

投資対象を見極める不動産DDの現状と課題

column



ビーロット 代表取締役社長
宮内 誠氏

不動産流動化の進展で DDの精度は向上

—不動産DDのポイントは？

宮内 従来の不動産調査といえば、担保評価に主眼が置かれ、大まかな価格査定のみだった。しかしこの10年、不動産の流動化・証券化が進み、REITの登場などにより、

近年、注目を集めているDDのひとつが不動産DDだ。M&Aのみならず、投資対象としての確かどうかを判断する材料として、不動産DDの注目度が高まっている。不動産DDに詳しいビーロット代表取締役社長の宮内誠氏に、不動産DDの現状と課題について聞いた。

投資対象として不動産をどう評価するかが重要になってきた。

鑑定評価主体の物件調査はもちろん、権利関係や建物・設備などの法的調査、収益性、テナント状況や属性といった経済的調査、さらには耐震、土壌といった環境的調査をひとまとめにしたエンジニアリングレポートの作成により、不動産DDを行うのが主流になっている。不動産の流動化・証券化が進んだことで、不動産DDの精度は格段に上がってきた。

—不動産DDの限界は？

宮内 鑑定評価は絶対ではないこと。評価者の主観によって価格が異なるうえ、実際の取引相場との乖離が大きくなる場合もある。

調査にキリがないという問題もある。土壌汚染を徹底して調べたいとなれば、極端な話、建物を壊して更地にしなければわからないということになってしまう。

耐震についてもどこまでを判断基準とするかも問題だ。たとえば耐震性の指標であるPML値について、14.99%なら投資対象不可で、15%なら可としたところで、その0.01%の統計学的な数値の違いに意味はあるのかという話になってしまう。

画一的な数値基準でばっさり判断するのではなく、また、アリバイ証明的なDDで満足するのではなく、DDで洗い出された材料をもとに、自らの主観にて総合的に不動産をどう判断するかが重要だと思う。