

本書の構成

建物は経年とともに劣化していくが、建物の資産価値を保持しつつ、長きに亘って市場競争力を確保しながら運営していくためには、効果的なバリューアップ改修を実施する等の措置を行うことが必要となる。

極力無駄のない適切な改修等を実現させる為には、社会や同一需給圏から要求される建物の性能等の水準を客観的に定量化し、性能等の向上の度合いを把握することが求められる。

また、不動産鑑定評価においてもストック型社会の進展に伴い、従来の土地中心の評価から建物価値も重視した評価が求められるようになっており、建物の物理的・機能的側面から建物の価格形成要因を客観的に定量化して、建物評価の精緻化を図る必要が出てきた。

こうしたことから、本書では、不動産マーケットにおいて広く取引されているオフィスビルを対象に、バリューアップ改修等の企画検討や不動産鑑定評価における建物の減価修正や還元利回りの算定の精緻化に向け、その具備する性能等を定量化して評価する手法を「オフィスビル性能等評価・表示マニュアル」として取りまとめ、併せて解説や評価結果の不動産鑑定評価への反映方法を付している。

本書に示したオフィスビルの性能等の評価手法は、オフィスビルの改修の企画検討や不動産鑑定評価の業務において活用しやすいように、比較的簡便かつ短時間での確に性能等を把握できることに重点を置いたものとなっている。建物の性能等は、大きく「基本性能」、「安全性」、「環境性」、「利便性・快適性」、「維持保全」、「遵法性」の6つの大項目に分類し、大項目の下に全43項目の性能等評価指標を設定することで、網羅的な評価を可能としている。

第1編で「オフィスビル性能等評価・表示マニュアル」を示し、第2編でその解説を行い、第3編に全43項目の性能等評価指標の逐項解説及び評価方法等を示している。そして、第4編には性能等評価結果の不動産鑑定評価への活用方法の説明を収載しており、原価法における再調達原価の減価額を求める際の活用方法と、収益還元法のうち直接還元法における還元利回りを求める際の活用方法を例示している。

本手法がビル所有、建物設計、不動産鑑定士、建設コンサルタント等の事業者や事業会社の実務に活用いただけることを期待したい。