

答申書

2020年9月

J C会館計画策定会議

J C会館計画策定会議 座長 浅野 弘義

J C会館計画策定会議メンバー一同

1. 結論及び理由

■結論

J C会館計画策定会議では、議論を重ねた結果「J C会館の建て替えを検討すべき」と検証した旨をここに報告する。

■前提

新型コロナウイルスの影響によって、多くの会議がWEB会議で開催をされている状況である。

これは1つの転換期であり、コロナ後においてもリモートワークが推進されていく時代となっていく可能性がある。

J C会員・LOMの減少下においても先輩方から残して頂いた資産をどのように後世に残していくか、どのように活用するか自由に議論ができる選択肢を残していく必要がある。

活用方法の一例であるが、外部企業や会議室の貸出等を含め検討し上記の結論に至った。

■理由1：現状

J C会館の現状について、会館の老朽化、設備の交換などで、これから増々修繕費がかさんでいくことが予想される。(10年間そのまま使用し続けた場合 - 修繕費 - 約1億円かかる)

会館の会議室の利用状況は、J C I 東京の利用率を含めても年間を通して半数以上の部屋が有効活用されていない状況である。(2019年度は会議クールも含めて約20%の利用率)

また、建物用途が事務所のため、外部への貸出ができず、会議室の有効活用、外部収益源を得るのが不可能な状況である。

■理由2：費用と予算

現在のJ C会館を大規模修繕・耐震補強を行ったとして、約6億5千万円かかるという試算である。

建て替え費用よりは、費用を抑えることができるが、修繕後のテナント収益金と返済計画を比較すると、月の収益だけで返済はできず、現在の予算から返済費用を捻出する必要があることが理由である。

また、J C会館管理の観点において、自体の老朽化により緊急の修繕が多々散見されており、修繕計画費用を超える可能性がある。

建て替え後の新築管理は長期管理の観点で利点はあると考える。

■理由3：立地

下記のJ C会館の期待される役割であることが挙げられる。

全国LOMに対して公益社団法人日本青年会議所としての情報発信基地であること、全国LOMをサポートできる事務局があること、研修や会議を開ける学びの場であること、建物から得られる外部収益源(テナント・マンション)で建物返済金へ繰入し、各地会員会議所へ負担をかけず、持続可能な運営を行う必

要があること、災害発生時の対策本部として機能が備わっていることが理由である。

■理由4：JC会館の在り方

後世の世代に継承していくJC会館のあるべき姿として、先輩の想いや歴史を継承できること（モニュメント、歴史的教育物、机や椅子など伝統的な備品）、地方LOMメンバーや出向者にとってアクセスしやすいこと（物理的、情動的）、スペースを有効活用できること（外部収益源とする）が理由として挙げられる。また、提言団体であるため永田町(政府)に近いことも理由として挙げられる。

■理由5：耐震診断結果

耐震診断結果について、建設図面上のX方向2階～4階でのI_s値が判定値の0.6を下回り、NGの判定であった。耐震補強を行う必要がある。Y方向1階でピロティ柱が制限値を超えるため補強の対策を行う必要がある。コンクリート試験においては、設計基準を下回ったものはあったが、大きな影響はない。耐震診断結果内容について、耐震補強を行う場合、約3,000万円補強費が掛かる。

2. JC会館建て替え検討（2案）

■案①：現在の建物を解体し建て替え

《Pros》

- ・建物や設備自体新しくきれいになり、修繕費がかからない
- ・耐震性、気密性が上がりAdhocコストの削減
- ・部屋数を増やすことで空間の活用の自由度が上がる
- ・5階建てから13階建てテナント収益の場合で資産を有効活用でき、収益物件にできる。
- ・5階建てから13階建てマンション収益の場合で資産を有効活用でき、収益物件にできる
- ・サブリースの借上賃料収益で賃料の保証がされることで収益から返済が可能となる。
- ・先輩より引き継いだ土地を継続所有できる

《Cons》

- ・取り壊し、建替え費用の高騰（アスベスト、杭の数で、3000万～5000万は掛かる可能性）
- ・アスベスト規模が不明
- ・一時的な仮事務所の選定と家賃が生じる
- ・引越し費用、廃棄費用がかかる
- ・建替えまでの時間を長期間要する
- ・建築確認申請が必須となり固定資産税など税額が上がる可能性有
- ・資金を借り入れする必要がある

