

第12回社会資本整備審議会産業分科会不動産部会

平成19年2月23日

国土交通省総合政策局不動産課

【目次①】

I. 第一次答申（2006年8月7日）における残された課題	1
II. データベースシステム等投資家支援サービスのあり方	
1 不動産の瑕疵に関するリスク情報を集約したデータシステム	
（1）ARES J-REIT Property Databaseについて①	2
（2）ARES J-REIT Property Databaseについて②	3
（3）Jリートの目論見書における記載例①～建物状況調査会社、短期・長期修繕費用～	4
（4）Jリートの目論見書における記載例②～鑑定評価機関～	5
（5）不動産の瑕疵の例	6
（6）Jリートの目論見書における記載例③～耐震性～	7
（7）Jリートの目論見書における記載例④～土壌汚染～	8
（8）Jリートの目論見書における記載例⑤～アスベスト～	9
（9）Jリートの目論見書における記載例⑥～既存不適格～	10
（10）Jリート目論見書とARES J-REIT Property Databaseの開示項目の比較	11
（11）エンジニアリング・レポートに係る情報提供に関する論点	12
（12）エンジニアリング・レポート作成に係るガイドラインの改訂状況	13
（13）証券化対象不動産の鑑定評価基準とエンジニアリング・レポートとの関係	14
（14）エンジニアリング・レポート作成に関する論点	15
2. 不動産インデックスの整備	
（1）IPDジャパン①概要と沿革	16
（2）IPDジャパン②ビジネスモデル	17
（3）IPDジャパン③インデックスの状況（1）	18
（4）IPDジャパン④インデックスの状況（2）	19
（5）IPDジャパン⑤市場レポートの項目	20
（6）IPDジャパン⑥データベース拡大に向けた取り組み	21
（7）IPDジャパン⑦今後の方向性	22
（8）Jリートに関わるインデックス（東証リート指数）	23
（9）Jリートに関わるインデックス（ARES J-REIT Property Index）①	24
（10）Jリートに関わるインデックス（ARES J-REIT Property Index）②	25
（11）米国の不動産投資インデックス（NCREIF Property Index）①	26
（12）米国の不動産投資インデックス（NCREIF Property Index）②	27
（13）英国の不動産投資インデックス（IPD Index）	28
（15）機関投資家サイドのニーズ～不動産投資インデックスに関する意識調査①	29
（16）機関投資家サイドのニーズ～不動産投資インデックスに関する意識調査②	30
（17）不動産投資インデックス整備の方向性	31
（18）不動産投資インデックスに関する論点	32

【目次②】

3. 個人投資家を対象とする不動産投資助言業	
(1) 不動産投資顧問業登録規程について	33
(2) 一般不動産投資顧問業登録業者の内訳	34
(3) 投資助言契約の定義	35
(4) 不動産投資顧問業者が行う助言の内容及び方法の分類	36
(5) 不動産投資助言者に関する情報開示の例	37
(6) 不動産コンサルティング技能登録者によりカバーされる能力及び資質向上・継続教育の状況について①	38
(7) 不動産コンサルティング技能登録者によりカバーされる能力及び資質向上・継続教育の状況について②	39
(8) 不動産コンサルティング技能登録者によりカバーされる能力及び資質向上・継続教育の状況について③	40
(9) 不動産コンサルティング技能登録者によりカバーされる能力及び資質向上・継続教育の状況について④	41
(10) 不動産コンサルティング技能登録者検索サービス	42
(11) ビル経営管理士によりカバーされる能力及び資質向上・継続教育の状況について①	43
(12) ビル経営管理士によりカバーされる能力及び資質向上・継続教育の状況について②	44
(13) ビル経営管理士によりカバーされる能力及び資質向上・継続教育の状況について③	45
(14) ビル経営管理士によりカバーされる能力及び資質向上・継続教育の状況について④	46
(15) 個人の投資コンサル（非宅建業者）としてフィービジネスをやっている他の業務の状況	47
(16) 不動産投資助言業に関する論点	48
Ⅲ. プロパティマネジメントのあり方	
(1) PM業務について	49
(2) AMから見たPMに求められる能力	50
(3) PM業界における資質向上のための取組みの紹介①	51
(4) PM業界における資質向上のための取組みの紹介②	52
(5) PM業界における資質向上のための取組みの紹介③	53
(6) IREM（全米不動産管理協会）JAPANについて	54
(7) CPM（Certified Property Manager）について	55
(8) PM業務における電子化・情報化の進展①	56
(9) PM業務における電子化・情報化の進展②	57
(10) PM業務における電子化・情報化の進展③	58
(11) PM業務における電子化・情報化の進展④	59
(12) PM業務における電子化・情報化の進展⑤	60
(13) PM業務における電子化・情報化の進展⑥	61
(14) PM業務における電子化・情報化の進展⑦	62
(15) PM業務の資質向上・評価に関する論点	63
(16) 標準委託契約書について	64

第一次答申(2006年8月7日)における残された課題

IV. 残された課題

(3) プロパティマネジメント業者の能力評価の基準

また、良質な不動産を不動産投資市場に新たに送り出すとともに、物件をバリューアップする上で欠かせない管理の専門家であるプロパティーマネージャーについては、アセットマネージャーなど他の主体と連携し、業務を適切に役割分担した上で、適正にその業務を遂行するには、どのような枠組みが必要となるのか、プロパティマネジメント業者の能力の客観的評価基準及び評価の枠組をいかにすべきか等、さらに検討を深める必要がある。

(4) データベースシステム等投資家支援サービスのあり方

さらに、不動産の瑕疵に関するリスク情報を集約したデータベースシステムや、投資パフォーマンスを評価するベンチマークとなる投資インデックスの整備、投資家への投資顧問サービスの提供等、様々な投資家支援サービスのあり方についても今後検討を継続する必要がある。

ARES J-REIT Property Databaseについて①

内容

ARES J-REIT Property Databaseは不動産投資信託(J-REIT)の一定の公開情報をもとに(社)不動産証券化協会(ARES:The Association for Real Estate Securitization)が作成した保有不動産の指標及びデータベースである。

公表時期

○上場後2期以上の決算を迎えた投資法人における保有不動産ごとの収支情報を基に作成し、月に1回更新している。

○上記の条件を満たす投資法人の全保有不動産の情報が揃った時点での作成を前提としているため、約9ヶ月のラグがある。

公表指標

ARES J-REIT Property Databaseの具体的な公表指標は、平均稼働率(%)、平均賃料単価(千円/m²・月)、売上高NOI比率(%)などである。

ARES J-REIT Property Databaseについて②

ARES J-REIT Property Databaseでは個別物件の詳細情報について以下のとおり開示している。

詳細情報

「概要」に関する項目	
物件コード	51057-00
銘柄名称	日本ビルファンド投資法人
物件名称	NBFプラチナタワー
決算期	第10期
期首	平成18年1月1日
期末	平成18年6月30日
特定資産の種類	信託受益権
取得年月日	平成18年3月31日
追加取得年月日	
都道府県	東京都
地区	都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)
所在地	東京都港区白金一丁目17番3号
用途地域	商業地域、準工業地域
建物用途	事務所・店舗
土地・全体敷地面積	4,373.93㎡
土地・持分対応面積	
建物・全体面積	48,762.85㎡
建物・専有部分面積	
建築時期	平成17年11月21日
所有形態・土地	所有権、100%
所有形態・建物	所有権、100%
不動産会社・PM会社	ファースト・ファッションーズ㈱
信託受益権・信託設定日	平成16年3月31日
信託受益権・信託受託者	中央三井信託銀行㈱
信託受益権・期間満了日	平成26年3月31日
「取得価格・鑑定評価額等」に関する項目	
取得価格	31,000,000,000 円
取得時鑑定評価額・価格時点	
取得時鑑定評価額・鑑定評価額	
決算期鑑定調査価格・調査基準時点	平成18年6月30日
決算期鑑定調査価格・期末算定価格	37,400,000 千円
除償(貸借対照表計上価格)	31,806,749 千円
部分売却額	
期末賃貸可能面積	33,503.00㎡
期末総賃貸面積(稼働中面積)	33,503.00㎡
期末稼働率	100.0%
「賃貸借の状況等」に関する項目	
期中の営業日数	92日
賃貸事業収入	510,876 千円

賃貸事業収入	464,709 千円
その他賃貸事業収入	46,167 千円
賃貸事業費用	337,876 千円
管理業務費・委託費	
建物管理費	48,063 千円
マネージメントフィー	24,287 千円
維持管理費	
水道光熱費	29,077 千円
公租公課	47,654 千円
信託報酬	378 千円
損害保険料	882 千円
信託報酬・損害保険料	
修繕費	239 千円
その他	738 千円
減価償却費	186,557 千円
賃貸事業損益	172,908 千円
NOI	359,555 千円
資本的支出	10,894 千円
NCF	
「長期修繕費等」に関する項目	
一年以内に必要な修繕費	
予想最大損失率(PML値)	1.2%
再調達価格	
備考	

「一年以内に必要な修繕費」の項目はあるが、長期修繕費用の項目はデータベースに掲載されていない。これは同費用の定義がリートごとに異なるからである。

予想最大損失率

Jリートの日論見書における記載例① ～建物状況調査会社、短期・長期修繕費用～

建物状況
報告書
作成者の
記載

物件 番号	物件名	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕費 用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)
1	クラウドフラット学芸大学	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	-	-	15,930
2	プライムアーバン赤坂	清水建設株式会社	平成18年7月31日	-	120	13,006
3	プライムアーバン恵比寿南	清水建設株式会社	平成18年7月31日	-	-	13,555
4	プライムアーバン代々木	清水建設株式会社	平成18年7月31日	-	-	5,818
5	プライムアーバン番町	鹿島建設株式会社	平成18年3月15日	-	90	8,720
6	プライムアーバン千代田富士見	清水建設株式会社	平成18年7月31日	-	-	11,096
7	プライムアーバン恵比寿	清水建設株式会社	平成18年7月31日	-	600	21,983
8	プライムアーバン中目黒	清水建設株式会社	平成18年7月31日	-	-	18,148
9	プライムアーバン品川西	清水建設株式会社	平成18年9月15日	-	1,150	32,520
10	プライムアーバン大崎	清水建設株式会社	平成18年7月31日	-	150	24,677
11	プライムアーバン大森	清水建設株式会社	平成18年7月31日	-	-	5,845
12	プライムアーバン北千束	清水建設株式会社	平成18年7月31日	-	500	24,777
13	プライムアーバン西荻窪	鹿島建設株式会社	平成18年3月15日	-	80	5,750
14	プライムアーバン門前仲町	清水建設株式会社	平成18年9月6日	-	50	36,484
15	プライムアーバン亀戸	清水建設株式会社	平成18年8月31日	-	-	8,383
16	プライムアーバン住吉	清水建設株式会社	平成18年8月30日	-	150	5,325
17	プライムアーバン錦糸公園	清水建設株式会社	平成18年7月31日	-	-	17,458
18	プライムアーバン錦糸町	清水建設株式会社	平成18年7月31日	-	-	9,232
19	プライムアーバン平井	清水建設株式会社	平成18年8月30日	-	170	9,462
20	プライムアーバン葛西	清水建設株式会社	平成18年7月31日	-	-	6,006
21	プライムアーバン浦安	清水建設株式会社	平成18年7月31日	-	-	6,234
22	プライムアーバン行徳I	清水建設株式会社	平成18年7月31日	-	120	12,366
23	プライムアーバン行徳II	清水建設株式会社	平成18年7月31日	-	-	11,354
24	アーバンステージ麻布十番	清水建設株式会社	平成18年8月30日	-	950	25,553
25	アーバンステージ幡ヶ谷	清水建設株式会社	平成18年7月31日	-	1,590	24,287

