

日本経済新聞 経済教室 基礎コース

(平成十二年十月六日～同三十日 十五回連載)

建物主役の時代

新たな社会資本整備

「失われた十年」を境に、日本は成長経済から成熟経済への大転換を余儀なくされている。不動産・建築の分野でいえば、それは右肩上がりの地価(土地神話)を背景にスクラップ&ビルドを続けてきた時代の終焉であり、土地から建物へ主役交代を意味する。経済のグローバル化は「建物主役の時代」における新しい不動産(建物)評価軸の導入を促し、成熟経済や地球環境は、長寿命・省エネルギー型の社会基盤の再構築を求めている。このシリーズでは建物を切り口に、長寿命・環境・キャッシュフローという三つのアプローチを用いて、二十一世紀の産業と生活の基盤にふさわしい土地・建物・都市のあり方を探る。

株式会社 オフィスビル総合研究所
「オフィスビル研究会」

オフィスビル総合研究所「ベースビル研究会（巻末掲載）」編著により、鹿島出版会から「次世代ビルの条件」を出版（平成十二年五月）することができ、業界内外の方々からの反響を得て、日本経済新聞経済教室基礎コースに「建物主役の時代」という新たなテーマでシリーズ掲載したリポートです。

オフィス空間の自由度を向上させる研究の成果として、建物のフレキシビリティが長寿命化や資産価値を高める有効な手段であるという確信を得て「次世代ビルの条件」を出版するに至りました。変わるものと変わらないものを見分けて設計するスケルトン・インフィル（S・I）の手法をベースに、時代の変化や技術革新、さまざまなテナントの用途や個性への対応など、柔軟で最強のビル造りにスポットを当てた考え方です。土地神話の崩壊後、建物が主役の時代を迎えて、優良な社会資産としての建物が次世代に継承される一助になれば幸いです。

「ベースビル研究会 一同」

もくじ

- ① はじめに
／成熟社会を支える基盤（いびつな国富構成・海外マネーの衝撃・環境の世紀に向けて）
- ② 寿命と変化対応力1／日本の建築物は短命
〈住宅寿命の国際比較・短命な理由・時間軸のない経済効率主義〉
- ③ 寿命と変化対応力2／長期の視点で価値向上
〈ライフサイクルマネジメント・優良な社会資産形成の誘因に・経営を左右する要因に〉
- ④ 寿命と変化対応力3／旧耐震ビル建て替えを
〈耐震性向上は不可欠・耐震技術の進歩・老朽化進む都心部〉
- ⑤ 寿命と変化対応力4／社会的陳腐化を防ぐ
〈静かな破壊・スケルトンインフィル・選択肢を増やす時代〉
- ⑥ 寿命と変化対応力5／再投資で資産価値向上
〈守りから攻めへ・リニューアルが建て替えか・事後保全から予防保全へ〉
- ⑦ 寿命と変化対応力6／空間利用の自由度力ギ
〈引き算の建築・インサイドアウトの設計・技術、制度、価値観〉
- ⑧ 環境共生1
／欧米企業の投資条件に〈具体的な目標設定・努力目標から製造者責任へ・実現の手法〉
- ⑨ 環境共生2
／設備より自然の力活用〈近代建物の忘れ物・原点に戻る・五感に優しい建物〉
- ⑩ 環境共生3
／評価基準の国際化進む〈環境効率十倍に・評価基準の模索・産業廃棄物の規制強化〉
- ⑪ 変わる評価基準1
／収益還元リスクも精査〈外資が変えた不動産評価・デューデリジェンス・リスク評価〉
- ⑫ 変わる評価基準2
／金融と融合質の向上を〈不動産投資市場開幕へ・投資市場成功の課題・中身の整備を〉
- ⑬ 変わる評価基準3
／資産価値左右する管理〈管理重視の背景・プロパティマネジメント・競争市場へ〉
- ⑭ 変わる評価基準4
／ニーズの進化見極めて〈収益の源泉は顧客・顧客志向の盲点・ファシリティマネジャーの登場〉
- ⑮ まとめ
／発想転換で新ビジョン〈建物構造体を都市基盤に・貧しさの構図・世界都市の条件〉

オフィスビル総合研究所「ベースビル研究会」メンバー 一覧

(アイウエオ順)

- 浅沼龍一 (株式会社竹中工務店 LCM推進室 課長代理)
 伊藤幹雄 (株式会社インターオフィス 常務取締役)
 岩井光男 (三菱地所株式会社 丸の内設計部 部長)
 岩澤昭彦 (株式会社日建スペースデザイン シニアデザイナー)
 植村公一 (株式会社インターナショナル デザインイクスチエンシ 代表取締役社長)
 大武通伯 (株式会社日本設計 技術センター 参与)
 太田三津子 (不動産ジャーナリスト)
 川合廣樹 (EQEインターナショナル 常務取締役)
 木俣信行 (鹿島建設株式会社 設計エンジニアリング総事業本部 技師長)
 葛岡典雄 (鹿島建設株式会社 設計エンジニアリング総事業本部 設備設計部長)
 小林茂允 (ジェイアール東日本ビルテック株式会社 営業開発部 担当部長)
 竹田かおり (松下電工株式会社 東京エンジニアリンググループ)
 田中淳逸 (三幸エステート株式会社 コンサルタント部 株式会社オフィスビル総合研究所 取締役)
 中川誠一 (株式会社松田平田 BEEMS 室長)
 堀千太郎 (株式会社竹中工務店 綿本店設計 課長)
 三上慎司 (株式会社日建設計 設計部)
 森島清太 (鹿島建設株式会社 設計エンジニアリング 総事業本部 建築設計部長)
 李 泰久 (システム オーデザイン アソシエーツ 代表)
 主権 本田広昭 (株式会社オフィスビル総合研究所 代表取締役 三幸エステート株式会社 常務取締役)

