

参考資料：CASBEE の不動産評価への活用に向けて（案）

2008年7月24日
建築物の総合的環境評価研究委員会
不動産評価対応WG

1. CASBEE における不動産評価の位置付け

CASBEE は、建築系の建築物に関して、新築、既存、改修などの基本ツールから構成されており、これらのツールは不動産評価に関連して活用する目的を有している。

一方、CASBEE の評価範囲の基本的な考え方は、コスト/収益性の評価は個別の事業環境に応じた事業者の判断に委ねるべきと考え、評価の対象に含まないとしている。したがって、CASBEE はあくまで建築物の環境性能を評価することがベースであるが、その評価結果を不動産評価に、より活用していくことが、今後ますます求められる状況にある。

このようなことから、CASBEE の改訂マニュアル(2008年版)から、関連する記載事項を抜粋して下記に赤字で示す。

1.1 CASBEE の活用

CASBEE は、以下に示すようなさまざまな活用目的に対応できるものを目指している。

(1) 建築行政への活用

東京都は、環境確保条例(2000年12月制定)に基づき、延床面積10000㎡を超える建築物を新築・増改築しようとする全ての建築主に対して、建築物の総合環境性能を評価した計画書(ただしCASBEEとは異なる)の建築確認申請の30日以前の提出、竣工後15日以内の完了届の提出を義務付け、それらの内容をインターネットで公表する制度を2002年6月から運用している。

その後、名古屋市は環境保全条例に基づいて、延床面積2000㎡まで適用対象を引き下げ、CASBEE 名古屋による建築物環境配慮制度を2004年4月より運用開始した。

大阪市は、大阪市建築物総合環境評価制度(CASBEE 大阪)の指導要綱を2004年5月に制定し、同年10月から実施した。特に、容積率の割り増し等を行う総合設計制度を適用する場合に、CASBEE で5段階中3段階(B+クラス)以上であることを許可要件としている。横浜市は名古屋市と同様に環境条例に基づき、5000㎡以上を対象とし、2005年7月より実施を開始した。その他の多くの地方公共団体でCASBEE の活用が既に実施および検討されている。

(2) 設計者のための環境配慮設計への活用

建築物の設計を行う際に環境性能面からのチェックを行い、建築主等へ環境に配慮した設計の内容を客観的に明示できるような評価ツールとする。また、建築主、設計者等が自らISO14000等による環境マネジメント行動を評価するための間接的目標設定の指標としても活用できるものとする。

(3) 建築物の資産評価に利用可能な環境ラベリングへの活用

建築物の資産評価を行う際に、環境性能評価ツールとして、第三者機関によるラベリング等の際にも活用が可能なものとする。CASBEE-新築、CASBEE-既存の評価においては、不動産評価に活用可能なツールを今後も継続した目標とする。

(4) ESCO 事業やストック改修への利用を視野に入れた環境性能診断・改修設計への活用

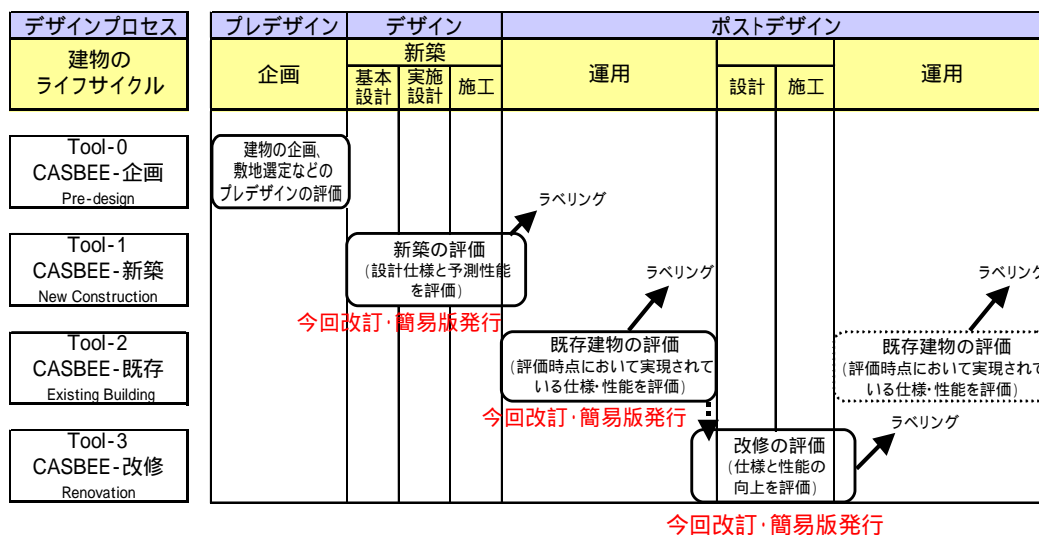
ESCO (Energy Service Company) 事業やストック改修への利用も視野に入れた、建物の運用モニタリング・コミッシングや改修設計に対する提案等に活用できるツールとする。

