

株式会社オフィスビル総合研究所

本田広昭

「ビルを売る」＝経済的に困っているらしい、と世間から同情を買う風潮は今もあまり変わっていないのではないか。土地神話が崩壊しそのほとんどが気の毒な状態で手放さざるを得なく、強引な不良債権処理に泣かされたビル経営者は多かった。代わりに登場したのが「ファンド」である。投資家が期待する収益が価格を決めるはずなのに、信じられないほどの高値で落札される様子を替では「ファンドバブル」と呼んでいる。いずれ泡のように消えるのではないかと危惧される取引がなぜ成立するのか？「いや、収益を元にしているのでバブルはありえない」と主張する専門家も多い。

ファンドマネジャーが市況との勝負に負けて退場するのはしかたのないことだが、本当の心配は建物の疲弊である。高値買いの背後に見え隠れするものは、管理費や維持修繕費、設備への再投資など過度のコスト削減である。入札で頻繁に入れ替わる管理会社に、建物への愛着を期待するほうが無理というものである。建物所有者の顔が見えていた時代と違って、ファンドと呼ばれる投資家（ファンドマネジャー）→アセットマネジャー→プロパティマネジャーといった分業化によって、さらに顔が見えにくい。

「会社は誰のものか？」・・・一連の事件で、従業員、経営陣、取引先、顧客など多岐に渡るステークホルダー（利害関係者）と株主のものであることが浮かび上がった。「ビルは誰のものか？」と問われれば、利用者を含む多様なステークホルダーと投資家達ということになる。ビルの価値には、さらに社会資本としての色合いがにじむ。