

平成 23 年 6 月
平成 25 年 12 月補足作成
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（No1）

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地域.....	2
II. 鑑定評価にあたっての留意点.....	2
1. 対象不動産の確定及び確認.....	3
(1) 物的確定及び確認にあたっての留意点.....	3
(2) 権利の態様の確定及び確認にあたっての留意点.....	4
2. 対象確定条件及び地域要因又は個別的要因についての想定上の条件等.....	5
3. 地域分析及び個別分析.....	6
(1) 地域分析.....	6
(2) 個別分析.....	9
4. 価格を求める鑑定評価手法の適用.....	11
(1) 取引事例比較法の適用.....	11
(2) 原価法の適用.....	20
(3) 収益還元法の適用.....	21
(4) 開発法の適用.....	23
5. 鑑定評価額の決定.....	23
【参考資料】 災害関連法令からの抜粋.....	24

はじめに

平成 23 年 3 月 11 日に三陸沖で発生した東北地方太平洋沖地震は、日本における観測史上最大の地震であり、岩手県、宮城県、福島県の東北地方を中心に、関東各県にわたり甚大な被害をもたらした。また、当該地震に伴い、東京電力福島第一原子力発電所事故による災害が発生し、それらを含めて東日本大震災と呼称されることとなった¹。

東日本大震災に対し、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会においては、不動産の価格等調査への対応について、その運用指針の作成に向け検討を開始した。また、並行して、都道府県地価調査実施のための運用指針の検討が国土交通省の協力のもとに行われ、さらに各不動産鑑定業者においても対応策の検討が進められた。

今回の震災は、過去にない広範囲にわたる被害をもたらしたために、被災地においては、価格形成要因が急変し、不動産の価格判断にあたっては相当な困難も予測される。

一方で、今後の復興事業を推進し、また不動産取引の適正化を図っていくためには、このような被災地における不動産の経済価値を適切に把握することが求められるものであり、本運用指針（No1）はこれらの地域における不動産の鑑定評価に当たって不動産鑑定士が実務上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。

なお、福島第一原子力発電所の事故に伴う影響や、復興事業の動きにより、今後、被災地を中心とした地域環境に大きな変化が生じていくことも予測され、土地等の評価の必要性も変化することが見込まれる。本運用指針（No1）は、I. に記載する地域を対象としているが、ここに記載のない事項については、便宜、「運用指針（No1）補足」「運用指針（No2）」「運用指針（No3）」「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。

本運用指針（No1）では、不動産鑑定士が行う価格等調査のうち、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を主として対象とするものであるが、依頼目的によっては、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合も想定され、その場合においては、価格等調査ガイドライン（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に関するガイドライン及び当該ガイドライン運用上の留意事項 平成 21 年 8 月 28 日 国土交通省、平成 26 年 5 月 1 日一部改正）に従い、本運用指針（No1）に準じた対応を行う。

不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合において、財務諸表のための賃貸等不動産の時価評価を行うにあたっては、「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（鑑 1 号平成 23 年 4 月 4 日）」が、証券化対象不動産の継続評価においては、「証券化対象不動産の継続評価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（鑑 24 号平成 23 年 4 月 22 日）」が発信されているが、これらの適用は、概ね平成 23 年 6 月末までを目処とする。

¹ 被災の状況等について、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会HPに「東日本大震災に関する調査報告」を掲載。

I. 本運用指針が対象とする地域

本運用指針（No1）は、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を主として対象とするものであり、当該鑑定評価を行うことができる地域を対象とする。

今回の震災においては、その被害が広範囲にわたるものであるため、現地調査が困難である地域、建物等の利用に供する時期やその用途を価格時点において判断することが困難である地域、価格形成要因の判断ができない地域等が存する。

したがって、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うにあたっては、特に以下の観点について、対象とできる地域を判断することが必要である。

1. 対象不動産の確定及び確認ができること。
2. 価格形成要因についての把握ができること。あるいは価格形成に重大な影響を与える要因について明らかでない場合に、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か、自己の調査分析能力の範囲内で価格に与える影響の程度の推定ができること。
3. 1. 2. にもとづき最有効使用の判断ができること。

震災により、建物やインフラ施設等が損壊し、価格時点においてただちに建物等の利用に供することが困難であっても、現地調査が可能であり、相当の期間経過後に物理的、法的、経済的に建物等の利用に供することが可能となる地域もある。このような地域であっても上記 1. から 3. の判断ができる場合は対象とする地域に含まれ、以下が例示としてあげられる。

- 津波等により建物が損壊したが、瓦礫の撤去やインフラ施設の復旧時期が推定でき、当該復旧により利用が可能となる地域
- 建築基準法等により建築物の建築が制限、あるいは禁止されている地域内であっても当該規制が解除される時期が予測でき、利用可能な時期が概ね予測できる地域
- 地震による被害はあったが、建物等の利用が継続できる地域

II. 鑑定評価にあたっての留意点

東北地方を中心とする被災地においては、震災前において不動産取引が必ずしも活発でなかった地域も多く、このような地域においては、今回の震災により一時的に取引市場が正常に機能しないことも予測される。

不動産鑑定評価において求める価格は、基本的には正常価格であり、市場で成立するであろう市場価値を、不動産鑑定士が市場参加者の観点から判断するものである。したがって、市場が正常に機能し、適切な取引事例等が得られる場合には、当該資料を重視するものであるが、市場が正常に機能していない状況下においては、対象地域における過去からの価格変動経緯、過去の震災等における価格変動分析、将来にわた