(5) 設計コンペ・プロポーザル、PFI 事業者選定への活用

すでに米国の LEED などは、州や市政府が発注する公共建築物に採用され、民間建築主にも広まっており、日本でも設計コンペ・プロポーザルの採点や、PFI 事業者選定の評価、設計段階における環境性能条件の確認などに活用されるようになる日は近いと考えられる。建築物の総合環境性能表示は、建築主と設計者、あるいは建物所有者と入居者などの間で環境に関する性能目標を取り決める場合にも活用できる。地方自治体のみならず民間建築主が設計者に対して総合環境性能目標を条件提示したり、あるいは、限られた予算内で最大限の環境性能を発揮する設計提案をした設計者の得点を上げるなどの活用方法も考えられる。

(6) 国際的ツールとしての活用

国際標準化機構 ISO においても TC59 / SC17 において建築物の環境性能評価手法の国際規格化作業が進められており、国際規格に適合した評価システムであれば、環境ラベルの多国間相互認証などの形で国際的にも通用するものになると考えられる。例えば、日本に進出する外資系企業が建物を賃貸あるいは購入する場合や、日本企業が海外に工場を建てる場合など、ISO 規格に適合した評価システムであれば海外にも通用するものと期待される。中国では、2008 年に開催される北京オリンピック競技施設の設計・建設・運営に適用される環境性能評価システム (GOBAS: Green Olympic Building Assessment System) が、清華大学の江教授を中心とするグループで開発され、2003 年 8 月に公表された。日本が参加する機会が増えている中国・アジアなどの国際コンペなどにも総合環境性能評価システムが活用される日は近いといえよう。



建物のライフサイクルと CASBEE の 4 つの基本ツール

1.2 CASBEE-既存の位置付け

CASBEE-既存 は、運用段階にある既存の建築物を対象とする評価ツールである。CASBEE-新築 では設計仕様と予測性能を評価するのに対し、CASBEE-既存 では評価時点において実現されている仕様や性能を評価する。具体的には、竣工後約1年以上の運用実績に基づき評価を行う。

既存ストックでは、ますます省エネ改修の普及が求められ、大規模改修等での省CO₂や環境配慮改修が求められている。そのため、既存ツールや改修ツールが多く活用されるよう、普及を図る必要がある。また、CASBEE-既存による既存建物の環境性能評価やCASBEE-改修による改修後の建物の環境性能評価は、資産としての建物評価を行うものであり、ストック改修要否の判断に活用することができる。

1.3 CASBEE-既存の活用方法

1.1 項「CASBEEの活用」に準じて、CASBEE-既存の主な活用方法としては、主に下記の4つが挙げられる。

環境ラベリングツールとして活用

環境性能を表示するツールとして活用

施設管理の中長期計画に活用

不動産事業者や多くの施設を所有する事業者が、自らの所有するまたは管理する建物を自己評価し、施設管理の中長期計画に活用する。なお、具体的な改修計画に際しては、CASBEE-改修により評価する。

