

不動産

1. はじめに

わが国の不動産証券化は、企業の資金調達方法の多様化や財務改善ニーズを背景に発展してきたが、昨今では、不動産ファンド等による投資資金の調達に活用されることでさらにその裾野を拡大しつつある。

不動産証券化商品を格付けする際には、対象となる物件の特性を踏まえ、不動産取引慣行や制度をも考慮した評価手法の採用が不可欠となる。そこで本レポートでは、日本格付研究所（JCR）が不動産証券化商品を格付けする際の評価ポイントや考え方、スキーム組成上の留意点などについて説明したい。なお、JCRでは、経済動向や不動産市況、法制・税制といった不動産証券化を取り巻く環境の変化に応じて、格付け手法を適宜見直していく。

2. 不動産価格の評価

不動産証券化スキームを組成する際には、対象となる不動産の価値（現在の価値、将来の価値）をどのように評価するかという点がスタートになる。そこで、まずJCRが証券化の対象となる不動産を評価する場合のポイントおよび考え方について述べる。なお、これは、あくまでJCRが格付会社として不動産証券化の対象不動産を評価する際の考え方を示すものであり、一般的な不動産鑑定評価の手法に関して言及するものではない。

(1) 評価のポイント

①マーケット分析

対象不動産および周辺地域の不動産マーケット分析は、証券化スキームにおけるキャッシュフローを予測し、その資産価値を評価する上で、最も重要な点である。JCRでは、以下の項目についてチェックすることにより、証券化時点のマーケット状況や社債償還時点までのマーケット動向をできるだけ的確に分析・予測するよう努めている。

- (a) 立地条件（道路、交通アクセス等）
- (b) 競合地域、競合物件の状況（現存のもの、計画中のもの）
- (c) 近隣の土地利用状況、テナント入居状況
- (d) テナントの需給動向（賃貸条件、空室率の水準）、売買情報
- (e) マーケット動向に関する経済諸指標、インデックス等の情報
- (f) ヒストリカルデータ（賃料・空室率の推移、賃貸借期間、テナントの引き合い状況等）

②対象不動産の質

対象不動産の収益性やグレードについては、不動産の質や競争力を判断するうえで重要である。また、建物の維持・管理・更新等の必要性とその具体的計画やそれらにかかる費用についても、将来のキャッシュフローとひいては物件の資産価値を予測するうえでの判断要素となる。JCRでは以下の項目について検討するものとしているが、実際には主として建設会社や設計会社等の作成したエンジニアリングレポートの提出を求め、その内容を調査するとともに、実地調査を行って確認している。*1

*1 物件数が多い場合には、サンプル実査に止める場合がある。

- (a) 環境（地震等の災害リスク、汚染物質の状況等を含む）
- (b) 土地の形状、面積
- (c) 建物の施工業者、メンテナンス業者（建築、設備）
- (d) 建物のグレード、電気・ガス・給排水・空調等の管理システム
- (e) 建物の経済耐用年数、築年数
 - －建物の経済耐用年数は、鑑定評価やエンジニアリングレポートで査定された経済的に使用可能な残存年数とする。
- (f) メンテナンス費用
- (g) 大規模修繕（資本的支出）の必要性および今後の計画
 - －ヒストリカルデータおよびエンジニアリングレポートに基づいた今後の計画について、キャッシュフローが十分確保されているかどうかについて検証する。

③アセットマネジメント、プロパティマネジメントの質

オフィスや商業施設等の場合、証券化スキームにおけるアセットマネジメント業務は不動産会社、信託銀行、オリジネーターの関連会社等によって行われることになるが、プロパティマネジメントなどの業務遂行者（業務受託者）も含めて、個別案件ごとに、それぞれの会社が担う役割に応じた対応能力（信用力・技術力・経験）を有しているかどうかの評価が重要であり、JCRでは以下の項目についてチェックしている。

- (a) 過去の実績、パフォーマンス（管理物件数、担当者の人数・経験、テナントとの交渉能力、建物のメンテナンス能力、大規模修繕に関する計画力、マーケットリサーチに関する能力）
 - －修繕等のハード面については、基本的にエンジニアリングレポートの計画に基づいて実行されると考えられるが、不動産事業を運営していく上でのソフト面（物件価値の低下を防ぎ、競争力を維持または向上を図るための企画・立案に関する能力等）が、将来売却価格を決定するにあたっての重要な要素になるものと考えられる。
- (b) 財務状況の安定性
- (c) スキーム関係者との資本関係等

