

■建築社会システム部門——パネルディスカッション

■タイトル：建物の価格を考える～ストックの健全な活用に向けて～

■資料：あり

■日時：9月10日（金）9:00～12:30

■会場：Zoom ウェビナー

■司会 志手一哉（芝浦工業大学）

■副司会 三原斉（ものづくり大学）

■記録 石田航星（早稲田大学）

■1. 主旨説明 志手一哉（前掲）

■2. 主題解説

①資金の出し手から見た価格

⇒収益性を前提とした投資判断 中城康彦（明海大学）

②建物のつくり手から見た価格

⇒建築の原価計画と工事契約 岩松準（建築コスト管理システム研究所）

③買い手から見た価格

⇒建物に求める価値と価格 橋本真一（エムズラボ）

④固定資産評価から見た価格

⇒家屋の評価手法と耐用年数 堤洋樹（前橋工科大学）

⑤維持管理と建物の価格

⇒住宅性能の価値価格 杉田洋（広島工業大学）

■3. 討論

ファシリテーター 遠藤和義（工学院大学）

コメンテーター 齋藤隆司（日本郵政）

■4. まとめ 浦江真人（東洋大学）

建物のライフサイクルを考えると、建物の価値をどのように評価しうるかは重要な課題である。今までは所有者が持ち続けることが前提であったが、技術の進展により建物の構造体は耐用年数が長くなり、所有者が代替わりすることを前提とした価値評価が必要になってきた。収益資産の場合、築年数や法定耐用年数ではなく実際に何年先まで使えるかが建物の価値を左右する。一般に建設市況で工事価格は変動するが、ダンプینگは社会的に容認されなくなっており、工事価格がもたらす価値判断も大切である。さらに、固定資産に何をどのように組み入れるか、LCCに占める人件費の変動なども、ホールライフコスト（WLC）の論点となろう。

このように長期で建物の価値を評価する視点は多様であり、その指針が定まらないままに地方創生や都市の再開発を進めることが持続可能な取り組みであるどうかかも不確実である。これまでも、LCCに配慮した建物を作ろうという議論やインスペクションなどの対策がなされてきたが、浸透しているとは言いきれない。一方で、ESGやSDGs、健康経営、サーキュラーエコノミーなど初期投資のコストを長期の視点で評価するファクターが増えている。ストック時代に生きる我々は、つくり手とは異なるコストや価値の考え方を理解する時代に直面していると言えよう。

本パネルディスカッションでは、買い手、資金の貸し手、つくり手などが各々に異なる基準で建物の価格を評価している状況に関連した話題を取り上げ、ストック時代における建物の価値のあり方について議論をおこなう。