

平成 28 年 5 月
平成 28 年 12 月一部改正

「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」に対応する不動産の価格等調査のための運用指針（研究報告）

—個人債務者の債務整理における不動産の評価—

○ 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債務整理.....	1
II. 「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」の概要.....	2
1 目的・債務整理の準則.....	2
2 対象となりうる債務者および債権者.....	2
3 登録支援専門家の登録.....	2
4 登録支援専門家の委嘱.....	3
5 債務整理の開始等.....	3
7 調停条項案の作成及び提出.....	3
8 特定調停の申立て.....	4
9 債務者の信用情報.....	4
III. 不動産評価が必要となる局面.....	7
1. 調停条項案作成のための財産の評定.....	7
2. 処分・換価の代わりに「公正な価額」の評価.....	7
IV. 不動産評価の方法及び留意点.....	8
1. 評価の位置づけ.....	8
2. 依頼者.....	9
3. 評価対象となる不動産.....	9
4. 求める価格の種類.....	9
5. 価格時点（価格調査の時点）.....	9
6. 被災地域内に存する不動産の評価について.....	10
(1) 対象不動産の確定及び確認.....	10
ア. 物的確定及び確認にあたっての留意点.....	10
イ. 権利の態様の確定及び確認にあたっての留意点.....	11
(2) 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件等.....	11
(3) 価格形成要因についての調査.....	11
(4) 価格を求める評価手法.....	12
ア. 更地の評価.....	12
イ. 建物及びその敷地の評価.....	19

ウ. 区分所有建物及びその敷地の評価	21
エ. 早期売却減価	21
7. 被災地域外に存する不動産の評価について	22
8. 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個人や個人事業主については、法的倒産手続によらずに、債権者と債務者の合意に基づき債務整理を公正かつ迅速に行うための自主的自律的な準則として「個人債務者の私的整理に関するガイドライン 平成 23 年 7 月」が作成され、運用されて今日までに多くの実績が積み重ねられてきている。

しかし、東日本大震災以降も、地震や暴風、豪雨等による様々な自然災害が発生しており、将来的にもこのような自然災害の発生は避けて通れない。そこで、このような自然災害の影響によって、住宅ローンを借りている個人や事業性ローン等を借りている個人事業者の経済的再建を支援するための一般的枠組みが作られることとなった。

本運用指針は、「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン 平成 27 年 12 月」に従って行われる債務整理において、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、被災した債務者の救済が主眼とされるため、簡易・大量・迅速な評価による対応が必要となる。

したがって、以下に記載するように、本運用指針は、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行うことを主として想定したものとなっている。

本運用指針を参考に、調査の手順や鑑定評価手法を省略した評価は、不動産鑑定評価基準に則った手順や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、債務免除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。

(今回(平成 28 年 11 月)の改正は、①熊本地震に対応した登録支援専門家(不動産鑑定士)から寄せられた質問に対する回答②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(NO2)の改正(平成 28 年 10 月)に対応している。)

I. 本運用指針が対象とする債務整理

「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン 平成 27 年 12 月 自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン研究会」(以下「本ガイドライン」という。)に基づく債務整理を対象とする。具体的には、本ガイドラインに基づき一般社団法人全国銀行協会(以下「全銀協」という。)から委嘱を受けた不動産鑑定士が行う対象債務者が所有する不動産の価格調査が対象となる。

II. 「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」の概要

1 目的・債務整理の準則

本ガイドラインは、平成 27 年 9 月 2 日後に災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号）の適用を受けた自然災害の影響を受けたことによって、住宅ローン等の既往債務を弁済できなくなった個人債務者を破産手続き等の法的倒産手続によらずに、債権者と債務者の合意に基づき、債務の全部又は一部を減免することを内容とする債務整理を公正かつ迅速に行うための準則を定めることにより、債務者の債務整理を円滑に進め、債務者の自助努力による生活や事業の再建を支援し、ひいては被災地域の復興・再活性化に資することを目的としている。

本ガイドラインには法的拘束力はない（注）ものの、金融機関等である対象債権者、債務者並びにその他の利害関係人によって自発的に尊重され遵守されることが期待されている。

（注）東日本大震災により被災を受けた個人や個人事業主を対象とした個人債務者の私的整理に関するガイドラインでは、その実行を含め、利害関係者が自発的に遵守する仕組みとなっていた。今回は本ガイドラインそのものには法的拘束力はないが、特定調停制度を利用することにより、合意内容に法的拘束力を持たせる仕組みをもっている。

