

2020.01.28

Mitsui Sumitomo VISA Taiheiyō Masters  
Mitsui Sumitomo VISA Taiheiyō Masters

final seminar 日本のオフィスを豊かな空間に！

～未来へのメッセージ～

本田広昭 株式会社オフィスビルディング研究所

日本のオフィスを豊かな空間に！

Institute for Future Generation Office.

“豊かさ”とは、“選択肢”の多さに比例する！

オフィスビル分野の課題研究と提言活動、その出版を通じた“未来へのメッセージとは！”

1949年本田広昭（ほんだひろあき）北海道恵庭市に生まれる

**1977年三幸エステート設立と同時に取締役に就任** 1984年オフィスレントデータ創刊発行責任者

1987年同社コンサルタント部開設 責任者 ・オフィスマーケットTOKYO創刊 発行責任者

1994年同社常務取締役に就任

1997年オフィスビル総合研究所設立と同時に代表取締役に就任（三幸エステート常務兼任）

2009年三幸エステート常務取締役を退任し特別顧問に就任

2011年オフィスビル総合研究所代表取締役を退任し特別顧問に就任

**2013年オフィスビルディング研究所設立し代表取締役に就任**

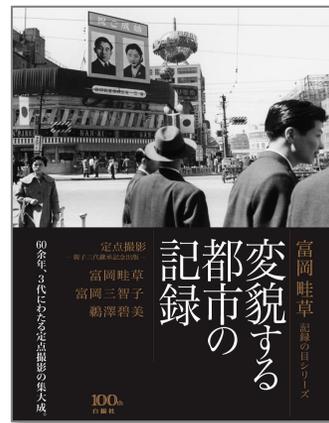
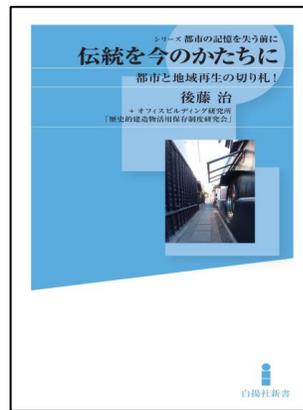
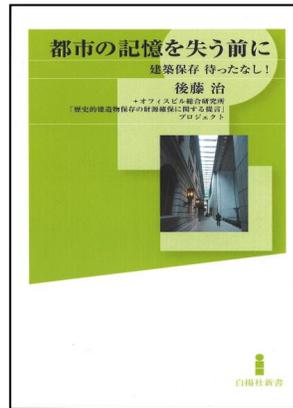
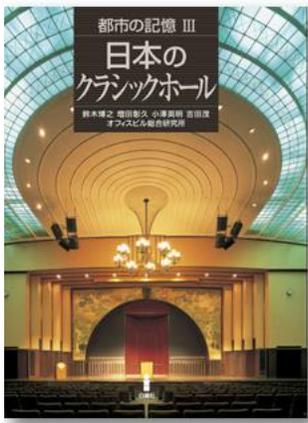
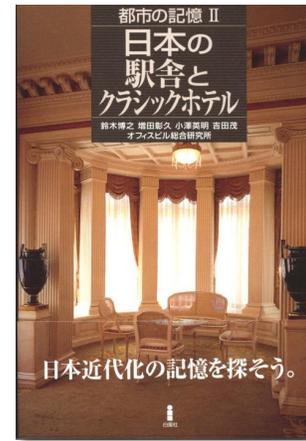
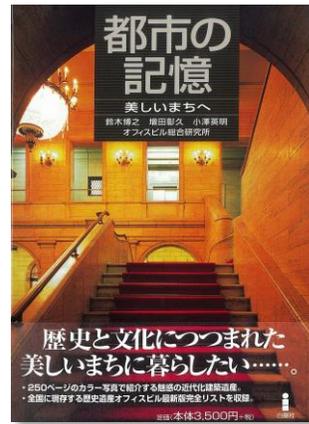
2014年三幸エステート株式会社特別顧問を退任

2015年株式会社オフィスビル総合研究所特別顧問を退任

2015年一般社団法人グリーンビルディングジャパン（GBJ）運営委員就任・「LEED普及委員（オフィスビル分野）」



1977年～42年間  
テナントオフィスビル分野  
にかかわる！



## 建物賃貸借契約に“選択肢”が無かった時代！

- ・戦時立法といわれる借家人保護の「正当事由制度」が、事実上貸主からの契約終了を阻んでいた。
- ・2000年3月1日から施行された定期借家制度は、期間も賃料も当事者の合意により支配できないという従来の建物賃貸借の制度を取り外し、予測可能性を建物賃貸借の世界にもたらした画期的な制度として、詳しく解説。



