

平成 24 年 8 月
平成 27 年 5 月一部改正
平成 28 年 10 月一部改正

**東日本大震災の被災地における
不動産の価格等調査のための運用指針（No3）
－ 事業者再生のための債権買取における不動産の評価 －**

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

○ 実務指針

不動産鑑定士及び不動産鑑定業者が、鑑定評価等実務を行うにあたり指針とすべきものとして、本協会が公表するものであり、鑑定評価を活用する関係者の参考資料としての位置づけも有する（鑑定評価書の利用者が、その適正さを確認するための指針としても利用できるものとする。鑑定評価を行う際には、原則として準拠するものとし、準拠できない場合又は他の方法に拠る場合には、その根拠を明示する）。

○ 研究報告

本協会が実務指針に関連する事項として検討した内容及び資料等の研究報告であり、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者が、鑑定評価実務を行うにあたり参考となるものである。

本書は、上記「研究報告」に該当します。

目 次

.....	
はじめに	1
I. 本運用指針が対象とする手続き	1
II. 東日本大震災事業者再生支援機構による再生支援の概要	2
1. 東日本大震災事業者再生支援機構による再生支援の仕組み	2
2. 対象となる事業者等	2
3. 「債権の買取価格の算定方法に関する指針」の概要	3
III. 不動産評価が必要となる局面	4
1. 簡易な算定手法（再生支援完了時の担保財産の価値の査定）	4
2. 清算価値の算定のための保有資産査定	4
3. 事業再生に必要とならない保有不動産の価格査定	4
IV. 不動産評価の方法及び留意点	4
1. 評価の位置づけ	4
2. 依頼者	7
3. 求める価格の種類	7
（1）再生支援完了時の価格査定	7
（2）清算価値の算定	7
（3）事業再生に必要とならない保有不動産の価格査定	7
4. 対象不動産の確定及び確認	7
（1）物的確定及び確認にあたっての留意点	8
（2）権利の態様の確定及び確認にあたっての留意点	9
5. 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件	9
（1）復興計画	9
（2）支援完了時の評価	10
6. 価格時点（価格調査の時点）	10
7. 価格形成要因についての調査	11
8. 価格を求める評価手法	11
（1）更地の評価	11
（2）建物及びその敷地の評価	18
（3）農地等の評価	20

（４）再生支援完了時の評価	21
（５）清算価値の算定のための評価	21
9. 成果報告書への記載事項	22

はじめに

東日本大震災により被災を受けた中小事業者や農林水産事業者等においては、震災前からの事業性資金の返済に加え、今後の事業の再生のために、新たな借りに伴う負担に直面する者が増加していくことが予測される。このような状況に対応し、東日本大震災の被災地域からの産業及び人口の被災地域以外の地域への流出を防止することにより、被災地域における経済活動の維持を図るため、株式会社東日本大震災事業者再生支援機構法（平成 23 年法律第 113 号 以下「震災支援機構法」という。）が新たに制定され、同法に基づいて株式会社東日本大震災事業者再生支援機構（以下「震災支援機構」という。）が設立された。同様の目的をもつ機構としては、各県に設立された産業復興機構があるが、震災支援機構は、産業復興機構による支援が困難な事業者を対象とし、小規模事業者、農林水産事業者、医療福祉事業者が重点支援先となっている。

本運用指針（No3）は、震災支援機構による事業者再生のための債権買取等の手続きにおいて、事業者（債務者）の財産である不動産の評価が必要となる場合を想定し、不動産鑑定士が不動産の評価を行う場合に留意すべき事項についてとりまとめを行ったものである。上記の局面においては、被災した事業者（債務者）の救済を目的とするため、迅速な対応が必要となる場面も多いと考えられる。また、後記のとおり、債権価格算定のため、将来の支援完了時を想定した不動産の評価も必要となる。したがって、以下に記載するように、本運用指針（No3）は、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価に加え、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行うことも想定したものとなっている。

調査の手順や鑑定評価手法を省略した評価や将来時点を想定した評価は、不動産鑑定評価基準に則った条件設定や手順、手法により価格を判断する場合と比較して精度が劣ることとなる。一方で、債権買取に応じる債権者への説得力が求められることも十分に認識したうえで、本件依頼目的に特有の要請から条件の設定や手法等の省略を行うことについて依頼者に十分に説明し、さらに以下に記載する事項に留意して対応することが必要である。本運用指針（No3）は、I. 記載の手続きに係る依頼目的に関して特に留意すべき点を記載したものであるため、ここに記載のない事項については、適宜、「運用指針（No1）」及び「運用指針（No2）」、「東日本大震災の被災地における防災集団移転促進事業に係る土地評価の研究」を参照することが望ましい。

I. 本運用指針が対象とする手続き

震災支援機構による事業者再生のための債権買取等の手続きにおける事業者所有不動産等の価格算定を対象とする。なお、産業復興機構が行う事業再生支援に係る価格査定については、本運用指針（No3）の対象とはならない。

II. 東日本大震災事業者再生支援機構による再生支援の概要

1. 東日本大震災事業者再生支援機構による再生支援の仕組み

震災支援機構による事業再生支援は、震災支援機構が東日本大震災で被災した事業者の被災前の債務に係る債権を整理（債権買取、弁済猶予等）し、メインバンク等による新規融資等による新たな資金調達を促すとともに、震災支援機構による専門家の派遣・助言、債務保証、出資、つなぎ融資等によって被災地域における事業再生を図るものである。支援決定は原則として震災支援機構設立から5年以内に行われ、支援期間は支援決定の日から最長15年となっている。（添付資料2参照）

2. 対象となる事業者等

震災支援機構による再生支援の対象となる事業者は、「東日本大震災によって被害を受けたことにより過大な債務を負っている事業者であって、被災地域において債権者その他の者と協力してその事業の再生を図ろうとするもの」（震災支援機構法第19条第1項）とされている。

「過大な債務を負っている」とは、収益力に比して過剰な債務を負っているため、債権放棄、弁済猶予等の金融支援による事業の再生が求められている状態をいう。（株式会社東日本大震災事業者再生支援機構支援基準（平成24年3月2日付 内閣府、復興庁、総務省、財務省、厚生労働省、農林水産省、経済産業省 告示第1号 以下「震災支援機構支援基準」という。））

①被災地域

対象となる被災地域は、

- i 震災被害が甚大な地域（岩手県、宮城県、福島県内の全市町村及び北海道、茨城県、栃木県、埼玉県、千葉県、新潟県、長野県の一部市町村）と
- ii 原発事故に関する農林水産物の出荷制限に係る地域

である。

（株式会社東日本大震災事業者再生支援機構法第19条1項の地域を定める政令（平成23年政令第397号） 1号、2号 添付資料1参照）

②除外される事業者

大規模事業者（資本金3億円超かつ従業員300人超等）や土地開発公社、地方公共団体が4分の1以上出資している法人等は、再生支援の対象事業者から除かれている。（震災支援機構法第19条第1項、震災支援機構法施行令第1条）

また、被災地域以外で事業の再生を図る場合も対象とならない。

なお、①iiに該当する地域については、事由となった出荷制限等に係る農林水産物（加工品を含む）と関連性を有する事業を行っている場合に限り対象となる。（震災支援機構支援基準I.2.）

③支援要件

再生支援を受けるためには、事業再生計画（再生のおおよその見通しを記載した書面を含む）の作成のほか、事業再生に向けて金融機関等（債権者等）から追加融資や出資がなされる必要がある。（震災支援機構法第19条第2項）

さらに、以下の内容が支援決定のための要件となっている。（震災支援機構支援基準I.から抜粋）

- i 支援決定が行われると見込まれる日から15年以内に有利子負債のキャッシュフローに対する比率が15倍以内となること。ただし、個別の業種特性等に配慮するものとする。

$$\frac{\text{有利子負債合計額} - \text{現預金} - \text{信用度の高い有価証券等の評価額} - \text{運転資金の額}}{\text{留保利益} + \text{減価償却費} + \text{引当金増減}} \leq 15$$

- ii 支援決定後おおよそ5年以内を目途に営業損益が黒字となること。ただし、黒字化の目途は個別の業種特性等を配慮するものとする。
- iii 支援決定が行われると見込まれる日から15年以内に債務超過が解消されること。
- iv 申込事業者を支援決定時点で清算した場合の当該事業者に対する債権の価値を、事業再生計画を実施した場合の当該債権の価値が下回らないと見込まれること。
- v 震災支援機構が申込事業者の債権の買取りを行い、又は申込事業者に対して出資を行う場合には、支援決定が行われると見込まれる日から15年以内に、いわゆるメインバンク等の当該申込事業者の再生のために協力を求める必要がある金融機関等により申込事業者の資金調達（リファイナンス）又はスポンサーの出資の買取りが可能な状況となる等、当該債権又は出資に係る株式若しくは持分の処分が可能となる蓋然性があると見込まれること。
- vi 事業再生計画が、申込事業者が事業再生を行おうとする地方公共団体が定めた東日本大震災からの復興に係る計画や、当該地方公共団体が実施する復興に向けた取組に反しないこと。

