

# 不動産調査

No.426 (2025/1/17)

令和6年度「土地月間」ウェビナー

『建築費高騰のもとでの不動産事業の意義』

～建物の有用性に着目した不動産事業機会と私たちの取り組み～

## ● 講演

(コーディネーター) 一般財団法人日本不動産研究所  
シニア不動産エコノミスト

吉野 薫

一般財団法人日本不動産研究所  
本社事業部 参事 建物専門チーム チームリーダー

立石 正則



一般財団法人  
日本不動産研究所

令和6年度「土地月間」ウェビナー

## 『建築費高騰のもとでの不動産事業の意義』

～建物の有用性に着目した不動産事業機会と私たちの取り組み～

### プロフィール

一般財団法人日本不動産研究所 シニア不動産エコノミスト

よしの かつおる  
吉野 薫

日本不動産研究所 シニア不動産エコノミスト

日系大手シンクタンクのリサーチ・コンサルティング部門を経て、一般財団法人日本不動産研究所にて現職。

現在、国内外のマクロ経済と不動産市場の動向に関する調査研究に携わる傍ら、大妻女子大学非常勤講師を兼任するとともに、国際基督教大学で隔年開講される「都市経済学」の講師も務めている。

著書に「これだけは知っておきたい『経済』の基本と常識」(フォレスト出版)、「Q&A 会社のしくみ50」(日本経済新聞出版社、共著)、「不動産投資の空間構造：金融市場に支配される地域」(古今書院、分担執筆)がある。



定刻になりましたので、ただいまより一般財団法人日本不動産研究所主催、令和6年度「土地月間」ウェビナーを開催します。

このセミナーは国土交通省が10月と定める「土地月間」の関連行事の一環として、国土交通省のご後援のもと私ども日本不動産研究所が主催しております。当セミナーでは建築費高騰の時代における建物の有用性に着目した上で、不動産事業を取り巻く課題とその解決への糸口について、私ども日本不動産研究所における日々の研究成果をご紹介申し上げます。

ここで本日の登壇者をご紹介します。メインスピーカーを務めるのは、私ども日本不動産研究所の建物専門チームのリーダーである立石正則でございます。また、司会進行はシニア不動産エコノミストの私、吉野が務めてまいります。

このセミナー中、聴講者の皆様からのご質問は随時受け付けてまいります。セミナーの最後にお時間の許す限りご質問にご回答申し上げますので、ぜひご質問をお寄せいただければと思います。皆様をご覧くださいの画面の右側に質問というタブがあるのをご覧くださいませでしょうか。こちらからご投稿いただく形となります。ご投稿いただいた質問は他の聴講者の方にはご覧いただけないようになっておりますので、どうぞお気軽にご投稿、ご質問をお寄せいただければと思います。

さて本題に入る前に、私から建築費高騰に関する現状

認識について押さえておきたいと思います。昨今の不動産市場でいろいろな方にお話を伺うと、一つには金融情勢が気になるという方も多くいらっしゃいますが、もう一つ多くの方がおっしゃるのは建築費高騰です。非常に大きな話題になっていると認識しています。

また、各種統計を見ても建築費高騰の状況は明らかと言えるのではないのでしょうか。建築費に関する統計といえば、例えば、建設物価調査会さんの「建設物価 建築費指数」や経済調査会さんの「建設資材価格指数」などがよく知られていますが、このスライドでは、どなたでもご覧いただける公的統計でグラフを作ってみました。

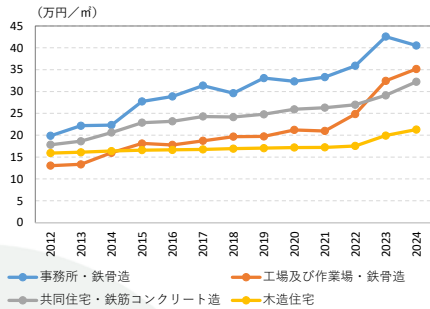
まずは左側ですが、まさに建設物価調査会さんの建設物価の、いわゆる主要4建物になぞらえて国土交通省の建築物着工統計の工事費予定額を示しています。これをご覧いただくと2020年ごろまでは落ち着いていたところ、そこから足掛け3年間ぐらい工事費予定額が上がってきていることがご確認いただけるのではないかと思います。

それから右側は、日銀の企業物価指数から建築資材に関する物価をいくつか拾い出しています。振り返ってみると2021年に、いわゆるウッドショックで木材の価格が大きく上がりましたが、それ以外の資材は、それ以降、足掛け3年ぐらいの間、大きく上がってきたのだらうと思います。木材も足元は落ち着いているように見えますが、それでもひと頃と比べれば高い水準にあるというこ

## 鮮明化する建築費の高騰

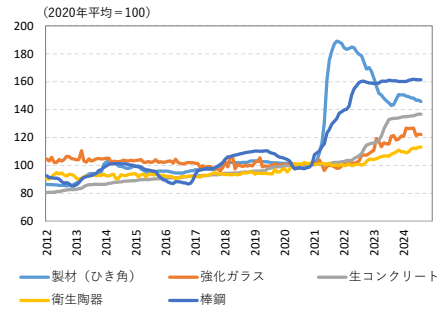


主な用途・構造別の  
床面積当たり工事費予定額



注：2024年は1月から8月まで。  
出所：国土交通省「住宅着工統計」「建築物着工統計」を用いて、弊社にて作成

国内企業物価を構成する  
建築資材等の物価



注：消費税を除く国内企業物価指数。  
出所：日本銀行「企業物価指数」を用いて、弊社にて作成

とで、やはり建築資材の価格高騰も明らかな状況と言えます。

これが不動産市場でどうなっているかという、一つには着工の鈍さにつながっているのではないのでしょうか。左側のグラフは住宅の着工を主な用途・構造別に示したものです。一つだけ伸びているのは貸家・共同住宅・木造で、いわゆる木造アパートですが、それ以外については昨年もマイナスでしたし、今年もマイナス基調で進んでいます。全国における1月から8月までの新設住宅の総戸数で見ると52万6000戸で、これは2010年の52万2000戸に次ぐ低さという状況です。

右側は非住宅の着工の動きで、これも全国のデータで

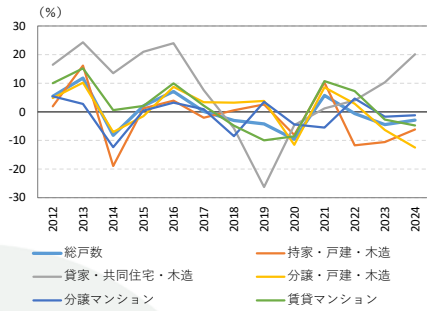
す。これを見ていただくと用途によっては大きくプラスに振れているものもあります。とはいえ、よく見てみると例えば宿泊業用の今年の着工は大きく伸びていますが、伸びのうち、ほとんどが北海道と東京都の二つのみで、全国的に見て盛り上がっているわけではありません。

