

<参考> 担保評価基準(収益還元法)に関する一般的な検討ポイント

項目		主な検討ポイント
収益	賃料	<ul style="list-style-type: none"> ■ 賃料は、満室想定(空室損失控除前)を前提として計上しているか ■ 現状の賃貸状況を把握できる資料を入手しているか(稼働、空室の別、用途、所在階、賃貸面積、賃料、共益費、一時金等の情報資料) ■ 現行賃料とマーケット賃料に大きな乖離はないか
	空室率	<ul style="list-style-type: none"> ■ 空室率は、標準的と考えられる料率を採用しているか ■ 現状の空室状況を把握できる資料を入手しているか(部屋ベースではなく、賃貸面積ベースによる資料) ■ 現状の空室率は特殊な状況ではないか(大口テナントの退去、瞬間的に0%等)
	収益	<ul style="list-style-type: none"> ■ 収益は、満室想定収入×(1-空室率)にて査定されているか ■ 実額をそのまま採用している場合、当該実額は標準的かどうか(空室が過大、満室稼働等)
費用	減価償却費	<ul style="list-style-type: none"> ■ 減価償却費を、計上させていないか (あくまでもキャッシュフローを把握する観点から、計上しないようにする。)
	修繕費 資本的支出	<ul style="list-style-type: none"> ■ 修繕費、資本的支出は、別々に計上しているか、修繕費として計上している場合、資本的支出を考慮しているか ■ 建物再調達原価に連動する形で査定されているか (建物に関する固定費と考えられるため)
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ■ 維持管理費の経費内容は明確化されているか(ビルメンテナンスコストのほか、PM(プロパティマネジメント)フィー、テナント募集費を考慮している等)
キャップレート (還元利回り)		<ul style="list-style-type: none"> ■ キャップレートは、用途、立地、物件の個別性(建物築年、権利関係等)を考慮しているか ■ キャップレートの設定水準の根拠はあるか(投資家調査、J-REIT公開情報等)
評価額		<ul style="list-style-type: none"> ■ 貸家の場合、収益価格を重視した価格で評価額は決定されているか