《費用内訳》

解体費（A社）：65,760,000円

解体費（B社）：98,890,000円

内訳：建築解体工事、電気設備工事、機械設備工事、付帯工事、杭や山留、基礎構造によって追加費用

解体費 (A社) (アスベスト・杭を追加) : 95,760,000円 ~ 115,760,000円
(アスベスト、杭の数で. 3000万~5000万は掛かる可能性)

解体費 (B社) (アスベスト・杭を追加) : 128,890,000円 ~ 148,890,000円
(アスベスト、杭の数で. 3000万~5000万は掛かる可能性)

解体費(C社) : 110,572,000円

建築費(A社) : 975,152,000円

内訳 : 仮設、躯体、外部仕上、内部仕上、電気設備、空調設備、衛生設備、昇降機設備等

建設費(B社) : 906,000,000円~1,208,000,000円

内訳 : 755坪× (1坪@1,200,000円~1,600,000円・仕様や材料による)

※等価交換プランで建て替えの場合 (地上10階建て)

建設費(B社) : 1,675,452,000円~2,233,936,000円

内訳 : 1396.21坪× (1坪@1,200,000~1,600,000円・仕様や材料による)

※等価交換プランで建て替えの場合 (地上13階建て)

建設費(B社) : 2,018,376,000円~2,691,168,000円

内訳 : 1681.98坪× (1坪@1,200,000~1,600,000円・仕様や材料による)

・建て替えを行った場合の予想と活用

地上6階活用 : 3F~6Fを貸出した場合 (JCで) : 97,437,120円/年間

地上10階活用 : 3Fと5F~10Fを貸出した場合 (JCで) : 226,364,160円/年間

集金管理システム—家賃収益 (地上10階テナントの場合) 坪 : 23,000円

月/ : 17,911,509円 (収益-保証料5%)

年間 : 214,938,108円 (満室の場合)

集金管理システム—家賃収益 (地上13階マンションの場合) 平均家賃 : 266,833円

月/ : 14,235,750円 (収益-保証料5%)

年間 : 170,829,000円 (満室の場合)

サブリース—借上収益 ((地上13階マンションの場合) 平均家賃 : 266,833円

月/ : 12,247,650円

年間 : 146,971,800円 (10年契約)

※借上保証85% 契約10年以降は2年ごとに更新

サブリース—借上収益 ((地上13階マンションの場合) 平均家賃 : 250,833円

月/ : 11,513,250円

年間 : 138,159,000円 (2年契約)

※借上保証85% 契約は2年ごとに更新

サブリース—借上収益 ((地上10階テナントの場合) 坪20,000円

月/ : 13,270,320円

年間 : 159,243,840円 (10年契約)

※借上保証80% 契約10年以降は3年ごとに更新

※10年後の借上額 : 坪18,000円 (仮)

月/：11,374,560円

年間：136,494,720円

- ・平河町周辺の家賃相場について(別途資料参照)
- ・建物管理費について 月/：558,800円 年間/：6,705,600円
- ・構造計算設計費用

見積：1,650,000円

見積：3,000,000円(概算) さくら設計 口頭見積りのみ

- ・賃貸物件貸借費用内訳

同地区千代田区 住友不動産神田和泉町ビルの場合

事務所のみ延べ床面積賃貸の場合：6,790,200円/月

※解体と建設で2年と仮定した場合：162,964,800円

- ・移転費用

引っ越し費用(通常期) 11,468,050円 資料：引っ越し費用(通常期)

引っ越し費用(通常期) 18,420,050円 資料：引っ越し費用(繁忙期)

総合計：1,266,688,800円～1,502,956,850円(地上6階建て)

総合計：1,970,408,850円～2,528,892,850円(地上10階建て)

■案②：現在の建物を解体し、土地を譲渡し、等価交換方式で建て替え区分所有

《Pros》

- ・建物や設備自体新しくキレイになる
- ・耐震性、気密性が上がりAdhocコストの削減
- ・5階建てから10階建てテナントで資産を有効活用&収益物件にできる
- ・等価交換方式のため建て替えの費用がかからない

《Cons》

- ・建て替えの費用がない。
- ・一時的な仮事務所の選定と家賃が生じる
- ・引越し費用、廃棄費用
- ・建替えまでの時間を長期間要する
- ・等価交換方式のため土地を譲渡する必要がある