それから事務所の着工についても今年伸びているのはほとんど東京の寄与で、むしろ全国的には低調です。さらには工場も例えば熊本で伸びていて全国的にもプラスになっていますが、こちらも県別に見ればまちまちで、やはり基調としては今年も着工が弱い状況が続いています。これも背景としては建築費の高騰が少なからず寄与しているのではないかと想像されます。

## 住宅や倉庫の着工が低調

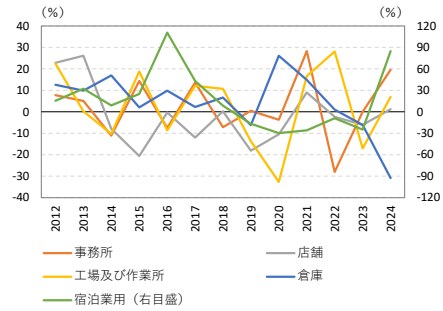
REI

### 主な用途・構造別の新築住宅 着工戸数（前年比）



注：2024年は1月から8月までの前年同期比。  
出所：国土交通省「住宅着工統計」を用いて、弊社にて作成

### 主な用途別の建築物着工 床面積（前年比）



注：2024年は1月から8月までの前年同期比。  
出所：国土交通省「建築物着工統計」を用いて、弊社にて作成



プロフィール

一般財団法人日本不動産研究所  
 本社事業部 参事 建物専門チーム チームリーダー  
 たていし まさのり  
**立石 正則**



大手ゼネコンの施工管理部門、総合デベロッパーのプロパティマネジメント部門を経て、一般財団法人日本不動産研究所に入所。東京都・愛知県内の不動産鑑定実務の傍ら、建物評価のBIM活用について2018年より研究に着手、2023年に建物専門チームを企画し現職。  
 (公社)日本建築積算協会 BIMを活用した積算・コストマネジメント環境整備協議会委員、  
 (一社)日本建築学会建築社会システム委員会・コストマネジメント小委員会委員、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会調査研究委員会・建物等評価検討小委員会専門委員  
 不動産鑑定士・一級建築士

さて、ここからは立石さんに話を伺ってまいります。  
 このように足掛け3年にかけて著しく建築費が高騰していますが、これは不動産市場においてはどのように受け止められていると認識されているのでしょうか。

**立石：**建築費の高騰は多くの事業者様が実感されていて、直面している課題かと思えます。スライドの内容に触れると、江戸川区、京都中部総合医療センター、株式会社テーオーシーのホームページをそのまま貼っていますが、やはり建築費高騰を受けて着工スケジュールを延期したり、右側のテーオーシーのホームページにいたっては開発する予定だったけれども10年間使い続けるといった現建物の利用にかじを切るという特徴的な動きが出ています。そういったところで私たちにも、これに付帯して、どのように建物を利用していこうかという問い合わせが増えている状況です。

**司会：**すなわち既存の建物を生かすことに関するお問い合わせが増えているということですね。

**立石：**はい。

**司会：**建築費高騰を受けて昨今、急にこのようなお問い合わせが増えているということでしょうか。

**立石：**急に増えたというよりは、実はアスベストの解体の規制が厳しくなってきて解体費自体がどんどん上がり、解体費が土地価格を上回ってしまう状況が地方中心に増えてきたことがあって、そこから建物をどう使ったらよいらうかという問い合わせが、そもそもありました。一方で検査済証がない建物についてのガイドラインや用途変更に係る建築基準法の整備等、ソフトインフラの整備が少しずつ進み、土壌が出来てきたところで、今、建築費がさらに上がってきて、問い合わせが増えている

状況です。

ただ、もう一つ言わなければいけないのは、今までのようなスクラップアンドビルドというか、建物を造っていきましようという時代から、どう生かしていこうかということについては、インフラは整ったかもしれませんが、皆さんどうやってよいか分からないということがあったので、長らく私たち不動産鑑定士としても建物の評価だとか、市場参加者もどうやっていったらよいか、長く不動産事業の課題でもありました。

宣伝じみてしまうのですが、実は日本不動産研究所では、かねてから既存建物のコンサルティングを進めてきましたが、昨年秋、ちょうど1年ぐらい前から建物専門チームという形で、既存建物をどのように生かしていこうかというニーズをくみ取って還元する取り組みを開始しています。

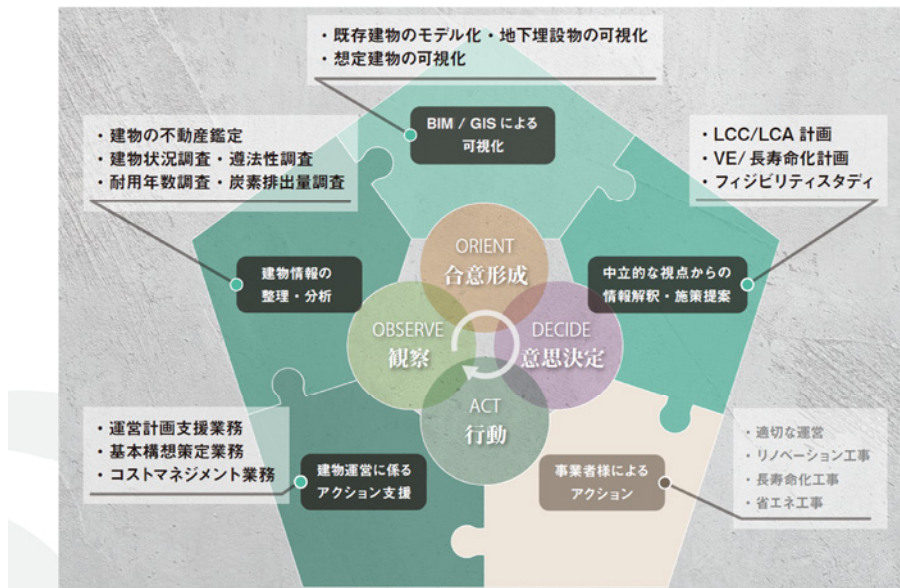
右下の部分はお客様が実施されますが、それ以外の吹き出しが出ている部分が、私たちが今取り扱っている業務内容です。これらの業務は先にメニューがあったわけではなく、お客様のニーズに応じていく過程で業務が出来上がっていったという意味においては、業務の内容の紹介にはなりますが、それはニーズの裏返しであるご理解いただけたらと思っています。

**司会：**こういった既存建物は、昨今、始まったわけではなく、長らくお客様からのご要望を受けながら経験の蓄積があったところを、あらためて建物専門チームが立ち上げられたということですね。そういったご経験をもとに今日はお話を伺ってまいります。

そもそも論ですが、既存の建物を長く使うに当たって求められる条件にはどのようなものがあるのでしょうか。

## 建物専門チームのご紹介

REI



© 2024 Japan Real Estate Institute All rights reserved. 本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません。