以上十九名

株式会社オフィスビル総合研究所は、一九九七年に設立以来、賃貸オフィスビル市場の動向分析などを専門に手がけるシンクタンクとして、さまざまな調査・研究・提言活動を行っています。

出版物

- 「自由度が商品価値の時代に」 (オフィスビル総研レポート①) ・ 「定期借家権導入議論」 (オフィスビル総研レポート②)
 「都市再生」 (オフィスビル総研レポート③) ・ 「フリープランオフィス」 (オフィスビル総研レポート④)
 「東京オフィスビル市場の分析と展望」 (オフィスビル総研マーケットレポート四半期統計)
 「定期借家法ガイドンス」自由な契約の世界へ」 (住宅新報社 刊 弁護士 N.Y. 州弁護士 小澤英明氏・オフィスビル総合研究所 共著 2000年4月)

〒104-0061 東京都中央区銀座四一六-1 銀座三和ビル
 電話 03 (3561) 8008・FAX 03 (3564) 8040
 Commercial Property Research Institute Inc.

<http://www.officesoken.com>

建物主役の時代

新たな社会資本整備

①

〈いびつな国富構成〉土は富が土地に吸い取られ、地神話が崩壊したといわれ、建物・設備など次世代に受けて久しいが日本の国富(国)



はじめに

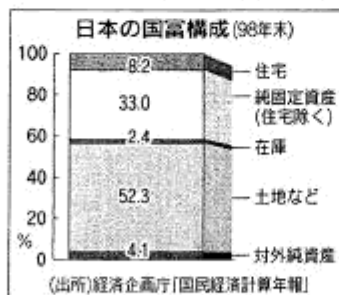
民が所有する資産と負債の社会基礎の核と、正味資産)構成を見る。いまに土地の比率が過半を占め、住宅資産の割合が低い(グラフ)。これ

具体的には次世代の建物

の評価軸として「収益性」の導入をきつかけに、土地の所有から、土地の利用(建物と、その収益性)へ命と変化対応力」という三(建物と、その収益性)へ点を挙げ、二十一世紀の成と評価の対象が転換しつつある。この流れは、バブル崩壊の集合体である都市のあり方を探っていく。

成熟社会を支える基礎

来、建物は産業と生活の基盤でありながら、土地本位制の意識が根深い日本では、土地に比べ軽視されてきた。しかし、地価の長期下落に加え、時価会計や収益還元法による不動産評価軸だ。



〈環境の世紀に向けて〉社会基盤をどう直すべきか。日本は今、成長経済から成熟経済への構造転換に苦しんでいるが、これを乗り越えるには企業や家計のリス

トラのみならず、社会基盤を構築して建てるべき。そのものを「省エネ・省コスト」の手法は、倫理的にも経済的にも不可能になる。環境省エネルギー省が、省エネ・省コストが上乗せされ、型に切り替えていく発想が、経済活力の低下という視点から、日本は近い将来、かき上がる「容易に建て替えられない」は、地球環境時代」を迫るだろう。

オフィスビル総合研究所

2000.10.06

日本経済新聞

建物主役の時代

新たな社会資本整備

②

〈住宅寿命の国際比較〉 までにかかるすべてのコストを建物寿命で割り戻せば、日本人の年間の住居費負担は欧米の三倍をはるかに超えるだろう。



寿命と変化対応力①

住宅の平均寿命は米四十四年、英国七十五年、日本は二十六年(グラフ)。日本は建物寿命が短く上に、主因が住居費(土地代を含め)から取り壊される(む)にあることは、国民の

多くが実感している。

商業用建物も同じような傾向がある。ヨーロッパでは歴史的建造物がいまだに現役で使われているし、米

物は物理的な耐用年数が来る前に、社会的ニーズに合わないなどの理由で取り壊されるケースが多い。第二に建物の骨格部分で

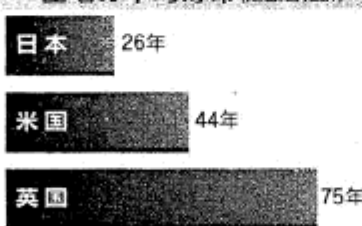
〈短命な原因〉なぜ、日本のある建物は短命なのか。まの設備が一体的につくられず、質より量の時代に建設されているため、設備更新が難しい。第三に、きちんとし

日本の建築物は短命

建て替えたものはほとんどない。これらのビルに對する投資家が、市場価値を保つために機能の更新や用途転換を繰り返しているからだ。

それに対して、日本の建物は、背景には事業費の多くが土地代にとられ、建築費

住宅の平均寿命(建設省推計)



