

「要緊急安全確認大規模建築物の耐震診断結果」(中間報告)を機に進める CRE/PRE 戦略

2017年8月1日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

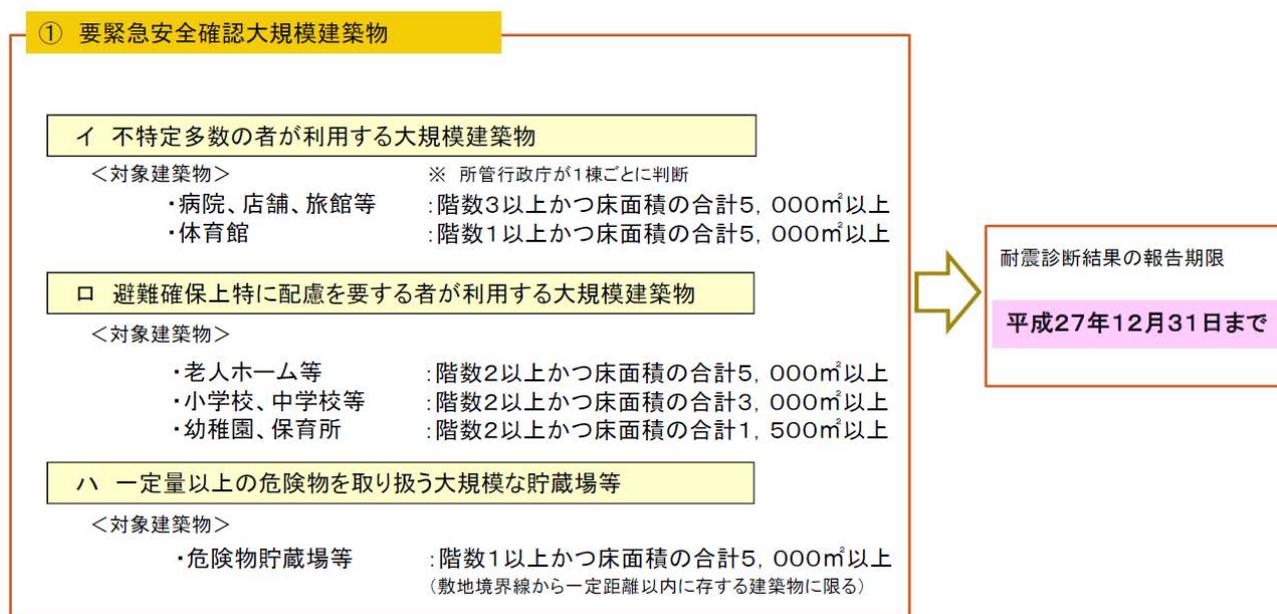
投資調査第1部 主席研究員 福島 隆則

昨年(2016年)末頃から、各自治体が一斉に「要緊急安全確認大規模建築物の耐震診断結果」を公表し始めている。これは、1981年5月31日以前に建築された、不特定多数の者が利用する一定規模以上の建築物について耐震診断を実施し、その結果を公表しているものである。本稿ではこのうち、震度6強から7程度の大規模地震で倒壊または崩壊する危険性が高いとされる安全性評価「I」の施設を集計し、自治体間での比較や全体としての傾向を考察した。さらに、こうした施設における CRE/PRE 戦略の可能性も追求した。

要緊急安全確認大規模建築物の耐震診断結果

昨年(2016年)末頃から、各自治体が一斉に「要緊急安全確認大規模建築物の耐震診断結果」を公表し始めている。これは、2013年11月25日に施行された「建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律(以下、「改正耐震改修促進法」)」に基づくものである。改正耐震改修促進法では、1981年5月31日以前に建築された、病院、店舗、旅館など不特定多数の者が利用する建築物、また、学校、老人ホームなど避難弱者が利用する建築物のうち大規模なものなどについて、耐震診断の実施とその結果報告を義務付け、所管行政庁において当該結果の公表を行うこととした。報告期限は、2015年12月31日であった(図表1)。

図表1 要緊急安全確認大規模建築物と耐震診断の義務付け、結果の公表



出所)国土交通省資料

報告期限から1年以上経過した今頃になって各自治体が公表し始めていることについては、建築物の名称など個別情報が含まれるため、誤った情報で特に民間の商業施設に風評被害が起きないように、診断結果の精査に慎重を期したためとされている。しかし、そうした中、2016年4月に熊本地震が起き、災害時に避難所となる大規模建築物の安全度への関心が高まったことで、各自治体は公表に動き出した模様である。