5

**立石:** 条件は、建物情報を整理していくことです。これまで既存建物は情報が整理されていなかったことによって、何か得体の知れない怖いものに映ってしまい、それにより市場参加者もリスクを見るという意味においては、私は既存建物が実力以上に低く評価されていたのではないかと考えています。

**司会:** すなわち、これまでは既存建物がいわば過小評価されていて、かつ、それは情報が整理されていないことに起因するとお考えということですね。それでは実際に、どのような情報を整理することが必要となってくるのでしょうか。

**立石:** 冒頭のページにもありましたが、建物を活用していくところにおいて、市場参加者の視点として一番必要なのは、この建物をこれから保有し続けていくときにどれくらいコストがかかるのかといった情報だと思います。

ただ、その情報を把握するには今まで何をやってきたのかという修繕の履歴や、もちろん設計図や現況図が必須ですが、実際は私たちが評価や調査をするに当たって、そういった情報がなくて、ものすごく古い竣工時の築50年なら50年前の図面で調査をしなければいけない。あとはビルの管理者の今までのノウハウや頭の中にある

情報で勝負されている、勘と経験というのですかね。なかなか明示化されていない情報の中で管理運営されている建物が多くあると認識しています。

**司会:** そういった情報が収集されていなかったり、属人的な情報にとどまっていることが情報を整理する上での問題点だったということですね。

とはいえ、例えば不動産投資市場においては、現在でも建物の物理的な状況を確認する手法として、エンジニアリングレポートのようなものはしばしば使われていると思います。エンジニアリングレポートを、既存建物を生かす上での情報として活用することは考えられないのでしょうか。

**立石:** もちろん考えられます。スライドで私が範囲として示しているのが、通常、エンジニアリングレポートと言われるものです。これには七つの項目が挙げられていて、基本的には建物に関するリスクを網羅的に扱っているパッケージ商品です。

ただ一方で、私たちに問い合わせが多い内容は濃淡があって、多いものはダントツで修繕更新費用で、それに続くのが違法性調査と、エンジニアリングレポートの内容にはありませんが解体撤去費、しかもアスベストもごくっと見ておいてほしいというような依頼が来ている状

【観察】建物情報の整理・可視化



既往のER項目と建物専門チームへの問合せ頻度

ER(エンジニアングレポート)の項目	問い合わせが多い項目
建物状況調査	★
遵法性調査	★★
修繕更新費用	★★★★★
再調達価格	★
建物環境リスク	★
土壌汚染リスク	★
地震リスク	★
-	解体撤去費(アスベスト込)★★

© 2024 Japan Real Estate Institute All rights reserved. 本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません。

況です。そういった意味においては、既存建物を活用するという先ほどのかじ切りをするという視点に立つと、エンジニアングレポートの項目全てを把握する必要はないと認識しています。

また問い合わせが多い修繕更新費用は、すなわち長期修繕計画ですが、過去の履歴があるから将来の計画ができるので履歴情報があって初めてできるのですが、こういった履歴情報や長期修繕計画は一見分かりにくいです。そういった意味では、長期修繕計画の作成に当たっては何か工夫が必要かと思っています。

例えば、これは長期修繕計画表の一つを切り取ったものですが、よくよく見ると203号室と書いてあります。これは、ある賃貸用共同住宅を部屋ごとに全部長期修繕計画にばらして作ったものです。なぜこういうことをしているかという、通常の賃貸住宅のリフォームないしは修繕は基本的に部屋ごとに実施されます。そういった意味では、このほうが実態に合っていますし、203号室が終われば203号室の長期修繕計画を変えるだけで済むので、長期修繕計画自体メンテナンスが容易です。そういったところが1点目。

それから例えば、これは3年目に150万円かかるとありますが、203号室の新規家賃水準が例えば8~9万円

だとしたら何年で150万円が回収できて、次は何年後にいくら要るかが分かるという意味では、賃料とコストのバランスを把握することができます。それで初めて、どう使っていこうかという継続利用の合意形成ができ、「可視化」につながっていくのではないかと考えています。

司会：履歴情報や長期修繕計画を作成する上での工夫として切り口を変えてみるということでしたが、最後に「可視化」というキーワードが出てきました。おそらく建物に関わるさまざまな関係者、とりわけ建築の専門家ではない人も含めた関係者の間で見える化するという意味合いかと推測しますが、そうすることによって不動産市場において、こういった意義があるのでしょうか。

立石：可視化する意義は、まず合意形成につながると思います。通常、数字の羅列を可視化する道具がグラフだとしたら、私たちは情報を可視化する道具として、今スライドに映したBIMやGISによる可視化を試行しているところ です。

BIMやGISは、だいぶ市場に普及してきた言葉ではありますが、あらためてBIMはBuilding Information Modeling、GISはGeographic Information Systemという意味です。建物情報と地理情報をそれぞれ集約しコンピュータ上で表している

## 【観察】建物情報の整理・可視化

REI

1号館（203号室）

異種体積表（中分類年度別）

切り口を空間別に変えてみる

（金額単位：千円）

大分類	中分類	28	29	30	31	32	33	34
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
建築	内部床L*こま系床張り			2				
建築	内部床L*ベ*特張り					103		
建築	内部床L*リ*、畳他	98				146		
建築	内部巾木			3				
建築	内壁L*系板張り			62				
建築	内壁L*張り	7				227		
建築	内部天井L*板張り			99				
建築	内部天井L*張り	1				58		
建築	内部L*製建具	2		7		29		
建築	内部建具その他			1				
建築	内部雑			49				
建築	内部床L*張り			2				
電気	盤類			477				
電気	照明	53						
電気	配線器具			66				
電気	情報通信			28				
電気	テレビ共同受信			35				
電気	インターホン			5				
電気	火災報知機							
空調	送風機			91				
空調	ダ*付属品							
衛生	衛生器具			587				
合計		161	0	1,514	0	563	0	

© 2024 Japan Real Estate Institute All rights reserved. 本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可なく使用、複製することはできません。

8

モデルなので、この情報をうまくキーとしてひも付けます。この情報とは何の情報かという、お客様の課題解決のための情報であり、これをひも付けて、つなげることで可視化を実現できるのではないだろうかと考えています。

**司会：**こういった BIM や GIS という技術を使って可視化し、しかもこれが合意形成につながるということで。具体的にこういった情報を可視化することによって合意形成に役立つという例を、もう少し具体的に教えてくださいませんか。

**立石：**ここからいくつか、私たちが可視化することによる効果だと感じているものについてご案内させていただきます。

まず、こちらの画面上では「地方都市における工場の検討」と記載していますが、この工場自体は設計当時の図面がありました。ただ、ご案内のとおり工場の特徴としてはものすごく増築が多いのが、まず1点目。それからもう一点は、現地調査でなかなか内部に入れないことです。そのため、実態がどうなっているかが、通常の評価や調査ではなかなか接近できなかったということがございます。