2000年5月17日発行

## …未だに課題が残る我が国の建物賃貸借契約問題…

選択肢が増えたとはいえ、我が国では借主が強すぎる「普通借家（制正当事由制度）」と貸主が強すぎる「定期借家（正当事由制度なし）」の併存といういびつな契約形態しか選択肢がない。

本来、借家人の保護が必要な居住用賃貸借と、対等な関係にある“事業用賃貸借”とは区別して制度設計をする必要があるのではないか。

自由な契約をめざそうとして、定期借家契約で“契約期間終了後の取り決め（次の契約期間など）”を結ぶと、普通借家とみなされるという欠陥がある。



2000年5月30日発行

## 21世紀の建物評価軸

- ◎グローバルマネーからの不動産評価軸
- ◎地球温暖化防止（COP 3 対応）  
CO<sup>2</sup>排出削減・省エネ・省資源
- ◎成熟社会/フローからストックへ  
・ユーザー志向・規制緩和
- ◎高度情報化社会（I・T革命）
- ◎不動産・建築・FMをつなぐ50の視点  
この一冊で流れが見える！

- 第1章 ロングライフビルの条件
- 第2章 環境の世紀の  
オフィスビル建築
- 第3章 投資評価に強いビル
- 第4章 テナントを満足させる  
オフィスビル
- 第5章 次世代ビル  
実現のプロセス
- 第6章 次世代ビルへの招待



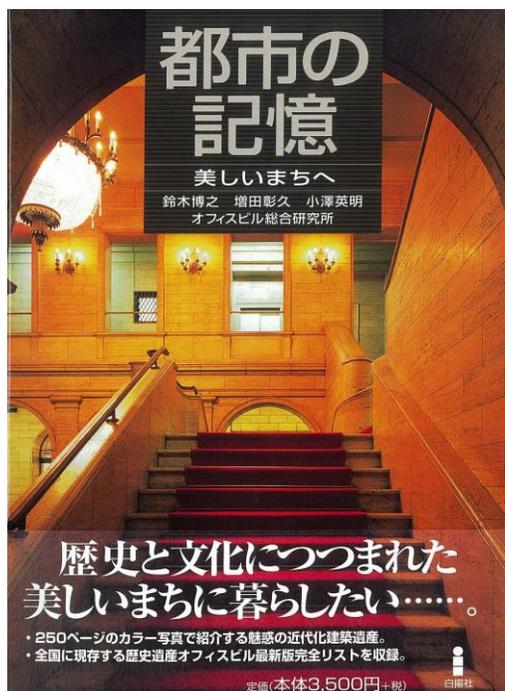
2006年12月12日発行

## 未来社会が求めるオフィスビル

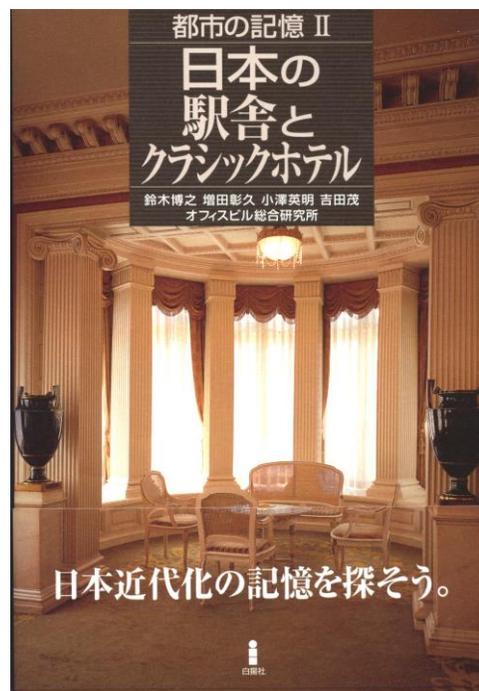
前作から6年が経過して…

- ◎「時代の変化」「環境との親和」「日本人の情緒や感性」という因子を組み込んだ、ベーシックなロングライフ建築
- ◎コストからアトラクティブネス（魅力）へ
- ◎グローバル化と日本らしさ
- ◎キャッシュフローからクオリティ重視へ

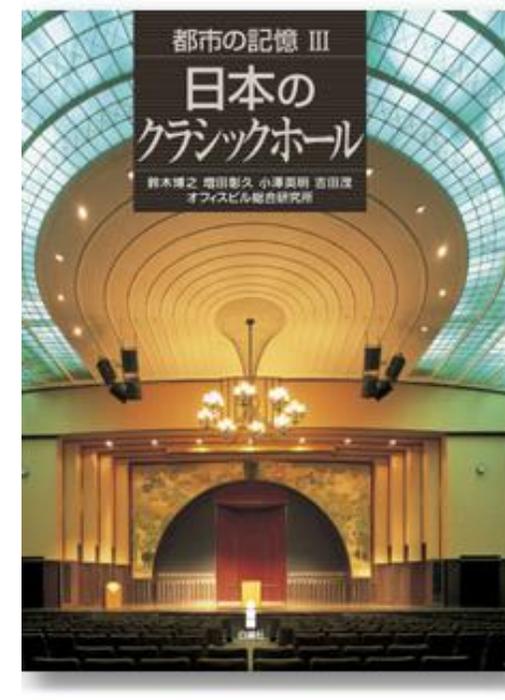
- 第1章 健康で長寿命な  
オフィスビル
- 第2章 地球環境を守るビル
- 第3章 投資評価の高いビル
- 第4章 テナントに喜ばれる  
オフィスビル
- 第5章 次世代ビル  
実現のプロセス
- 第6章 その先のオフィス



