

オフィスビル総研レポート

# 「都市再生」

老朽化が進む大都市。地震を例に挙げるまでもなく、都心部の半数近くを占める旧耐震ビルなど都市再生は急務である。日本の都市が抱えるこの新しい課題を乗り越えるためには、立ち退き問題に立ちはだかる借地借家法の改正や容積率緩和などの政策誘導が必要である。

株式会社オフィスビル総合研究所

代表 本田広昭

December/1997 Commercial Property Research Institute, Inc.

## 都市再生

**都市再生** 経済基盤である大都市では、建物の老朽化が進行して新たな都市問題となりつつある。地震を例に挙げるまでもなく都市の再生は急務だ。

首都圏のオフィスビルにおいて旧耐震ビルが3棟に1棟(33%)、都心3区(千代田・中央・港)では半分(44%)近くを占める現実、都市防災の視点からも早急な対策が求められる。



特に、アスベスト使用の旧耐震有害ビルが6棟に1棟(17%)を占めるなど、優良な社会資産への更新は、高齢化・少子化・低成長など経済の活力低下を迎える前に手を打つ必要がある。

**都市再生** しかし老朽ビル建て替え時のテナントの立ち退き問題には「正当事由制度」が立ち  
はだかっており、都市再生の最大の阻害要因だ。

建物更新が契約終了の「正当事由」にならない現実、立退料が前提となるなど賃借人のごね得を生む現行法を改正しなければ、建て替え意欲を減退させ都市のスラム化をまねく恐れがある。

老朽建物の建て替えや再開発など建物更新を正当事由に明確化し、この部分は既存契約への遡及適用が必要である。

**都市再生** 新たな建て替えや再開発事業資金の調達手段としても、証券化をはじめとした不動  
産投資市場の整備は急務だ。

年金基金や個人資金などの運用先として、賃貸ビルなどの収益不動産に対する投資市場の整備が必要だ。都市更新の資金調達や金融商品の多様化に貢献し、不動産の賃料収益が広く国民の利益に繋がる循環を生む。

そのためには収益をもたらす賃貸借契約の透明性の確保が投資要件となることから、自由な契約を保障するために正当事由制度(法28条)及び賃料増減額(法32条)を改革するか、定期借家権を創設する必要がある。

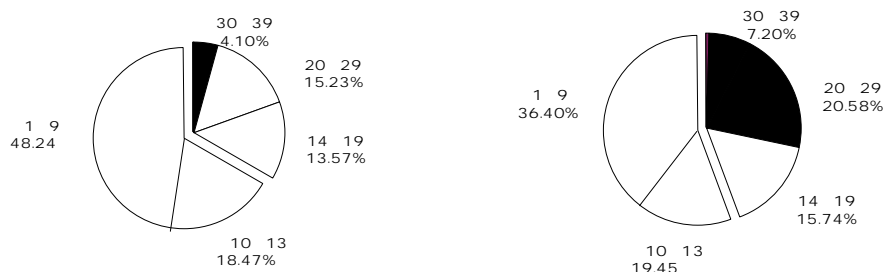
**都市再生** 借地借家法改正による阻害要因の排除や容積率緩和政策などが導入されると、老朽  
建物を優良な社会資産に転換させる内需振興が可能となる。

