特集【論説】 不動産のマネジメント 第一部 不動産のマネジメントと不動産学

建築学の視点からの不動産マネジメント

Real estate management from the viewpoint of Architecture

Hiromi MITSUHASHI : Professor, Nihon University

三橋 博巳*

(1)はじめに

近年、フローからストックの時代となり、経済はもとよりストック重視の時代になり、長寿命化建築や長期優良住宅などストック重視の建築が必要となってきた。特に建築物においては設計、施工、竣工から、運用、維持管理、解体に至るまでのライフサイクルを考慮した視点が重要となっている。又、建築物を資産としてとらえることも重要となっている。すなわち、不動産としての視点である。

現在、ストック時代に対応した建築物の在り方が問題となっている。特に既存建築物の安全性や利用するための手法、改修や更新、コンバージョンなどマネジメントの在り方が問われている。

建築物は、意匠・構造・設備・外構などの確かな機能が備わり、安全性・健康性・快適性・利便性・経済性・保全性などの性能を有することが重要である。これらに加え建築物は、所有する側や利用する側の利益追求だけではなく、地球環境問題の観点から長寿命化、省エネルギー化、省資源化を図るとともに、歴史や文化を尊重し、周辺地域や都市の景観などを考慮し、街や都市に調和していなければならない。すなわち社会的資産としての社会性である。

また、建築物の利用者の立場にたった場合、利便性や経済性は重要な条件であるが、十分な安全

性、清潔な環境を保持するための健康性や衛生性ととともに、社会性も必要である。そこに長時間執務するための快適性が確保されていなければならない。これに加えて重要な案件が保全性であり、建築物の機能を維持し、性能を確保するために不可欠なものが維持管理という行為である。例えば修繕や改修計画や建替え、リノベーションなどである。

また、地域や都市においても資産としてとらえる視点が重要となっている。地域資産、都市資産、すなわち不動産である。よって不動産のマネジメントが必要であり、その在り方は重要な課題である。また不動産証券化による管理の新しい課題も出ている。

本稿では不動産のマネジメントの領域と建築の視点から不動産マネジメントの現状と課題について概観し、今後の在り方について論ずる。

(2)不動産のマネジメントの領域と不動産学

不動産のマネジメントの定義については明確ではないが、包括的な意味において用いられている。不動産は土地と建物、そして地域や都市のレベルまで含むものとする。不動産学会において不動産学は土地の利用や配置の在り方についての問題を解明する学問として、学術的視点からのアプローチによるものとしている。このように広範囲

ライフサイクルのマネジメント

図1：建築物の時間軸によるマネジメント

の問題を含むマネジメントが広義の不動産マネジメントとして位置付けられることができる。建築の視点からの不動産マネジメントは不動産に占める建築の役割は大変大きいものであり、そのマネジメントの必要性は社会的にも現在、維持管理やリノベーション、建替えなどで重要なものとなっている。時間軸で考えると建物の企画設計、施工、竣工、運営、廃棄、解体に至るライフサイクルの中で、特に竣工後の運用などのマネジメントが重要である。又、ストックとしてのマネジメント、また建築物を資産としての側面からとらえることが重要である。

スケールの軸で見るとミクロレベルでは建築物、メソレベルでは地域、マクロレベルでは都市としてとらえられる。建築のマネジメントは、ライフサイクルマネジメント（LCM）、ビルディングマネジメント（BM）、メンテナンスマネジメント（MM）、プロパティマネジメント（PM）、コンストラクションマネジメント（CM）、ファシリティマネジメント（FM）、ストックマネジメント、環境管理（EM）、環境衛生管理、マンション管理、運用管理、安全管理など数多くある。建築の場合を時間軸で示すとフローのマネジメントとストックのマネジメントとして示すことができる（図1）。

地域レベルでは、地域資産の有効な利活用の推

進のために、防災、防犯、情報システム、環境、福祉、伝統文化の継承など、総合的に地域の経営管理をすることが必要である。地域のマネジメントとしてエリアマネジメント、コミュニケーションのマネジメント、地域マネジメント、地域経営マネジメントなどがある。又、都市レベルでは都市環境マネジメントや都市防災マネジメントなど各種のマネジメントがある。

不動産学の視点からは土地利用や不動産金融、不動産鑑定評価、不動産証券化などに係わる固有の狭義の不動産マネジメントがある。スケール、時間軸におけるマネジメント、例えばまちづくりや不動産開発に伴うPFIやタウンマネジメントなどである。これらを総称して広義の不動産マネジメントとする。

不動産マネジメントはスケールと時間軸、そしてハード、ソフトの両面で考える必要がある。ハードの面では、建築工学から建物の長寿命化・高齢化に対応したユニバーサルデザインなど、安全・美観・機能・快適性を考慮した維持管理計画、修繕計画が必要である。また、環境工学から環境の観点から省エネルギー化の技術開発など環境マネジメント、エネルギーマネジメントなどがある。ソフトの面では、法律学や経済学、社会学などである。例えば、社会的要件として法の整備や補助

図2：広義の不動産マネジメント領域

制度、経済的要件としては金融・税制度の規制見直しなどの種々の対策が必要である。特に近年、不動産証券化による金融のマネジメントが重要となっている。

広義の不動産マネジメント領域は図2のようになる。

(3) 建物の維持保全管理と建物の質の向上に向けて

建物の維持保全管理は一般的にメンテナンスと呼ばれ、古くから行われているものである。特に設備における設備管理は日常の点検や清掃、修理などが主である。

従来の建築分野では、企画、計画、設計、施工に力が置かれ竣工後についてはあまり考慮されない傾向にあるが、建築物が持つ機能を最大限に発

揮し、利用者に質の高い性能を提供するためには、維持管理を考慮した企画、計画、設計、施工が必要である。そして維持管理を適正に行う必要がある。

又、維持管理情報の開示が必要である。情報開示により不動産市場における中古建物の流通促進がもたらされる。そして信頼される中古市場が形成される。

建築行為は、フローのみならず維持管理のプロセスにおいても「ストックの建築行為」として継続位置付けられる。これらのフローとストックの建築行為と、フローとストックのマネジメントにより建築の質の向上が達成できる。