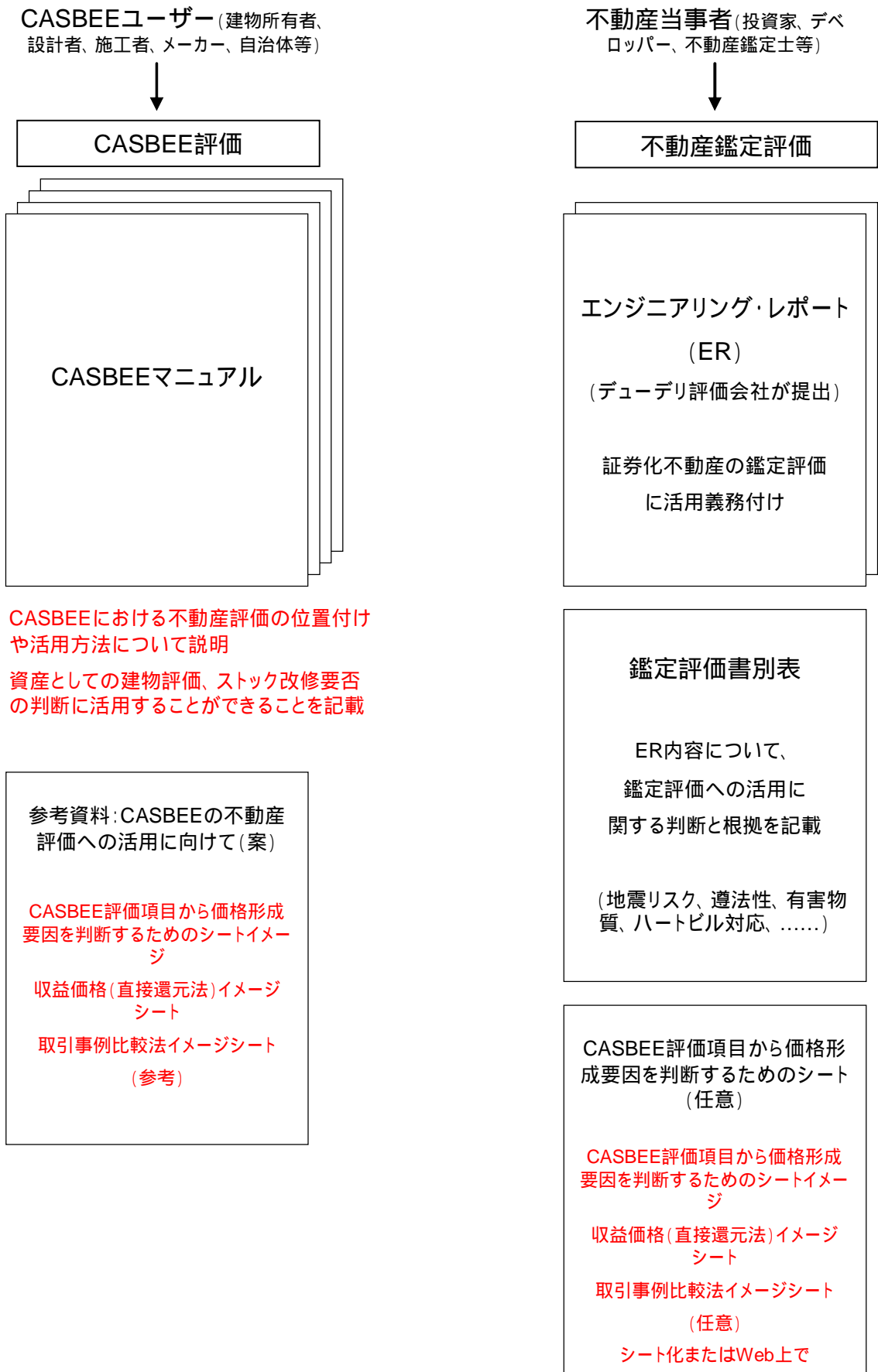
不動産評価への活用

建物の資産価値評価に環境性能評価を関連付けることを継続して目指す。今回は暫定的に、参考資料：CASBEEの不動産評価への活用に向けて（案）を公表する。

1.4 CASBEEの不動産評価への活用

現在のCASBEEにおける主要なユーザーである、建物の設計者、建物所有者、施工者、メーカー、自治体のみならず、CASBEEを投資家やデベロッパー、不動産鑑定士などのマーケット当事者に広く活用してもらうために、この補助資料を添付する。

CASBEE(-既存) と不動産評価の関連付け



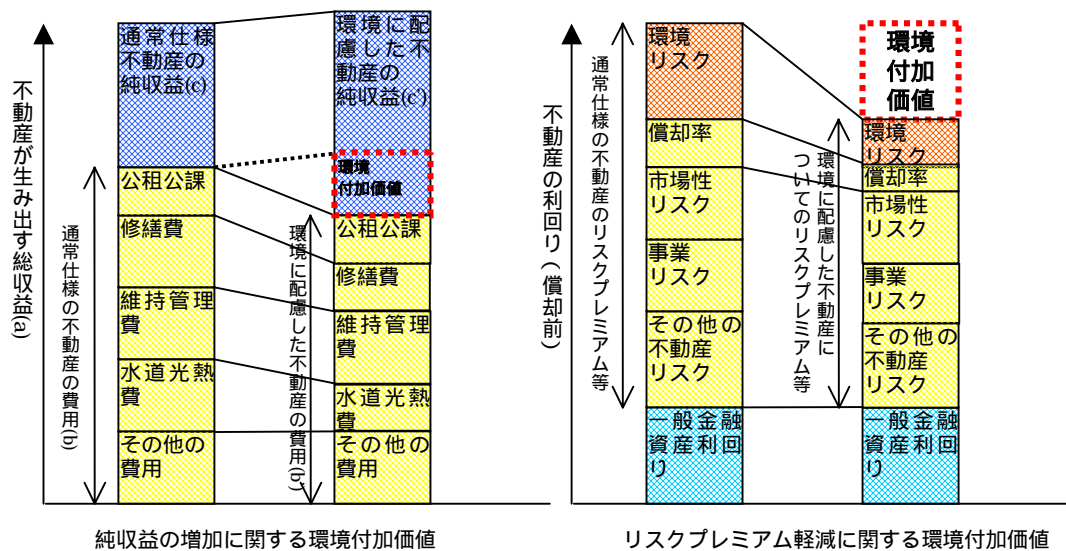
2. 不動産における環境付加価値と CASBEE

2.1 不動産の環境配慮と付加価値

不動産の収益性に着目した場合、その評価額は「不動産が生み出す純収益」(不動産が生み出す家賃収入等の総収益から、維持管理費・公租公課・保険料等の費用を差し引いたもの)を「不動産の利回り」(不動産の投資額に対する純収益の割合)で割ることによって求められる(直接還元法の場合。【図-2】上段参照)。

