

書評：小野寺孝一『資産としての建物の企画と経営』

山 本 尚 一

K. Onodera : The Design and Management of Real Estate

Shoich Yamamoto

1 .

本書は、資本主義化による資産としての都市建物の成立から説きおこして、その企画と経営を論じ、現在日本のマイホーム建築の問題点抽出にまで及ぶパイオニア的労作であるとともに著者の学問的遍歴の総決算でもある。最近日本でもバブルとの関連で資産の研究が盛んに行われるようになったが、土地や株式が取り上げられたにとどまり、建物のみを専門的に取り上げた研究は意外と少ない。これは建物が土地と異なって建築学、経済学、社会学、経営学などの学際的知識を必要とするからであろう。この点著者は大学で農経を学んだ後、大学院で経済学・経営学を専攻し、さらに学士入学で建築学を学ぶという異色のコースを歩んだために、本書のような学際的で独創的な研究が可能となったのであろう。著者は駒沢大学経営学部及び大学院経営学研究科奉職中に本書以外に『経営技術論』（白桃書房，1981）及び『経営学：方法論考』（白桃書房，1984）を公刊し、経営技術論の講義を担当した。私はこのいずれの分野にも門外漢であるので、問題関心に従って1部のみを紹介し、簡単な読後感を述べさせていただきたく思う。参考のため本書の目次のなかから章の見出しのみを掲げておこう。

序章 資産としての農地から資産としての建物へ

1章 資産としての建物，企画の方法

2章 建物企画における課題の認識

3章 建物企画における代替案の合成・経営的合成

4章 建物企画における代替案の解析・経営的解析

5章 建物投資計算の問題点

6章 建物のライフサイクル・コストとバリュウ・エンジニアリング

7章 建物の発注者（施主）からみた施工管理の問題点

2 .

本書のような独創性の強いパイオニア的労作を読むばあい「あとがき 本論文の研究経緯」から読むのが筆者のような素人には妥当と思われるので、この紹介から始めたい。まず第1節 技術の資本制経済的本質、その発展の特性において、著者は「1945年、米軍の圧倒的戦力が日本軍を殲滅し、やがて占領軍としてわれわれの眼前に現れた。低空で飛ぶ銀翼の米軍機は強力な爆音でわれわれを圧倒し、それまでの日本軍機とはバイタリティに格段の違いがあった。これを知ったとき、この背後にある技術力の差の原因は何によるものかを考えざるをえなかった」（294ページ、以下ページ数のみを示す）と問題提起をおこない、その解答を求めて著者の学問的遍歴がはじまる。「日本資本主義発達史での資本と技術の関係」を学ぶために焼け野原の東京を避けて京都大学農学部にまなび、卒業後京大大学院経済学研究科に進む。第2節 システム・エンジニアリングと短期的予測の計算機構としての投資計算とバリュウ・エンジニアリングにおいて、著者は「経営技術を含む技術論を具体的な建物の企画・設計・経営において展開」する「わが研究」ができあがる経緯を論じている。

この農経から研究生活を始めたことは「本書序章 資産としての農地から資産としての建物」への歴史的分析を生み出した。ここで著者は戦前の日本では農業における近代的経営が成立しなかったために土地は資産として地主のもとに取り残され、生産性の向上を失った状態に放置されたと述べている。これと関連して著者が山田盛太郎氏の封建地代説

地主の小作農から搾取る半封建的高額地代のために農業が近代化せず、中小地主が没落し大地主に合併されていく、という説を批判して、「大農場の経営を成り立たなくしているのは高額な土地税、建物税、設備・機械税という固定資産税であった」（31）として川田農場の例をあげている。このことは、最近バブルの原因として土地保有税の欠如をあげる見解と関連して資産と税制との不可分の関係を示すものとして興味深かった。資産としての農地は戦後の農地解放によって完全に消滅するのであるが、すでに両大戦間に「富と地主の関係」（40）の乖離が進行し「大部分の大地主は資産家とは言えない」（41）と結論している。ただこの点は大地主と大資産家のみでなく、中小地主と中小資産家についても分析が必要と思われる。

第1章 資産としての建物、企画の方法 において著者は土地と金融の問題を論じている。「建物の建設に掛かる費用は、その性質上、小さくないので、融資を受けることが多い」（95）が、その場合2つの問題がある。第一は課税の問題であり、これはさらに建物