④テナントの状況（用途がオフィス・商業施設等のケースを前提とする）

格付評価の際に重要なポイントの一つは、空室率の急激な増加や賃料水準の著しい低下を防ぐことのできるテナントの質の確保であろう。また、この際にはテナントに多様性（業種、規模、その他）が確保されていることも将来の空室対策上は望ましいことではあるが、物件全体の質とのバランスをうまくコントロールしていくことが重要である。このような観点から、JCRでは以下の項目についてチェックし、その結果に基づいて、将来の賃料収入の変動率・トレンドを予測している。なお、既存物件の場合は、基本的に竣工時点からのヒストリカルデータ（古い物件については過去5～10年分のデータ）の提出を求めている。

(a) テナントの数（分散）、質

- － 1テナントからの賃料収入金額が5%以内になるよう、テナントは分散していることが望ましい。
- － 個々のテナントの信用力については、基本的には賃料不払い・延滞のリスクを評価する上での判断基準にはなるが、汎用性の高い物件であれば空室リスクにはあまり影響がないと考えられる（サブリース案件や特にシングルテナントの商業施設などで、テナント代替性の弱い物件等の場合を除く）。

(b) 賃料水準、賃料改定状況

- － 賃料水準が市場実勢と乖離していないかどうかを調査し、格差がある場合には見直しを加えた上で評価額を算出することもある。
- － 賃料収入の改定予測を含めた今後のシナリオについては、賃料相場動向との平仄をチェックするとともに、賃貸借契約の内容を確認した上で、今後の見通しを評価に反映させる。

(c) 賃貸借期間、次回更新時期

(d) 賃貸借契約における費用負担等の条件

(e) 契約の更新、解約に関する条件（オプションの有無）

(f) テナントの事業内容、財務状況、経営方針等

(g) テナントの使用目的およびテナントにとっての位置づけ（移転の可能性はあるかどうか）

(2) 不動産鑑定評価書について

①不動産鑑定評価書の作成

JCRでは、証券化の対象となる不動産の鑑定評価書の提出を受け、内容をチェックしている。また、鑑定評価書を作成する初期段階から担当の不動産鑑定士と鑑定方法・内容（例えば、キャッシュフロー分析）について詳細な記述がある、または協議の場が設けられることが望ましい。

- － 今後の空室率やテナントの需給動向について、ヒストリカルデータおよびマーケット分析に基づき協議する。

②チェックポイント

- (a) 賃料収入は、個別案件ごとの条件をベースとし、市場実勢や実績（賃料、空室率）を加味した上で設定しているかどうかチェックする。
 - － 市場実勢については、現状ではすべてのケースについて適切なデータの入手が容易ではないため、不動産鑑定評価書その他の情報源から予測される範囲に止まる。
- (b) 修繕費（大規模修繕を含む）は、第三者である専門家（ゼネコン、設計会社等）のエンジニアリングレポートに基づいて設定しているかどうかチェックする。*2
- (c) 管理費用（マネージメントフィー、メンテナンスフィー等）は、原則として過去の実績に基づいて設定しているかどうかチェックする。
- (d) 公租公課は地域別の固定資産税評価額の見直し動向に基づいて設定しているかどうかチェックする。
- (e) 損害保険料（地震保険等を含む）は、保険会社の見積金額に基づいて設定しているかどうかチェックする。
- (f) 費用／収入比率について、一般的なケースと比較して妥当な水準であるかどうかチェックする。
- (g) 上記(a)～(f)等を踏まえて、対象不動産の将来におけるキャッシュフローが妥当な水準に設定されているかどうかチェックする。
- (h) 割引率やターミナルキャップレート（還元利回り）が、対象不動産にかかる種々のリスクを十分反映した水準に設定されているかどうかチェックする。
- (i) 上記(g) (h)に基づいて算定された「復帰価値」（将来の資産価値）と割引率を用いて、鑑定価格が適切な方法により、適正な水準に設定されているかどうかチェックする。

*2 エンジニアリングレポート等での設定に基づき、期間中のキャッシュフローが平準化するようにシナリオが設定されていることが一般的ではあるが、そうでない場合にはその理由について精査することとなる。また、当然のことではあるが、その設定水準自体に疑問点がある場合にも同様である。

