

オフィスビル性能等評価・表示マニュアル

公益社団法人 ロングライフビル推進協会
公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

第1章 総則

(目的)

- 第1 本マニュアルは、オフィスビルが具備する性能等の客観的な評価等に関する標準を定めることを目的とする。
- 2 本マニュアルは、不動産鑑定士が公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の定めた「不動産鑑定評価基準に関する実務指針」に準拠して不動産鑑定評価等に係る実務を行うにあたって、建物評価の精緻化の観点から参考とすることが推奨されるものである。

(適用)

- 第2 本マニュアルは、オフィスビル（主として事務所に供される建物で、事務所以外の用途の部分を含む。）が具備する性能等の評価等に適用する。

(性能等評価の基本的考え方)

- 第3 本マニュアルによる性能等評価は、対象とするオフィスビルが具備する性能等の市場における相対的な水準を総合して行う。

(評価者等)

- 第4 第2章に規定する建物性能等評価の評価者は、建物の性能等に通じた建築の専門家又は所定の研修を終了した不動産鑑定士とし、第3章に規定する不動産鑑定評価への建物性能等評価の活用は所定の研修を終了した不動産鑑定士とする。

第2章 建物性能等評価

(性能等の総合的評価)

- 第5 建物が具備する性能等の総合的な評価については、表-1の「基本性能」、「安全性」、「環境性」、「利便性・快適性」、「維持保全」並びに「遵法性（前記評価項目に含まれないもの）」の6つの性能等項目の大項目のそれぞれに設定した小項目に関して評価し、点数化した上で、これらの小項目に係る性能等の全体に対して寄与する度合い（重み）に応じて小項目にかかる点数を合計して得られる点数でもって、当該の建物が具備する性能等の総合的な評価とする。

(性能等項目についての性能等評価指標による評価)

- 第6 性能等項目に関する評価については、表-1の性能等項目ごとに設定した性能等評価指標と当該性能等評価指標による評価基準によって、市場における標準的なレベル（以下「レベルB」という。）、標準的なものよりは優れているレベル（以下「レベルA」という。）、又は、標準的なものよりは劣っているレベル（以下「レベルC」という。）の3段階で、それぞれにその相対的な水準を評価する。

- 2 前項の性能等評価指標による評価については、表-2 に例示する資料他による書類調査、現地における目視等による調査、管理者等へのヒアリングを行って判定するものとする。
- 3 第1項の性能等評価指標による評価については、表-1 に示す評価基準や前項の判定方法に代えて、測定その他の方法によってより精緻に行うことができる。
- 4 第5の性能等項目ごとの評価結果の点数化による総合に備えて、第1項の性能等評価指標による評価結果については、レベルAの場合は130点、レベルBの場合は100点、レベルCの場合は70点の評価点を、それぞれ与えるものとする。
- 5 性能等評価に必要な資料が提供されない場合、又は、現地調査不能で性能等評価できない場合は、当該性能等項目については、評価点を与えないものとする。
また、法令に違反しているもの（レベルCの是正予定の場合は除く。）は、当該性能等項目に関して評価点を与えないものとする。

（性能等項目ごとの評価の総合）

第7 第6の性能等項目ごとの評価点に表-3 に示す重みを乗じた数値を、性能等評価項目に係る性能等の建物の総合的な性能に寄与する度合い（重み）の合計点100で除した当該性能等項目の評価点の合計点により、対象建物の性能等の総合評価点とする。

第3章 不動産鑑定評価への活用

（建物性能等評価の不動産鑑定評価への活用）

第8 本マニュアルによる建物性能等の評価を不動産鑑定評価へ活用する場合は、第6によって得られた対象建物の性能等項目についての評価結果を勘案して、原価法における積算価格及び収益還元法における収益価格を求める際の参考とすることとする。

（性能等評価結果の原価法への活用）

第9 対象建物の性能等評価結果の原価法への活用にあたっては、評価対象建物の第6によって得られた性能等評価結果を勘案して、再調達原価と減価額を求めることとする。この場合、第6によって得られた対象建物の各性能等項目の評価結果は、再調達原価又は減価額を求める際に重複して用いないこととする。

（性能等評価結果の収益還元法への活用）

- 第10 対象建物の性能等評価結果の収益還元法への活用にあたっては、評価対象建物の第6によって得られた性能等評価結果を勘案して、原則として還元利回りを求める際に活用することとする。
- 2 前項に定める還元利回りを求める場合以外にも、一期間の純収益を算定する場合に当該評価結果を活用できる場合がある。この場合、第6によって得られた対象建物の各性能項目の評価結果は還元利回り又は一期間の純収益を求める際に重複して用いないこととする。

第4章 性能等の表示

（具備性能等の表示）

第11 オフィスビルが具備している性能等を表示する場合には、第7の総合評価点によることを基本とするが、必要に応じ、性能等評価項目ごとの評価点を表示することができる。

- 2 前項の性能等の表示に当たっては、本マニュアルによって性能等の評価したものである旨、並びに、評価者及び自己評価又は第三者評価の別について明示するものとする。

第5章 その他

(性能等評価結果の説明における留意)

- 第12 本マニュアルによる性能等評価結果を説明する場合には、本マニュアルに基づく性能等評価であることを表明するものとする。

(評価指標等の定期的な見直し)

- 第13 対象建物にかかる市場における競争力や不動産鑑定に反映すべき建物の優劣について評価するために設定した性能等項目、性能等評価指標とそれによる評価基準、性能等評価指標に付与した総合評価に対する寄与度等は、市場動向によって変わり得るものであることから、これらについては、定期的に見直しを行うものとする。

(附則)

- 本マニュアルは、平成29年3月3日より施行する。