**司会：**入れないのはどうしてですか。

**立石：**ラインの製造工程の秘匿性の点から、ここからは無理だというお話が多くあるものですから、なかなか見られません。そのため、そこでの長期修繕計画をとられたときも、果たして数量的にどこまでが本当で、どこからが合っていないのだろうかということを検証するために行ったものが、今のスライドです。

左側は Google Earth で、右側が頂いた図面を基に私たちが BIM を作成して重ねてみたものです。左と右で見ると Google Earth の更新時期にもよりますが合致していることが把握できるので、この BIM モデルから出てくる数量情報は、まず確からしいというところ。

それから資料と実態の異同を確認するという意味では、床面積何 m<sup>2</sup> というだけの数字ではなくて、モデルとして合致している BIM から吐き出している数量だということでもって、数字については合意形成が進んでいくことが、一つ例として挙げられます。

先ほどは Google Earth でしたが、今度は PLATEAU と連携したものです。PLATEAU は都市のデジタルツインを実現するプロジェクトとして、国土交通省が主導となって 3D 都市モデルを整備しているものです。PLATEAU の特徴の一つとして、これは PLATEAU のビューアですが、





通貫して処理できます。その意味においては、先ほどの Google Earth はただ重ねただけですが、PLATEAU は連携可能性のある点で拡張性があるのではないかと考えています。

今、この画面にあるものは建物の仕上げ情報のモデルです。BIM で言う I (Information) は仕上げ情報が入っているだけの BIM です。それに対して右側は、私たちは普段、鑑定評価でレントロールを頂きますので、賃料水準を情報として賃料水準 BIM と書いていますが、BIM の I (Information) の部分は賃料だけを入れたものです。

こうして見ると、意匠 BIM は仕上げ材とその数量が分かるのですが、それ以外にも賃料の情報をモデル化することにより、例えば賃料の水準によって赤色が高い、青色が低いと色分けすることで賃料水準を可視化できます。1 階部分は店舗なので赤かったり、上層階のほうも赤かったりするのですが、そうなってくると本当に青色と赤色は一斉にリニューアルするのかが問題になってきます。内装を一式で 2028 年度に実施するというような修繕計画は、確かにそのとおりかもしれないけれども、合意形成が難しくなってきます。

それに加えて、もう一つデータとして重ねてみたものが、今度は電気使用量の情報を Information として格納

したものが右側の BIM になります。実は赤色で賃料が高かった場所に青色の部分があります。要は、賃料は取れているけれども使っていない場所があります。そうなるとう度は見え方が変わってきて、使っていないということはひょっとして空調設備が動いていないのではないのか。ということは、まだ新品同様ではないか。衛生器具自体もほとんど使用されていないのではないか。では賃料と利用頻度が高い、ここの設備を中心に進めていこうかという優先順位付けができるのではないのか。

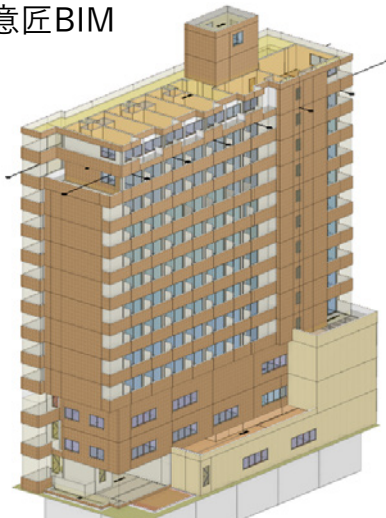
そういうところが今、私たちが考えている可視化です。このようにいろいろと切り口を変えて見てみると、それぞれの建物の長期修繕計画がどうあるべきなのかが見えてくるのではないかと考えています。


**司会：**こうして賃料や電気使用量の情報、あるいは使用部材の情報がバラバラにある状態から BIM のような形で誰もが見えるようにすると、意思決定を促し合意形成につながっていくということですね。

BIM も含めて、こういった建物のことはどちらかというとゼネコンさんや建築設計事務所さんが得意な分野ではないかと思いますが、私ども日本不動産研究所は主に不動産鑑定をなりわいとする法人です。不動産鑑定士がこういったことに取り組む意義はどう考えればよいで

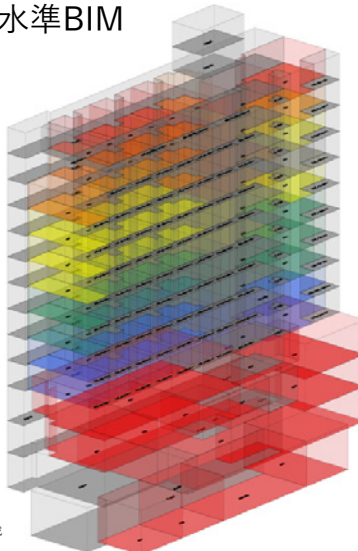
## 【合意形成】 BIM/GIS による可視化

意匠 BIM





賃料水準 BIM



出所：福井コンピュータアーキテクト株式会社の BIM ソフト (GLOBE) を用いて、弊所にて作成

**賃料水準が異なるのに、一斉にリニューアルする？ (空間別長期修繕計画の必要性)**

しょうか。

**立石**：今、私は建物や長期修繕計画のお話ばかりしていますが、やはり不動産の鑑定評価がベースになると思っています。そもそも、この業務は不動産の経済価値の視点から建物の状況を把握したいというお客様をターゲットングしていて、そのターゲットングの中で、建設会社や維持管理会社ではなく、中立的な第三者性を確保した上で建物のコストを提案していく、そういった情報をお客様に届けることを狙いとしています。

量が少なく恐縮ですが、「不動産鑑定と建築知識の重要性」と書かせていただきました。合意形成というのは社内での合意形成が中心となりますが、社内の営業部隊や維持管理担当だったらここをやってほしい、あそこをやってほしいと、それぞれの立場で要望が出てきます。一方で経営企画担当や財務担当から言わせると、できるだけコストを削ってほしいというように、社内でも利害関係が対立します。そういった意味でランニングコストだけでは、合意形成は「まあ、そうだよな」と言っても、では具体的にどうしようかという意思決定につながっていきません。

意思決定には何が必要かという、代替案です。要は、これにかかるコストがいくらかは分かったけれども、そ

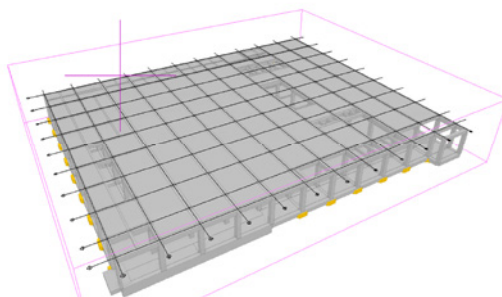
れ以外にも壊して建替えたらどうなのか。用途変更したらどうなのか。そのまま売ってしまうと時価としてはいくらなのか。コストの水準以外にも、いろいろと物差しとしていくつ用意しないと意思決定にはつながりません。継続利用の検討に際しては供用年数としてそもそも何年使えるのか、または何年使うべきかといった、目安は何年で見たらよいのかも重要だと思っています。