そして環境配慮によって生じる付加価値(いわゆる環境付加価値)は【図-1】の通り「純収益の増加」と「不動産利回りに関するリスクプレミアム(リスクが多い分、上乘せされる利幅)の軽減」の両面に現れるものと考えられる。

図-1 環境付加価値の概念図



(東京都不動産鑑定士協会 10 周年記念論文『不動産に関する「環境付加価値」の検討』より一部改訂)

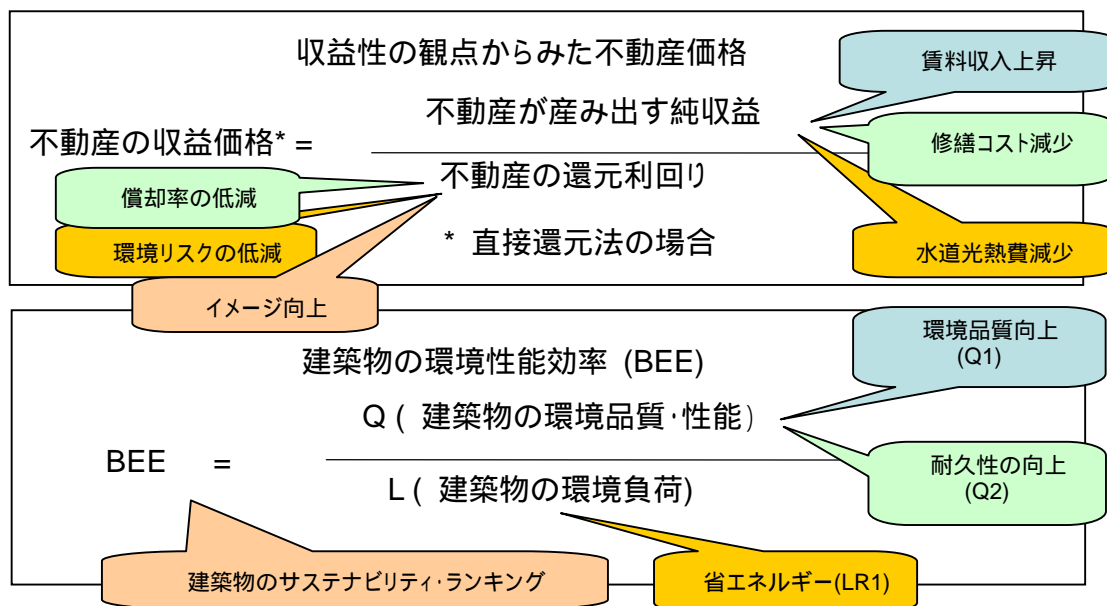
例えば省エネルギーに関しては、水道光熱費が減少し純収益の上昇につながるほか、将来の環境関連課税や規制に関するリスクが低減することで利回りの低減にもつながる。また耐久性の向上に関しては、償却負担が低減し利回り(償却前利回り)の低減につながるものもあれば、修繕費用の減少により純収益の上昇につながるものもある。さらに、環境に配慮し地球環境問題へのソリューションを明確に提示できる不動産は、イメージ向上効果を生み出し、市場性リスクを低減させる効果を有するものと考えられる。

2.2 CASBEE と不動産評価の類似点

一方、CASBEE の環境効率 BEE は建築物のサステナビリティ・ランキングを導き出すための数値であり、これが直ちに貨幣価値に結びつくものではない。

しかし、不動産鑑定評価において収益に着目した試算価格である「収益価格(直接還元法)」の算式と、CASBEE における「環境性能効率(BEE)」の算式を並べてみると、両者はよく類似していることがわかる【図2】。

図-2 収益価格（直接還元法）の算式と、CASBEE 環境性能効率の算式



たとえば、環境品質の向上は賃料上昇につながり（図中 ）、耐久性の向上は修繕費の減少や償却率の低減につながり（図中 ）、省エネルギーは水道光熱費の減少と、環境リスクの低減につながる（図中 ）。そして最終的に、建築物のサステナビリティ・ランキングは、イメージ向上効果に反映される（図中 ）ものと考えられる。

CASBEE に関しては、分母となる環境負荷を低減させつつ、分子となる環境品質・性能を高めることによって、高い環境性能効率（BEE）が得られることとなる。それは貨幣価値そのものではないが、リスクプレミアムを縮小しつつ高いキャッシュフローを得られる不動産に高い価値が生じるといふ、収益価格の算式に共通するものがあると考えられる。