3. 「債権の買取価格の算定方法に関する指針」の概要

震災支援機構の定める債権の買取価格の算定方法に関する指針（震災支援機構法附則第3条）では、債権の買取価格の算定は、原則として対象事業者の経営状況の実績や見通し、被災地域の復興の見通し、対象事業者の経営改善策等から、事業再生計画期間に応じた最長15年のキャッシュ・フローを算定し、これを一定の割引率で現在価値に割り引き、その総額を買取価格とする方法（ディスカウント・キャッシュ・フロー法）に基づき価格算定することとなっている。

上記のディスカウント・キャッシュ・フロー法による債権の価格算定が難しい場合

には、簡易な算定手法として、再生支援の期間中の当該債権に係る元利金の回収可能価額と再生支援の完了時の当該債権に係る担保財産の価額を勘案したリファイナンス価額との合計額を一定の割引率を用いて現在価値に割戻す手法に基づき価格算定を行うこととされている。

Ⅲ. 不動産評価が必要となる局面

債権買取等の手続きのために不動産の評価が必要となるのは、以下の場合が想定される。

1. 簡易な算定手法（再生支援完了時の担保財産の価値の査定）

ディスカウント・キャッシュ・フロー法による債権の価格算定が難しい場合に採用される簡易な算定方法において、債権の買取価格算定の要素として再生支援完了時の当該債権に係る担保財産の価額を算定する必要がある¹ので、支援決定から最長 15 年後となる再生支援完了時点の担保不動産の価格査定を行うこととなる。

2. 清算価値の算定のための保有資産査定

再生支援の決定にあたっては、再生支援を行わない場合との比較のために申込事業者を支援決定時点で清算した場合の当該事業者に対する債権の価値を算定する必要がある（前記Ⅱ 2 ③iv）ので、清算価値の一部となる事業者が保有する不動産について、処分するものとしての価格（早期売却を前提とする価格）を求める必要がある。

3. 事業再生に必要とされない保有不動産の価格査定

事業の再生に必要とされない対象事業者の所有する不動産については、特に事業キャッシュフローのみでは十分な回収金額が確保できない場合に売却等を行って事業再生のための資金に充当することが想定されるので、このための当該不動産の価格査定が必要となる。

調査依頼は、対象事業者の保有不動産全体を対象とする 2. 清算価値の算定の調査と同時に行為ることが多いと想定される。

Ⅳ. 不動産評価の方法及び留意点

1. 評価の位置づけ

震災支援機構による債権買取は、東日本大震災の被災者を支援するためのものであり、関係者に対して公正な対応を行うことを前提としている。公正な対応を行うためには、求める価格への説得力の重要度に鑑み、不動産の評価に関してはその専門家である不動産鑑定士が対応する必要がある。

したがって基本的には、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うことが望まし

¹ 震災支援機構の社内資料として活用される。

いが、震災支援機構法に基づく債権買取価格算定方法等を踏まえると、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行わざるを得ない局面も想定される。

本運用指針（No3）が対象とする震災支援機構法は、東日本大震災の影響による中小事業者のいわゆる二重債務問題について政府が平成23年6月に公表した「二重債務問題への対応方針」に基づくものであり、震災支援機構による債権買取等を行うことによって、事業の再建を支援するための施策としてとりまとめられたものである。これを踏まえ、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価、あるいは則らない価格調査を行う場合について、依頼の局面ごとに整理すると以下の通りとなる。

①再生支援完了時の担保財産の価値の査定

価格時点を将来時点（最長15年後）とすることは、価格時点にかかる不動産鑑定評価基準の基本的な要請²を踏まえれば、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価として行うことは適切ではない。また、当該価格時点までの地域要因等について、依頼者からの依頼に基づく条件を前提とすることとならざるを得ず、当該前提についても条件設定にかかる実現性を満たしているとは必ずしもいえない。

一方で、本局面における価格調査は、多くの場合において依頼者の内部利用のための依頼であり、価格等調査ガイドラインに基づき、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行う場合の「①調査価格等が依頼者の内部における使用にとどまる場合」に該当する。

また、依頼者が支援対象事業者の場合には、震災支援機構は提出先等となるが、当該提出先等の合意を得ることにより不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行うことができる（当該合意を得ることにより、価格等調査ガイドラインに基づく「③調査価格等が公表されない場合ですべての開示・提出先の承諾が得られた場合」に該当する。）。

したがって、本局面において価格等調査の依頼があった場合には、「調査価格等が依頼者の内部における使用にとどまる場合」であるか、あるいは成果報告書の提出先等から当該条件について合意が得られていることを確認し、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査として対応する。

②清算価値の算定のための保有資産査定

この場合の清算価値は、不動産鑑定評価基準の価格の種類に記載されている特定価格の「民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、早期売却を前提とした価格を求める

² 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項Ⅲ 2. (3)「将来時点の鑑定評価は、対象不動産の確定、価格形成要因の把握、分析及び最有効使用の判定についてすべて想定し、又は予測することとなり、また、収集する資料についても鑑定評価を行う時点までのものに限られ、不確実にならざるを得ないので、原則として、このような鑑定評価は行うべきでない。ただし、特に必要がある場合において、鑑定評価上妥当性を欠くことがないと認められるときは将来の価格時点を設定することができるものとする。」

場合」と同様の価格概念である。

この価格を求める目的は、震災支援機構法第18条第1項の規定に基づき主務大臣が定めた震災支援機構支援基準に規定されている「申込事業者を支援決定時点で清算した場合の当該事業者に対する債権の価値を、事業再生計画を実施した場合の当該債権の価値が下回らないと見込まれること。」の検証として、清算した場合の不動産の価格を求めるものである。不動産鑑定評価基準の価格の種類に記載されている特定価格の要件である「法令等による社会的要請を背景とする」に該当し、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う場合は、特定価格として評価を行う。

依頼条件により、「土壌汚染の有無及びその状態について価格形成要因から除外する」等の調査範囲等条件を設定する場合は、「鑑定評価書の利用者³の利益を害するおそれがない」と判断されるための一定の対応がとられる場合以外は、鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うことはできない。

したがって、このような場合には、当該調査範囲等条件を設定することについて、依頼者、提出先、開示先の合意を得た上⁴で鑑定評価基準に則らない価格調査を行う（当該合意を得ることにより、価格等調査ガイドラインに基づく「③調査価格等が公表されない場合ですべての開示・提出先の承諾が得られた場合」に該当する。）。

また、資産の内容等に鑑みて、取引事例を用いず地価公示価格等のみで土地価格を求めるなど不動産鑑定評価基準に定める適用可能な手法を一部省略する場合も同様である。

③事業再生に必要とならない保有不動産の価格査定

本局面においては、正常価格として鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うことが原則となる。しかし、依頼条件により、「土壌汚染の有無及びその状態について価格形成要因から除外する」等の調査範囲等条件を設定する場合は、「鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがない」と判断されるための一定の対応がとられる場合以外は、鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うことはできない。

したがって、このような場合には、当該条件の設定について、依頼者、提出先、開示先の合意を得た上で鑑定評価基準に則らない価格調査を行う（当該合意を得ることにより、価格等調査ガイドラインに基づく「③調査価格等が公表されない場合ですべての開示・提出先の承諾が得られた場合」に該当する）。

また、資産の内容等に鑑みて、取引事例を用いず地価公示価格等のみで土地価格を求めるなど不動産鑑定評価基準に定める適用可能な手法を一部省略する場合も同様である。

³ 本局面では、債権者、債務者が想定される。

⁴ 震災支援機構による再生支援相談手続きの中で、不動産評価についての条件として説明し、関係者の了解を得る。

2. 依頼者

本運用指針（No3）が対象とする不動産評価は、震災支援機構による債権買取等の手続きのために行われるものであり、震災支援機構又は支援対象事業者が依頼者となる。

3. 求める価格の種類

不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行う場合は、不動産鑑定評価基準で定める価格の種類は用いず、「調査価格」または「意見価格」（以下「調査価格」という。）とし、価格を求める方法について成果報告書に記載する。

（1）再生支援完了時の価格査定

当該価格等調査は、ディスカウント・キャッシュ・フロー法による債権価格算定が難しい場合に、簡易な算定手法として行う際に必要となる、再生支援完了時の担保不動産の価額を求めるものである。当該再生事業の継続が想定されるが、再生支援完了時のリファイナンスのための担保価値の算定となるので、当該再生事業の継続は条件ではなく⁵、正常価格と同様の市場条件の価格となる。

（2）清算価値の算定

当該調査価格は、債権買取価格の下限値として、支援決定時点で清算した場合の債権価値を求めるために必要とされるものである。求める価格は処分するものとしての価格（早期売却を前提とした価格）である。