2 対象となりうる債務者および債権者

(1) 債務者

住居、勤務先等の生活基盤や事業所、事業設備、取引先等の事業基盤などが災害の影響を受けたことによって、住宅ローン、住宅のリフォームローンや事業性ローンその他の既往債務を弁済することができないこと又は近い将来において既往債務を弁済できなくなることが確実と見込まれる個人が対象となる。事業者の場合には、その事業に価値があり、再建の可能性があることが適用の条件となる。

(2) 債権者

金融機関等（銀行、信用金庫、信用組合、労働金庫、農業協同組合、漁業協同組合、政府系金融機関、貸金業者、リース会社、クレジット会社及び債権回収会社並びに信用保証協会、農業信用基金協会等及びその他の保証会社）であるが、本ガイドラインに基づく債務整理を行う上で必要なときは、その他の債権者を含む。

3 登録支援専門家の登録

本ガイドラインに基づく手続を実施するための第三者機関は設立されないが、債務整理を円滑に実施するための手続きを支援する者として、弁護士、公認会計士、税理士及び不動産鑑定士の各専門家の登録を行うこととされている。

専門家の登録は ①日本弁護士連合会及び弁護士会②日本公認会計士協会及び各地域会③日本税理士会連合会及び各税理士会④公益社団法人日本不動産鑑定士

協会連合会及び各不動産鑑定士協会 で行うものとされており、各団体は各団体の内部規定に従って支援専門家登録簿を作成して公衆の縦覧に供されることとなる。

日本弁護士連合会、日本公認会計士協会、日本税理士会連合会及び公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会は、支援専門家登録簿を全銀協に提出することになっており、全銀協が本ガイドライン実施のための事務局としての役割を果たすこととなる。

4 登録支援専門家の委嘱

債務整理の申し出を行おうとする債務者（以下「対象債務者」という。）は、対象債権者のうち元金総額が最大の債権者に対して、本ガイドラインに基づく手続きに着手することを申し出て同意書面を取り付ける。対象債務者は、前記3に掲げる専門家の各団体を通じて、全銀協に対して、同意書面を添付して、登録支援専門家を委嘱することを依頼する。

全銀協は、各団体の推薦を踏まえて登録支援専門家の委嘱を行う。

5 債務整理の開始等

対象債務者は、全ての対象債権者に対して、本ガイドラインに基づく債務整理を書面により、同一の日に申し出る。また、全ての対象債権者に対して、財産目録、債権者一覧表等必要な書類を提出する。

なお、この申し出及び必要書類の提出は、登録支援専門家を経由して行うことができる。

6 一時停止

一時停止とは債務整理開始後、対象債権者間の平等を害する行為を禁止するための措置である。

対象債務者は、全ての対象債権者の同意なく新たな債務を負担したり、資産を処分したり、一部の対象債権者のみに債務を弁済したり、あるいは担保提供したりしてはならない。

また、対象債権者は与信残高を維持し、対象債務者に対する相対的地位の改善をしてはならず、担保権の実行手続もしてはならない。

なお、一時停止の期間は、前項の債務整理の申し出があった時点から本ガイドラインに基づき債務整理が終了した日までとされている。

7 調停条項案の作成及び提出

対象債務者は、調停条項案を作成の上、登録支援専門家を経由して全ての対象債権者に提出する必要があるが、登録支援専門家の支援を受けて、調停条項案の提出前に対象債権者等との事前協議を行い、対象債権者から調停条項案への理解を得る

よう努めなければならない。

また、調停条項案は、破産手続きによる回収の見込みと同等以上の回収を得られる見込みがあるなど、対象債権者にとって経済的な合理性が期待できる内容としなければならない。

① 非事業主（住宅ローン債務者等）及び②に該当しない個人事業主

以下の事項を含む調停条項案を作成する。

- a 債務の弁済ができなくなった理由
- b 財産の状況（財産の評定は、原則として、財産を処分するものとして行う。）
- c 債務弁済計画（原則5年以内）
- d 資産の換価・処分の方針
- e 対象債権者に対して債務の減免、期限の猶予その他の権利の変更を要請する場合はその内容

② 事業から生じる将来の収益による弁済により事業の再建・継続を図ろうとする個人事業主

調停条項案に前記①の各事項に加え、事業計画（ア、事業見通し イ、収支計画 ウ、災害発生前から既に事業利益が赤字であったときは、赤字の原因とその解消の方策を記載するとともに、調停成立後おおむね5年以内を目途に黒字に転換する内容とする）を含める。

