

# ストツク重視・環境重視型社会における 建物評価のあり方

建物評価の諸問題と先進的な取り組み



五十嵐 殉也氏  
アメリカン・アプレンティサル・シヤパン  
シニア・ヴァイスプレジデント



中城 康彦氏  
明海大学  
教授



吉村 真行氏  
吉村総合計画鑑定  
代表取締役



河野 擴氏  
司会  
日本不動産研究所  
顧問

はじめに

○河野 本日の不動産鑑定セミナーは「ストック重視・環境重視型社会における建物評価のあり方」と題して、激変する不動産市場における建物評価の諸課題と先進的な取り組みについて議論を展開したいと考えております。

私は、本セミナーの司会を務めます日本不動産研究所の河野です。どうぞよろしくお願いいたします。

さて、わが国は少子高齢化の進展とともにストック型社会に移行し、地球環境・省資源等への取り組みから、長寿命で環境に配慮した不動産市場のあり方が問われています。一方で、建築市場を外観しますと、既に、既存建築物の充足によって量的には成熟しつつあり、新築市場から維持管理・改修等ストック市場へと軸足を移しつつあると言えます。

また、記憶に新しい「東日本大震災」からの復旧・復興への取り組みにおいては、建物の耐震性、安心・安全性に対する国民の欲求がますます高まり、さらに、原子力発電所の事故による節電要請から、省エネルギーへの取り組みの必要性が高まっているところです。

こうした社会構造の変化を背景に、最近、不動産、殊に建物の評価について抜本的に見直すべき時期に来ているという声が大きくなっております。今回のセミナーでは、激変する不動産市場の潮流から乖離しつつある建物評価の現状と課題にフォーカスしたいと思います。つまり、グローバルな建物評価の考え方を探りながら、今後、われわれはどのような視点で建物評価に向かい合うべきかを議論していただき、適正な評価を実践するために必要なデータやツールの

整備状況と先進的な取り組み等について紹介していただきたいと考えております。

本セミナーの論点は、不動産鑑定士、不動産カウンセラー等が関わっている様々な業務の中で、古くて新しいテーマである建物評価の課題をマクロ的に取り上げ、評価主体あるいはカウンセラーとして専門家責任を果たすために留意すべき事項を中心に、不動産の実務・研究分野の第一人者として活躍されている3名の方にご意見を伺います。本日ご出席の皆さんは、それぞれ建物の評価やカウンセリングに関して非常に高い問題意識をお持ちであるとお見受けしております。

最初に自己紹介を兼ねて、ご自分の研究活動や日常業務で直面している建物評価に関する論点について、まずキーワードでご指摘いただき、ご意見の詳細については後ほど順次伺いたいと思います。

それでは、中城さんからお願いします。

○中城 明海大学不動産学部で教員をしております中城です。よろしく申し上げます。

現在、私が取り組んでいる課題は、不動産の取引制度、特に住宅を中心として、世界各国の不動産取引制度の比較検証、もう一つは建物の長期利用についての研究です。

さて、本日の座談会の論点についてのキーワードですが、まず1点目は、建物価格とは何か。言い換えると、日本の建物価格の考え方はグローバルに通用するのということです。2点目は、土地建物別の不動産制の中で、それぞれの価格を分離することを前提として、それぞれの価格をどうしても分割的・微分的・引き算的に発想する中で、価格に反映すべき価値



五十嵐 殉也 (いがらし じゅんや)

アメリカン・アプリーザル・ジャパン株式会社

シニア・ヴァイス・プレジデント  
不動産鑑定士 MAI(米国不動産鑑定士)  
不動産証券化協会認定マスター資格者

2000年不動産鑑定士登録、2002年英国レディング大学大学院不動産修士課程修了。

2003年よりアメリカン・アプリーザル・ジャパンにてM&A(合併と買収)、USGAAP(米国会計基準)及びIFRS(国際財務報告基準書)などのPPA関連の不動産評価のほか、日本企業の保有する海外不動産の評価、海外の機関投資家や弁護士事務所依頼による日本国内の不動産に対する訴訟(Litigation)関連の評価サービスなどを手掛ける。

を見落としていないかということです。別の言い方をしますと、不動産鑑定士は市場の代行者たり得ているのか。市場の代行者という名のもとに甘えはないのか、こういうことで表現することかもしれません。

以上が私の問題意識です。

○河野 今ご指摘の論点については、後ほど詳しいお話を伺いたいと思います。

次は、吉村さんをお願いします。

○吉村 吉村総合計画鑑定士の吉村です。よろしくお願いいたします。

私は、大学で建築学を学んだ者として、不動産鑑定士になったときから、不動産鑑定における建物の扱いについてはいつも疑問を感

じていました。建物も不動産の一部であって、土地と一体となってその効用を発揮して不動産の価値を形成しているのであれば、建物についての多面的な分析が不動産鑑定においてももっとなされるのかということです。

不動産鑑定士にとって建物評価は古くて新しいテーマであると思いますが、この後議論するような時代背景となっている現在においては、もっとしっかり取り組みませんか、声を大にして言いたいと思います。

○河野 続きまして、五十嵐さん、お願いします。

○五十嵐 アメリカン・アプレーザル・ジャパンの五十嵐と申します。よろしくお願ひ致します。

弊社は、外資系の総合資産評価会社です。ただ、資産評価といっても、不動産のほかには機械設備や企業評価、株価評価などにも携わっております。そのため、M&Aに関する評価、海外のクライアントとの質疑応答、国内の不動産鑑定士の方の鑑定評価書のレビューなどを中心に行っております。

そうした中で、現状の、いわゆる日本の不動産鑑定評価の原価法、建物評価について、第三者への説明責任を果たすという意味で、もう一歩、二歩進んで議論すべきで

はないか。それがひいては国内の不動産鑑定士の利益にもなると思いますし、クライアントの利益にもなるのではないかと考えております。

○河野 ありがとうございます。

最後になりましたが、私が本セミナーで司会をお引き受けするに至った経緯について若干触れておきたいと思います。

皆さん方もご存知のとおり、本年4月に（財）建設物価調査会より、建物の実例データを活用した「建物の鑑定評価必携」が改訂版として発刊されました。本日ご出席の中城さんと私は、この改訂版の編集・執筆に参画し、また、日本不動産カウンセラー協会の主催で、この本をテキストにした研修会が本年5月より全国5カ所で開催され、多くの専門家の方々に解説をしてまいりました。その研修を受講された方々より「建物評価について改めて考え直す機会を得て、非常に勉強になった」という反響が多数寄せられ、改めて建物評価について議論する機会が少なかったことを痛感しました。この研修会を終了した直後に、本日の企画をいただき、本座談会が建物評価について再考する契機になればという思いで司会を受諾することにしました。

それではこれから、幾つかの論点について議論を進めていきたいと思ひます。

#### 建物の相対的位置づけと評価の考え方の変遷

○河野 ところで、ここ半世紀の不動産市場の変遷を振り返ってみますと、土地神話が終焉するまで長期間にわたって、いわゆるわが国特有の土地本位制資本主義経済に基づいて社会構造が形成されていた訳であります。不動産といえば土地に焦点が当てられ、建物はスクラップ&ビルドという概念で従物として位置づけられることが多く、評価の考え方も専ら土地に着目して体系化されていたと言えるでしょう。そもそも土地の最有効使用は建物があつて初めて実現するにもかかわらず、建物の寿命が短かったことや、高度経済成長における急速な高度利用の進展により、取り壊し最有効という概念が支配的であったとも言えるでしょう。

しかし、ここ十数年間で、評価主体もしくはカウンセラーにとって、不動産市場の捉え方が大きく変化してきたと言われており、皆様方も感ずるところが大であると思ひます。

そこで、皆さん方に、この十数



年間に建物の相対的位置づけと評価の考え方がどのように変遷してきたとお考えになっておられるのか伺いたいと思います。

最初に、吉村さんのご見解を伺います。

○吉村 人口減少や高齢化などの社会の成熟化に伴って、従来のスクラップ&ビルドではないストック型社会・都市の価値が問われて、ストックとしての不動産評価の必要性が高まっていると思います。戦後の高度経済成長によるスクラップ&ビルド、平成のバブル崩壊に伴う所有から利用への意識の変化、外資系企業の進出に端を発した不動産の金融化・証券化及びグローバル化、国際会計基準の潮流などの不動産を取り巻く会計制度の変化、世界的な懸案事項となっている地球資源・環境問題と建物、CRE・PRE戦略マネジメントの必要性や、先の東日本大震災を契機とした不動産に関する意識、課題など不動産を取り巻く環境は激変しております。

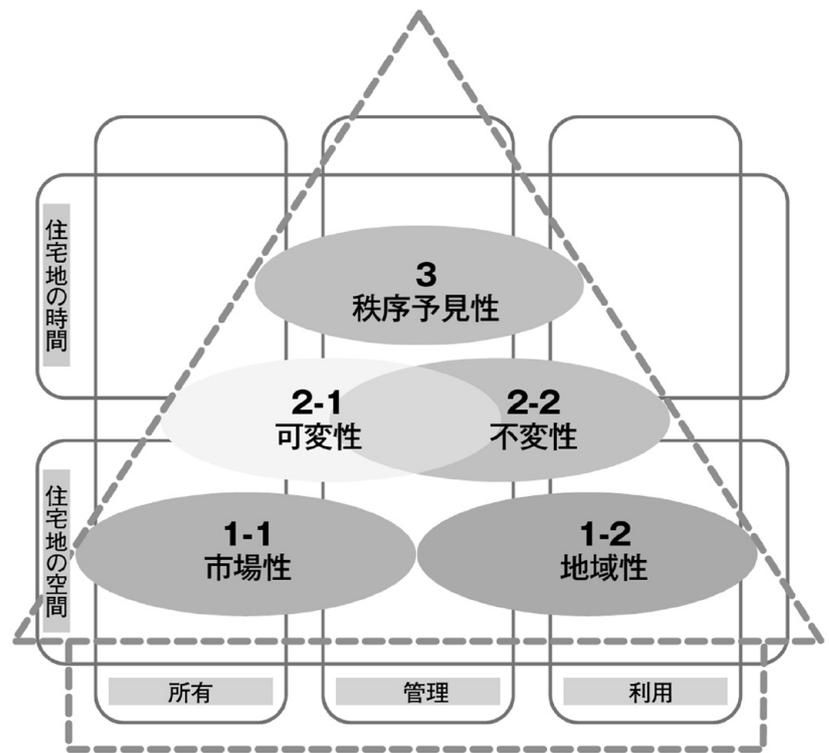
建物は、土地と結合して一体となった複合不動産としてその効用を発揮するものですが、ストックとしての価値判断がより求められる時代となれば、これまで以上に建物評価などの精緻化による価値の差別化が必要となると思います。