例えば首都圏の旧耐震テナントオフィスビル約1万棟・2千万平米の建て替えが促進され、建設投資額として6兆円が見込まれる。

100年長寿ビルなどへの建て替えを誘導する政策は、優良なストックへの転換と共に21世紀での建て替えを回避する環境対策でもある。

## 都市再生 オフィスビルの老朽度調査

### 首都圏のテナントオフィスビルの建築経過年数と旧耐震ビル



(竣工年度)	1997年現在	棟数 (構成比)	都心3区 (構成比)	2020年には
(1931~1923) 築60年以上	8棟 (0.02%)	8棟 (0.06%)	築82年以上	
(1947~1932) 築50~59年	17棟 (0.05%)	8棟 (0.06%)	築72~81年	
(1957~1948) 築40~49年	91棟 (0.3%)	58棟 (0.5%)	築62~71年	
(1967~1958) 築30~39年	1,225棟 (4.1%)	820棟 (7.2%)	築52~61年	
(1977~1968) 築20~29年	4,548棟 (15.2%)	2,343棟 (20.5%)	築42~51年	
(1983~1978) 築14~19年	4,054棟 (13.5%)	1,792棟 (15.7%)	築36~41年	
旧耐震基準設計ビル (1983年以前に竣工)	9,943棟 (33.2%)	5,029棟 (44.1%)		
新耐震基準設計ビル (1987~1984) 築10~13年	5,518棟 (18.4%)	2,216棟 (19.4%)	築32~35年	
(1997~1988) 築1~9年	14,407棟 (48.2%)	4,146棟 (36.4%)	築22~32年	
既存ビル 合計	29,868棟 (100%)	11,471棟 (100%)		
(1998~2001) 建築中ビル	183棟	3区 80棟		

(出所) 三幸エステート 次ページに解説を掲載

### 優良な社会資産への再生が必要な首都圏の老朽・劣化・有害ビル

既存不適格可能性ビル (1965以前) 築32年以上	997棟 (3.3%)	3区 704棟 (6.1%)
築30年以上の旧耐震構造の可能性ビル (1967以前)	1,341棟 (4%)	3区 894棟 (8%)
海砂使用の可能性ビル (1980~1965) 築17~32年	7,105棟 (24%)	3区 3,572棟 (31%)
アスベスト使用の可能性ビル (1975以前) 築22年以上	5,015棟 (17%)	3区 2,823棟 (24%)
旧耐震構造の可能性ビル (1977~1968) 築20~29年	4,548棟 (15%)	3区 2,343棟 (20%)
旧耐震構造の可能性ビル (1983~1978) 築14~19年	4,054棟 (14%)	3区 1,792棟 (15%)
旧耐震構造の可能性ビル (1983以前) 築14年以上	9,943棟 (33%)	3区 5,029棟 (44%)

注意・・・可能性ビルとはそれぞれの時代の基準や規制を最低限クリアーしたビル。 次ページにその基準や規制を解説を掲載。

**首都圏のテナントオフィスビル建築経過年数データ**：三幸エステートが取扱う一都三県（東京都・千葉県・埼玉県・神奈川県）の賃貸ビル 35,617 棟の内、未竣工を除く既存ビルで竣工年数が正確に把握されている 29,868 棟を分類、同様に都心 3 区では 13,414 棟の内 11,471 棟を分類した。テナントオフィスビル市場全体における情報収集率はおおよそ 95%を超えているものと推定される。

**既存不適格可能性ビル**：昭和 38 年（1963 年）からの容積率方式に変わる以前の高さ制限が適用された時代に、天井高を犠牲にしてフロアー数を増やしたビルを指し、OAフロアーの設置など時代のニーズに合わず、空間のゆとりが無いビルとして商品価値が低い。設計から竣工までのタイムラグを 2 年程度見込み、1965 年以前竣工物件を対象とした。

**海砂使用の可能性ビル**：昭和 40～55 年（1965～1980 年）時の建設ラッシュにより河川の砂が不足し、多量の海砂が使われたため鉄筋腐食による構造物の塩害劣化が問題となり、昭和 52 年建設省は海砂に含まれる塩分量の規制をし、さらに昭和 62 年（1987 年）コンクリート中の塩化物総量規制が行われ行政上も厳しい規制が敷かれた。

**アスベスト使用の可能性ビル**：鉄骨の耐火被覆材や耐火・断熱・吸音材としてコンクリート建物の天井や壁に吹き付けられ、発ガン物質として大きな社会問題になり、昭和 50 年（1975）アスベストの吹き付けは原則的に禁止された。また、昭和 61 年（1986 年）以前に製造されたピータイル（床材）はアスベストを含んでおり年月が経つとはがれて割れるなど飛散が心配される。阪神・淡路大震災後のビル解体で、これら大量のアスベストが飛散し大問題になった。

**旧耐震設計の可能性ビル**：「新耐震設計基準」は 1981 年 6 月に施行され、それ以降の建築確認申請から新しい耐震基準で設計されることとなった。設計から竣工までのタイムラグを 2 年程度見込み、1983 年以前竣工物件を旧耐震構造の可能性ビルとした。