2002年4月25日発行



2005年5月25日発行



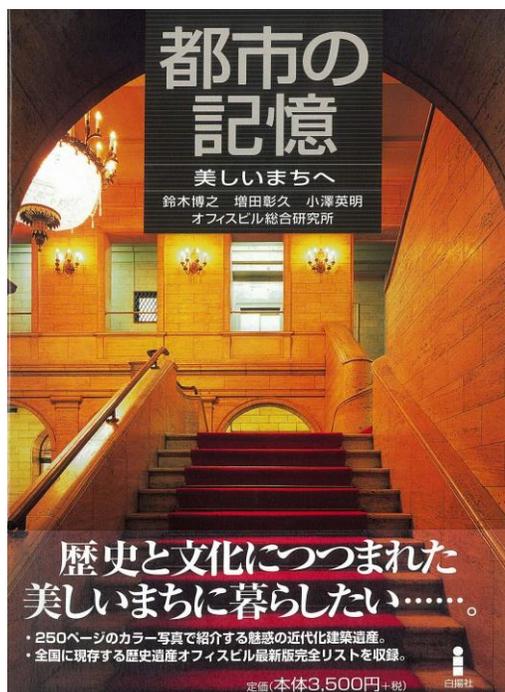
2007年6月20日発行

都市の記憶を秘めた幾多の貴重な建築物も、関東大震災や戦災という“強烈な破壊”によって多くが消え去った。幸運にもそれを潜り抜けた建物も、復興という旗印の下、私たち自身の手による、スクラップ&ビルドという“静かなる破壊”に飲み込まれていった。

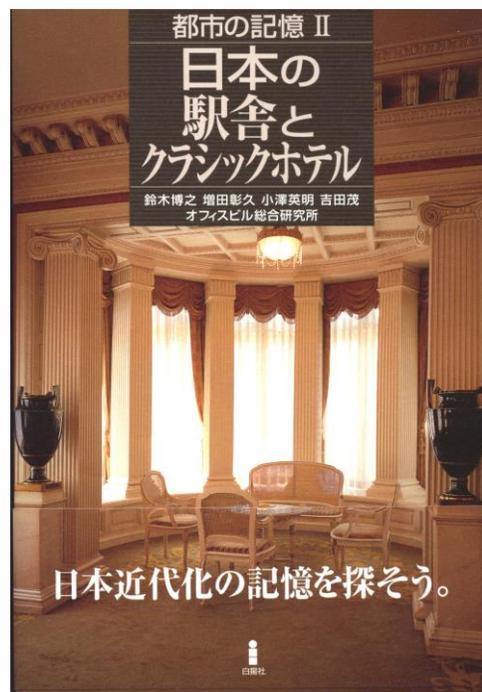
私達は経済成長にせかされて、多くのものを捨ててきた。建築物も例外ではない。都市の記憶を秘めた建物が次々と取り壊され、近代的なビルに生まれ変わった。

経済大国になった時代には“時を重ねたものを尊ぶ気持ち”を薄れさせた。

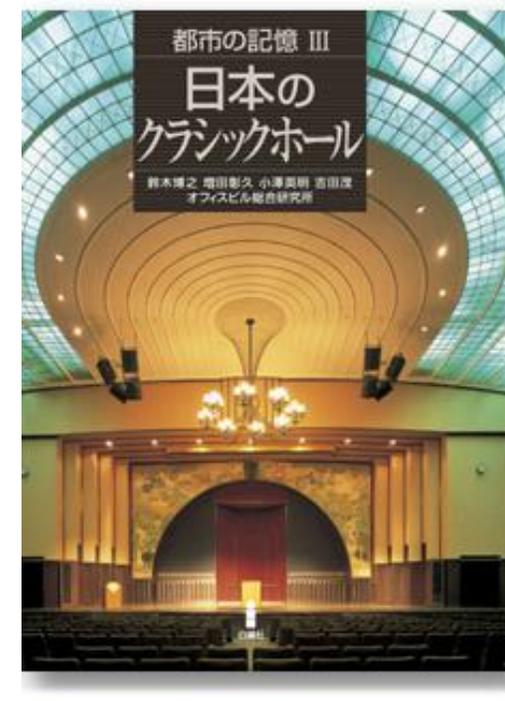
どうすれば、歴史的、文化的に価値の高い建造物を残し、陰影のある美しい都市を次の世代に継承していけるのだろうか。私たちは今、経済合理性のなかでその仕組みづくりを考えなければならない転換期にきている。