短期修繕費用とは、標準的な修繕、又は内装・設備の更新に係わる費用以外で、劣化が進んでいるため早期に改修が望まれる項目又は放置すれば不具合が発生すると思われる項目等の修繕費用を示す。

長期修繕費用の見積額(建物状況報告書による建物状況報告書に基づく長期的修繕費用予測(12年間)の合計金額である。
(※なお、長期的修繕費用予測の年数は投資法人によって異なる。)

Jリートの日論見書における記載例② ～鑑定評価機関～

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得 (予定) 時期 (注2)	取得 (予定) 価格 (千円) (注3)	鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
取得済資産							
東京圏	1	クラウドフラット学芸大学	第1期	812,000	812,000	1.2	大和不動産鑑定株式会社
	2	プライムアーバン赤坂	第1期	956,000	956,000	1.4	株式会社中央不動産鑑定所
	3	プライムアーバン恵比寿南	第1期	947,000	947,000	1.4	株式会社中央不動産鑑定所
	4	プライムアーバン代々木	第1期	408,000	408,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	5	プライムアーバン番町	第1期	1,170,000	1,170,000	1.7	株式会社中央不動産鑑定所
	6	プライムアーバン千代田富士見	第1期	707,000	707,000	1.0	株式会社中央不動産鑑定所
	7	プライムアーバン恵比寿	第1期	1,200,000	1,200,000	1.7	株式会社中央不動産鑑定所
	8	プライムアーバン中目黒	第1期	1,320,000	1,320,000	1.9	株式会社中央不動産鑑定所
	9	プライムアーバン品川西	第1期	624,000	624,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	10	プライムアーバン大崎	第1期	1,700,000	1,700,000	2.4	大和不動産鑑定株式会社
	11	プライムアーバン大森	第1期	824,000	824,000	1.2	大和不動産鑑定株式会社
	12	プライムアーバン北千束	第1期	576,000	576,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	13	プライムアーバン西荻窪	第1期	435,000	435,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	14	プライムアーバン門前仲町	第1期	2,200,000	2,200,000	3.2	株式会社中央不動産鑑定所
	15	プライムアーバン亀戸	第1期	705,000	705,000	1.0	株式会社中央不動産鑑定所
	16	プライムアーバン住吉	第1期	552,000	552,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	17	プライムアーバン錦糸公園	第1期	1,180,000	1,180,000	1.7	株式会社中央不動産鑑定所
	18	プライムアーバン錦糸町	第1期	668,000	668,000	1.0	株式会社中央不動産鑑定所
	19	プライムアーバン平井	第1期	700,000	700,000	1.0	株式会社中央不動産鑑定所
	20	プライムアーバン葛西	第1期	637,000	637,000	0.9	株式会社中央不動産鑑定所

鑑定評価
機関につい
ての記載

野村不動産レジデンシャル投資法人目論見書(平成19年1月)より抜粋

不動産の瑕疵の例

第1回不動産部会資料より

不動産の特性について

<特性1> (物件の特性)

不動産には隠れたリスクが存在する可能性があり、投資対象としてふさわしいかどうか一見して分かりにくい。

<特性2> (管理上の特性)

不動産の価値の源泉は、日々の管理(day-to-day operation)の質にあるため、継続的な管理が必要である。

不動産の瑕疵の例

(リスクの例)

- 権利関係要因
(テナント等契約関係・所有権・抵当権等)
- 構造要因
(耐震性等)
- 環境要因
(アスベスト、土壌汚染、PCB等)
- 適法性要因
(容積率・建蔽率・接道義務等) etc

- 適切な管理がなされなければ、資産価値は日々劣化(“生モノ”)

Jリートの日論見書における記載例③ ～耐震性～

物件番号	物件名	PML評価者	PML
1	プラウドフラット学芸大学	株式会社竹中工務店	12.2%
2	プライムアーバン赤坂	株式会社竹中工務店	11.6%
3	プライムアーバン恵比寿南	株式会社竹中工務店	13.2%
4	プライムアーバン代々木	株式会社竹中工務店	13.4%
5	プライムアーバン番町	株式会社竹中工務店	12.7%
6	プライムアーバン千代田富士見	株式会社竹中工務店	14.5%
7	プライムアーバン恵比寿	株式会社竹中工務店	11.3%
8	プライムアーバン中目黒	株式会社竹中工務店	7.5%
9	プライムアーバン品川西	株式会社竹中工務店	13.9%
10	プライムアーバン大崎	株式会社竹中工務店	13.4%
11	プライムアーバン大森	株式会社竹中工務店	14.5%
12	プライムアーバン北千束	株式会社竹中工務店	8.4%
13	プライムアーバン西荻窪	株式会社竹中工務店	12.6%
14	プライムアーバン門前仲町	株式会社竹中工務店	17.5%
15	プライムアーバン亀戸	株式会社竹中工務店	17.5%
16	プライムアーバン住吉	株式会社竹中工務店	17.8%
17	プライムアーバン錦糸公園	株式会社竹中工務店	14.6%
18	プライムアーバン錦糸町	株式会社竹中工務店	19.1%
19	プライムアーバン平井	株式会社竹中工務店	18.0%
20	プライムアーバン葛西	株式会社竹中工務店	13.3%

PMLとは、想定した予定使用期間(50年＝一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したもの

Jリートの日論見書における記載例④ ～土壤汚染～

■平塚物流センター

資産の概要				
資産の種類	信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	清水建設株式会社
取得予定年月日	平成17年5月9日		調査年月日	平成16年12月24日
取得予定価格	1,466百万円		緊急修繕費	150千円
鑑定評価額	1,700百万円		短期修繕費	1,720千円
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		長期修繕費	100,886千円
土地	所在地	神奈川県平塚市長瀬1番4号	構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
	面積	12,795.97㎡	建築時期	平成2年9月21日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	13,276.16㎡
	容積率	200%	総賃貸可能面積	11,420.53㎡(注)
	建ぺい率	60%	用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント 株式会社	マスターリースの有無	有(日正海運株式会社)	
特記事項： 本土地は、土壤汚染対策法及び神奈川県生活環境の保全等に関する条例(平成9年10月施行)の適用は受けな いと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える汚染土壌の存在が確認されています。ただし、 ①汚染土壌に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状の まま施設使用して差し支えないこと、及び②将来本土地において建物を再建築する際に、汚染土壌の除去等の措 置により対策が可能であることを清水建設株式会社に確認済みです。なお、本投資法人では、取得に当たり、将来 再建築の際に予定される土壌改良費用の見積りを、前田建設工業株式会社から平成16年9月22日付で取得して おり、当該改良費用見込額33百万円を考慮の上、取得予定価格を決定しています。				
(注) 賃貸借契約書における賃貸面積を記載しています。				

特記事項
に土壤汚
染について
の記載

Jリート目論見書における記載例⑤ ～アスベスト～

物件名：野村不動産広島ビル

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		取得日	平成15年12月5日	
所在地	地番	広島県広島市中区立町2番11他5筆			
	住居表示	広島県広島市中区立町2番23号			
主な利用駅	広島電鉄「立町」駅				
竣工日	昭和51年7月31日		用途	事務所・店舗・車庫・倉庫・機械室	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建				
敷地面積	1,319.15㎡		延床面積	11,950.37㎡	
建ぺい率	100% (注)		容積率	900%	
所有形態	土地	所有権	所有割合	土地	100%
	建物	所有権		建物	100%
PM委託先	野村不動産株式会社				
取得価格	1,930百万円				
鑑定評価額	1,910百万円 価格時点：平成16年10月31日		直接還元法	1,930百万円 還元利回り：7.0%	
			DCF法	2,180百万円 割引率：7.1% (最終還元利回り：7.7%)	
(注) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。					
<特記事項> <その他> ・本物件は旧建築基準法施行令（旧耐震基準）に準拠し設計、施工されており、現行建築基準法施行令（新耐震基準）が規定する耐震性能を保持していない可能性があります。平成14年11月28日付清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書によるとPMLは16%と評価されています。なお、本物件については、建築物の耐震改修の促進に関する法律による認定を受けた計画に基づき、耐震改修工事を実施中で、平成17年7月に竣工予定です。 ・本物件は、建物の一部にアスベストが使用されている箇所がありますが、上記建物状況評価報告書において、環境への影響はない旨記載されています。					

特記事項
にアスベ
ストにつ
いての記
載

野村不動産オフィスファンド投資法人目論見書(平成17年4月)より抜粋

Jリートを目論見書における記載例⑥ ～既存不適格～

■ 物件番号A1： ダイエー碑文谷

[不動産の概要]

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付7階建
所在	地番	東京都目黒区碑文谷四丁目27番 1、27番6、27番7、27番8	建築時期	昭和50年3月（注2）
		住居表示	東京都目黒区碑文谷四丁目 1番1号	取得年月日
				取得価格
				取得時の鑑定評価額
用途	店舗		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第一種住居地域		PM会社	東西アセット・マネジメント株式会社
容積率	300%/200%（注1）		地震PML	15%
建ぺい率	60%		代表的テナント	株式会社ダイエー
面積	土地：5,249.86㎡（1,588.08坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：27,032.50㎡（8,177.33坪）			建物：所有権
特記事項	<p>（注1）本物件の建物建築当時の容積率は500%であり、本物件の建物は建築当時において当時の容積率を満たしていませんが、平成16年5月31日現在では既存不適格の建築物となります。</p> <p>（注2）建築時期の上記記載は、平成15年7月15日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した建物状況評価報告書の記載に基づいています。</p> <p>[その他]</p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件内に設置された約54台の地下駐車場の他に、敷地外に一定規模の店舗利用者専用駐車場が複数確保されておりますが、これらの敷地外駐車場の賃借人は株式会社ダイエーであり、本投資法人は同契約の当事者となっていません。 本物件の建物部分は、昭和56年改正前の建築基準法に基づく耐震基準（いわゆる旧耐震基準）を基本とするものですが、平成12年に耐震工事が施工されており、平成15年10月20日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した確認書において、現行の建築基準法に基づく耐震基準（いわゆる新耐震基準）と同等水準を確保している旨、記載されています。 本物件に関する検査済証は存在していません。これは、本物件竣工の際、本物件の建築主が建築基準法第7条第1項に基づく建築主事の検査の申請を行わなかったことを理由とするものと思われます。このような場合、検査の申請を行わなかったことに対する罰金等の制裁は当時の建築主に対して科されることはありますが、本投資法人のような本物件の譲受人には承継されません。 			