## 都市再生 阻害要因としての借地借家法「正当事由制度」

### 老朽ビル建て替え四重苦

日本経済の基盤である大都市の建物は中年期が過ぎ老年期を迎えようとしており、地震を例に挙げるまでもなく、老朽化したマンションやオフィスビルの建て替えなど都市再生は急務だ。阪神淡路大震災がもたらした建物への教訓がある。霞ヶ関ビルをはじめ内外装をリニューアルして長期に使用していた矢先の神戸の建物崩壊である。1981年6月以前の旧耐震基準で設計されたビルにその被害が集中した記憶はまだ新しい。耐震診断でOKが出るビルもあるが大半は耐震改修をしなければならない。テナントが居ながらの耐震改修やリニューアル費は新築時の7割を超えてしまう。築後30年を過ぎているようなような建物（旧耐震構造・アスベストビル・海砂問題・天井が低いなど）に再び多額の投資は無理があるし、後の3割をのせて、最新のビルに建て替えたいと考えるのは当たり前だろう。

しかし、老朽化した建物を所有するテナントビルのオーナーにはその建て替えに四重苦を抱え込んでしまうのが現実だ。テナントの立ち退き問題、建て替え期間の収入減や床面積の減少、建築費の調達や捻出、施工後のテナント需要である。何よりも不透明な借地借家法の正当事由において、建て替え理由はむしろ開発利益の先渡し金的な立ち退き料に摩り替わってしまう過去の現実、立ち退き問題という揉め事を抱え込んでしまう不安が最大級であろう。経済成長時の建て替えや再開発であればコストを次の利用者に乗せる賃料計画も可能であったし開発利益もあった。しかし、老朽建物の建て替えにその理屈は通用しない。日本の都市が抱えるこの新しい課題を乗り越えるためには借地借家法の改革とともに、既存の契約にも遡及する「建物更新事由」を適用する必要がある。継続賃料抑制主義は、過去に市場の新規賃料の半分以下になったことを考え合わせると、強い貸手市場では立ち退き料は高騰し事実上建て替えができなくなるメカニズムをもっている。今回、正当事由（第28条）を根本的に改革できないと、日本は借地借家法で都市のスラム化が進行する危険を抱え込むことになるだろう。

### 立ち退き料とごね得の背景

正当事由制度：第二十八条（建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件）

建物の賃貸人による第二十八条第一項の通知又は建物賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人（転借人を含む。以下この条において同じ。）が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引き換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申し出をした場合におけるその申し出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。

正当事由制度に支配されている賃貸借契約では、事実上借主の意志だけに契約終了を依存するため、貸主の事情は立ち退き料を以って正当事由としなければならずごね得が発生しやすい。

「正当事由」に紛争が生じた場合、裁判所による個別事情の判定は、移転料、営業補償、休業

補償、借家権価格が含まれるために立ち退き料の総額が賃貸期間の数倍になったり高額化する。建て替えは正当事由にならない現実があり、朽ち果てる危険が証明できない限り立ち退きを強制できない仕組みは、ごね得を生み、立ち退き料の高額化は建物更新を阻害している。

居住年数と立ち退き料の関連

\* 表内の金額は平均額・( )内は家賃換算の

月数

	一戸建・長屋建	2DK・2K	1K・1DK
居住10年未満	92万円(14ヵ月)	73万円(16ヵ月)	36万円(16ヵ月)
居住10年以上	173万円(48ヵ月)	116万円(25ヵ月)	82万円(30ヵ月)
居住20年以上	346万円(84ヵ月)	235万円(49ヵ月)	129万円(44ヵ月)
居住30年以上	510万円(109ヵ月)	150万円(50ヵ月)	217万円(108ヵ月)

(住団連「借家制度等に関する論点」についての見解より抜粋)

この社団法人住宅生産団体連合会による立ち退き料調査では、30年居住の一戸建てで平均510万円、賃料の9年分にも及んでおり、受け取った賃料の3分の1は立ち退きコストとなってしまう実態が浮き彫りにされている。老朽化したアパート一室の単身者の判例(東京地判一九九〇・二・一九)では700万円の提供で正当事由を認めている。居住年数の長いほど立ち退き料が高額になっている現実には老朽建物ほど建て替えが阻害されることを指している。

学者間の論争に対極的な意見がある。・「仮に、立ち退き料を支払わずに明け渡しを求めることが可能となったり、賃料が正常賃料を基準として増額されると、なぜ家主だけがそのような利益を独占するのか、借手も土地の繁栄に寄与しているのではないかとの疑問が生ずる」。

