

RED リポート

不動産損傷 及び 必然的管理

損傷を受けた地所に対する分析ツール

価値の減少とは、損傷を受けた又は没収された地所のそれ以前の価値とそれ以後の価値の差を意味する。不動産価格に悪い影響を与える可能性のある有害条件(DC)は何百も存在する。それには、環境汚染、建設上の欠陥、地質工学的問題、収用権、経済下落、近接問題、自然災害、及びその他多くが含まれる。これら数多くのDCの識別、分類、及び分析は、一見圧倒される難題に見えるが、基本的な段階と価格効果を論理的な帰結をもって考慮すれば、処理可能となる。

DC分析の基本的なツールは「DCマトリックス」、「DCモデル」、「ベル・チャート」、及び価格への3種の「DCアプローチ」である。

DC マトリックス

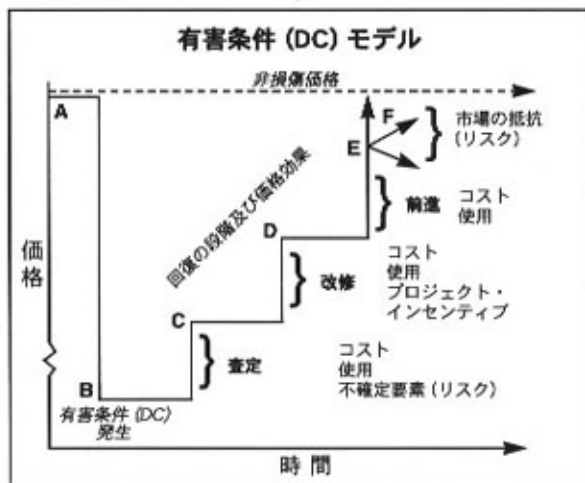
DCマトリックスは、各DCとその評価問題において考慮すべき下記のような3段階の分析と関連問題を図示する。

● **査定段階** - これは損傷が通常エンジニア、コントラクター又はその他の資格ある専門家により査定される段階である。

● **改修段階** - 改修が要求される場合、この段階で行われる改善、再建設、建設の予防的措置などが含まれ得る。

● **前進段階** - DCと関連した継続問題又は余波問題があり得る。その場合、この段階はこの期間に関連したこれらの問題を扱う。

		有害条件 (DC) マトリックス		
		査定	改修	前進
コスト 問題・用途 リスク	コスト	査定コスト及び責任 エンジニアリングフェーズ I, II, III 検討	改修コスト及び責任 改修改善 偶発コスト	前進のコスト及び責任 運営及びメンテナンス (O&M) モニタリング
	問題・用途	査定中のユーティリティー全損失 混乱 安全に対する懸念 限定使用	改修中のユーティリティー全損失 収入減 (損失) 経費増 限定使用	永久混乱 最高・最良の使用へ変更
	リスク	不確定要素 損傷の範囲が不明ながら、価格を割引 (該当する場合)	プロジェクト・インセンティブ 改修を完了するための金融上のインセンティブ (該当の場合)	市場の抵抗 状況により抵抗が残る (該当の場合)



上記各段階で次のような価格問題が考慮される。

● **コスト** - 各段階に関連した直接費用、関連費用、偶発コストを含む。更に、これは価格への影響と関連するので、これらのコスト支

払の責任者を考慮すべきである。

● **使用** -- DCは、地所の使用への悪い影響又は制限をもたらす可能性がある。各段階において、**損傷のない段階での使用との比較を行ない、地所の使用又はユーティリティーを考慮すべきである。**

● **リスク** -- 各段階と関連し、市場で認められるリスクがあり得る。各段階で考慮されるリスクは、**不確定要素、プロジェクト・インセンティブ及び市場の抵抗**である。

