



森ビルが目指す都市づくり

六本木ヒルズや今年6月に開業した虎ノ門ヒルズ、どちらも森ビル株式会社が開発・運営しています。

森ビルは1955年に森泰吉郎氏が前進である「森不動産」を設立し、これまで東京に数多くのビルを供給してきました。「都市を創り、都市を育む」というビジョンのもと「東京」という世界都市づくりをめざしているそうです。

森ビルの事業で見習うべきは、ビル単独の「点的開発」ではなく、複数の街区や街路を含めた「面的開発」に、既に1960年代から取り組んできている、ということではないでしょうか。単に収益だけを考え

れば広い緑地や歩道、文化施設などは非効率にも思えますが、それらを豊富に配し、街や都市づくりを考えた開発は、結果的に国内外から多くの人々を惹きつける結果となっています。

また、森ビルは自社社員が関係権利者に対してじっくりと説明し、協力しながら開発を進めていく数少ない大手デベロッパーです。

華やかな事業の裏にもこのような地道な努力があること、また近隣との関係やその街のことを意識した都市づくりの方法は、一般の不動産保有者様が土地活用を考える際にも参考になるのではないのでしょうか。

Photo

～今月の写真～

虎ノ門ヒルズからの東京の風景。ここ数年の各所の開発に、オリンピック効果も加わり、今後も東京の姿は大きく変わっていきそうです。

撮影：2014年8月 西島昭



株式会社市萬
公認不動産コンサルティングマスター
中澤一世

安全が第一！『エレベーター』

私は賃貸事業部に所属し、賃貸不動産の各種設備の法定点検等を担当しております。点検が必要な設備は多々ありますが、その中でも特に人命にかかわる設備として、「エレベーター」が挙げられます。

もともとエレベーターには、安全のため、必要な維持保全のもと管理されるよう、法律（建築基準法）で定められています。しかし、エレベーターの誤作動等での事故はたびたび発生しているのが現状であり、それらを契機として、基準を見直し、随時法律の改正が行なわれています。

例えば、平成21年9月に行なわれた改正においては、主な内容として、戸開走行保護装置と地震時管制運転装置の設置が義務付けられました。（下図参照）

いって、既存のエレベーターが違法になるかという点、そうではありません。エレベーターを設置した当時の法律に合致していれば、改正された現行の法律に合致していなくても、違法にはならないのです。これを「既存不適格」といいます。

とはいえ、エレベーターの安全対策は大変重要です。万一事故が起こってしまったら、法律上違法ではなくとも、管理責任を問われる事になるかもしれません。エレベーターの改修には、多額の費用が必要になることがありますので（国土交通省のレポートでは、戸開走行保護装置設置費用は約500万円との試算）他の建築設備等と同様に、メーカーや専門業者とも相談の上、適切な改修、修繕計画を立てていくことをおすすめいたします。

| 項目 | 概要 |
|-----------|--|
| 戸開走行保護装置 | 戸開走行とは、エレベーターの扉が開いたまま走行してしまうこと。挟まれ事故等の人命に関わる大きなトラブルになるため、法改正が行なわれ、ブレーキの二重化や戸開走行を感知する安全回路の設置が義務付けられました。 |
| 地震時管制運転装置 | 地震には初期微動（P波）と本震（S波）があります。P波のわずかな揺れの段階で、地震を感知し、自動的に最寄階へ運転を行なう装置の設置が義務付けられました。 |



株式会社市萬
コンサルタント 渡辺 著

不動産経営スクールのご案内

受講料

初回のみ無料

（2回目以降の方は4千円）

※既に当社とお取引を頂いているお客様は2回目以降も無料。詳細はインターネットにて下記不動産経営アカデミーサイトでご確認ください。

■定員

各講座先着6名（事前予約制）

お申込み方法

【インターネット】

<http://realestate-academy.jp>

不動産経営アカデミー 検索

または

【お電話】

株式会社市萬
不動産経営アカデミー
事務局
TEL 03-5491-5200
よりお申込みください。

当スクールではどなたでも各分野の専門家から不動産経営について学んで頂けます

【特別企画】なんでも 不動産経営 相談会 < 3組限定 >

資産経営には様々なお悩みが付きものです。アパート経営、資産継承...のようなことでも当社代表の西島がお話をお伺いし、アドバイスをさせていただきます。ぜひこの機会をご利用下さい。
(1組1時間 事前予約制)

■日時

10月9日(木)9:30~12:30

■相談員

西島 昭
(株式会社市萬
代表取締役)



築20年超えのアパート・マンションを満室にする秘訣

これからの賃貸経営では借り手市場に合わせた運営が必要です。今後の賃貸経営において空室に困らない管理方法、賃貸経営のあるべき姿についてお話します。

※東京都心部・城南エリア・城西エリア・狛江市・稲城市・町田市・神奈川県東部のお客様限定

■日時

10月15日(水)14:00~15:00

■講師

山村諭史
(株式会社市萬)

