セミナー紙上再現
不動産経営者倶楽部・管理部会勉強会

◀勉強会の様子

18日に開催された不動産経営者倶楽部管理部会勉強会のテーマは法的に瑕疵がある違法物件にフォーカスし、法的知見・実際のソリューション事例まで解説してもらった。特に検査済証がない物件についてどのような対策が必要か、その解決方法はあるのか、デリケートな問題のため、あまり表に出てこない話題に言及し、参加者は熱心に聞き入っていた。

特別講演

検査済証のない建築物の遵法性調査について
～既存建築物の有効活用とコンプライアンスの動向～

日本ＥＲＩ
ソリューション事業部次長　兼
ＥＲＩソリューション取締役管理本部長
大澤　香子氏

放置することは大きな代償につながるリスク

国土交通省がガイドライン発表 増改築や用途変更をスムーズに

最近の建築物に対するコンプライアンスの動向と、昨年の7月に国土交通省から公表されました検査済証の無い建築物の調査に関するガイドラインにつきまして説明いたします。建築確認が民間開放される前年の平成10年、確認済証を取得した建築物の中で、完了検査を受けたのは全国平均で約38％となっております。地域によって偏りがありまして、東が高く西が低い傾向にあり、平成7年の阪神淡路大震災直後の大阪で約17％程度です。民間開放以後は検査率も上がり、平成24年には9割程度になりました。ただし、検査済証がないという状況は今もあります。ご存知のように建築基準法では完了検査を受けて検査済証を取得しないと建物が使用できないことになっております。たとえ、確認申請通りに建っていたとしても、建築基準法に抵触します。もう一つ統計を紹介します。平成25年で６６３０万戸の既存住宅のうち８２０万戸の空き家があり、この率は13・5％となっていて現在、社会問題化しています。住宅が新築されてから取り壊されるまでの平均築年数を国際比較した統計をみると、日本は住宅の寿命が約30年であるのに対し、米国は55年、イギリスは倍以上の77年になっています。平成18年の住生活基本法を背景に、平成21年6月4日に長期優良住宅普及促進法が施行されました。ストック重視の住宅政策に変換されたことになります。また建築分野では地球温暖化や、廃棄物の削減が問題となっており、建設産業廃棄物は産業廃棄物の総排出量の約19％を占めており、全産業のなかで最も大きいです。この状況からストックの有効活用が重要視されてきました。このため近年の既存建築物が安全に建築されているかということに注目が集まる中で、検査済証を獲得しているかというコンプライアンスの問題にクローズアップされてきました。一般に言われている違反建築物には手続き違反と実態違反があります。前者には法令で定める手続きに反しているもの、後者にはその建築物が法令に定める規定に違反しているものを言います。手続き違反は単純な忘れなどで、実態違反には竣工後に違法な工事を行った、そもそも遵法意識がなかったなどがあります。これらの違反には罰則があります。手続き違反の場合は、たとえば検査済証がなく使用を開始した場合、建築主は1年以下の懲役、または１００万円以下の罰金。また故意に安全規定に違反した場合には建築主、設計者、施工者も3年以下の懲役、３０００万円以下の罰金となります。平成11年の検査済証取得率が38％にとどまっていることから手続き上の違反建築物が非常に多く、火災や事故が起きた場合には厳格に適用されます。使用開始後の建築物の所有者や管理者には建築物を適法に保つ義務が生じます。維持保存については建築基準法第８条に定められており、たとえば確認申請が不要なリフォームであっても申請手続きが不要なだけで法令等に則らなければなりません。違反建築物の場合のリスクですが、社会的に大きな影響を与える事故・事件があってそこで違法性が発覚すると大きな代償が発生します。これまで検査済証未取得に対して救済措置は基本的にありませんでしたが、昨年7月2日国土交通省より検査済証がない建築物の増改築や用途変更を迅速に進めるための法的合理性を調査するためのガイドラインが発表されました。ガイドラインは検査済証がない建築物の増改築や用途変更をスムーズに進めるためにひとつの方法を示したものです。申請を前提とした調査が主ですが、売買を目的としたものでもこのガイドラインの活用は認められています。それが適合状況調査報告書になります。ではよくみられる違反事例はどうでしょうか。たとえば駐車場を店舗に用途変更した事例があります。駐車場は容積率の緩和の対象なのですが、店舗は異なり、容積率が超過した違法状態でした。最後にこれまで紹介したような既存建築物についてお困りの点がございましたら、当社グループにご相談いただければと思います。当社は全国33支店ございますので、どこでも迅速に対応することができます。ご清聴ありがとうございました。