特記事項
に既存不
適格につい
ての記載

ユナイテッドアーバン投資法人目論見書(平成16年11月)より抜粋

Jリート目論見書とARES J-REIT Property Databaseの開示項目の比較

開示項目	目論見書	ARES J-REIT Property Database
建物状況調査会社	○	×
鑑定評価機関	○	×
修繕履歴	×	×
修繕計画	×（方針の記載はあり）	×
短期修繕費用	○	○
長期修繕費用	○	×
耐震性（PML）	○	○
土壌・環境汚染等	○	×
既存不適格等	○	×

…目論見書には記載があるが、ARES J-REIT Property Databaseには記載がない項目

…目論見書にもARES J-REIT Property Databaseにも記載がない項目

エンジニアリング・レポートに係る情報提供に関する論点

論点1

現在、個別の投資対象不動産についての開示をデータベース化したものとしては、(社)不動産証券化協会が作成したARES J-REIT Property Databaseが存在する。ARES J-REIT Property Databaseは、投資家が収益性に関する項目を一覧することができ、また、他のリートとの比較が容易となることから作成されたものであるが、投資家にとって直接的な関心事項である収益性に関する項目のみならず、一覧性のある形で開示する意義の高い事項として他に考えられる項目はあるか。(例:ERに関する項目)

論点2

私募ファンドについては、プロ同士の取引であり、その情報開示のレベルは市場の自律性に委ねることが基本であるが、プロ投資家といってもその不動産投資に関する知識・経験は様々であることなどを踏まえると、より透明性を高めるための方策が考えられないか。

エンジニアリング・レポート作成に係るガイドラインの改訂状況

不動産の証券化、流動化が進み、ERが次第に普及する中、平成13年に、社団法人建築・設備維持保全推進協会(BELCA: Building and Equipment Life Cycle Association)及び日本ビルディング協会連合会がER作成に係るガイドラインを策定した。

エンジニアリング・レポート作成に係るガイドラインの概要

ERが必要とされる背景、不動産投資・流通・管理・価格評価におけるERの役割について記載がなされており、それを踏まえて、物件概要調査、建築物診断、違法性調査、修繕更新費用・再調達価格の算定、環境リスク診断、地震リスク診断の概要及び調査・報告書作成にあたっての考え方が規定されている。最後には、サンプル・レポートもまとめられている。

現在、改訂作業中

ガイドラインの改訂ポイント

- ①ERの位置づけとして、技術者によるオピニオンであることを明確化
- ②調査対象・調査手法・有効期限の明確化
- ③作成者の説明責任、倫理の明確化
- ④国際基準、新たな知見への対応(土壌汚染リスク評価において米国ASTM(※)基準に準拠することとする、など)

※ASTM (American Society for Testing and Materials: 米国試験・材料協会)はASTM規格で広く知られている世界最大級の民間規格制定機関。ASTMは米国で1898年に American Society for Testing and Materials の名称で設立され、1995年頃欧州を中心とした国際標準化への動向に伴って、2001年に国際標準化機関を強調するASTM Internationalへ改称された。ASTMは独立した非営利団体で、材料・製品・システム・サービスに関する規格を会員の自発的な発案と総意によって作成し、出版している。現在、100カ国以上からの総計32,000名以上の製造業者、使用者、最終消費者、政府、学会代表者等が会員となって、製造、調達、規定に関する活動の基本となる文書を作成している。

証券化対象不動産の鑑定評価基準とエンジニアリング・レポートとの関係

現在、不動産鑑定評価部会において「証券化対象不動産の鑑定評価基準」の策定作業を行っているが、それに先立ち、同部会において「不動産の証券化に係る鑑定評価とデュー・ディリジェンスのあり方に係る検討委員会」中間的論点整理をとりまとめた。

1 不動産鑑定士によるエンジニアングレポートの評価能力の向上

(問題の所在)

- 不動産証券化等に関するデュー・ディリジェンスの適正化の確保において、エンジニアングレポート(以下「ER」という)は、きわめて重要であり、不動産鑑定士はERを主体的に判断・活用し、専門家としての責任を果たさなければならない立場にある。
- しかしながら、ERの内容、レベルには様々なものが見受けられるという実情もあり、現状では、不動産鑑定士がERの内容を十分に理解・評価することが難しく、不動産鑑定士が専門家として、自ら主体的な判断・活用的確性を客観的に説明できるとは必ずしも言えない状況にある。また、鑑定評価の依頼者を通じてERを受け取るのみで、ER作成者と直接接しないようなケースも少なくない。
- ER作成者の説明等があった場合不動産鑑定士の理解は格段に高まることから、不動産鑑定士が依頼者にそのような機会の提供を求めることに加え、自ら主体的にERの読み方、使い方に精通するように努力する必要がある。このためには、不動産鑑定士とER作成者が専門家としての水平的なパートナーシップを構築し、相互理解を深めていくことが必要である。

(検討の方向性)

- (社)日本不動産鑑定協会(以下「鑑定協会」という。)内に、ERの読み方、使い方に関する情報交換の場を設け、ER作成者等の参画とアドバイスも得つつ、研修の場の企画・設定や、実際に鑑定評価業務で直面したER等に関する情報の比較検討などに取り組み、不動産鑑定士のER評価能力の向上を図る。
- その検討の場で得られたノウハウを活用し、鑑定協会は不動産鑑定士が証券化対象不動産の鑑定評価にあたって必要とされるERの読み方、使い方に関する手引きを速やかに作成し、証券化対象不動産の鑑定評価に従事する不動産鑑定士は、この手引きの内容に関する鑑定協会の研修を受講することを原則とする。これらの取組みにより、結果的に証券化対象不動産のデュー・ディリジェンスにふさわしいERが活用され、流通することが期待される。

2 ERなど他の専門家の作成資料に関する鑑定評価書での記述の明確化

(問題の所在)

- 不動産証券化関連の業務では、不動産鑑定士は依頼者からのオーダーに基づき、ERなど他の専門家が作成した資料等も活用して鑑定評価を行わなければならない。それらの資料にはそれぞれの特性に応じた限界があることを前提にし、不動産鑑定士はER等の読み方、使い方に関する能力を向上させ、また、依頼者を通してER等に関する説明を受ける機会を確保するべく最大限の努力をしなければならない。
- 鑑定評価書の記載事項について、不動産鑑定士が専門家としての責任を果たすにあたり、ER等の特性に応じた限界を踏まえつつ、他の分野の専門家との連携と役割分担のもと、適切な鑑定評価を行っていることについて、鑑定評価書の記述の中で明らかにする必要がある。特に、不動産証券化関連の業務では、依頼者のみならず関係者の間で、鑑定評価書が幅広く共有されることを踏まえた対応が求められる。

(検討の方向性)

- 不動産鑑定士は、鑑定評価書において、依頼者からのERの入手の経緯、確認・調整状況を明記する必要がある。また、自らの鑑定評価の判断に活用したERを特定(最終版であることの確認を含む。)し、そのまま活用した場合、自らの判断で採用しなかった場合等の根拠等もあわせて明記する必要がある。実務の現状においても何らかの記述がなされている場合も少なくはないが、鑑定評価書によって記述が様々でわかりにくいことから、鑑定評価書への記載の雛形を検討する。
- 「1」及び「2」の検討を進めるため、本年度、鑑定協会において、不動産鑑定士からみたERの評価・活用と鑑定評価書における記述の雛形に関する調査・検討を実施する。

論点

投資家はERに関する情報提供の充実と同時にERそのものの質の向上も求めている。

ERについては、ER作成者は多様な業種にわたり、ERの作成手法にばらつきがあったり、ERを活用する側もERの参考の仕方などについて共通の理解がなかったりするという実情がある。上記の点について統一的な理解を促し、円滑な投資判断を促進する方策として何が考えられるか。

(例: BELCAによって策定された「ER作成に係るガイドライン」の活用、AM業界とER作成者との情報交換の場の設定など)

IPDジャパン ① 概要と沿革

会社概要

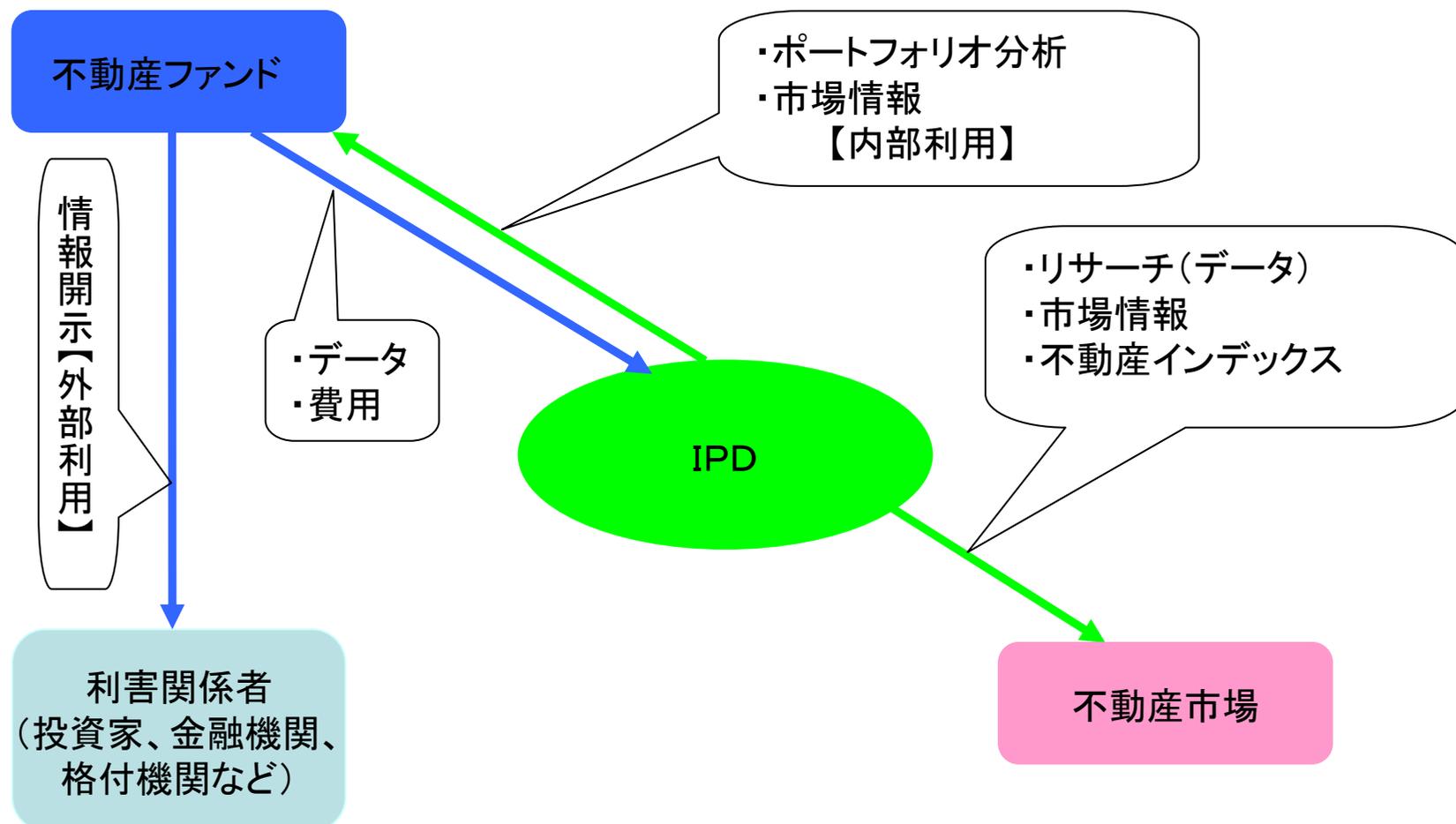
(会社名)	株式会社 IPDジャパン
(主な事業内容)	・不動産ポートフォリオ分析サービスの提供 ・不動産投資インデックスの提供
(資本金)	1,000万円
(株主構成)	Investment Property Databank Holding Limited 99%, ルパート・ナバロ1%
(代表者)	・代表取締役会長 ルパート・ナバロ (IPD会長) ・代表取締役 西岡 敏郎