(3) JCRによる評価

①キャッシュフロー分析

不動産鑑定士による不動産鑑定評価書をベースにキャッシュフロー分析を行う。キャッシュフロー分析に当たっては、不動産マーケットの一般的要因（自然的要因・社会的要因・経済的要因・行政的要因）に加え、対象不動産の個別的要因を加味してリスク分析する。即ち、対象不動産のキャッシュフローのボラティリティをマクロ的・ミクロ的なアプローチから把握して分析する必要がある。

このキャッシュフロー分析における主なリスク要因の例をあげれば次のとおり。

《主なリスク要因》

- ・ 賃料が予想賃料から乖離するリスク
→市場性減退、供給過多、経済環境悪化等の理由による。
- ・ 空室率UPのリスク
→機能陳腐化、競合物件の出現等の理由による。
- ・ コストUPのリスク
→臨時修繕、外注費上昇、金利上昇
- ・ 災害等による事業停止等のリスク (Business Interrupt Risk)
- ・ 売却価格が予想価格より引き下がるリスク
- ・ 法令が改正されることによる市場性減退のリスク

②査定価格の決定

上記作業で求めたキャッシュフローを基に、収益還元法を中心に積算価格等も勘案して不動産価格を評価していく。

JCRは、収益物件については、直接還元法とDCF法を併用することを基本的なスタンスとしている。最終的な査定価格の決定において、いずれの手法によって算出された価格を採用するかについては、物件ごとの特性（賃料・空室率・NCFの変動等）を勘案しつつ判断することとなる。

③格付けへの反映

査定価格を基準にしてローン・トゥ・バリュー（LTV：4.で詳述）等を算出し、対象債務の格付判断を行う。

なお、外部信用補完型スキームの場合には、当該信用補完契約の履行に係る精査の後、信用補完者（オプションライター、保証会社等）の債務履行能力に基づいて格付けが付与されることになる。

④資産価値の動向フォロー

JCRでは、対象不動産の価格がどのように変動しているかについて、原則として年一回の見直しを行い、その資料の提出・報告を求めることになる。対象物件に係る重大な状況の変化（主要テナントの撤退、近隣地価の急激な下落など）によって対象債務の償還リスクが高まったと判断される場合には、適宜資料の提出・報告を求め、クレジットモニターの指定や格付けの見直し等について投資家に情報提供を行い、その結果についても早急に開示する。

3. 債務の償還リスクおよび信用補完措置等

証券化スキームでは、債務の償還原資となる稼働収益（賃料収入に基づく期間中の純収益）、売却金額（もしくはリファイナンス）の変動（減少）リスクを回避するための信用補完措置等が組み込まれる。格付評価の際には、スキームにおいて設定される信用補完措置等によって、債務の元利金支払いに關す

るリスクが、どの程度縮減されているかを判断することになる。

(1) 想定されるリスク

稼働収益、売却金額に関して以下のリスクが想定される。

①稼働収益に関するリスク

- (a) 賃料支払いの延滞、不払いのリスク
- (b) 賃料減額リスク
- (c) 空室リスク

ー 現行の借地借家法では上記(b)(c)のリスクを完全に排除することはできない。しかし、代替テナントが随時確保できるような代替性の高い物件である場合には、このリスクはある程度縮減されているものとして考えることができよう。

- (d) 事業運営コスト（修繕費、公租公課、保険料、管理費等）の増加リスク
- (e) 事業継続が不可能となるリスク（地震災害等による建物の滅失等）

②売却金額に関するリスク

- (a) 売却期間内に予定価格で売却できないリスク
- (b) 売却が不可能となるリスク（地震災害等による建物の滅失等）

(2) 仕組み上の工夫、信用補完措置等

上記(1)のリスクを回避するための手段としては、以下のような内部信用補完(a~c)、外部信用補完(d)、仕組み上の工夫(e、f)が考えられるが、対象債務の目標格付けやスキーム当事者の信用力に応じて、どのような信用補完がどの程度必要となるかを検討する。

- (a) LTVの設定（4. で詳述）
- (b) キャッシュ・リザーブの設定（期初または期間中での積み立て）
- (c) トリガー条項の設定（追加担保提供、追加出資、早期償還等）
- (d) スキーム関係者または第三者による保証（外部信用補完）等
- (e) 賃貸借契約の工夫（中途解約不可・賃料減額請求不可の特約、運営コストのテナント負担等）
- (f) 出口戦略（売却・リファイナンスに関する戦略、売却・リファイナンスを実行するまでの時間の確保）