の生み出す利益にたいする課税の問題と個人所有の場合の相続税の問題に分かれる。前者は、もし建物が借入金で建てた場合と全額自己資金で建てた場合では課税額が違ってくるから対税研究が必要となるし、また後者についても借入金を設定した方が相続税は軽減される。第二に建物自体がもたらす収益額と建物の運営のために現実に支出される額を差し引いた額、すなわちキャッシュ・フローがマイナスにならないように借入金設定される。このため日本の場合都市のオフィス・ビルの場合、建物の建設費全額を借入金とするのが一般的である。またアメリカでは土地の価格が建物に比べて安価な場合には土地建物全部を借入金で購入しても、その元金・利子の返済を建物のキャッシュ・フローで賄うために1980年代にアメリカで不動産運営法のブームが起きた。これに関連して「土地の価格が建物の価格に比し非常に高い場合は、その収益は建物の価格に比して高くなり、建設費を返却するのに十分となるので、これ（土地信託のこと 筆者）が可能となり盛んに行われる」と述べて、バブルの一因を説明するとともに「逆に土地の価格が建物の価格に比し低くなってくると、収益も小さくなっていくので行き詰まってしまうことを知らなければならぬ」と指摘して不動産不況にたいして警告しているのは興味深かった。

第2章建物企画における課題の認識において主として建物企画における社会的認識と技術的認識の歴史の変遷を論じている。この点は「建物と類似のもの」である自動車を研究している私にも興味深かった。著者は戦前日本における航空機重視派と戦艦重視派を例にあげているが、現代社会科学において鉄道重視派（レーニンはその典型である）と自動車重視派（レギュラシオンがその代表である）の対立もマルクス主義の再生のためには研究されねばならないであろう。現代マルクス主義や社会主義が行き詰まった理由の一つは「炭主車従」史観（政策） ちなみにイギリス経済停滞の理由は「炭主車従」の政策にあり、サッチャーの登場によって「車主炭従」の政策に転換した にあると私は考えている。鉄道こそが「資本主義のもっとも主要な部門である石炭業と製鉄業との総括」としてとらえるレーニン『帝国主義論』を基準とした宇野理論がわれわれ学生時代に一世を風靡しており、住宅建設と新車ブームが景気循環の型を変えた現実を直視する学者はまれであった。今日的視点である「車主炭従」史観から20世紀世界経済史を再評価すべきである。この点マルクスの理論に立脚しながら経営技術論を展開する著者の方法に基本的に賛成である。

さて、社会的認識と技術的認識の差異について著者は「……社会的認識が目的の『選定』に果たす役割が一般的であるのに対して、技術的認識の方が目的の『設定』に果たす

役割は直接的である。……航空機か水上艦艇かというような場合は、社会的認識による目的の選定であり、航空機の上昇力の設定は技術的な目的の設定である……」（135）と説明し、この両者の結びつきのはっきりしない場合に「合成と設計との区別」を考える必要があると述べている。例えば、「部屋貸し」ができるような建て方がされている住宅、すなはち、アパートメント・インサイドを例として「代替案の経営的合成」を説明している。

第4章 建物企画における代替案の解析・経営的解析においてバリュ・エンジニアリング、すなはち、使用価値、あるいは効用・機能がそれと費用とを比較して設計効果を検証する方法を用いて技術的行動過程を解明している。ちなみに、筆者の親類の建築家にこのことを話すと非常に興味を示したので、専門家を裨益するところ大なのであろう。第5章 建物投資計算の問題点では建物にたいする投資を行うべきか、すべきでないかを判断を会計学的に考察している。この点について「経営における投資計算として過去計算である会計の援用による方法を取ることは、税務会計その他の場合と異なって困難である」（210）と述べて、建物の修繕費や設備の更新費、その他建物の運営費・保守費など、これらの費用を将来に亘って推測するライフサイクル・コストの研究の必要性を強調する。

まず、上掲の第6章において著者は建物のライフサイクル・コストとバリュ・エンジニアリングを結びつけて論ずるというユニークな方法を提起しており、これは本書の中核をなすと考えられるのでより詳細に紹介しておこう。著者は1節において建物のライフサイクル・コストを「建物の建設費のみでなく、その建物の設備更新などを含む運営にかかる費用を将来に亘って推計するもの」と規定し、一例として、初期投資費と運営費（保全と操業費）をあげている。このコストは単に少なければ良いというものではなく、本来の建物の使用目的、使用価値が達成されなければならない。使用目的、使用価値が達成されることを前提としてそれに対する費用が計算されなければならないとして、バリュ・エンジニアリングの概念を援用する。この方法はMITグループによって自動車産業についても適用されているが、VEのみに着目してLCCの概念を無視しており、日本車のLCC（燃費、修繕費）の安さが成功のもう一つのカギであったことを看過したことにかんがみ注目に値するであろう。

もっともこの方法はすでにA.J. デリソツラ、S.J. キルク両氏により提唱されているが、著者はこれをさらに発展させ、つぎのように述べている。「ライフサイクル・コストが始め予定していたものより余りに大きいために、使用価値を我慢して始めの計画より低くするというようなことは日常茶飯事なのであるが、これからも判るようにライフサイクル・

コストの計算は、その絶対額が問題なのではなく、その使用価値と費用との関係が要点なのである。この使用価値と費用の関係を問題にすることをバリュウ・エンジニアリングと言っている」（235）さらに著者はこの問題を展開してVEについて「使用価値と費用との関係が要点」（235）であると述べ、使用価値（worth）を効果（effect）と言い換えてもよいとしている。

第7章 建物の発注者（施主）からみた施工管理の問題点において著者は「東南アジア並みの生産性」といはれる日本の建設業の実態とそれにたいする改革案を提案している。おそらく著者の構想の一部は最近の「ものづくり大学」で実現されるのであろうが、これがまた「政官財の癒着」のなかでおこなわれていることは皮肉としかいいようがない。

3 .