8 特定調停の申立て

本ガイドラインに基づく債務整理に当たっては、特定調停手続きを利用することとしている。

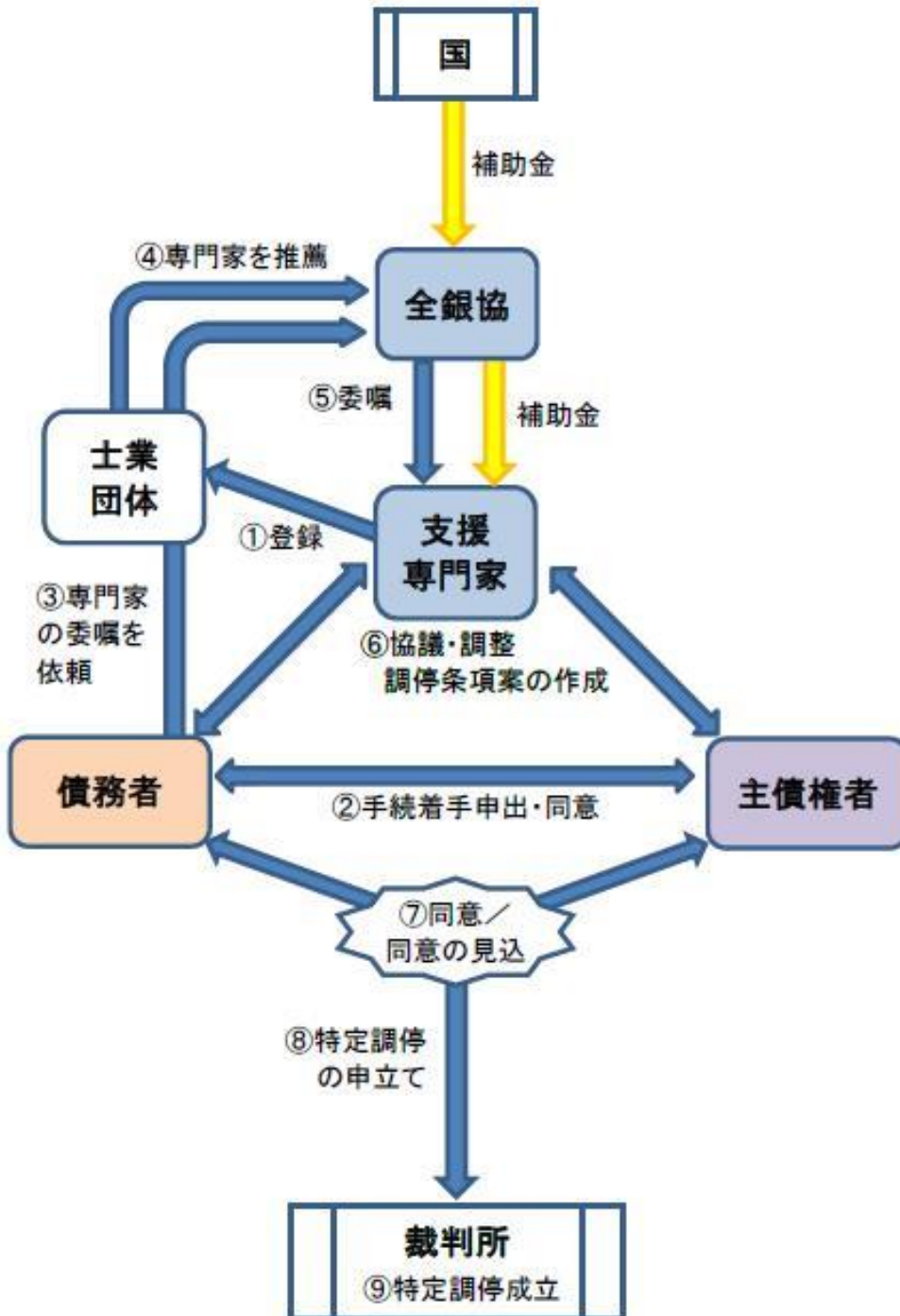
全ての対象債権者から調停条項案に同意あるいは同意の見込みを得た対象債務者は、簡易裁判所に対し、特定債務等の調整の促進のための特定調停に関する法律第3条第1項に基づき特定債務等の調整に係る調停の申し立てを行う。