る価格形成要因の変化等に対する予測（震災後の市場参加者の動向、需給状況、復旧状況及び行政機関などから公表された復興計画等）を基礎に、不動産鑑定士が市場になりかわって市場価値を判断することが求められる。

鑑定評価にあたっては、このような状況を踏まえ、鑑定評価の各手順に、東日本大震災の震災被害に起因して生じた価格形成要因（以下「震災による価格形成要因」という。）を適切に反映させることが必要である。

1. 対象不動産の確定及び確認

(1) 物的確定及び確認にあたっての留意点

被災により、現地における対象不動産の概ねの位置は確認できるものの、明確な位置、規模、境界等の現地における確認ができない場合においても、登記事項証明書、公図、その他地図等により確定できる場合は当該資料に基づくことができる。

物的確定において参考とした資料及び現地における確認状況について、鑑定評価書に記載することが必要である。

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については、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うことはできない。

現地調査を行うことができない不動産の存する地域としては以下が例示としてあげられる。

① 法令等により立ち入りが禁止、あるいは制限されている区域

本運用指針（No1）作成時点において、政府が原子力災害対策特別措置法に基づき各地方公共団体の長に対して指示している区域は以下のとおりであるが、鑑定評価を行う時点において対象不動産に適用される法令等の内容に従い、判断することが必要である。（区域については平成23年12月に見直しが行われている。詳細は、補足「避難指示区域における不動産の価格等調査のための運用指針」参照。）

a. 避難区域

(a) 福島第一原子力発電所から半径20 km圏内（平成23年4月21日には、原則立ち入り禁止となる警戒区域にも設定）

(b) 福島第二原子力発電所から半径8 km圏内

b. 計画的避難区域

福島第一原子力発電所から半径20 km以遠の周辺地域のうち、本件事故発生から1年の期間内に積算線量が20 ミリシーベルトに達するおそれのある区域であり、概ね1か月を目途に、別の場所に計画的に避難することが求められる区域

c. 緊急時避難準備区域

福島第一原子力発電所から半径 20 km以上 30 km圏内の部分から「計画的避難区域」を除いた区域のうち、常に緊急時に屋内退避や避難が可能な準備をすることが求められ、引き続き自主的避難をすること及び特に子供、妊婦、要介護者、入院患者等は立ち入らないことが求められる区域

② 水没²等により立ち入りができない地域

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が依頼された場合は、価格等調査ガイドラインに従い、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査として対応する。この場合、依頼者に対し、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。

- ・対象不動産の確定は、登記事項証明書、公図、その他地図、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。
- ・求められる価格は正常価格ではなく、上記前提に基づいた価格であること。

(2) 権利の態様の確定及び確認にあたっての留意点

被災状況により、所有者の所在等が不明である場合は、価格時点において判明した内容について鑑定評価書に記載すれば足りるが、以下の場合には留意が必要である。

震災により建物が損壊した不動産について、震災前に貸家あるいは借地権付建物であった場合は、罹災都市借地借家臨時処理法の適用の有無により権利の態様に係る判断を行うことが必要となる。

同法によると、借地であった土地については、建物の滅失後 5 年間は借地権が対抗力を有する。したがって、登記簿等により建物所有者について確認を行い、建物所有者と土地所有者が異なる場合には、借地権存在の有無について依頼者に確認を行い、当該確認に基づく評価が必要となる場合があることに留意する。

また、震災前に貸家及びその敷地であった不動産について建物が滅失した場合には、政令³施行後 2 年間は罹災建物の借家人が優先的に借地権の設定を申し入れることができるため注意が必要である。この場合、旧建物の滅失登記簿では借家人の

² ここで、水没とは、終日地盤が水面下にあることをいう。

³ 罹災都市借地借家臨時処理法 2 条（旧借家人の借地権設定申し入れ権）、10 条（建物滅失時の借地権者の対抗力）が適用される地区は、災害のために滅失した建物がある場合に政令で災害ごとに定められることとなっている（同法 25 条の 2、27 条 2 項）。

確認はできないため、依頼者等への確認が必要となる。

鑑定評価にあたっては、依頼目的に応じ、上記の特例について、どのように扱うか依頼者に確認を行い、当該確認内容と鑑定評価上の扱いについて鑑定評価書に記載する必要がある。

2. 対象確定条件及び地域要因又は個別的要因についての想定上の条件等

(1) 対象確定条件

復興関連事業の過程において、防災集団移転促進事業の移転先団地の土地や災害公営住宅等の建物について未竣工建物等鑑定評価が求められる場合が考えられる。

未竣工建物等鑑定評価の場合は、工事が完了しておらず物的に存していない対象不動産を想定して評価対象とするので、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点に加え、設計図書等の物的確認のための詳細な資料や請負契約書等の権利の態様の確認のための資料があること並びに実現性及び合法性の観点から妥当なものでなければならない。

(2) 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件等

1. により確定された対象不動産について、依頼目的に応じて地域要因又は個別的要因について想定上の条件を設定することが求められる場合がある。

今回の被災地における鑑定評価においては、国や地方公共団体等が策定する復興計画等について、その内容をどのように鑑定評価に反映させるかについて、想定上の条件の設定についての検討が必要となることが想定される。