2002年4月25日発行



2005年5月25日発行

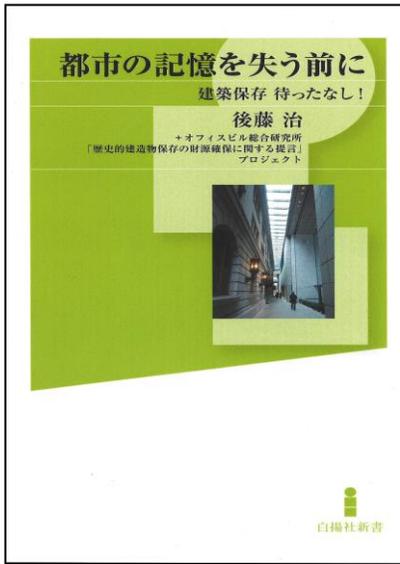


2007年6月20日発行

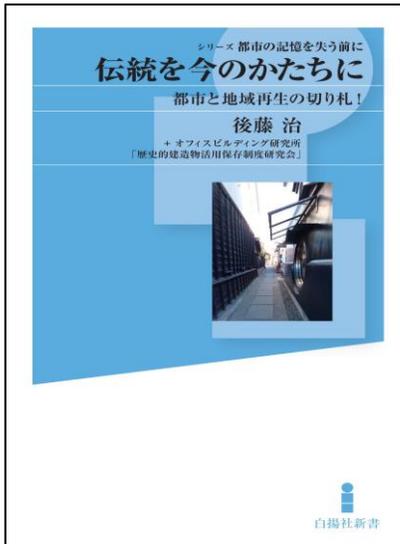
五重の塔が十重の塔に建て替えられることはないように、宗教建築物（社寺仏閣）に、容積率は不要である！、そもそも、宗教法人として課税も免除されている。

ところが、都市部に存在する多くの歴史的建築物は、収益不動産としての価値が求められ、容積率の実現は避けて通れない。（取り壊される最大の要因）

そこで、経済合理性を伴った保存を容易とする仕組みを必要としていて、それは、未利用容積の売却により、不利益をカバーする法制度の必要がある。（東京駅の保存※）



2008年3月15日発行



2017年8月10日発行

シリーズ (i) : 都市の記憶を失う前に  
**都市の記憶を失う前に**  
わが国の歴史的建築物の保存と継承はうまく行われているのだろうか？

世界遺産に登録された法隆寺や姫路城を想像して、結構世界に誇れるのではないかと答える人はいるだろう。しかし都市に目を転じると、歴史に包まれた美しいヨーロッパの街並みに比較して「日本はヒドイ」と眉をひそめる方も多はずだ。どうしてこうなってしまったのか？この状況は、どうすれば代えられるのか？日本の課題とともに、世界の保存制度を紹介・解説している。

シリーズ (ii) : 都市の記憶を失う前に  
**伝統を今のかたちに**

**私達が住む“街の歴史”を強みに！**

歴史の証人ともいえる“まちの記憶を秘めた建造物”… “文化的な誇り”として魅力ある保存・継承が成功した事例（川越の小江戸など）を交えて、その仕組みを分かりやすく解説している。

< 推薦者 >

豊かな地域は歴史と文化で楽しく稼ぐ！

「新・観光立国論」デービット・アトキンソン氏

**都市部の歴史的建造物保存の課題 ※**

明治生命館・三井本館・日本工業倶楽部会館は「特定街区制度」（東京都）により、隣接する敷地に余剰容積を移転。

東京駅の保存には「特別容積率適用地区制度」

（都市計画法）が利用されたが、“高度地区”に指定された東京駅周辺内では、その容積移転が認められてない。しかも、東京駅の容積移転1件にしか利用されてない。また、行政は“高度地区の指定を嫌がる傾向にある。

…課題…

高度地区以外でも、歴史的建造物保存のために余剰容積移転を適用できないか？



2014年6月25日発行

働き方が変わる、オフィスが変わる、  
オフィスビルも変わる（2012年当時）

近未来**50**の視点  
近未来オフィスは必要か？

- 第1章 2030年のワークスタイルとオフィスビルの行方
- 第2章 オフィス&オフィスビルに求められるもの
- 第3章 環境と防災ーオフィスビルの社会的責任
- 第4章 「2030年ビル」をつくる技術、使う技術

