修した方がいいのではと申し上げざるを得ません。

ビル代行グループの企業力

昭和28年創業 ビルメンテナンスのパイオニア、全国ネットワーク（8支店）
品質・環境のISO認証取得、業界で初のリスクアセスメント本格導入
省エネコンサル、高品質サービス、安定した財務基盤

日本国内 トップクラス
現業の大半を自社スタッフにて対応

延べ資格保有者 7,000名
多才な専門技術者のプロ集団

全国 2,300棟 施設管理
FMサービス提供会社のパイオニア

グループ総売上高 700億円
グループ総売上700億円の信頼

従業員数 10,800
グループ従業員数1万人以上

3つの（清掃・設備・警備）FMサービス
総合管理力に強味
得意分野の異なるグループ力の結束

株式会社 ビル代行 http://www.bldg-daiko.co.jp/
〒104-0041 東京都中央区新富1-16-8