(出所)平成8年版建設白書

歴史風土も影響している。石の文化の欧米では、建物を欠いたビル経営のあり方がある。建て主は建築費などの初期投資額に対する関心は極めて強いが、建物が何年持つか、ランニングコストはどうか、設備更新や用途転換は可能かといった多面的な評価基準を持ち合わせていない。

一方、豊かな森林資源に恵まれ、地震、台風、火事などの自然災害が多い日本では、事あるごとに木造建築を建て替えてきた。時間軸で判断すれば、建て替えるを繰り返すより、ニーズの変化に柔軟に対応できる長寿命建物の方が、経済的にも環境面でも望ましいことに気づくはずだ。

オフィスビル総合研究所

2000.10.09

日本経済新聞

新たな社会資本整備

ら、建物の効用を最大化するのが目的である。

例えば、従来、

ため、セネコン（総合建設）項目は敷地条件

「ライフサイクルマネジメント(LCM)」の研究が、資金計画などだったが、LCMではそれらに加え、予定使用年数や生涯にかかる建物の生涯を通じてかかる経費用まで考慮する。設

寿命と変化対応力②

営業段階では維持管理データの収集・分析、解体・撤去つなぐ懸け橋ともなう。段階では解体方法や廃材のリサイクルまで検討していくというものだ。

ていたつくり手と使い手をつなぐ懸け橋ともなう。長寿命で優良な社会資産を生み出すためにも不可欠な考え方である。

にLCCの増大に直面するケースが非常に多い。建築費は多少割高でも長寿命でランニングコストやエネルギー使用量などが低い建物

（優良な社会資産形成の誘因に）LCMが注目され、図に示したように、建物 社会が求める社会基盤の条
完成前の建設、企画・設計 社会が求める社会基盤の条

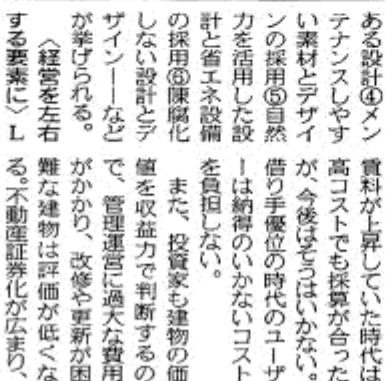
計についても完成後の性能変化予測や維持保全計画、生涯に費やすコスト（LCC）やエネルギー（LEE）などまで検討する。

次いで部品や部材の交換手段の確保や改修計画とコストの検討を行い、管理運

ている理由は、成熟経済に入って建物の資産価値を長く維持・向上させる意義や、効用に目が向くようになったことや、環境問題に対する意識の高まりである。これは建物の利用者の立場に立った手法であり、断絶し

費はLCCの四分の一、完成後にかかるコストが残りの四分の三を占める。だが、発注者は、建設費などの初期コストをできるだけ抑制しようとするあまり、メン

テナンスなど建物完成後のコストを膨らませ、結果的



住宅にも有効な見方が世の中に広まり、時
々ビルなどの収益不
間軸で建物を考え、評価す
る発想が定着するだろう。
オフィスビル総合研究所

建物主役の時代

新たな社会資本整備

④

〔耐震性向上は不可欠〕 人強、全壊家屋九万戸強、
「安全」はすべての建物の半壊・一部損傷家屋約三十
基本だ。地震国・日本で危
四万戸、損失額
は十兆円に達し
た。特に倒壊し
た建物の下敷き
になって多くの
犠牲者が出たこ
とは、これまで
の都市防災の考
え方を揺るがした。
り、第一は経済的な死
である。
阪神大震災の死者は六千

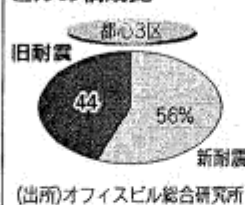


寿命と変化対応力③

多く、所有者は経済的な危
機に直面した。
国には損失を極小化し、
復旧コストをどうカバーす
るか、という現実的な視点
が欠けている。地震損失に
対する国の補償や、国の定
める保険すらない。
工学や耐震技術はコンピュ
ーターの処理能力の飛躍的
な向上で大幅に進歩した。
地震予知はできないが、地
震被害はかなり正確に予測
できるといふ。
耐震技術も、地震の揺れ
を減殺して構造や内部の安
全性を高める制振技術や免
震技術が開発・実用化され
ている。さらに地震による
建物の損失可能性が最大と
なる状態に対して補修費を
最小化するような設計をす
べきだと指摘している。
《耐震技術の進歩》地震
主要構造を守る損傷制御技
術も実用段階に入った。変
形した部材を交換するだけ
で建物の再使用ができたた
め、復旧コストも時間も少
なくて済む。
ただ、これで万全かと言
えば疑問は残る。建築基準
法は大地震の度に強化され