想定上の条件を設定するためには、依頼により設定する想定上の条件が実現性、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なければならない。したがって、依頼により設定する復興計画が、これらの要件を満たすものであることを確認することが必要であり、特に、復興計画の実現性については、以下の観点を踏まえ、慎重に判断する必要がある。

① 実施主体

復興計画に係る想定上の条件を設定することが妥当と認められる場合は、計画及び諸規制の変更、改廃に権能を持つ公的機関等⁴の設定する事項に主として限られることに注意が必要である。

② 実施時期

復興計画の策定段階及び実施時期について実施主体に確認する。

⁴ 復興計画に整合し、鉄道路線の引き直しを行う鉄道事業者等を含む。

想定上の条件の設定が可能である場合は、対象不動産の地域要因において考慮する。想定上の条件を設定するための3要件を満たすと判断できない場合に、当該復興計画を条件とする評価は、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できない。

3. 地域分析及び個別分析

(1) 地域分析

① 地域要因の把握

震災により、被災地において変動していると考えられる要因の例としては、以下の事項があげられる。これらの事項について、被災状況、価格時点における復旧の状況、将来における復旧の見込み、復興計画等について、現地調査、聴聞、公的資料の確認等により調査を行うことが必要である。

また、これらの要因については、住宅地域、商業地域、工業地域、農地地域等の別に応じて、価格形成に与える影響の程度が異なるため、地域の種別に応じて判断する必要がある。それぞれの地域の種別に応じ、特に、留意すべき観点は、以下のとおりである。

- 住宅地域においては、住環境及び雇用・就労機会に影響を与える要因
- 商業地域においては、交通施設の状況、商業背後地の状況
- 工業地域においては、交通施設等の輸送手段、水産加工施設等震災前に地域産業の主体となっていた施設の状況、港湾機能、労働者の確保等に係る要因
- 農地地域においては、農業用施設の状況

a. 被災状況及び復旧状況等の確認

対象不動産の属する地域の被災状況及び復旧状況等について、確認すべき事項を例示すれば以下のとおりである。

- (a) 交通施設（港湾機能、空港、鉄道及び幹線道路）の状況
- (b) 行政機関、公共施設、教育施設等の状況
- (c) 企業、商店、工場等の状況
- (d) 道路及び周辺土地の状況（液状化、地盤沈下、擁壁の崩落等損壊の程度）
- (e) 周辺建物の損壊の状況（被災建築物応急危険度判定の状況等）と瓦礫の撤去、除去
- (f) 津波の到達の程度、破壊の状況

今回の震災においては、津波の到達の程度によって、被害の状況に大きな相違がみられる。

国土交通省報道資料⁵によると、青森、岩手、宮城、福島 の 4 県、33 市区町村の津波による浸水範囲は、概ね 443km²（暫定値。以下同じ。）であり、このうち、市街地における浸水範囲は以下のとおり約 92 km²である。

- ・ 建造物が比較的残っている区域（41 km²）
- ・ 建造物の多くに流出や損壊が見られる区域（23 km²）
- ・ 建造物のほとんどに流出や損壊が見られる区域（28 km²）

このような区域の被害の相違により価格形成要因が大きく異なることに留意が必要である。

(g) 上下水道、電気、ガス等の供給・処理施設の状況

(h) その他地域の状況に応じて必要と判断される事項（大気中の放射能検出の程度が価格形成に影響を与えていると明確に⁶判断される場合は当該内容等）

上下水道、電気、ガス、交通施設等のインフラ施設を震災前の状況に戻す復旧事業については、公的機関等への聴聞等を踏まえ、その実施時期等を判断し、鑑定評価の手法に反映させる。

復旧事業が実施されることは明らかであるが、その時期等が明確でない場合は、自己の調査分析能力の範囲内で当該要因に係る価格形成上の影響の程度を合理的に推定して鑑定評価を行う。

また、震災前の状況まで復旧した場合であっても、被災の状況によっては、典型的市場参加者の判断により、震災後遺症⁷による価格形成への影響を考慮しなければならない場合もある。震災後遺症による影響は、地域の復旧や復興状況に応じて変化するものであり、時間の経過とともに減少していくことも予測される。震災後遺症の影響の程度、継続する期間については対象不動産の状況及び属する地域の状況を踏まえ判断することが必要である。

b. その他特に留意すべき地域要因

対象不動産の地域要因として考慮すべき項目は、a. を踏まえて把握される各種別毎の不動産鑑定評価基準に記載された要因となるが、今回の震災により特に留意すべき要因として、以下のものがあげられる。

- (a) 地盤の状態（液状化・地盤沈下の有無と有の場合はその程度。地盤改良の有無、地歴（旧河川跡、池跡、水田跡ではないか等））
- (b) 土壌汚染（津波による有害物質の流出・飛散、塩害、原発事故による放射

⁵ http://www.mlit.go.jp/report/press/city07_hh_000047.html

⁶ ここにいう「明確に」とは、当該要因が価格形成に影響を与えていると判断できる取引事例が収集できる、あるいは市場精通者からのヒヤリングにより価格形成に影響を与えていると判断できる程度に明らかな状況をいう。

⁷ ここで震災後遺症とは、余震、活断層、土砂崩壊等のおそれ、津波の再来、その他に対する心理的要因に基づく需要減退等をいう。

性物質等)