また、環境不動産の価値評価への将来対応についての仕組みづくりも求められます。したがって、その評価を行う専門家は多面的な分析が求められて、専門的かつ横断的な評価が求められることは必然の流れではないかと思えます。

○河野 ありがとうございます。次に、このテーマについて中城さんに伺います。

○中城 吉村さんのご発言に集約されていると思いますが、私は、住宅地をイメージしてお話しさせ

### 評価軸の多軸化



ていただきます。

まず1点目は「評価軸の移動」、2点目は「評価軸の多軸化」ということです。

評価軸の移動については、先ほどのご指摘にもありましたように、所有から利用へ、土地から建物へ、新築から既存へ、というように、不動産で何が大切であるかという重心が移動していることです。

2点目の評価軸の多軸化ということですが、例えば住宅地を例にとると、居住の快適性は、成熟した環境や心安らげるコミュニティの存在など、人の行為等を通して初めて実現されるものですが、現在行われている鑑定評価は、そのあたりをあまりにも捨象しすぎていて、大事なものを失っているのではないかと、ということです。言い換えると、時間が高める価値にあまり目が向いていない。つまり、建物価格は原価法を主として、時間とともに安くなることを前提に何の疑いも持っていないということは、大いに見直さなければいけないのではないかと考えておりま

す。

日本では30年程度の耐用する住宅をつくることが多いのですが、そういう日本でも、例えば60年の定期借地権の期間を全うできるような空間をつくりだす例があります。外国の例になりますが、100年たつて建物そのものは劣化しているけれども、それに反比例する形で植栽等が成育し、お互いに境界を越境しているけれども、成熟する住環境があることが住宅地の価値を形成するというコミュニティの合意があり、市場もそれを評価する、劣化する建物を補って余りある価値が実在するにもかかわらず土地と建物価格分離の中で価格として顕在化させることに失敗しています。そういう意味で、今までの評価は、あまりにも空間の所有を主として考えてきたと言えます。しかし、利用の仕方、例えば、大きくなる木々をお互いに向きよく管理し、価値を高めていくという人々の営みこそ価格の源泉と言えます。つまり、所有に加えて利用や管理が重要な評価軸とな

っています。そして、空間だけではなく、それが将来どのようになるのかという時間もひとつの評価軸となっています。日本では、住宅地が細分化されて、せっかく醸成された住環境が一気に破壊されてしまうということが頻繁に起こります。可変性は必要ですが、一方で、変わらないという不変性も大事です。それを集約すると、将来の秩序予見性がキーワードです。

評価軸の多様化をオフィスビルで言うと、例えば2003年問題としてコンバージョンが話題になったことがありました。先ほど河野さんからもご指摘がありましたが、取り壊し最有効ではなくて、既存のビルを、用途を変えて再利用する場合のベースビルとして捉える。ベースビルの評価については、今までとは異なる考え方が必要になる。こうしたことへの対応が大事になってくると思っております。

○河野 今、中城さんから、非常に興味深いお考えが示されました。例えば、「評価軸の移動」という視点について示唆されるものがあるように思いますが、吉村さん、いかがでしょうか。

○吉村 そうですね。所有から利用へ、土地から建物へ、新築から既存へという評価軸の移動という捉え方については同感です。この流れは、日本経済が成長・崩壊・停滞と変遷していくなかで、必然の流れではないかと思っておりますが、この変遷に対しての不動産に対する捉え方は、それほど変わらなかったというのが、私の印象です。中城さんがおっしゃられたように、建物は時間とともに安くなることを前提に何の疑いも持っていないという点に関しては、私も同じように疑問を持っています。良い設計、良い施工がされて、良い使われ方をしているのに、一律に値段

が下がっていくというのは違うのではないかということは、本日、私が申し上げたいテーマの一つでもあります。

○河野 ということは、要因分析の結果によっては増価修正も考えるべきであるというお話でしょうか。

○吉村 はい。

○河野 ありがとうございます。

中城さんのお話の中に、「評価軸の多軸化」という視点から時間が高める価値、外構工作物やコミュニティの価値にもっと目を向けるべきであるという興味深い提案については、後ほど中城さんから詳しいコメントを頂戴したいと思います。

それでは、五十嵐さんのご見解はいかがでしょう。

○五十嵐 中城さんのお話は住宅中心でしたが、住宅以外にも、これまでの土地本位主義から、収益性の重視へと変貌していると思えます。その過程で、不動産鑑定士の評価手法も、以前の原価法のみ適用から収益還元法重視にシフトしていていると思えます。特にDCFなどに代表されるように、収益用不動産について、以前では考えられないほど質が高い、第三者に説明し得る収益価格となっていると思えます。

ただ、一方で、原価法は、証券化に関する不動産以外の不動産評価については、いろいろ拝見するに当たって、担当された不動産鑑定士の方によってずいぶんとばらつきがあって、根拠となる数値に説得力がある方と、ない方というように、大きな差が出てきてしまっているのではないかと危惧しております。

さらに、グローバル化の影響もあり、最近では更地としての評価の依頼よりも、建物を含めた複合

不動産としての評価はもちろんのこと、建物のみでの評価やIFRSなどの国際会計基準に関係して、建物の経済的残存耐用年数を求めてくださいというように、土地以外を調査対象とした依頼も増えつつあります。

そうした背景も含めて、これまで以上に原価法について、論理的で、かつ第三者に説明できる建物価格の評価が求められていると感じております。ずいぶん昔の話かもしれませんが、原価法のみを適用して、その結果求められた積算価格に様々な修正を加えて最終的な評価額を求めるという方法では、最近では、依頼者の納得感が得られにくくなっているような気がしております。

○河野 有難うございます。皆さん方から建物の位置づけが近年大きく変わり、価値の捉え方も変化してきたとの指摘がありました。それでは、ここで次のテーマに移りたいと思います。

#### 世界の潮流とわが国における取り組み

○河野 近年になって、地球温暖化、生物多様性の喪失、廃棄物問題等々、不動産分野に関連する環境問題に対する危機意識が世界的規模で高まっております。建物の建設時の省資源化、耐久性の向上、運用時のエネルギー消費量削減などにより、環境負荷低減に配慮した建築物の開発が急速に進展しつつあります。こうした不動産市場の変化に対応するために、実は内外の関係機関で各分野の方々から環境配慮型不動産の適正な評価方法の検討や、そのために必要な評価指標の開発等に取り組まれているところではあります。

こうした世界の大きな流れと、わが国でも既に各種の取り組みが

なされているので、建物に焦点を当てて、その取り組みの実例等を紹介いただければと思います。

最初に、中城さんから、最近の世界の潮流について、まず、マクロな視点からお話を伺えますか。  
**○中城** 世界の潮流ということでは、国連が関与しているIPCCが一番大きなトピックではないかと思えます。現在、IPCCは第4次評価報告書が出ております。これは2007年に出されています。国連の下部組織の気候変動に関する政府間パネルとして、世界130カ国の2000人以上の専門家の知見を集約して、参加195カ国の政府代表から成るパネルで認められた評価報告書です。気候変動は避けられない、特に海面下の土地の広いオランダなどでは死活問題ということで、欧州を中心に国や地域を挙げて、国を超えて取り組んでいる、そのきっかけになったものです。

わが国では、環境配慮促進法あるいは省エネ法などの法律があります。建物に関しては、東京では東京都環境確保条例がありますし、CASBEEを使った横浜市建築物環境配慮制度があります。横浜市の取り組みは各自治体が参考にして、都道府県も含めて多くの自治体に拡大しております。

行政的な大きな方向性としていろいろ枠組みができていますが、それが鑑定評価にどれほど反映されるかについては開発途中です。日本では、市場代行者として鑑定士は、市場で顕在化しているとは言えない要素は価格に反映しないという立ち位置をとります。

欧州では、EUを挙げて不動産のエネルギー効率の見える化を行う方針を決めました。それぞれ国の法律があるので、各国の取り組みの方法論は違いますが、大きく、

不動産のエネルギー効率の見える化という共通目標を設定しています。

例えば英国では、HIP (Home Information Pack) 制度が創設されて、その中でエネルギー効率証明書を作成して取引時に利用します。証明書が作成されると、価格評価をする際には当然それを反映しなければいけないことになり、専門家はその能力が必要になります。EUでも、エネルギー効率が高い建物が本当に高く売れているかどうかについては、まだ結論を得ていないと認識しておりますが、一方で市場だけを見るのではなく、ある種の事実としてのデータがあれば、それに基づいて評価する能力を養わざるを得ない。言い換えると、考え方を突き詰めるとうなるという専門家としての自覚と思考経路が大事になってきている。世界的に見ればそういうことではないかと思えます。

実は、このHIPの制度は短命に終わりました、現政権になって廃止されました。後ほど話題にのぼると思いますが、RICSそのものは、HIPの導入そのものに反対でしたが、早速ハンドブックを作成して、自分たちの職の確保に努力しました。なお、HIPは廃止されましたが、エネルギー効率の部分だけは存続しています。

