

鑑 1 号
平成 23 年 4 月 4 日

会 員 各 位

社団法人 日本不動産鑑定協会
会 長 神 戸 富 吉
(職 印 省 略)

財務諸表に係る鑑定評価等対応特別委員会
委員長 緒 方 瑞 穂
(職 印 省 略)

賃貸等不動産の価格調査における東日本大震災 の影響に関する評価上の取扱いについて

本年 3 月 11 日に発生した東北地方太平洋沖地震等は、東北地方を中心に北海道から関東地方にかけての広い範囲に甚大な被害を与えるとともに、東京電力福島第一原子力発電所の事故や首都圏等における電力の供給不足といった深刻な問題をも引き起こしている。

このような状況において、震災によって建物やライフラインに損傷等が生じた地域及び当該地域に存する不動産については、価格形成要因に様々な変化が起きている可能性が否定できないので、当該地域に存する不動産の鑑定評価を行うに当たっては、価格形成要因の変化を実地調査等により十分に把握したうえで、価格に与える影響を適切に判定することが必要となる。

しかしながら、震災後に行う賃貸等不動産の価格調査においては、時間の制約等から、価格形成要因の変化の有無及びその程度を判断するために必要な資料を十分に入手できないことが考えられるので、当面の間、下記の対応を行うことができるものとする。

記

1. 原則的時価算定について

- (1) 「財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的考え方（以下「財表価格調査の基本的考え方」という。） V. 価格調査の実施の指針 2. 原則的時価算定の実施の指針 (1)総則」について

「原則的時価算定においては、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うこととする。ただし、不動産鑑定評価基準に則ることができない場合その他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（これらの場合を例示すれば①から⑥までに掲げるものがある。）には、この限りではない。」について、「東日本大震災による影響を考慮外とする価格調査を行う場合。」を不動産鑑定評価基準に則ることができない場合その他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とする。

- (2) 「財表価格調査の基本的考え方 V. 価格調査の実施の指針 2. 原則的時価算定の実施の指針 (2)価格調査の基本的事項」について

原則的時価算定においては、依頼者において、財務諸表に東日本大震災に係る注記（例：東日本大震災の影響を考慮していない旨等の注記）がなされる場合、または、東日本大震災による影響が確定した時点において当該影響を考慮した対応がなされる場合、東日本大震災による影響を考慮外とする想定上の条件を付加することができるものとする。なお、この場合の価格調査は、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査となる。

また、財表価格調査の基本的考え方脚注 1 による算定（時点修正）においても同様に考えるものとする。

※ 「震災による影響を考慮外とする」とは、経済情勢の全般的動向といった一般的要因の変化の影響は考慮するものの、地域要因や個別的要因については、震災前の状態を所与とすることである。

また、震災による不動産市場への影響は地域によって異なることから、当該影響については、一般的要因ではなく、基本的には地域要因に関するものと捉えることが適当である。

- (3) 「財表価格調査の基本的考え方 V. 価格調査の実施の指針 2. 原則的時価算定の実施の指針(3)価格調査の手順」について

東日本大震災による影響を考慮外とする価格調査を行う場合には、当該想定上の条件に係る部分以外は、不動産鑑定評価基準に則るものとする。

(4) 「財表価格調査の基本的考え方 V. 価格調査の実施の指針 2. 原則的時価算定の実施の指針(4)成果報告書の記載事項等」について

東日本大震災による影響を考慮外とする価格調査を行う場合においても、当該震災により対象不動産やその周辺地域が大きな影響を受けているときには、依頼者から提供を受けた資料等により、当該震災後の対象不動産やその周辺地域の状況を成果報告書に記載することが望ましい。

2. 原則的時価算定における再評価（財表価格調査の基本的考え方 V. 価格調査の実施の指針 2. 原則的時価算定の実施の指針 (1)総則 ⑥過去に不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価又はそれ以外の原則的時価算定が行われたことがある不動産の再評価を行う場合。）について

「財表価格調査の基本的考え方 V. 価格調査の実施の指針 2. 原則的時価算定の実施の指針 (3)価格調査の手順 ③」において、直近に行われた不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価又はそれ以外の原則的時価算定が行われた時点と比較して、当該不動産の個別的要因並びに当該不動産の用途や所在地に鑑みて公示価格その他地価に関する指標や取引価格、賃料、利回り等の一般的要因及び地域要因に重要な変化がないと認められるときは、「原則的時価算定における再評価」を行うことができるが、この「重要な変化」については、東日本大震災による影響を考慮外として判断するものとする。