生産人口の減少や企業の生産拠点の海外移転、世界的な都市間競争など、オフィスビルを取り巻く環境は決して楽観できない。しかし、未来はやって来るものではない、ひとりひとりがつくり出すものだ。

個人が心地よく、快適と感じる未来社会を信じて。

そこで、私たちは「幸福な働き方！」を追求する「近未来オフィス&オフィスビルネットワーク会(42名)」を組織して、研究・提言・出版（2020年秋）を目指しています！ ※



2015年5月25日発行

冷房・暖房・換気システムは、建物におけるエネルギーの使用や室内環境のクオリティに対して大変重要な役割を果たしています。これらのシステムはの最たる目的は、居住者にとって快適で、健康的で、生産性の高い環境を提供することです。しかも、これらは可能な限り最小のエネルギーで達成されなければなりません。（輻射空調シンポジウム 2015/5/15 飯野ホール）

デンマーク工科大教授 ASHRAE（米国暖房冷凍空調学会）会長 ピアネ・オレセン氏

「健康経営」などWELLでも、人に優しい水冷輻射冷暖房が推奨されている。

なぜ、輻射空調は快適なのか？それは自然の摂理である“輻射熱”の効用→熱は暖かいところから冷たいところへ移動する…冷房では人体の熱が天井の冷水パネルに移動する→外から帰ってきた体の熱が高い人からは多くの熱が、ノースリーブの事務員さんからは少しの熱がそれぞれ天井に吸収されるので個別快適が実現される。おまけに、空気を媒体にしていけないので不快な気流の犠牲にもならない。おまけに、空気媒体と比べて、供給する熱量は±2度省エネに直結する。



2015年10月27日発行

### 「おもてなし経済」の時代とオフィス

企業が顧客に「最高のおもてなし」をしようとすれば、その前提として「社員へのおもてなし」が実現できていないと話になりません。

企業は歌舞伎のような「ひのき舞台」を用意し、役者（社員）に演じさせるのです。経営者は支配人として、劇場の運営に専念します。主役は社員なのです。社員が全面に立ち、経営者は働きやすい環境をつくるのが仕事です。

効率優先の“作業場”だったオフィスが知的創造の場へと変身する「働き場革新」。社員への「おもてなし」が企業成長の重要課題となっている今、オフィスに求められるものとは何なのか、豊富な事例とともにプロフェッショナルな解説が。



2015年5月25日発行



2015年10月27日発行

## 「おもてなし経済」の時代とオフィス

企業が顧客に「最高のおもてなし」をしようとするならば、その前提として「社員へのおもてなし」が実現できていないと話になりません。

企業は歌舞伎のような「ひのき舞台」を用意し、役者（社員）に演技させるのです。経営者は支配人として、劇場の運営に専念します。主役は社員なのです。社員が全面に立ち、経営者は働きやすい環境をつくるのが仕事です。

効率優先の“作業場”だったオフィスが知的創造の場へと変身する「働き場革新」。社員への「おもてなし」が企業成長の重要課題となっている今、オフィスに求められるものとは何なのか、豊富な事例とともにプロフェッショナルな解説が。

銀座4丁目交差点 三愛 慶祝看板  
(1959年4月6日：撮影富岡畦草)



2015年10月27日発行

日本は無くなるかもしれない！

昭和20年8月15日戦後東京の焼け野原を目の当たりにした富岡畦草氏は、多くの犠牲戦友への弔いも合わせ、この真実を歴史に残す必要性を痛感した。

日本初の“定点撮影”のはじまりであった。

おそらく、当時では予想もつかなかった復興・発展を遂げ大きく変貌した都市の記録に加え、人々の暮らしぶりも伝わってくる写真の数々は、我が国の貴重な文化財といえる。

親子三代に渡り引き継がれる偉業にかかわれたことを誇りに思います。 本田広昭

銀座4丁目交差点 三愛 慶祝看板  
(1959年4月6日：撮影富岡畦草)



2015年10月27日発行

日本は無くなるかもしれない！



親子三代に渡り引き継がれる偉業にかかわれたことを誇りに思います。 本田広昭

# 土地はだれのものか

「土地はだれのものか」研究会著

老朽化が進むマンション、急増する空き家、所有者がよくわからない土地と、住宅や土地を巡って現在、様々な問題が噴出している。私道を巡るトラブルなども絶えない。

本書はオフィスビルディング研究所の本田広昭氏と弁護士である小澤英明氏を中心に、学識経験者ら計14人で設けた土地問題に関する研究会の成果をまとめたものだ。人口減少時代の土地所有のあり方を問いかけ、「強すぎる土地所有権」を見直し、私権と公益のバランスを取り戻すことを求めている。