図3：不動産証券化による不動産の所有と経営の分離による管理の例

（4）不動産証券化と建築物の環境衛生管理の課題

近年、建築物の所有と経営の分離や証券化などにより、多様化しているため、維持管理業務を外部に委託するケースが多い。よって管理形態が複雑化している。よって所有者、管理権原者との位置付けが不明瞭になっている問題がある。

不動産はその生産・利用・流通・廃棄の各ステージにおいて多様なマネジメントが必要である。CM, FM, PM, AM（アセットマネジメント）などである。

不動産のマネジメントについて、従来は所有者がビルメンテナンス業者（以下BM）に直接委託して行う場合やビル管理の子会社を通じてBMに委託して行う形態が通常である。しかし、不動産証券化においては不動産投資家と専門家であるAMの指図・監督の下で特別目的事業体（SPE:Special Purpose Entity）の委託を受けた不動産管理の専門家であるPMがBMへの委託を行う場合など、様々なバリエーションが存在し、所

有形態と同様に多様化する傾向にある。このような不動産所有形態、管理形態の多様化の一方で、建築物における衛生的環境の確保に関する法律においては、管理権原者はSPE, AM, PM, BM, 信託受託者の誰であるのが問題となっている。

不動産証券化およびJ-REITの創設により所有と経営の分離が起こり、このようなケースが創出された（図3）。実際の所有者は投資家であるが、AM会社が資産運用を任せられ、ビルの運営維持管理は、PM会社に任されている形態で、PM会社とビルメンテナンス会社契約しているものである。所有者の顔は全く見えない状況であり、権原の存在もわかりにくい。

以上、所有者と維持管理権原者の責任分担の位置付けが必要となっている。

（5）社会資産としての不動産マネジメントの在り方

建築や地域、都市は社会的な資産（プロパティ）として考えられる。よって社会的な側面を考慮したマネジメントが必要となる。例えば安全性、利

建築と地域と都市の安全性を確保するために リスクマネジメント、地域マネジメント、リスクコミュニティ

図4：建築と地域と都市の安全性の確保

便性、快適性、経済性などのマネジメントの在り方ではハード、ソフトのみならず、ハート、すなわち人、ヒューマンプロパティを考慮したマネジメントがさらに必要と考える。

ハードではフローのプロパティ、ソフトではストックのプロパティとして法制度、税制度の構築、ハートではコミュニティー、人材育成がある。それに伴いリスクマネジメントや地域マネジメント、コミュニティーマネジメントなどあり、社会資産としてのマネジメントが必要である。

例えば災害リスクに対する安全性を確保する場合のスキームは図4のようになる。これらのハード、ソフト、ハートの資産はソーシャルキャピタルとして位置付けられると考えられる。そしてソーシャルマネジメントが求められる。

(6)不動産マネジメントの今後の在り方

本稿では建築学的視点から建築や地域、都市を資産としてとらえ不動産としての位置付けから不動産マネジメントについて述べてきた。資産としてとらえられた建築や地域、都市のマネジメントはどうあるべきかについて得られた知見から以下にいくつか述べる。

- 1) 建築的視点からではハードが中心であるが、ソフトも考慮した不動産学と建築学との融合によるマネジメント、すなわち不動産としてのマネジメントの構築が必要である。
- 2) 建築物の質と価値の向上のためにはライフサイクルを考慮したフローとストックのマネジメントが必要であり企画設計段階から、維持管理を考慮した設計が必要である。
- 3) 維持管理情報を開示することが必要である。

中古建物の信頼性のある不動産市場の形成が可能となる。

- 4) 不動産証券化における建築物衛生管理の所有者と管理権原者の位置付けを明確にする必要がある。
- 5) 建築や地域、都市を資産としてとらえることが必要であり、スケールと時間軸を考慮したマネジメントが重要である。
- 6) 社会資産としての建築や地域、都市の視点が必要であり、ハード、ソフトに加えてハード、すなわち人を資産として考えるヒューマンプロパティとしてコミュニティーネットワーク、人材育成などのソーシャルマネジメントが不可欠である。

(7) おわりに

本稿ではマネジメントの領域について検討し広義の不動産マネジメントの位置付けを行った。また建築や地域、都市をスケールの軸として、また時間軸としてライフサイクルの各ステージのマネ

ジメント、並びにハード、ソフトのみならずハードの必要性と不動産学と建築学の融合の必要性を述べた。そして、不動産証券化と管理の課題、社会資産としての不動産マネジメントの在り方について論じた。

今後は不動産学のさらなる構築と不動産マネジメントに関する教育と人材育成が急務である。

引用・参考文献

- 1) 社団法人全国ビルメンテナンス協会, 「建築物の維持管理情報に関する調査研究報告書」, 2009年3月
- 2) 建築物の衛生的環境の維持管理に関する研究委員会, 「平成19年度建築物の衛生的環境の維持管理に関する研究総括研究報告書」, 2008年3月
- 3) 建築物の衛生的環境の維持管理に関する研究委員会, 「平成20年度建築物の衛生的環境の維持管理に関する研究総括研究報告書」, 2009年3月
- 4) 日本建築学会, 「都市建築のビジョン」, 丸善株式会社, 2006年12月