9 債務者の信用情報

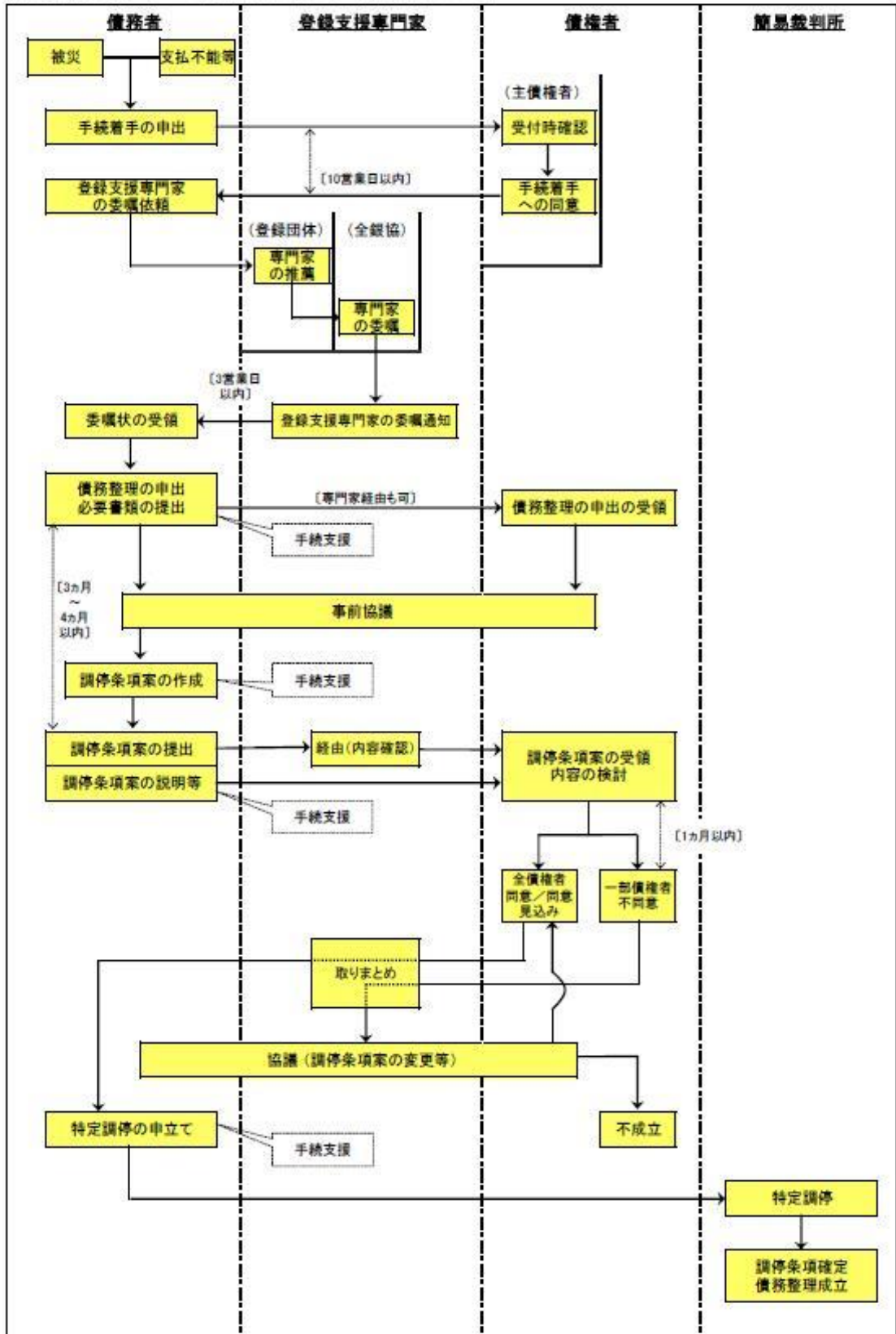
対象債権者は、対象債務者が債務整理を行った事実その他の債務整理に関する情報（代位弁済に関する情報を含む。）を、信用情報登録機関に報告、登録しないこととする。

○「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」 自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン研究会（平成27年12月）を基に作成