日本でも、いろいろな環境配慮に対する制度、提案、実践もありますが、市場にあらわれていないことに目をつぶっている現状だと思います。そろそろ行動規範を変えざるを得ないかと考えております。

**○河野** グローバルな視点から各種の制度や取り組みについてのご紹介、ありがとうございます。

次に五十嵐さんから、主としてアメリカにおける対応状況につい



中城 康彦 (なかじょう やすひこ)

明海大学不動産学部教授。

1954年高知県生まれ。1979年名古屋工業大学大学院工学研究科建築学専攻修士課程修了。

福手武夫建築都市計画事務所、財団法人日本不動産研究所、Varnz America, Inc. 勤務を経て、1992年株式会社スペースフロンティアを設立し代表取締役就任。明海大学不動産学部講師、助教授を経て2003年より現職。2004年4月～2005年3月ケンブリッジ大学土地経済学部客員研究員。

著書に『CRE戦略企業不動産を活かす経営』（共著、日本経済新聞出版社、2009年）、『不動産コンサルティング実務必携』（共著、日本不動産カウンセラー協会、2009年）、『RICS評価基準第6版』（共訳、日本不動産カウンセラー協会、2008年）などがある。一級建築士、不動産鑑定士、博士（工学）。

てご紹介いただきたいと思います。

**○五十嵐** 海外の不動産鑑定は、土地と建物とを明確に区分している日本の不動産鑑定もしくは不動産の権利とは異なって、土地と建物を一体として評価することが大前提です。したがって、以前から、原価法よりも複合不動産としての取引事例比較法や収益還元法が重要視されてきました。

しかし、近年、環境配慮型不動産やクロスボーダー M&Aに伴うデューデリジェンス、鑑定評価の際に、土地と建物を区分して検討する必要性が高まっております。そのため、海外の不動産鑑定にお

いても原価法を重要視するケースが増えています。

その結果、例えばAppraisal Institute（米国鑑定協会）でも、原価法に関連している書籍として『An Introduction to Green Homes』や『In defense of the cost approach』などが最近発売されております。また、アメリカの不動産鑑定士の資格であるMAIの資格を持っている方限定の専門コースであるProfessional Development Programというものがありますが、その中に4つあるコースのうちの一つにValuation of sustainable buildingsがあります。以前では、アメリカという国は、ヨーロッパや日本に比べて環境に対する意識が低いのかと思っておりましたが、こうした流れを見るにつれ、過去、環境問題に目をそむけていたアメリカにおいても、ここ数年間で環境に対する関心が急速に高まってきたのではないかと考えております。

○河野 続きまして、吉村さんから、わが国における各種の取り組みについてご紹介願います。

○吉村 国土交通省土地市場課においては、平成20年度に「不動産の『環境』の価値を考える研究

会」（座長：野城智也東京大学生産技術研究所所長）が設置され、海外の関連制度の調査や国内における環境不動産の現状把握を行っております。また、国土交通省地価調査課においては、平成21年度に、「環境不動産等の不動産鑑定評価のあり方の調査」（進行：小林信夫日本不動産研究所特定事業部部長）が行われ、環境に関する不動産市場の実態と当該市場における不動産の環境価値の判断、認識の状況を踏まえて、CASBEEなどの環境性能評価を前提とした価格形成要因の分析、評価のあり方など、鑑定評価と環境不動産との関わりについて議論されました。

また、日本不動産鑑定協会の調査研究委員会・収益還元法関連小委員会・環境付加価値ワーキンググループにおいては、約4年間の活動を踏まえて、平成23年8月に「環境性能が不動産評価に反映される時代に向けて」（座長：伊藤雅人住友信託銀行不動産営業開発部次長）を調査研究成果物として取りまとめています。

民間の鑑定機関においても自主研究を行っているケースが見られまして、日本ヴァリュアーズでは、「環境と不動産評価」研究グループによって、「サステナブル建築

と鑑定評価」などについて研究発表がされています。

また、日本政策投資銀行は、現在、オフィスビルの省エネや耐震性能、防災対策などを総合的に評価するGreen Building認証制度を開発中ですが、平成23年9月に「不動産における環境・社会的配慮の評価と促進」という目標を掲げて、日本不動産研究所と業務協力協定を締結しております。

○河野 吉村さんからわが国の官民における取り組み事例等を紹介いただきました。ここで、先ほどの中城さんのお話に戻らせていただきますが、EU諸国ではエネルギー効率の見える化に関する取り組みとして「建物のエネルギー効率」と「環境への影響」とを7段階に格付けして評価する制度があるようですが、この制度は今も続いているのでしょうか。

○中城 はい、それは続いています。EU共通の評価軸で、黄色、赤、緑色など、素人でも人目でわかるようなアウトプットを用いて評価するということを実践しております。

○河野 わかりました。この制度は、先ほど吉村さんから紹介された政策投資銀行と不動産研究所が連携しながら開発しようとしている「グリーンビル認証制度」にも、ある種共通する点がありそうですね。

○吉村 そうですね。日本政策投資銀行の評価結果も、プラチナ、ゴールド、シルバー、ブロンズの4段階によって、対象ビルを改修する場合の融資条件に適用するというイメージしながらつくられていると聞いております。



**欧米における建物評価の  
考え方と実務の現状**

○河野 いろいろと貴重な事例紹介とご意見を頂戴し大いに参考になりました。次のテーマに移り、ここで、欧米における建物評価の考え方と実務の現状についてご紹介いただければと思います。

先ほど五十嵐さんのお話にもありましたが、欧米においては、従来から評価のプロセスで豊富な市場データを収集して、定量分析を駆使しながら、説得力・説明力のある結論を導いていくことがかなり重要視されているようですが、こうした具体的な事例等をご紹介いただきたいと思っています。

それでは、五十嵐さんからお願います。

○五十嵐 まず、大きく2つに分けて、理論上・学問上の分野と実務上で知っていることについてご説明させていただきます。

まず、理論上・学問上については、アメリカではUSPAP (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice: 米国鑑定業務統一基準) というものがあります。これは、実務上の評価ルールというよりは倫理規定が中心になっていますので、欧米における建物評価の考え方という点については、アメリカの鑑定協会が一番重要と考えているThe Appraisal of Real Estateもしくはアメリカの不動産鑑定士の資格であるMAIのテキストのうち530-Advanced Sales Comparison & Cost Approaches, から説明させていただきます。

まず、The Appraisal of Real Estateというのは、アメリカでは、不動産鑑定士であれば誰でもマスターしているテキストで、全部で30章あります。そのうち原価法や積算価格に関する部分は17

章Cost Approach, 18章Building Cost Estimates, 19章Depreciation Estimatesが該当しております。これらテキストから、日本と少し違うと思った点は次の3点です。

1点目は、Entrepreneurial profit (開発利益) ですが、新築の収益用不動産を評価する際、積算価格よりも収益価格が高い場合には、その乖離の理由の一つを開発利益・開発利潤と見なして、積算価格に開発利潤を足したものと収益価格を比べるという方法です。これは日本でも、証券化、特に開発型の証券化が盛んだったところにはこうしたケースもあったのではと思います。

2点目は、建物の経済的耐用年数が何年かということを取引事例から分析して査定する方法があります。

3点目は、減価額を算定する場合、Breakdown methodといって、物理的減価、機能的減価、経済的減価、それぞれについての検証を逐一行う方法です。

また、実務上、弊社から海外現地オフィスの不動産鑑定士に依頼し、それをレビューしたケースでは、例えば、当初建築した建物の中に、結局のところは稼働していない床面積がある、もしくは、当初予想したよりも現実の稼働率が非常に低いという場合、この減価を経済的減価 (EO: エコノミックオブソレセンス) ということで特段考慮するケースが最近増えております。また、当初の用途と異なって建物を利用している場合、例えば当初はオフィスとして建物を建てたけれども、現状は倉庫や物置として使っているという場合もこうした考慮の仕方をし、具体的な金額を査定し、その分を経済的減価と考慮して積算価格を求め



吉村 真行 (よしむら まさゆき)

(株)吉村総合計画鑑定代表取締役社長。不動産鑑定士・一級建築士・再開発プランナー・不動産カウンセラー。

1988年東京大学工学部建築学科卒業。90年東京大学大学院工学系研究科建築学専攻修士課程修了。安田信託銀行(現みずほ信託銀行)開発事業部・不動産企画部・不動産鑑定部等にて再開発・信託・コンサル・鑑定業務等に従事した後、99年吉村総合計画鑑定を創業。(社)東京都不動産鑑定士協会理事、業務推進委員長、(社)日本不動産鑑定協会業務推進副委員長、不動産鑑定業将来ビジョン研究会委員・Aチーム(新ニーズ発掘・産業組織改革)座長、不動産鑑定士試験短答式試験委員、公益社団法人ロングライフビル推進協会(BELCA)事業推進委員会委員、「既存ビルの適正な価格評価実現方策の検討委員会」委員、有楽町駅前第1地区・金町6丁目地区市街地再開発事業審査委員等を歴任。(社)日本不動産鑑定協会理事、NPO法人日本不動産カウンセラー協会理事、大震災復興等支援特別委員会委員長、CRE・PRE戦略マネジメント推進PJ副幹事、BELCA・ER作成者連絡会議メンバーほか大橋地区・淡路町2丁目西部地区・西富久地区等の市街地再開発事業審査委員等を務める。

ております。

ただ、海外の不動産鑑定士の方は、文化の違いもあると思いますが、日本の不動産鑑定士の方と比べると、細かい点を調査するというよりも、幾つかのポイントに絞って分析し、それ以外の部分にはあまり細かく分析することはないように感じております。

これは、日本でも、海外でも、

不動産鑑定士に共通した意見だと思えますが、原価法は基本的には理論的な評価方法であるという共通理解があります。また、対象不動産の継続使用という前提下では重要な指標になると思えますが、実際の取引のための評価となると、やはり比準価格や収益価格が重要視されると思えます。従いまして、評価に当たっては、何のために評価をしているか、その依頼目的や評価条件を明確にして、理論的な価格と実際のマーケットの価格について、クライアントや第三者に誤解を与えないような注意が強く意識づけられていると思えます。

