

January 15, 2024

CEO インサイト: 災害時でも信頼性を証明する日本

緊急事態に対しての徹底した準備が、地震の影響を軽減し、日本の不動産価値を保持している

年明け早々、日本の2つの強烈な写真が世界中で話題になりました。西日本での強い地震によって横倒しになった七階建ての建物、そして東京の羽田空港の滑走路横で衝突後燃え尽きる日本航空のエアバス。凄惨な画像でしたが、同時に、ポジティブな側面も見ることができました。

能登半島で最も被害を受けた家屋の大半は、1月1日に発生したマグニチュード7.6の地震に耐えることができました。これは政府の掲げた厳格な耐震仕様に従って建設されていたためです。そして、エアバスJALフライトでは、搭乗していた全379人が、緊急脱出スライドを使って火災から脱出することができました。乗務員は避難プロセスを熟知しており、乗客は指示に従ってできるだけ早く脱出できるように手荷物を上の収納箱に残しました。

これらの側面は、緊急事態への対処とそのダメージを限定するためにできる限りの準備をしていくという日本人の強みを示しています。それが、建物の耐震構造、航空機の迅速な避難訓練などを通じて機能しています。すべての事態を事前に考慮することはできませんが、福島原子力発電所での経験が示すように、日本では、極端な条件下においてもそれが比較的うまく機能しています。

この高い信頼性が、私が常々、日本に感銘を受け、魅了される理由です。約束を守るためには出来ることは何でもするというこの信頼性は、ビジネスにおいて最も重要となる要因の一つです。日本人の多くは、そうすることで、顧客や投資家の信頼を得ています。

外国の投資家は、日本における声明や約束が、どれほど頼ることができるものかをよく強調します。例えば、建設前に不動産を購入するフォワード取引の場合、契約相手は一般的に約束された完成日を期限通り、合意された条件下で満たします。この信頼性の象徴は、建設現場の掛けられている看板に見ることができます。工事終了の時期を意図的に公開し、誰もが見ることができるようにしているのです。

日本の経済では、建設会社や開発業者だけでなく、弁護士、税理士、監査人、その他の関係者やステークホルダーも信頼できます。日本では、皆が必要な貢献をすることによって、システムが確実に機能しています。税金の還付は税務申告書の提出後すぐに行われ、同様に、滞納者には迅速に債務の清算を促します。

日本の信頼性は慎重な計画、準備、実施に基づいています。例えば、現代のアパート建築は、日本が建築基準を次々と強化しているため、大きな地震にも耐えることができます。1981年に発行された耐震建築基準(新耐震)では、大きな地震が発生した場合でも小さな亀裂だけで済み、通常どおり機能することを目指しています。例え最大規模の地震が起きても、崩壊しないものです。これは1995年1月の阪神大震災での新旧建物の被害統計によって示されています。新しい建物ではほとんどダメージがありませんでした。

1995年1月17日 - 阪神大震災による鉄筋コンクリート建物の被害報告 (出典：校舎委員会)

竣工年	1971年以前	1971~1981	1981年以降	合計
崩壊	18	2	0	20
重度の損害	24	9	0	33
中程度の損害	90	39	11	140
軽度の損害	41	21	7	69
最小/損害無し	159	95	115	369
合計	332	166	133	631

既存の建築物の約20%から30%は1981年以前に遡ります。和島で倒れた住宅は、1972年に鉄筋コンクリート構造で建設されたものでした。振動によって基礎を支える鋼鉄の梁が破損しました。日本のバイヤーは、このような古いアパートや建築物を避けます。その結果、そういった不動産は価値を失い、構造更新のペースが加速しています。

耐震建設にはかなりの労力が必要です。最初に、深い掘削で地面の状態を確認し、必要に応じて地盤を強化し、土壌タイプに合わせて基礎を適応させていきます。木材においても鋼鉄においても、地震の際には地面と共に動くことができるよう、サポート構造を構築していく必要があります。

振動制御は法律では義務付けられていませんが、高層ビルには推奨されています。振動制御は衝撃エネルギーの一部を吸収します。また、ビルの基礎を地面から分離することも、オプションとして存在します。この方法は、高層ビルや超高層ビルにおいて最も安全であり、最も高価でもあるため、大規模ディベロッパーのベンチマークとなっています。ビルの揺れは、ゆっくりと長く続きます。

緊急システムは自動的にガスと電気を停止し、非常用照明と消火システムを起動します。2000年以降、建設会社は、建築欠陥に対する10年間の保証を提供する必要があります。安全データの偽装事件を受けて、2006年以降、3階層以上のすべての住宅建物は、建設途中で検査が入り、その後10年ごとに耐震安全性に関するさらなる検査が行われるようになりました。

このアプローチは、2011年3月に起きた数世紀に一度の最悪の地震、東日本大震災において「投資グレード」不動産が受けた被害が限定的であったことを説明してくれるものです。当時1150億ユーロだった上場不動産ファンド（J-REIT）の資産への損害は、わずか4300万ユーロで、これは全体価値のわずか0.038%に過ぎませんでした。

したがって、国は堅固な安全基準を保証し、建築家や開発者に対し、バイヤーやテナントにさらに高いレベルのものを提供するかどうかの判断を委ねています。それが厳格に管理されているため、バイヤーは提供された情報を信頼することができます。建物の専門家は、購入物件を選ぶ際には、可能な限り最適な耐震耐性を求めます。

日本は、耐震保険に投資する代わりに、何十年も耐震建築方法を研究し、投資し続けてきました。この高い安全性が、例え最悪の災害が発生したとしても、投資家の投資価値を保持してくれます。

Leonard Meyer zu Brickwedde

Dr. Leonard Meyer zu Brickwedde
President and CEO

Kensho Investment Corporation
Sanno Park Tower 3F
2-11-1 Nagata-cho,
Chiyoda-ku, Tokyo 100-6162

Tel: +81(0)3-6205-3039
contact@ken-sho-investment.com