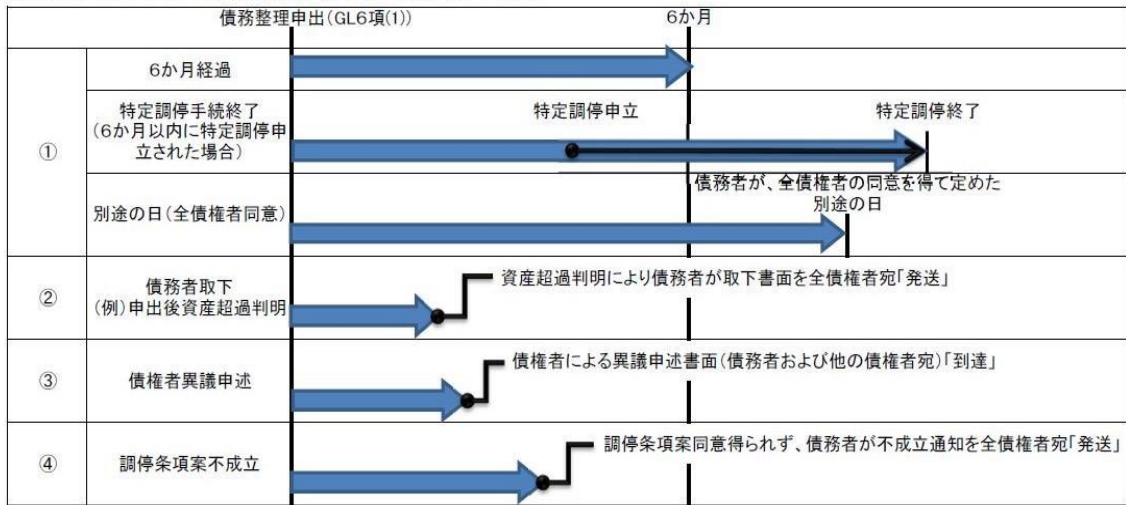
自然災害による被災者の債務整理支援スキーム



(参考) 手続の流れのイメージ(資料作成の都合上、一部簡略化等している)



(参考)本ガイドラインに基づく債務整理の終了(GL6項(5))(イメージ図)



⇒なお、一時停止の期間は、本ガイドラインに基づく債務整理が終了した日まで(GL7項(2))

Ⅲ. 不動産評価が必要となる局面

1. 調停条項案作成のための財産の評定

対象債務者は、調停条項案を作成する際に、財産の評定を行う必要がある。この財産の評定は、主として破産の場合の回収見込みを評定し、調停条項案による弁済との比較を行うために行われるものであり、原則として、債務整理の申出時点の対象債務者の財産（破産手続において自由財産とされるものを除く。）について、当該財産を処分するものとして評価を行うこととされている。この財産に不動産が含まれる場合、当該不動産について、不動産鑑定士に評価が求められる。

この場合の評価は、本ガイドラインを運用する全銀協が国庫の費用をもって、あらかじめ登録を受けた不動産鑑定士に登録支援専門家としての業務を委嘱し、その一環として実施されるものであり、簡易・大量・迅速な評価に対応する公的必要性が認められ、本運用指針が適用される。

一方、本ガイドラインに基づかず、対象債務者あるいは対象債務者の申し出代理人弁護士から依頼を受けた場合には、対象債務者サイドの何らかの特別な必要性があつて評価が求められるものであり、本ガイドラインに基づく依頼ではないため、本運用指針が適用される場面ではなく、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価もしくは不動産鑑定評価基準に則らない価格調査として、価格等調査ガイドラインに従った価格調査を行う必要がある。

2. 処分・換価の代わりに「公正な価額」の評価

対象債務者は、財産を処分・換価しない代わりに、公正な価額に相当する額を弁済

することによりその財産を手許に残すことができ、この場合に公正な価額の評価を求められる場合もありうる。

「公正な価額」とは、適切な基準日を設定して、財産を処分するものとして評価することになるが、前記1.の調停条項案作成のための財産の評定時と価格時点や地域の状況が異ならない限り同じ価額になるものと考えられ、不動産鑑定士に再評価が求められる場合は少ないと思われる。

全銀協が、関係当事者の合意形成のために必要性を認めて再評価を依頼してきた場合には本運用指針が適用される。

IV. 不動産評価の方法及び留意点

1. 評価の位置づけ

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いが、本ガイドラインに基づく債務整理の在り方を踏まえ、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。

不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行う場合の、価格等調査ガイドラインの「I. 4. 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と則らない価格等調査の峻別等」については、本運用指針に従うことにより、以下に該当する。

⑤その他「II. 1. 依頼目的、利用者の範囲等」等を勘案して不動産鑑定評価基準に則らないことに合理的な理由がある場合

本運用指針に従った評価について、上記⑤に記載される「合理的な理由」があると認められる理由は、本運用指針が対象とする「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」が、災害救助法の適用を受けた自然災害の影響を受けたことにより、住宅ローンや事業性ローン等の既往債務を弁済できなくなった個人債務者の債務整理により、債務免除等を行うことにより、債務者の自助努力による生活や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とを踏まえ、当該制度の趣旨に基づく特別な対応を行う必要があることによる。

本ガイドラインは、災害救助法の適用を受けた自然災害の被災者を支援するために作成されたものであり、関係者に対して公正かつ迅速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。一方、本ガイドラインに基づき、短期間に大量・迅速な評価に対応するためには、不動産鑑定評価基準が要請する手順等の一部を省略することもやむを得ないものと判断する。

このような背景から、本運用指針は、III.1、2に記載した債務整理のみを対象としたものであり、他の倒産手続に係る不動産の評価にただちに適用することがないように留意する必要がある。

2. 依頼者

本ガイドラインに基づき不動産の評価が求められるのは、対象債務者のために登録支援専門家が作成を支援する調停条項案に、債務整理の申し出時の財産の状況として財産の価額を記載するために、財産を処分するものとして評価する場合であり、その後の債務整理の進捗状況により再評価を行う場合を含む。

