

Topic 92 不動産鑑定とグリーンビル

あけましておめでとうございます。村上です。本年もよろしくお願ひします。本年初のメルマは、私が最近興味を持っている“不動産の価値”についてお届けします。

グリーンビルが市場で普及するために必要なことの一つは、その“価値”を市場で通用する価値、すなわち価格に適切に反映させることです。そこで、不動産鑑定士の役割が重要であることは容易に思いつきますが、いったい不動産鑑定の世界ではグリーンビルはどのように捉えられているのでしょうか。

世界では、不動産鑑定評価業務にグリーンビルを組み込み始めています。アメリカでは、米国不動産協会(Appraisal Institute)が不動産鑑定士を対象にグリーンビル評価のためのセミナーを開催しています。欧州では、英王立公認不動産鑑定士協会(RICS)内部に持続可能性不動産の投資と運営に関する諮問グループ(EU Advisory Group on Sustainable Property Investment & Management)が設立されました。

RICS の公認不動産鑑定士であり、上記諮問グループのメンバーである David Lorenz 博士が SB08(Sustainable Building 08)で、不動産業界の持続可能性の取り組みに関する考え方と“不動産の価値”について発表されています⁽¹⁾。ちょっとアカデミックで難解な感もありますが、興味深いものでもありますので、一部を簡単に紹介します。

1.不動産業界と持続可能性

現在のように、持続可能性に関する意識が高まっているときこそ、環境に優しい建物とその投資/管理戦略を広く市場に浸透させるのに絶好の機会である。

しかし、建物環境を理解し評価する手段や、不動産や建築業界(以下“業界”)における情報基盤や情報のフィードバック構造を整備しなければ、この好機は活かされないまま過ぎ去ってしまい、業界は問題の本質に取り組みず、“環境にやさしいという言葉でごまかす”という結果に終わるであろう。

業界において持続可能な開発の原理の導入を阻んでいる要因はいくつかあるが、その一つは、不動産価値の概念を根本的に間違っていることにある。

2. 不動産の価値とは？不動産評価とは？

不動産の価値は、人間の要求を満足させるために供給される一連のサービスによって決まる。しかし、一つの変数である経済的価値のみを分析することは、環境、社会、文化といった他の価値項目を分離させてきた。不動産価値の各項目は、本来分割不可能なものである。図1に示すように、不動産価値とは建物が環境や社会及び文化的価値を創造し守る能力によって決まるのであり、それらの価値を累積した結果である。

不動産評価は適切な評価理論なしに(Canonne & Macdonald 2003)行われているという懸念もある。20世紀における経済学の発展の歴史にも関係があるが、不動産の投資分析等が問題の根本を捕らえることなく数式化に頼り過ぎたり、不動産価値の理論が既に解けた問題だからではなく、複雑すぎる問題であったから、これをそっちのけにしてきた結果ともいえる。

評価分野の今後の進展は、数学的モデル化のテクニックの発展に依存するものではなく、人間とその環境の間を見出すことによる (Schmutz, 1948)。持続可能な開発問題との関連や不動産価値の理論と概念に対する取り組みの欠乏のために、現在の不動産評価業務は変動する市場における不動産資産の優位性を決定付ける要素 (環境や文化的価値) を考慮できていないと考えられる。商品としての不動産は、不動産の市場価値を決定する重要な要素として持続可能性に関する建物の特徴や性能 が強調されるようになってきているため、評価業務もそれに応じて変化すべきである。