2.3 CASBEE と不動産評価項目の関連付け

そこで、CASBEE の建築物環境性能評価における各項目と、不動産評価項目（収益還元法における純収益と利回りに関連する諸項目）との関連について整理を行った。

【表 1】CASBEE 項目と不動産評価項目の関連付け

CASBEE 項目	不動産鑑定評価項目（収益還元法関連）			
	総収益増加	費用減少	リスク低減	イメージ向上
Q1-1 音環境				
Q1-2 温熱環境				
Q1-3 光・視環境				
Q1-4 空気質環境				
Q2-1 機能性				
Q2-2 耐用性・信頼性				
Q2-3 対応性・更新性				
Q3 室外環境（敷地内）				
LR1 エネルギー				
LR2 資源・マテリアル				
LR3 敷地外環境				
CASBEE ランキング				

CASBEE の Q1 項目には、総収益増加に結びつくものが多く存在し、Q2 項目には、費用減少とリスク低減の両方に関連する項目が多いものと思われる。LR 項目に関しては主にリスク低減との関連性が高いものと思われるが、省エネルギーのように、コスト低減にも結びつくものがある。

一方 Q3 項目や、ランキングに関しては、これらが直ちに収益増加や費用減少に結びつくものではないことから、むしろ市場の認知度が高まることによってイメージ向上効果を産み出し、利回りの低減等に寄与する可能性のある項目と考えられる。

項目の関連性は、ここに 印を付したものに限られるものではないが、このような関連性をもとに、それぞれの CASBEE 項目が不動産の価格形成に与える影響の度合を検討することにより、環境配慮による付加価値を導き出すことが考えられる。

そのイメージを CASBEE のスコアリングシートにあてはめてみると、【別表 A】～【別表 C】のようなものになる。

【別表 A】CASBEE 評価項目から価格形成要因を判断するためのシートイメージ：スコアシート

【別表 B】収益価格（直接還元法）イメージ

【別表 C】取引事例比較法イメージ

不動産鑑定評価のみならず、不動産取引市場の当事者がこのような形で CASBEE 項目と価格形成の関連性に着目するようになれば、不動産取引市場における CASBEE 利用、さらにはサステナブル・ビルディングの普及につながることを期待される。

本テーマに関しては、CASBEE 不動産評価対応検討ワーキンググループにおいて今後継続して新築・既存・改修を含めた評価ツールの改訂を検討していくが、日本不動産鑑定協会等とも連携していく予定である（なお本資料は日本不動産鑑定協会から作成協力を得て作成したものである）。