全銀協は、登録支援専門家に対して、登録支援専門家として行う業務を委嘱し、その報酬を支払う主体となるが、個々の不動産の価格調査業務の依頼者は、対象債務者（例外的に対象債権者が依頼者となることがある。）となるのが原則である。不動産の評価に精通していない対象債務者や対象債権者が依頼者となって、価格調査業務委託契約を締結することとなることから、初回委嘱登録支援専門家に契約内容の確認を求めるべきである。

なお、価格調査業務を受託する不動産鑑定士は、全銀協から対象債務者が所有する不動産の価格を調査することを委嘱業務として明示され、追加委嘱を受けて登録支援専門家となる。

3. 評価対象となる不動産

債務整理の申し出時点において対象債務者が所有する全ての財産（破産手続きにおいて自由財産とされるものを除く。）が評価の対象となるため、災害救助法の適用を受けた被災地域に存する不動産に限らず、被災地域以外に存する不動産も本ガイドラインに基づく評価の対象となる。

4. 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。

また、当該調査価格は、基本的に本ガイドラインが求める、処分するものとしての価格（早期売却を前提とした価格）を求めるものとなるため、当該価格の性格について調査価格の説明として記載する。

「公正な価額」として表記されている局面においても、不動産鑑定士が求める価格の性格は同じであり、処分するものとしての価格を求めることに留意する。

5. 価格時点（価格調査の時点）

本ガイドラインの運営上、対象債務者からの債務整理の申し出時を価格時点とすることとしている。ただし、関係者の合意形成の必要性から、対象債務者あるいは初回委嘱登録支援専門家（以下「対象債務者等」という。）が全銀協及び対象債権者の同意を得て、価格時点を別途定めることもありうると思われるので、この場合にはその

指示に従うものとする。

6. 被災地域内に存する不動産の評価について

(1) 対象不動産の確定及び確認

本運用指針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、対象債務者等から、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調査であることを成果報告書に記載する。

[価格調査に必要な対象不動産に係る資料等]

- ① 対象不動産が更地である場合
 - ・ 対象不動産の場所を示す地図
 - ・ 登記事項証明書
 - ・ 不動産登記法 14 条地図、公図
 - ・ 固定資産評価証明書
 - ・ 罹災証明書
 - ・ 価格調査の依頼書

- ② 対象不動産が建物及びその敷地である場合
 - ①に加えて
 - ・ 建物の登記事項証明書
 - ・ 建物の固定資産評価証明書
 - ・ 建物図面
 - ・ 事業用不動産である場合は対象債務者が作成する事業計画
 - ・ 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

- ③ 対象不動産が区分所有建物及びその敷地である場合
 - ①に加えて
 - ・ 建物の登記事項証明書
 - ・ 建物の固定資産評価証明書
 - ・ 建物図面
 - ・ 管理規約

ア. 物的確定及び確認にあたっての留意点

上記の資料に基づき、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、対象債務者等に確認を行い、新たな資料の提出を受けるか、対応について協議し、対象債務者等からの指示による旨（基準に則らない調査範囲等条件の設定）について成果報告書に記載する。

現地調査を行うことができない不動産、あるいは現地調査を行わない不動産の評価は、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全銀協、対象債務者等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（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、あるいは対象債務者等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、対象債務者等の提示する前提条件に基づくものであること。

イ. 権利の態様の確定及び確認にあたっての留意点

不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行う場合は、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対象債務者等から提示される登記事項証明書、各種契約書等により対象不動産の権利の確定及び確認を行うことができる。

(2) 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件等

不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行う場合は、対象債務者等の同意のもとに、想定上の条件又は調査範囲等条件を設定することができる。ただし、被災地における復興計画等については、当該計画等を想定上の条件として設定するか否かによって、価格が大きく異なることが予測される。

したがって、本運用指針が対象とする価格調査においては、想定上の条件のうち、復興計画等については、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、本運用指針に記載があるように、復興計画等については、価格時点においての状況の確認を行い、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。

(3) 価格形成要因についての調査

価格調査にあたっては、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調査を行う場合は、土壌汚染調査や放射能の影響等調査の一部について省略（基準に則らない調査範囲等条件を設定）す

ることができる。調査を省略した価格形成要因については、その旨を成果報告書に記載する。

(4) 価格を求める評価手法

本運用指針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。

ア. 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、少なくとも、土地価格については、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。標準地等と比較して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。

東日本大震災の経験をふまえ平成 28 年 10 月に改正された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（NO2）で示された更地の評価における留意点を以下に掲げる。

① 震災前の地価公示価格等（地価調査価格を含む）を用いる場合

震災前の地価公示価格等からの規準等を行う場合は、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、標準地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¹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、同一需給圏内の、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等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¹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

