

委員長挨拶

建物のロングライフ化の重要性が説かれて久しい。「建物をロングライフ化する」と言葉にするのは簡単であるが、実際には所有者や管理者が、定期的に保守・点検や診断を行い、補修、修繕、更新、改修を的確に実施して躯体の物理的な寿命を延伸するとともに、老朽化や陳腐化した設備機器の入れ替えを何度か繰り返すことが必要となる。

建物は用途毎に基本的な性能を備えることは当然として、利用者にとっての安全性を備えていることは勿論、便利で快適な空間を提供することが求められる。更には不動産の流動化が一般的となった現在においては市場からの信用も大変重要であり、建物の安全性を確保し、利用者に安心感を提供するためには建築基準法や消防法等の遵法性を着実に遵守する必要がある。また、市場価値を高めて市場において、利用者から選ばれる建物となるためには、安全・環境性能など様々な性能も求められる時代となった。

建物のロングライフ化は、所有者や管理者の建物を使い続けるという意思だけでは成り立たず、建物の企画・設計・建設の段階から解体されるまでのライフサイクルの間に、所有者や管理者の下に建築士や維持管理者等の外部の専門家による維持保全と、市場のニーズを捉えながら建物の性能等の維持向上に努めるという長年に亘る取り組みによって、達成できるものである。

しかしながら、現状では建物にかかるこのような取り組みが市場で適切に評価されているとはいえず、その実現のためには建物の持つ性能や維持保全の状態等を定量的に把握して、同種の建物との水準を比較できる評価手法が求められる。

一方、不動産鑑定評価においてもストック型社会に対応するために、建物評価の精緻化が求められているところである。従来は地価が右肩上がりの時代にあって土地を中心とした評価がなされていたが、収益性を重視した評価への転換により建物価値の重要性が増してきている。不動産価格は3つの手法から求められるが、建物評価の精緻化にあたっては、原価法における減価修正、収益還元法における収益と費用の算定、取引事例比較法における個別的要因の説明性を高めるための理論構築と評価手法の確立が求められる。

本書はオフィスビルを対象として、その性能や維持保全状況、遵法状況等を43項目に細分化してレベルA（優れている）、レベルB（標準的である）、レベルC（劣っている）の3段階の評価を行い、その評価点を総計して定量化することで市場における標準的な水準に対する当該ビルの相対的な位置付けを把握できる手法を示しており、建物の改修企画や不動産鑑定評価における建物評価への活用が大いに期待されるものである。本手法が定着し、不動産市場でツールとして利用されることを願っている。今後、建物の性能等の価値が市場に認められていくためには専門家の果たす役割は大きく、不動産鑑定士や建築士等においては相互の情報共有を促進するとともに、技術の一層の研鑽に励み続けていただきたい。

ストック型社会の成熟に向け、良い建築の資産価値が積極的に認められる時代の到来を切に願っている。

最後に、本マニュアル作成に尽力して頂いた委員会の委員並びに事務局、そして、関係各位に厚く御礼申し上げます。

平成 29 年 3 月

オフィスビル性能等評価・表示マニュアル作成委員会
委員長 三橋 博巳