ビルオーナーの広場 HIROBA

読者紹介『のコーナー』

駒込Kビル　東京都北区

経営・管理責任者からオーナーへ
空調など設備更新に取り組む

オーナー・管理責任者
小島　雄一氏

東京・駒込に建つ「駒込Kビル」は、これまで小島雄一氏がビルの経営・管理の実務を担ってきた。2021年にビルの所有者であった小島氏の父が他界。現在は小島氏がビルオーナーの立場から経営・管理の実務に日々当たっている。

ビルオーナーとなってから、小島氏はビル各所の設備更新に取り組んできた。まず行ったのは、貸室として賃貸している2階～5階の4フロアの空調設備のリニューアル工事である。

空調機器は設置から15年が経過しており、故障事案が散発的に発生。そのため2階～5階の室内機12台、室外機4台の入れ替えを半月程度かけて実施した。

「既存の設備の撤去・処分は本来費用が発生する工程ですが、設備機器の回収・買取を行う業者に依頼をしました」（小島氏）

空調機器の回収・買取を担当したのはアット・ファシリティラボ（東京都中央区）。これにより空調リニューアルに係る負担の圧縮に成功した。このほか、セキュリティシステムの変更、共用部照明のソーラータイマー式への変更、電力計の交換など、様々な箇所で設備リニューアルが実施されている。中でもセキュリティシステムはセコム（東京都渋谷区）の最新式を採用。ICカードを使用したタッチ式のセキュリティシステムで、「テナント入居者の負担軽減にも効果が見込める」と小島氏は述べる。

経営・管理責任者からオーナーへと立場が移行し、同氏は「税金面の負担をはじめ、オーナーとしての重圧はこれまでとは全く異なる」と話す。50歳という節目の年にオーナーとなった小島氏は、入居テナント・ビル利用者への安全・安心の提供のため、奔走の日々を送っている。

吉村商会

古き良き狸小路がゆかり

代表取締役
川田　圭子氏

吉村商会（東京都港区）は、「新橋」駅前の大型複合ビル「新橋駅前ビル1号館」を区分保有している。同ビルの前身として知られるのが、狸小路だ。

狸小路とは、かつて「新橋」駅前の東側に広がっていた飲み屋街。明治時代に狸の親子が里から降りてきて住み着いたことが、名称の由来とされている。吉村商会では現・代表取締役の川田圭子氏の祖父の代から、狸小路の店舗の賃貸を行っていた。

「主に飲食事業者の方々に物件を貸していたようです。当時の写真を見ると、2階建ての木造店舗がたくさん並んでいますが、かつての闇市のような雰囲気も感じられます。今の新橋と同様に、サラリーマンの方がよく飲みに来る商店街だったと聞いています」（川田氏）。

現在の「新橋駅前ビル」は、市街地再開発によって東京オリンピック後の1966年に竣工。狸小路の店舗のいくつかは「新橋駅前ビル1号館」にそのまま入居したものの、今ではすっかり入れ替わってしまったようだ。が、今でも近隣のワーカーをはじめ、多くの人々に親しまれている。「リーズナブルでおいしい料理が楽しめることが、『新橋』駅前の魅力。私もよくビル内の飲食店を利用しています。昔ながらの雰囲気を感じられることも、今なお親しまれている理由だと思います」。

ちなみに「新橋駅前ビル1号館」の前には、狸を模した「狸広（たぬこう）」と呼ばれるモニュメントがたたずんでいる。新橋を訪れた際にはぜひ一度、訪れてみてはいかがか。

宝ビルディング

インバウンド中心に客足戻る秋葉原
「ここにしかない」街の魅力はこれからも

取締役
小倉　裕貴氏

代表取締役
小倉　利夫氏

電子部品や家電製品、アニメ・ゲームといったサブカルチャーまで、幅広いジャンルの専門店などが集積する東京・秋葉原エリア。宝ビルディング（千葉県松戸市）が所有する「宝ビル」も、秋葉原ならではのテナントが多数入居中だ。

秋葉原は日本の文化を知ることができ、かつ免税店の出店も多いことから、外国人観光客の東京観光では必ず訪れるエリアとして人気を集めてきた。新型コロナウイルスの感染拡大に伴って一時的にインバウンドの訪日が途絶えたものの、コロナ禍の終息とともにインバウンド需要が復活。現在では平日・休日を問わず多くの観光客が訪れている。

