

抜粋

II 「総論第3章 不動産の価格を形成する要因」について

2 建物に関する個別的要因について

(1) 設計、設備等の機能性

基準階面積、階高、床荷重、情報通信対応設備の状況、空調設備の状況、電気容量等に特に留意する必要がある

(2) 建物性能

建物の耐震性については、建築基準法に基づく耐震基準との関係について特に留意する必要がある。また、建物の構造の安定、火災時の安全、劣化の軽減、維持管理への配慮、温熱環境、空気環境、光・視環境、音環境、高齢者等への配慮に関する事項については、住宅の場合、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく日本住宅性能表示基準による性能表示を踏まえることに留意する必要がある。

(3) 維持管理の状態

屋根、外壁、床、内装、電気設備給排水、衛生設備等に関する破損・老朽化等の状況及び保全の状態について特に留意する必要がある。

(4) 有害な物質の使用の有無及びその状態

建設資材としてのアスベストの使用の有無及び飛散防止等の措置の実施状況並びにポリ塩化ビフェニル（PCB）の使用状況及び保管状況に特に留意する必要がある。

3 建物及びその敷地に関する個別的要因について

(1) 借主の状況及び賃貸借契約の内容

賃料の滞納の有無及びその他契約内容の履行状況、借主の属性（業種、企業規模等）、総賃貸可能床面積に占める主たる借主の賃貸面積の割合に特に留意する必要がある。

(2) 修繕計画及び管理計画の良否並びにその実施状況

大規模修繕に係る修繕計画の有無及び修繕履歴の内容、管理規約の有無、管理委託先、管理サービスの内容等に特に留意する必要がある。