

アースアプレイザル



取締役

山縣 滋氏

どが求め 移転ができない背景
られる もありますが、かと
他、担保掛け目 いっていったん出て
やレートの面で しまつと空室を埋め
不利な取り扱いは するのは簡単ではな
を受けることに なく、優良テナントは
なるので収益性 何とかなぎ止めて
が圧迫されます。ま おきたいものです。

当社は環境リスク
評価やE/Rを通じて
不動産の適正価値の
判断基準を社会に提
供しております。一
昨年が発生した東日
本大震災の被害状況
を目的の当たりにし
て、不動産業界の関
係者は改めて自然災
害の脅威を改めて認
識する必要を感じ
たのではないでしょ
うか。新耐震の基準
であれば不動産を取
引して資金調達を行
うのに問題はないの
ですが、旧耐震の場
合だと大手銀行など
による融資を受けら
れる可能性が低いほ
か、それ以外の銀行
から担保物件として
取り扱われたとして
も地震保険の加入な
されてお

が圧迫されます。ま
た、テナントも神経
そのための、取り急ぎ
耐震診断を実施し
て現状の耐震性能
を把握し、IS値
を0.6以上にす
るための工事を
概算します。耐震
改修を行うだけで
は賃料の引き上げ
は難しいので、可
能な限り耐震改修
とともにリニュー
アルを実施し、安
全性・快適性をア
ピールします。こ
れによって既存テ
ナント流出の防止
はもちろんのこと
、賃料改定による収益
性の改善と追加投資
分の回収が見込める
余地は十分にあるの
ではないかと考えて
おります。

物の耐震性能に
よっては空室率
の悪化や長期化
を招き、収益源
である賃料収入
に影響を与える
懸念が考えられ
ます。そこでそ
の対策として耐
震改修が挙げら
れますが、その
際に投資した分
の効果が見込め
るのがビルオ
ナーとして最大の
関心事だと思いま
す。テナントが移
転時に掛かる費用
として、坪当たり4
5000円くらいと
なっており、容易
に

地震が不動産価値に与える影響とは

地震が不動産価値に与える影響とは