土地はだれのものか  
人口減少時代に問う  
「土地はだれのものか」研究会



## 所有権めぐる問題点を指摘

本書が指摘するように、現在の様々な法制度が半ば機能不全に陥っているのは明らかだ。例えば、マンションを建て替える制度はあるが、実際に建て替えられる物件はわずかしかない。問題提起だけでなく、解決策も提案している。マンションの老朽化対策では、区分所有権を解消して共有状態に戻し、借家人の権利を消滅させる仕組みをつくることを求めている。

土地問題を考える参考として近代的土地所有権を確立した明治時代の動向や、江戸時代の土地所有なども紹介している。「自分の土地」でありながらも「自分たちの土地」でもあったという江戸時代の考え方にははっとさせられる。日本の都市計画の歴史や海外都市の取り組みにもふれており、読みごたえがある。

(白揚社・2700円)



2015年10月27日発行

日本経済新聞 2019年10月5日  
27 読書欄 『書評』

# 働く意義を問う

2020年秋  
出版予定

## 働く意義を問う

### …『（仮）働く意義を問う！』出版研究会中断のお知らせ！

2020.05.01 本田広昭

地球を襲う“コロナ感染” 世界規模の非常事態宣言下における外出禁止令は、見えない敵との第3次世界大戦といっても過言ではないでしょう。

私たちが目指している「働く人の幸福」…その大前提である“命と経済”が未曾有の危機にあり、その収束には今後1年半から3年以上にわたる自粛ないし、半自粛の社会が地球規模で行われるともいわれています。

この現実を踏まえて本会活動の主宰者として、以下の決断をいたしました。

★「（仮）働く意義を問う！」出版に向けた活動の全てを中断そして主宰を終了します。

★決断に至った背景は以下の通りです。

- ・そもそも、当面は出版に適期ではないと考える。
- ・コロナ渦影響大きいため、ひと段落し、本書へ与える影響や必要な更新内容が固まるまで一旦現方針での執筆や編集を延期したい。
- ・更新予定内容は、章立てやより踏み込んだ働き方事例引用、インタビュー先へのコロナ後再インタビュー、新たなインタビュー先追加等の内容更新が想定される。
- ・定期的な会合は継続（月1回）し、メンバー間での情報交換や進捗報告しながら、最適な出版時期を見出していく。

## 【4月23日：本田がアドバイスを求めた松岡利昌顧問（日本オフィス学会会長）からの回答及び今後のお考え】

私自身も、バーチャル会議が中心になり、大学の講義もeラーニングでと要請されております。全く、「脱サラリーマン」どころではなくなった感があります。  
ぬくぬくと社内政治にいそしんでいた、働かないプロサラリーマンが、ZOOMやらTeamsやらを急に使わされて、あたふたしている状況が生まれています。  
明らかに、これまでの状況と全く異なるフェーズに入りましたね。本の企画の内容を、世の中が無理やり追い越した感があります。

現在、コロナ拡大の中で、働く環境の問題、働き方のことが、取り沙汰されていますが、私自身は、問題は、アフターコロナにあると思っています。

現在の経営陣にとっては、コミュニケーションのあり方が変わってしまった後の、組織論やマネジメント手法の方が、深刻な経営課題だと思います。

実は、日本の伝統的な大企業は、モバイルで働く自立型ワーカー（議論してきた脱サラ的なワーカー）を評価する仕組みがまだありません。

こんなに急に、在宅勤務が増えると想定していなかったからです。

また、今回の件で、あまりに業績が悪化しているため、これらの対応策に十分注力できないでいます。ほとんど付け焼き刃で、対処している状況です。

さて、出版の件ですが、このような中、少なくとも6ヶ月、あるいは1年間のインターバルを置いた方が良いと思います。理由は、3つです。

1) コロナのパンデミックが落ち着く（ワクチンは、来年になる模様ですが、臨床結果が共有されることで、私は徐々に収束していくと思っています。）

2) リアルから、バーチャルな働き方が浸透し、新たな働き方やオフィスのあり方が定着していく（これは会社によって差が出ると思います）。

3) マネジメントが安定し、収益が回復していく（どうやって収益を回復してきたかの方法論を探る…単純にこれまで通りとは違うやり方にどう取り組んだか）。

今いる優秀なメンバー（編集会議）と引き続き、定例会を実施しながら、バーチャルベースの新しい働き方の情報を集めてもらい、「アフターコロナの働き方」を示すべきだと思います。

…以下は断念した出版の主旨でした！…

**働く人のハピネスを目指して**

**「働く意義を問う～人事（雇用慣行）改革時代に向けて！」**

**働く目的や重要性、そしてもたらされる新たな価値を求めて**

序章より

なぜ、私たちは働く意義を問い直す必要があるのだろうか？

…それは我が国独自に築かれてきた終身雇用と定年制が、会社そして年金などの社会制度と働く人との間に成立していたWin-Winの関係が崩れていることに気がついたからに他ならない。

すでに新たな関係を構築する改革が多岐にわたって始まっている。経団連が学生の一括採用を廃止する方向で舵を切り、トヨタが終身雇用の改革にのりだした。…

## 働く人のハピネスを目指して

「働く意義を問う（雇用慣行）改革時代に向けて！」

働く目的 求められる新たな価値を求めて

そして

幸福な働き方の前提として

専門性を無視した

“ゼネラリスト育成制度”や

非人道的な“転勤制度”、そして

無駄な“痛(通)勤時間”の改革も必要な

のではないかと...