スライドは、「地下構造物のLCCと物理的残存耐用年数」というテーマを記載していますが、これは、あるお客様が地下の築70年の構造物だけを売買するという特殊な例でした。築70年の地下構造物の躯体を現地調査させていただいたところ、やはり地下はなかなか劣化しないうです。二酸化炭素に触れる量が少ないから劣化の状況が悪くなく中性化の進行も少ない。鉄筋のかぶり厚さも問題なさそう。それで腐食確率に基づいて、あと55年は持つのではないかと私たちが判定させていただきました。

今後、55年間保有し続けていくときのコストは1億1000万円と書いていますが、この1億1000万円自体は、耐震性に問題があったので耐震改修の耐震平均のコスト相当額を計上させていただいています。また、再建築するなら47億円かかると査定している。一方で解体だけ

## 【意思決定】中立的な視点からの情報解釈・施策提案

### 地下構造物のLCCと物理的残存耐用年数



築70年の地下構造物の躯体であるが、劣化進行(※)も少なく、物理的残存耐用年数は、55年と判定  
※中性化の進行・鉄筋のかぶり厚さ・腐食確率に基づき判定

LCC	コスト
躯体建設費	4,700,000千円 (75%)
躯体修繕更新費 (55年間)	110,000千円 (2%)
躯体解体撤去費	1,440,000千円 (23%)
合計	6,250,000千円 (100%)

**建築費・解体費の高騰により、意思決定は、55年を如何に延ばすかというアクションへ**



を見ると、地下だけ解体するのでものすごく手間がかかってしまい、14億円かかってしまいます。

こういった建築費とランニングコストと撤去費のバランスを見ていくと、建築費や解体費の高騰している市況下における意思決定は、この55年をいかに伸ばしていくかといったアクションに変化していくのではないかと考えています。

**司会：**こういったライフサイクルコストが目に見えることによって、先ほどおっしゃっていたような選択肢が合意形成の俎上に乗るということですね。スライドには「55年を如何に延ばすかというアクション」と書いてあります。あらためて確認ですが、立石さんのチームは、そういったアクションを実施することがお役目ですか。

**立石：**いえ、私たちは不動産鑑定機関で建設会社でも維持管理会社でもないの、そういったアクションに直接関与することはありません。スライドにも書いていますが、そういった運営に係るアクション支援をさせていただいている状況です。

アクション支援としては、右側の部分に事業者様によるアクションを記載しています。例えば、先ほどの55年をどうすればよいのだという長寿命化の工事や、ランニングコストを抑えようとする省エネの工事、はたまた価値を向上させるリニューアル工事、そもそも適切な運営をしていくというアクションは不動産鑑定機関である私たちにはできません。

一方でアクションを支援することは、こういった工事のコストマネジメント業務や、工事を発注する支援業務、そもそもの運営スキームをどうしていくとよいかを検討していく業務と一緒にさせていただいております。

アクション支援の例として、文字の情報量が多くて恐縮ですが、一つずつ申し伝えます。左側が属性で、具体的な内容として、例えば私たちがどういうことをお手伝いさせて頂いたか、そういったニーズがあるということですが、新築不動産取得者として、共同ビル事業の区分所有建物として、それぞれが資金調達し、建築会社にお支払いしてということがありますが、各区分所有者の工事費負担割合を算定してほしいと。

これは別にゼネコンさんが工区ごとに分けて出せばよいだけではありませんが、そこには建設会社さんとは独立したサードパーティーというか、中立した第三者の意見として欲しいというご依頼があるというのが1点目で

す。したがって、建築会社さんとは独立しているという意味で中立性があるのかもしれませんが。

二つ目は中古不動産取得者で、私はあまり中古不動産という名称が好きではないですが、あえて中古不動産と書いたのは、新築においては帳簿に簿価として計上するときは建築当時の工事内訳明細等を基に税務上の勘定科目に割り振って、それぞれ割り当てた金額が簿価として計上されていきます。そのため、ゼネコンさんがいらっしゃるってそれに科目をマッピングさせて計上させていくというプロセスがありますが、中古の場合は取引の際に建設会社さんはいないため建物一式になってしまいます。そうなってくると、新築時は適正な期間損益計算のために、きちんと財務諸表上は簿価としてきれいに分かれていたものが、いきなり建物一式になってしまうのは問題があるのではないかというお客様がいらっしゃるって、それで中古建物の取得に伴う簿価計上のためのコンポーネント・アカウンティング、すなわち、今回は建物をいくらで買おうとしているけれども、部分ごとにくらなのかと仕分けするお手伝いをしていただけないだろうか、私たちに依頼が来て対応しました。

それから不動産オーナー様で、これは両方とも似たような案件でしたが、建築費の高騰を受けて設備工事費がものすごく上がっているため、実は設備の依頼が非常に多いです。機械式駐車場の更新工事コストの交渉を支援してほしいと。これは、もともと3年ほど前に垂直循環方式の機械式駐車場の更新見積もりを1台当たり200万円で取得していたビルオーナーさんが、3年後にふたを開けたら300万円の見積もりが出てきてしまいました。それは建築費の高騰などで仕方ないですが、もともと見立てていた予算計画や事業計画と大きくずれてしまったというところで、何とか平準化するというか。私たちはコストダウンのお手伝いはできないけれども、何かコストの交渉や部分的に変える、山を崩すことはできないかということをご支援させていただいたことがあります。

受変電設備も一緒です。一式で更新するのではなく予算と合わなくなったら、どういうふうにしていったらよいのだろうかというお手伝いをさせていただいたケースです。

いずれにしても、大手不動産会社であれば工務の方がいらっしゃるって不要です。ただ、やはり各企業の特にそういったことができる工務の職員さんは高齢化が進ん

でいて、なかなか継続性が担保できません。ないしは、そんな人材はそもそもいないというお客様も多くいらっしゃるの、そういったお客様に対して支援させていただいています。

また、あるオーナーから自分たちがサブリースで不動産を借りて、それを転貸すると。そのときは具体的に何を把握すればよいのか。例えば所有するときであれば先ほどの長期修繕計画を把握すればよいなどがあるけれども、転貸は契約内容に応じて、どこにフォーカスを当てるとよいのだろうかという自分たちのサブリース事業のワークフローを見つめ直すということで、一度、一緒に検討してくれないかとご依頼を受けて一緒に検討させていただいたケースもございます。