《その他》

- ・建物解体費用+建て替え費用=A社が負担
- ・土地を譲渡する必要があります。
- ・建て替えの工期：契約から最長3年間

《内訳》

- ・プラン内容(A社)①

地下1階・地上13階 分譲マンション(THE PARKHOUSE)プラン

内訳：地下(駐車場) 1F(駐輪場、ごみ置き場、ラウンジ) 三菱所有

2F～4F(JCI日本の区分所有)

5F～13F（マンション）三菱地所所有

・プラン内容（A社）②

地上10階 コンパクトオフィス（CIRCLES）プラン

内訳：1F 駐車場・ラウンジ・カフェ（三菱地所所有）

2F～4F（JCI日本の区分所有）

5F～10F（テナント貸し物件）三菱地所所有

・賃貸物件貸借費用内訳

同地区千代田区 住友不動産神田和泉町ビルの場合

事務所のみ延べ床面積賃貸の場合：6,790,200円/月

※解体と建設で3年と仮定した場合：244,447,200円

・移転費用

引っ越し費用(通常期) 11,468,050円 資料：引っ越し費用(通常期)

引っ越し費用(通常期) 18,420,050円 資料：引っ越し費用(繁忙期)

総合計：262,867,250円～362,867,250円（予備費1億円）

■総括

誰もが予想していなかったコロナ禍の世の中において、我々青年会議所は当初予定していた活動が出来なくなってしまい、新たな様式での活動へと代わろうとしています。しかしながら、何年も続いている会員減少やLOM数の減少を止められる訳ではなく、下手をすれば減少に加速度をつけてしまう可能性も排除できません。この課題を前にして、設立時の先達の想いや多くの先輩方の涙や汗がたくさん詰まった日本青年会議所のシンボルでもあるJC会館を10年、20年、30年先どのような形として後世に残していくべきか、我々JC会館計画策定会議メンバーはまずはこの問題から話し合いを始めていきました。

JC会館が設立された40年前、日本は景気も右肩上がり、青年会議所も会員もLOM数も増加している時代でありました。そしてJC会館設立には、並々ならぬ先達の努力により、LOMに債権を購入していただき、また多くの先輩、会員、LOMからのご寄付があったように伺いました。しかし、今の世の中において、同じ手法は不可能であります。拡大も難しくLOMの存続さえも苦しい話を聞く今の時代に、LOMや会員に負担をかけてまでJC会館に手をつける訳にはいきません。では理想はどのような形か考えてみたところ、日本青年会議所独自でJC会館を自立させることだと考えました。

この答申書に記載があるように、10年間で最低でも1億の修繕費、耐震工事で約3000万の費用がかかります。大規模修繕となればやる範囲にもよりますが数億かかる見込みです。これらの費用は現時点では東京青年会議所やシニアクラブ、駐車場等のテナントや家賃収入以外は会員の年会費から大部分を捻出しなければなりません。これは自立型ではなく、持続可能な形とは到底言えません。ではどのような形がLOMにも負担をかけない自立型で持続可能なJC会館になるのか。今の土地を最大限に活用できる建物を建設し、最低限使用する部分以外は収益を生み出すことで、自立型で持続可能なJC会館を生み出せると考えました。それによって、現時点で問題視されている会議室の利用率の低さも、貸会議室として活用が可能になります。（現建物は用途が異なるため貸会議室ができません。）

建て替えの手法としては、多くの可能性を検討して参りましたが、借入をしてテナント収入によって返済とその後の修繕をしていく方法と、等価交換により借入はせず、交換で得たフロアを運用に回す方法に絞ら

せていただきました。前者のメリットは、先達からいただいた土地建物を、そのまま後世に残すことができること、デメリットは負債を後世に残すこと。後者のメリットは借入せず建物が建てられること、デメリットは土地の譲渡が必要であることです。ただ、前者の負債によるリスクは、何かあれば最悪土地や建物を売却することで防げること、またその先の話ですが新たな建物が建て替えの時期がきたときのことを考えますと、前者が最善の方法であると考えます。

最後にこのような重要な案件の座長に任命いただき、石田会頭には心から感謝申し上げます。また会議に参画していただいた理事長、メンバー、日本青年会議所役員、議長委員長、メンバー、多くのアドバイスを下さった建設部会、業者の方々にも心から感謝申し上げます。いつか一步踏み出さなければいけない課題、少しでも早く会員に負担をかけない自立型の持続可能な J C 会館に生まれ変わることを心から祈念し、座長総括とさせていただきます。

■別添資料

- ①計画費用計算書
- ②サブリース収支計算書
- ③サブリース時の収支・税務について
- ④耐震診断調査票