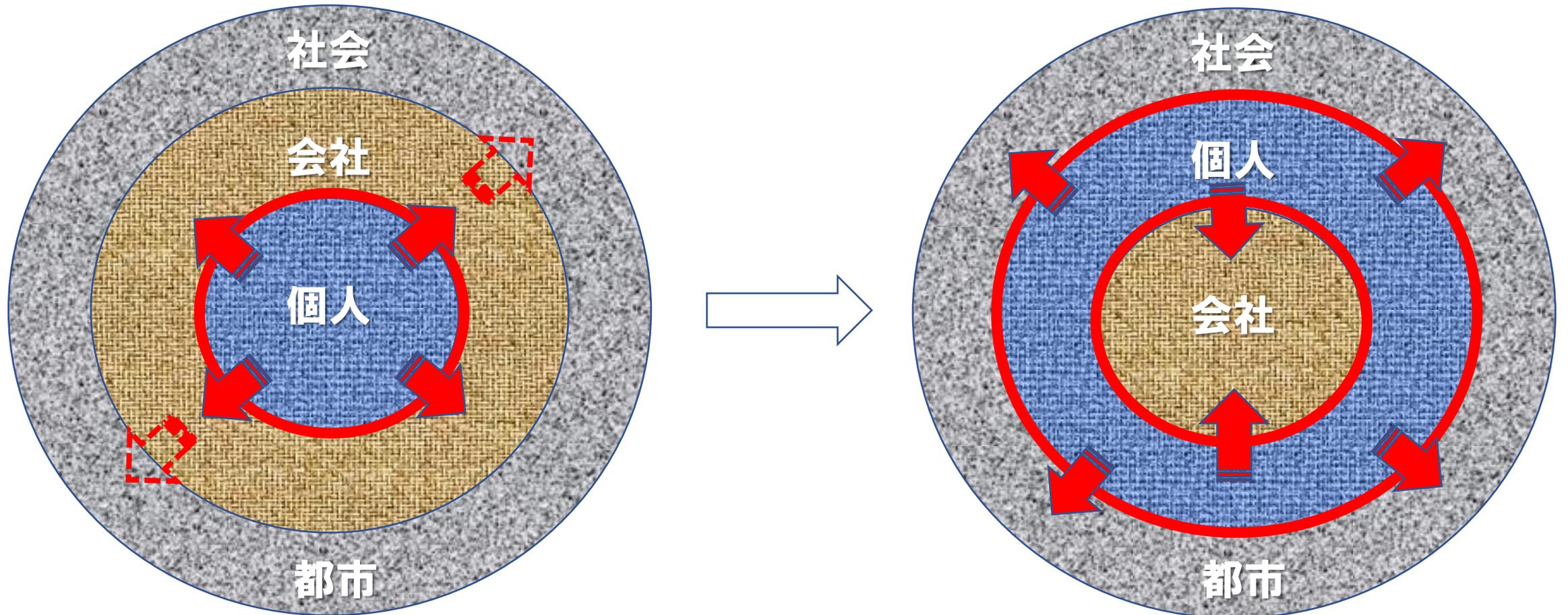
とも？

なぜ、私たち  
...それは我が国  
年金などの社会  
崩れていること  
すでに新たな  
経団連が学生の  
用の改革にのり

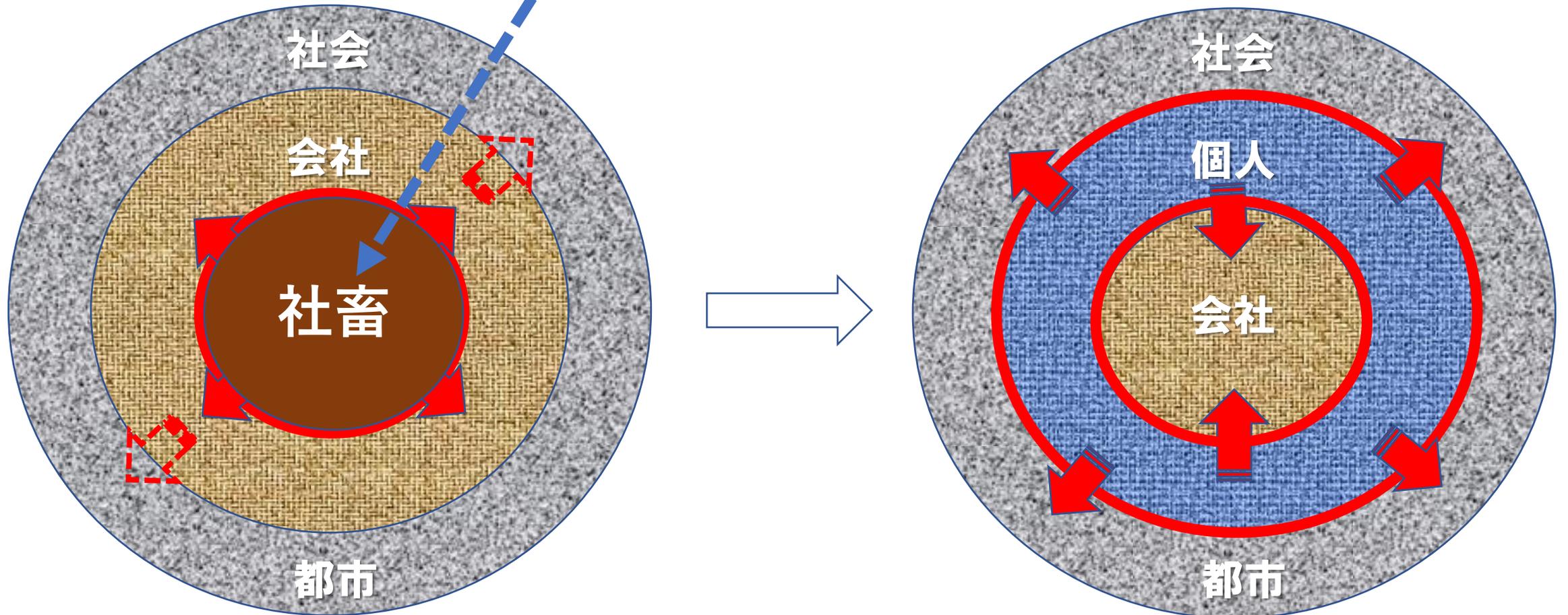
...以下は、HP 出版予告

い？  
会社そして  
の関係が  
ている。  
が終身雇

私たちは“脱プロサラリーマン”を提唱する。定年後の社会活動（再就職）にゼネラリストニーズは存在しない。この悲劇を被らないためにも、会社に囲い込まれた私たち個人の能力を社会と共有し、そして開放する仕組みを見つけることだ。



私たちは“脱プロサラリーマン”を提唱する。定年後の社会活動（再就職）にゼネラリストニーズは存在しない。この悲劇を被らないためにも、会社に囲い込まれた私たち個人の能力を社会と共有し、そして開放する仕組みを見つけることだ。



**※社畜 (Wikipedia)**とは、主に日本で、社員として勤めている会社に飼いならされてしまい自分の意志と良心を放棄し奴隷化(家畜)と化した賃金労働者の状態を揶揄したものである。「会社人間」や「企業戦士」などよりも、外部から馬鹿にされる意味合いを持つ。

**なんと！ウィキでも定義されていました！**

社員だけにどまらず、輪番制の経営陣にも、ここからの脱却の先に、チャレンジ精神を持ち厳しいながらも自己(会社)成長を前提にしたやりがいのある幸福な働き方(経営)をめざそうとするものです。