賛助会員セミナー

ビルオーナ様の資産価値を上げるご提案
「バリューアップリニューアル」とは

日本メックス
営業企画部長
野田　省吾氏

ビルの長寿命化を実現

資産価値の向上に当社のサービス紹介

東京丸の内や大手町界隈では次々に大型ビルが建て替えられている一方で、ビルの大半を占める中規模までのビルにおいて、スクラップ＆ビルド的な手法がはたして現実的か、とても重要な問題です。当社3つのサービスの柱に「建物総合管理」、「エフエムビルドコンサルタント」、「バリューアップリニューアル」があります。三本柱が総合的に作用して、ビルの資産価値向上に繋がります。今回は特に「バリューアップリニューアル」について話します。

高度経済成長に沸いていた頃の日本では、建物を壊して捨てるスクラップ＆ビルドが中心でした。しかしＣＯ２の排出や大量の瓦礫の発生など、地球環境への影響が問題視されるようになり、時代はスクラップ＆ビルドから建物をストックする考え方に変わっております。建物の長寿命化が求められるようになり「古いビルをどのように長く有効的に使うか」という課題は、ビルオーナー様には避けては通れない問題であると思います。長寿命化を定現していくうえで大切なことは、日常のメンテナンスと今回当社がご提案する「バリューアップリニューアル」です。建物は竣工時から経年劣化を起こしていきます。そこで維持保全により、竣工時の機能まで引き上げることや、更に改良保全により社会的に要求される高いレベルまでキャッチアップさせていく必要があります。当社のバリューアップリニューアルは、機能劣化したビルを一気に社会的要求レベルまで引き上げることが出来ます。またビルは立地条件・近隣産業・築年数などの違いから、個性を持っており、改修ニーズも違ってきます。建物固有の条件により、バリューアップリニューアルのメニューの中から最適なものを抽出し、当社のノウハウ・技術力を結集することで資産価値を高め、テナントに愛されるビルに再生していくことが可能になると申し上げます。同じことをするにしても、コスト削減の手法や省エネルギーによる費用削減、また必要以上にコストを掛けすぎないことも重要です。そこで当社が行っている建設費用削減に大きな効果が得られる手法「居ながら改修」について説明します。

「ビルの建て替え」、「居ながら改修」、「一度別のビルに移転し、改修後に戻る移転改修」の3つの案を比べながら考えてみます。「一度別のビルに移転し、改修後に戻る移転改修」は、事務所の一時移転・工事費・移転費用・移転先の賃料などの多額の費用が必要です。また「ビルの建て替え」は、既存ビルの想定売却価格と新たに取得するビルとの諸条件を考えると、採算が合わない・リスクが大きいという結果が出ます。対して「居ながら改修」の選択は、建て替えする場合の約半額で、移転改修する場合の約7割の工事費で実施することが出来ます。当社は今後も、日々の維持管理とバリューアップリニューアルが如何に重要か広めつつ、ビルオーナー様に提供していく思いでございます。

オフィス・店舗　都内最多拠点数
銀座本店・八重洲店・日本橋店・神田店・上野店・浜松町店・青山店・飯田橋店

貸事務所・オフィスの募集は Oasis オアシス

貸事務所 オアシス　検索

EARTH WIND　株式会社 アースウィンド
東京都中央区銀座1-8-16　銀座アスタービル7階

事例報告会

検査済証がない物件をはじめとする違法ビルの法的ソリューション事例

建築法規上の解釈によって違法性を解決する独自の解決策を解説

●パネリスト

BMS
取締役　執行役員
片桐　顕二氏

●コーディネーター（管理部会座長）

鈴文エステートサービス
代表取締役
青木　邦啓氏

資産価値が低い違法物件問題解決のために必要なことは？

青木　普通は検査済証が手元にあるはずですが、なぜか存在しない場合があります。単純に紛失された方もおり、解決方法はそれほど難しくありません。一方、何らかの理由で完了検査を受けていない場合や、検査済証は交付済にもかかわらず、後から駐車場として申請していた部分を店舗に変えてしまったり、あるいは居室を設ける等の事例も存在します。コンプライアンス意識は現在とは大きく異なり、30年前は無届けで用途変更・増築を行うということは多数存在しました。そして建築基準法に罰則があるとは聞きますが、実質的な罰則を受けた方という話を聞いたことがありません。そのため、ビル経営者も旧態依然として手つかずな方もいらっしゃるわけですが、実際に経済的制裁を受けつつあるのが現状です。ビルを売却しようとしても買い手に融資がつかない。増改築するにしても確認申請が極めて困難という不利益を被る事態が出てきており、常に出口戦略として保有ビルの資産価値を意識していく必要があるのではないでしょうか。