(c) 行政的要因

特に、震災前の行政的要因の変更及び震災後に設けられた制限等の内容や今後の復興計画等の内容に注意が必要となる。

ア 建築基準法に基づく被災市街地における建築制限

- ・制限区域
- ・期間（期間延長の可能性を含む。）

イ 災害対策基本法に基づく警戒区域等の制限

- ・立入禁止、立入制限等の範囲
- ・期間

ウ 復興計画等

今後の復興計画等については、次の復興計画の状況についての確認を行い、価格形成要因として把握でき評価の前提とするのか、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。

(ア) 復興計画の策定状況と内容

- ・基本構想段階での土地利用計画の方向性

(イ) 復興計画の具体性と実施時期

- ・具体的復興計画策定の時期
- ・復興計画に基づく各種施策とその実施時期

(ウ) 震災前と復興後の土地利用の状況の変化の可能性

- ・特区指定や都市計画の用途地域、建ぺい率・容積率の変更の可能性、建築制限等の可能性等による標準的使用の判断

エ 地域の復旧に対する、国や地方公共団体の補助等の内容

② 同一需給圏及び市場参加者の判断

対象不動産の同一需給圏の判断にあたっては、震災前の地域要因の類似性に係る観点に加え、①の地域要因において把握された被災状況、対象となる災害関連法令の適用状況（災害救助法、災害対策基本法・原子力災害対策特別措置法に基づく警戒区域等の制限、建築基準法に基づく建築制限等）、復旧の程度及び復興計画の策定状況の類似性の高い地域について、当該地域の地域要因の変動及び需給動向を分析することが望ましい。

③ 近隣地域の標準的使用の判断

近隣地域の標準的使用の判断にあたっては、①及び②に係る分析を踏まえた上で適切な判断を行う。

震災により、建物やインフラ施設等が損壊し、価格時点においてただちに建物

等の利用に供することが困難な地域における標準的使用は、復旧によって物理的、法的、経済的に建物等の利用に供することが可能となるような時点を予測し、当該時点における利用により判断する。（すなわち、このような地域においては、建物等の建築が可能となる時点以降に建物等の建築に着手し、利用に供することが標準的使用となる。）インフラ施設等の復旧が進み、物理的、法的、経済的に建物等の建築が可能となるまでの期間を、建築待機期間という。

復興計画に係る法令等が成立し価格形成要因として把握できる場合、あるいは想定上の条件として設定できる程度に実現性が認められる場合は、復興計画に基づき標準的使用を判断する。

この場合は、震災前の標準的使用と異なる用途が標準的使用と判断される場合もある。

復興計画が具体的に定まっていない場合であっても、利用が可能な地域については、市場参加者の観点から一般的に当面利用されるであろう利用用途を前提に、標準的使用の判断を行うこともできる。

（２）個別分析

① 個別的要因の把握

被災地において変動していると考えられる個別的要因の例としては、以下の事項があげられる。これらの事項について、被災状況、価格時点における修復の状況及び今後の修復の可能性とその費用について、現地調査、関係当事者への聴聞等により確認を行うことが必要である。

a. 土地に関する個別的要因

- (a) 土地の浸水
- (b) 地盤の状態（液状化・地盤沈下の有無と有の場合はその程度。支持地盤までの深さ、地盤改良の有無、地歴（旧河川跡、池跡、水田跡ではないか等）
- (c) 擁壁の崩れ、地割れ、隆起、段差、ずれ等
- (d) 土地の確定及び境界の確定の可否
- (e) 接面道路の状況（地割れ、隆起、段差、ずれ等）
- (f) 上下水道、電気、ガス等の供給・処理施設の状況
- (g) 復興促進区域、重点復興地域、建築制限区域等の指定の状況による利用制限等
- (h) 建物等が貸家であった場合、あるいは震災前に借地権付建物であった場合は、罹災都市借地借家臨時処理法の適用の有無

b. 建物に関する個別的要因

- (a) 建物等の損傷の程度

(b) 土地の液状化により生じた不同沈下等

建物の傾きを震災前の状況に戻す費用については地盤の状態、建物規模と基礎の施工工法を踏まえ判断する必要がある。

(c) 建物（基礎を含む。）の施工工法と耐震性

建物の耐震性については、今回の震災により、リスク要因としての認識が高まっており、対象不動産の耐震性の判断にあたっては、被災の状況も踏まえ、留意する必要がある。

c. 建物及びその敷地に関する個別的要因

土地・建物の一部が滅失し一部使用不能となった場合や修繕が発生する場合には、以下の民法等の規定を踏まえ、依頼者への確認を行う。

(a) 建物等が貸家である場合、土地・建物の一部が滅失し一部使用不能となった場合には、滅失した部分の割合に応じて賃借人は賃料減額の請求ができる（民法 611 条 1 項）ため、その可能性についての検討

(b) 土地・建物の修繕費は原則として賃貸人が負担する（民法 606 条 1 項）が、賃貸借契約に特約が存する場合もあるので、修繕費の額及び費用負担に関する特約の有無及びその内容についての検討

撤去が必要な建物等の撤去費用について、国又は地方公共団体の補助等により行われる場合には、当該補助相当分は考慮外とすることができる。撤去期間は、撤去にあたる地方公共団体等の計画を踏まえて判断する必要があり、当該期間は建築待機期間等に含めて考慮する。