以上

欄に数値またはコメントを記入

は、価格に影響する可能性が高い項目

スコアシート	竣工段階	環境配慮設計の概要記入欄	建物全体・共用部分		住居・宿泊部分		全体	鑑定評価に活用した事項とその根拠				
			評価点	重み係数	評価点	重み係数		収入増減(相乗積)	支出増減(マフ表示)	初期削減(削減率)	比率(相乗積)	根拠
0	建築物の環境品質		3.1		3.1		3.1	1.04	-0.2%	1.06		
Q1	室内環境		3.0	0.40	3.0	0.50	3.0	1.02	0.0%	1.02		
1	音環境		3.0	0.15	-	-	3.0	1.00	0.0%	1.00		
1.1	騒音		3.0	0.40	-	-	3.0	1.00		1.00		
1.1.1	1 騒音レベル		3.0	0.50	3.0	-	3.0				【以下、各欄の増減等の査定根拠を記載する。このシートでは、項目毎の解説を記載している】 不動産鑑定評価基準総論第3章 5(建築物の性能)に含まれる項目、住宅の場合、品確法にもとづいて(性能表示にも留意する必要あり(運用上の留意事項))	
1.1.2	2 設備騒音対策		3.0	0.50	-	-	3.0					
1.2	遮音		3.0	0.40	-	-	3.0					
1.2.1	1 開口部遮音性能		3.0	0.60	3.0	-	3.0					
1.2.2	2 外壁遮音性能		3.0	0.40	3.0	-	3.0					
1.2.3	3 界床遮音性能(軽衝撃源)		3.0	-	3.0	-	3.0					
1.2.4	4 界床遮音性能(重衝撃源)		3.0	-	3.0	-	3.0					
1.3	吸音		3.0	0.20	3.0	-	3.0			1.00		
2	温熱環境		3.3	0.35	-	-	3.3	1.02	0.0%	1.02		
2.1	室温制御		3.6	0.50	-	-	3.6	1.00		1.00		
2.1.1	1 室温設定		3.0	0.30	3.0	-	3.0					不動産鑑定評価基準総論第3章 5(建築物の性能)に含まれる項目、住宅の場合、品確法にもとづいて(性能表示にも留意する必要あり(運用上の留意事項))
2.1.2	2 負荷変動・追従制御性		3.0	-	-	-	3.0					
2.1.3	3 外皮性能		3.0	0.20	3.0	-	3.0					
2.1.4	4 ソーン別制御性	マルチユニット型ヒートポンプ方式	5.0	0.30	-	-	5.0	1.02		1.02		
2.1.5	5 温度・湿度制御		3.0	0.10	3.0	-	3.0					
2.1.6	6 個別制御		3.0	-	3.0	-	3.0					
2.1.7	7 時間外空調		3.0	0.10	-	-	3.0					
2.1.8	8 監視システム		3.0	-	-	-	3.0					
2.2	湿度制御		3.0	0.20	3.0	-	3.0			1.00		
2.3	空調方式		3.0	0.30	3.0	-	3.0			1.00		
3	光・視環境		3.0	0.25	-	-	3.0	1.00	0.0%	1.00		
3.1	昼光利用		3.0	0.30	-	-	3.0	1.00		1.00		
3.1.1	1 昼光率		3.0	0.60	3.0	-	3.0				不動産鑑定評価基準総論第3章 5(建築物の性能)に含まれる項目、住宅の場合、品確法にもとづいて(性能表示にも留意する必要あり(運用上の留意事項))	
3.1.2	2 方位別開口		3.0	-	3.0	-	3.0					
3.1.3	3 昼光利用設備		3.0	0.40	3.0	-	3.0					
3.2	グレア対策		3.0	0.30	-	-	3.0	1.00		1.00		
3.2.1	1 照明器具のグレア		3.0	0.40	3.0	-	3.0					
3.2.2	2 昼光制御		3.0	0.60	3.0	-	3.0					
3.3	照度		3.0	0.15	-	-	3.0	1.00		1.00		
3.3.1	1 照度		3.0	0.70	3.0	-	3.0					
3.3.2	2 照度均斉度		3.0	0.30	3.0	-	3.0					
3.4	照明制御		3.0	0.25	3.0	-	3.0					
4	空気環境		3.0	0.25	-	-	3.0	1.00	0.0%	1.00		
4.1	発生源対策		3.0	0.50	-	-	3.0	1.00		1.00		
4.1.1	1 化学汚染物質		3.0	0.33	3.0	-	3.0				不動産鑑定評価基準総論第3章 5(建築物の性能)に含まれる項目、住宅の場合、品確法にもとづいて(性能表示にも留意する必要あり(運用上の留意事項))	
4.1.2	2 アスベスト対策		3.0	-	-	-	3.0					
4.1.3	3 ダニ・カビ等		3.0	0.33	3.0	-	3.0					
4.1.4	4 レジオネラ対策		3.0	0.33	3.0	-	3.0					
4.2	換気		3.0	0.30	-	-	3.0	1.00		1.00		
4.2.1	1 換気量		3.0	0.25	3.0	-	3.0					
4.2.2	2 自然換気性能		3.0	0.25	3.0	-	3.0					
4.2.3	3 取り入れ外気への配慮		3.0	0.25	3.0	-	3.0					
4.2.4	4 給気計画		3.0	0.25	3.0	-	3.0					
4.3	運用管理		3.0	0.20	-	-	3.0	1.00		1.00		
4.3.1	1 CO ₂ の監視		3.0	0.50	-	-	3.0					
4.3.2	2 喫煙の制御		3.0	0.50	-	-	3.0					
Q2	サービス性能		3.3	0.30	-	-	3.3	1.02	-0.2%	1.04		
1	機能性		3.6	0.40	-	-	3.6	1.02	0.0%	1.02		
1.1	機能性・使いやすさ		3.6	0.60	-	-	3.6	1.00		1.00		
1.1.1	1 広さ・収納性		3.0	0.33	3.0	-	3.0				不動産鑑定評価基準総論第3章 3(設計、設備等の機能性)及び6(維持管理の状態)に含まれる項目。 日常修繕費、長期修繕費等の軽減を査定できる項目については支出増減欄に"D"を表示し、収益価格試算において考慮する。 環境リスクの低減を査定できる項目については、利回り増減欄に査定値を入力する。	
1.1.2	2 高度情報通信設備対応	OAフロア100mm	5.0	0.33	3.0	-	5.0	1.01		1.01		
1.1.3	3 バリアフリー計画		3.0	0.33	-	-	3.0					
1.2	心理性・快適性		3.6	0.40	-	-	3.6	1.00		1.00		
1.2.1	1 広さ感・景観	天井高2900mm	5.0	0.33	3.0	-	5.0	1.01		1.01		
1.2.2	2 リフレッシュスペース		3.0	0.33	-	-	3.0					