（3）事業再生に必要なならない保有不動産の価格査定

当該調査価格は、処分し債務の弁済に充当することが見込まれる資産について価格査定するものである。正常価格と同様の市場条件の価格となる。

上記（1）～（3）の各価格の性格について調査価格の説明として成果報告書に記載する。

4. 対象不動産の確定及び確認

本運用指針（No3）に基づき不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行う場合は、依頼者である震災支援機構又は支援対象事業者から、以下に例示される対象不動産の確定に必要な資料の提供を受けるものとし、当該資料に基づく価格等調査であることを成果報告書に記載する。なお、対象不動産の確定のための資料に不足がある場合や内容に疑義がある場合には、依頼者に確認を行うとともに、不動産鑑定士が自ら調査

⁵ 最有効使用の判断として、用途変更や建物取り壊しも可。

を行う必要がある。

[価格等調査に必要な対象不動産に係る資料等]

① 不動産に係る資料

- ・ 価格調査の依頼書
- ・ 対象不動産の場所を示す地図
- ・ 登記事項証明書（土地、建物）
- ・ 不動産登記法 14 条地図、公図
- ・ 固定資産評価証明書（土地、建物）
- ・ 建物図面、設計図書等（建築予定のものも含む）

② 事業に係る資料

- ・ 対象事業者が作成した事業計画
- ・ 賃貸用不動産である場合は現在の賃貸借内容及び費用がわかる資料

(1) 物的確定及び確認にあたっての留意点

上記の資料（不動産鑑定士が自ら収集した資料を含む。）に基づき、現地にて対象不動産の確認を行う。現地確認により上記確定資料と異なることが判明した場合は、震災支援機構に確認を行い、新たな資料の提出を受けるか、対応について協議し、震災支援機構からの指示内容について、必要に応じその内容（基準に則らない調査範囲等条件の設定）を成果報告書に記載する。

① 支援完了時の価格等調査

支援完了時の価格等調査においては、現地調査時点では対象となる建物が存していなかったり、増改築や大修繕が予定されていたりする可能性もある。設計図書等により価格時点における（又は想定する将来時点の状態の）対象建物の状況を想定する必要がある。

支援対象事業者の再生計画に妥当性があることを震災支援機構が確認したうえで評価を求められた場合、以下に例示される必要事項についての確認を行い、当該前提に基づく評価であることを成果報告書に記載する。

- ・ 対象建物は現況存しない（又は現況と相違する）が、対象建物の確定は、依頼者の提示する確定資料によるものであること。

② 現地調査できない不動産

現地調査を行うことができない不動産は、そのような前提での評価を行うことについて利害関係を有する関係当事者全員の合意を得ることは難しいと考えられ、当面依頼がないものと考えられる。しかし、利害関係を有する関係者全員の

合意を得たことを震災支援機構が確認したうえで評価を求められた場合、以下に例示される必要事項についての確認を行い、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査であり、当該前提に基づく評価（基準に則らない調査範囲等条件を設定）であることを成果報告書に記載する。

- ・対象不動産の確定は、登記事項証明書、公図、建物図面、あるいは依頼者の提示する確定資料によるものであること。
- ・対象不動産の被災状況を含めた現状の確認ができないため、公的資料等による被災資料に基づくものであること。あるいは、依頼者の提示する前提条件に基づくものであること。

（２）権利の態様の確定及び確認にあたっての留意点

対象不動産の種別及び類型に応じ、評価に必要な資料として依頼者から提示される登記事項証明書、各種契約書等及び不動産鑑定士が自ら調査した内容により対象不動産の権利の確定及び確認を行う。

5. 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件

不動産鑑定評価基準に定める、実現性、合法性、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないか等の観点から妥当なものであるか否かの判断を行い、妥当な場合に限り想定上の条件として設定することができる。ただし、依頼者及びすべての提出先、開示先の同意がある場合、又は依頼者の内部の利用に留まる場合には、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査として実現性が不確実な想定上の条件を設定することができる。

（１）復興計画

本運用指針（No3）が対象とする価格等調査のうち、現在の状況を前提に行うものにおいては、想定上の条件のうち、復興計画については、原則として、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と同様に、実現性、合法性、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないか等の観点から妥当なものであるか否かの判断を行い、妥当な場合に限り想定上の条件として設定することを可能とする。

なお、運用指針（No1）に記載があるように、復興計画については、価格時点における状況の確認を行い、価格形成要因として考慮するのか、上記判断に基づき想定上の条件とするのか、合理的推定を行うのか、考慮しないものとするのか等、その策定段階及び実現性を踏まえて判断する必要がある。

支援完了時の価格を求める場合には、最長約15年後の時点の状況を推測する必要があるため、インフラ等の復興スケジュール等について条件の設定を慎重に行う必要がある。

(2) 支援完了時の評価（将来の状況を想定して行う評価）

支援完了時の評価は長期の将来予測を伴うものとなるため、価格時点を調査時点とし、地域要因や個別的要因の想定として支援完了時の状況が実現しているとする想定上の条件を設定して調査を行うことも考えられる⁶。

想定上の条件の例をあげれば以下の通り。

- ・復興計画がスケジュールも含めて詳細に決定しており、想定する将来時点において完了していることが想定できる場合：

「価格時点において〇〇市復興計画に伴う各種の事業が完了しているものとして」

- ・復興計画が固まっていない場合は、依頼者からの依頼に基づく想定条件として設定する。：

「価格時点において周辺地域の状況が震災前と同程度に復旧しているものとして」

等

価格時点をいずれとするかに関わらず、将来の状況を想定して行う評価は、不確実な計画をもとに価格形成要因を想定することとなるが、再生支援制度の円滑な運用のために必要と考えられる。したがって、いずれの価格時点の評価においても、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査として対応するが、この場合であっても、債権価格算定のための価格を求めるものとして、想定内容に合理性があると判断されることが必要である。

6. 価格時点（価格等調査の時点）

(1) 支援完了時

再生支援完了時の担保不動産の価額を求める場合の価格時点は、支援期間が最長 15 年とされているので、支援決定予定日から 15 年以内の将来の価格時点となる。

なお、調査時点において支援完了時の状況が実現しているとする場合には、価格時点は原則として現地調査を行った日を価格時点とする。

(2) 支援決定時

支援決定判断の資料として用いる事業を清算した場合の価格や事業再生に必要なとされない不動産の価格については、原則として現地調査を行った日を価格時点とする。なお、依頼者からの指定時点とする場合は、現地調査時点から対象不動産等の状況を推測可能な範囲であるか確認のうえ行う。

⁶ 将来時点とする場合との相違点：局地的な東日本大震災の影響を除く、一般的要因等による長期の土地価格や物価等の変動予測を行わない。依頼はこのケースが多いと予想される。

7. 価格形成要因についての調査及び調査範囲等条件等

価格等調査にあたっては、必要な価格形成要因についての調査の全てを行い、価格への影響の判断を行うことを原則とするが、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合で、土壤汚染等⁷について価格への影響がないといえない場合に、依頼者、提出先、開示先の合意が得られた場合には、基準に則らない調査範囲等条件を設定し、当該価格形成要因についての調査範囲を限定し、価格への影響を考慮外とすることができる。なお、考慮外とした価格形成要因についても調査した結果及び価格への影響の有無を成果報告書に記載する。

支援完了時の価格を求める場合には、最長約15年後の時点の状況を推測、またはその状況が調査時点において実現していることを想定する必要があるので、インフラ等の復興スケジュールや熟成度合いの予測を慎重に行う必要がある。

8. 価格を求める評価手法

運用指針（No3）に基づく不動産鑑定評価基準に則らない価格調査においては、原則として以下に記載する簡略化された方法の適用も可能とするが、対象不動産の総額、類型、用途等に応じ、簡略化された方法では価格についての説明力や説得力が相当程度劣ると判断される場合は、鑑定評価手法の適用により価格を求めるか、当該手法と簡略化された方法を併用し価格を求めることが望ましい。

本運用指針（No3）の対象となる不動産は、被災地域に存する自用の事業用（農林水産業、医療福祉事業等を含む）の不動産（店舗、工場、倉庫、駐車場、病院、福祉施設、農地等）が中心となるものと想定される。

本運用指針（No3）の対象となる価格査定は、事業の再生を目的とするものであるため、事業の再生に使用しない不動産を除き、対象不動産に係る当該事業の事業収益等による収益還元法を原則として適用することとし、当該事業収益が複数の不動産を対象とする場合等では、収益還元法の適用は困難であるが、極力収益性を反映するように努める⁸。