・「正当事由制度はその本来の意義を失ってしまった。この制度で弱者が保護されるというのはまったくの誤りであり、今日その弊害は目に余るものがある。この制度のせいで、本当の弱者は生涯、劣悪な居住環境に甘んじなければならなくなった。ごねた者のみ、非常識といえる高額な立ち退き料を手に行っている現実のどこに法的な正義があるのか」。

### 都市再生に有効な借地借家法の改正手法

居住用・事業用などを問わず『建物更新事由は既存契約へ遡及』

賃貸借の継続保護策が必要な、居住用及び生業店舗の賃貸借契約更新時などにおける正当事由を具体的に明記し、契約時にお互いが予測される状態を事前に確認できる内容とするなど正当事由規定(28条)の更なる明確化が必要である。

特に老朽建物の建て替えや再開発など建物更新時の扱いの明確化が重要と思われる。新規の契約から新正当事由が適用となり、既存契約への遡及は建物更新事由のみを対象とするなど地震国として社会資産の充実に重点を置く法改正が必要だ。

経済行為としての事業用賃貸借などには自由な契約を保障するために、正当事由規定(28条)及び賃料増減規定(32条)を適用除外とする。新規の契約から適用除外となるが、上記と同様の建物更新事由は既存契約へ遡及させる。また、経済合理性を必要とする分野であるから、一定期間経過後(何回目かの更新時など)から新法を適用する処置が有効である。

(オフィスビル総合研究所：総研リポート「定期借家権導入議論」より抜粋)

居住用・事業用を問わず、既存の契約を含めて建物改築の必要性・相当性がある場合を正当事由として明確に規定する必要がある。

阪神大震災の被害は改めて老朽建物の耐震改修。改築の必要性を認識させるものであり、旧耐震基準建物の建て替えによる都市の更新は今後の都市政策の重要課題である。また、物理的な観点だけでなく、急速な情報化革命に対応してビルの陳腐化を防止するための機能更新も必要であり、都市の再開発による社会資本の整備にも要請されている。しかし、建物改築のための賃貸借の解約には法 28 条の正当事由規定が適用され、耐震のための改築は当然正当事由を具備するものとするが、建物改築一般の必要性・相当性については、何が正当事由なのかきわめて不明確であり、正当事由を具備するかどうかについて具体的な裁判例からは法的な予測可能性が得られない。従って、建物改築の必要性と相当性があれば正当事由を満たす規定に改める必要がある。そしてこの措置は既存の契約について講ぜられなければその意義はない。よって、建物改築の必要性・相当性があるときは、正当事由を満たす規定に改め、この規定に遡及効果を付与すべきである。

(社団法人日本ビルヂング協会連合会：借家制度等に関する論点についての回答書より抜粋)

正当事由の範囲を 市街地再開発事業や土地区画整理事業等の都市計画決定 区分  
所有建物における 5 分の 4 以上の賛成による建て替え決議などへの拡大を要望。

賃貸人による当該建物の大規模修繕計画、建替え計画の必要性を正当事由として明確化することは、最近の判例において、それらが正当事由として肯定されている場面もあることから、土地の有効利用、特に都市的土地利用促進の観点からも、現実の要請に極めて的確に応えることであると考える。例えば、当該地域において、再開発等の要請があり、建物所有者がその趣旨に沿って土地の高度利用を図るべく建物築造の計画を有している場合に、その相当性、公益性を一切評価せず、ひたすら低度利用状態にある借家について存続保護を図ることの合理的理由は見出し難いと思われる。すなわち、たとえ、現行法が個人間の利害調整を主たる目的とするものであっても、土地の利用関係を律する制度でもある以上、土地の有効活用の促進等が社会的要請にまでなっている現在、その視点からの配慮を一切欠如したままであってよいということには有り得ないと考える。

すなわち、正当事由の判断は、直接的には、賃貸人と賃借人の利益衡量をすることにあるが、この場合においても都市的土地利用の在り方についての視点は、影響を及ぼさざるを得ない。このような中で、本年 2 月の「新総合土地政策推進要綱」の目標である土地の有効利用を実現するためには、正当事由制度のような法の執行部門による裁量をできるだけ小さくすることにより、土地の高度利用をさらに促進することが今後ますます重要となってくる。また「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」において、防災再開発促進地区の賃貸住宅については、地方公共団体からの建物除去勧告のあることを前提に借地借家の正統事由規定の適用除外とされたことは、評価されるべきである。