○河野 ただいま伺った五十嵐さんのお話について、2点ほど質問があります。

1点目は建物の経済的耐用年数を取引事例から査定していくというのは、具体的にどのような手順を踏むのでしょうか。2点目は、あまり細かい点は調査せず、重要な箇所だけに焦点を絞り、それ以外は柔軟に対応するとのことですが、「重要な箇所」とは具体的にどういふことでしょうか。

○五十嵐 まず、建物の経済的耐用年数を事例より査定するという事は、日本でも応用できること



と思えますが、海外では土地と建物とが一体となった取引事例が多く入手できます。その一体となった取引価格から土地価格を引いた残りの部分が建物価格、つまり建物の時価と考えて、その建物の新築の価格、いわゆる再調達原価と比べてどのくらいマイナスになっているかを分析します。仮に再調達原価を100として、建物価格が80であれば、20%減価しているということになります。この建物が、例えば築10年であれば、10年で20%減っているということは、経済的耐用年数は50年ではないかという方法で分析しています。

細かい点、重要な点ということですが、例えば今は使っていない床面積の部分は、どうしても、私が日本で評価をしてみると、当初は会議室として使用しようとしていたものが共用オフィスになっていたという場合に、いろいろ減価すべきかどうか、経済的減価として考慮すべきかどうか、悩んだりしますが、海外の方は、それはオフィスだから同じだ、あまり気にしないと。例えば稼働率についても、80%稼働しているとしても、工場がいい例ですが、ラインによって、もしくは建物の違いによって、50%になったり、90%になったりするといったところは、それぞれの建物ごとに細かく調査するというよりは、全体として80%であれば、その数値を適用するという方法です。ですから、海外の方は大雑把というか、そういったところがありますが、稼働率や当初予定していた用途とは違う用途、今は使っていない部分、そうしたことに焦点を絞って減価していると思えます。

○河野 なるほど。ありがとうございます。

吉村さん、五十嵐さんのお話に

関連して何かご意見はありませんか。

○吉村 五十嵐さんのお話を聞いていて、意外にも大雑把であるんだなという印象を受けました。事例が多く取れるのであれば、このようなデータに基づいた判断ができるのかなと思えますが、最近話題になっているIFRSの導入による建物の減価償却の主テーマである耐用年数のイメージがあったものですから、少し意外でした。これまでの減価償却では、一般的には法人税法上の耐用年数を一律使っていたものが、IFRSにおける耐用年数は、企業の期待する使用計画に基づいて設定しなければならないため、全ての固定資産について経済的使用可能期間を自社で見積もることが求められ、建物の重要な要素に細分化して、個別に減価償却を行うとされています。ですので、私はこれから取り組まなければいけない耐用年数などはもっと細かい世界だとイメージしていたので、今のお話を聞いて、正直なところ、少し驚きでした。

○五十嵐 先ほどお話ししたことは、基本的には躯体の部分になってしまっていますが、設備については後ほどご説明させていただきますが、例えばアメリカでは、日本で言うところのBELCAやJBCIに該当する資料に事細かに書いておりますので、設備については細かい対応ができていると思っております。

○河野 関連事項があれば、また後ほど意見交換をさせていただくことにしましょう。

続きまして、中城さんから、RICS（英国王立勅許鑑定士協会）の評価ルールと実務の現状についてお願いします。

○中城 RICSはイギリスのサーベイヤーの団体です。イギリスで

は、日本の鑑定評価基準に該当するようなものを国が定めるのではなく民間が定めており、RICSは、その民間団体の中で極めて有力な団体ですので、RICSが定めた評価基準が英国でのデファクト・スタンダードになっています。

RICSの評価基準についてはカウンセラー協会において日本語に訳していて、日本語で読むことができ大変便利になっております。

その目次を見ると、「第1部 実務規程」と「第2部 英国実務規程」となっております。第1部の「実務規程」は、IVCS（国際評価基準委員会）のIVS（国際評価基準）を採用しております。そういう意味で、イギリスの評価基準は基本的にIVSを採用しております。しかしながら、イギリス独自の事情がいろいろあるので、英国金融サービス機構、英国財務会計公認協会、英国銀行家協会等と協力してイギリス独自の基準を策定したのが「英国実務規程」となっております。

この基準は毎年見直しを実施しております。社会の変容、ニーズに大変敏感な基準になっていると指摘できると思います。つまり、民間団体による経常的な努力がなされていて、それが社会のニーズを常に吸い上げる形で運用されている。成果物も公表されていてわかりやすい仕組みになっていると思います。

RICSの評価基準は「レッドブック」と言われています。評価基準そのものは、あまり細かいことを書いているものではないという点は米国と同じですが、特徴的なことを申し上げますと、建物の所有権という概念がありませんので、土地は建物も含む概念になります。つまり、建物価格はないことになりますから、建物価格も土地価格

に含まれるということです。landという言葉は「土地」と訳すしかないのですが、実は「土地価格」には建物価格も含んでいるケースが非常に多いことを見ごしたまま、日本的な「土地価格」と理解してしまうととても大きなミスを犯すことがあります。いろいろ和訳されているものの中には、もしかしたらそういうものもあるのかもしれないという危惧を抱いております。

それはともかく、土地価格の中に建物価格が含まれているというのは、五十嵐さんがご指摘されたアメリカと同じです。そうしますと、日本の場合、例えば配分法、複合不動産の取引価格から土地の取引価格を抽出するために建物価格を引く、配分法イコール土地価格データ入手のための手法ですが、イギリスでは、土地価格を求めただけにあるわけではなくて、複合不動産の取引価格から土地価格を引いて建物価格を出すことも配分法であって、どちらが優位だとか、どちらが頻繁に行われるというものでもありません。複合不動産の値段から、建物価格を知りたいときに土地価格を引くことが一般のこととして行われております。

これは収益還元法でも同じです。日本では何と言っても土地残余法が重要です。複合不動産に帰属する純収益から建物帰属純収益を引きますが、前提として建物価格は既知であると考えます。イギリスでは、建物残余法も同等に採用することが特徴かと思えます。

先ほどHIPの話をしました。世の中のニーズがあって新しい制度ができる、RICSは早速に実務のための解説書を作成します。HIP制度は、伝統的なRICSの仕事からすると下位の仕事で、



河野 擴 (かわの ひろし)

一般財団法人 日本不動産研究所 顧問、NPO法人 日本不動産カウンセラー協会 理事長

〈経歴〉財団法人 日本不動産研究所 入所、本所 システム開発部次長、審査部次長、札幌支所長、コンサルタント部長、理事、常務理事等を経て、現職

〈公職〉横浜市住宅政策審議会委員、札幌国税局土地評価審議会会長代理、相模原市固定資産評価審査委員長、(社)北海道不動産鑑定士協会副会長、(社)再開発コーディネーター協会国際委員長、東京都及び横浜市関連の開発PJ審査委員等々を歴任。現在、横浜MM21開発事業者審査委員会常任委員、東京都関連の開発PJ審査委員、都市再生機構再開発審査委員会委員、組合施行再開発審査委員会委員等々に就任

〈資格等〉不動産鑑定士、不動産カウンセラー、再開発プランナーほか

〈著書〉

「投資不動産の分析と評価」東洋経済新報社 (共著)

「不動産マネジメント入門」東洋経済新報社 (共著・監修)

「建物の鑑定評価必携：外構・工作物編」財建設物価調査会 (共著)

「不動産カウンセリング実務必携」NPO法人日本不動産カウンセラー協会 (共著・監修)

「改訂版 建物の鑑定評価必携」財建設物価調査会 (共著) ほか

RICSのメンバーはそのような仕事はするべきではないというのが基本姿勢でしたが、いざ制度化されると、そういうものにも取り組まないと自分たちの職域そのものが危なくなるということでこういう対応をしております。

## わが国における 建物評価の現状と課題

よりわが国の参考になるものとして、居住用建物のサーベイがあります。一般的な日本の鑑定士概念からすると、やや下位の仕事、些末な仕事と受け取る向きもありますが、ニーズがあれば、早速に組織を挙げて、対応するならどのようにすべきかという実務の標準化を提案する。そのことを通じて組織のステータスを守ると同時に、取り組みたいメンバーが取り組む際にはこれを参考にしてくださいと示す。このような職域の確保に常に目配りしていることも特徴かと思えます。

○河野 このRICSのRed Bookがありますが、わが国では第6版まで和訳出版されていますが、第7版が公表され、次の第8版で大幅に改訂されるようですね。

○中城 はい。

○河野 実は第8版の改訂が来春に予定されていることから、私が関係している日本不動産カウンセラー協会（JAREC）では、第6版に引き続き第8版の翻訳出版権を取得する予定で、現在RICSと交渉中です。JARECの翻訳出版特別委員会の委員長をお願いしている中城さんには、第8版の翻訳出版にも引き続きご協力いただきたいと思えます。

○中城 日本の鑑定士がアジアで仕事をする機会が多くなっていますが、アジア諸国ではRICSの基準を採用するケースも少なくないので、そういう意味では貴重な企画だと思います。協力させていただきたいと思えます。

○河野 五十嵐さんにお尋ねしますが、USPAPも、御社（AAJ）が10年前に和訳出版されましたね。

○五十嵐 正確には、弊社とほかの不動産鑑定士の方との共同だったと思えます。

○河野 そう、共同翻訳出版でしたね。それで、今後、最新版について翻訳出版する予定はありますか。

○五十嵐 当時の状況から幾つか変更は、英文のほうではもちろんありますが、翻訳しようという動きは、今のところはあまりないようです。

○河野 そうですか。今後、不動産投資市場の国際化の流れが益々進展する方向にありますので、御社が中心になってUSPAP（米国鑑定業務統一基準）の翻訳出版事業を進めていただければわれわれの実務に活用させてもらえると思っております。