片桐　当社はプロパティマネジメント会社であり、不動産の収益力、価値を最大化する不動産の経営代行会社としてオーナーさんの悩みをどうやって解決するか、日々接している中、いくつか違法建築物に対するソリューションを手掛けてきました。不動産マーケットは日々激変しており、今までオフィスとして通用していた物件が店舗用途でなければ空室が長期化するようになりました。こうした単純な用途変更では一般的な設計事務所でも対応できますが、設計事務所やゼネコンが匙を投げた案件が当社に回ってきているのが現状です。違法物件のソリューション事例はオーナーさんとしても伏せておきたい話ですから、なかなか表に出てくる事がありません。今回は具体的な事例を提示して参考になればと考えています。最初にご紹介したい事例はまさに検査済証が発行されていないビルの増築確認申請と増築工事に関するソリューションです。建築基準法12条5項を活用して役所と折衝するというソリューション業務を中堅設計会社が担当されていたようですが、特定行政庁との折衝が上手くいかずギブアップされました。これは某ファンドが購入した物件で当然売却時価格にも影響します。解決策として平成22年3月の「建築確認手続き等の運用改善マニュアル」を適用し、建物の既存不適格調書、現況調査報告書、増築確認申請をもとに当社が民間確認機関及び行政と粘り強い交渉によって遵法化に成功しました。大手ゼネコンが手掛けた物件で施工記録がすべて保管されていたため、工事記録を現況調査報告書に落とし込み、建物全体の調査を行いました。そして増築部分は構造耐力上の危険性が増大しない場所として延べ面積の5％以下、かつ50㎡以下とする建築基準法137条の2第1項を考慮して建物躯体に負担がかからないゴミ置き場の増築に着目し、建築基準法86条の7による遡及緩和を利用して増築する手法を採用しました。

青木　ゴミ置場の増築で全体の遵法性を確保するということでしょうか。

片桐　既存建築物が適法に建てられているから増築が実施できるわけです。ですから増築をどこにするかを図面から判断して、先ほどの危険性が増大しない場所を見つけて、どうすれば民間確認機関が納得するかを調査したわけです。続いての事例ですが、違法増築による容積率違反の治癒についてです。某ファンドが売却を考えたのですが、用途変更によって容積オーバーしていた物件です。確認申請の段階では吹き抜けの階段がありましたが、店舗として無届増築されていました。そして構造計算書の大半が紛失され、安全性の検証が難しい状況です。本来ならば竣工時のように吹き抜け階段が存在した状態に戻すことを勧めましたが、1階の違法増築部のテナントであるコンビニ店舗が繁盛しており、店舗面積が減ることに納得していただけない。このままの状態で何とか対処できないかという難しい課題をいただきました。これも大手のコンサル会社やゼネコンでは対応できなかった案件です。解決方法としては、ほとんど容積率に余裕がなかったため、延床面積算定の法的解釈による減築可能部分を行政及び確認機関と協議し、増築と合わせて確認申請することです。面積を減少させるためにの求積方法を特定行政庁と協議し、同時に民間指定確認機関に減築と増築及び用途変更を申請し、了解を得ました。減築といえども賃貸床面積を減らすことなく、計算の根拠のエビデンスをつけることで容積率内に収めることに成功しました。次の事例は、大通り沿いに位置する超一等地の物販一棟借りのビルで、スーパーゼネコンが手がけたビルです。買主との売買契約時に数年後開通予定の地下鉄への連絡通路の増築を条件に売却された物件で、地下鉄開通が10カ月後に迫った時点で業務を依頼されました。問題は売却先が決まったにも関わらず容積が オーバーするため、地下鉄への連絡通路連結の増築申請の法適合の確認通知および検査済証が取れない点、さらにテナント入居・売却条件に地下通路と自社建物とを連結させる条件にしていた点でした。これに対して、当社は図面を精査した上で、当初の検査済証取得時の延床面積より減少できる求積方法を特定行政庁と交渉し、減築と増築を同時に申請し容積率の制限内にて増築することの了承を得ました。

青木　話に出た事例はいずれも容積率オーバーによる違反です。先の事例は所有者・買い手にしてみれば、地下鉄が直結すればものすごく価値が上がり、この価値を見込んで取引をしているわけです。10カ月の期間でソリューションできたことは奇跡に近いのではと思います。いかに違反建築が不動産価値を棄損するか。時代が変わればテナントニーズも変化します。こうした問題を解決するには現実的にテナントが稼働していたら対処できませんし、退去していただくにしても収益がなくなるのはビルオーナーにとっては切実な問題だと言わざるを得ません。

片桐　当社がどのように適法化ソリューションに取り組んでいるのかを説明しますと全工程でフェーズ1、2、3という3段階に分けて対応しています。フェーズ1は検査済証がない物件の本当にソリューションができるかどうか基本調査し、様々な解決手法が存在し、どう組み合わせるかを考えます。フェーズ2は具体的な設計や細かなチェックを行い、全体の工事費・工期を概算で出します。予算が決まってからフェーズ3で実際に工事を含むソリューションに着手します。