なお、震災で被災し、解体された堅固建物等が存した土地については、地中に杭が残存している場合が多いことから、残存杭の撤去の必要の有無（廃棄物の処理及び清掃に関する法律上の対応を含む）について検討することが必要である。

② 最有効使用の判断

①の個別的要因の状況等被災の状況及び価格時点における修復の状況により、利用の可能性を判断する必要がある。

土地の最有効使用の判断にあたっては、価格時点においてただちに利用することが困難である場合には、標準的使用の判断と同様に利用が可能となる時点を予測し、当該時点における最有効使用により判断する（すなわち、このような土地においては、建物等の建築が可能となる時点以降に建物等の建築に着手し、利用に供することが最有効使用となる。）。

復興計画に係る法令等が成立し価格形成要因として把握できる場合、あるいは想定上の条件として設定できる程度に実現性が認められる場合は、復興計画に基づき最有効使用を判断する。

この場合は、震災前の最有効使用と異なる用途が最有効使用と判断される場合もある。

復興計画が具体的に定まっていない場合であっても、利用が可能な土地については、市場参加者の観点から一般的に当面利用されるであろう利用用途を前提に、最有効使用の判断を行うこともできる。

上記の判断は、公的資料や現地調査により行うものとするが、建物等の利用に供することができる時期を予測することができず、想定上の条件を設定することもできない場合であって、最有効使用の判断ができない土地については、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うことはできない。

不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うことができない場合に、一定の利用用途及び利用時期を仮定して行う評価は、価格等調査ガイドラインに従い、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査として対応する。

建物等が存する場合の建物及びその敷地の最有効使用については、現実の建物の取壊しか、現状の継続利用か、現状の建物等を修繕することによる継続利用か等、(1) 及び (2) における価格形成要因を考慮して判断する必要がある。

4. 価格を求める鑑定評価手法の適用

(1) 取引事例比較法の適用

震災による価格形成要因については、対象不動産の属する地域や個別的な状況により相当に異なることも予測される。したがって、これら要因の比準の各過程への考慮については以下に記載する方法を参考に、依頼者等への説明責任の観点から、適切に判断して行う。

震災前の取引事例を採用する場合は、次の式を参考に震災による価格形成要因を適切に反映させるものとする。また、震災による価格形成要因が比準の過程において重複されて考慮されることのないように注意が必要である。

【震災前の取引事例を採用する場合の取引事例比較法の式】

取引事例 価格	事情補正	時点修正	建付減価 の補正	事例地の 個別的な要 因の標準 化補正	地域要因 の比較	震災地域 格差修正	個別的な要因の 比較（個別的に 生じた被災状況 及び復旧状況を 含む）
<input type="text"/>	$\times \frac{100}{\text{}}$	$\times \frac{\text{}}{100}$	$\times \frac{100}{\text{}}$	$\times \frac{100}{\text{}}$	$\times \frac{100}{\text{}}$	$\times \frac{\text{}}{100}$	$\times \frac{\text{}}{100}$

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ある。その際には、上記の式と結果が同じになるように数値の計算方法に注意する。

① 事例の収集及び選択

採用する取引事例の選択にあたっては、できる限り震災後の取引事例を選択することが望ましいが、震災後の取引事例が少なく、また適切な取引事例が乏しい場合には、震災前の取引事例から適切なものを選択する。

事例収集の範囲は、震災前の事例の場合は震災前の同一需給圏、震災後の事例の場合は震災後の同一需給圏により判断する。

② 事情補正

震災後の取引事例については、震災という特殊な状況に起因する種々の理由により売り急ぎ、買い進み等の事情がある場合が考えられる。取引当事者の属性及び対象不動産の被災状況をも確認し、特に特殊な事情の有無に留意し、その存在が認められる場合には適切に補正する必要がある。

③ 時点修正

震災前及び震災後の取引事例価格、地価調査価格、地価公示価格等の推移、震災前及び震災後の売り希望価格及び買い希望価格の動向等の分析結果、市場精通者の市場動向に関する意見等を検討し、取引事例に係る取引の時点から価格時点までの適切な時点修正を行う。

a. 震災前の取引事例を採用する場合

- 震災前の取引事例を採用する場合は、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が、この価格変動は、被災状況、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を求める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、震災による価格形成要因は、後述する震災地域格差修正において、あるいは地域要因の比較及び個別的要因の比較において反映させることが望ましい。

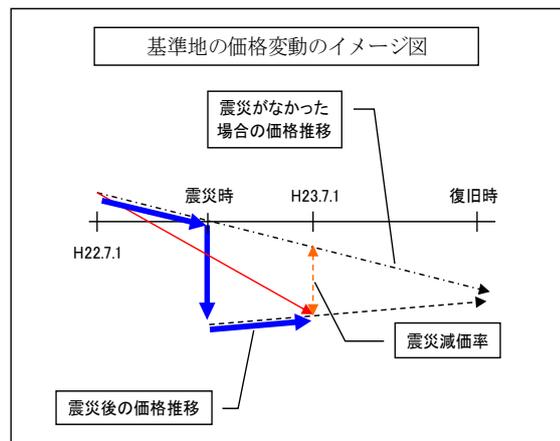
この場合の時点修正率の判断にあたっては、同一需給圏内の、震災前の価格変動率や震災により大きな被害をうけていない土地の価格変動率を参考とすることができる。