（1）更地の評価

不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行う場合においては、土地価格については、少なくとも地価公示価格からの規準、あるいは地価調査価格からの比準を行い、これらにより価格を決定することもできる。標準地等と比較し地域要因等の格差が大きい場合は、固定資産税標準宅地との比準や財産評価基準（相続税）路線価の活用等他の価格指標を活用することにより検証を行うことが望ましい。

⁷ 放射能については、地域要因としてはすでに織り込まれているものと考えられるが、スポット的な汚染について考慮外とする場合など。

⁸ 特にホテル等の収益性が重視される業態の不動産については、収益資料が不十分な場合においても想定を行う等により収益還元法の適用に努めるべきである。

① 震災前の取引事例等（地価公示価格・地価調査価格を含む）を用いる場合

震災前の取引事例等からの比準等を行う場合は、震災前の価格変動率と震災後の価格変動率を把握する必要がある。この価格変動は、取引事例等及び対象地の被災状況や復旧・復興状況によって大きく異なり、被災を所与として適切な時点修正率や地域要因の比較を行うことは一般に困難である。したがって、時点修正は、震災前の市場動向等を前提とした時点修正率により求め、地域要因の比較も震災前の状況を前提に行い、震災による価格形成要因は、震災地域格差修正において、あるいは個別的要因の比較において反映させることが望ましい。

この場合の時点修正率の判断にあたっては、同一需給圏における、震災前の価格変動率や震災により大きな被害をうけていない土地の価格変動率を参考とすることができる。

なお、被害を受けていない地域に属する地価公示価格・地価調査価格の価格変動率を参考とする場合には、被害を受けた地域からの移転需要により上昇している可能性があるため、注意を要する。

震災地域格差修正において反映させる震災格差率⁹は「東日本大震災の被災地における平成 24 年地価公示価格実施のための運用指針－平成 23 年地価調査震災運用指針からの展開－」（以下「地価公示運用指針」という。）記載のとおり、地域要因の比較において反映することもできるが、近隣地域の標準的画地と比較し、対象地について個別的要因に基づく格差が認められる場合には、個別的要因の比較において当該格差を反映させる必要があることに留意する。

震災地域格差修正の判断にあたっては、相続税路線価の調整率（平成 23 年 1 月 1 日の価格に対する平成 23 年 3 月 12 日の価格への修正率）を参考に求めることもできる。もっとも、相続税路線価の調整率は、震災前と震災発生直後の時点と比較したものであり、当該時点から価格時点までの震災による価格形成要因の変化については、対象不動産の復旧や復興状況を踏まえ、また課税のための調整率であることも勘案して、震災地域格差修正に反映させる必要がある。

また、地価公示運用指針や一般財団法人日本不動産研究所が公表している震災地域格差修正を用いて価格時点における修正率を求めることもできる¹⁰。

② 震災後の取引事例等（地価公示価格・地価調査価格を含む）を用いる場合

震災後の取引事例等からの比準等を行う場合は、取引時点等から価格時点までの価格変動について、震災後の価格変動率から時点修正率を判断し、被災状況、

⁹ 地価公示運用指針においては、実態として、減価要因のみならず、増価要因も観察されていることから、「震災減価率」の名称を「震災格差率」へ変更している。

¹⁰ 地価公示運用指針を活用するにあたっては、震災格差要因を含む価格形成要因を適切に分析することが必要であり、震災格差要因に基づく増減価率や復旧期間の数値を機械的に入力することにより「震災格差率シート」を活用したとしても、適切な結果が得られないことに留意する必要がある。

復旧・復興状況の相違を、地域要因の比較や個別的要因の比較において反映させることのほか、地価公示運用指針の考え方を活用し、時点修正は、震災前の市場動向等を前提とした時点修正率により求め、地域要因の比較も、原則として震災前の状況を前提に行い、震災による価格形成要因は、震災地域格差修正（地価公示運用指針においては地域要因の比較）において、あるいは個別的要因の比較において反映させることも考えられる。

なお、被害を受けていない地域に属する地価公示価格・地価調査価格の価格変動率を参考とする場合には、被害を受けた地域からの移転需要により上昇している可能性があるため、注意を要する。

③ 地域要因の比較及び個別的要因の比較

地域要因の比較及び個別的要因の比較にあたっては、以下の点に留意する。

a. 震災前の取引事例等を採用する場合

- 不動産取引市場が回復するまでの期間、震災前の取引事例等を採用する場合は、震災前の地域要因により地域要因の比較を行い、震災地域格差修正により震災後の地域の標準的画地の価格を求め、個別的要因（対象地に個別に生じた被災状況及び復旧状況を含む。）の比較を行って対象地の比準価格を求める方法を基本とする。あるいは、震災地域格差修正を地域要因の比較において行う方法も考えられる。
- 修正する要因について重複計上にならないよう注意が必要である。

b. 震災後の取引事例等を採用する場合

- 不動産取引市場が回復するまでの期間の震災後の取引事例等を採用する場合は、震災前の地域要因により地域要因の比較を行い、震災地域格差修正により震災後の地域の標準的画地の価格を求め、個別的要因（対象地に個別に生じた被災状況及び復旧状況を含む。）の比較を行って対象地の比準価格を求める方法を基本とする。あるいは、震災地域格差修正を地域要因の比較において行う方法も考えられる。
- 不動産取引市場が回復した後の震災後の取引事例等を採用する場合は、当該地価公示価格等に、震災による価格形成要因が含まれていると考えられるため、震災地域格差修正は行わず、震災による価格形成要因の相違に基づく比較のみを震災後の地域要因の比較及び個別的要因の比較で行い、対象地の比準価格を求める方法を基本とする。この相違に係る格差率の判断にあたっては、震災地域格差修正を参考とすることもできる。
- 震災から相当の期間経過後も不動産取引市場が回復していない地域に存する重度の被害を受けた土地の評価を行う際に、被災状況、復旧状況、移

転需要等の程度が類似する震災後の取引事例等が得られず、不動産取引市場が回復した地域に存する被災状況等の程度が類似しない震災後の取引事例等を採用せざるを得ない場合、これらの相違を地域要因の比較において反映させることが困難な時は、震災地域格差修正において反映させることも考えられる。

この場合、震災後の取引事例等は、取引事例価格等に震災による価格形成要因が含まれていると考えられるため、震災後の地域要因の比較及び個別的要因の比較を行うが、震災前の地域要因及び個別的要因との相違に留意する必要がある。

- 復興計画を遂行するための法令等が成立した後の取引事例等が入手でき、当該事例価格等の価格形成要因に復興計画の影響が含まれていると判断される場合、あるいは価格時点が復興計画を遂行するための法令等が成立した後である場合は、価格形成要因として地域要因に含めて手法を適用することができる。
- 復興計画が不明確な場合であっても、市場における取引価格等に復興計画への期待が加味して取引される場合もあるので取引動向を踏まえ、判断する必要がある。

④ 震災地域格差修正

震災地域格差修正とは、震災地域格差修正率（以下、下記（財）日本不動産研究所資料による「震災格差修正率」を含む。）を用いて、震災が発生したことに起因する価格形成要因の変化による価格の変動を、比準価格に反映させる手順をいう。震災地域格差修正率は、基本的には、震災により失われた価格形成要因の機能や効用の、復旧あるいは復興するまでの期間に対応した増減価率から求められる。

震災地域格差修正率は、被災状況や復旧状況によって異なるものであり、その査定は、市場動向等を踏まえ、市場価値を求めるために説得力の高い資料が得られる場合は当該資料によることが望ましいが、困難な場合は、現時点において公表されている以下の資料を活用することもできる。

- 「東日本大震災の被災地における平成 24 年地価公示実施のための運用指針－平成 23 年地価調査震災運用指針からの展開－」（以下「地価公示運用指針」という。）公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会作成
- 「2011 年 7 月号 NO. 381 不動産調査 東日本大震災に関する土地評価（震災が地域要因に及ぼす影響）平成 23 年 6 月」（以下「（財）日本不動産研究所資料」という。）一般財団法人日本不動産研究所作成

本運用指針では、震災が発生したことに起因する価格形成要因の変化による価格の変動を修正する手順を震災地域格差修正と呼び、修正するための率を震災地域格差修正率としているが、上記の各資料において、用語の用い方に相違があるため、各資料を参考とする場合には、注意が必要である。

価格等調査においては、どのような考え方に基づく震災地域格差修正率を用い、価格等調査の過程において採用したのかを鑑定評価書等の成果報告書において説明することが望ましい。

■ 地価公示運用指針と（財）日本不動産研究所資料の適用にあたっての注意点

いずれの資料による方法を用いたとしても、震災地域格差修正及び求められる価格は同等となるべきものであるが、震災地域格差修正を行うための震災地域格差修正率の査定方法に相違があるため、適用にあたっては、以下の点に注意する必要がある。

a. 適用対象地域

- ・地価公示運用指針では、標準地は「震災による被害なし又は軽度な被害あり」、及び、「不動産取引市場が早期に回復する地域に存しており、回復までの期間」を想定していることから、震災格差率シート（試算シート）を用いることができる地域は、震災前の状態へ復旧することが価格形成の前提とされる地域としている。