1.2.3	3 内装計画		3.0	0.33	-	-	3.0					
2	耐用性・信頼性		3.1	0.31	-	-	3.1	1.00	-0.2%	1.02		
2.1	耐震・免震		3.0	0.48	-	-	3.0	1.00		1.00		
2.1.1	1 耐震性		3.0	0.80	-	-	3.0					不動産鑑定評価基準総論第3章 5(耐震性、耐火性等建築物の性能)及び6(維持管理の状態)に含まれる項目。 日常修繕費、長期修繕費等の軽減を査定できる項目については支出増減欄に"D"を表示し、収益価格試算において考慮する。 環境リスクの低減を査定できる項目については、利回り増減欄に査定値を入力する。 償却率の低減についても、利回り増減欄に査定値を入力する。
2.1.2	2 免震・制振性能		3.0	0.20	-	-	3.0					
2.2	部品・部材の耐用年数		3.4	0.33	-	-	3.4	1.00	-0.2%	1.00		
2.2.1	1 躯体材料の耐用年数	100年超仕様	5.0	0.23	-	-	5.0			1.02		
2.2.2	2 外装仕上げ材の補修必要間隔		3.0	0.23	-	-	3.0					
2.2.3	3 主要内装仕上げ材の更新必要間隔		3.0	0.09	-	-	3.0					
2.2.4	4 配管・配線材の更新必要間隔		3.0	0.23	-	-	3.0					
2.2.5	5 主要設備機器の更新必要間隔		3.0	0.23	-	-	3.0					
2.4	信頼性		3.0	0.19	-	-	3.0	1.00		1.00		
2.4.1	1 空調・換気設備		3.0	0.20	-	-	3.0					
2.4.2	2 給排水・衛生設備		3.0	0.20	-	-	3.0					
2.4.3	3 電気設備		3.0	0.20	-	-	3.0					
2.4.4	4 機械・配管支持方法		3.0	0.20	-	-	3.0					
2.4.5	5 通信・情報設備		3.0	0.20	-	-	3.0					
3	対応性・更新性		3.0	0.29	-	-	3.0	1.00	0.0%	1.00		
3.1	空間のゆとり		3.0	0.31	-	-	3.0	1.00		1.00		
3.1.1	1 階高のゆとり		3.0	0.60	3.0	-	3.0				不動産鑑定評価基準及び同留意事項に明記されていないが、基準総論第3章 5(耐震性、耐火性等建築物の性能)に含まれるものと考えられる。 日常修繕費、長期修繕費等の軽減を査定できる項目については支出増減欄に"D"を表示し、収益価格試算において考慮する。 環境リスクの低減を査定できる項目については、利回り増減欄に査定値を入力する。	
3.1.2	2 空間の形状・自由さ		3.0	0.40	3.0	-	3.0					
3.2	荷重のゆとり		3.0	0.31	3.0	-	3.0					
3.3	設備の更新性		3.0	0.38	-	-	3.0	1.00		1.00		
3.3.1	1 空調配管の更新性		3.0	0.17	-	-	3.0					
3.3.2	2 給排水管の更新性		3.0	0.17	-	-	3.0					
3.3.3	3 電気配線の更新性		3.0	0.11	-	-	3.0					
3.3.4	4 通信配線の更新性		3.0	0.11	-	-	3.0					
3.3.5	5 設備機器の更新性		3.0	0.22	-	-	3.0					
3.3.6	6 バックアップスペース		3.0	0.22	-	-	3.0					
Q3	室外環境(敷地内)		3.0	0.30	-	-	3.0	1.00	0.0%	1.00		
1	生物環境の保全と創出		3.0	0.30	-	-	3.0	1.00		1.00		
2	まちなみ・景観への配慮		3.0	0.40	-	-	3.0	1.00		1.00		
3	地域性・アメニティへの配慮		3.0	0.30	-	-	3.0	1.00		1.00		
3.1	地域性への配慮、快適性の向上		3.0	0.50	-	-	3.0	1.00		1.00		
3.2	敷地内温熱環境の向上		3.0	0.50	-	-	3.0	1.00		1.00		
LR	資源・エネルギー・環境負荷低減性		3.5	0.30	-	-	3.5	1.00	-0.2%	1.02		
LR1	エネルギー		4.0	0.40	-	-	4.0	1.00	-0.1%	1.01		
1	建築物の熱負荷抑制		3.0	0.30	-	-	3.0	1.00		1.00		
2	自然エネルギー利用		5.0	0.20	-	-	5.0	1.00		1.00		
2.1	自然エネルギーの直接利用		3.0	-	-	-	3.0				水道光熱費等の削減を査定できる項目については支出増減欄に"D"を表示し、収益価格試算において考慮する。	
2.2	自然エネルギーの変換利用		3.0	-	-	-	3.0					
3	設備システムの効率化	ERR25%以上	5.0	0.30	-	-	5.0	1.00	D	-0.1%	1.01	2と同様
4	効率的運用		3.0	0.20	-	-	3.0	1.00		1.00		
4.1	モニタリング		3.0	0.50	-	-	3.0				2と同様	
4.2	運用管理体制		3.0	0.50	-	-	3.0					
LR2	資源・マテリアル		3.0	0.30	-	-	3.0	1.00	0.0%	1.00		
1	水資源確保		3.0	0.15	-	-	3.0	1.00		1.00		
1.1	節水		3.0	0.40	-	-	3.0				水道光熱費等の削減を査定できる項目については支出増減欄に"D"を表示し、収益価格試算において考慮する。	
1.2	雨水利用・雑排水再利用		3.0	0.60	-	-	3.0					
1.1.1	1 雨水利用システム導入の有無		3.0	0.67	-	-	3.0				環境リスクの低減を査定できる項目については、利回り増減欄に査定値を入力する。	
1.1.2	2 雑排水再利用システム導入の有無		3.0	0.33	-	-	3.0					
2	非再生性資源の使用量削減		3.0	0.63	-	-	3.0	1.00		1.00		
2.1	材料使用量の削減		3.0	0.07	-	-	3.0				環境リスクの低減を査定できる項目については、利回り増減欄に査定値を入力する。	
2.2	既存建築物等の継続使用		3.0	0.24	-	-	3.0					
2.3	躯体材料におけるリサイクル材の使用		3.0	0.20	-	-	3.0					
2.4	非構造材料におけるリサイクル材の使用		3.0	0.20	-	-	3.0					
2.5	持続可能な森林から産出された木材		3.0	0.05	-	-	3.0					
2.6	部材の再利用可能性向上への取組み		3.0	0.24	-	-	3.0					
3	汚染物質含有材料の使用回避		3.0	0.22	-	-	3.0	1.00		1.00		
3.1	有害物質を含まない材料の使用		3.0									