- * 平成 23 年地価調査価格及び平成 24 年地価公示価格のうち後述する震災地域格差を適用して求められる基準地等の価格変動率は、以下の理由から参考とすることが困難であることに注意が必要である。

当該基準地の 7 月 1 日時点の価格及び当該標準地の 1 月 1 日時点の価格は、基準地等の被災状況及び復旧予測に基づくものであり、その後の基準地等の復旧状況により価格は変動する（時間の経過とともに復旧や復興が

進むと震災格差率は小さくなるため、価格の上昇要因となる。一方で、地域としての価格が下落している場合もある。)

地価調査の価格変動率及び地価公示の価格変動率から時点修正率を求めるためには、当該価格変動率について、震災前と震災後の変動率に区分して分析する必要があり、そのためには基準地等の被災状況及び復旧状況を踏まえ、震災直後や7月1日時点及び1月1日時点の震災格差率を求める必要がある。この分析ができない場合は適切な時点修正率を把握することはできない。



平成22年7月1日から平成23年7月1日への価格の変動は、細実線ではなく、太実線のイメージとなっている（ここでは簡易的に直線としているが、実際は復旧状況により不規則推移あるいは、逡減等により推移。）。

なお、平成24年地価公示の価格変動率から時点修正率を求める場合も同様である。

- 地域における復旧が概ね終了し、地域内における不動産価格の動向等を把握できる場合には、当該結果を踏まえて把握される時点修正率を採用することが望ましい。震災後の価格水準は、震災による需要減退や一部地域における需要増等により一時的に急激な変動が生じている場合もあることに注意が必要である。

b. 震災後の取引事例を採用する場合

- 震災後に、適切な事例が収集でき、同一需給圏及び近隣地域における価格変動が把握できる場合には、当該取引事例の取引時点と価格時点について、震災後の価格変動率から時点修正率を判断する（平成23年地価調査及び平成24年地価公示の価格変動率をそのまま用いることはできないことに留意する。）。
- 市場における価格変動率が把握できない場合は、取引事例の近隣地域にお

ける取引時点の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、取引事例に適用する時点修正率を判断することが必要となる。

- 不動産取引市場が回復していない場合で、上記による震災後の時点修正率の判断が困難な場合、地価公示運用指針の考え方を活用し、震災前の市場動向を前提とした時点修正率により求めることも考えられる。

④ 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、震災前の取引事例を採用する場合は、震災前の地域要因により取引事例との比較を行い、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（対象地に個別的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を採用する場合は、震災前の地域要因により取引事例との比較を行い、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（対象地に個別的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を採用する場合は、当該取引事例価格に、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、震災後の取引事例は、取引事例価格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が入手でき、当該事例価格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。

⑤ 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 23 年都道府県地価調査実施のための運用指針」（以下「地価調査運用指針」という。）社団法人日本不動産鑑定協会作成
- 「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。

鑑定評価においては、どのような考え方に基づく震災地域格差修正率を用い、鑑定評価の過程において採用したのかを鑑定評価書において説明することが望ましい。

■ 地価調査運用指針、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

- ・地価調査運用指針及び地価公示運用指針では、基準地及び標準地は「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⁸等（地価調査運用指針の震災減価率、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23年地価調査においては7月1日、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

⁸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。

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

- ・地価調査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減少割合を求め、震災前の効用から当該減少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減価率（負の値）を求め、「震災減価率+100」により震災地域格差修正率を求める。

なお、地価公示運用指針では、移転需要による増価要因にも対応した「震災格差率」に変更している。

震災地域格差修正率の地価調査評価書フォームにおける入力方法⁹については、当該運用指針を参考とする必要があり、地価公示評価書フォームについても同様である。

- ・(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

- ・地価調査運用指針では、震災による需要減退等を震災後遺症による要因として、①需要減退と②地域的選好性（増減価要因）に分類する。当該要因は、復旧後5年間（60か月）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。

⁹ 地価調査運用指針・地価公示指針においては、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、「 $100 \div (\text{震災減価率} + 100) \times 100 - 100$ 」により震災地域格差を求めている。

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。

また、市場の需給動向は①及び②に含まれる。

- ・地価公示運用指針では、上記の①需要減退と②地域的選好性の区分をなくし、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。

- ・(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。

e. 価格形成要因として考慮すべき要因

- ・地価調査運用指針では、東日本大震災の震災被害に係る価格形成要因（減価要因）として、当該運用指針表Ⅲ－1による整理を行っている。
- ・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。

鑑定評価にあたっては、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（②から④までの過程で、震災による影響を考慮する場合は、考慮されていない価格形成要因を震災地域格差修正率として求め、適用することが必要となる。）。