しかし、震災格差率シート自体は「建物流失や水没地等の重度な被害あり」、「相当の期間経過後も不動産取引市場が回復していない地域」まで対応できる汎用性を有していることから、震災前の状態へ復旧せず、震災前の最有効使用と異なる土地利用となる被災地域に存する土地についても適用対象とすることが可能である。

- ・（財）日本不動産研究所資料は、被災地域を、地域の種別（宅地地域、農地地域、林地地域）及び被災の程度に応じて、全壊区域とそれ以外の区域（床上浸水区域、床下浸水区域を含む。）に区分し、これらの地域を対象としている。また、復旧・復興事業が行われない地域も含んでいる。

b. 震災格差率等（地価公示運用指針の震災格差率、（財）日本不動産研究所資料の最大減価率）

- ・試算シートに入力される格差率は、価格時点（平成 24 年地価公示においては 1 月 1 日）において、各要因が復旧するまでの当該期における効用の増減価を前提とした格差率である（当該格差率が復旧までに直線的あるいは、不連続に回復するとして求められる効用価値等から震災地域格差修正率を求める。）。

- ・(財) 日本不動産研究所資料では、震災直後を判定時点とした将来復旧される可能性を考慮した上での減価率を最大減価率として求める（最大減価率は時間の経過により逡減するとして、以下の計算により震災格差修正率を求める。）。

c. 震災地域格差修正率の計算方法

- ・公示運用指針における震災地域格差修正率の計算方法（不動産取引市場が回復するまでの場合）は、震災前の状況と比較した各期の各効用の増減割合を求め、震災前の効用から当該増減割合の積み上げ値を控除して各期の効用を査定、これらの価格時点における価値合計の震災前価格に占める割合を用いて震災格差率）を求め、「震災格差率+100」により震災地域格差修正率¹¹を求める。

震災地域格差修正率の地価公示評価書フォームにおける入力方法¹¹については、当該運用指針を参考とする必要がある。

- ・(財) 日本不動産研究所資料による震災格差修正率の計算方法は、震災直後の最大減価率を求め、当該減価率が復旧の程度に応じて次第に逡減していくとし、各価格形成要因の震災直後の最大減価率に、一定の算式により求めた修正率を乗じ、「得られた値の合計値（負の値：震災減価率）+100」により震災格差修正率を求める。

震災直後の最大減価率と復旧期間が把握できれば価格時点における震災減価率及び震災格差修正率を求めることができる。

d. 震災被害を背景とした需給の変化等による増減価・市場の需給動向の扱い

- ・地価公示運用指針では、震災被害を背景とした需給の変化等による増減価として、(1)一定期間のうちに消滅する増減価として処理しない場合、(2)一定期間のうちに消滅する増減価として処理する場合に分類し、(2)については復旧後5年間（最大10年間）で直線的に消滅すると予測している。復旧までの期間は、地域ごとに判断する。

また、市場の需給動向は(1)及び(2)に含まれる。

- ・(財) 日本不動産研究所資料では、震災による心理的要因に基づく震災後遺症（スティグマ）は、完全復興まで持続するとしている。復旧や復興までの期間は、地域ごとに判断する。

また、震災による物理的要因・心理的要因以外の要因による市場性増減価

¹¹ 地価公示運用指針においては、震災地域格差を地域要因の比較で（分母に）入力する値としているため、「 $100 \div (\text{震災格差率} + 100) \times 100 - 100$ 」により震災地域格差を求めている。

である市場の需給動向は、期間経過による補正は行わないとしている。

e. 価格形成要因として考慮すべき要因

- ・地価公示運用指針では、東日本大震災の震災被害に係る価格形成要因（震災格差要因）として、当該運用指針表IV-1による整理を行っている。
- ・（財）日本不動産研究所資料では、被災地域の区分毎の価格形成要因として減価率等を査定している。

価格等調査にあたっては、必要と判断される震災による価格形成要因をすべて反映する必要があり、また時点修正や地域要因の比較及び個別的要因の比較において考慮される価格形成要因は、震災地域格差修正率には含めないことに注意が必要である。

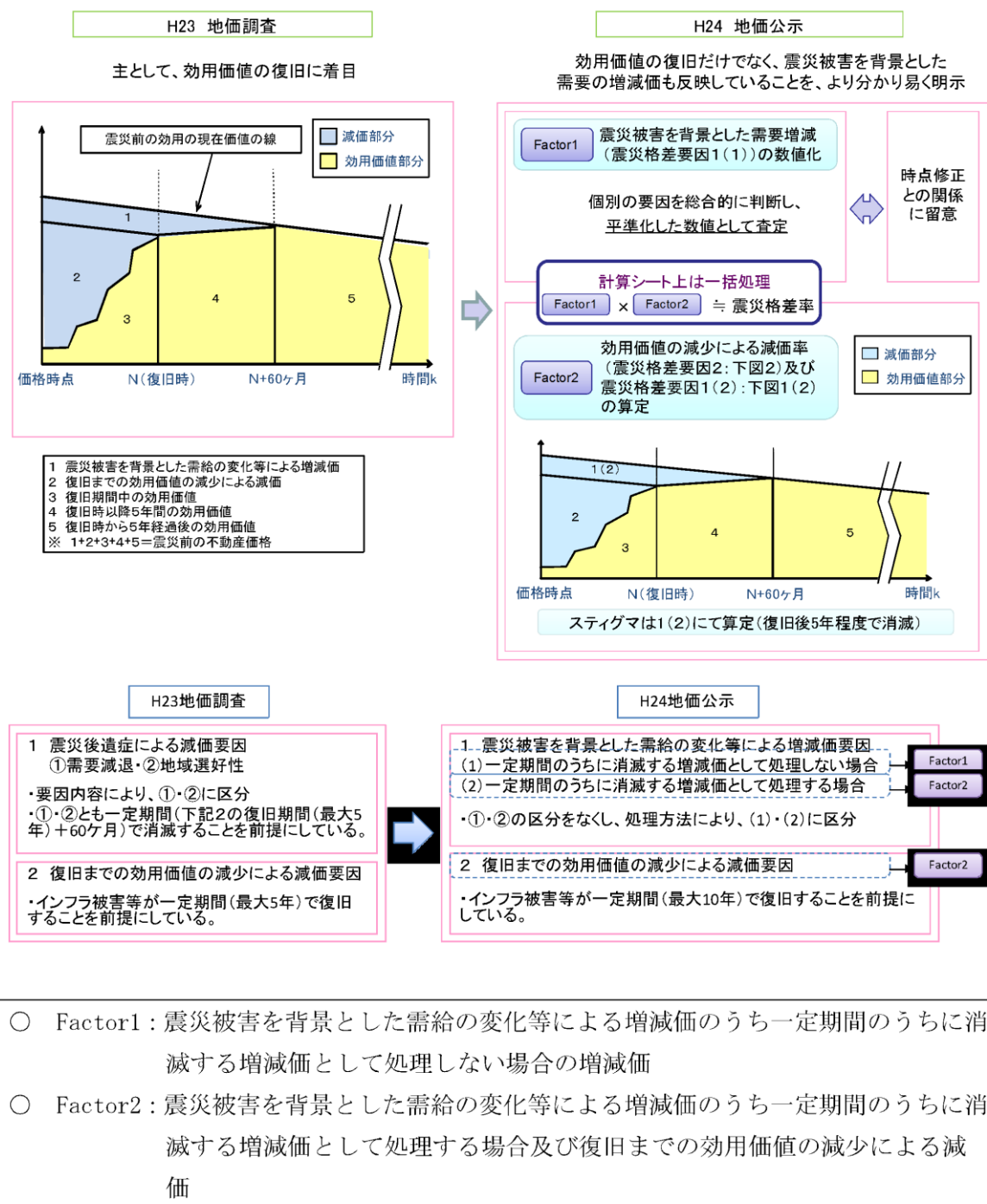
[参考] 地価調査震災運用指針と地価公示震災運用指針

地価調査震災運用指針からの主な改正点をまとめると、次表 I-1 のとおりとなる。

表 I-1 地価調査震災運用指針からの主な改正点

改正点	地価調査 震災運用指針	地価公示震災運用指針
名称	「震災減価率」・ 「震災減価要因」	実態として、減価要因のみならず、増価要因も観察されているため、名称を「震災格差率」・「震災格差要因」へ改名した。
震災格差要因	「震災後遺症による減価要因」	多様な震災格差要因が観察されていることを反映して、「震災被害を背景とした需給の変化等による増減価要因」へ改正した。
	「震災後遺症による減価要因」の細区分（需要減退と地域選好性の区分）	震災直後の平成 23 年地価調査においては、被害の実態が明確に把握できなかったため、阪神淡路大震災との比較を行い、人口や所得、浸水被害の状況などをもとに、需要減退として、行政区単位の減価率を具体的に提案したが、平成 24 年地価公示では、取引市場の回復に伴い、市場分析が可能になったため、目安となる数値の提案を止め、需要減退と地域選好性の区分をなくし、1つにまとめた。
震災格差率の考え方	主として、効用価値の復旧に着目した考え方	多様な震災格差要因が観察されていることから、震災被害を背景とした需給の変化等による増減価に適切に対応することとした（詳細は、次図 I-1 参照）。

