

令和3年8月11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 木 村 健 一
(職 印 省 略)

**新型コロナウイルス感染症の拡大により外出制限下にある海外現地に
所在する証券化対象不動産の継続評価における評価上の取扱いについて**

令和2年(2020年)から世界中に蔓延した新型コロナウイルスは、感染の拡大と減少を繰り返しながら、現在も世界各地において変異株等が蔓延する状況となっています。なかでも、感染拡大の状況が深刻な国・地域においては、感染拡大防止のための措置として、他国からの入国制限や、厳しい外出制限が行われているところで

す。
このような制限下にある海外現地に所在する不動産の鑑定評価を行うに当たっては、日本から海外現地に赴くことも、連携して鑑定評価を行う現地鑑定人が実地調査を行うこともできない状況にある場合が想定されます。

証券化対象不動産の継続評価は、投資法人等の決算等の手続に必要なものですが、その手続には期限があり、上記のような状況下にある不動産の実地調査を延期すると、期日までに決算等の手続に間に合わない可能性があります。

したがって、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、他国からの入国制限や厳しい外出制限下にある海外現地に所在する証券化対象不動産の継続評価に当たり、実地調査を行うことができない状況にある場合は、下記により対応することができ

るものとなります。

1. 調査範囲等条件¹の設定

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う、他国からの入国制限や厳しい外出制限（以下「ロックダウン」²という。）のために実地調査を行うことができない状況下において、依頼者等から入手した資料により確認できる個別的要因を前提とする旨の条件を設定して鑑定評価を行うことを依頼者から要請されたときは、「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドラインⅠ.総論 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との峻別等」の「④不動産鑑定評価基準に則ることができない場合」に該当すると認められるため、調査範囲等条件に関する情報が投資家に適切に開示されることを前提に³、当該条件を設定して価格等調査を行うことができるものとする。

なお、不動産鑑定評価基準に則ることができないことを理由として、価格等調査を行う場合には、当該前提条件以外については、不動産鑑定評価基準に則って行う必要があることに留意すべきである。

2. 実地調査を行うことができない状況

「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針Ⅲ 1 (4)」では、証券化対象不動産の実地調査日は、可能な限り価格時点に近い日に設定するものとしている。当該要請を前提に、まず、ロックダウンがない状態を前提に依頼者と調整して策定していた実地調査を含む処理計画の下で、実地調査を行うことができるか検討する。ロックダウンにより、当初策定した処理計画に基づく実地調査を行うことができない場合には、可能な限り処理計画を調整して実地調査を行

¹ 不動産鑑定評価基準に定める「調査範囲等条件」を設定する範囲と異なることに留意する（「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針 8 (4) 価格等調査の条件参照）。

² 「ロックダウン」とは、新型コロナウイルス感染症の拡大防止のため、外出や行動を厳しく制限する措置と定義する。新型コロナウイルスのパンデミック（世界的大流行）に伴い、各国政府が 2020 年以降人々の移動を制限するために相次いで採用した。外出禁止の違反者には罰則を科すなど、私権を制限する場合もある。

³ 評価条件に関する情報については、資産運用報告書等の投資家に開示される書面に記載することで投資家に開示する。なお、情報の開示が必要となることについては、依頼者にあらかじめ了解を得ておく必要がある。

うことができるように努力するが、決算等の手続に間に合わないと認められる場合には、実地調査を行うことができない状況であると判断する。

3. 対象不動産に係る個別的要因の把握

対象不動産に係る個別的要因（主として物的な状況）に関しては、依頼者や管理会社等から建物等の状況に関する資料を可能な限り入手し、当該資料に基づいて個別的要因の変化の有無及びその程度を確認することが必要となる。

以 上