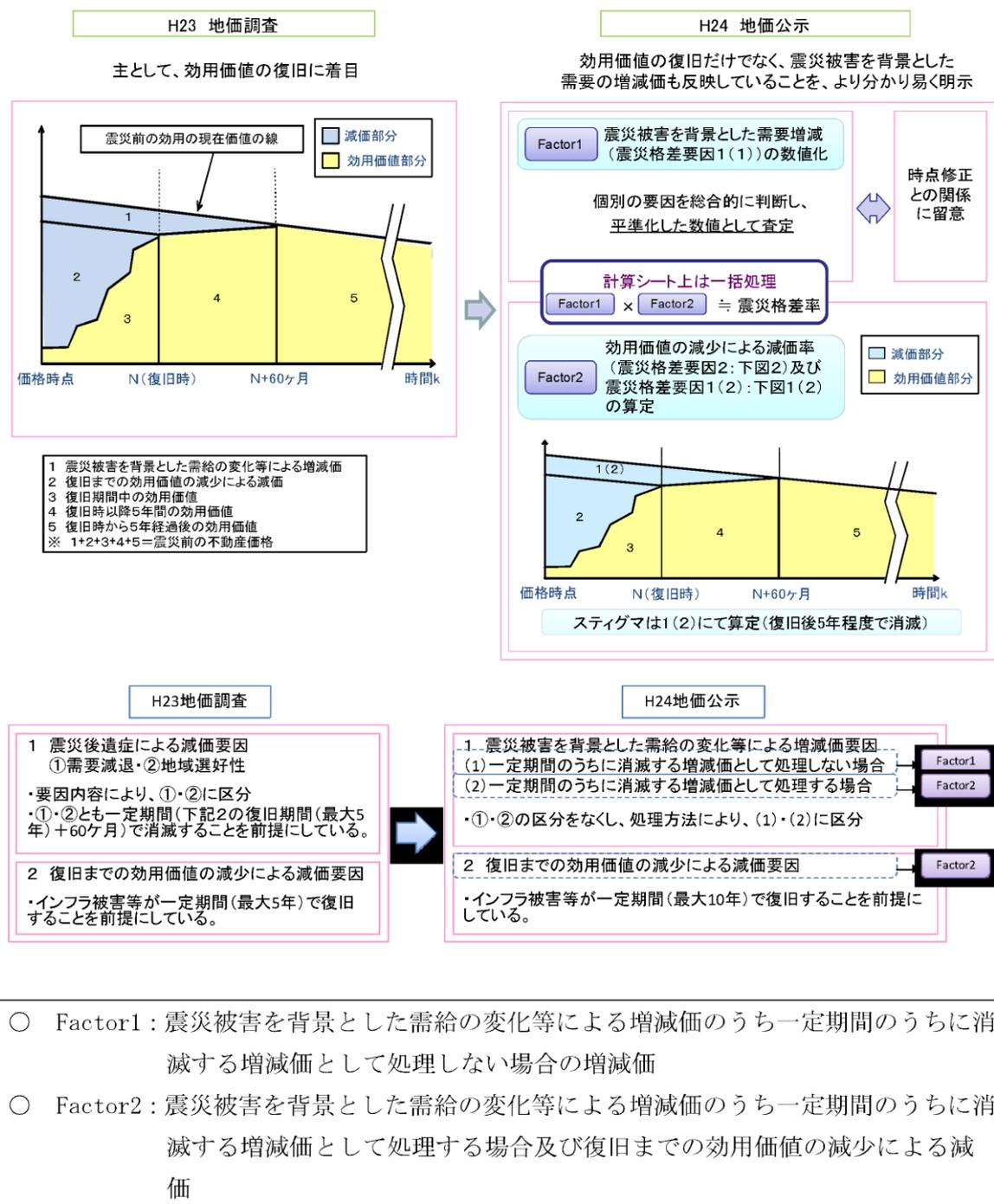
[参考] 地価調査震災運用指針と地価公示震災運用指針

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) 原価法の適用

① 土地の積算価格

土地の積算価格は、取引事例比較法、土地残余法及び開発法の適用により求めた更地価格に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算して求めることができる。地盤沈下等により被災している場合の減価要因は、それぞれの適用過程

において考慮される。

この場合、各手法の適用により求められる価格は、土地の更地価格とは異なるが、地価公示価格等との規（比）準は、（１）、（３）①及び（４）の適用により求められた価格と行うことに留意が必要である。

- * 宅地としての土地の再調達原価を求め、減価修正を行って積算価格を求める方法を採用する場合は、宅地としてただちに利用できることを前提とした価格として再調達原価を求め、対象地の地盤沈下等被災の状態を踏まえた減価修正を行う必要がある。対象地に被災により減価が発生している場合には、（１）により求められる土地の比準価格は、当該減価を考慮した後の価格であるため、再調達原価は、（１）により求められた価格に宅地としての機能を回復させるために必要な費用を加算して求める必要がある。再調達原価に被災の程度に応じた減価修正を行うことにより土地の積算価格が求められる。

② 建物等の積算価格

a. 再調達原価の査定

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。

b. 建物等の減価修正

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。

（３）収益還元法の適用

① 土地残余法

物理的、法的、経済的に建物等の建築が可能となるまでの期間である建築待機期間経過後の最有効使用の建物を想定し、当該建物の建築期間等を考慮して求めた収益価格に建築待機期間と当該期間に対応した割引率に基づく複利現価率を乗じて求めるものとする。あるいは、当該結果と同様の結果が導かれる還元利回り（震災修正還元利回り）を査定し、これにより収益価格を求めることもできる。