次に、これはすごく大きな解体工事の物件でした。ずいぶん費用が跳ね上がってしまった。でも、できれば年間いくらに抑えたいというご希望がございましたので、解体費をうまく工区分けできるような形で発注したいけれども、その工区割りを一緒に検討してもらえないだろうかといったご要望を支援させていただきました。

もう一つ、これは商業ビルのオーナーから出てきたテーマでした。結構、年数が経ったビルで給水管の更新を考えているけれども、塩化ビニルライニング鋼管とス

テンレス鋼管のどちらを管材として採用するとよいのでしょうかという、マニアックといえばマニアックですが、彼らとしては相当頭を抱えている問題でした。

いきなり塩化ビニルライニング鋼管と言われても分かりにくいので、与件として書いていますが、塩化ビニルライニング鋼管はイニシャルコストは比較的小さいですが、ランニングコストとしてはライニングと呼ばれるものをメンテナンスしなければならないので、少し高いという、費用がかかります。一方でステンレス鋼管は、イニシャルコストとしてはステンレスなので高いですが、ほとんどメンテナンスフリーという意味ではランニングコストがかからない状況になっています。

それに対して建設会社さんの結果は、例えばステンレス鋼管がよいのではないかと。維持管理会社さんであれば塩化ビニルライニング鋼管がよいのではないかと。そういった結果が仮にあった場合、建設会社さんや維持管理会社さんがそれぞれの技術者倫理に従って素直に行っていたとしても、受け手の発注者さん側からすると、パイアスが入っているのではないかと勘ぐってしまうこともございます。そういった意味で、私たちに、不動産鑑定機関ならどうやるのかというお問い合わせがございました。

## 私たちが選ばれる理由

給水管の更新を考えているが、  
塩化ビニルライニング鋼管とステンレス鋼管の  
どちらを採用すると良いか？

管の種類	イニシャルコスト	ランニングコスト
塩化ビニルライニング鋼管	低い	高い
ステンレス鋼管	高い	低い

これは一例ですが、一度、給水管を買うのではなくリースとして置き換えてみてはいかがでしょうか。リースとして借りた場合には、ステンレス鋼管では年間50万円です。塩化ビニルライニング鋼管では年間56万円です。こういった査定の結果になります。そういった意味では、長期利用を前提とするなら耐用年数が長いステンレス鋼管のほうがもちろんよいのですが、耐用年数や供用期間が短く、あと10年だからよいという場合は塩化ビニルライニング鋼管のほうがよい可能性があります。

どちらにしても、そもそも年間のキャッシュフロー、年間のNOIに比較するといずれもたぶん微々たる量になるから、あとは供用年数、何年使うかが論点で、年間不動産収益を毀損するインパクトは小さいから、どちらか決めの問題と言ってよいのではないかとお答えしました。

**司会：**こういったことも特に中立的な立場から見える化することによって、意思決定への支援につながったという事例ですね。ありがとうございます。

それでは時間の許す限り、ご質問を頂戴していますのでこれを拝見していきたいと思います。「合意形成という話がありましたが、どういった人たちの合意形成を指していたのか」というご質問です。

**立石：**合意形成は少し言葉では触れて文章としては記載していなかったのですが、社内でのコンフリクトでの合意形成を指しています。財務側ではできるだけコスト発生を抑えたい。維持管理側としてはリスクを抱えたくないから全部やってほしい。一方で、営業担当からすると自分のお客様のところを先にやってくれないかというコンフリクトについて、やっぱりここから修繕していこうという合意形成を指していました。

**司会：**この辺の肌感覚はいかがでしょうか。「新築の工事費と同じく修繕や改修費用も高騰しているのか」というご質問です。過去と比べてどのくらい上がっているのでしょうか。

**立石：**これはやはり上がっています。ただ、修繕更新費はもともと新築費よりも水準としてはロットが小さいのと、居抜きでやらないといけないという意味で、そもそも水準が高いのが特徴です。

それに加えて、これはいろいろな方々にご聴講頂いておりますので言葉選びが難しいですが、新築の場合ほど

ちらかというと、新築工事の赤字分は、ランニングのメンテナンスのシーンで回収するという行動は、特に設備工事会社さんに多かったと思います。そういった環境が今、目の前でやらなければならない既存物件がたくさんあるため、わざわざ新築工事を赤字で請けることはなくなり、新築の設備費がぐんと上がっている状況と認識しています。そのため、新築費ほど修繕更新費が上がっているかといったら、上昇率はマイルドではないかというのが個人的な印象です。

**司会：**次の質問ですが、「不動産鑑定事務所なのにBIMになぜ取り組んでいるのか。可視化に注目しているだけなのでしょうか」というご質問です。

**立石：**BIMに注目した理由は、個人的に不動産鑑定で一番厄介だと思っているものが経年建物の評価で、それは今回のセミナーでも少し触れましたが、情報が散在してしまっていることが一つのポイントです。

そもそもBIMに取り組んだ経緯は、情報を集約し一元化する、情報のプラットフォームとして使えるのではないかと思ったのが契機で、基本的には何でもBIMに格納するのではなく、BIMから吐き出されるIDと連携してデータベースとして整理していくことを考えています。そういった意味では、BIMを情報一元化の道具として使って不動産鑑定の精緻化につなげられるのではないかと考えたのが、そもそもの契機です。

**司会：**次の質問で、「建替えや用途変更、売却といった選択に当たり、どういう判断ポイントがあるのか」というご質問です。こちらはいかがですか。

**立石：**建替えは1を0にして0を1にする行為ですが、0を1にするのは、これだけ建物を造っている国民なので得意中の得意です。しかし、結構ボラティリティがあるのは、1から0にする解体のシーンで、コストとしては小さいですが、ボラティリティという変動リスクがあるのは、その部分です。

実は解体してみたらアスベストがこんなに出てきてしまった。はたまた立ち退けられると思ったテナントが予定どおりに立ち退いてくれない。そういった意味で、建築費が暴れている中での注意点としては、1から0のシーンでなかなか期間が読めないのも、そこをきちんと押さえてみるのが、まずポイントかなと思っています。

それから売却は1から1なので、売る側も買う側もきちんとデューデリジェンスをすることでスムーズにいけ

るのではないかと。これはいつもどおりで、個人的にはきちんとやっていけばよいかなと思っています。

最後の用途変更が実は一番難しく、用途変更は1を0ではなく1を違う数字に変える。1に足したり引いたり掛けたり割ったりするので、1そのものを押さえるレベルがぐんと上がります。特に遵法性と構造の2点がかかり難しいので、用途変更を前提とする場合は、通常以上に情報を集めておかないとアクションに移れないと思います。