旧耐震ビル建て替えを

旧耐震基準のオフィスビルの構成比



(出所)オフィスビル総合研究所

リスクマネジメントの専
門家は、発生確率が高く、
建物の損失可能性が最大と
なる状態に対して補修費を
最小化するような設計をす
べきだと指摘している。
《耐震技術の進歩》地震
主要構造を守る損傷制御技
術も実用段階に入った。変
形した部材を交換するだけ
で建物の再使用ができたた
め、復旧コストも時間も少
なくて済む。
ただ、これで万全かと言
えば疑問は残る。建築基準
法は大地震の度に強化され
る。建設位置と断層の距
離や地盤との関係を十分に
解明しておらず、耐震基準
が強化される以前の建築基
準法の「旧耐震基準」によ
る建物には無力である。
《老朽化進む都心部》耐
震技術があっても、老朽建
物を建て替える社会システ
ムが十分に機能していなけ
れば、防災対策としては不
完全だ。
現在、首都圏（二都三圏）
のオフィスビルの約三分の
一が、旧耐震基準による建
物の視点で欠いた経済効率主
義、日本人特有の危機管理
意識の欠如が相まって、有
効な耐震技術もまだ一部に
しか採用されていない。
建物を社会基盤とらえ
るならば、公的機関の耐震
診断を前提に建て替え時の
立ち退きに関する特別法を
つくるなど、新社会資本整
備を促進する新しい法制度
や施策が欠かせない。
情報技術（IT）革命に
経済回復の活路を期待する
ならば、通信インフラと同
時に、関連産業が集積する
都市と建物のリスク管理に
も、もっと目を向ける必要
がある。
オフィスビル総合研究所

2000.10.12

日本経済新聞

建物主役の時代

新たな社会資本整備

⑤

「静かな破壊」建物の寿命を脅かす要素には地震による「瞬時の破壊」のほか、可変的な因子に分けて考える必要がある。不変的な因子には安全性、

基礎

に、社会のニーズに合わない因子には設備になって取り壊される「静かな破壊」がある。

こうした社会的陳腐化を などに加え、空間の使い手
防ぐには、建物に要求され や使い方の変化がある。最
る要素を、不変的な因子と 近のオフィスをもて、

寿命と変化対応力④

激な情報技術（ＩＴ）革命と、それに伴うビジネススタイルやワークスタイル、組織の変化が著しい。こうした変化は今後、さらに加速度を増すだろう。

変化が激しく、先が読みきれない時代には、可変的

社会的な陳腐化を防ぐ

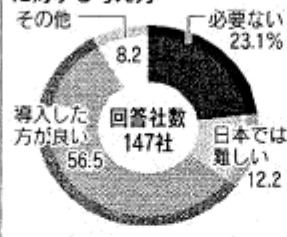
な因子まで建物と一体的につくり込む従来の方法ではなく、すでに二一ズに合わなくなる。そればかりか、組み込まれた設備や機能が、建物の変化対応力を失わせる危険すらある。

三百年もつ耐久・耐震性をもち、内部のインフィルを変換することで時代変化や多様化するニーズに随時対応していくというものである。

欧米ではこうした思想がばならない。

準仕様に仕上げてから貸す方法が一般的だ。企業が独自の空間をつくる場合は新品の標準仕様を壊してつくり直し、移転する際には標準仕様に戻して返さなければならない。

日本企業の「スケルトン借り」に対する考え方



(出所)三幸エステート調べ

これではコストも時間も二重にかかろうと、膨大な資源が使われないまま無駄になる。

日本には、スケルトンインフィルを阻害する建築基準法上の手続きや消防法上の制約がある。標準仕上げる、大部署中心の画一的な

り、外資系企業だけでなく日本企業でも合理的で自由度の高い「スケルトン借り」を支持する数が過半を越えた(グラフ)。

《選択肢を増やす時代》

成熟社会とは多元的な価値観を認める社会であり、それは建物のあり方にも共通

度と併せて導入すべきだ。設計には「構造百年以上、設備二十年、内装十年」が目安となろう。これらは、長期安定収益を期待する投資家、自由を望む利用者を

オフィスビル総合研究所

オフィスが大々だった時代には便利なシステムと受け止められていた。しかし、オフィスに求められる機能に求められる機能も、働き方や組織も目まぐるしく変化するようにな

する。二十一世紀の社会基盤となる長寿命建物は、前述の不変のニーズを満たす構造体と可変的のニーズに自在に対応できる仕組みを併せ持つ必要がある。

設備や内装を容易に更新することができる設計手法と、その利点を生かす新しい賃貸借制

建物主役の時代

新たな社会資本整備

⑥

〈守りから攻めへ〉これ
から迎える「容易に建て替
えられない時代」に求めら
れるのは、建物の利用価値
や資産価値を長期にわたっ
て維持向上させる技術や仕
組みである。



寿命と変化対応力⑤

日本は今までスクラップ
・アンド・ビルドで対応し
買が増えてきた。その度に

再投資で資産価値向上

住宅でも同様に、管理状態が
売却価格を左右するように
なる。

時期を設定し、そこから逆
算して「残存期間の収益(効
用)を最大化するために、
何をすべきか」と考え
ておく。

建物投資家と使い手の評
価にさらされるようになれ
ば、管理やリニューアルに
されたケースは非常に少な
い。純粋にオーナーの立場
にたって検討してくれる独
立系の「オーナーズコンサ
ルタント」が極めて少ない
ことが原因だ。

