一般社団法人 全国事業者金融協会
National Business Finance Association

NBFA News
National Business Finance Association News
No. 23

令和4年度　定時社員総会
法人化後の初年度活動を報告

令和４年６月10日(金)、港区新橋の航空会館で令和４年度定時社員総会を開催しました。令和３年４月１日に設立登記した、一般社団法人全国事業者金融協会としての１年間の活動を振り返る機会となりました。

昨年はコロナ禍の影響を受けオンライン開催となりましたが、今回はオンラインと対面のハイブリッド形式で開催したことにより、多くの会員に会場まで足を運んでいただきました。総会は、委任状を含み全会員(25社)参加のもとで開催され、岡本強会長（**＝写真㊤**）を議長に全４議案が満場一致で承認されました。

不動産鑑定評価額の構成要素と不動産査定の留意点
（株）三友システムアプレイザル

総会後に開催された業務研修会では、㈱三友システムアプレイザルの堂免拓也社長（**＝写真㊦**）、串畑圭一名古屋支店長による「不動産鑑定評価額の構成要素と不動産査定の留意点」と題した講演が、概要以下のように行われました。

◇　　◇　　◇　　◇

本講義の狙いは「1.不動産の査定には様々な方法がある」ことを知り、「2. 不動産鑑定評価書とそれ以外の査定方法の差は何か」を把握した上で、「3. 求めた価格と離れた価格で売買が成立、差が生じた原因」を考察します。さらに、「4. 査定の際に留意すべき困った不動産」にはどのようなものがあるか、事例を見たうえで、「5. 査定価格の意味と価格査定の留意点を理解」していただくことがゴールとなります。

1. 不動産の査定には様々な方法がある
2. 不動産鑑定評価書とそれ以外の査定方法の差

不動産の査定には様々な方法がありますが、基本は不動産鑑定評価かそれ以外か、です。不動産鑑定評価は、不動産鑑定評価基準に則って作成されるものであり、その結果の鑑定評価額は誰に対しても原則通用する「正常価格」です。

「正常価格」とは、合理的に市場価値を形成しているものであり、売手・買手ともに妥当と見るフェアな価格を意味します。不動産鑑定評価基準に則っていないものに「鑑定」「評価」といった言葉を用いることはできません。

価格には「費用性」「市場性」「収益性」の三面性があり、それぞれに適した鑑定評価手法による試算価格が計算されます（**＝下表参照**）。

価格三面性	評価手法	試算価格
費用性	原価法	積算価格
市場性	取引事例比較法	比準価格
収益性	収益還元法	収益価格

土地建物一体としての収益価格を求める場合の留意点は以下の通りです。

・敷金／保証金の取扱い：実際の売買にあたっては、要返還債務として認識されるべき敷金や保証金については、評価額から控除して考える必要がある。

・空室率と還元利回りの関係性：戸数の少ない共同住宅は影響が大きい。リスクをどちらで見て

いるのか。

・権利金／礼金／更新料が年間収入に影響を与える：個別性があり過剰収入になっていないか確認が必要。

・契約形態：賃借人は個別かサブリースの一棟貸か。

・還元利回り：地域の動向、賃料の上下、テナント属性等将来の動向を加味できているか。

3. 求めた価格と離れた価格で売買が成立、差が生じた原因

実際の取引の場面では、予め求めた価格と乖離した価格で売買が成立するケースが生じます。これには以下の原因が考えられます。

①買手の属性が異なっている～利益の考え方。②売手が採算度外視～試算価格の意味。③契約内容が異なる～契約内容の理解が必要。④公的指標と市場価格の乖離～地域性の把握。⑤類型に合った手法が適用されていない。⑥査定の前提条件や個別性が価格に反映されていない。⑦自己査定のルールに基づいた査定価格だったから。⑧物件の確定、対象の範囲が異なっている。

このうち、③に関してはその土地をどのように利用しようとしているかによって収益性が異なってきますので、市場価格に影響します。鑑定的な考え方では、借り手の属性、純収益の変動リスク、賃料水準、市場競争力、契約内容など利回りに影響を与える要素を分析し反映した評価額を出すことが望ましいと言えます（**= 右上図**）。