¹ 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。

運用指針からの展開一」（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²。

② 震災後の地価公示価格等（地価調査価格を含む）を用いる場合

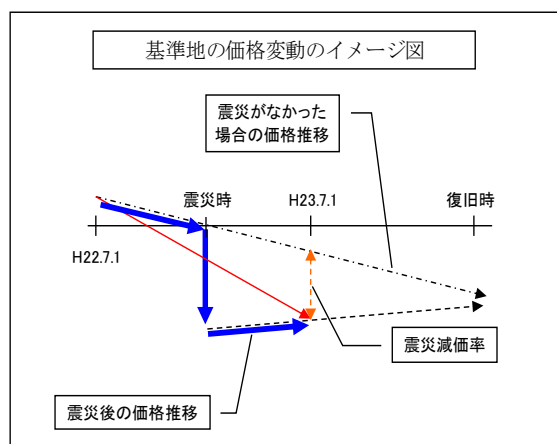
震災後の地価公示価格等からの規準等を行う場合は、1 月 1 日または 7 月 1 日から価格時点までの価格変動について、震災後の価格変動率から時点修正率を判断する。

市場における価格変動率が把握できない場合は、標準地等の 1 月 1 日または 7 月 1 日時点における被災状況及び復旧状況を前提とした震災格差率や価格時点の震災格差率などを参考として、適用する時点修正率を判断することが必要となる。

なお、被害を受けていない地域に属する地価公示価格等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。

被災状況、復旧・復興状況の相違は、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。

² 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。



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. 震災前の地価公示価格等を採用する場合

- 不動産取引市場が回復するまでの期間、震災前の地価公示価格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調査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. 震災後の地価公示価格等を採用する場合

- 不動産取引市場が回復するまでの期間の震災後の地価公示価格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調査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地価公示価格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、対象地の調査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地価公示価格等が得られず、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地価公示価格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、震災後の地価公示価格等は、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地価公示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、地価公示価格等に復興計画への期待が加味して取引されていると認められる時は、不動産取引市場の動向を踏まえ、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、調査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等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³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。