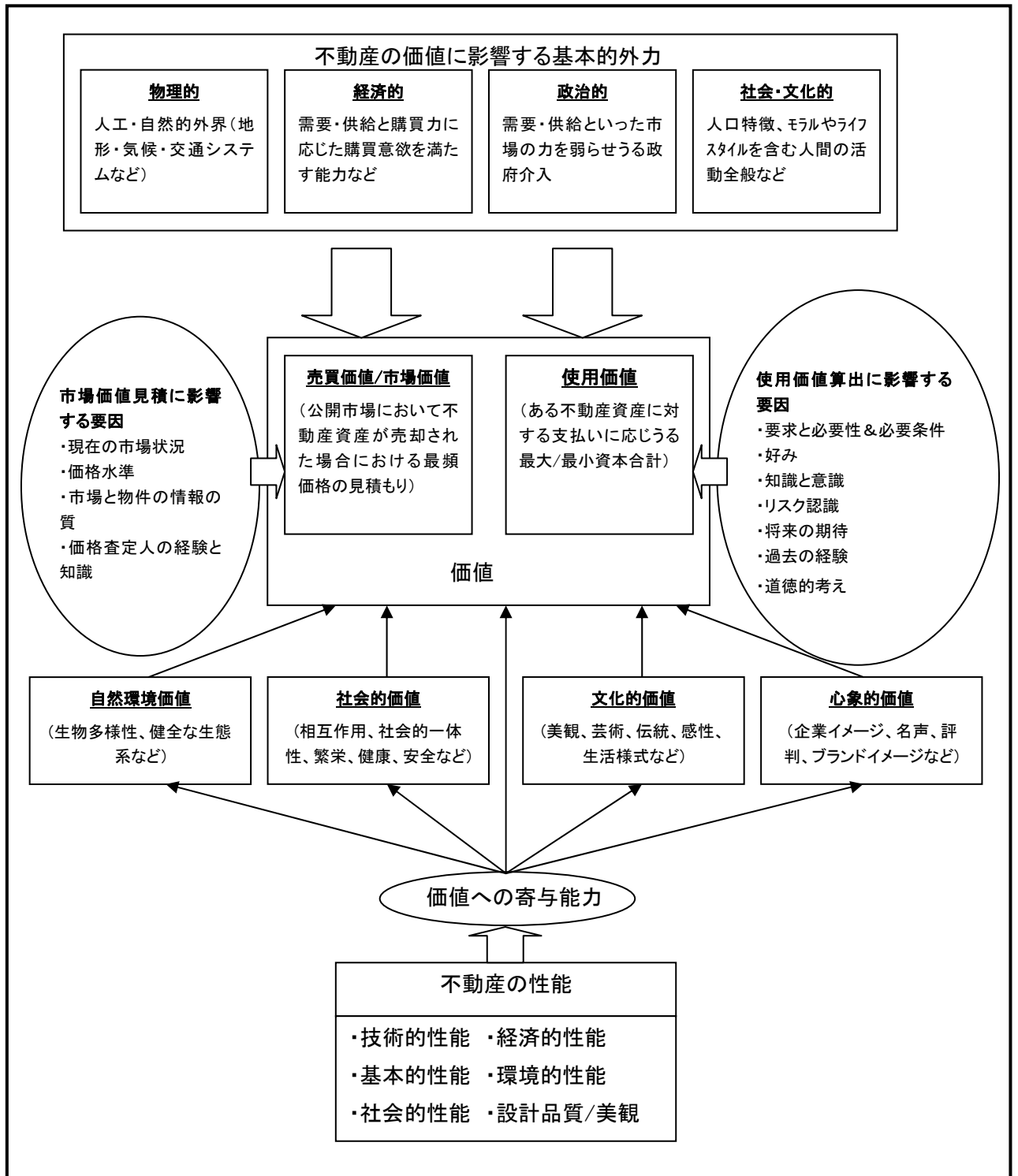


図1 不動産価値マップ

3. 業界の今後

業界関係者やその教育機関に課せられた持続可能な開発に対する課題は、非常に重要で緊急性のあるものである。考えるべき事柄が、環境の悪化や種の喪失といったことから、人類自身の種と文明の繁栄を守るために必要なサービスを失うという恐怖へと徐々に変化しているため、この課題に取り組むために取られる解法や行動は、これまで業界で“正”と認識されてきたものと完全に異なるものとなるであろう。

この課題に取り組むためには、“技術的解法”(新しい意思決定支援手段の開発、建物の知識、新しい情報リンクの構築、など)と同様に“精神的及び道徳的な解法”が必要となる。関係者は、次の二つの道を選ぶべき交差点に立っているようなものだ:①他者の利益のために行動できる人々が、究極的には自分の利益を得ることができるという原則を理解する道を進むか、②これまでのやり方を継続し、有限な資源と個々の利益及び最終的に資源の問題となる共有財の間に生ずる軋轢である“共有地の悲劇”に悩み続けるのか。

「モノの価値とは、生命、快適な暮らし、などを保つために人間の知識から生じる要求との関係から生じるものであり、モノそのものに本来備わっているものではない。よって、この関係の変化によって、価値が生じたり無くなったりする (Menger,1971)」(Lorenz 博士の論文⁽¹⁾中の引用文より)

Lorenz 博士は、「不動産の価値とは社会情勢や人間の要求によって変化するものであり、現在その変化点にある。ここで、これからの社会が求める価値を理解する努力をしないと、優良な資産である不動産の未来は暗いよ」、と言っているのだと感じました。そして、インフラ整備が十分に進んだ社会では、環境や文化といった生活を豊かにするものへの要求が高まり、それらを不動産価値に盛り込む仕組みを作り、業界全体で環境配慮型不動産の普及に努めなければならないと、警鐘を鳴らしているのでしょう。

出典

(1) Lorenz, D. and Lützkendorf, T. (2008) Next Generation Decision Support Instruments for the Property Industry - Understanding the Financial Implications of Sustainable Building

(村上の独り言)

前回紹介した大仏次郎が懐かしんでいた茅葺屋根に植えられた緑は、“芝棟 <http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/building/column/20081113/527995/> ”と呼ばれているものだそうです。同僚の建築士が教えてくれました。昔本で読んだのを覚えていたそうで、さすが建築士！私の漠然とした文章からよく察してくれた！と感心しました。以下、同僚からのメールの一部を掲載します。

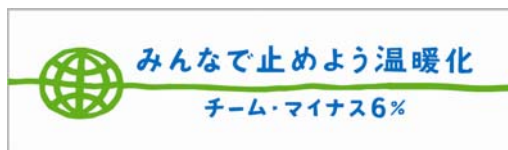
「芝棟は、古くは江戸時代の書物などにも記述があり主に関東以北に多かったようです。

街に緑を！というよりは、上記事にもありますが寒さ対策で屋根に土をのせて、土が流れないようにと根が丈夫な草を植えてました。(斜面地に芝等を植えるのと同じ原理です)

戦後も結構見られたようですが、現在は茅葺き屋根が衰退し、残っているのは全国でもわずかみたいです。ちなみに日本とフランスのノルマンディ地方だけに見られる建物です。」

バックナンバーはこちらからどうぞ！

「ERS のグリーンビルサイト」：<http://www.brown-green.com/>



イー・アール・エスはチーム・マイナス 6%に参加し

ています。