○河野 さて、わが国における建物評価の実態は、欧米に比べて、全般的にはかなり高い水準にあると言われてはいますが、最近の世界水準は、きめ細かな対応によってレベルアップしているようで、幾つかの課題が表面化しています。例えば、わが国は少子高齢社会に突入して、フローからストック型社会へ移行したにもかかわらず、改修・改築に伴う再調達原価や減価修正の考え方の整理が遅れておりますし、さらには、コンバージョンに関するコストパフォーマンスの分析などもかなり遅れていると指摘されています。

そこで、こうした問題があることを踏まえて、皆さん方に、わが国の建物評価について厳しく現状分析をしたうえで、その課題を指摘していただきたいと思えます。

まず吉村さんから、全体の問題点についてご指摘いただければと思います。

○吉村 建物評価に関与する専門家として、不動産鑑定士、一級建築士などが挙げられると思えますが、先ほどお話ししたように、多面的な分析を必要とするため、建物評価を行う場合には、専門的かつ横断的な評価が求められると思えます。不動産鑑定士は、不動産の経済価値を判定して、これを貨幣額をもって表示するという、不動産鑑定評価を行う専門家であることが不動産の鑑定評価に関する法律によって定められております。当然のことながら、建物も不動産の一部ですので、建物そのものの鑑定評価、または、多くの場合は建物を含んだ複合不動産の鑑定評価を不動産鑑定士が行うこととなります。



しかしながら、不動産鑑定士の建物に関する専門的知見のレベルについては課題が多く、他の専門家の知見の活用などのサポートが必要であるのが実情ではないかと思えます。

建物は、文化財の指定を受けた建造物などの一部の建物を除いては、多くの場合は、単独で成立しているものではなく土地と一体とした複合不動産として市場性を有し、土地と結合して有機的に効用を発揮しています。このため、建物みみの鑑定評価は、土地と一体としている状態を前提として、その全体の鑑定評価額の内訳として建物について部分鑑定評価を行うこととなります。建物評価においては、実務的には原価法が中心となりますが、複合不動産の価値を求めるために有効な手法である収益還元法によって土地・建物一体の価値を求めて、その内訳としての建物の価値を求めることもあります。建物のみの評価手法としては、原価法、取引事例比較法、収益還元法の3手法が挙げられますが、その中心としては原価法が位置づけられると思えます。

原価法については、再調達原価と減価修正（物理的・機能的・経済的減価）の把握がポイントになると思えます。再調達原価については、個人的にはJBCIなどの既存の資料などをうまく活用できれば十分なレベルに達するのではないかと考えております。

しかし、減価修正は、減価の要因（物理的・機能的・経済的要因）に着目して、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して減価額を求めるというものですが、これに関しては、現状は課題ありという認識を持っております。物理的要因、機能的要因や耐用年数に基づく方法は、他の専門家による既

存の資料などを活用することによって改善が可能であると思えますが、経済的要因や観察減価法については、評価の精緻化の一つの課題として見直す必要があると考えております。

建物評価といっても、複合不動産の評価の内訳である場合が多いので、複合不動産の評価において建物の評価要因がしっかり反映されるべきでしょう。したがって、多くの複合不動産の評価において中心となる収益還元法における建物評価の充実が必要であると思えます。そのため、建物グレードなどの違いによりキャッシュ・インフローへ影響のある項目、キャッシュ・アウトフローへ影響のある項目、各種利回りにおける建物関係のリスクプレミアムなどの評価軸の検討や精緻化が必要ではないでしょうか。

○河野 吉村さんのご指摘の中に「減価修正について課題あり」というお話がありましたが、もう少し具体的に問題点を指摘して下さい。

○吉村 先ほども少し、IFRSにおける耐用年数の話をさせていただきましたが、IFRSの耐用年数などでも、物理的耐用年数と機能的耐用年数を、同種の資産を有する企業の経験に基づき、将来の期待効用を考慮して経営者が決定するという、結構ハードルの高い内容になっているのかなと思えます。鑑定評価においては、現状、物理的要因、機能的要因あるいは耐用年数に基づく方法については、機械的な処理であるという印象があり、その根拠となるところが果たして十分かという感じがしますが、この辺は改善が可能ではないかと思えます。

しかし、物理的要因、機能的要因と完全に独立している減価項目

ではありませんが、経済的要因についてや、耐用年数に基づく方法と併用すべき観察減価法については、こういった要因分析や根拠によって減価するのかという点については、なかなか答えを見つけにくいというのが現状ではないかと思えますので、このあたりに関係する評価軸の整理が課題の一つではないかと思えます。

○河野 次に中城さんから、わが国における建物評価と現状の課題についてご指摘いただきたいと思えます。

○中城 先ほど吉村さんから、3手法全般に目配りした上で、建物評価はどういうところが問題かというお話がありましたが、私は、原価法に的を絞ってコメントさせていただきます。

まず、現状の原価法を適用して建物積算価格を出す場合第1の問題点は、鑑定評価基準どおりに鑑定評価しているかということです。つまり、再調達原価の査定方法には、直接法と間接法があり、直接法は、実際に見積書などを手に入れて、それに価格時点の単価を入れて、総価格積算法のようなものをする、あるいは、請負の金額を適宜時点修正等をして再調達原価を求めることを想定しています。時点修正については、建築工事費の内訳は多岐にわたっていますので、一つの時点修正指標だけでは難しいわけで、いくつかの項目に分割して、それぞれにふさわしい多様なデフレーターを使うことが望ましい。総価格積算法にせよ、時点修正法にせよ、本当に直接法を適用しているのでしょうかというのが第1の問題点です。

2点目は、一般には間接法が適用することが多いのだらうと思えますが、間接法というかぎりは、実際の建設事例を収集し、現地を

見た上で評価対象の建物と比較して間接的に求めるということです。建設事例をたくさん収集しているのでしょうか、建設事例を現地で見て、評価対象建物との比較を適切にしているのでしょうか。つまり、本当に間接法を適用しているのでしょうかというのが第2の問題点です。

最近、不十分な鑑定評価で行政処分がありました。その一つの理由が、建物の評価額が適正を欠くことであったように思いますので、これから鑑定士は、まず基準をきちんと運用することが求められている。それが必ずしも十分に実践されていないことが問題の背景として指摘できるのではないかと思います。

次に、減価修正の話です。先ほどの吉村さんのお話ですと、他の専門家による既存資料を活用することで改善が可能とのことでしたが、鑑定士にその能力と気概がないと、資料があっても実行されないことになろうかと思います。

実は、この点については、私も同じような危惧を抱いており、河野さんからご紹介いただいた評価必携においても改善提案を行いました。事実として更新・改修工事を実施している建物について、本当にそれを反映した減価修正をしているのでしょうか。事実、ビルオーナーあるいは追加改修工事を行った業者に聞けば、工事の時点や費用がわかるはずですが、そういう資料の徴求を本当に求め、そして、改修工事の減価修正への反映を本当に行っているのか。これが減価修正にかかる問題点です。

改修工事を減価修正に反映する方法として、経済的残存耐用年数を延ばす形を採用するところが多いのですが、この方法では、工事直後はあまり価格反映されない一方、

改修工事から時間がたてばたつほど改修工事の価格反映率が高くなるという、常識的には考えられない計算結果になります。実際にそのような方法を用いていることについて、それを改善することの必要性を感じているのかということです。

減価修正についても、資料を徴求すれば入手できるはずですが、鑑定士が、何らかの理由でそれを行っていないということであれば、現状の課題として指摘できるのではないかと思います。

先ほど五十嵐さんから、原価法は大変理論的な方法であるというご指摘があって、私も全く同感です。原価法の理論的なところをまず理論的に行うことが第1点でありまして、そして、吉村さんからご指摘があった、経済的・機能的要因が複合的であることを、その次のステップで表現していくことが大事であると思います。機能的・経済的な要因はなかなか表現しにくいと思います。それを最初から折込むのは大変なので、理論的に表現しやすい物理的なものについてまず精緻化した上で、機能的・経済的なものを第2段階として反映していくことが良いのではないかと考えております。

○河野 ありがとうございます。

続きまして、五十嵐さんからご意見を伺いたと思います。

○五十嵐 建物評価の現状と課題ということですが、原価法の適用にあたっての再調達原価については、一部の特殊な建物を除けば、現在、日本で入手できる資料であるJBCIや、河野さんからご紹介がありました建物の鑑定評価必携などの既存資料で十分ではないかと思っております。ただし、吉村さんからのコメントにもありましたが、減価修正の方法、特に経済

的減価や観察減価が、私が知る限りでは、その評価を担当された鑑定士の方もしくは鑑定事務所の対応によって大きくぶれやすいところかなと思っております。もちろん、クライアントや第三者からの質問に対してきちんと答えられている方が多いとは思いますが、中には、具体的な根拠等が十分ではないケースもあると聞いておりますので、特に経済的減価と観察減価については、ある一定のコンセンサスというか、共通理解が必要ではないかと認識しております。

○河野 お三方からわが国における建物評価の現状と課題について一通りお話を伺いましたが、さらに付け加えるべきことがあれば、何方からでも結構ですのでコメントをお願いします。

○吉村 建物評価といった場合、冒頭からお話していますように、土地と一体となった複合不動産として不動産の価値が形成されることから、エンジニア的な建物のファクターも含めて、建物に関する要因分析が不動産全体の評価に直結するような、そうした仕組みが出来ないものか。これは、原価法でも、収益還元法でも、あるいは、実務的にはあまり適用さ



れていない複合不動産の取引事例比較法とも言えることですが、今後、ストック型社会になっていくときに評価に求められる重要なポイントではないかと思っておりますので、このあたりに関係する項目については、なるべく深掘りしていき、実務的な評価の現場に落とし込めたいと思います。