図 I - 1 震災格差率の考え方の主な改正点



(2) 建物及びその敷地の評価

① 自用の建物及びその敷地

a. 原価法等

(1)により求めた土地の価格に、建物の価格を加算して建物及びその敷地の価格を求める。再調達原価の査定にあたっては、震災後においては建築資材等の上昇がみられる場合もあるため、その動向に注意する必要がある。建物等

の減価修正にあたっては、震災によって建物等が損傷している場合には、震災がなかったであろう場合に発生していたと判断される減価に、震災による損傷に係る修繕費相当額を加算した額を減価修正の対象とする。

現在の建物用途が土地の最有効使用と異なる場合や、建物が存在しているが、全壊あるいは半壊の状況にある場合等、建物を取壊すことが最有効使用と判断される場合においては、更地価格から取壊し費用を控除することにより価格を求める。ただし、取壊し費用については、地方公共団体等から補助金が交付される場合があるため、その範囲について確認が必要である。所有者の負担とされない取壊し費用については、取壊し費用の査定において考慮する。

b. 収益還元法

収益還元法の適用にあたっての、将来の事業収支についての予測については、事業者は震災支援機構の支援を受けて、再生のための事業計画の策定を行うため、価格調査に必要な資料として当該事業計画の提供をうけ、当該計画を基本として活用する。

ただし、事業計画の作成と、不動産の評価が並行して進められることも想定され、適宜情報提供を受けることが必要となる。また、事業計画は、事業者が震災支援機構の支援を受けて作成するものであり、過去の事業実績や業界の標準的な利益率等と比較する等により、公正な評価を行う不動産鑑定士としての立場からの検証が必要である。この検証にあたっては、事業者の債務の状況について理解することが必要であり、必要に応じ、依頼者から説明をうける必要がある。

提示される再生のための事業計画による事業収支に基づいて、対象不動産に帰属する純収益を求め、事業リスク等を勘案して適切な還元利回り等により収益価格を求める。

提示される事業収支は、損益計算書類似のものが予想されるので、不動産に帰属する収益は、営業利益に必要な調整（経営者報酬相当額の控除等）を加えて求める。この際、減価償却費が費用に含まれているので、減価償却費が判明する場合は当該費用を加算し¹²、判明しない場合は償却後収益として対応する還元利回りを適用する。

借入金返済額は不動産の純収益を求める費用（あるいは支出）には含まれないため、事業計画に借入金返済額が含まれている場合は、当該項目を除く必要がある。

なお、小規模な店舗併用住宅等については、賃貸収益を想定して収益価格を求めることもできる。また、他の場合においても事業収益による収益価格の検

¹² 減価償却費を加算した場合には、設備投資相当額として資本的支出を控除する。建物以外の設備等については再調達原価の査定等が困難であることが想定されるので、減価償却費の調整は建物等が中心となる。

証のために、賃貸を想定した場合の収益価格水準を把握することが望ましい。

c. 調整

自用の建物及びその敷地の評価であるので、対象不動産の用途に応じた市場分析結果や資料の精度等を勘案して、試算価格の調整を行う¹³。なお、ホテル等収益性が重視される用途の場合は、汎用性の高い地域、用途の不動産と異なり収益価格を重視する必要があるので、特に留意が必要である。

なお、再生事業の継続は条件ではないので、事業収益による収益価格が積算価格等よりかなり低い場合等、建物を取壊すことが最有効使用と判断される場合も想定され、その場合の留意点についてはa.と同様である。

複数の不動産により事業を行っている場合には、対象不動産ごとの事業収益の資料が得られない場合が多いと予想されるが、このような場合には、一体としての収益価格と各対象不動産の積算価格等の合計額とで調整を行ったうえ、積算価格等の合計額との比率を勘案して、各対象不動産の積算価格等に収益性を反映した修正を加えて各対象不動産の価格を求める。この場合、一体としての収益還元法の適用については、成果報告書に記載する必要はない。

② 貸家及びその敷地

対象不動産が貸家及びその敷地の場合は、求める価格に対する説得力の観点から、①a.の方法に加えて、収益還元法を適用することを原則とする。

収益還元法の適用にあたっては、震災支援機構から現在の賃貸借の状況及び費用に係る資料を受領し当該資料を参考とするか、周辺の類似の不動産に係る賃料等を参考に、収益及び費用の予測を行い、査定する。

周辺の類似の不動産に係る賃料等を参考とする際には、震災を契機として、被災者救済を目的とする各種制度（民間住宅借り上げ制度等）により、歪んだ賃貸市場が形成されている可能性があるから、震災前と比べ賃料水準の高位安定、空室率の低下などが認められる場合には、震災前の状況も勘案しながら賃料水準を査定する必要がある。

建物を取壊すことが最有効使用と判断される場合の留意点については①a.と同様である。

(3) 農地等の評価

震災支援機構による事業再生支援には、農林水産事業者も含まれるので、評価対象不動産としては、農地や林地等も含まれる。

農業や林業を継続する前提としての価格を求める必要があるので、農業等を継

¹³収益還元法の手法適用の精度や自用の建物及びその敷地としての市場性等を勘案すると積算価格が標準となることが多いと想定される。

続している取引事例に基づく比準価格と事業収益に基づく収益価格により査定する。

(4) 再生支援完了時の評価

① 原価法

土地価格については、上記(1)更地における場合と同様の方法で、地域等の復興計画及びそのスケジュールと、震災がなかったとした場合の価格変動予測をふまえ、調査時点以降価格時点までの価格変動見込を予測する。なお、インフラ等の復旧が完了する時点以降については予測が困難な場合が多いため、原則として変動がないものとして査定する。調査時点を価格時点とする場合には、想定した対象不動産及び地域の状況を前提に地域要因及び個別的要因の比較を行う。

建物価格について、特に現況存しない建物や現況と大きく状況が変わっていることが予定される場合には、事業再生計画及び提示される建築予定の建物の図面等により、価格時点における建物の状況を想定して査定を行う(調査時点を価格時点とする場合も同じ)。

② 収益還元法

原則として、事業再生計画を前提に、支援完了時にそれ以降予測される事業収益に基づいて収益価格を求める。

なお、小規模な店舗併用住宅等については、賃貸収益を想定して収益価格を求めることもできる。賃料等の想定にあたっては、将来時点である価格時点における賃貸市場を推定して行う必要がある。

再生支援完了時におけるリファイナンスを想定した担保価値として求めるものであるため、上記事業収益による収益価格が積算価格等よりかなり低い場合等、建物を取壊すことが最有効使用と判断される場合も想定される。

(5) 清算価値の算定のための評価

清算した場合の不動産の価格を求めるものであるため、不動産鑑定評価基準の価格の種類に記載されている特定価格の要件である「法令等による社会適用性を背景とする」に該当し、早期売却を前提とした価格を求めることから、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う場合には、特定価格として評価を行う。

早期売却を前提とした価格を求める場合の早期売却減価については、(1)から(3)の類型に応じ、一定期間内に売却することを前提に、対象不動産の所在する地域の状況に応じて適切と判断される減価率を求め、これに乗じることにより、処分するものとしての価格を求める。

この場合の鑑定評価目的は、対象不動産を処分するものとして、競売手続きも念頭に売却した場合の市場価値を適切に求める事にあるため、通常より短期間で

売却した場合の適正な処分価格として求める必要がある。

なお、事業用不動産は一般に個別性が強く、汎用性が低い場合が多いので、早期売却減価の査定においては、対象不動産の市場性を十分に検討する必要がある。

また、対象不動産の最有効使用が建物等を取壊すことと判断される場合の建物等の取壊し費用は、早期売却による減価の対象とならないことにも留意する必要がある。

9. 成果報告書への記載事項

不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行う場合においては、想定した価格形成要因に係る条件等や省略した調査事項及び評価の方法についての記載が必要である。特に、地価公示価格のみで更地価格を求める等、一般的な鑑定評価手法と異なる手法を採用した場合はその旨の記載を行う。

また、以下の事項を調査価格の近傍など分かりやすい場所に記載する必要がある。

- 1) 価格調査の手順が不動産鑑定評価基準に定める手順と異なることから、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価とは結果が異なる可能性がある旨
- 2) 本価格調査は、成果報告書に記載された依頼目的及び利用者の範囲で使用されることを前提としたものであり、成果報告書に記載された以外の目的での使用及び記載されていない者への調査価格又は成果報告書の公表・開示・提出は想定していない旨