再投資が不可欠だ。リスク
管理からは予防保全が望ま
しい。問題が起こってから
設備更新やリニューアルを
実施しておけば多くのトラ
ブルが避けられる。

また、長期修繕計画およ
び実施記録の有無で、建物
価値の評価も変わってくる
はずである。

老朽化したから改修する
というのではなく、リニュー
ールを必要に合った機能
とデザインに再生する絶好
の機会と考えるべきだ。建
物の価値を高めるような
「戦略的リニューアル」を
考えたい。

分譲マンションでは定着し
たが、なぜかオフィスビル
では欠落している。長期修
繕計画を立て、設備などの
オフィスビル総合研究所

2000.10.17

日本経済新聞

建物主役の時代

新たな社会資本整備

「引き算の建築」建物をして、加工できる基礎と「寿命と変化対応力」の視 仕組みを持った点から検証してきた。この「ミニマム整備」の建物を指す。



項のまとめとして、次世代建物の方向性を「引き算の建築」に求めたい。

引き算の建築とは、時代を超えて必要な基本性能を備え、それ以外は随時付加

寿命と変化対応力①

空間利用の自由度カギ

は、建物の主張や特殊性は、用途を限定し、価値を下げる要因になりかねない。

外観は人工大地のように景観と調和し、内部は自由度と快適性を最大限発揮できる空間があればよい。所

明、空調、防災設備など異

は、建物の主張や特殊性は、用途を限定し、価値を下げる要因になりかねない。

外観は人工大地のように景観と調和し、内部は自由度と快適性を最大限発揮できる空間があればよい。所

明、空調、防災設備など異

は、建物の主張や特殊性は、用途を限定し、価値を下げる要因になりかねない。

外観は人工大地のように景観と調和し、内部は自由度と快適性を最大限発揮できる空間があればよい。所

を越えて利用できる質の高い空間の創造だ。

引き算の建築は、自社ビルにありがちな個性の主張や特殊性とは対極にある。建物の所有者も利用も用途も流動化し、建物の価値が収益で計られる時代に計だが、空間の自由度を間ほモジュールより小さく

は、建物の主張や特殊性は、用途を限定し、価値を下げる要因になりかねない。

外観は人工大地のように景観と調和し、内部は自由度と快適性を最大限発揮できる空間があればよい。所

明、空調、防災設備など異

は、建物の主張や特殊性は、用途を限定し、価値を下げる要因になりかねない。

を越えて利用できる質の高い空間の創造だ。

引き算の建築は、自社ビルにありがちな個性の主張や特殊性とは対極にある。建物の所有者も利用も用途も流動化し、建物の価値が収益で計られる時代に計だが、空間の自由度を間ほモジュールより小さく

は、建物の主張や特殊性は、用途を限定し、価値を下げる要因になりかねない。

外観は人工大地のように景観と調和し、内部は自由度と快適性を最大限発揮できる空間があればよい。所

明、空調、防災設備など異

は、建物の主張や特殊性は、用途を限定し、価値を下げる要因になりかねない。

2000.10.18

日本経済新聞

建物主役の時代

新たな社会資本整備

⑧

〈具体的な目標値設定〉二〇二二年の各国の二酸化炭素削減目標は、日本は二〇二二年の削減目標が、環境を越えた取り組み定められた。



環境共生①

が進んでいる。
一九九七年の地球温暖化防止京都議定書(COP3)では企業の利益や国益よりも地球にとっての利益を上位に位置づけ、二〇〇八年

三分の一、運用段階で三分の二であり、建物のライフサイクル全体での削減努力が必要だ。

達成が可能とされている。最大の課題は、どう誘導していくかというシナリオにある。

京都議定書に合わせ、日本建築学会は「今後、国内の建築物はCO₂排出量の三〇%削減、耐用年数の三倍増

欧米企業の投資条件に

を目標すべきである」との声明を発表、具体的な行動に向けた研究グループを結成して活動を開始した。

ボールの環境調査会社を呼べるようになるだろう。可能な建物や都市をつくる。〈実現の手法〉環境負荷の少ない建物を実現する方法は三つある。第一は繰り返し使われてきたように、物の耐用性を伸ばすことと必要の変化に耐えられる柔軟性を確保することだ。建物の寿命が長くなれば、建設行為に伴う資源やエネルギー、CO₂、廃棄物などの年間当たり必要量・発生量は低下する。

第二は所有と利用の仕組みの見直しである。私有の権利を無限に近く認め、共有の概念がない現在の仕組みでは、世代を超えて利用

オフィスビル総合研究所

新たな社会資本整備

基礎

環境共生②

設備より自然の力活用

それに、設備は設備、建

量化やバーレス化で中庭や吹き抜け、夏の目差

エネルギー源	割合 (%)
冷房熱源	23%
空調動力	27%
照明・コンセント	33%
その他	14%
給湯	3%

て、自然力を取り入れた住宅
 宅寄りのオフィスや日本の
 気候風土に合ったビジネス
 ファッションが生み出され
 ることに期待したい。

オフィスビル総合研究所

や光や緑を建物の差を勘案し、五感に心地よい環境の創造と地球環境負荷の削減という二つの視点から、自然力を取り入れ、秋には窓を開けて外気を取り入れ、仕事の合間に緑の中庭やバルコニーでく