沿革

2002年	アドバイザリー・ボード及びアカデミック・アドバイザーを設置
2003年	「フィージビリティ調査」を開始 不動産評価ワーキング・グループ及びデータ仕様ワーキング・グループを設置 株式会社IPDジャパン設立
2004年	「フィージビリティ調査」完了 ワーキング・グループ、アドバイザリー・ボード及びアカデミック・アドバイザーを解散 IPDジャパン投資インデックスを公表
2005年	IPDジャパン投資インデックスを公表
2006年	IPDジャパン投資インデックスを公表

IPDジャパン ② ビジネスモデル

- 投資家・不動産ファンドからのデータ提供
- データ提供者に対し、有償で「ポートフォリオ分析サービス」を提供(主な収益源)
- 不動産市場に対し、無償で「不動産投資インデックス」を提供



(「IPDジャパンホームページ(<http://www.ipdindex.co.jp/home/index.html>)」をもとに作成)

IPDジャパン ③ インデックスの状況(1)

データベースの位置づけ

現在のIPDジャパン不動産投資インデックスは、マーケットにおけるデータのカバレッジが20%に満たない点及び、提供者が不動産ポートフォリオのうちの一部の物件データのみを提供しているという点において他国のIPDインデックスと異なっており、将来、データベースの規模拡大により相当修正される可能性があるため、「諮問インデックス」という位置付けにある。

組み入れ不動産データ

最新のインデックスは2005年末時点のデータをもとに2006年8月に各資産種類別にインデックスが発表されている。データベースの内訳は下記の通り。

○資産別 — オフィス(61.5%)、店舗(21.2%)、住宅(15%)

○物件数 — 835物件

○資産価値 — 3兆6280億円

※2006年末時点のデータは現在集計中であるが、約1,200物件をカバーできる見込み。

データ提供会社

2005年末データによると、

第一生命保険相互会社、明治安田生命保険相互会社、ミレア・リアルエステイトリスク・マネジメント株式会社、野村不動産株式会社、株式会社東京リアルティ・インベスト・マネジメント、グローブナー、ラサール インベストマネジメント、三井住友海上火災保険株式会社、匿名生命保険会社 1社、その他 1社。

IPDジャパン ④ インデックスの状況 (2)

公表時期

年に1回(8月頃)、前年のパフォーマンスを公表。

情報提供のインセンティブ

情報提供者に対する「ポートフォリオ分析サービス」及び「市場レポート」の提供。これらの情報により各情報提供者は、自らのパフォーマンス評価、市場の分析、投資戦略の再構築等の内部利用及び投資家への説明等の外部利用に役立てることができる。

ポートフォリオ分析サービス

ポートフォリオ分析サービスは、ファンド毎にトータルリターンなどの投資パフォーマンスの測定結果を提供するもの。

(主な提供情報)

- ・分析対象別の投資パフォーマンス比較(投資家別・物件(取引)別・市場別など)
- ・ポートフォリオ運用能力の測定(分散状況・パフォーマンス要因分析)
- ・ポートフォリオ構成についての情報整理(物件規模・利回り・築年数・空室状況など)

市場レポート掲載項目

(1) IPDデータバンクについて

- 物件構成(物件数・資産価格)
- 資産価格
- 築年数
- 延床面積

(2) リターン

- データバンク全体

(トータル・リターン、インカム・リターン、キャピタル・リターン)

- 直接・継続投資物件のみ

(トータル・リターン、インカム・リターン、キャピタル・リターン)

- 投下資本・純投資
- 他の投資資産(株・債券)との比較
- 海外との比較

(3) 評価データ(データ提供のある範囲内で)

- 還元利回り
- 割引率
- 最終還元利回り
- 資産価値単価
- 資産価値の変化
- 市場賃料
- 市場賃料の変化

(4) 直接・継続投資不動産(保有物件)について

- 純収益
- 総収益
- 運営費用
- 経費率
- 管理費
- 修繕費

(5) その他:

一般経済要因(GDP、消費者物価指数など)

IPDジャパン ⑥ データベース拡大に向けた取り組み

データベース拡大に向けた取り組み

現在、IPDジャパンはデータベースの拡充に向け事業を推進しており、Jリート運用会社、不動産ファンド運用会社、不動産会社、生損保など国内外の運用会社に対するマーケティングを進めながら、年金基金、銀行など国内外の投資家サイドにも同社のサービスについて説明を続けている。同社の現在の認識状況は下記の通り。

(企業年金)

バブル後、不動産の処分を行ったことから、業界内に不動産人材がほとんど残っておらず、企業年金の中でのインデックスの必要性に対する認識はまだ低い状況。

(生損保)

不動産投資インデックスの必要性に共感頂いた数社からは、ポートフォリオの一部の情報を提供頂いている。しかし、データ提供を行う場合は、新たに不動産の時価評価を行う必要があり、コスト面等の問題から、情報提供は容易ではない。

(その他)

データベースへの参加主体が少ないことを理由にデータ提供を見送られることがある。(一部の大手デベロッパー等の未参加)

IPDジャパン ⑦ 今後の方向性

今後の方向性

- ・これまで各企業に対してデータ提供を呼びかけてきた結果、現在集計中である2006年末データについては、1,200物件のデータをもとに算出される見込み。投資適格不動産としてのデータのカバレッジとしては10～15%と推計している。
- ・データベースの内訳(件数ベース)は、リートの物件が7割を占めることから、リート以外の情報提供が促進されるよう取り組みを進めていく必要がある。

J-REITに関するインデックス(東証REIT指数)

東京証券取引所は、更なる投資環境の整備の一貫として、また、ベンチマークとしての利用に対するニーズの高まりなどを受けて、平成15年4月より東証 REIT指数を算出・公表を開始した。

データベースの位置づけ

○東証REIT指数は、東証に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数。終値ベースの指数値(配当込み及び配当なし)を公表している。

○時価総額を基に算出しているインデックスであり、あくまで「証券インデックス」としての位置づけ。



Jリートに関わるインデックス(ARES J-REIT Property Index)①

不動産証券化協会(ARES)は、2006年4月より、Jリートの開示情報により作成した、ARES J-REIT Property Indexの公表を開始した。

データベースの位置づけ

○Jリート市場の拡大により、より多くの不動産がカバーされることとなれば、マクロ指標としての精度はより高まるが、少なくとも現時点においては日本の不動産マーケット全体をカバーしたものではない。

データ収集方法

○データについては、各社からデータ提供を受けているわけではなく、開示情報をもとに集計・算出している。(投資法人によって計上基準が異なるものがあり、一定の変動幅があると考えられる)

Jリートに関わるインデックス(ARES J-REIT Property Index)②

組み入れ不動産データ

最新のインデックスは2006年2月末時点のデータをもとに各資産種類別にインデックスが発表されている。データベースの内訳は下記の通り。

- 資産別－オフィス(246件)、住宅(275件)、商業(65件)
- 物件数－586物件

公表時期

○上場後2期以上の決算を迎えた投資法人における保有不動産ごとの収支情報を基に作成し、月に1回更新している。

○上記の条件を満たす投資法人の全保有不動産の情報が揃った時点での作成を前提としているため、約9ヶ月のラグがある。

今後の方向性

現在ARESは、下記の点等を課題として認識しており、今後の市場規模の拡大とともに課題解消が望まれるところである。

○保有不動産が少ない時期においては特定不動産の個別的影響がインデックスに強く現れやすい点。

○データ収集においてJリート各社の公表情報を基にしているため個社毎の決算期のばらつき及び項目の定義の差異がインデックスに影響しうる点。

米国の不動産投資インデックス (NCREIF Property Index) ①

○1982年に設立された全米不動産投資受託者協会 (NCREIF : National Council of Real Estate Investment Fiduciaries) は、米国で最も普及している不動産投資インデックスである NCREIF Property Index を公表している。

○四半期毎および年次にて、プライベートマーケットにおけるトータルリターン情報を提供。

沿革

○1970年代、年金コンサルティング会社であるフランク・ラッセル社 (Frank Russell Company) は、クライアントである年金基金に対して不動産投資を推奨した際に年金基金より標準的な不動産投資のパフォーマンス状況の把握を求められたことから、インデックスデータの作成を始めた (FRC Property Index)。

○その後、このインデックスの作成作業に協力していた不動産投資マネージャーによって、1982年にNCREIFが設立され、1991年にはFRC Property IndexはRussell-NCREIF Property Indexに改称された。

○1995年には、NCREIFは、フランク・ラッセル社とのJVを解消し、単独でインデックスを公表し、データに関する権限と責任を持つこととなった。これに伴い、インデックスはNCREIF Property Index (NPI) と名称変更されている。

米国の不動産投資インデックス(NCREIF Property Index)②

データベースの位置づけ

- データ提供者は、年金基金運用設定者や投資アドバイザー。
- 現在、4,700の不動産が組み入れられており、時価評価額に換算すると1,600億ドルに上る。
- 対象となっている全ての不動産は、米国における大規模な年金基金等非課税投資家によって保有されているものであり、機関投資家が保有している不動産のおよそ40%強が反映されている。
- NCREIFは中立的な非営利データバンクとしての立場をとっており、個別企業向けの評価分析やレポート等は一切行っていない。

データ収集方法

会員は、四半期毎に時価評価マニュアルに基づいて不動産データを報告する。報告についてはデータ入力・送信用マニュアルに基づき、会員のアセットマネジメントプログラムからNCREIFにデータ送信する方式となっている。

情報提供のインセンティブ

会員が報告した情報の集計データを会員に対して提供している。非会員は一般情報のみ購入可能であるが、会員に対してはより詳細なデータを提供している。これにより、会員は大きなデータベースをもとにした自身のパフォーマンスを詳細に比較分析できることになる。

英国の不動産投資インデックス(IPD index)

○IPDインデックス(英国)は1985年から公表されており、世界の不動産投資インデックスの中でも歴史の長いインデックスの一つ。

○IPDは世界20カ国※でサービスを展開しており、うち、18カ国で不動産投資インデックスを発表している。

(※オーストラリア、オーストリア、カナダ、デンマーク、フィンランド、フランス、ドイツ、アイルランド、イタリア、日本、オランダ、ニュージーランド、ノルウェー、ポルトガル、南アフリカ、スペイン、スウェーデン、スイス、イギリス、アメリカ)