私が著者に会ったのは工業経済学の静田ゼミにおいてであった。安保闘争前夜の京大ではいわゆる進歩的教授と近経教授の対立がつづいていたが、静田教授はそのいずれも属さず名著「現代工業経済論」を中心に研究教育活動に専念された。最近MITグループを中心にした日本のリーン生産システムの研究が脚光を浴びているが、この比較現代工業経済論は静田教授を嚆矢とするものと筆者は考えている。戦後アメリカの影響の下でフォーディズムを賛美する経済・経営学者の多い中でいち早く日本型大量生産方式がアメリカ型大量生産方式と基本的に異なっていることを強調するとともに日本の金融構造の後進性を指摘した。著者の京大教授陣にたいする辛口の評価（田杉教授は著者が京都を去った後関西地方でのフィールドワークに基づいてアSEMBラー サプライヤー関係に関する長期的・技術的視点を導入した新説を発表したことを付言しておきたい）が多いなかであって、静田教授にたいする評価は妥当なものといえよう。最近京大が東京都心にビジネススクールを開設することになったが、これは著者の京大教授陣批判が建設的批判であったことを物語るものといえよう。ここで著者の推奨するケース・メソッドの教育研究活動がおこなわれ、日本産業再生の橋頭堡となることを期待したい。以下、本書にかんする私の学んだ点を要約し、2, 3の問題点を指摘して結びに変えたい。

まず第一にマネジメントにおける科学と技術の関係についての本書の方法にかんするものである。組織的怠業の解決のためにテイラーが科学的管理法をみだしたが、量的な基準が管理の中心におかれ質の問題は未解決であった。質の問題が量の基準に代わってダイナミックに中心に設定されたのが品質管理（Quality Control）であり、それが作業現場

の管理に留まらず、企業全体の管理へと展開したものがTotal Quality Controlであると明快に定義する。そしてこれが日本の自動車企業において企業全体のマネジメントにまでなったが、これが日本の中小施工業で適用されていない理由を組織に求めている。これは『経営学：方法論考』においても組織と技術システムの関連の問題として社会・技術システムなる概念を説明し、さらにそれをすすめて管理組織の有効性は技術や市場に依存するという命題を社会科学によって分析する必要性を強調する。

次に本書では日本と中国・アメリカの比較がおこなわれている点である。社会科学における比較の方法は河上肇以来京都学派の常套の分析方法であるが著者はこれを都市建物経営学に適用した。日本と西欧の比較はよく見られるところであるが著者のユニークさは日本と韓国・中国との住居の比較をおこない、その違いを生活防御機能の有無に求めている。そして日本の住居から「防御の形態が失われていったのは、中央集権が強化され、それと共に家の独立性が失われていったためである」（109）と説明する。中国の住居は「外来者は始め、共通のロビーに入れる」（147）のにたいして日本のワンルーム・アパートなどは独立した居間や寝室にいきなり外来者が来る危険きわまりない、企画性のない住居として批判し、アパートメント・インサイドを推奨している。またアメリカとの比較においても住宅にかんする金融、課税面で極めて過酷であると批判している。かつて貿易摩擦が深刻化した頃フランスの首相が日本人を評して「ウサギ小屋に住む働き中毒」と言ったことが話題となったが本書を読めばこれは正しいことが分かる。

最後に著者の研究の私の研究への示唆について論じたい。私は現在イギリス産業再生政策を自動車産業について研究中であるが、自動車は建物の延長であるという点で示唆にとむばかりでなく、著者の分析方法は産業政策の企画・立案・実施に応用可能である。私は著者ととも静田教授の大学院の産業統制論特殊講義において西欧の産業国有や社会化にかんする文献を講読した記憶があるが、従来のマルクス主義理論では私的所有 国有化の説明はできても国有化 民営化の説明ができない。著者は産業政策研究における技術問題の重要性を強調しているが、単に生産関係の視点のみでなく生産力（技術）の視点を導入することによってある産業を国有化すべきか民営化すべきかは説明できるのではなからうか。本書は単に建物の管理や経営に関心をもつ専門家・学生のみならず一般に社会科学者にお薦めしたい好著である（318ページ、近代文芸社、2,500円）。

高松大学紀要

第 36 号

平成13年 9月25日 印刷

平成13年 9月28日 発行

編集発行

高 松 大 学
高 松 短 期 大 学

〒761-0194 高松市春日町960番地

TEL (087) 841 - 3255

FAX (087) 841 - 3064