

論点 15 「建物主義」

2000/8

株式会社オフィスビル総合研究所

本田広昭

利用できる（収益が上がる）建物がないさら地はパーキングブライス、つまり新たな投資を伴わない青空駐車場の収入に対応する価格で評価される。もしくは、収益を生む建物への新規投資を想定して、その収益に見合った土地価格が決まる。その場合は、実際に収入の目処が付くまでのリスクを換算した金額を底地価格から差し引くことになる。これが青い目からみた不動産の収益価格だが、このグローバルスタンダードは永らく土地神話に翻弄された日本人にも納得できる合理性を秘めている。また、不動産の証券化や不動産ファンド、Jリートなどの成立要件は、不動産が持つ収益の源泉としての建物が主役であることに間違いはなさそうだ。ニッポンの不動産もようやく本物の・建物主義の時代・に転換しようとしている。しかし、戦後の安かろう悪かろう建物では商品価値がないし、旧耐震構造の建物やリニューアルに新築ほどの大金がかかってしまう不良な老朽建物にその価値は存在しない。・建物主義・と言っても、優良で商品価値が高い建物を指していることがお判りいただけるはずだ。

このチェック手法として、デューデリジェンスと呼ばれる建物のバリュー（価値）評価手法が輸入され今盛んに行われている。専門家を使って物的状況調査、法的調査、市場調査、不動産経営実態調査、環境調査など広範にわたって詳細な報告書を作成させる。建物精査では、建物概要や仕様のほか、地質・地盤、耐震性、電気容量、バックアップシステム、エレベータ、空調システム、ビル管理システムなど実に細かい。これは、投資期間中の瑕疵の発見であり、商品価値へのリスクマネジメントと言いかえることができる。

まもなく21世紀、建物の価値が問われる時代における・建物の在るべき姿・について真剣に考える必要がある。キーワードは、ロングライフ・フレキシビリティそしてキャッシュフロー。