○インデックスデータは月次及び年次で公表される。物件用途は、オフィス、産業施設、商業施設。不動産の時価評価額については、鑑定士による評価額が用いられており、取引価格で表されているわけではない。

データベースの位置づけ

○データ提供者は不動産ポートフォリオ運用者(年金、保険会社、不動産投資信託等)。

○対象となっている不動産は11,000の物件で構成されており、時価評価額に換算すると約1,210億ユーロ。英国の投資不動産マーケット全体の約45%をカバーしている。

○IPD社は、会社の独立性を確保するために、業務を不動産パフォーマンスの客観的計測と分析のみに特化しており、不動産投資やいかなる種類の不動産関連アドバイスも行っておらず、独立した中立の機関としての地位を確立している。

機関投資家サイドのニーズ～不動産投資インデックスに関する意識調査～ ①

「不動産投資インデックスの普及促進に関する調査業務報告書」(国土交通省土地・水資源局)の中で、2006年2月に行われた不動産投資インデックスに関する意識調査より、機関投資家や銀行、不動産会社、アセットマネジメント会社等の不動産投資インデックスについてのニーズを整理。

有用な不動産インデックスについて

七割の回答者がJリート、機関投資家、私募ファンドいずれの保有物件も含めた実際の取引データに基づいたインデックスが有用であるとしている。

費用負担について

インデックス作成・提供に要する費用の負担については、「全額負担」「一部負担」を是認する意見があわせて半数ほどあり、インデックスの提供にあたって対価を求めることに半数が理解を示していることとなる。

インデックス作成機関への情報提供について

○不動産インデックスの作成にあたっては、インカムリターンおよびキャピタルリターン算出の根拠となる数値として、実物不動産の賃料収入や維持管理コスト、評価額や取引額にかかるデータが必要であるが、これまで、日本においては欧米諸国と異なり不動産投資市場一般から広く情報収集を行うことは難しいとされてきた。

○しかし、同意識調査によると、インデックス作成機関への情報提供に対して、守秘義務等の観点から情報提供は困難とする回答は二割程度にとどまっている。また、インデックス作成機関については公的・中立的機関であることを重視する当事者が多い。

○また、主体別に分析すると、情報提供に積極的な傾向がみられるのは不動産会社、アセットマネジメント会社、投資顧問であり、そこに年金基金が続いている。生損保や銀行等の金融機関は情報提供に消極的な傾向がみられる。

不動産投資インデックス整備の方向性

平成18年3月「不動産インデックスの普及促進に関する調査業務報告書」

- ・投資用不動産に関する情報に係るデータフォーマットを標準化し、その運用を通じてデータフォーマット自体の更なる充実を図るとともに可能な限りにおいて有用な情報の蓄積を進める必要がある。
- ・一方で、Jリート物件インデックスがどの程度我が国の不動産投資市場の動向を表象できるかについて評価・検証を進める必要がある。
- ・今後Jリート市場がさらに急拡大し我が国の不動産市場を席卷するに至るというようにJリートインデックスのみでベンチマーク機能等に対する市場ニーズに十分応えうるようであれば、新たなインデックスを作成することに特にこだわる必要はない。

論点

日本ではJリート市場以外は、個別不動産の収支情報や鑑定評価額に関する情報が広く一般に公表されるケースがまれであり、不動産投資インデックスが進まない要因となっている。

しかし、今後、不動産をオルタナティブ投資の対象資産としてだけでなく、コア投資の対象資産として位置づけていく場合には、市場における平均収益率との比較が必要となり、不動産投資インデックスが求められることとなる。

不動産投資インデックス整備の促進の方向としては、インデックスを望んでいる投資家から個別不動産の情報を収集していくことが考えられる。例えば、米国のNCREIF Indexのように、長期安定的な投資運用のため不動産への投資を望んでいる年金基金から情報提供を受ける仕組みが考えられないか。

不動産投資顧問業登録規程について

一般不動産投資顧問業

不動産投資について助言業務のみを行うもの。

【登録要件】

- 法人、個人を問わない。
- 宅地建物取引業の免許は必要としない。
- 財産的要件
法人登録の場合、直近の決算において債務超過となっていないこと。

- 人的要件
申請者個人又は重要な使用人が、
・不動産コンサルティング技能登録者・ビル経営管理士・不動産鑑定士・公認会計士・
弁護士のいずれかの資格を有すること
・1億円以上の不動産に関する投資判断、助言、売買、貸借、管理等の経験を2年以上の期間にわたり従事したものであること

一般不動産投資顧問業登録業者の内訳

H19.2.15現在

		うち法人登録	うち個人登録
登録業者数	677	586	91
うち宅建業免許 取得業者数	566	516	50
重要な使用人等の有資格者の内訳			
不動産コンサルティング技能士	589	504	85
ビル経営管理士	42	35	7
不動産鑑定士	84	81	3
公認会計士	4	4	0
弁護士	0	0	0

※重要な使用人等の有資格者の内訳は、一業者につき複数の資格を有する業者もいるため、イコール登録業者数にはならない。

投資助言契約とは

不動産投資顧問業登録規程における投資助言契約とは、「当事者の一方が相手方に対して不動産の価値又は不動産の価値分析に基づく投資判断（投資の対象となる不動産及びその価格並びにその取引の種類、方法及び時期についての判断をいう。以下同じ。）に関し、口頭、文書その他の方法により助言を行うことを約し、相手方がそれに対し報酬を支払うことを約する契約であって、宅地建物取引業法第二条第二号の宅地建物取引業として行う代理又は媒介をする行為の一部として助言を行うことを約する契約及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和三十八年法律第百五十二号）第二条第一項の不動産の鑑定評価を行うことを約する契約以外のものをいう。」（規程第二条第三項）と定義。

具体的には、

「不動産マーケットに関する調査・分析」

「不動産投資適格・不動産ポートフォリオ評価」

「保有する不動産の運用に関する評価・分析」

不動産投資顧問業者の行う助言の内容及び方法の分類

- ①定期的に不動産投資情報の提供を行う業務
- ②特定不動産への投資に対し、投資判断に関する助言・資料提供を行う業務
- ③特定不動産の運用に関し、継続的な助言・資料提供を行う業務
- ④不動産ファンドに対し、継続的に助言・資料提供を行う業務

(不動産投資顧問業登録業者に対するヒアリング結果より(平成12年度不動産投資顧問契約の在り方調査報告書(土地総研)))

不動産投資助言者に関する情報開示の例

国土交通省が委託して、土地総合研究所によって作成された「不動産投資顧問業データベース」によって、不動産投資助言者に関する情報を検索することができる。

不動産投資顧問業データベースによる情報開示の例

不動産投資顧問業データベース

監修・国土交通省総合政策局不動産課不動産市場整備室
運営・(財)土地総合研究所

詳細情報

・指定した不動産投資顧問業者の詳細情報は次のとおりです。
・変更の届出等がある場合に登録内容の更新が遅れることがあります。
・総合不動産投資顧問業者の財務諸表を表示するためには、Adobe社のAcrobat Readerが必要になる場合があります。Acrobat Readerは、こちらで無償でダウンロードできます。→(Acrobat Reader)のダウンロード
・検索結果のリストに戻る場合は、お使いのブラウザの「戻る」ボタンをクリックしてください。
・新たな条件で再度検索する場合は、このページ末尾の「再検索」ボタンをクリックしてください。

※登録番号
一般-000001号(2000/10/05)

1. 投資顧問業の種類
一般不動産投資顧問業

2. 法人・個人の別
法人

3. 商号又は名称
けんどうさんどうしこもんかぶしきがいしゃ
ケン不動産投資顧問株式会社

4. 氏名
たなかけんすけ
田中健介

5. 資本金額
50,000,000円

6. 役員

(ふりがな)氏名	役職名	常勤・非常勤の別
たなかけんすけ 田中健介	代表取締役	非常勤
さとうしげる 佐藤繁	代表取締役	非常勤
つるおかみのる 鶴岡実	取締役	非常勤
しょうじともゆき 庄司知行	取締役	非常勤
むらたかずはる 室田一治	取締役	非常勤
まつやまのぶゆき 松山伸幸	監査役	非常勤

8. 第4条第1項第3号又は第4号に規定する重要な使用人

(ふりがな)氏名 (使用人の種類)	職名	統括する業務の別
まつもとけいこ 松本敬子 取次業務を行う者	課長	投資助言業務

9. 不動産投資顧問業を営む営業所の名称及び所在地

名称	設置年月日	所在地
本社	1998/12/01	東京都港区西麻布1-2-7 03-5413-5703

10. 業務の方法

- 投資助言業務は、次のような不動産を対象として行う。
 - 種類: 主に住宅
 - 規模: 一棟建物
 - 所在する地域: 主に東京都内
- 助言の方法は、単発的な取引にかかると同時に一定期間継続的な資産運用に係る助言等、主にレポートを作成する事によって行われる。
 - 報酬体系は依頼時に協議の上定める。
 - マーケット分析: 30万円程度
 - マーケット動向予測分析: 50万円程度
 - 定量的マーケット分析: 80万円程度
 - 報酬の受領時期は、業務完了時とする。

11. 既に有している免許、許可、認可又は登録

業の種類	免許等の番号	免許等の年月日
(1)投資信託及び投資法人に関する法律第6条の認可		
(2)宅地建物取引業法第3条第1項の免許	東京都知事(2)第77399号	2004/05/14
(3)有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律第4条の登録		
(4)有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律第24条第1項の認可		
(5)不動産特定共同事業法第3条第1項の許可		

12. 不動産投資顧問業以外の事業の種類及び内容

- 国内外の不動産などに関する投資顧問業
- 資産管理運営及び特定目的会社による特定資産流動化に関する法律などを生かした、資産流動化コンサルティング業務
- 国内外の経済・産業及び不動産に関する調査業務
 - 出版物による投資情報提供業務
 - 不動産の売買・賃借・仲介および鑑定
 - 不動産特定共同事業法に基づく業務
- 生命保険の募集及び損害保険の代理に関する業務
- 証券仲介業者として行う有価証券売買の媒介
- 取引所有価証券における有価証券の売買、有価証券指数など先物取引又は有価証券オプション取引の媒介、外国有価証券市場における有価証券の売買又は外国証券先物取引の媒介
- 有価証券の募集もしくは売り出しの取扱又は私募の取扱

13. 主要株主の商号、名称又は氏名及び住所

(ふりがな)商号、名称又は氏名	保有する株式の数又は出資の金額	割合	住所
かぶしがいいしゃけんこーぼれーしょん ケンコーボレーション	800株	80%	東京都港区西麻布1-2-7
たなかけんすけ 田中健介	200株	20%	神奈川県横浜市港北区日吉4-8-14