ビルオーナーが知っておきたい

繁盛し つづける ビル経営の勘所

第4回

見た目も大切

ビルの印象・雰囲気は良いか？

●プロフィール
不動産再開発、収支改善対応、賃料改定交渉助言、ビル経営コンサルティング、不動産鑑定評価等の25年以上にわたる実務経験を踏まえ、三つ星オフィスビルというコンセプトで、繁盛し続けるビル経営の仕組みづくりを支援している。不動産鑑定士。主な著書に「これからのビル経営」。

リアルエステート・アドバイザーズ
代表取締役社長
釜口　浩一氏

「人の第一印象は大切」とは、よく言われることです。「見た目を気にするな」という人もいますが、特に、初対面の人には、受けた第一印象が、その後の対応等にも影響するのではないでしょうか。貸ビルも同じです。

外観

初めてビルを訪れる方が目にするもの。ビルの外観です。ビルに入居して毎日通うようになれば見慣れます。しかし、ビルを借りようとして訪れる人、入居しているテナント企業を訪問する人に、外観は、ビルの印象に大きく影響します。

建築後の年数が新しいときでも、デザインの良し悪しによる外観の違いはあります。しかし、ビルオーナーのビル経営に対する姿勢が現れるのは、建築後の年数が古いものです。外壁のメンテナンスを適切に行い、デザインの古さはあるけれども、手入れをしていることがわかるビルがあります。一方、外壁の汚れなどが目立つビルがあります。それらの印象は大きく異なります。

内装など

見た目は、外観だけではありません。建物の中にも、ビルの印象を左右するポイントがあります。まず、来訪者を出迎えるエントランスホール。広さ、壁・床の素材、明るさなどが、見た目に影響します。

共用部分で、トイレや給湯室は、特に、女性社員にとって大切な空間です。内装や設備のデザインで、印象は大きく変わります。昔と最近のトイレとでは、大きく異なります。テナントによっては、内覧に女性を連れてきます。重要なポイントです。

内装や設備が新しいことは見映えに影響しますが、ここでも、手入れの違いがわかります。磨かれた床・トイレ、傷んだ部分の補修など、ビルを商品として考えているオーナーと、そうでないオーナーの違いが現れます。

働く人

見た目は、建物関係だけではありません。ビルオーナー以外にも、ビルを運営するために、業務委託先の従業員もビル内で活動します。その人たちも、ビルの見た目・雰囲気に影響します。物販店やサービス業で、店によって雰囲気が異なります。高級店には、相応の身だしなみ・態度の従業員がいます。日用品店でも、清潔感の高い社員の店、そうでない店があります。貸ビルも、これと同じです。

ビルのメンテナンスを行う従業員の服が、清潔感の高いものであれば、印象は良いでしょう。しかし、よれよれの服装だとしたら、どうでしょう。いくら建物の外観や内装が良くても、台無しです。

実は、テナントも

企業毎に社風の違いがあります。それに応じて、社員の外見、態度などが違います。

落ち着いた雰囲気のオフィスビルに新たに入居したテナントが、周りの人に気を使わず、共用部分で大きな声で話す、サンダル履き社員が多いなどでは、既存のテナントは、どう感じるでしょうか。ビルの雰囲気も変わることでしょう。ビルを訪れる人に与える印象も変わります。

世の中には、加入希望者を審査する会員制サービスがあります。これは、場の雰囲気を保つためでもあります。ビルに入居するテナントも、ビルの見た目・雰囲気に影響します。

そして、テナントを選んだのは、ビルオーナーです。すべて、ビルオーナーの考え方が反映されています。

長期安定経営のために

貸ビル市場で空室が少ない場合、テナントは選択肢が少ないので、見た目が悪くても、満室が続くのかもしれません。しかし、選べる状態になると、企業はビルを選別します。これは、貸ビルに限らず、どの商品等でも同じです。

また、ビル経営は、「良好なビジネスの場を提供することで、賃料という対価をもらう」という原点に立てば、見た目は大切です。

長期的に比較的安定したビル経営をしたいのであれば、見た目も考え、日々の運営、改修の検討等を行ってはいかがでしょうか。

ご意見・ご感想は下記まで

株式会社リアルエステート・アドバイザーズ
繁盛し続けるビル経営のための各種支援を行っているサイト（ｈｔｔｐ：／／ｓｓｓｂ．ｊｐ）では、ビル経営に役立つ無料コンテンツも提供している。コラムなど毎週配信中。
連絡先【電話】03－6805－7323
【Ｅ－ｍａｉｌ】ｉｎｆｏ@ｓｓｓｂ．ｊｐ