4. ローン・トゥ・バリュー（LTV）の設定

(1) LTVの考え方

① LTVは、借入実行時点における対象不動産の「資産価値」に対する「借入元本金額（対象債務と同順位以上の債務に限定して）」の割合を示すものである。不動産証券化スキームでは、LTVによる対象債務に係るクッションの設定を債務償還時点までの資産価値の変動リスクに対する信用補

完とすることによって、将来の価格変動リスクがどの程度カバーされているかを判断することが可能になる。従って、債務の元利金支払いの確実性に応じて格付けを付与する際に極めて重要な指標となる。

- ② 現状の不動産証券化市場では、10年を超えるような長期の借入は通常の場合困難であると考えられ、不動産事業の期間中に生み出される収益（稼働収益）のみを償還原資とした借入の想定はあまり現実的ではない。従って、LTVを算定するに当たっては(a)「稼働収益」と、(b)「社債償還時までには確保される必要のある売却金額（もしくは債務償還のためのリファイナンスによる資金調達）」を含めたキャッシュフローを予測する必要がある。
- ③ LTVは、対象不動産において想定される種々のリスク（地価下落、賃料収入低下、建物の劣化等）を勘案し、債務償還時までには上記「稼働収益」、「将来の売却益」が変動（減少）する可能性を反映して設定される。
- ④ LTVの水準は(a)国内経済の動向（特に金融環境に係るもの）、(b)全国的な地価動向、(c)法規制の変更等に応じて適宜見直される。

(2) LTVの算定方法

① LTVの「基準値」の設定

JCRでは、以下を前提として、目標格付けごとのLTVの「基準値」（図表1）を設定している。

- (a) 「基準値」は、格付カテゴリーごとの上限（境界）を示すものである。但し、対象債務の格付けについては、同一カテゴリーにおける相対的位置を示すものとしてプラス(+)、マイナス(-)の符号による区分をする。
- (b) 当面は「BBB」格以上の格付けを前提にLTVの基準値を設けることとし、「BB」格以下の借入が実行される場合の格付基準については、個別案件毎に判断する。
- (c) スキームやアセットタイプは、以下を前提に設定している。
 - (i) 内部信用補完型
 - (ii) シングルクラス
 - (iii) 複数物件
 - (iv) 複数テナント
 - (v) 用途：オフィス
- (d) 発行債券の元利金支払いの確実性が、外部信用補完者（オプションライター、保証会社等）の債務履行能力に依存するスキームの場合、債券の格付けは、その信用補完者の格付けが上限となる。

(図表 1) L T Vの基準値

格付けカテゴリー	AAA	AA	A	BBB
L T V	～30%	～45%	～55%	～70%

※最近の案件におけるL T Vの適用状況については、参考レポート「不動産証券化商品の動向と格付け —市況回復・取引活性化のなかでの注目点—」もあわせてご覧ください。

②個別案件毎のL T Vの設定

J C Rでは、上記「基準値」をベースとし、以下の調整を行ったうえで個別案件毎のL T Vを設定している。

- (a) J C Rでは、アセットの属性を(i)用途(オフィス、住宅、商業施設等)、(ii)物件数、(iii)地域の3項目で分類しており、それぞれの項目について、不動産の換価リスクに応じたL T Vの補正率を設定している。対象不動産の属性を「基準値」の前提である上記①(c)の条件と比較した場合に、プラスの要素があればL T Vの数値は加算される。逆にマイナスの要素があればL T Vの数値が小さくなる〔第1段階〕。
- (b) 対象不動産を売却するに当たって影響があると考えられる要因(物件の所在地の分散度合、テナントの分散度合、代替テナントの需給動向、用途変更の可能性、競合物件の状況等)を勘案して、さらにL T Vを調整する〔第2段階〕。

(3) マルチクラス型の債務の借入が実行される場合の考え方

格付レベルの異なる複数の債務借入が実行されるマルチクラス型の場合には、信用補完の役割を担うクラス(エクイティ部分を除く)の債務が、上位クラスの債務の元利金償還リスクをカバーしていることになる。すなわち、同一格付レベルの債務しか発行しないシングルクラス型と比較して、信用補完の役割を担うクラスのリスクが高まる(リスクの凝縮)ため、全体の借入額や下位クラスの格付レベルの調整を行う必要がある場合も多い。

5. 売却期間の設定(リファイナンスの考え方)