○河野 そうですね。実務の実態としては、2002年の鑑定評価基準の改正により物件調査の拡充が図られました。この改正で建物に関する個別的要因の調査はかなり精緻に行われるようになったことは大いに評価されるのですが、これはあくまでも定性分析の域を脱しておらず、もっと個別的要因を定量分析して、それを建物の価値に反映させるようなアプローチが必要ではないかと思っております。その辺はいかがですか。

○吉村 定量化、数値化、見える化という点については、証券化対象不動産の評価の中で、建物のリスクの部分に関しては、エンジニアリング・レポートの導入などによって、リスクの程度と問題点を是正するために必要となるコストの把握ができ、そしてこれらを価格にどう反映させるのかについて相当程度精緻化できたと思っております。しかし、日本のかもしれません、マイナスがあったら減点していくという減点主義的な発想だけではなく、プラスの部分もしっかりと評価して見える化できたらいいなと思っております。プラス・マイナス両面が不動産の価値に反映されるべきですので、建物評価においても大きな課題ではないかと思っております。

○河野 その問題については、後ほど取り上げて議論を深めたいと思っております。ところで、これまでお三方から環境問題についていろいろご指摘がありましたので、ここ

で、建物に関連する環境価値の視点から、若干、コメントさせていただきます。

近年、国内外において環境問題に対する関心が高まっている中で、わが国でも国及び自治体においては地球温暖化対策の推進に関する法律・条例等により各種の施策を講じております。また、先進企業においては専ら社会的責任(CSR)の観点から環境価値の向上、優良な環境不動産のストック形成、環境・エネルギー技術の向上等、環境パフォーマンスの向上を目指した各種の取り組みを進めています。

従って、今後、われわれは不動産の環境価値に関連して、二酸化炭素排出量の削減、地球温暖化対策推進法、エネルギー使用の合理化に関する法律、不動産に係る環境価値評価基準等々の動向、更には環境配慮型不動産の供給及び取引・投資市場の状況等々に注視しながら、対象不動産が環境価値に配慮しているか否かについて、充分に調査・分析する必要があるでしょう。

つまり、今後の課題として、環境配慮型不動産についてはそのコストとパフォーマンスの両面から適正な価値評価を行うように努めるとともに、環境価値に配慮していない不動産については市場性・経済性の両面から思い切って厳しい判断を加えて行くべきであると考えます。

**適正な評価に有用なデータ・ツール**

○河野 ところで、建物評価を適正に実践するためには、そもそも各種のデータやツールが必要となりますが、評価主体がその整備状況を必ずしも十分把握しているとは言えず、十分に活用されていないというのも実態であるように思

います。そこでまず、現在、整備されている有用なデータやツールと、既に開発に取り組みつつある評価指標やツールの概要についても紹介していただければと思います。

まず、五十嵐さんから、米国で活用されている有用なデータ・ツールについて具体的に紹介していただきたいと思っております。

○五十嵐 まず、アメリカで、再調達原価を求めるためのデータ・ツールとして、Marshall Valuation Serviceというサイトのページがあります。これは、日本で言うところのJBCIや建物の鑑定評価必携のような資料で、建物の評価、再調達原価を行うに当たって必須の資料です。また、その中に、設備ごとの経済的耐用年数や機械設備の資料などの詳細な資料も多くあるので、アメリカではこうしたものを使っています。

また、ヨーロッパでは、EU全体としての詳しい資料はあまりないようですが、Gardiner & TheobaldによるInternational Construction Cost Survey Values in Eurosがあり、主要各国の建物の種類別の平米当たりの建設単価のレンジが載っている資料が有名かと思っております。あとは、ドイツにBKI cost plannerという資料があり、こちらも再調達原価を査定するにあたってドイツで使われているようです。

それ以外の国では、フランスやイタリア、スペインなどを調べてみましたが、こうした再調達原価を求めるための資料、建物の鑑定評価必携に該当するような資料は乏しいようです。

○河野 アメリカにおけるMarshall Valuation Serviceはかなり分厚いデータ集とお聞きしていますが、日本円でどのくらい

の価格で入手できますか。

○五十嵐 弊社にもありますが、560ドルですので約4万円です。

○河野 かなり高額ではありますが、その中に最新、かつ詳細なデータが収録されているということですね。

○五十嵐 そうですね。これがないと仕事にならないということもあり、560ドルは決して高い値段ではないと思います。

○河野 そのデータ集には、例えば州別の地域格差や、年次別の時点修正等のデータも載っていますか。

○五十嵐 はい。日本でも地域格差はあると思いますが、それと同じように地域格差の別表の資料もありますし、建物ごとの品等というか、Aクラス、Bクラスなどを区分する際のマニュアルのようなものもあり、非常に充実した資料だと思います。

○河野 なるほど、ありがとうございました。

続きまして、中城さんに内外における有用なデータやツールについて紹介いただきたいと思います。先ほど少し触れられたがRICSのRed Bookの翻訳・出版、建物の鑑定評価必携の執筆・編集等に関わってこられた経験から、参考になるような情報をご提供いただきたいと思います。

○中城 まず、RICSの基準と実務の概要についてお話しします。RICS会員が提供する業務として「RICS住宅購入者向けの調査および評価 (HSV)」があり、RICSはその基準を作成しています。レッドブックに書かれている内容そのものは、3ページほどの極めて単純なものです。つまり、基準は定性的な記述ですが、それを受けて実務をどう処理するかというプラクティスノートが出されています。

どういう項目を、どういう視点で、どう調べて、どう記述するかという実務内容が記されています。実務上はこちらを見れば、レポートは基本的に出来上がります。

先ほど紹介させていただいたHIPは、RICSは自分たちよりも簡単な仕事であると認識しています。つまり、実行する場合はかなり合理的に進めないと採算がとれないということがありまして、チェック方式に近いような書式を準備して、これを埋めていけば、安価な仕事も採算ベースがとれるという配慮がされています。基準はおおよその方向を示した上で、どれくらいの報酬がもらえるかということとの関係で、どう実務対応すればいいのか、必要と判断すれば、チェック方式のようなもので、準備して、職能の周辺が浸食されないように日々努力をしているということだろうと思います。

再調達原価のことについて、今、

行政処分の対象になるほど大きな問題を抱えていることについて、もう少し自覚すべきだというお話を申し上げました。評価必携の中では、再調達原価の間接法について、ある考えを示させていただいております。間接法は、建設事例から評価対象建物の再調達原価を求める方法ですから、そこに品等格差修正が発生します。外壁が御影石のものと二丁掛タイルのもの比較は、格差修正率にして何%か、これを適切にしませんと再調達原価が精緻に求まらないわけです。その際、土地価格を比準するときに、交通接近条件、行政的条件、環境条件、画地条件など幾つかにグルーピングして、それぞれ修正率を求めて全体の補修正率を求めるということをしていることが参考になります。建物についても、同じように、幾つかの価格形成要因をグルーピング化して比準するのが精緻化に効果的ではない

**MARSHALL & SWIFT**  
THE BUILDING COST PEOPLE

Click here to login.

SEARCH:

HOME eCATALOG BUILDING COST DATA SERVICE & SUPPORT INDUSTRY NEWS EDUCATION ABOUT US SWIFTESTIMATOR

### Marshall Valuation Service

A complete, authoritative appraisal guide for developing replacement costs and depreciated values of buildings and other improvements, the **Marshall Valuation Service** is an industry standard throughout the United States, U.S. territories, most major cities in Canada, and selected foreign cities worldwide.

With time-honored methodology, regularly updated cost data and full-time technical support, you'll be able to project construction costs or value any commercial building in the field. Reference more than 30,000 component costs and more than 300 building occupancies.

**Green Building Costs**  
INCLUDED: "Green" Section  
For use in estimating additions and adjustments/retrofits.

**NOTE:** The Marshall Valuation Service may not be used for creating building replacement cost estimates or any other valuation to be used for cost segregation purposes or underwriting claims, insurance inspections for insurance-to-value or other insurance purposes without first obtaining Marshall & Swift's prior written permission (see the Product FAQ on this page). Please contact customer service to request permission for use for these purposes.

Marshall Valuation Service for Cost Segregation Pricing  
Book or CD: \$1,230 Book and CD Combo: \$1,421  
Renewal Book or CD: \$1,025 Renewal Combo: \$1,215

**Product FAQ**  
**Product Tips**  
**Update Schedule**  
**Product Testimonials**

**Your Cart:**  
**Marshall Valuation Service**  
Qty: 1 Price: **\$562.95**  
**TOTAL: \$562.95**  
**VIEW CART CHECK OUT**

**Related Products:**  
**Live Webinar - Master the Marshall Valuation Service**  
Learn how to get the best use of your Marshall Valuation Service  
**Price: \$562.95**  
**ADD TO CART**

**Marshall & Swift Green Building Costs**  
Green building costs and information sections have been added to Marshall & Swift's books.

Home | eCatalog | Building Cost Data | Service & Support | Industry News | About Us | SwiftEstimator | AccuCoverage | Site Map | Help

2002-2006 Marshall & Swift/Boeckh, LLC and its licensors.  
Questions? Contact [webmaster@marshallswift.com](mailto:webmaster@marshallswift.com)  
Use of this website signifies your agreement to the [Terms of Use](#) and [Privacy Notice](#).