³ 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。

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。

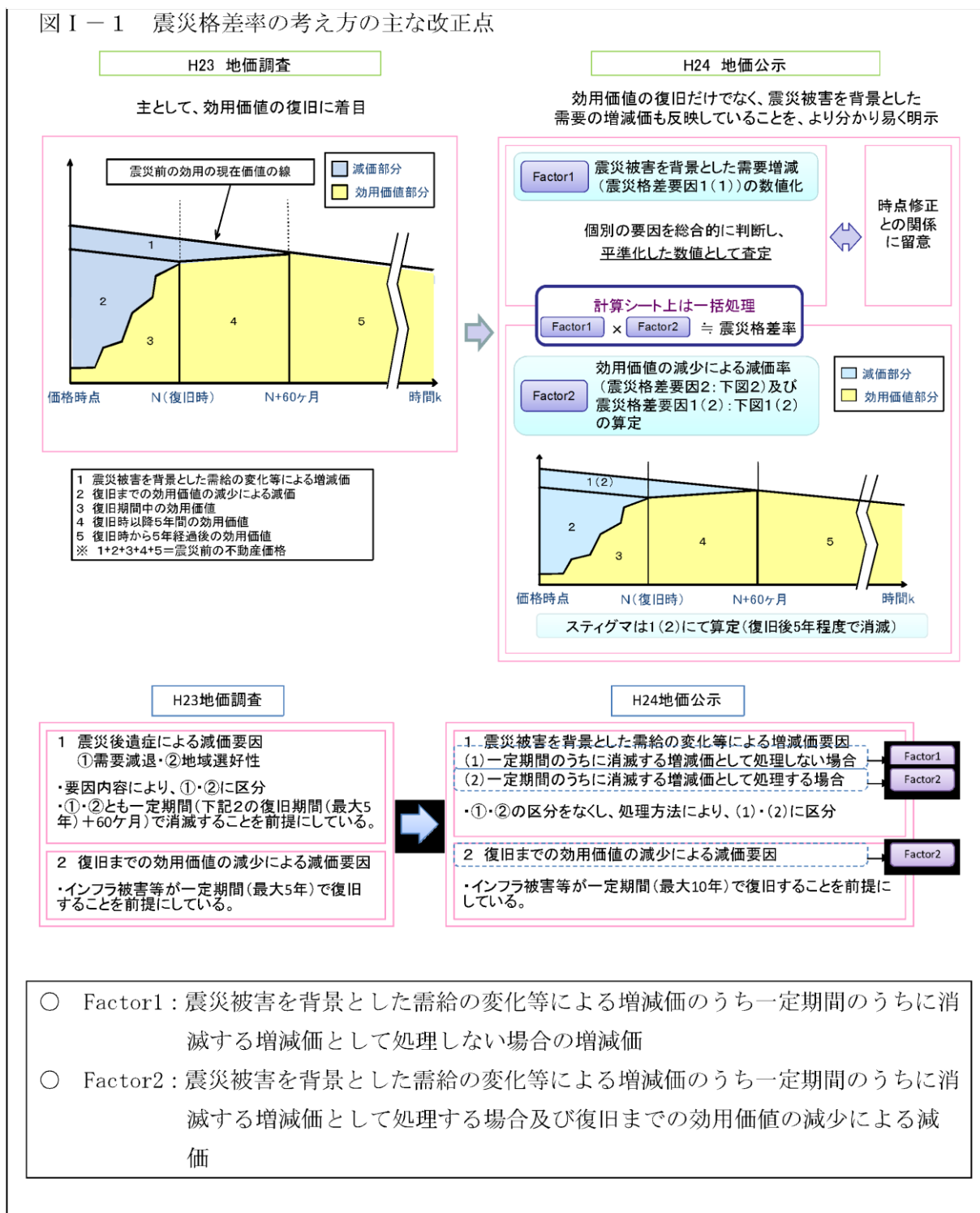
[参考] 地価調査震災運用指針と地価公示震災運用指針

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



イ. 建物及びその敷地の評価

① 自用の建物及びその敷地

a. 居住用途の場合等

(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、被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、被災によって建物等が損傷している場合には、被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、被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。

建物が存在しているが、全壊、あるいは半壊の状況にあり、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。所有者に発生しない取壊し費用の負担については、取壊し費用の査定において考慮する。

b. 事業の用に供する不動産の場合

対象不動産が賃貸以外の事業の用に供する不動産の場合は、その利用形態に応じて、求める価格に対する説得力の観点から、a.の方法に加えて、収益還元法を必要に応じて適用する。

収益還元法の適用にあたっては、将来の事業収支について予測することが必要となるが、本ガイドラインに基づく債務整理においては、対象債務者は登録支援専門家の支援を受けて、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、参考とすることができる。

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、対象債務者が登録支援専門家の支援を受けて作成するものであり、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、個人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、事業計画を作成した登録支援専門家等から、説明をうける必要がある。

なお、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。

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a.と同様である。

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、a.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、対象債務者等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。

なお、東日本大震災において以下の事情が観察されたので、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(№2)を以下に引用する。

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。

なお、事業用不動産に該当する場合には、①b. に準じ、賃借人等の事業計画に十分留意する必要がある。

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。

ウ. 区分所有建物及びその敷地の評価

対象不動産が区分所有建物及びその敷地である場合は、取引事例比較法の適用により価格調査を行うことを原則とする。

取引事例が被災前のものである場合は、被災による価格形成要因の変動を地域要因の比較または個別的要因の比較に反映させることにより価格を求める。

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。

この場合、区分所有建物全体の階層別・位置別効用比に着目して、対象不動産の調査価格に反映すべき場合があることに留意する必要がある。

エ. 早期売却減価

処分するものとしての価格を求める場合の早期売却減価については、アからウの類型に応じ、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。

求める価格については、一般に、対象債権者は競売を行った場合との比較を行うことに留意する。この場合、民事執行法の規定に従い強制的に実施されることによる競売不動産特有の各種制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引き渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、瑕疵担保責任がないこと等）等と法的強制によらずに、本ガイドラインに基づき債務整理がなされる本件の場合との比較検討を十分に行って減価率を求めることが必要である。

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。

7. 被災地域外に存する不動産の評価について

対象債務者が所有する不動産で、災害救助法の適用を受ける被災地域外に存するものでも評価の対象とされる場合がある。この場合、被災地域内に存する不動産に関する評価とは異なり、被災不動産等としての特別な配慮は不要となる。しかし、この場合にも、破産処理との比較における検討が必要であることから、処分するものとしての価格を求めることになる。

但し、早期売却による減価率の査定については、対象不動産の存する地域の実情に配慮して、よりきめの細かい対応をする必要がある。

8. 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、省略した調査事項、評価の方法についての記載が必要である。特に、鑑定評価手法と異なる方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

調査研究委員会

自然災害の被災地対応鑑定評価実務の検討小委員会

(敬称略)

役職	氏名	勤務先名称	所属地域
小委員長	北 條 誠 一 郎	(公社)東京都不動産鑑定士協会	東京
委員	箕 輪 安 洋	日本土地建物(株)	東京
調査研究委員長	鴫 澤 省 一	日本土地建物(株)	東京
調査研究副委員長	杉 浦 綾 子	(株)緒方不動産鑑定事務所	東京