

【 視 点 】

貸 ビ ル 雑 感

供給過剰と景気低迷によって続いていたオフィスビルの賃料の低下と空室率の拡大にも、優良ビルを中心にようやく歯止めがかかってきた。しかし、一般のビルでは依然として状勢は厳しく、入居者募集に大変な努力が求められ、そうした中でフリーレントや移転費用の負担といったサービスも珍しくなくなってきた。

他方、入居者の方も、経済的環境が厳しい中で、経費の節減とか、より有利な（つまり、賃料が安くて、広くて、駅などに近い）業務執行環境を求めて、この際移転を考えると動きも活発であり、オフィスビル戦国時代といった様相である。

当研究所が入居しているビルでも、つい最近、3階と4階の入居者が相次いで引っ越してゆき、以前からの空室もあったから、およそビルの半分が空室になってしまった。

ところで、移転に際して考えておかなければならないのが、借り主の原状回復義務である。

我が国では、貸ビルはすぐにでも入居が可能なように、内装を完了した状態で提供されるのが一般である。しかし、入居者は自己の使用に合わせて、一部内装を変更したり、間仕切りを施したりして入居しているので、退去時にはこれらを撤去し、内装もきれいに元に戻して返還しなければならない。次の借り主もまた全く同じことを繰り返すことになる。

これに対し、欧米では、内装前の状態（スケルトン）で提供され、入居者が自己の使用目的に従って自由に内装を施し、退去時にはそれを撤去しただけで返還する例が多いようである。

どちらが良いか。ケインズ流に言えば、我が国の方式の方がGDPの増大に役立つともいえようが、入居者の経済的負担という点では、手戻りが少ない分だけ欧米方式の方に利点がありそうである。

我が国の方式は、単なる慣習というだけでなく、消防法などの規制にも原因があるようである。しかし、これだけ経済のボーダレス化が進み、また、各般のサービスがユーザー本位という視点から見直されつつある今日、この点についても、国際的な標準をも考え合わせ、入居者の利便という観点から再検討する必要があるのではないだろうか。

(助)土地総合研究所 専務理事
森 悠