詳細については、価格等調査ガイドライン及び「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針参照。

以 上

【別表】

- ・不動産評価が必要となる局面と基準・価格等調査ガイドラインとの関係

【資料】

- ・資料1：株式会社東日本大震災事業者再生支援機構法の被災地域
- ・資料2：株式会社東日本大震災事業者再生支援機構のイメージ

鑑定評価基準委員会
東日本大震災関連運用指針検討小委員会

(敬称略)

役 職	氏 名	勤 務 先 名	備 考
小委員長	細 川 卓	東日本不動産コンサルタント（有）	鑑定評価基準委員会委員
委 員	遠 藤 公 正	一般財団法人日本不動産研究所 東北支社	専門委員
	吉 村 英 博	（有）英不動産鑑定	専門委員
	井 野 好 伸	一般財団法人日本不動産研究所 審査部	鑑定評価基準委員会委員
鑑定評価基準 委員長	奥 田 かつ枝	（株）緒方不動産鑑定事務所	
主任研究員	佐 藤 裕 人	公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会	

【別表】不動産評価が必要となる局面と基準・価格等調査ガイドラインとの関係

不動産評価が必要となる局面	求める価格 (概念)		価格時点 (価格調査の時点)	想定上の条件の付加			基準に則った鑑定評価の可否	基準に則らない価格調査を「不動産鑑定」が行うことの妥当性 (価格等調査ガイドラインによる「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価とそれ以外の価格等調査との峻別等」)
				条件の内容	3要件の検討	利用の範囲		
1.再生支援完了時の担保財産の価値の査定	正常価格と同様の市場条件の価格		<p>将来時点 (最長15年後)</p> <p>原則として現地調査を行った日</p>	<p>地域要因等につき、依頼者からの依頼に基づく条件を前提とする</p>	<p>実現性を満たしているとはいえない</p>	<p>・依頼者の内部利用 ・あるいは、依頼者が支援対象事業者の場合は提出先(震災支援機構)あり</p>	否	<p>①調査価格等が依頼者の内部における使用にとどまる場合 あるいは、 ②調査価格等が公表されない場合ですべての開示・提出先の承諾が得られた場合のいずれかに該当する場合に実施可</p>
2.清算価値の算定のための保有資産査定	処分するものとしての価格(早期売却を前提とした価格)	法令等による社会的要請を背景とする評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさない場合における不動産の経済価値	原則として現地調査を行った日	-	-	依頼者以外に開示、提出先あり(債権者、債務者)	可	
3.事業再生に必要な保有不動産の価格査定	正常価格と同様の市場条件の価格		原則として現地調査を行った日	・土壌汚染等のリスクがあるが考慮外とする。	<p>・所有者等が汚染除去を行うことについての確認が得られず、実現性を満たしているとはいえない</p> <p>・関係当事者の利益を書さないとはいえない</p>	依頼者以外に開示、提出先あり(債権者、債務者)	否	④調査価格等が公表されない場合ですべての開示・提出先の承諾が得られた場合に該当する場合に実施可
				・土壌汚染等のリスクがあるが考慮外とする。	-	依頼者以外に開示、提出先あり(債権者、債務者)	可	
			原則として現地調査を行った日	・土壌汚染等のリスクがあるが考慮外とする。	<p>・所有者等が汚染除去を行うことについての確認が得られず、実現性を満たしているとはいえない</p> <p>・関係当事者の利益を書さないとはいえない</p>	依頼者以外に開示、提出先あり(債権者、債務者)	否	④調査価格等が公表されない場合ですべての開示・提出先の承諾が得られた場合に該当する場合に実施可
基準 = 「不動産鑑定評価基準」の意味				が基準に則らない項目				

【資料 1】 株式会社東日本大震災事業者再生支援機構法の被災地域（平成 25 年 4 月 19 日時点）

株式会社東日本大震災事業者再生支援機構法の被災地域

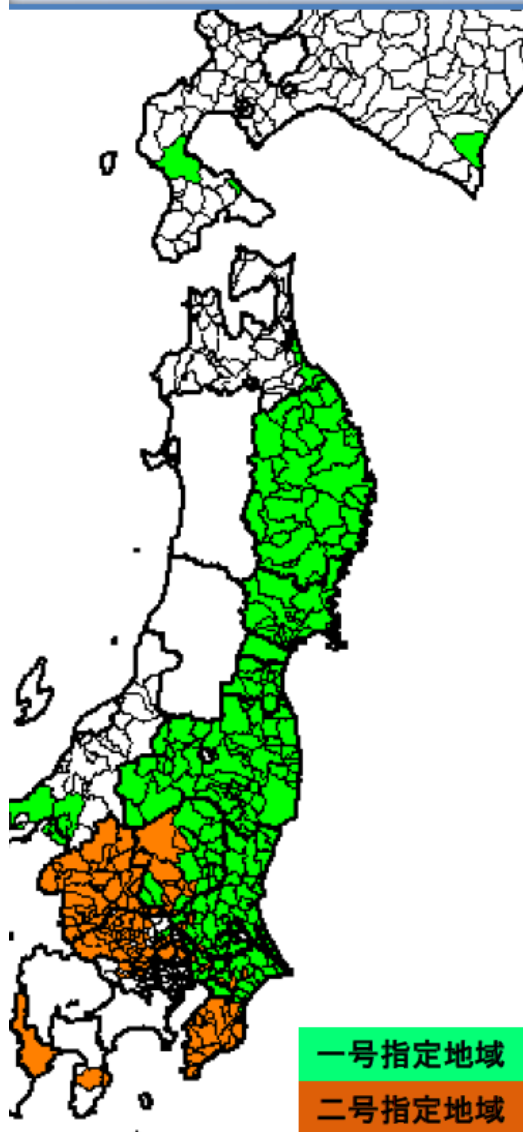
※株式会社東日本大震災事業者再生支援機構法第19条第1項の地域を定める政令(平成23年政令第397号)

一号:次に掲げる市町村の区域

北海道	鹿部町 八雲町 広尾町 浜中町
青森県	八戸市 三沢市 おいらせ町 階上町
岩手県	県内全市町村
宮城県	県内全市町村
福島県	県内全市町村
茨城県	水戸市 日立市 土浦市 古河市 石岡市 結城市 龍ヶ崎市 下妻市 常総市 常陸太田市 高萩市 北茨城市 笠間市 取手市 牛久市 つくば市 ひたちなか市 鹿嶋市 潮来市 常陸大宮市 那珂市 筑西市 坂東市 稲敷市 かすみがうら市 桜川市 神栖市 行方市 銚田市 つくばみらい市 小美玉市 茨城町 大洗町 城里町 東海村 大子町 美浦村 阿見町 河内町 利根町
栃木県	宇都宮市 足利市 佐野市 小山市 真岡市 大田原市 矢板市 那須塩原市 さくら市 那須烏山市 益子町 茂木町 市貝町 芳賀町 高根沢町 那須町 那珂川町
埼玉県	久喜市
千葉県	千葉市 銚子市 市川市 船橋市 松戸市 野田市 成田市 佐倉市 東金市 旭市 習志野市 柏市 八千代市 我孫子市 浦安市 印西市 富里市 匝瑳市 香取市 山武市 大網白里市 酒々井町 栄町 神崎町 多古町 東庄町 九十九里町 横芝光町 白子町
新潟県	十日町市 上越市 津南町
長野県	野沢温泉村 栄村

二号:原発事故に関する国による農林水産物の出荷制限指示又は都道府県知事による出荷等制限要請に係る地域として主務大臣が定める地域

茨城県	守谷市 八千代町 五霞町 境町
栃木県	栃木市 鹿沼市 日光市 下野市 上三川町 壬生町 野木町 岩舟町 塩谷町
群馬県	前橋市 高崎市 桐生市 伊勢崎市 太田市 沼田市 館林市 渋川市 藤岡市 富岡市 安中市 みどり市 榛東村 吉岡町 上野村 神流町 下仁田町 南牧村 甘楽町 中之条町 長野原町 嬭恋村 草津町 高山村 東吾妻町 片品村 川場村 昭和村 みなかみ町 玉村町 板倉町 明和町 千代田町 大泉町 邑楽町
埼玉県	さいたま市 川越市 熊谷市 行田市 秩父市 所沢市 飯能市 本庄市 東松山市 春日部市 狭山市 深谷市 上尾市 越谷市 入間市 新座市 桶川市 富士見市 蓮田市 坂戸市 鶴ヶ島市 日高市 ふじみ野市 白岡市 伊奈町 三芳町 毛呂山町 越生町 滑川町 嵐山町 小川町 吉見町 鳩山町 ときがわ町 横瀬町 皆野町 長瀬町 小鹿野町 東秩父村 美里町 神川町 寄居町 宮代町
千葉県	館山市 木更津市 茂原市 勝浦市 市原市 流山市 鴨川市 鎌ヶ谷市 君津市 富津市 四街道市 袖ヶ浦市 八街市 白井市 南房総市 いすみ市 芝山町 一宮町 睦沢町 長生村 長柄町 長南町 大多喜町 御宿町 鋸南町
東京都	青梅市 東大和市 武蔵村山市 あきる野市 瑞穂町
静岡県	静岡市 伊豆市 伊東市