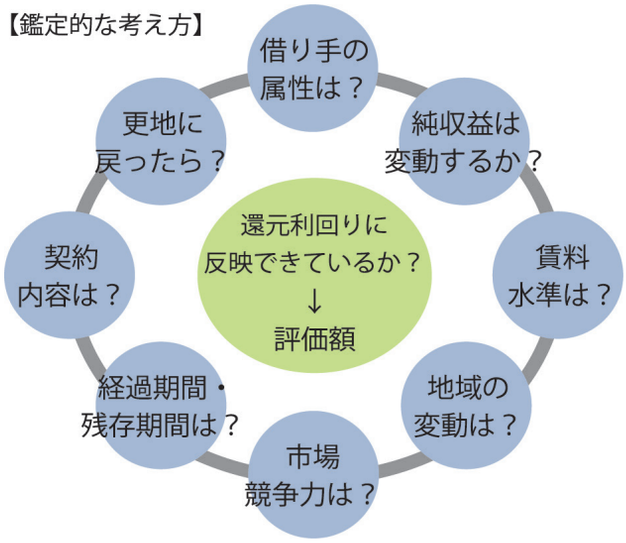
また、④の公的指標と市場価格の乖離については、投機性が高ければ市場価格は高くなり、取引が少なく市場が形成しにくければ市場価格が低くなるという傾向が見られます。

4. 査定の際に留意すべき困った不動産

査定をする上で、現況調査を行うことは極めて重要です。対象となる不動産が、建築困難な状況にある土地だったというケースは少なくありません。

その他、留意事項としては、土地においては登記数量と現況数量が異なる場合があること、建物においては未登記増築の存在に留意し状況に応じて適宜対応する必要があります。

【鑑定的な考え方】



5. 査定価格の意味と価格査定の留意点

・試算された価格の意味、価格差はなぜ生じるのかを考察すること。

・不動産を性善説で見ない、何か罠があると思って確認すること。

・自分が購入、転売すると思って本気で考えること。

質疑応答では、戸建てに対する公示価格上昇の影響、コロナ禍の対応で家賃を減免した不動産の査定について、不動産の態様による競売価格の違い、など実務的な質問が出されました。

■　株式会社　三友システムアプレイザル　■

☞　昭和 55 年創業（創業者：井上明義現相談役）

☞　業務内容

・不動産鑑定評価

・不動産調査

・動産評価

・業務支援サービス

☞　経験豊かで地域の不動産マーケットに精通した全国約 510 名の不動産鑑定士・調査員との連携網により生み出された情報力と、受注件数第 1 位の確かな実績がある。

☞　http://www.sanyu-appraisal.co.jp

ジェイリース様訪問レポート

代位弁済発生率の低下と回収率の向上が業績を押上げる

昨年 11 月の業務研修会で講演いただいたジェイリース（株）中島拓社長のご厚意により、2022 年 3 月期決算発表直後の 5 月 17 日に東京本社を訪問し、業績と今後の事業戦略を中心にお話を伺う機会を得ました。当日は、ジェイリースから中島社長のほか中島重治専務ら担当役員の方から丁寧な説明を受けることができました。

（保証関連事業）		2021年3月期 前期実績	2022年3月期 実績
不動産会社協定件数（千件）		18	20
申込件数（千件）		195	210
保証賃料月額（百万円）		32,711	37,600
代位弁済	発生率	6.3%	↘ 5.8%
	回収率	98.1%	↗ 98.6%
店舗数（店）		26	32
従業員数（名）		329	354

大幅増収増益、過去最高益を更新

ジェイリースの 2022 年 3 月期決算は、売上高 91 億円（前年同期比 20.5％増）、営業利益 19 億円（同 108.8％増）となり、営業利益率は 12.4％から 21.5％に大きく上昇しました。

営業利益率の上昇は、主要指標のひとつである代位弁済発生率及び回収率の改善が継続していることが主な要因です。独自のデータベースの活用が代位弁済発生率を 5.8％まで低下させた一方、債権管理業務の強化が回収率を 98.6％まで向上させました（**＝上表参照**）。

ジェイリースは 2019 年 11 月に家賃債務保証会社として初めて日本信用情報機構（JICC）の利用を開始していますが、情報の活用により与信管理力が高まったことが業績に表れています。