- (1) 対象不動産の売却を前提とする場合、適正な売却期間の設定が重要なポイントになる。売却期間の設定次第では債務の償還可能性に影響を及ぼす可能性があるからである。
- (2) 売却期間が短く設定されている場合、価格交渉の段階で買い手側有利に進められる可能性があり(売り急ぎによる「値切り」リスク)、結果として売り手側の受取金額が減少する結果を招くことになる。一方、売却期間を不用意に長く設定した場合には、売却タイミングを更に逸するリスクには注意が必要であるといえよう。

(3) 適正な売却期間の目安自体も市場環境によって変動するものの、通常1年から2年程度と考えられるが、物件の属性（用途、地域、規模等）、質（転用の可否、法令上の規制の状況、買い手の範囲等）、売却方法等に応じて売却期間を調整・検討する。

6. 損害保険について

- (1) 不動産の事業運営にかかる保険の種類としては①火災保険、②機械保険、③賠償責任保険に加えて、④地震保険、⑤利益保険が考えられる。
- (2) 証券化スキームにおいては、地震被害によって物件価値が減少するリスクをカバーするために、基本的には地震保険を付保することが望ましい（特に旧耐震基準で設計された建物の場合）。地震保険の保険料を設定する場合には、専門業者により地震等の影響による建物の推定最大損失（PML：プロバブル・マキシマム・ロス）が算定されるので、JCRではその内容について確認することになる。なお、火災による二次災害の発生可能性についても検討が必要である。
- (3) スキームの内容と目標格付けの水準によっては、利益保険（賃料保証の保険契約）の設定もあり得るが、あくまで追加的な信用補完の手段として考える。
- (4) 保険を引き受ける保険会社は、JCRの保険金支払能力格付けで、①対象債務の格付けの「3ノッチ下のレベル以上の格付け」を保有しており、②かつ、「BBB」以上の格付けを保有していることを条件とする。なお、当該保険会社の格付けが低下した場合には保険会社を変更する規定をあらかじめ設ける等の対応が必要と考えられる。

7. 法的な問題点と格付評価の考え方

不動産証券化スキーム組成の際には、わが国特有の不動産取引慣行や制度等に十分注意を払う必要がある。以下、幾つかの法的な問題点と格付評価の際の考え方について説明する。

(1) 借地借家法上の問題点

現行の借地借家法では、テナントからの賃料減額請求や中途解約の申し出に対するリスクを完全に排除することはできない。従って、キャッシュフロー分析において、固定の賃料収入を前提にすることはできない（ある程度の変動リスクを検討し、標準的なシナリオに織り込む必要がある）。

(2) 敷金等の取扱い

テナントから預かる敷金は、テナントが倒産する等の事態が生じた場合に備えて留保しておくべき性質のものである場合が多く、必ずしも賃貸人の元に確保できるものではない。従って、敷金等を、信用補完または流動性補完としてのキャッシュ・リザーブとしてカウントすることはできない。敷金等が適

切な形で留保されずに売主等にリリースされているケースでは、正味の資産価値を評価するうえでは減価することになる。なお、建設協力金等の名目でテナントから売主への金銭消費貸借として位置づけられる契約によって預けられている金銭等については、証券化後の賃貸借との位置づけについて個別に検討することとなる。

(3) 賃貸借契約上の問題

既存物件の証券化で従来の賃貸借契約がそのまま使われる場合や、サブリース案件で賃貸人・賃借人間と転貸人・転借人間の契約内容に違いがある場合など、関係者の権利義務関係上、将来的に証券化スキームを不安定にさせる要素がないかどうかには留意する必要がある。

(4) 投資家間の利害関係

マルチクラスの債務が存するなど投資家間に優先劣後関係がある場合には、将来の資産価値が下落した時の売却に関して投資家間で利害の対立が生じるケースがある。このような場合のトラブルを回避するために、売却価格や売却期間等に関するルールと貸付人間での合意をあらかじめ詳細に規定しておく必要がある。

(5) SPCのバンクラブシーリモート性

SPC（特別目的会社）のバンクラブシーリモート性確保（スキーム当事者の破綻からの影響の切断）という観点からは、基本的にはスキーム当事者以外の第三者から取締役が選任され、資本関係も切断されていることが望ましい。ただし、仮に取締役や資本関係でスキーム当事者との関係があった場合でも、実質的に特定目的会社のバンクラブシーリモート性を確保するための措置、例えば取締役の一定数以上を第三者から選任する、定款で取締役会決議を全員一致と規定する等の運用基準を設定することによってクリアすることも可能であると考えられる。^{*3}