**司会**：非常にたくさんのご質問を頂戴しており、全て取り上げられないことをおわび申し上げます。恐れ入りますが時間が迫ってまいりましたので、ここで質疑応答のコーナーは終わらせていただきます。

最後となりますが、建築費高騰の時代における既存建物活用の意義について、今日の結語として立石さんから一言まとめていただけますか。

**立石**：今日お話しした私たちがやっている業務内容を、あらためてまとめています。この業務はよくよく見てみると、私たちの業務はソフトインフラの整理になります。ということは、当たり前ですが、ハードインフラがあるというのが前提となっています。確かに、わが国、日本を見渡すと震度6でも壊れない良質の建物が国内をほぼ覆っている状況で、不動産鑑定士なので申し上げますが、そういった建物はキャッシュフローを生み出す源泉という意味では資産です。私たちがいろいろなソフトインフラに投資

することによって見えてくるのは、資産というよりは、国内の活動基盤としての資源という言い方のほうがなじむのではないかと。やればやるほど、これから日本が世界と戦うというかうまく共存していく中で、これほど建物が整備された国はないですから、資産というよりは、この資源をうまく使っていくことが一つの鍵になってくるのではないかと個人的には思っています。

そのためにも冒頭で触れましたが、まず取っ掛かりとしてやらなければならないことは、建物情報を整理することが重要になってくると考えています。その一環としてPLATEAUがあるかもしれませんが、私たちもそういったところで何か皆様のお手伝いができたらと考えております。

**司会**：生活や経済活動の基盤としての資源を活用することに、私ども日本不動産研究所も貢献したいということでした。ありがとうございました。

それでは最後となりますが、ご聴講くださっている皆様方へお願い申し上げます。当ウェビナーが終了した後、15時ごろをめぐりに皆様にアンケートをメールで送らせていただきたいと思います。ご多忙のところ誠に恐れ入りますが、ぜひアンケートにご回答いただければと思います。

このアンケートにご回答くださった方におかれましては、本日ご覧いただいたセミナー資料を取得していただくためのURLとパスワードを後日メールでお送り差し上



げたいと思います。何とぞご協力のほどよろしくお願  
い申し上げます。

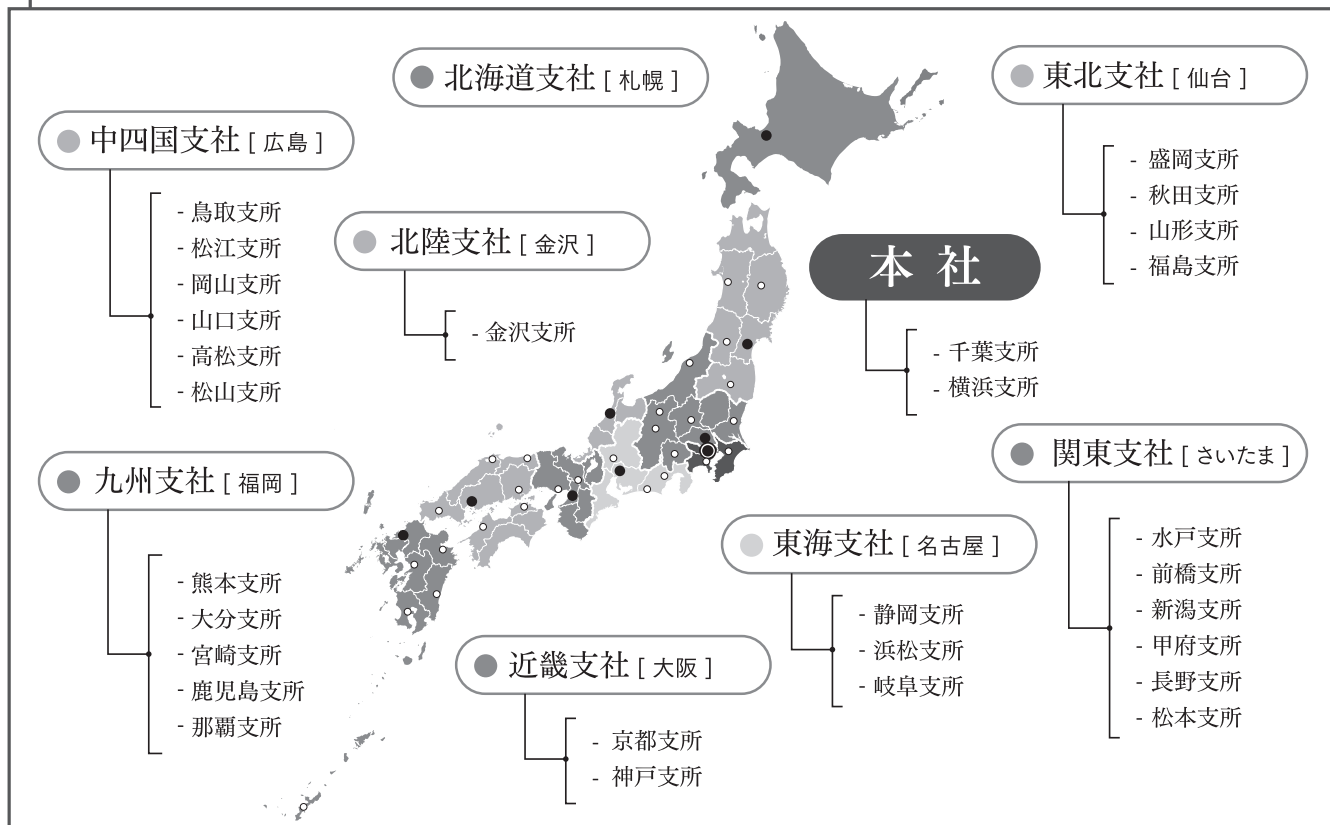
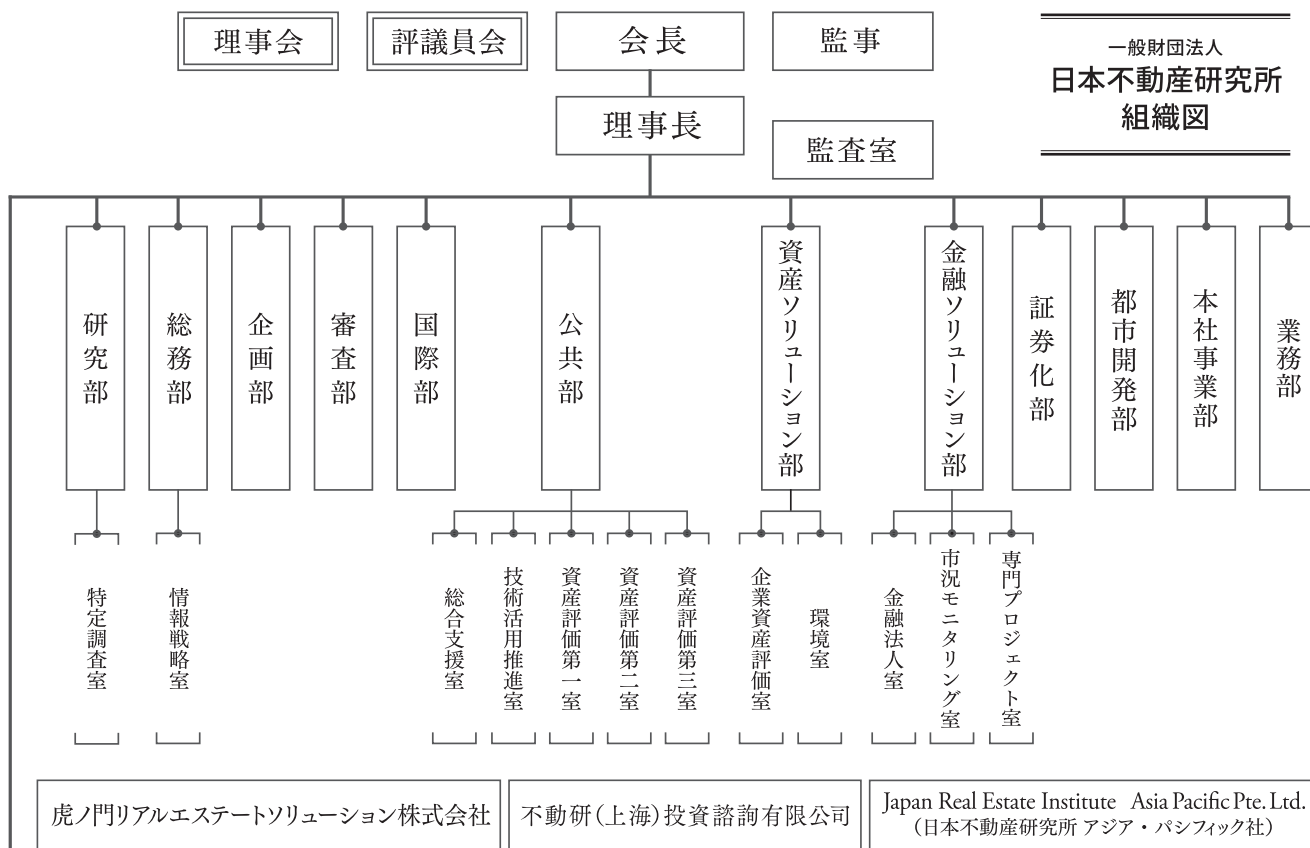
それではお時間がまいりました。この辺りで今回の「土