有害条件 (DC) モデル

各DCがケース・バイ・ケースで分析されるように、価格に与える悪い影響も種々存在する。DCモデルは基本的な問題をグラフで説明する。DC分析の第一ステップにおいては、地所の価格を有害条件が存在しないものとして考える。これを**ポイントA**で表わす。DCの発生又は発見により、この価格は**ポイントB**まで下がり得る。DCによっては**土壌研究又は工学的研究**のような査定を必要とする。潜在的顧客は**損傷の範囲が特定しない地所**を購入する理由として、かなりの**ディスカウント**を要求する傾向があり、多くの場合この期間の価格は最低となる。

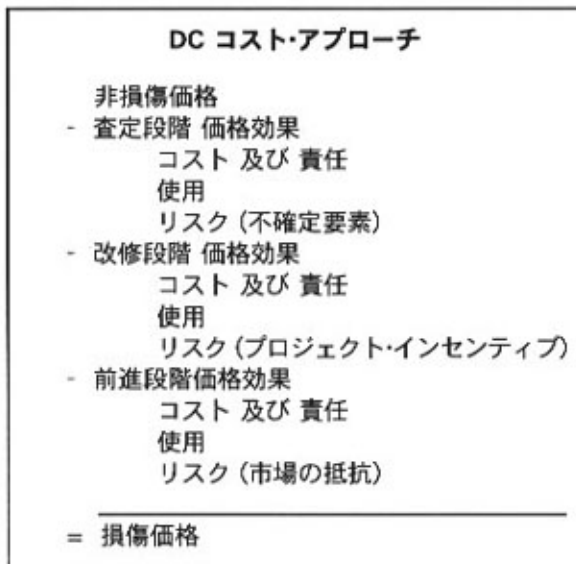
この査定段階に含まれ得るパターンは多様にあるが、モデルは**ポイントC**までの単純上昇を示す。改修が要求される場合、**ポイントD**に示されるように価格は通常完成時に上昇する。前進段階のコスト、責任及び使用の問題を考慮した結果、**ポイントE**が地所の価格となる。

どの価格問題にもあるように、**前進段階自体で関連したリスク**は種々の悪い影響を与え得る。このコンセプトを図示するため、**市場の抵抗 (リスク)**が**ポイントF**で複数の矢印をもって示されている。当然、どの段階の如何なる問題も類似の否定的、中立的、又は肯定的な影響を与え得るが、それは具体的なケースをベースにして初めて決定可能である。

ベル・チャート

ベル・チャートが示すようにすべてのDCは10種類の分類の1つに位置付けされる。損傷は**非損傷価格**を基準 (ベンチマーク) として決められる。価格に対する悪い影響を決定するにあたり、DCと関連しない問題を分離することが極めて重要である。例えば、検討している条件に関係のない市場条件が価格の変化の原因であることもあり得るからである。DCの分類に加え、チャートはDCから結果として生ずる幾つかの価格のパターンを図示している。