(社団法人不動産協会：借家制度の見直しに関する意見書より抜粋)

## 都市再生 建て替え資金の調達手段としての不動産投資市場の整備

### 不動産投資市場の要件は将来の予測が可能な賃貸借契約

欧米では、金融商品としての賃貸ビルが一般的に商品化されている。投資家が株や債券と同じレベルで賃貸ビルを投資の対象にできる背景には、テナントとの長期契約が存在し、一定期間の家賃収入が確定できることが最大のポイントだろう。

英国では15年～25年、米国では10年～15年という長期の契約だが、テナント側の期間拘束のリスクは、転貸（サブリース）権の確保で回避している。ご存知の通り、日本の賃貸借契約では転貸は原則禁止されている。それは一次賃借人が契約終了で退去しても、二次賃借人（転借人）が居座ることも可能という、借地借家法に根ざしているからだ。

欧米のテナントは長期契約の中で今必要としないスペースを一定の期間を設けて転貸する。期限が到来したら確実に明渡してもらえるため、自社の拡張スペースに当てることができる。お互いに目的を持った契約期間を合意した以上、権利と義務はその期間のみ発生するという自然な形。これを“契約自由の原則”という。日本で投資用不動産が根付くためにも合理的な仕組みづくりが急務だ。約束の時期が到来したら、必ず返してもらえる仕組みが必要なのである。

### 不動産投資市場整備のために

#### 社団法人日本ビルディング協会連合会

優良な都市開発事業、防災性能向上のための改修・改築による都市の更新のため国内外の投資家の資金導入が要請されており、不動産の証券化による不動産投資市場の整備が重要な課題となっている。不動産の証券化の推進のためには、不動産投資のリスクとリターンをディスクロージャーし、投資家の分析・判断に委ねる必要がある。例えばオフィスビルを証券化するためには、賃貸借契約期間とその間のキャッシュフローの確定が必要となる。契約期間の自由な設定、とくに長期契約の設定とその期間の拘束力が要請されている。しかし、法28条は期間設定についての当事者の自由な合意を否定し、同32条は賃料の合意に裁判官が介入して、賃料増減額請求を個別の事例に応じて判断するという構造になっている。このような契約の自由に対する介入は証券化のスキームを根本的に阻害するもので、不合理なものである。よって、当事者間の自由な期間設定とその拘束を可能にする定期借家権の創設が必要である。

（借家制度等に関する論点についての回答書より抜粋）

#### 社団法人不動産協会

欧米では、金融商品と同様に事業用建物が投資家向けに商品化されており、日本においても、不動産特定共同事業法における小口化や、大蔵省の担保不動産流動化総合対策における証券化等、不動産の金融商品化に向けての取り組みがされている。金融制度改革等により事業用不動産についてもグロ-バル化が進展せざるを得ない状況化において、契約自由の原則を超えた正当事由制度の適用は、国際標準の見地からも日本の不動産市場を不明瞭にしている一因だろう。

（借家制度の見直しに関する意見書より抜粋）



## 都市再生 老朽建物を優良な社会資産に転換させる内需振興策

### 首都圏の旧耐震ビル建て替えシミュレーションによる建設投資額試算

築30年以上を経過した旧耐震のテナントオフィスビル及び耐震補強ビルも築年数が40年を超えるあたりから、老朽ビルとして建て替える前提にシミュレーションを行なった。

2009年迄	670棟	41万坪 × 100万円/坪 =	4,100億円
2010年～2019年迄	2,614棟	163万坪 × 100万円/坪 =	1兆6,300億円
2020年～2029年迄	3,495棟	218万坪 × 100万円/坪 =	2兆1,800億円
2030年～2039年	2,151棟	134万坪 × 100万円/坪 =	1兆3,400億円
2040年～	1,013棟	64万坪 × 100万円/坪 =	6,400億円

