

MANAGEMENT

ESG を踏まえた PM・FM への新しい意味付け

大和不動産鑑定株式会社 シニアアドバイザー 明治大学ビジネススクール兼任講師 村木信爾

現在、企業活動に関わらず社会活動全般において ESG への配慮が強く求められている。不動産関連サービス、特にプロパティマネジメント(PM)やファシリティマネジメント(FM)も例外ではなく、ESG という光が当たって、新しい意味が付与され、重要性が増してきている。

以下、PM(広義)は、「アセットマネージャー(AM)から依頼を受け、清掃、警備、設備管理などの日々のビルメンテナンス(BM)、外壁などの中長期的な大規模修繕を行うコンストラクションマネジメント(CM)、およびリーシングマネジメント(LM)を統括すること」、FM は、「PM と共通の機能を持ちつつ、自社ビル、工場等の従業員の安全性、利便性、快適性を高めて満足度を上げるためのより広い経営活動」という意味で用いる。

収益還元法での 不動産価値評価の基本

不動産鑑定における収益還元法(直接還元法)は、総収益－総費用＝純収益、収益価格＝純収益／還元利回り、という式で表わされる。例えば、太陽光発電付の貸家の評価においては、テナント候補の増加や BM や CM の費用の適正化により純収益は増加する。

ただし、初期投資が回収できるかどうかはケースバイケースである。また、このような不動産

には投資家も増え、競争が起こって還元利回りが下がり、収益価格は総じて上がり得る、と言える。

PM・FM にとっての ESG の意味

(1) E (環境)

再生可能エネルギーの使用、省エネ、土壌汚染やアスベストなどの環境問題は、PM・FM の業務内容であり、この費用の適正化は、収益還元法の総費用に好影響を及ぼす。

(2) S (社会)

安全性、快適性、利便性の高いオフィスの提供等は典型的な PM・FM 業務である。このようなオフィスを好むテナントが増えると、賃料が上がり空室率が下がる。また自社ビルでは従業員の生産性が向上することにより売上が増加し、収益還元法の総収益に好影響を及ぼす。

(3) G (ガバナンス)

不動産を運営する基盤としてのガバナンスは、不動産を所有、運営する会社のコンプライアンスなど一般の事業会社と同じである。2020 年3月のスチュワードシップコードの改訂や 2021 年8月のコーポレートガバナンスコードの改訂では、サステナビリティの重視が強調された。個別不動産のガバナンスについては、次頁に述べる。

個別不動産へのガバナンスにおける PM・FM の意義

(1) BM における品質とコストのバランス

清掃、警備、設備管理、衛生管理など BM 業務において、ある対象になすべき品質(回数、出来栄等)に対して適切なコストがある。「安かろう、悪かろう」でも、「やりすぎ」でもダメで、「品質は悪く、コストが高い」という最悪の場合もある。メンテナンス業務のデータを蓄積して、それをベンチマークとして利用することにより、品質とコストをバランスさせるためのガバナンスが必要である。

(2) CM におけるライフサイクルマネジメント

CM 業務における適切なガバナンスにより、外壁の塗り替え、空調等の機械設備などの大規模修繕を行えば、建築から取り壊しまでのライフサイクルコスト(LCC)を適正化させ、耐用年数を伸ばし、CO₂ を削減することができる。これをライフサイクルマネジメント(LCM)という。

(3) PM・FM の体制における利益相反の排除

不動産ファンドにおいて、保有物件の元の所有者と当該ファンドの AM との関係、AM と PM との関係、PM と BM、CM、LM それぞれの業務を担う会社との間には、基本的には利益相反の関係がある。これらを同一の会社が担当すると、ガバナンスが効いていない、と外見上判断され得るので、それを反証する必要がある。

不動産に関する認証制度

認証制度は、個別の不動産に ESG を配慮している一つの大きな証左になる。

総合環境性能に関する認証制度としては、CASBEE や LEED、DBJ グリーンビルディング認証があり、「S」に関しては、WELL、CASBEE-WO という認証制度がある。「G」に関しては、ISO9000(品質マネジメント)、ISO1400(環境マネジメント)シリーズがあり、2018 年新たに ISO41001(ファシリティマネジメント)が始まった。ISO41001 は 2021 年8月に GISQ41001(日本工業規格)になり、今後、公共施設の PM・FM 発注の際の入札要件になるとみられている。

おわりに

PM・FM については、業界全体の閉鎖性からデータの蓄積や公開が今まではあまり進んでいなかったが、今後はこれらが強く要求されるようになるだろう。データの公開が少ない物件は投資家が ESG 適格と認めないからである。また、近年 BIM や CIM が発達し、建築時から維持管理時、取り壊し時にわたって、三次元での ESG データの収集、利用が可能になりつつある。

以上、ESG による新しい意味付け、環境の変化により、PM・FM は今後ますます重要視されていくものと思われる。

<シンポジウムご案内>

「マンションの管理適正化・再生の円滑化のために期待される専門家の役割」

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会、東京弁護士会共催(国土交通省後援)

11月1日(月)午後1時~午後4時

YouTube によるオンライン視聴(事前申込登録不要、参加無料)

(視聴方法については主催団体の HP(<https://www.tokyo-kanteishi.or.jp/jp/65009>)参照)

社会的課題となりつつある老朽化マンション問題に関し、今回の法改正についての基調講演(国土交通省住宅局参事官)をはじめ、重要論点の報告やパネルディスカッションなど4部構成で開催