^{*3} 形式的なバンクラブシーリモートを強調することによって、実質的な機能不全や投資家の損失発生ということが生じ、SPCとして経済的損失を被らないようにする方策を考える必要があるものと思料される。この際には、関係当事者の業務遂行能力に依存したスキームを検討せざるを得ない場合もありうる。

8. 税務リスクについての考え方

これまでわが国では不動産に関する税制が比較的短いサイクルで変更されており、時には納税者にとって大きな負担が生じるケースもあったため、将来のキャッシュフローに重要な影響を与えるリスクの1つとして、税制変更のリスク（対応の方法など）を考慮しておく必要がある。

9. 格付け体系について

不動産証券化商品の格付けは、JCRの一般的な格付け体系に基づく格付け記号で表すものとする。従って、期限1年を超える商品については長期格付け（AAA～D）、期限1年以内の商品については短期格付け（J-1+～NJ）が付与される。なお、「AA」から「B」までの格付け記号には同一カテゴリ内での相対的な位置を示すものとして、プラス(+)もしくはマイナス(-)の符号による区分がある。

以上

【必要資料】

1. 案件全般に関する資料
 - (1) 案件のスケジュール表
 - (2) 案件のタームシート（概要説明書）

2. 法律関係の資料
 - (1) スキームに関する契約書（不動産売買契約書、不動産管理委託契約書、不動産賃貸借契約書（土地・建物・駐車場・その他付帯設備含む）、SPCに関する契約書（国内・ケイマン）
 - (2) 資産流動化計画
 - (3) 証券化に関するリーガルオピニオン（適宜）

3. 土地・建物に関する資料
 - (1) 土地建物の権利関係資料（法務局備付の登記簿・公図・地積測量図・建物図面・各階平面 図）
 - (2) 土地の取得時期・取得価格
 - (3) 建物の許認可関係資料（建築確認通知書と検査済証）
 - (4) 土地の図面・面積関係資料（実測図 or 境界確定図）
 - (5) 建物の設計図書関係（建物・設備の竣工図と工程表）
 - (6) ビルのパンフレット（室内の設備：0Aフロア、個別空調、24時間対応などがわかるもの）

4. 建物デューデリジェンスに関する資料
 - (1) エンジニアリングレポート（建物劣化診断、改修費用、長期修繕費用（資本的支出）、再調達価格、遵法性診断など）
 - (2) 耐震診断レポート（I s 値、PML、地盤液状化の可能性など）
 - (3) 環境診断レポート（アスベストやPCBなどの危険物・廃棄物、土壌汚染など）
 - (4) その他（施工業者と施工費用・施工期間、改修業者と改修箇所・改修費用・改修期間、定期的な修繕の施工業者、現在の建物管理会社（外注先含む）、自然災害による損害の履歴とそれに伴う補修の履歴など）

5. 不動産鑑定評価書

6. 不動産の収益見込みに関する資料
 - (1) 事業収支計画
 - (2) 対象不動産の収支実績（過去5年程度の年次ヒストリカルデータ。最低3年）
 - (3) マーケットレポート（立地条件、競合地域、需給動向、対象ビルの地域における競争力、類似ビルの成約契約条件、対象ビルの想定成約条件など）
 - (4) レントロール（過去から現在までのテナントリスト、契約賃料、賃料改定状況など）
 - (5) テナントに関する資料（事業内容、財務状況、使用目的、その会社における位置付け（移転の可能性）など、信用調査報告書）
 - (6) 今後のテナントの退去や入居の動向（退去予告の有無や退去の懸念があるテナントの有無、空室部分の引き合いの有無など）
 - (7) 土地・建物・償却資産の固定資産税・都市計画税の納税通知書（過去5年分の評価額・課税標準額・納税額が記載されているもの。最低3年）

7. プロパティマネージャーに関する資料
 - (1) 会社概要
 - (2) 過去の実績（管理棟数、リーシング能力、メンテナンス能力など）
 - (3) 財務状況

8. 損害保険
 - (1) 現在付保されている保険の種類及び保険会社
 - (2) 付保の対象、保険内容（種類毎）
 - (3) 保険金額（種類毎）
 - (4) 年額保険料（種類毎）

以上