一方で、同社取締役の小倉裕貴氏は次のように述べる。

「以前はゲームセンターが入居していたビルに現在ではカラオケ店が出店するなど、コロナ禍を経て街に出店する店舗の顔ぶれが少しずつ変わっていると感じます」

2000年代に入って「秋葉原」駅周辺では再開発ビルが相次いで竣工し、街の風景は大きく変わった。現在もエリア内で再開発に向けた動きがにわかに活気づこうとしている。そうした中で、小倉氏は「秋葉原が持つ街の魅力はこれからも変わらないものと思います」と述べている。

Facebook・Twitterでも情報を提供しています！

週刊ビル経営

紙面で紹介しきれないこぼれ話やウラ話、最新情報など。

「週刊ビル経営」担当記者が随時更新中。ここでしか見ることのできない情報が満載です!!

週刊ビル経営編集部ページはこちら
www.facebook.com/shukanbirukeiei.henshubu

週刊ビル経営編集部Twitterアカウントはこちら
@birukeieihensyu

不動産オーナーの法律学

連載第54回
市街地再開発事業① 都市再開発法

土地の高度利用
高層ビルで空地を確保

今回から数回にわたり、「市街地再開発事業」について見ていきたいと思います。

都心部では、再開発がいろいろな場所で行われています。弊所が昨年まで入居していた渋谷区道玄坂のビルも、今は再開発に向けて取壊し中です。再開発エリアは0・8haで、既存のビル7棟が解体され、2027年には、30階建てのオフィスと、11階建ての高級ホテルに生まれ変わるそうです。

弊所の元事務所があった場所もそうですが、都心部の大規模な再開発は、「市街地再開発事業」として行われることが多いです。

「市街地再開発事業」は、都市再開発法に基づく事業です。都市再開発法は、昭和44年（1969年）に制定された、土地区画整理法がありました。土地区画整理法は、土地の所有者が、少しずつ土地を提供し合うとともに、区画内で移動することで、広くて直線的な道路などを整備するための法律です。区画が整備されることで、地権者としては、土地は狭くなっても、地価の上昇が見込めます。

都市再開発法は、区画を整えることに加え、高層のビルを建設する法律です。高層のビルを建てれば、敷地面積を小さくしても、床面積の合計を大きくすることができます。

たとえば、1万㎡の土地の80%にあたる部分に、平均3階建ての建物が建っている区域があったとします。既存建物の床面積の合計は2・4万㎡です。既存建物を取り壊した後に、地区の30%をビルの敷地として、地上28階・地下2階のビルを建てると、床面積は合計9万㎡（1万㎡×30%×30階）になります。空地が7000㎡（土地全体の70%相当）とれる上に、さらに床面積は、従前の約2・7倍になります。

このように、高いビルを建てて、多くの床を作り出すことを、「土地の高度利用」といいます。都市は、横に拡大するのは難しくても、上には拡大できることがあります。上に拡大すれば、その分、地面の空き地を広げることもできます。

都市再開発法が定める「市街地再開発事業」では、増えた床を第三者に販売することで、再開発の資金を捻出します。第三者に販売する床を、「保留床」（ほりゅうしょう）といいます。土地や建物の権利者には、従前の資産価値に見合う再開発ビルの床が与えられます。従前の権利者が受け取る床を、「権利床」（けんりしょう）といいます。

市街地再開発事業は、個人、組合、公共団体、機構、再開発会社などが施工者になります。また、『第一種』市街地再開発事業と、『第二種』市街地再開発事業の区別があります。『第一種』市街地再開発事業は、一旦、施工者が土地や建物を買収又は収用する事業で、災害発生のおそれが大きいか、緊急の施行を要する地区で行われます。

しぶや総和法律事務所
代表
弁護士　綾部　薫平氏

〈プロフィール〉
1977年横浜市生。東大法学部卒。しぶや総和法律事務所代表。東京ビルヂング協会会員、渋谷ビル経営者協会役員。不動産オーナー向けに賃料トラブルへの対応、相続対策などの業務に取り組む。著書「実例　弁護士が悩む不動産に関する法律問題」（共著）など。