### 首都圏の旧耐震ビル 約1万棟2千万平米 の建て替え建設総投資額 6兆2,000億円

旧耐震ビル(1997年現在)	2000年	2010年	2020年	2030年	2040年	2050年
築30年以上の旧耐震ビル	築32年以上	築42年以上	築50年以上			
1,341棟	670棟	340棟	331棟			
83万坪(建築延べ床面積)	41万坪	21万坪	21万坪			
築20～29年の旧耐震ビル		32～41年	42～51年	52～61年		
4,548棟		2,274棟	1,137棟	1,137棟		
284万坪		142万坪	71万坪	71万坪		
築14～19年の旧耐震ビル			36～41年	46～51年	56～61年	
4,054棟			2,027棟	1,014棟	1,013棟	
253万坪			126万坪	63万坪	64万坪	
旧耐震ビル合計9,943棟	670棟	2,614棟	3,495棟	2,151棟	1,013棟	
620万坪(2,050万㎡)	41万坪	163万坪	218万坪	134万坪	64万坪	

シミュレーションによると、2000年～2050年の間に旧耐震ビル9,943棟620万坪(約2千万㎡)の建て替え需要が発生して、建築費だけでも6兆2000億円の投資が行われる。しかし、建て替えに伴う立ち退き問題は現行の借地借家法による既得権者の過保護や立退き料のゴネ得体質を考えると、シミュレーション通りの建て替えは現実的ではない可能性を秘めている。また、旧耐震老朽ビルの建て替えには過去のような開発利益を伴わない現実があり、容積率UPなど政策的に何らかのインセンティブを与えることで経済合理性を備えることが可能となる。不動産の証券化など建て替えのための新たな資金調達手段も促進の鍵を握る政策だろう。21世紀に向かい高齢化・少子化・低成長などわが国の活力低下が懸念されている。経済的な活力があるうちに、これらの旧耐震老朽ビルを優良な社会資産へ転換させる政策は都市防災の視点からも急務であるといわざるを得ない。放置すると都市のスラム化が心配される。シミュレーションに見る半世紀を待たずして不良なストックを優良な社会資産に転換させる内需振興政策が待たれる。

## 優良な社会的資産としての建物とは

「フロー型経済からストック重視型経済への転換」が叫ばれている。廃棄物処理、天然資源の枯渇、環境破壊等々、問題は目の前に山積みだ。大量生産、大量消費型社会で築いてきたストックを将来に向かって有効に利用できる社会への構造転換の必要性は誰もが納得するところである。不動産の分野にこの話を転じると、建物を長期に使いこなしていくことがストック重視型経済となるのだろう。日本では30年や50年で建て替えている現在のシステムを変えていかなければならないことになる。これは次の何世代かが建築費から解放されることを意味しており、高齢化、少子化を迎えた日本の活力低下時代を乗り切る有効な手段になるかも知れない。定借マンションは土地の負担を減らすことをできたが、100年住宅は建築費の負担を半減できることになる。オフィスビルでも建て替えのためのコストはかからなくなるので安く貸せる、という市場競争力を持つことになる。優良な社会的資産としての建築ストックを形成するためには、ビルの構造と外壁を100年以上持たせる発想で、ベースビルの階高や免震・制振性能には長期を見据えてしっかりとした建築投資を行い、時代に合った設備や内装の更新を容易にするスケルトン賃貸（分譲）方式などにより、商品価値を維持するなど、変わるものと変わらないものを見分けて建物を長期に活用する手法を導入することである。いわゆる陳腐化との戦いを、建て替えではない方法で乗り切る知恵である。

しかし、先々のストック経済を維持するためには、「優良なストック」が求められている。ビルの寿命は法定耐用年数によると60年とされているが、戦後建てられたビルは実際にはもっと商品価値の劣化が早く、追い討ちをかけるように旧耐震構造ビルは著しくその価値が低下した。地震に弱いビルや天井が低く、アスベストが使われているいわゆる老朽ビルは都市部の半数近くを占めているのが現実である。今、我々に経済的な活力があるうちに優良な社会的資産に変えるための「健全な内需振興策」にすべきではないだろうか。

これらの老朽ビルの建て替えを機に、その先の建て替えの期間を長期化することこそ、21世紀に膨大なエネルギーを消費させない事前の策でもある。

株式会社オフィスビル総合研究所

代表取締役 本田広昭

東京都中央区銀座4-6-1 銀座三和ビル

Tel 03-3561-8088

Fax 03-3564-8040

E-mail honda@sanko-e.co.jp

Commercial Property Research Institute, Inc.