14. 役員の兼職の状況

(ふりがな)役員の氏名	常務に従事している他の会社の商号及び業務の種類又は他に兼んでいる事業の種類
たなかけんすけ 田中健介	株式会社ケンコーボレーション: 不動産業(仲介・管理) 株式会社コンチネンタルリース: 不動産業(管理) ケン不動産リース株式会社: 不動産業(転賃・管理) アール・イー・アセット・マネジメント株式会社: 不動産業(管理)
さとうしげる 佐藤繁	株式会社シブヤテレビジョン: 映像制作業 株式会社ケンコーボレーション: 不動産業(仲介・管理) ケン不動産リース株式会社: 不動産業(管理) アール・イー・アセット・マネジメント株式会社: 不動産業(管理)
つるおかみのる 鶴岡実	株式会社ケンコーボレーション(仲介・管理)
まつやまのぶゆき 松山伸幸	株式会社ケンコーボレーション: 不動産業(仲介・管理) 株式会社シブヤテレビジョン: 映像制作業 ケン不動産リース株式会社: 不動産業(転賃・管理)
しょうじともゆき 庄司知行	株式会社ケンコーボレーション: 不動産業(仲介・管理)
むらたかずはる 室田一治	株式会社ケンコーボレーション: 不動産業(仲介・管理) 株式会社ケン・ファンリティ・ソリューション: 人材派遣業 株式会社プロワークス: 建築業

再検索

不動産コンサルティング技能登録者によりカバーされる能力及び資質向上・継続教育の状況について①

(1) 不動産コンサルティングの資質向上・継続教育の状況について

① 不動産コンサルティングの資質向上

・不動産コンサルティング技能試験・登録事業の創設

「不動産コンサルティング技能試験・登録事業」

平成4年7月2日付建設大臣告示第1277号「不動産コンサルティングに関する知識及び技術の審査証明事業認定規程」による認定制度として発足。不動産コンサルティングに関する試験を行い、合格者を「不動産コンサルティング技能登録者」として(財)不動産流通近代化センターに登録し、「不動産コンサルティング技能登録証」等を交付することにより、不動産コンサルティングに関する一定水準の知識及び技術を有していることを証明するもの。

「不動産コンサルティング技能登録」

登録要件

- ① 宅地建物取引主任者資格登録後不動産に関する5年以上の実務経験を有し、登録申請時において宅地建物取引主任者証の交付を受けていること。
- ② 不動産鑑定士登録後不動産鑑定業に関する5年以上の実務経験を有し、登録申請時において不動産鑑定士の登録が消除されていないこと。

有効期限：登録自体の有効期限無し

不動産コンサルティング技能登録証の有効期限：5年

不動産コンサルティング技能登録者によりカバーされる能力及び資質向上・継続教育の状況について②

②不動産コンサルティング技能試験出題範囲

試験科目	内容
実務	○不動産コンサルティングの実務知識○不動産コンサルティングに係る適用事例
事業	○不動産コンサルティング業務の動向(不動産コンサルティング制度検討委員会報告書、不動産特定共同事業、不動産投資顧問業等)○相談受付○業務委託契約○調査(物件調査・市場調査等)○事業構想の策定(適正用途・規模の判定、事業スケジュールの策定等)○資金調達○事業収入(収支項目、事業収支予想表等)○企画提案書○その他基礎的知識(・建物の設計、施工、・定期借地権・借家権、賃貸管理、・不動産投資分析、・等価交換・固定資産の交換、・テナント計画、・不動産流動化、証券化)
経済	○事業環境の調査・分析○経済動向(国民所得・国内総生産、物価、消費、貯蓄、投資、輸出・輸入、財政政策、インフレーション・デフレーション、労働需給・失業率、景気循環、国際収支・為替レート、経済現況、主要経済指標・経済統計)○土地の受給動向(土地政策、土地需給、地価の形成要因、地価動向)○事務所・住宅の受給動向(住宅政策、事務所・住宅需給、建築着工動向)
金融	○金融動向(金融市場、金利、金融政策、金融制度)○不動産金融○不動産の証券化
税制	○税制一般(税の体系、所得税、法人税、相続税、贈与税、消費税、登録免許税、印紙税、住民税、事業税、事業所税)○不動産に係る税(不動産取得税、固定資産税、都市計画税)○不動産に係る各種の租税特別措置○税制に係る適用事例、不動産証券化の税務
建築	○都市計画法、建築基準法○事業提案、事業構築○事前調査、建築計画、構造、設備、建築材料等○施工○建物維持管理、再生・蘇生
法律	○不動産に関する公法(都市計画法、建築基準法、都市再開発法、土地区画整理法、農地法、国土利用計画法(公有地の拡大の推進に関する法律)、その他の不動産に関する公法)○不動産に関する私法(民法、不動産登記法、建物の区分所有等に関する法律、借地借家法、その他の不動産に関する私法)○その他の私法(商法)

不動産コンサルティング技能登録者によりカバーされる能力及び資質向上・継続教育の状況について③

③不動産コンサルティングの継続教育

不動産コンサルティング技能登録証の更新のためには次の一つ以上の要件を満たすことが必要

①不動産コンサルティングに関する研究報告を提出

②不動産コンサルティング「専門教育」を受講

③月刊誌「不動産フォーラム21」を年間購読し、かつ購読期間中の掲載記事に関するレポートを提出

不動産コンサルティング技能登録者によりカバーされる能力及び資質向上・継続教育の状況について④

(2) 不動産コンサルティング技能登録者によりカバーされる能力について

専門教育(不動産コンサルティング技能登録証の更新要件の一つ)

コース名	内容
実務・総論	「専門教育」の最初のコースとして設けられたもので、「不動産コンサルティング制度検討委員会報告書」が提示する不動産コンサルティング業務(宅地建物取引業務とは独立したものとして報酬を受領する)の基本的な進め方を理解する。
相続対策	設定事例に基づいて、不動産コンサルティングの主要テーマの一つである相続対策のポイント・留意点を考える。
RE-ビジネス	REUSE、REFORM、REMAKE、REPAIRなど、「RE」をキーワードにして、21世紀の不動産コンサルティングビジネスを考える。
借地・借家	「借地・借家」の歴史・現状を総合的に整理し、定期借家権・定期借地権の活用策等を考える。
土地有効活用実践	少子高齢化という「人口構造」、有史以来の危機を迎える「地球環境」、ITに代表される「高度情報化」。これらのキーワードから考えていかなければならない21世紀における土地有効活用のポイントを探る。
コンサルビジネス	不動産コンサルティングをビジネスとして展開していくためには何が必要かー前半では財産コンサル・相続コンサルという切り口から地主層の開拓、深耕手法などを探り、後半では交番型コンサルという切り口から報酬についての考え方などを検討する。

不動産コンサルティング技能登録者検索サービス

(財)不動産流通近代化センターが不動産コンサルティング技能登録者の情報(氏名、連絡先、資格、講習受講履歴、業務エリア、業務内容、実績・PR)を無料で提供。

財団法人
不動産流通近代化センター
The Real Estate Transaction Modernization Center Foundation

不動産コンサルティング技能登録者検索サービス

「不動産について相談したい」という方のために、**不動産コンサルティング技能登録者**の情報を無料で提供するサービスです。詳細情報のうち、氏名、技能登録番号、登録年月日、受講履歴は当センターに登録された情報より掲載しております。その他の詳細情報は登録者自身からの申告内容に基づき掲載しておりますので、ご了承の上ご利用ください。

検索方法 検索方法を選択してください。 住所・業務内容等で検索 氏名で検索

住所 北海道 札幌市中央区
青森県 札幌市北区
岩手県

業務エリア (Ctrlキーにより複数選択可)
北海道 全国
青森県 北海道・東北
岩手県 信越・北陸

業務内容 相談したい内容にチェックを入れてください。(複数選択可)
 土地有効活用分野 … 事業受託方式、等価交換方式、定期借地権、定期借家権、建設協力金方式
 権利調整分野 … 貸家地・貸家(借地・借家)の整理、複数の地権者の権利調整、相続の事前対策
 不動産投資・運用分野 … 不動産投資顧問関連、不動産証券化関連
 不動産経営分野 … プロパティマネジメント、アセットマネジメント
 債権回収・評価支援分野 … サービサー関連、デューデリジェンス関連
 その他 … 不動産M&A、競売コンサル

講習受講履歴 (専門教育等)
講習科目にチェックを入れてください。(複数選択可)
 実務・総論コース 相続対策コース Re-ビジネスコース
 借地・借家コース 土地有効活用実践コース コンサルビジネスコース

業務エリア、業務内容だけの検索もできます。
氏名と住所等を併せて検索することはできません。

検索 クリア 閉じる

財団法人
不動産流通近代化センター
The Real Estate Transaction Modernization Center Foundation

不動産コンサルティング技能登録者詳細

〇〇〇〇 生年 〇〇〇〇

技能登録番号 第〇〇号 平成〇年〇月〇日登録 不動産投資顧問業登録 なし

会社名称 株式会社 〇〇不動産

連絡先 連絡可能時間 : 〇〇〇〇
TEL : 〇〇〇〇 FAX : 〇〇〇〇
E-Mail : 〇〇〇〇.
住所 : 〇〇〇〇〇〇〇

資格 宅地建物取引主任者・増改築相談員・不動産コンサルタント

講習受講履歴 実務・総論コース、相続対策コース

業務エリア 京都府

業務内容 土地有効活用分野 … 事業受託方式、等価交換方式、定期借地権、定期借家権
権利調整分野 … 貸家地・貸家(借地・借家)の整理、複数の地権者の権利調整、相続の事前対策

実績・PR 宅地造成を含む住宅建築40件その他合計200件ほどを建築。
山を削って造成し、寺を建築。など。

(更新日:平成17年10月24日)

閉じる

注 不動産投資顧問業の登録は個人名とは限りません。投資顧問業登録の検索をし、個人名でヒットしない場合は法人名にて検索をしてください。

【免責事項】
当サイトに掲載している情報は、技能登録者が申告した内容を原則そのまま掲載しております。連絡先、実績・PR等、その内容は(財)不動産流通近代化センターでは保証いたしません。お問合せ等は、各詳細情報に記載されている登録者へ直接お願いいたします。当サービスは、予告なく一時的に中断することがあります。予めご了承ください。

(C)The Real Estate Transaction Modernization Center Foundation

((財)不動産流通近代化センターホームページより)

ビル経営管理士によりカバーされる能力及び資質向上・継続教育の状況について①

(1)ビル経営管理士の資質向上・継続教育の状況について

- ①ビル経営管理士の資質向上
- ・ビル経営管理士試験・登録事業の創設

「ビル経営管理士試験・登録事業」

ビル経営管理士の制度は、平成3年1月、建設大臣告示に基づき、ビル経営管理に関する知識及び技術の審査・証明事業として、建設大臣の認定を受け、(財)日本ビルディング経営センターが創設した公的な資格制度。

「ビル経営管理士登録」

登録要件

- ① 賃貸ビル経営管理に関し3年以上の実務経験がある方
- ② 賃貸ビル経営管理に関し2年以上の実務経験があり、かつ、センターのビル経営管理講座を修了している方
- ③ 不動産経営管理に関し5年以上の実務経験があり、その間に、賃貸ビル経営管理に関し2年以上の実務経験がある方
- ④ 不動産経営管理に関し5年以上の実務経験があり、かつ、センターのビル経営管理講座を終了している方

有効期限：5年

ビル経営管理士によりカバーされる能力及び資質向上・継続教育の状況について②

②ビル経営管理士試験出題範囲(ビル経営管理士によりカバーされる能力)