ムが増えてきた。気候風土の差を勘案し、五感に心地よい環境の創造と地球環境負荷の削減という二つの視点から、自然力を取り入れ、秋には窓を開けて外気を取り入れ、仕事の合間に緑の中庭やバルコニーでく

また、建物の省エネを達成するには一年中青広にネクターというビジネススタ

建物主役の時代

新たな社会資本整備

〈環境効率十倍〉環境・エネルギー消費量を現状問題は情報技術(IIT)との十分の一にする「ファク



環境共生③

経済活動を根底から変える要素だ。

世界をリードする約百五十社による「持続的発展のための世界経済人会議」は一九九四年、先進国の資源

らしつつ、建物の効用や生産性、環境の質を高めて環境効率を上げることが求められている。

九七年、カナダ政府質の質④長期耐用⑤ライフサイクルマネジメント⑥近隣源庁は先進十四カ国に呼びかけ、国際的な建物の環境

検討が行われている。最終的にそれが世界のデ

産業廃棄物規制も年々強化されていく。一例を挙げる来、建設省では二〇〇〇年した料金体系から、分別すれば処理コストが二〇一五〇%安くなる新料金体制に移行しつつある。

評価基準の国際化進む

効率は四倍、建築計画上の様々な配慮で射撃園内にあるといわれている。

GB C 98国際枠組委員会監修のもと、建築業協会が翻訳・編集、日本建築学会や学識経験者が協力して完成している。

英国や米国でも建物の環境評価基準づくりが始まっ

「産業廃棄物規制の強化」一方、建築物に関する材料の削減が不可欠だ。また、オフィスビル総合研究所

「評価基準の模索」建物の環境効率アップを誘導する手法として、客観的な評価基準づくりも進んでいる。

評価マニュアルは①資源消費②環境負荷③室内環境S O) においても世界的な

「産業廃棄物規制の強化」一方、建築物に関する材料の削減が不可欠だ。また、オフィスビル総合研究所

「評価基準の模索」建物の環境効率アップを誘導する手法として、客観的な評価基準づくりも進んでいる。

建物主役の時代

新たな社会資本整備

「外資が要した不動産評価」不動産は極めてローカルの強い商品といわれてきた。基礎が持ち込まれた。



きたが、ビジネス活動の国際化に伴い、不動産もグローバルルールによる競争に巻き込まれている。

ここ数年、日本の不動産に海外の投資家からばく大

「土地こそ資産」と考えていた日本では建物の価値は考慮されず、複雑な権利や付属物のない更地の価値が最も高かった。しかし、欧米の投資家は逆。更地のままでは高い収入は期待できないし、安定

変わる評価基準①

収益還元、リスクも精査

象物件の収益力や運営力、内在するリスクを精査して投資判断を行った。

（デューデリジェンス）欧米の投資家が投資判断の際に最も警戒することは、断を下す。

例えば、物的状況調査の最大の目的は瑕疵の発見と面でのリスクが少なく、再投資額が少なくて済むものを探し出すことだ。

デューデリジェンスに耐えられる建物とはあらゆる面でのリスクが少なく、再投資額が少なくて済むものを探し出すことだ。

同社は損失をカバーする

オフィスビル総合研究所

した収益物件に加工する開発費や開発リスクが高いと見て、安定した利回りが上がる既存物件を物色した。そして「不動産の価値を、建物が生み出すキャッシュフローで計る」という収益還元価格をもとに、投資対象物件を選定した。

期待利回りの低下リスクを回避するために、購入前のデューデリジェンス（物件精査）には相当のコストをかける。物的状況調査、法的調査、市場調査、不動産経営状態調査、環境調査など多岐にわたり、投資家は各分野の専門家からの詳細な報告書をもとに最終判断を下す。

ある米国の投資会社は地震リスクの調査会社に依頼して、投資物件の地震や建物に安心感を与え、それが株

見直され、企業会計に反映されれば、担保価値と売却益期待で企業が低未利用地を所有する時代は終わる。不動産はキャッシュフローを最大化できる能力をもったプレーヤーのもとに集まることになるだろう。

建物では予定売却時期までに発生する補修費用やリノベーション費用を洗い出す。電気容量が市場の要求水準を満たさないことがわかれれば、電気容量を増設するコストを算出し、それを差し引いた価値を提示する。有名な建築家の設計とか、当初の建築費の多寡などはほとんど考慮されない。そこでは実に現実的な減点主義が貫かれている。

「リスク評価」投資家は費用対効果を検討し、地震保険を選択した。地震被害事業者などの場合も施設の最大損失可能性を分析し、損失をカバーする手段を講じておけば、投資家は損失をカバーする

2000.10.24

日本経済新聞

建物主役の時代

新たな社会資本整備

⑫

〈不動産投資市場開幕〉 産小口化商品や、不動産が
 〈不動産と金融を結び付〉 らる収益を裏付けとし
 け、千三百兆円の個人金融 た不動産証券化
 商品が開発され
 た。これらは主
 に大口投資家を
 対象にしていた
 が、二〇〇〇年
 度中には一般投
 資者も参加でき
 る本格的な不動産投資市場
 が誕生する見込み。それが
 「日本版REIT(リート)」
 と呼ばれる不動産投資信託
 を小口化して販売する不動