一方、建設会社やデベロッパーなどにとって、個別の建築物の名称を含む情報は極めて貴重と言える。特に安全度が低いとされた建築物は、近い将来、何らかの対応策が取られるはずであることから、CRE(Corporate Real Estate、企業不動産)やPRE(Public Real Estate、公的不動産)戦略を提案できる可能性が高い。

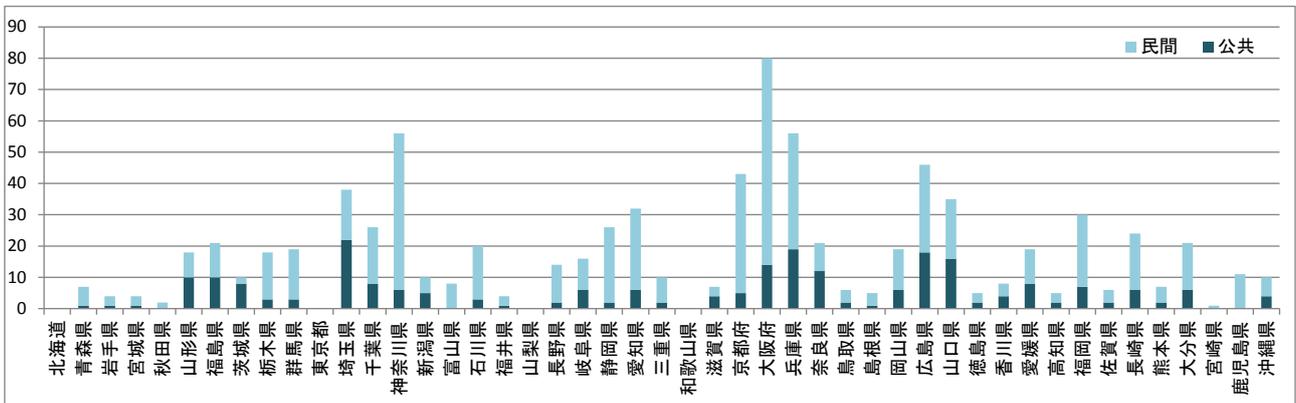
そうした個別の情報については、各自治体のHP等で公表されている「要緊急安全確認大規模建築物の耐震診断結果」を参照いただくとして、本稿では、自治体間の比較や全体としての傾向を考察した上で、CRE/PRE戦略の可能性を追求したいと思う。なお、原稿執筆時点(2017年7月)で一部の自治体の公表が行われていないことから、「中間報告」という位置付けとした。

安全性評価「I」の施設

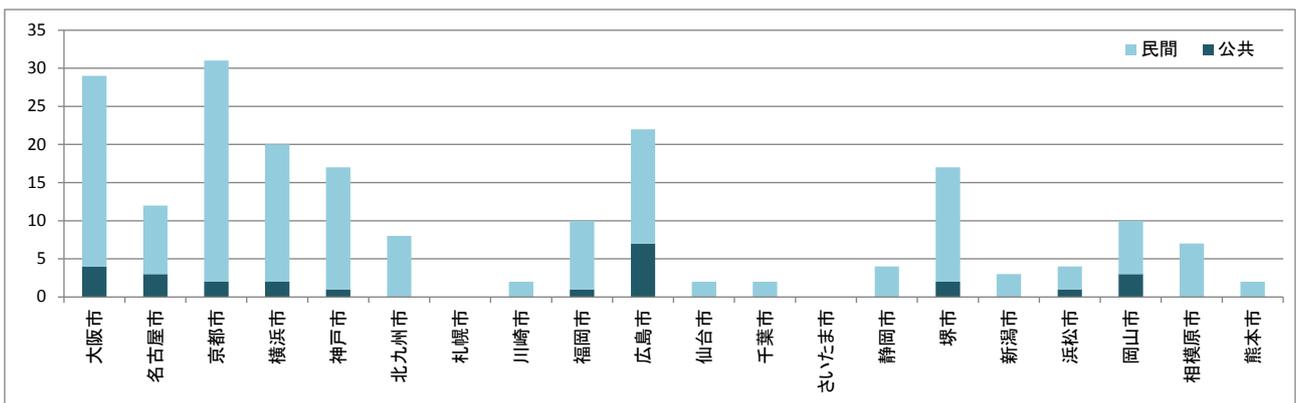
今回、集計・考察の対象としたのは、震度6強から7程度の大規模地震で倒壊または崩壊する危険性が高いとされる安全性評価「I」の施設である。複数の棟にわたるものについても一つの施設とみなせるものについては、1件とカウントした。各都道府県、政令指定都市、中核市において、それぞれ安全性評価「I」の施設が公共/民間別にどれだけあるかを示したのが図表2である。原稿執筆時点において、都道府県では北海道、東京都、和歌山県が、政令指定都市では札幌市、さいたま市が、中核市では旭川市、函館市、八王子市、大津市、和歌山市が未公表であった。