かと考えて、必携でその方法を示しました。

そのときのくくり方として、建物の部分別科目という原価項目の分け方に注目しました。この方法であればいろいろなデータもありますし、専門家に聞いても答えやすい内容で質問できます。部分別科目に注目して再調達原価の間接法による求め方を精緻化しようという内容です。

評価必携は積算価格のことしか書いていませんが、複合不動産の取引事例比較法においても建物の比準ということが出てきますが、その際にもこの考え方は援用できます。精緻化のための一つの考え方として、建物の品等格差修正を行うために、土地の考え方に類似の方法で比準をしてはどうかと考えております。

○河野 中城さん、ありがとうございます。

ところで、最近、BELCAや鑑定協会でも建物評価に関連した各種の取り組みが行われようとしているとお聞きしております。吉村さんから、そうした動きを踏まえて、適正な評価に有用なデータやツールについて言及していただきたいと思っております。

○吉村 まず、BELCA（公益社団法人ロングライフビル推進協会）におきまして、平成21年度の事業委員会で、「既存建物の改修を促進し、良好な建築ストックを形成するためには、建物の性能や質が適正に評価される必要があります。建物の適正な価格評価のガイドラインを作成し、普及に努めることが必要である。」という見解がまとめられました。これを受けて、平成22年度に、「既存ビルの適正な価格評価実現方策の検討委員会（主査：中城康彦）」が準備委員会として設置されまして、平

成23年10月からは本委員会として「建物評価検討委員会」が設置される予定です。

この委員会では、平成22年度の調査結果を踏まえて、「(仮称)市場競争力から見た建物評価ツール（オフィスビル用）」を開発し、普及・啓蒙を行っていくことを考えております。また、共同住宅用のツールも必要に応じて開発していくのだろうと思います。

また、日本不動産鑑定協会におきましては、平成22年度に設置された「不動産鑑定業将来ビジョン研究会」において、「建物評価の充実」が課題の一つとして提示されまして、平成23年9月から調査研究委員会において検討を行うこととなりました。BELCAにおける新たなツールの活用なども踏まえて、建物評価の精緻化を図るための検討を行うことになると思います。

BELCA、日本不動産鑑定協会、いずれにおいても、これから本格キックオフという段階であろうと思っております。

○河野 吉村さんのお話によると、BELCAでは既に準備委員会でレポートをまとめられているようですが、建物評価の精緻化につながる建物評価ツールというのは、どんなイメージで、今後どのように開発しようとしているのか、参考までに伺いたいと思っております。

○吉村 BELCAでは、「ビルの資産価値を高める〈安心：安全・快適〉運用マニュアル」というものがありまして、これは主にビルオーナー向けに既存ビルの修繕・改修に役立ててもらえるようにということで作成されたものです。このようなツールや、先ほど来、話題に挙がってございました環境不動産に関する各所での研究が行われている中で、建物のロングラ



イフ化推進の必要性が高まってきたため、もっと広く活用されるツールを整備する必要があるのではないかというのが今回のツール開発の話です。その検討のベースになるであろうと考えられるのが、今お話しました運用マニュアルでありまして、切り口としては、「基本性能」、その上に「安全」、「快適」という分類でそれぞれのビルの診断項目があつて、定量化していくという構成になっています。そして、「基本性能」、「安全」、「快適」の各評価に対してウェイトづけを行い、診断の総合評価で点数をつけます。既存ビルの程度や地域性もある程度踏まえた結果になると思っておりますので、鑑定評価における物理的要因、機能的要因の分析にはそれなりに対応するであろうと思っております。それから、経済的要因についても、ある程度の判断材料として使えるのではないかと思います。耐用年数に基づく方法についても、築年数が何年だからという単純なものではなくて、維持管理の状態や改修の程度などによって総合評価点に違いが出ますので、客観的な根拠の一つとなり得るのではないかと思います。さらに、観察減価法でどの程度の観察減価

をすべきかを判断する際にも、同じエリア、規模、築年数の既存ビルで手の入れ方の違いなどを数量化できるツールであるため、有効な判断材料の一つとなるのではないかと思います。

決して、このツールだけで不動産鑑定評価における建物ファクターをすべて拾いきれるとは思わないのですが、有用なツールになることを期待しておりますので、これから開催される委員会で実のある検討がなされればと思っております。

#### 建物評価に関連して 取り組むべき方向

○河野 それでは、最後の論点に入りますが、今後、我々が取り組むべき方向性について整理して、建物評価の精緻化に繋げていければと思っております。

これまでの議論をお聞きいたしますと、建物評価において、さらに精緻化を図るべきである、そのために取り組むべき事項は多々あるというご指摘でしたが、その辺をもう少し詳しく伺います。

「今後、建物評価に関連して取り組むべき方向」ということで、まず吉村さんからご指摘いただきましたと思います。

○吉村 先ほども少し触れましたが、建物評価におけるリスク把握に関しては、エンジニアリング・レポートが重要な役割の一端を担っているのではないかと思います。建物の遵法性、仕上・構造、設備システムや劣化状況、環境リスク、土壌汚染リスク、地震リスクなどについて把握できますが、不動産鑑定における経済価値の判定にあたっては、こうしたものはこれまでマイナス評価として見られる局面が大半ではなかったかと思えます。

減点主義ではありませんが、設計や施工が優れているとか、維持管理の状態が良好であるといったプラスの項目が、なかなかプラス評価として反映されにくいということが現状であって、地道に良い設計・施工・管理運営を行っている不動産及びその関係者は、得るべき利益を損なってしまうことが多分にあるのではないかと思います。

特に、環境関係の要因に関しては、マイナス評価のみならずプラス評価を積極的に導入しなければ、環境配慮に対応する不動産が増えて、環境に対する社会の意識が高まる時代においては、評価の適正性が疑われて、優良なストックが損なわれてしまう危険性があると思えます。

以上のことを踏まえて、建物評価の精緻化の方向性にマッチする評価軸の整理やツールの活用などが必要であると考えております。これまでは、物理的、機能的、経済的要因を、減価修正における減価の要因として捉えてきましたが、プラス評価の重要性をかんがみると、今後は、増価の要因としても捉える必要があると思えます。物理的、機能的要因については、建築の専門家の意見を活用するなどして、より一層精緻な分析を行うべきでしょうし、経済的要因については、物理的、機能的要因を踏まえて、評価軸の整理などを行って、的確な要因分析が求められるのではないかと思います。

これらを検討するにあたっては、鑑定評価基準、ガイドライン、実務指針などの将来の改正も見据えた取り組みが必要であると思えます。

○河野 確かに、「減点主義に基づく建物評価のスキームはどうか」というご指摘ですが、私も同



感です。プラス評価の一例として挙げれば、建物と一体的に整備された庭園等を評価する場合、庭園というのは、時間の経過とともに熟成して非常に高い価値が累積しているという判断を下すケースが多いものです。先ほども中城さんから触れられましたが、そうした価値を鑑定評価の中にどう生かしていくかということが大事なことだと思っております。ただ、この議論は別の機会に譲りたいと思えます。

続きまして、中城さんからご意見を伺います。

○中城 先ほど五十嵐さんからもご指摘がありまして、私もそれを引用させていただきましたが、原価法は理論的な方法であるので理論的に求める、つまりデータに基づいて評価するというのもう一段進めるべきだろうと思えます。そのために、鑑定評価においてはきちんと情報を徴求するということです。情報がなくても判断できるから特段の必要性はないということではなく、情報をしっかりとらひ、それを価格に反映することが必要になるということが1点目です。

そのために、建物の履歴情報を

蓄積することを社会の慣行として定着させる必要があらうと思っています。現在、そういう情報を預かる仕組みが住宅については動き始めています。鑑定評価でも、建物が建てられて以降のいろいろな情報に基づいて評価するという仕組みを武器にできます。鑑定の世界も履歴情報を蓄積する仕組みを支援し、自分たちもそれを利用することがこれからの方向性だと思います。

2点目は、予測の原則について、専門家としてももう少し自信を持って適用するという事です。つまり、市場代行者という名のもとに、市場で今見えていないものは評価しない、そういう意味では保守的な評価をしています。考えてみれば、建物は、一般的に、価格時点以降、何年、何十年と残存するわけですから、その間に将来のいろいろな社会・経済の変化の中に建つわけです。それを引き戻して価格時点の価格を評価しているわけですので、環境や長期耐用など、試みは見え隠れしているが、それを市場がどう評価するかということについて必ずしも客観的なデータがないことについて、予測の原則をきちんと適用することが、精緻化、さらには社会の信頼につながるのではないかと考えています。不動産鑑定士はそれが許されている専門家といえます。

イギリスの例で幾つかご紹介したようなことが日本でもこれから起こる、あるいは、起こさなければいけないだろうと思っています。つまり、鑑定評価の業務が拡大しない中で、周辺の業務に鑑定士が乗り出していくことが必要になるかと思っています。先ほどのイギリスの例にならえば、鑑定士が今までは携わってこなかったような安価で簡便な仕事、例えば住宅の取

引で簡便な評価書を出すということも、5000人とも言われる鑑定士の業務のためには必要になってこようかと思っています。

そういうときに、簡単なものだから適当に評価すればいいということでは、かえって自縄自縛です。そういうものについても徴求し得る報酬料の中で精緻なものを作成する。精緻化の意味をいろいろなところで拡大して考えなければいけないという局面に立ち至っていると考えております。

○河野 それでは、五十嵐さんから、この問題についてご意見を伺います。

○五十嵐 吉村さんのお話にもありますとおり、原価法では、やはり経済的減価をどのように扱うかということがメインテーマになると思います。また、中城さんのお話のとおり、不動産鑑定士が今後、建物評価についてより精緻化を図っていくことは、不動産鑑定士はもちろん、今、いろいろな問題を抱えているクライアントにとっても重要だと思っています。

そうした中で、海外のクライアントから最近あった質問が思い出されました。対象となるのは事業用の定期借地権付建物で、いわゆるショッピングセンターのようなものですが、テナントが満室で稼働していました。この場合、評価対象は、事業用の定期借地権がついていますが、基本的には建物を中心と考えていいのかと思っています。したがって、原価法と収益還元法(DCF)を適用できると思います。その場合に、物理的減価は耐用年数に基づく減価額で十分に対応できるかと思いますが、海外のクライアントから指摘があったのは、経済的減価を具体的な金額として査定するにあたって、将来の建物の取り壊し費用を現在