変わる評価基準②

市場である。

不動産投資信託とは複数の
 投資家から集めた資金で
 不動産を運用し、果実を分
 配するものだ。改正投資信
 託法の二〇〇〇年十一月末
 施行を受け、東京証券取引
 所は二〇〇〇年度中をメド
 へ投資市場成功の課題〉

は、公表されたものだけで
 も数兆円に達する。
 フォンド組成上の課題や
 新市場の行方は指摘されて
 いるので、ここでは「建物」
 から不動産証券化にアプロ
 ーチしてみたい。

は投資適格物件の不足。第
 二は建物の収益性に基づく
 不動産評価基準と専門家の
 不足。第三は投資家に代わ
 って建物の価値を最大化さ
 せる物件管理運営者(プロ
 パティーマネジャー)の不
 足である。不動産投資信託

〈中身の整備を〉特に投
 資適格物件の不足は深刻
 だ。不動産証券化先進国の
 米国では住宅、ビル、商業
 施設などが証券化されて株
 式と同様に流通している
 が、日本では安定した投資
 対象になる良質な賃貸住宅
 が極めて少ない。借り手保
 護の借地借家法のもとでは
 地主の即税対策用のアパー
 ト程度しか供給できなかつ
 たためだ。また、地価上昇
 や担保価値に依存してきた
 日本では、その他の建物も
 総じて短命で管理もおろそ
 かになりがちだった。
 近年、資金繰りに行き詰
 る企業が増え、保有不動産を
 手放す例が目立つが、建築
 基準法上の旧耐震基準に基
 づいた建物だったり、立地
 や規模や使い勝手が悪い
 るものが多い。売値が低い
 が、表面利回りは高くなる
 だけなく、ベースの実物
 不動産に着目し、良質な建
 物の整備と評価基準づくり
 を進める必要がある。回り
 道のように見えるが、投資
 評価に堪えられる建物を核
 とした社会資本整備を着実
 に進めなければ、日本版R
 EITは投資家に失望を与
 え、一過性のブームに終わ
 る危険がある。

金融と融合、質の向上を

不動産投資信託市場の開
 設準備を進めている。すで
 に不動産大手と生損保、証
 券会社などの金融大手が手
 を組んで不動産ファンドを
 組成し、東証に上場する意
 思を示している。その規模
 は三つの課題がある。第一
 だ。

は金融主導で進んでいる
 が、これが現実投資家にな
 受け入れられるかどうかは
 あくまでもファンドの中
 身、つまり実物不動産のパ
 フォーマンスによるから
 だ。
 近年、資金繰りに行き詰
 る企業が増え、保有不動産を
 手放す例が目立つが、建築
 基準法上の旧耐震基準に基
 づいた建物だったり、立地
 や規模や使い勝手が悪い
 るものが多い。売値が低い
 が、表面利回りは高くなる
 だけなく、ベースの実物
 不動産に着目し、良質な建
 物の整備と評価基準づくり
 を進める必要がある。回り
 道のように見えるが、投資
 評価に堪えられる建物を核
 とした社会資本整備を着実
 に進めなければ、日本版R
 EITは投資家に失望を与
 え、一過性のブームに終わ
 る危険がある。

2000.10.25
 日本経済新聞

建物主役の時代

新たな社会資本整備

⑬



〈管理重視の背景〉建物 優位になった。これも管理運
の管理運営の良しあしが物 営の見直しにつ
件価格や賃料に反映される ながった。これ
をきっかけに顧 客満足度のアッ
プと管理コスト 削減という、一
見相反する課題 へへの取り組みが
始まった。

変わる評価基準③

時代がきた。地価上昇に依
存できない以上、自力で建
物の収益力や効用を向上さ
せない限り資産価値や競争
力は維持できない。
また、賃貸市場が借り手
物は常に投資家の目で見

価値を精査されるため、不
物の使用実態などを調査・
動産の収益力を最大化する 分析して報告し、収益力向
攻めの管理運営が求められ 上に不可欠と判断すれば再
る。米国ではこの役割をア 投資（リニューアル）計画
ロパティマネジャー（物件 なども提言する。
の管理運営責任者）が担っ 利用者にとって安全で快
ている。 適な空間とサービスが提供
〈プロパティマネジメン されているか、効率的な管
ト〉プロパティマネジメン 理が行われているかなどに
ト（PM）は従来の管理と 常に目配りしながら、任さ
どが違ふのか。 れた物件のキャッシュフロ
PMの業務は清掃や保守 ーを改善し、様々なリスク
点検などの建物管理業務 を回避する。それによって
や、テナント誘致、賃料徴 クライアントの利益を最大
収などにとどまらない。建 化するが使命である。

資産価値左右する管理

所有と経営が分離し、不動
産投資市場が確立している
米国では、高い能力を備え
たプロパティマネジャーは
複数の物件を任されて高い
成功報酬を得ている。
一方、日本企業は保有不
動産の管理運営を自前で
行っているか、効率的な管
理が行われているかなどに
常に目配りしながら、任さ
れた物件のキャッシュフロ
ーを改善し、様々なリスク
を回避する。それによって
クライアントの利益を最大
化するが使命である。