一号指定地域

二号指定地域

出典：株式会社東日本大震災事業者再生支援機構ホームページ

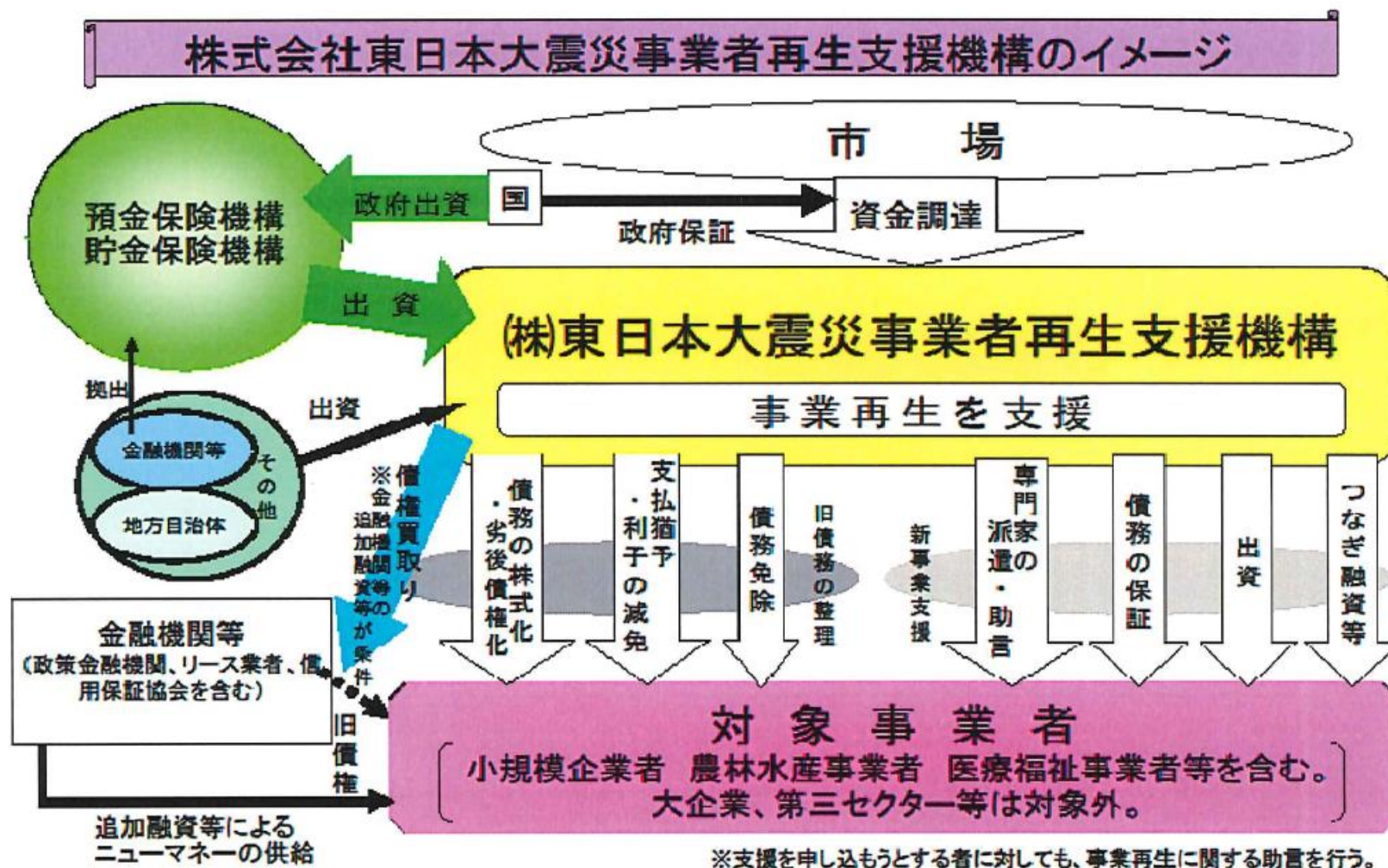
株式会社東日本大震災事業者再生支援機構法の被災地域

【参考】二号指定地域における出荷、販売等の制限された農林水産物

都道府県	市町村	出荷制限等農林水産物
茨城県	守谷市	茶、イノシシ肉、ホウレンソウ、カキナ、パセリ、原木シイタケ
	五霞町	茶、イノシシ肉、ホウレンソウ、カキナ、パセリ
	八千代町 境町	イノシシ肉、ホウレンソウ、カキナ、パセリ
栃木県	栃木市	茶、牛肉、イノシシ肉、シカ肉、乾シイタケ、ホウレンソウ、カキナ、原木シイタケ
	壬生町	牛肉、イノシシ肉、シカ肉、乾シイタケ、原木シイタケ、原木クリタケ、原木ナメコ、ホウレンソウ、カキナ
	下野市 岩舟町	牛肉、イノシシ肉、シカ肉、乾シイタケ、ホウレンソウ、カキナ
	塩谷町	牛肉、イノシシ肉、シカ肉、乾シイタケ、原木シイタケ、ホウレンソウ、カキナ、キノコ(野生)、原木クリタケ、コシアブラ(野生)
	野木町	牛肉、イノシシ肉、シカ肉、ホウレンソウ、カキナ
	鹿沼市	茶、牛肉、イノシシ肉、シカ肉、乾シイタケ、原木クリタケ、原木シイタケ、ヤマメ、ホウレンソウ、カキナ、キノコ(野生)、原木ナメコ、コシアブラ(野生)、わらび(野生)
	日光市	牛肉、イノシシ肉、シカ肉、乾シイタケ、原木ナメコ、原木シイタケ、ヤマメ、イワナ、ニジマス、ヒメマス、プラウトラウト、ホウレンソウ、カキナ、キノコ(野生)、タケノコ、コシアブラ(野生)、さんしょう(野生)、ぜんまい(野生)
	上三川町	牛肉、イノシシ肉、シカ肉、原木クリタケ、原木シイタケ、ホウレンソウ、カキナ
群馬県	桐生市 渋川市	茶、ホウレンソウ、カキナ、イノシシ肉、クマ肉、シカ肉、ヤマドリ肉
	前橋市 高崎市 伊勢崎市 太田市 沼田市 館林市 藤岡市 富岡市 安中市 みどり市 榛東村 吉岡町 上野村 神流町 下仁田町 南牧村 甘楽町 中之条町 長野原町 嬭恋村 草津町 高山村 東吾妻町 片品村 川場村 昭和村 みなかみ町 玉村町 板倉町 明和町 千代田町 大泉町 邑楽町	ホウレンソウ、カキナ、イノシシ肉、クマ肉、シカ肉、ヤマドリ肉
埼玉県	さいたま市 川越市 熊谷市 所沢市 飯能市 本庄市 東松山市 春日部市 狭山市 深谷市 上尾市 入間市 新座市 富士見市 坂戸市 鶴ヶ島市 日高市 ふじみ野市 白岡市 三芳町 毛呂山町 越生町 滑川町 嵐山町 小川町 鳩山町 ときがわ町 東秩父村 美里町 寄居町 宮代町	茶
	鳩山町、ときがわ町	茶、キノコ(野生)
	横瀬町 皆野町	原木シイタケ、キノコ(野生)
	行田市 秩父市 越谷市 桶川市 蓮田市 伊奈町 吉見町 長瀬町 小鹿野町 神川町	原木シイタケ
千葉県	勝浦市 八街市	茶、イノシシ肉
	流山市 君津市 富津市	原木シイタケ、イノシシ肉
	木更津市 市原市 芝山町	タケノコ、イノシシ肉
	白井市	タケノコ、原木シイタケ、イノシシ肉
	館山市 茂原市 鴨川市 鎌ヶ谷市 四街道市 袖ヶ浦市 南房総市 いすみ市 一宮町 睦沢町 長生村 長柄町 長南町 大多喜町 御宿町 鋸南町	イノシシ肉
東京都	青梅市 東大和市 武蔵村山市 あきる野市 瑞穂町	茶
静岡県	静岡市	茶
	伊豆市 伊東市	乾シイタケ

出典：株式会社東日本大震災事業者再生支援機構ホームページ

【資料2】株式会社東日本大震災事業者再生支援機構のイメージ(平成23年12月19日時点)



出典：株式会社東日本大震災事業者再生支援機構ホームページ