出題範囲	内容
①賃貸オフィスビルの企画・立案に関する知識	○事業企画(市場調査、敷地選定)○ビルの商品企画(テナント構成、建築意図)○資金調達計画(不動産証券化等)○長期事業収支計画○長期維持管理計画○不動産特定共同事業 等を行う上で必要な専門知識について
②賃貸オフィスビルの賃貸営業に関する知識	○賃貸条件の設定○テナントの募集○テナントとの契約手続○テナントの入退去時の対応○テナント契約管理(退室・増室・同居・転貸・滞納等)○賃料・共益費の改定○テナントニーズの把握○その他(催事企画等) 等を行う上で必要な専門知識について
③賃貸オフィスビルの管理・運営に関する知識	○館内規則の策定○管理体制・管理仕様の設定○管理費用の算定○管理委託契約締結、委託管理業者管理○日常管理業務(施設・設備・警備・防災・環境衛生等)の管理○建物維持保全業務(点検、修繕、モダナイゼーション等)の管理○工事管理(テナント工事を含む)○各種許可・届け出等の手続き、立入検査対応等○日常管理業務に関するテナント等への対応 等を行う上で必要な専門知識(法令等により専門技術者の業務とされている業務に関する知識についてはそれらの専門技術者との打ち合わせ、調整等を行うために必要な基礎的な知識)について

③ビル経営管理士の継続教育

ビル経営管理士登録の更新のためには次のいずれかの要件を満たすことが必要

- ①賃貸ビル経営管理に関する研究報告書の提出
- ②センター主催のビル経営管理に関する講習会（実務研修「特別研究セミナー」）の受講※（次頁参照）
- ③日本ビル経営管理士会（ビル経営管理士がプロフェッショナルとしての自覚をもってビル経営に関する知識、技能の研鑽、相互の研究交流、提携等の活動を行うことを促進するとともに、公正で信頼される業務執行に資する事業を行うことにより、社会的使命の達成とビル経営管理士に対する社会的理解の促進を図ることを目的とする）への入会
- ④その他 ビル経営管理に関する知識及び技術の維持向上に資すると理事長が特に認めること

ビル経営管理士によりカバーされる能力及び資質向上・継続教育の状況について④

※センター主催のビル経営管理に関する講習会(実務研修「特別研究セミナー」)の内容の例

- ・基礎知識から法律実務まで 最新:PM法律講座
 - ・不動産証券化入門セミナー だれでも分かる不動産証券化
 - ・ビルマネジメント法律実務対策講座
 - ・二極化するオフィス市場での具体的空室対策と伶俐な不動産・住宅・相続税制のポイント
 - ・新たな金融商品取引法の把握と実務への応用
 - ・共益費の分析手法とコストコントロールの実務
 - ・「LAZONA川崎」の事業経過・事業方針と商業施設のコンセプト・テナントミックスについて
 - ・エネルギー&最新コスト削減の知恵と実務
 - ・好況下の新ビル経営戦略
 - ・ビル経営をめぐる「法的リスク」の賢い管理
 - ・PMセミナー
- 等

個人の投資コンサル(非宅建業者)としてフィービジネスを行っている他の業務の状況

一般不動産投資顧問業者が兼業している他の業務の種類

- ・不動産コンサルティング業・・・11業者
 - ・不動産管理業…………… 5業者
 - ・不動産鑑定業…………… 3業者
 - ・不動産賃貸業…………… 2業者
 - ・駐車場管理業…………… 2業者
 - ・行政書士…………… 3業者
 - ・測量業…………… 1業者
 - ・フィナンシャルプランナー…… 1業者
 - ・不動産取引の情報開示の方法に関する技術研究業務…………… 1業者
 - ・再開発コンサルタント(権利調整)
…………… 2業者
 - ・ビル運営管理コンサルタント… 1業者
 - ・リートアナリスト…………… 1業者
 - ・有料会員制webサイトによる情報提供業務…………… 1業者
- (一般不動産投資顧問業登録申請書第7面不動産投資顧問業以外の事業の種類及び内容より)

フィービジネスとして存在する他の業務の事例

- 従来、フィービジネスは、成り立ちにくいと言われていたが、最近は価値のあるサービスには相応の対価を支払う傾向が強まりつつある。
- ・マンション購入の際の内覧会、重要事項説明、引き渡しの立ち会い
 - ・フィナンシャルプランナー
 - ・金融機関への融資交渉
 - ・契約価格交渉
 - ・不動産証券化商品購入に係る助言
 - ・資産運用と相続対策に係る助言
 - ・CM(コンストラクションマネジメント) 等
- (その他資産運用会社からの受託・補助業務の状況等)
- ・Jリート等保有の物件評価レポートニング
 - ・Jリート等の保有するオフィスビルの収益性の分析等

不動産投資助言業に関する論点

論点1

不動産投資助言業の業務の現状を踏まえた上で、今後投資家が不動産投資助言業者に望むサービス業務としてどのようなものが考えられるか。

また、投資家が適切に不動産投資助言業者を選定できるように、業務に関する実績の開示などの環境整備が必要ではないか。

論点2

不動産投資助言業者にとって新たなビジネスチャンスが想定される状況を踏まえ、向上すべき能力としてはどのようなものが考えられるか。

PM業務について

○投資不動産の運用管理を統括するPM(プロパティマネジメント)会社は、施設管理、営業・仲介管理、工事・営繕管理を通じて不動産のバリューアップに関する責任を直接担う立場。

＜留意点＞

なお、金融商品における「運用」(いわゆるポートフォリオ管理)と不動産投資における「運用」(不動産の売買・賃貸及び適切な管理)とは概念が異なることに留意

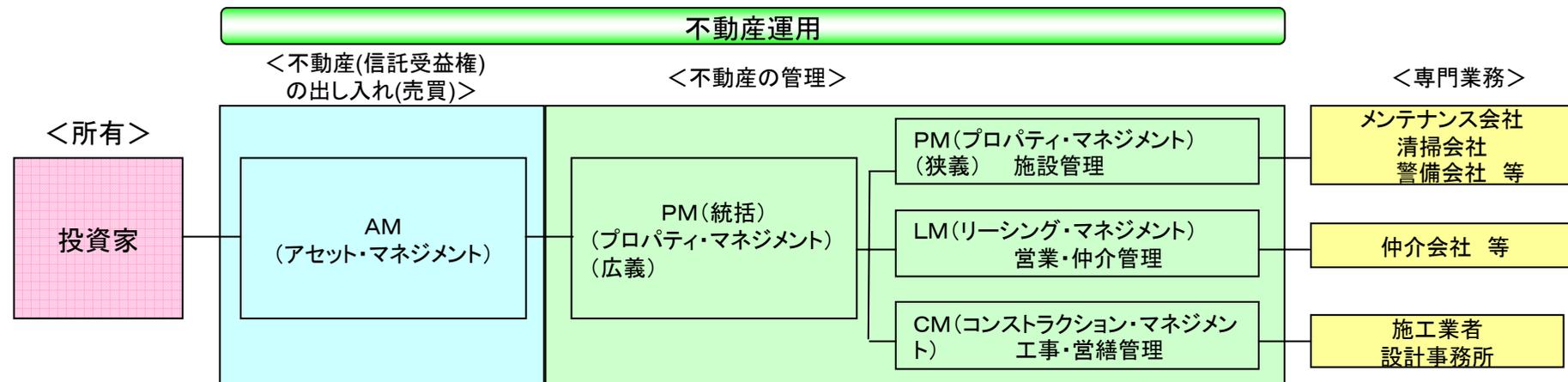
○具体的な管理業務自体は、PM(統括)会社の指揮の下で、専門会社が担当する場合が多い。

(例) ・エレベーターの補修
 ・清掃業務
 ・警備、防犯



・メンテナンス会社
 ・清掃会社
 ・警備会社

投資不動産の管理業務の実態



AM業者から見たPM業者に求められる能力

不動産証券化協会が、AM業者(※)に対して「不動産運用に求められる能力」に関するアンケートを行ったところ、以下のような結果が得られた。このうち、「⑥投資不動産の管理」の項目で、PM業者に求められる能力が述べられている。

アンケート結果

①不動産投資市場の分析

○情報収集先の多様化など情報収集能力の強化や収集した情報を分析する能力の向上 など

②不動産投資に関する一任

○不動産運用業務全般のスキル。関係法令の習得、法令によって求められる手続きのノウハウ
○投資及び財務戦略の策定、資産運用の各種リスクマネジメント など

③不動産投資についてのデューデリジェンス

○デューデリジェンスを専門業者に発注するなど外注している場合には、外部委託したレポート内容を判断できる知識・スキル

④不動産投資に関する運用時の情報開示・説明

○運用資産の状況について適正に判断できる能力
○情報開示におけるレポート能力(情報の正確性や作成資料の見易さなど)
○日常的な不動産運用から、長期的な資産配分や分散投資方針の構築、ポートフォリオ理論等年金運用に関する知識

⑤不動産ポートフォリオの管理(資産の購入・売却)

○将来的に十分な収益性を見込める物件を選別し取得できる能力、物件の運営管理能力、資金調達能力

⑥投資不動産の管理

○ビルメンテナンス業者を選定することの経験・実績、経年老化等に対する適切な処置
○リーシング戦略の企画能力
○適正な時期に、適正な価格の工事を行うことの経験・実績、リノベーションスキル
○計画策定能力、対象不動産及び全体ポートフォリオの運用能力、これらの内容を現場、運営側に伝達、実行していくこと

※ アンケートの対象は84社。その内訳は、不動産会社(42社)、建設会社、投資信託委託業者(それぞれ8社)、証券会社(5社)、信託銀行、銀行(それぞれ4社)、投資顧問会社(3社)、その他(10社)となっている。

PM業者に求められる能力

(社)不動産証券化協会「不動産投資家が求めるサービスに関するアンケート」調査結果より

(1)(財)日本ビルディング経営センターにおいて行う

・通信教育「ビル経営管理講座」(在宅学習、スクーリング、模擬テスト、小論文)

- ①ビル経営管理概論
- ②ビル経営の法律実務
- ③ビル建設と街づくり
- ④建築物の構成
- ⑤ビルの運営管理
- ⑥建築物の環境管理
- ⑦経理
- ⑧リスク・マネジメント

・実務研修「特別研究セミナー」(ビル経営管理士登録更新要件)

(2) IREM (Institute of Real Estate Management: 全米不動産管理協会) の取り組み

① IREM JAPANによるプロパティマネジメント入門セミナー

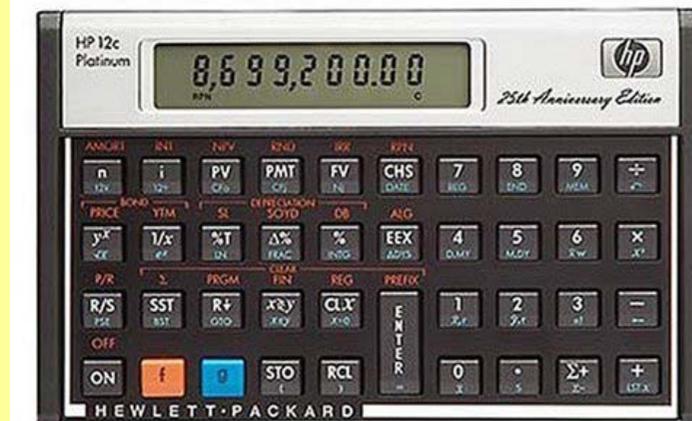
・管理とプロパティマネジメント

・金融電卓入門

・金融電卓応用編

空室対策と
プロパティマネジメント

・今求められているプロパティマネージャー像



②CPM(Certified Property Manager:米国不動産管理士) 取得の教育課程

◎CPM取得教育課程(各コース2~4日の講義と試験)