図表2 安全性評価「I」の施設数

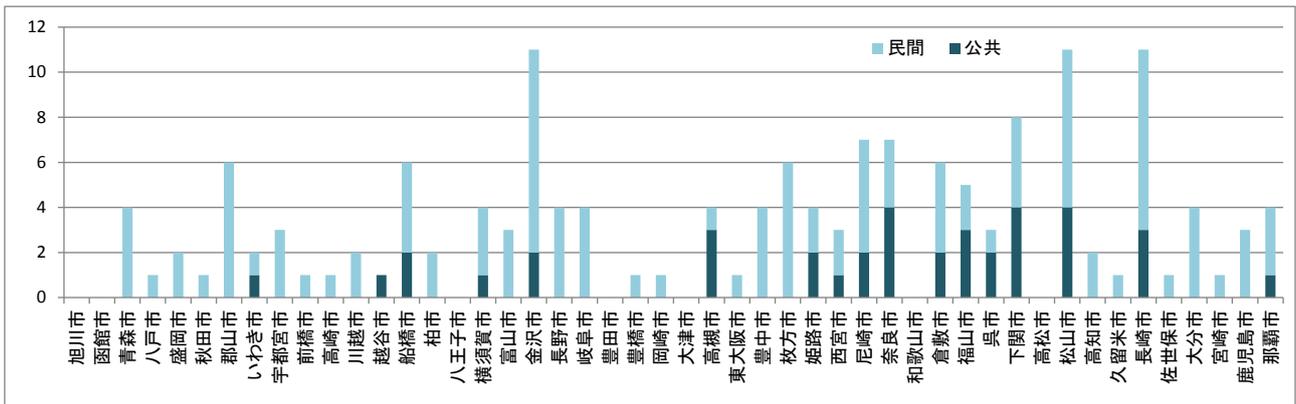
【都道府県】



【政令指定都市】



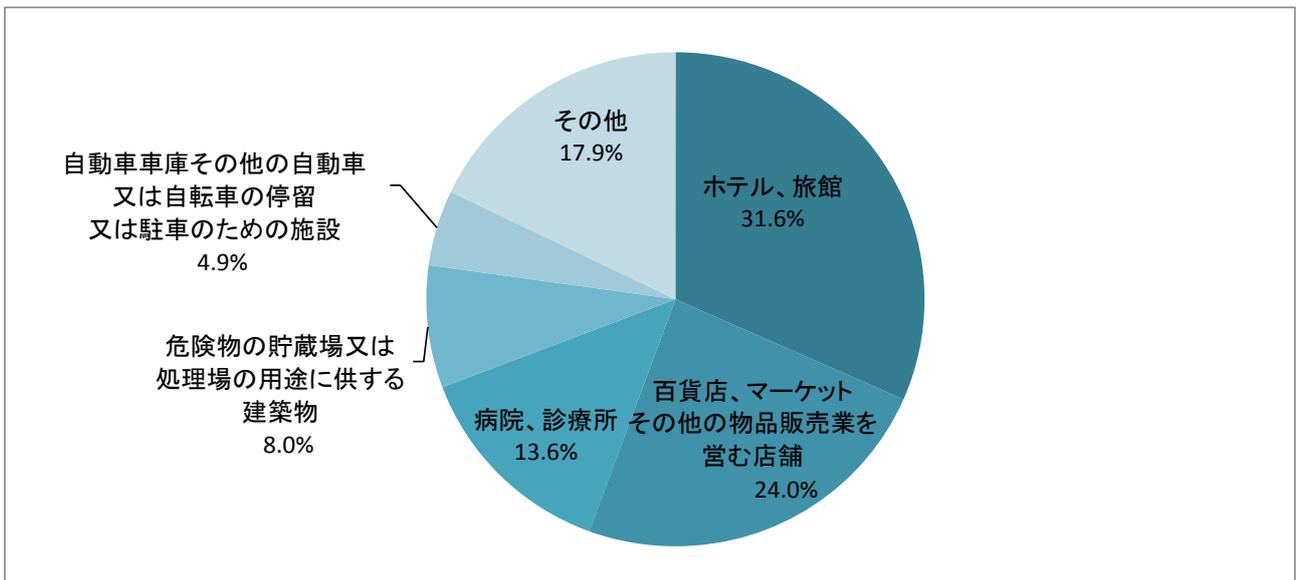
【中核市】



出所) 各自治体の「要緊急安全確認大規模建築物の耐震診断結果」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