地月間」ウェビナーを終了させていただきます。皆様、  
最後までご聴講くださりまして誠にありがとうございました。

※本稿は、令和6年10月25日に開催された令和6年度「土地月間」ウェビナーの内容をもとにとりまとめたものです。



# 日本不動産研究所は、国内外にネットワークを有する 我が国最大の不動産鑑定機関です。



編集発行人 一般財団法人 日本不動産研究所  
理事・企画部長 戸張 有  
〒105-8485 東京都港区虎ノ門1-3-1  
東京虎ノ門グローバルスクエア  
TEL 03-3503-5330 / FAX 03-5512-7697

2025年(令和7年)1月17日発行  
不動産調査 No.426  
ISSN 1882-6431 ©2025  
本資料の知的財産権は、一般財団法人  
日本不動産研究所に属します。許可無く  
使用、複製することはできません。

日本不動産研究所  
(JREI)  
ホームページ



# 日本不動産研究所は、最適なソリューションをご提供します。

<b>不動産の証券化、投融資のために</b>	<b>投融資支援 マーケットレポート</b> 各種資産の担保評価や収益価格調査、一括大量取引での評価、セカンドオピニオン、マーケットレポート、コンサルティングなど	<b>不動産価値の多様なニーズに 応えるために</b>	<b>鑑定評価</b> 豊富なノウハウと蓄積データを基に、各種用途・分野の専門チームや全国ネットワークを活かした鑑定評価
<b>不動産証券化に関する 評価・調査</b> 豊富な鑑定実績を活かし、多様化する証券化対象不動産を継続的に評価・調査	<b>不動産市場予兆管理</b> 不動産市場に係る各種重要指標の短期・中長期予測	<b>賃料評価・立退料調査</b> 豊富なデータに基づく新規・継続賃料評価、再開発や建替えにあたっての立退料調査	<b>海外の不動産に関する 評価・調査</b> 海外の不動産市場調査や国外に存する不動産の評価、個別プロジェクトの事業評価
<b>自然災害への備えと 復旧復興に向けて</b>	<b>気候変動影響調査・対策</b> 気候変動リスクが不動産価格等に与える影響調査	<b>公共施策の 実現を目指して</b>	<b>空き家・マンション対策</b> 空き家や空き地、マンションの管理不全等、地域固有の課題抽出、各種の計画策定や適正管理支援など
<b>災害影響調査</b> 地震・風水害等発生後の地価への影響調査や災害エリアの大量画地評価など	<b>ResReal (レジリアル) 不動産レジリエンス認証</b> 自然災害に対する不動産のレジリエンスを定量化・可視化し、認証を付与	<b>固定資産税評価等支援</b> 土地・家屋・償却資産の評価支援、固定資産税業務全般にわたる相談対応、職員研修会の実施など	<b>(公的不動産) PRE 戦略</b> 公的不動産の活用・処分の検討や、事業スキーム及び連動する価格・賃料・コスト等を踏まえた利活用(売却・貸付等)手法の構築支援
<b>財務会計の 戦略のために</b>	<b>DBJ Green Building 認証</b> 環境・社会への配慮がなされた不動産とオーナーの取り組みを評価し、認証を付与	<b>不動産の 利活用と再生の ために</b>	<b>(企業不動産) CRE 戦略</b> 企業が所有・利用する不動産のCRE診断(情報の棚卸、不足情報の追加整備)や利活用・処分・購入の可能性調査(デューデリジェンス)など
<b>時価会計支援</b> 賃貸等不動産の時価開示や固定資産の減損会計等、会計基準への対応方針の策定、評価、アフターフォロー	<b>環境不動産調査</b> 土壌汚染等の状況やそのリスクの定量把握に係る不動産の環境デューデリジェンス	<b>土地区画整理事業</b> 整理前・整理後の土地評価、仮換地や保留地の評価、換地計画・増進率等に係る助言、権利者協議支援など	<b>再開発・共同ビル事業</b> 市街地再開発事業、共同ビル事業、マンション建替え事業の事業計画の作成、従前・従後評価、合意形成のための権利調整など
<b>動産・インフラ評価</b> 鉄道・港湾・発電等のインフラ施設、機械設備・医療機器・レジャー設備・船舶等の動産及び財団などの評価	<b>環境問題への 取り組み</b>	<b>建物の良質な 管理・活用の推進</b> 鑑定士×建築士による建物評価、継続利用・用途変更のフィジビリティスタディ、長寿命化施策提案など	メールでの お問い合わせ  お電話での お問い合わせ <b>業務部</b> <b>03-3503-5336</b>