- ・倫理(試験)
- ・住宅管理手法(米国ではホテル以外の運用管理をPMの対象とする)
- ・メンテナンス
- ・マーケティング(セールスプロモーション)
- ・リスクマネジメント
- ・不動産管理者のための人事管理戦略
- ・不動産金融と予算
- ・不動産金融と投資(アセットマネジメント)
- ・不動産運用計画書の作成方法(レポート能力)
- ・全体試験
- ・MPSA(Management Plans Skills Assessment)(2日間で与えられた情報からマネジメントプランを書く試験)試験
→約28日の講義

IREMはPMの専門協会であり、米国シカゴに本部を置き、2004年に日本に支部を設置した。IREM JAPANは日本において真にスキルのある不動産経営管理士の育成を目的とした協会。IREM JAPANは当初JREMとしてIREM(全米不動産管理協会)の教育制度の日本への導入を目的として設立。

CPM(Certified Property Manager)の紹介

- ・ 米国不動産管理士資格(不動産管理のプロフェッショナル)
- ・ プロパティマネジメント業務に従事する人に対して米国シカゴに本部を置くIREMが認定した教育課程を修了し、一定の試験に合格したものにIREMより与えられる称号
- ・ 日本のCPMホルダーは約80名(全米及びカナダで9,300名)
- ・ CPM資格取得要件
 - ①経験
条件を満たす物件の不動産管理業務経験が3年以上
 - ②キャンディデート
CPMになるためにはキャンディデート申請書を提出する必要有
 - ③推薦
キャンディデートになるためには、支部の承認を受けた上で3通(CPMの推薦2通、推薦状1通(誰でも可))の推薦状の提出をする必要有
 - ④教育
必修科目を受講する必要有
 - ⑤試験
倫理・CPM試験に検定試験に合格した後、MPSA(二日間で与えられた情報からマネジメントプランを書く試験)を受験するかマネジメントプラン(自己物件)を提出し合格する必要有

PM業務における電子化・情報化の進展 ①

プロパティデータバンク株式会社は、不動産業務における業務支援ツールの開発および提供を行う専門企業として、2000年より不動産業務支援ツール「アットプロパティ」を提供している。

会社概要

- | | |
|----------|--|
| (商号) | プロパティデータバンク株式会社 |
| (設立) | 2000年10月1日 |
| (主な事業内容) | -不動産の運用・管理に関するASP(※次頁参照)事業
-不動産の運用・管理に関わる情報管理業務
-ASPシステムに関するシステムインテグレータ業務 |
| (資本金) | 1億円 |
| (主な出資者) | -清水建設(株)
-(株)ケン・コーポレーション
-オリックス・キャピタル(株) (オリックスグループ)
-中央三井アセットマネジメント(株) (中央三井信託銀行グループ)
-みずほキャピタル(株) (みずほフィナンシャルグループ)
-日本ヒューレット・パッカード(株) |

「アットプロパティ」のサービス概要

ASP(Application Service Provider)サービス

○ASPサービス

サービスの形態として、業務ソフトウェアとしての販売も行っているが、主力はインターネット上でソフトウェア機能をユーザーに貸出し対価として使用料を徴収するASPサービス(顧客はログインIDの交付を受ける)。ASP方式は、米国の先進ツールを参考に複数不動産の一元管理や、AMとPMの情報共有あるいは初期導入コストの軽減などの観点から採用されたもの。

○顧客にとっての利点

- ①自前のサーバーが不要であり、初期投資が安く済むこと
- ②インターネットを通じて全国どこからでもアクセスできること
- ③顧客自らバージョンアップ作業を行う必要がないこと(追加費用もかからない)
- ④同じ画面を参照しながら照会できるため、スタッフによるサポートサービスを簡単に受けることができること

PM業務における電子化・情報化の進展 ③

開発対象となった業務は、「AMへの報告頻度」と「運用情報との関連」の2つの観点から抽出している。

基本機能構成

- ①建築物に係わる重要な基本的情報や関連書類を総合管理する「基本情報管理」
- ②各不動産のPM、LMを対象にテナント契約、面積、収益、キャッシュフローなどの情報管理を支援する「プロパティマネジメント」
- ③日常のメンテナンス業務を実施するビル管理会社を対象に、保守点検、営繕やクレーム対応、高熱用水道費等に関する情報管理を行う「ビルマネジメント」

上位機能

上位機能として、複数不動産を運用するオーナーやAMを対象に、複数不動産情報の分析や評価が行える「ポートフォリオ総合分析」が装備されている。

その他機能

ASPサービスにおいて、プロパティデータバンク社は、ID発行権限付きのログインIDをオーナーに対し交付する。このことにより、オーナーはPM会社等に対し、機能及び閲覧範囲を限定したIDを発行することができる。そのため、複数のPM会社を抱えるオーナーは、それぞれのPM会社に対しID発行を行う時点で、開示する必要がない情報について閲覧制限をかけることが可能となる。

PM業務における電子化・情報化の進展 ④

サービス導入棟数

- ・当社のASPサービスが導入されている建物の総数は、既に7,000棟に達している。
- ・現在、対象となる物件用途は、オフィス、住宅、倉庫、商業施設。
- ・系列の不動産会社及びPM会社も共同利用している場合もある。

サービス利用者層

ASPサービスは約200の法人に導入されている。主な利用者層は下記の通り。

- ・AM会社
- ・Jリートの運用会社
- ・大手企業

データ管理について

○データ保管は、全国2カ所(東京、大阪)のデータセンターで行っており、リスク分散を図っている。

データ管理会社としての中立性について

○当社は大手ゼネコンの社内ベンチャーとしてスタートしたが、現在は、収益構造及びビジネスモデルともに依存していない(株主としての関係のみ)。

○データ管理会社としての中立性を保つために、コンサルやインデックス作成等のデータ加工を伴うビジネスは行わないこととしている。

料金体系について

○費用負担はビルのオーナーが行う

①初回契約手数料

契約時のみ発生。1契約につき105,000円

②契約ID追加発行手数料

発行の都度発生。1契約につき10,500円

③月額利用料金

利用物件数に応じて各パッケージ毎に課金。大規模ユーザー向けには定額契約がある。

④ファイル保管容量追加料金

契約形態に応じ、当初のディスク付与容量が決まっているが、追加料金を支払うことにより容量の追加が可能。

⑤その他、データ入力代行、データ検証などのサービスは別途見積

CRE戦略

企業にとって、所有する不動産の有効活用や量の適正化、業務効率の向上に向けた取り組みは企業価値向上や経営指標にも影響を与えるものであり、こうした企業の不動産戦略は、CRE戦略とよばれる。当社はCRE戦略に対応したサービスを通じて企業のCRE戦略を支援している。

(主なサービス例)

- ・資産価値に関する重要な情報の電子化及び一元管理
- ・各不動産の利用状況や所要経費などを事業部毎や建物毎に集約分析が可能
- ・事業部門やグループ内各法人間の情報共有や業務連携が可能

PM業務における電子化・情報化の進展 ⑦

- ・IT産業等で取り入れられているSLAやKPI手法は、委託者と契約者の契約範囲におけるサービス品質を確認・評価する手法として英国のPFI事業等でも利用されている。
- ・PM業務における電子化・情報化の進展により、ビルオーナーによるPM業務のアウトソーシングにもSLAやKPI手法による性能発注の動きがみられる。

SLAとKPIについて

- ・SLA(Service Level Agreement)
サービス基準合意書と訳され、受託者の業務について、そのサービス品質について具体的に守らなければならないことを両者の合意として規定したもの。
- ・KPI(Key Performance Indicator)
重要業績評価指標と訳され、受託者の業務について、要求水準に対する結果としての品質を評価するための指標となる、具体的数値による目標値。

SLA・KPIを用いた品質向上の動き

- アットプロパティでは、各物件毎に平均故障回数や苦情回数等のKPIを集計できるように項目が作られている。
- BELCAにおいては、「設備管理業務におけるSLA/KPI手法の基本的考え方」を発表し、品質向上に向けた啓蒙活動を行っている。

PM業者の資質評価・向上に関する論点

論点1

不動産の価値の向上のためには、不動産管理を行うPM業者の質の向上が欠かせない。AM業者から指示を受けて管理等を行うだけでなく、PM業者が自ら積極的にAM業者に対して企画提案できるなど、質の高いPM業者を育成していくことが課題として挙げられるが、そのための方策としてどのようなことが考えられるか。

論点2

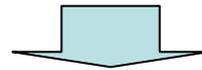
AM業者は、運用対象資産を管理するPM業者を統括する立場にあるが、PM業者の管理業務の進行状況等を適時に把握するため、例えば、AM業・PM業に電子化・情報化を活用する事例が増えてきている。こうした電子化・情報化を今後も促進するための環境整備としてどのようなことが考えられるか。

論点3

AM業者が投資家に対して受託者責任を果たすためには、AM業者がPM業者を適切に選定したり、実績を査定したりすることが必要となることから、AM業者がPM業者の能力を客観的に評価する枠組みが必要ではないか。また、その際には、例えば、登録制度などにより、現行の民間資格を人的資格要件に位置付けたり、市場における実績の開示を求めたりすることが考えられないか。

標準管理委託契約書について

従来、賃貸人の意識として賃貸管理は媒介に付随するサービスの業務と捉えられがちだった。したがって、管理委託契約が口頭によりなされるなど契約内容が曖昧で賃貸管理業の受託業務の範囲が不明確であり、適正な管理業務について基準がはっきりしていなかった。



平成6年に国土交通省は管理委託に関する標準契約書を策定しているものの、これに対する賃貸管理業者等の認知度が低く、現場ではほとんど活用されていなかった。また、当該標準契約書は、例えば、清掃や設備管理について詳細な仕様を記載しているなど、必ずしも業務の実態と合わず、使い勝手がよいとはいえない点が指摘されていた。



土地総合研究所「不動産賃貸管理業、賃貸不動産管理業等のあり方に関する研究会報告書」(平成18年2月)

「国土交通省のホームページに掲載し、その周知を図る必要がある。また、同標準契約書の趣旨、目的及び使用方法について明らかにするとともに、同標準契約書の各項目を分かりやすく説明した解説や補足を作成することも必要である。さらに、賃貸管理の実態を精査した上で、必要に応じて、内容の簡素化、フォーム化を図るとともに、記載事項の自由化、弾力化を図るなど、関係者の使いやすさや個々の業務の特殊性に十分対応できるように見直す方向で検討を進める必要がある。」