これらの図表から、安全性評価「I」の施設は、全体的に公共施設より民間施設の方が多いことが見て取れる。実際、今回集計した安全性評価「I」の施設 829 件のうち、公共施設は 241 件、民間施設は 588 件であった。一方、都市部の自治体で件数が増えるのは理解できるとして、松山市や金沢市など特徴ある一部の地方で件数が増えているのは興味深い。この点については、図表3の民間施設における用途別比率が理解を助けるだろう。すなわち、安全性評価「I」の民間施設では「ホテル、旅館」の比率が高く、そうした業態の盛んな地域で件数が増える傾向があるということである。

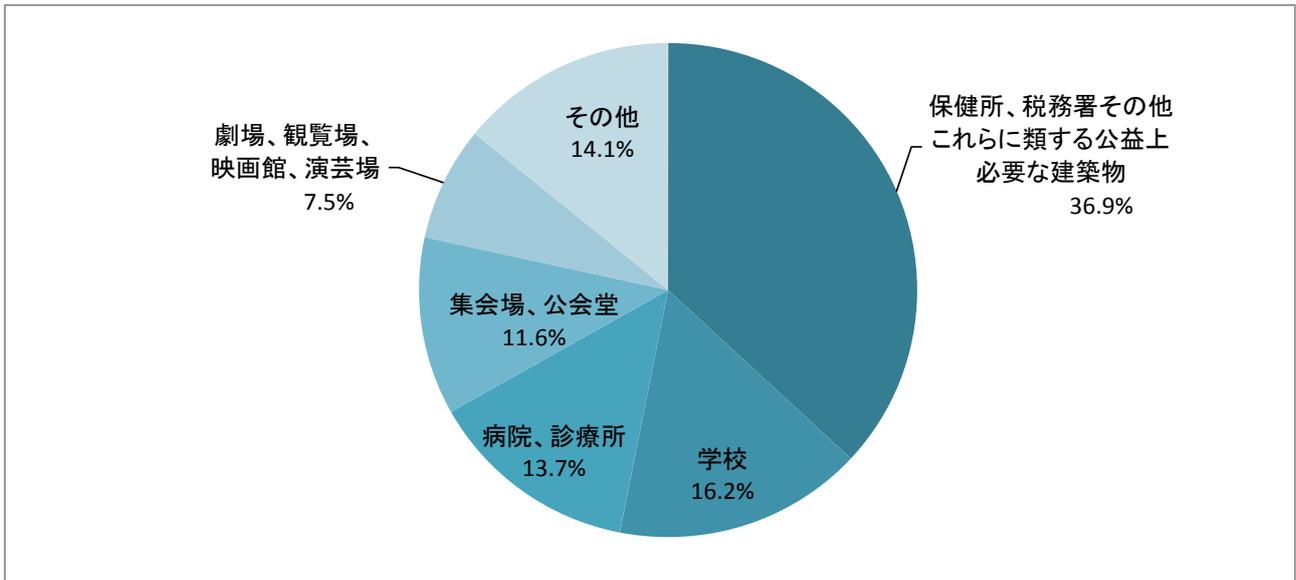
図表3 安全性評価「I」の民間施設における用途別比率



出所) 各自治体の「要緊急安全確認大規模建築物の耐震診断結果」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

一方、公共施設においては、「保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物」の比率が高くなっており、この中には、災害時の避難先や司令塔としての機能を果たすべき本庁舎も含まれる。一部に、こうした本庁舎が安全性評価「I」とされた自治体もあり、熊本地震以降、住民の関心も高まる中、耐震改修や建替などの対応策が既に動き出しているところも少なくない(図表4)。