かわり、正当な評価もされ
ないため、高コスト・非効
率・低報酬に陥った。
〈競争市場へ〉この体質
を残したまま管理コスト削
減を強ければ質は低下し、
建物価値は下がる。
そこで管理運営業務を全
面的にアウトソーシングし
たり、グループや系列にと
らわれずに委託先を選ぶ動
きが出てきた。土台が揺ら
いだ管理会社やメンテナンス
会社は、従来の守りの管
理からプロパティマネジメ
ント業へと脱皮を図ってい
る。デベロッパーやゼネコ
ン（総合建設会社）もノウ
ハウを生かせるフィービシ
ネスとして、この分野に参
入しており、管理業は激動
の時代を迎えている。
これは建物にとって様々
な意味で歓迎すべき変化で
ある。長年にわたって建物
の価値を向上させる目的に
合致することはもちろんだ
が、優秀なプロパティマネ
ジャーの意見やノウハウを
建物の設計段階から取り入
れれば、ライフサイクルコ
ストの低減や省エネ建物の
実現にもつながる。
建物の使い手にとっても
メリットが大きい。日常の
管理の質が高まるだけでな
く、テナント企業側の施設
管理の統括責任者であるフ
アシリティマネジャーとア
ロパティマネジャーが協力
すれば、テナント・所有者
双方にとってメリットのあ
る柔軟な管理運営手法や契
約内容を構築できる。そこ
から多様化するニーズを実
現する知恵や工夫が生まれ
てくるはずだ。
建物を巡り専門家同士が
個々の立場と知識を尊重し
ながら、快適な環境を実現
するという共通の目的を達
成するために結びつく時代
が近づいている。
オフィスビル総合研究所

2000.10.26

日本経済新聞

建物主役の時代

新たな社会資本整備

⑭

〈収益の源泉は顧客〉不動産が許された時代があった。たゞえば都心の賃貸ビルはバブル崩壊まで需要が供給を大幅に上回っていたため、借り手には選択の余地もなく、知識も育たなかった。



基礎
コスト

変わる評価基準④

ユーザーが支払う対価で決まる。つまり、不動産（建物）の価値は最終的に利用者の評価に依存する。

しかし、バブル崩壊で市場が供給過剰になると状況は一変した。コスト削減の第一に、アンケート調査で

ニーズの進化見極めて

使い手の論理で管理運営、コストなどを見直すようになった。

〈顧客志向の盲点〉たゞ、留意しておかなければならないことが二つある。第一に、アンケート調査で

ら企業が相次いで撤退。版は利用者の本音はなかなか向を見極め、読み切れない。神大震災後には老朽ビルの引退させない。単なる願望部分はいかにようでも対応。人気が暴落し、最近では情。なにか、必須（ひつ）条。件なのかを的確に見極めな。が淘汰（とうた）されてい。ければならない。第二に技。術革新に合わせて利用者の。て初めて、事業者は収益の。ニーズも刻一刻と進化して。源泉が顧客であることを自。いる。利用者自身も数年前。の真ん中にあるからだ。

例えば、勝ち組企業は世。界市場を視野に入れ、コア。コンピタンスの強化と国境。を越えた最適配置を進めて。下資本を回収できないうち。に技術が進化して陳腐化す。るリスクがある。

建物側は変化に対応でき。る。企業は人、もの、金、。オフィスビル総合研究所

建物主役の時代

新たな社会資本整備

「建物の構造体を都市基盤に」建物に絞って論を進めてきたが、最後に建物の



集合体である都市のあり方について触れたい。

これまでの都市基盤整備のイメージは道路や鉄道などの交通機関、それに地面の下に埋設されている上下

まとめ

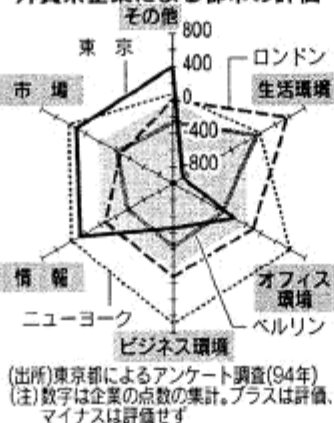
発想転換で新ビジョン

で強固な構造体のポリユームを決める。それを都市ビジョンと地域の性格に照らし合わせて割り振り、新社会資本整備の一環として政策的にも誘導する。

百年、二百年安全に使える耐久・耐震性を備えた構造物の効用や収益力で決まる

造体ならば、証券化して年金基金などを通じて社会全体で所有することも可能だ。内部は企業や個人が借りて自由に使える。二世紀の都市政策は、これあるビジョンも政策も実施性がある。

外資系企業による都市の評価



（出所）東京都によるアンケート調査（94年）
（注）数字は企業の点数の集計。プラスは評価、マイナスは評価せず

また、これ以上、スクラップ・アンド・ビルドを繰り返せば、地球環境にも大きな負荷がかかる。ビジネス環境への評価は低い。図示していないが、生に外資系企業による東京の環境は、香港、シンガポ

2000.10.30

日本経済新聞