価格への3つのDCアプローチ



地所価格に対するDCの悪い影響は、最終的には価格に対する伝統的な3つのアプローチの1つ以上の適用を要求する経験立証的問題である。

1. **コスト・アプローチ**は、DCに関連したコスト及び損失を含む又は含

まないデータを使用する。

ベル・チャート
有害条件 (DC) の分類: 10種類のカテゴリー

グレード	有害条件	分析	結果
I	非有害条件 又は 良好な条件	市場での販売取決めに 悪い影響を与えぬ有害条件 (市場加熱の場合は、市場低迷の場合は IV.) リースバック販売/土地契約/仕立建築/ 借地人購入/収用譲れ/競売-第一先買権/ 二重エスクロー	DCは分析結果のケースバイケース で変わる幾つかの悪い影響がある。
II	非市場 プレミアム	特定購入者における モチベーション 組合せ/拡張再開発 プロジェクト、フェン・シュイ、 短期風倒木地帯	DCなし又は良好
III	市場条件	経済/需要供給後退/ 不況リース選択権/ ローリング選択権/ 選択権行使/取り壊し	プレミアム 1回のプレミアム 市場上昇 市場循環 市場下落
IV	一時的条件	差押え動産販売/惨事*大量 集合販売/ビジネス会社、 高空き家率/一時的役権-メン テナンス遅延/法関連 *破産/遺言検認空売り、違邦執行官/ 抵当流れ地所/連邦預金保険公社 (FDIC)/ 管理信託公社 (RTC)*犯罪現場/事故/ 疾病/暴動/火災	買戻 永久 一時的買戻
V	負担条件	近隣問題*収用権/保証契約/ 納税証券制限/土地リース 借地権/リース料、物理的償却/ 歴史的地所及び建物 *下水-原子力発電/刑務所、不法使用/ 刑務所/EMF/交通-空港騒音	価格下落 1段階改修
VI	建物建設条件	建築欠陥、建築コード違反、 職人技量不足/水洩れ/身障害者 利便性 (ADA) 非適格、機能低下	1段階残留あり
VII	土壌 又は 地質上の 建設条件	土壌工事、排水管/トンネル基礎/ 掘削と盛土/堀の保持 又は 傾斜面の調整/ 土壌の締付け	2段階残留あり
VIII	環境条件	土壌汚染、建築汚染、炭化水素/ 金属/溶剤、アスベスト/ 放射性物質、地下水/埋立ごみ/ 地下貯蔵タンク漏れ (LUST)	3段階残留あり
IX	自然条件	自然災害、居住環境、 洪水/地震/火山/竜巻/ 土砂滑り/土壌種類、害虫等の 蔓延/硫酸/湿地	完全DCモデル 価格なし
X	回復不能な 条件	完全な損失/赤字 (正味) の 厳しい状況; 多くのDCが 適用される	赤字



このアプローチは 各段階と関連したコスト及び損失を非損傷価格から差し引く。一般的には市場価格に悪い影響を与える地所の持主の責任であるコストと損失のみを含む。(現実問題としては、市場の抵抗が適用可能な場合、販売比較又は所得キャピタリゼーション・アプローチにより決定される可能性が強い。)

2. 販売比較アプローチは DCを含む又は含まない市場データを使用する。

このアプローチの最も有用な応用の1つは一対となった販売分析である。即ち、該当する地所又は同じように悪い影響を受けたテスト・エリアと称する地所(ポイント B, C, D, E, 又は F)とコントロール・エリアと称する非損傷地所(ポイントA)との間の比較である。或いは該当地所のDC(有害条件)発生以前及び以後の

各非損傷価格の分析も可能である。例えば、査定後改修されなかった地所の価格減少はポイントA - ポイントCである。

3. 所得キャピタリゼーション・アプローチは、DCを含む又は含まない所得及びリスク要素を使用する。

この評価アプローチは、DCが(1)所得(短期及び永続)及び(2)リスク(キャピタリゼーション・レート、又は割引率。又は両者。)に与える悪い影響に焦点を絞る。リスク・レート自体は抵当及び株式のリスクを結合したものである。

DCの段階、価格問題、DCモデル、ベル・チャートは 価格への3つのアプローチと共にDCの分析用の基本的な枠組みを備えるものである。

◆ ◆ ◆

DC 販売比較アプローチ

コントロール・エリアのマーケット・データ (DCなし、ポイントA)

- テスト・エリアのマーケット・データ (DC付き、ポイントB, C, D, E 又は F)

= 価格の減少

DC 所得キャピタリゼーション・アプローチ

価格 (V) = $\frac{\text{純経常所得 (I)}}{\text{キャピタリゼーション・レート (R)}}$

コスト効果
使用効果 } 所得 (I) へ悪い影響を与える

リスク効果 } キャピタリゼーション・レート (R) へ悪い影響を与える

ご質問 その他詳細は、下記までお問い合わせください。



(949)362-1601

Bell Anderson & Sanders, L.L.C.