会社の仕事を通じて社会と関わってきた“個人(サラリーマン)”…これからは、社会に通用する“専門性”を身に着けて、新しい時代を生き抜く必要があります！

“脱・プロサラリーマン”：戦後の経済成長神話時代に築きあげられた“終身雇用に根ざしたサラリーマン根性”(別名社畜)からの脱却を意味しています。

いわゆる脱ゼネラリストを目指し、社会に通用する専門性をめざそうとする提言であり、経営層にもチェンジマネジメントを強くアピールしようとする方向性を意味しています。

もちろん、日本の良さ強みも(例えば四季の移ろいを背景にした多様な文化や思考(やさしさ)・生活習慣・和魂洋才・勤勉などなども)組み込みながらの提言をめざします。

…『(仮)働く意義を問う！』出版研究会中断のお知らせ！

私たちが目指している「働く人の幸福」…その大前提である“命と経済”が未曾有の危機にあり、その収束には今後1年半から3年以上にわたる自粛ないし、半自粛の社会が地球規模で行われるともいわれています。この現実を踏まえて本会活動の中断を決断いたしました。

残念です！<出版研究会メンバー一同>

## 未来へのメッセージ

未来はやって来るものではない  
今ある課題の解決と本来のあるべき姿を追い求めて  
未来は自分たちでつくるもの！

final seminar

本田広昭