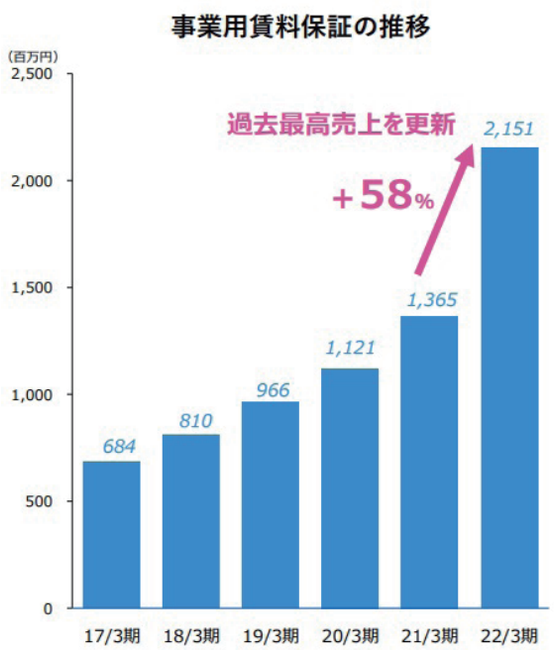
住居保証は成熟、事業保証が成長分野

売上構成比は、住居用賃料保証が 62％、事業用賃料保証が 23％ですが、住居保証を手がける保証会社は 200 社を超え競争が激しいだけでなく、民法改正に伴う影響が一巡したことにより、今後は緩やかな成長にとどまると想定されます。

一方、事業保証は、コロナ化の影響で入居事業者の経営内容が悪化したり、在宅勤務が増え大きなオフィスが必要なくなったために区分化して貸すケースが増え、不動産オーナーのリスク回避意識が高まっています。

また、事業用賃貸物件の流動性向上などを要因として保証の活用が定着してきていることを背景に、売上は前期比 58％の増加となりました。

今後も成長市場と見込める中、住居保証に比べ競合先が少ない（注力保証会社は 10 社超）中で実績と与信ノウハウを積み上げてきていることから、さらなるシェアの獲得が期待できます。



上田議員、桜井議員当選

7月10日（日）に投開票が行われた第26回参議院議員通常選挙で、日頃からNBFAの活動にご理解・ご協力をいただいている上田勇議員（＝写真㊨、公明党、比例区）と桜井充議員（＝写真㊧、自由民主党、宮城選挙区）が当選しました。

上田議員は衆議院議員として7期を務められ、今回、参議院議員としての1期目、桜井議員は5期目となります。

6月10日のNBFA研修会にも、お二人の秘書の方々がオンラインで臨席していただきました。今後のご活躍を祈念します。

事業成長担保権の導入へ

6月7日に閣議決定された「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画」の中の、「金融市場の整備」において、「事業性融資への本格的かつ大胆な転換」として以下の通り記載されていますのでご紹介します。

◇　　◇　　◇　　◇

DXやGX等に伴う産業構造の変化が生じている中、工場等の有形資産を持たないスタートアップにとっては、不動産担保や個人保証なしに融資を受けることは難しく、また、出資による資金調達だけでは経営者の持分が希薄化するため、成長資金を経営者の意向に応じて最適な方法で調達できるよう環境整備することが必要である。

こうした観点から、金融機関には、不動産担保等によらず、事業価値やその将来性といった事業そのものを評価し、融資することが求められる。スタートアップ等が事業全体を担保に金融機関から成長資金を調達できる制度を創設するため、関連法案を早期に国会に提出することを目指す。

◇　　◇　　◇　　◇

これを受け、金融庁は6月30日に公表した「金融仲介機能の発揮に向けたプログレスレポート」の中で、以下の通り記しています。

「2021年4月より、法務省・法制審議会担保法制部会において、事業成長担保権を含む担保法制の見直しの議論が行われており、引き続き同部会の議論に貢献していくほか、金融庁においても、事業成長担保権の早期制度化に向け、制度設計に係る検討を進めていく・・・さらに、金融機関等の実務関係者とともに、事業の評価実務や融資契約のあり方等について検討を進めていく」。

非会員の皆さまへ

NBFAでは、新規会員を募集しております。

入会ご希望の方、ご質問のある方はお気軽に事務局までお問い合わせください。

皆さまのご入会、心からお待ちしております。

NBFA 一般社団法人 全国事業者金融協会
National Business Finance Association

発行人：
一般社団法人全国事業者金融協会　代表理事　岡本　強
（登記上本社）〒107-0062　東京都港区南青山4丁目5-21　㈱湊屋商事内
（事　務　局）〒243-0432　神奈川県海老名市中央1丁目19番25号
フェリーチェ・レガーロ201号　栄光商事㈱内
☎：046-205-0215　HP：https://www.nbfa.co.jp　E-Mail：info@nbfa.jp
編集人：つみ紀α（代表　岸紀子）