3. 財表価格調査の基本的考え方脚注1による算定（時点修正）について

「財表価格調査の基本的考え方 脚注1」において、直近に行われた不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価又はそれ以外の原則的時価算定を行ったときから、相対的に説得力が高いと認められる鑑定評価手法の選択適用により求められた価格や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変化が生じていない場合は、「脚注1による算定（時点修正）」を行うことができるが、この「重要な変化」については、東日本大震災による影響を考慮外として判断するものとする。

4. みなし時価算定について

(1) 「財表価格調査の基本的考え方 V. 価格調査の実施の指針 3. みなし時価算定の実施の指針 (2)価格調査の基本的事項 ①対象不動産の確定及び確

認」について

「(iii) 過去に不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価又はそれ以外の原則的時価算定が行われたことがある不動産の再評価を行う場合であり、かつ、実地調査を過去に自ら行ったことがあり、直近に行われた不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価又はそれ以外の原則的時価算定が行われた時点と比較して、当該不動産の個別的要因並びに当該不動産の用途や所在地に鑑みて公示価格その他地価に関する指標や取引価格、賃料、利回り等の一般的要因及び地域要因に重要な変化がないと認められる場合。」、実地調査を省略することができるが、この「重要な変化」については、東日本大震災による影響を考慮外として判断するものとする。

また、「(iv) 依頼者から対象不動産の物的状況及び権利の態様に関する状況等に関する合理的な推定を行うに足る資料の提供を受けた場合」、実地調査を省略することができるが、この「合理的な推定を行うに足る資料」については、少なくとも、東日本大震災前の対象不動産の状況等に関する合理的な推定を行うに足る資料が必要である。

- (2) 「財表価格調査の基本的考え方 V. 価格調査の実施の指針 3. みなし時価算定の実施の指針 (2)価格調査の基本的事項 ②想定上の条件」について

みなし時価算定においては、東日本大震災による影響を考慮外とする想定上の条件を付加することができるものとする。

5. 価格時点が東日本大震災前の賃貸等不動産の価格調査について

価格時点が東日本大震災前で、価格調査を行った年月日が当該震災後の場合、価格時点が東日本大震災前であるため当該震災による影響を考慮していない旨を成果報告書に記載するものとする。

以 上

【参 考】

1. 財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的考え方における賃貸等不動産の評価方法

	①原則的時価算定	②原則的時価算定における再評価	③脚注 1 における算定（時点修正）	④みなし時価算定
特徴	少なくとも例外事項以外は鑑定評価基準に則る必要がある。	①の例外事項のほか、手法省略が可能。	原則的時価算定に適切な調整を行って時価を算定する方法。 原則的時価算定に準じた算定。	簡便な算定方法
実査	必要	必要	一定の場合省略可	一定の場合省略可

2. 概 要

- (1) 東日本大震災による影響を考慮外とする価格調査を認める。ただし、上記①～③においては、下記 A 又は B の要件を満たすことが必要となる。
 - A 財務諸表に東日本大震災に係る注記（例：東日本大震災の影響を考慮していない旨等の注記）がなされる場合
 - B 東日本大震災による影響が確定した時点において当該影響を考慮した対応がなされる場合
- (2) 「震災による影響を考慮外とする」とは、地域要因や個別的要因については、震災前の状態を所与とすることである。また、②～④における「重要な変化」の有無の判断についても、震災前の状態を所与として行う。
- (3) 上記①・②においては、震災により対象不動産等に大きな影響がある場合、震災後の対象不動産等の状況を成果報告書に記載することが望ましい。
- (4) 上記③・④においては、価格形成要因に重要な変化がない場合又は依頼者から対象不動産の状況等に関する合理的な推定を行うに足る資料の提供を受けた場合、実地調査を省略することができる。

【東日本大震災による影響を考慮外とする価格調査の成果報告書の記載例】

当該震災による影響を考慮外とする価格調査の場合、成果報告書の「想定上の条件」欄に「東日本大震災による影響を考慮外とする価格調査」と記載されることが考えられる。

(記載例)

IV. 価格調査の基本的事項

1. 対象不動産の種別及び類型、賃料の区分

2. 価格調査の条件

(1) 対象確定条件

(2) 想定上の条件

東日本大震災による影響を考慮外とする価格調査