

令和2年5月7日

会 員 各 位

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
鑑 定 評 価 基 準 委 員 会
委員長 山 下 誠 之
(職 印 省 略)

新型コロナウイルス感染拡大防止のための証券化対象不動産 の継続評価における当面の対応について

新型コロナウイルスについては、3月下旬以降、東京や大阪など大都市を中心に感染が拡大する傾向が顕著になっており、4月7日に発令された新型インフルエンザ等対策特別措置法に基づく緊急事態宣言は、同月17日には同宣言の対象地域が全国に拡大され、さらに5月4日には、その期限が5月6日から5月31日まで延長されたところです。

新型コロナウイルスの感染拡大に伴って、不動産の鑑定評価の実施にあたり、公共交通機関を利用した遠方の対象不動産の現地調査が滞るなどの影響が出てきています。特に、証券化対象不動産の継続評価については、証券化スキームの決算期ごとに広域に分散する多数の不動産について比較的短期間で対応する必要があるため、新型コロナウイルスの問題が長引けば、不動産の鑑定評価等の実施にさらに大きな影響が出てくることが予想されます。

そこで当委員会では、まずは証券化対象不動産の継続評価を対象として、下記のとおり不動産鑑定評価基準等の範囲内で可能な対応についてとりまとめましたので、お知らせいたします。

記

新型インフルエンザ等対策特別措置法に基づく緊急事態宣言の期間中における証券化対象不動産の継続評価にあたっては、以下の点に留意して対応するものとする。

1. 対象不動産の確認及び価格形成要因の調査等のための地域間の移動に当たっては、マスクの着用及び手の消毒の励行は当然として、社会的接触を極力避けることができるような交通手段及び経路を採るとともに、現地での立会いや対象不動産の管理者等への聴取の際に狭い室内での多人数での対面の会話等を避けるなど、感染拡大の防止に細心の注意を払うものとする。
2. 実地調査については、公共交通機関を利用した長距離の移動を伴う場合など上記1により感染リスクを十分に回避することが難しいと判断される場合には、依頼者の承諾を得て、可能な限り延期することが望ましい。
3. 実施調査における内覧の実施については、「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」において、一定の要件の下で内覧の全部又は一部の省略が認められている（注）。

さらに、「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」において、直近の鑑定評価の価格時点から1年未満である場合にのみ内覧を省略できるとされているが、緊急事態宣言の期間中に実地調査を行う場合には、これに関わらず、直近の鑑定評価の価格時点から1年以上が経過していたとしても、資料等により対象不動産の個別的要因の推定が可能であると判断される場合には内覧を省略できるものとする。

(注)「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」VIの3の(1)では、「同一の不動産の再評価を行う場合において、過去に自ら内覧の実施を含めた実地調査を行ったことがあり、かつ、当該不動産の個別的要因について、直近に行った鑑定評価の価格時点と比較して重要な変化がないと客観的に認められる場合は、内覧の全部又は一部の実施について省略することができる」とされている。

4. 感染リスクを十分に回避するために必要と認められる場合には、依頼者の承諾を得て、対象不動産が所在する地域に事務所を有する不動産鑑定業者と業務提携に関する契約を結んだ上で、当該不動産鑑定業者に所属する現地の不動産鑑定士と連携して不動産の鑑定評価等を実施することも検討する。

以上