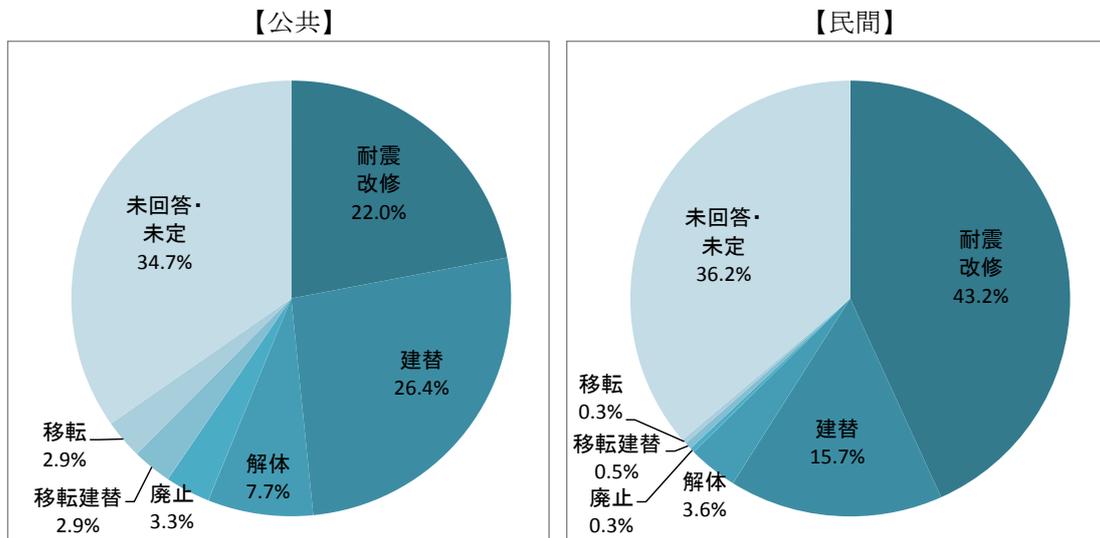
図表4 安全性評価「I」の公共施設における用途別比率



出所) 各自治体の「要緊急安全確認大規模建築物の耐震診断結果」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

本庁舎以外の施設も含めた全体での対応策の傾向については、公共／民間別に集計したものを図表5に示した。民間施設では建替より耐震改修を選ぶケースが多い反面、公共施設では建替を選ぶケースが多い点は興味深い。一方、いずれの施設においても「未回答・未定」の比率が高い点は、建設会社やデベロッパーにとって、提案の余地がまだ多く残されているとも言えるだろう。

図表5 安全性評価「I」の施設における今後の対応策



出所) 各自治体の「要緊急安全確認大規模建築物の耐震診断結果」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

「要緊急安全確認大規模建築物の耐震診断結果」を機に進める CRE/PRE 戦略

このような対応策を検討する上で、最も悩ましいのはコストの問題であろう。建替はもちろん、耐震改修においても相応のコストはかかる。「未回答・未定」という中にも、コストの問題が壁になって検討が進まないケースも多いだろう。しかし、「ピンチはチャンス」でもある。これを機に CRE/PRE 戦略を進められれば、前向きなソリューションに変えることができる。

例えば、所有と運営の分離を図ることは、一つの方法になる。「セール・アンド・リースバック」などの手法を活用して所有は放棄し、自らは使用・運営に徹するというものである。譲渡先には、バリューアップ系の不動産ファンドのほか、官民ファンドや信託スキームの活用も考えられる。民間施設で用途別比率の高かった「ホテル、旅館」には、既に専門のファンドもある。その他にも、一つの地域に特化した地域ファンドや、クラウドファンディングを活用した地元住民も参加できるスキームなど、さまざまなバリエーションが考えられるだろう。

こうした所有と運営の分離については、公共施設も決して例外ではない。日本では、庁舎をはじめとする公共施設は自治体自ら所有することが当然のように思われているが、海外では決してそうでもない。民間の所有する施設に公共がテナントとして入ることも、一般的に行われている。米国には、そうした施設に特化した上場 REIT (Government Properties Income Trust) まである。

日本でも愛知県高浜市で、民間が建設し所有する建物を庁舎として間借りするという事例が出てきた。ほとんどの自治体の財政が厳しい中、また老朽化した施設の維持管理コストが増大する懸念の中、こうした所有にこだわらない選択肢をとる自治体が、もっと現れてきてよいのではないかと思う。この「要緊急安全確認大規模建築物の耐震診断結果」が、日本の CRE/PRE 戦略を進めるきっかけになることを願いたい。

【お問い合わせ】投資調査第1部

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment.html>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。