

Topic 11

ブラウンフィールド再開発のプロセス（その3）

～ 再開発予算とファイナンシャルギャップ～

お疲れ様です。環境メルマの佐藤です。

Topic10 に登場した「ファイナンシャルギャップ」。これは、再開発費用と収益の差額を意味します。今週は、実際に数値を使ってブラウンフィールド再開発のファイナンシャルギャップを見てみたいと思います。

Todd さんの著書「Brownfields」を参考にして以下のような状況を設定し、予算案を立ててみました。

（例）敷地総面積 80,000 m²。アセスメントの結果、サイト総面積の 30%（24,000 m²）に浄化対策を施す必要があり、浄化後は地下水のモニタリングを長期間継続しなければなりません。この条件を踏まえたうえで、あるデベロッパーさんが本サイトにショッピングセンターを建設してみようと計画しています。

予算案

総面積	80,000 m ²
浄化対策必要面積	24,000 m ² (30%)
建物面積	24,000 m ² (30%)
賃貸総面積	20,000 m ² (25%)

費用内訳	単価(千円/m ²)	総額(千円)	開発費全体の割合(%)
土地の取得	2	160,000	7.50
浄化改善(総面積の 30%)	5	120,000	5.63
建物解体		12,500	0.59
その他の準備(全面積)	3	240,000	11.25
建設	55	1,320,000	61.88
弁護士関連		5,500	0.26
建築計画		45,000	2.11
環境コンサル		30,000	1.41
環境保険		10,000	0.47

ローン	90,000	4.22
再開発者への報酬	100,000	4.69
開発総額	2,133,000	100.00

[開発総額/建物面積(m²)=約 89 千円/m²]

キャッシュフロー/年単価(千円/m ²)	総額 (千円)
賃貸料	15 300,000
空室(7%と設定)	(21,000)
環境モニタリング	(75,000)
ネットの収益	204,000

ネット収益から算出した(不動産の)市場価値 204,000/0.1 → 2,040,000 (千円)

ファイナンシャルギャップ: 2,040,000-2,133,000=△93,000(千円) 開発費用の 4.36%

このままでは、ファイナンシャルギャップがマイナス、つまり再開発事業に黄色信号が点滅しています。このようにファイナンシャルギャップが発生した場合、その埋め合わせ方法は大きく分けて2つ考えられます。

1. 行政から援助を請う。例えば、行政がブラウンフィールド事業に対してインセンティブを設けている場合は、それを最大限に活用する。
2. 対象汚染サイトを出来る限り低価格で購入し、将来の不動産収益を綿密に創造する。

ところで、上記の予算案を見ると、対象サイトの購入単価は2千円/m²となっています。つまり、土壌汚染があることを条件に、すでにディスカウントが行われるというわけですね。ということは、¥93,000,000のファイナンシャルギャップを埋めていくためには、土地売買価格の交渉はもう頼ることは出来ず、次なる手段として、将来の不動産収益を増大させるか、行政援助などのインセンティブを活用するかということになります。

来週は、米国で既に利用されているブラウンフィールド再開発のためのインセンティブをご紹介します、その利用実態についてお話しします。

Thanks God It's Friday!

Thanks God It's Brownfield!!

環境メルマ 佐藤

坂野のつけたし

今回のトピックで伝えたかったのは、第一に、ブラウンフィールドプロジェクトの成否を計算するときに、浄化費用、環境コンサルや環境保険、(弁護士費用も?) それから環境モニタリング費用が前提条件として入ってくることです。それから、数字の意味もよく見ていくとなかなか面白い。たとえば、浄化改善が1㎡当たり5千円程度(原本は\$5/ft²)となっていますが、日本でこの値段で出来るのは本当に表層の土壌入れ替えか、アスファルト舗装くらい。おそらく、「完全浄化」は求められていないのだらうと思います。

あと、ネット収益から算出した不動産の市場価値の計算に使われている「0.1」ですが、これはおそらく腰だめの数字かマジックナンバーで、原本には「鑑定士によって、キャッシュフローや売却価格をもとに現在価値を評価されるもの」とされています。

お恥ずかしい話ですが、日本の汚染されていない再開発プロジェクトに関する成否の計算がどのように行われているのか知りません。どなたか教えていただけると幸いです。