価値に割り戻して控除すべきではないかと。また、評価額は、積算価格と収益価格の両方を出しているけれども、経済的減価を適切に反映している、つまり将来の建物の取り壊し費用をDCFの過程で計算している収益価格の方が積算価格よりも優先されるべきではないか、という質問を受けました。

建物評価で経済的減価を求めるにあたって、取引事例比較法や収益還元法を用いて求めるという考え方ができるのは、やはり不動産鑑定士が一番適しているかと思えます。そうすることによって、第三者や直接のクライアントに対して論理的に説明することが可能となりますし、不動産鑑定士の地位向上も保てるのではないかと考えています。

よく拝見するレポートで、積算価格に一体減価や市場性減価で補修正している場合がありますが、こうした場合、海外のクライアントや第三者の質問に対して答えづらい部分があるので、こうした部分については注意すべきではないかと思っています。

○河野 お三方から、今抱えている建物評価に関連して、解決すべき課題を踏まえながら、どういう取り組みをなすべきかという意見をいただきましたが、さらに補足することがあれば何方からでもご発言願います。

○中城 先ほど、吉村さん、河野さんからも指摘がありましたが、土地と建物だけで考えると抜け落ちるもの、つまり、外構の価値や外構がその状態になるまでに積み重なってきた時間の価値、そういうものは一つの敷地だけでは実現できないという意味では、そういうことに価値を認めているコミュニティの状態であるとか、そういうものが、特に原価法では反映す

る部分がないというのは、手法として不十分ではないかと思ひます。

熟成度修正が別の概念としてありますが、同様の発想による広義の熟成度修正を考える余地がある、吉村さんは、それを「増価」とおっしゃいました。「増価」というと抵抗を持たれる方もいると思ひますので、少し違う見せ方で表現して、基準あるいはそれに近いものの中に入れ込むのがよいのではないかと思ひます。

今般紹介いただきました評価必携の姉妹版に「工作物外構編」があって、土地・建物には含まれないが、その価値を構成するものの見方について、資料を提供しています。しかし、資料があるだけでは価格に反映できないから、両者をつなぐ概念を基準の中に盛り込んでもいいのではないかと思ひております。

○吉村 今お話があった積算価格の問題点については、今日の建物評価のテーマから話が少しずれるかもしれませんが、少し進展があってもいい課題だと考えております。先ほど五十嵐さんから、海外では、収益不動産の場合、積算価格と収益価格が乖離していて、その乖離の原因の一つを開発利益と捉えて、積算価格に加味して考えるというお話がありました。土地と建物のパーツだけを積み上げていく積算価格と、複合不動産としての収益価格を対比して評価しているのが現状だろうと思ひますが、実際に収益価格を考えてみますと、収益不動産として稼働する状態を作り出すために事業化する段階で、土地と建物のパーツだけではなく、その他の付随的なコストがかかっていますし、あるいは、実際に収益を生んでいる細かい工作物や空間などの部分は、土地・建物のパーツを積み上げた積算価格で

は拾いきれない部分があると思ひます。

ですからそのあたりは、土地・建物以外に、「その他」という部分があり、少なくとも積算価格の内訳としてあるべきではないかと思ひます。この辺は、鑑定評価基準でもあまり明確にされていない部分なので、証券化対象不動産の評価の場合などでは、往々にして、なぜ収益価格が積算価格をこんなに上回ってしまうのかという乖離率の議論となりますが、そもそも構造的な問題にも目を向けて、そこを再考する必要があるのではないかと思ひます。

○河野 五十嵐さん、何かコメントすることがありますか。

○五十嵐 本日のセミナーは非常に有意義で、勉強になりました。というのも、例えば先ほどの吉村さんの原価法の課題で、経済的減価が一番対応しなければいけない問題であると、私も以前からそう思ひていましたし、非常に有益だったと思ひます。

また、先ほど中城さんから紹介がありました外溝・工作物実例データ集も、実務上、非常に助かっています。使う頻度は少ないかもしれませんが、あまり一般的ではない情報をきちんと常日ごろから集めていくことの重要性を改めて認識することができました。

○河野 五十嵐さん、ありがとうございます。

ところで、これまでの議論を振り返ってみますと、わが国でも環境重視型社会に移行しつつある状況下で、今後の取り組みとしては、環境に配慮した建物であるか否かを、費用性・収益性・市場性にどのように関連づけて評価するかという重要な課題があると思ひます。

近年、環境問題に対する各種の法律・条例等が制定・施行されて

おり、対象不動産がこれらを遵守しているかどうかを厳密に調査することは言うまでもないことです。さらに一歩進んで、優良な環境不動産のストック形成、環境・エネルギー技術の向上等、環境パフォーマンスの向上に貢献している建物については、建築コストが高いという費用分析に留めずに、収益性・市場性の観点から十分に分析を行って適正な価値把握に努める必要があるでしょう。

従って、今後の取り組みとしては、既に各方面で着手されている「不動産に係る環境価値評価基準」の整備を促進し、環境配慮型不動産の供給及び不動産の取引市場並びに投資市場の状況等々に注視しながら、不動産市場におけるパフォーマンスの検証を蓄積して、その結果を順次反映しながら適正かつ説明力のある評価を実践するように努めるべきであると思ひます。

## 結 び

○河野 それでは、最後に皆さん方から、本日のセミナーに関連して一言ずつ感想を伺いたいと思ひます。

まず、中城さんからお願いします。

○中城 不動産鑑定士という不動産の中核をなす専門家が、土地から建物へ主役が変化する中で、建物評価の精緻化に目をつむるのは、専門家として自己否定にはかならない、専門家としての自殺行為であると考えます。本日、皆さんの意見を聞いてますますそういう意を強くしました。

建築等、他の専門家と協働すればいいという考え方もありますし、それも必要なことと理解しております。しかし、それも度を過ぎると結果は同じことになるのではな

いかと思っています。そういう意味で、鑑定士は、敢然と建物評価に取り組むべきでありましょう。方法論を確立し、理念と実務を結ぶプラクティスノートのようなものを作成し、研修を行い、専門家としての能力を高めることがとても大事ではないかと考えました。

以上です。

○河野 次に、五十嵐さん、いかがでしょうか。

○五十嵐 本日のテーマで思いますが、建物評価の精緻化は、不動産鑑定士が必要としているというよりも、依頼者が、不動産鑑定士に今まさに求めていることですし、これは不動産鑑定士にとってはチャンス以外の何ものでもないだろうと思います。ですので、いろいろなデータを集めるなり、分析検証すれば、依頼者に対しての説明責任も果たせますし、まさに今取り組むべき問題ではないかと思っています。

○河野 続いて、吉村さんいかがでしょうか。

○吉村 冒頭の繰り返しになりますが、建物評価というのは古くて新しいテーマであって、昨今、大

変重要性が高まっていると思います。そして、不動産鑑定士が中心となってこの社会のニーズにいかに応えられるかが今問われていると感じています。

これまで、土地の要因分析や収益還元法の精緻化に十分に取組んできた実績がある不動産鑑定士という研究熱心な専門職業家であれば、建物評価についても積極的な取り組みができる可能性が十分にあるのではないかと期待したいと思います。

○河野 要するに、土地の評価に傾注した取り組みと同等の努力をすれば、もっと建物評価の精緻化、ひいては不動産全体の適正な評価に繋がっていくということでしょうか。

○吉村 はい。

○河野 本日は、皆様方から貴重なご意見、ご提案を頂戴し、誠にありがとうございました。本セミナーを通じて幾つかの問題が明らかにされました。中城さんからは新たな視点に立脚した評価の考え方が幾つか示唆されました。また、これらの課題を解決するためには、特定の者、あるグループ、ある組

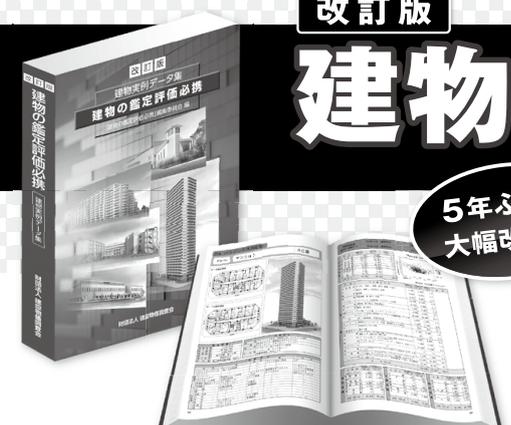
織といった単一体での取り組みでは難しいように思います。また、吉村さんと五十嵐さんからご指摘がありましたように、いろいろな方が、いろいろな角度から問題解決に取り組んで、その成果を公表しながら、議論に供する。その議論の積み重ねがあってこそ、はじめて建物の評価、ひいては複合不動産の鑑定評価の精緻化と説得力を向上させ得るのであろうと、つくづく感じました。

本日は限られた時間での座談会でしたので各論にまで踏み込めなかったのは極めて残念でしたが、今後、機会があれば、本誌において、建物評価に各論のテーマを取り上げていただき、さらに議論を深めていただければ幸いです。そして、今回のセミナーがその契機になれば、望外の喜びであります。

本日の議論に参加いただいた中城さん、吉村さん、五十嵐さんのお三方に改めて御礼を申し上げ、本セミナーを終了したいと思います。

ありがとうございました。  
(2011年10月7日、霞ヶ関の霞山会館にて収録)

**改訂版**



# 建物の鑑定評価必携

建物実例データ集

**5年ぶりに大幅改訂!!**

**既存201モデルに105モデルを追加し、合計306モデルもの豊富な建物データを収録!!**

本書は、実際に建てられた建物について、工事概要・仕上げ・平面図・外観パースとともに、単位床面積当りの工事価格を掲載した建物実例データ集(306事例)です。

「建物の鑑定評価必携」編集委員会 編  
A4判 オールカラー 約750ページ  
定価 **25,200**円(税込)

**財団法人 建設物価調査会**

販売業務 株式会社 建設物価サービス 代行  
TEL 03-3663-8711 FAX 03-3663-1378