【別表B】直接還元法

【別表B】収益価格(直接還元法)イメージ
単位千円

項目	査定値	設定根拠(通常仕様との相違点)
1 賃料	1,373,814	別表Aの収入増減率を考慮
2 共益費	0	賃料に含む
3 水道光熱費(専用部分)	93,366	設備システム高効率化、水資源保護仕を考慮(別表A参照)
4 駐車場	21,600	台数100台、20千円/月・台、稼働率90%
5 その他	1,000	自動販売機・アンテナ設置収入等
6 運営収益	1,489,780	
7 公租公課	150,000	土地は実額、建物は想定
8 維持管理費	175,500	賃貸面積当り750円/月・㎡と想定(PMフィー含む)
9 水道光熱費(専用部分)	93,366	水道光熱費収入と同額
10 水道光熱費(共用部分)	24,570	設備システム高効率化、水資源保護仕様を考慮(別表A参照)
11 損害保険料	8,100	想定
12 運営費用	451,536	
13 OER(運営費用/運営収益)	30.3%	(12÷6)
14 運営純収益	1,038,244	(6-12)
15 保証金等の運用益(+)	0	
16 資本的支出(-)	38,475	エンジニアリングレポート等参考に査定
17 純収益	999,769	
18 還元利回り	5.30%	下欄参照
19 直接還元法による収益価格	18,863,566	(17÷18)

【還元利回りの査定】

項目	査定値	設定根拠
エリアにおける標準利回り	5.50%	取引利回り事例等を参考に査定
立地	0.20%	中心街からやや遠い
テナントリスク	0.00%	通常のマルチテナントビル
権利関係リスク	0.00%	完全所有権
築年数	0.00%	築10年以内
フロア面積	0.00%	標準規模
遵法性	0.00%	ERによれば、問題ないとのこと
CASBEE項目分析による増減	-0.40%	別表Aより
査定還元利回り	5.30%	

【別表C】取引事例比較法

【別表C】取引事例比較法イメージ

(注) 土地建物一体の取引事例比較法は、鑑定実務において必ずしも汎用的なものではありませんが、参考までに添付しております。

採用した主な取引事例及び比準価格の試算

符号	概要	取引年月日	取引価格 (a)	事情補正 (b)	時点修正 (c)	標準化 補正 (d)	地域要因の 比較 (e)	建物品等格差 補正 (f)	個別的要因 CASBEE (g)	個別的要因 (g)以外 (h)	$a \times b \times c \times d \times e \times f \times g \times h \times i$	比準価格
	区 2丁目 造地上 階建 延床面積 m ² 年建築	平成13年2月	333,340円/m ²	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{108}{100}$	$\frac{100}{100}$	375,430円/m ²	400,490円/m ²
	区 2丁目 造地上 階建 延床面積 m ² 年建築	平成12年9月	363,600円/m ²	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{108}{100}$	$\frac{100}{100}$	405,250円/m ²	
	区 2丁目 造地上 階建 延床面積 m ² 年建築	平成13年2月	409,100円/m ²	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{108}{100}$	$\frac{100}{100}$	420,790円/m ²	

別途、「個別的要因の明細」を表示し、そこに含める方法もあり