建築待機期間の判断が困難である場合や、復旧後の地域において賃貸等の想定が困難である場合は、土地残余法の適用は困難である。

a. 総収益の算定

賃料の把握にあたり、震災後の賃料は、一時的な需給の不均衡により急上昇している場合や復旧過程にあるため低い賃料が設定されている場合等も予想

される。土地残余法の適用にあたっては、賃料変動率との関連において、長期的な予測の下における新規賃料を査定する必要があり、復興事業により地域要因の変化が予測される場合には、当該要因を考慮し、新規賃料及び変動率の査定を行うことが必要である。

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る可能性がある。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。

b. 建物の再調達原価の査定

建築資材価格の上昇が見込まれる場合には、長期的視点から当該上昇を考慮する必要がある。

c. 基本利率の判断

基本利率の査定にあたっては、復旧期間の予測の不確実性を反映させるものとする。具体的には、復旧期間の予測の不確実性については、震災特有のものであると考え、この不確実性に対するリスクプレミアムを「通常時の収益還元法の基本利率」に加算することにより、「復旧期間の予測の不確実性を考慮した基本利率」を求める。

倒壊建物の撤去や、公法上の規制により、価格時点において建物建設に着手するまでの間に一定の待機期間が見込まれる場合には、当該期間に対応した期間減価分を還元利回り等に勘案した「震災修正還元利回り」を用いて収益価格を求めるものとする。

d. 地盤改良等に必要な費用の考慮

将来の震災等への対応を踏まえた地盤改良等が必要な場合は、複利現価率を乗じて求めた価格から、地盤改良等の費用を控除して収益価格を求める。

なお、地方公共団体等から、これら費用についての補助金が交付される場合があるため、確認が必要である。

② 建物及びその敷地に係る収益還元法の適用

建物等が損傷し、修復に係る修繕等が必要と判断される場合、DCF法において、修繕費あるいは資本的支出に各々見込まれる費用を計上するか、直接還元法で採用する利回りの判断にあたって当該要因を考慮する。また、修繕完了後を想定した収益価格から修繕費用相当額等を控除する。さらに必要に応じて、修繕工事期間の賃料未収入期間の減価を考慮するケースも考えられる。

還元利回りや割引率等の判断にあたっては、震災前と比較し、将来に係る収益

予測の不確実性の程度が上昇していることが想定される場合や対象地に係る震災による需要減退等が発生している場合には、当該要因を考慮した利回りを求めることが必要である。特に、今回の震災により建物の耐震性についての個別格差が拡大することも予測されるため、市場動向に注意し、利回りを判断する必要がある。

(4) 開発法の適用

物理的、法的、経済的に建物等の建築が可能となるまでの期間である建築待機期間経過後に開発に着手することを想定し、価格時点の価格を求める。

開発法を適用して求める価格に、建築待機期間と当該期間に対応した割引率に基づく複利現価率を乗じて、開発法による価格を求めるものとする。

地盤改良費等今回の震災により必要となる費用については開発法の適用過程において考慮する。

開発期間の判断にあたっては、開発需要の急増により震災前よりも長くなることが予測されるため、市場動向に注意する必要がある。

5. 鑑定評価額の決定

4. により求められた試算価格について、再吟味及び説得力に係る判断を行うにあたっては、対象不動産に係る典型的市場参加者の特性、及び当該市場参加者に対する説得力に係る判断、並びに震災による価格形成要因の扱いが適切に反映されているかの観点に特に留意する必要がある。

【参考資料】 災害関連法令からの抜粋

根拠法令	規制内容等
災害対策基本法 63 条 1 項	警戒区域を設定し、当該地域への立ち入りを制限し、もしくは禁止し、又は当該区域からの退去を命ずる
建築基準法 84 条 1 項、2 項	災害時から 1 月+1 月の範囲で建築物の建築を制限し、又は禁止
建築基準法 39 条 1 項、2 項	地方公共団体は、条例で災害危険区域を指定し、建築物の建築を禁止・制限できる
東日本大震災により甚大な被害を受けた市街地における建築制限の特例に関する法律 1 条 1 項、2 項	建築基準法 84 条の規定にかかわらず、被災時から 6 月+2 月の間の範囲で建築物の建築を制限し、又は禁止
都市計画法 52 条の 2、53 条	都市計画決定から都市計画事業決定まで、建築物等の建築をしようとする者は知事の許可が必要
都市計画法 65 条	都市計画事業決定の告示後、事業完成まで、建築物等の建築をしようとする者は知事の許可が必要
土地区画整理法 76 条	事業計画決定等の公告後換地処分公告があるまで、建築物等の建築をしようとする者は知事の許可が必要
都市再開発法 66 条	事業認可等の公告後、建築物等の建築をしようとする者は知事の許可が必要

なお、今後さらに震災関連特別措置法が制定される可能性があるので注意のこと。

根拠法令	特別な権利の内容等
借地借家法 10 条 2 項	建物滅失後 2 年間は、現地に掲示をすることにより借地権の対抗力を失わない
罹災都市借地借家臨時処理法 10 条	建物滅失後 5 年間は、現地に掲示がなくても借地権の対抗力を失わない
罹災都市借地借家臨時処理法 2 条	政令施行後 2 年間は罹災建物の借家人は優先的に相当な条件で、借地権の設定を申し出ることができる

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	

平成 25 年 12 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（No1）

補 足

～ 避難指示区域における不動産の価格等調査
のための運用指針 ～

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。

I. 目的

福島第一原子力発電所事故（以下、「原発事故」という。）が発生してから約 2 年半が経過し、国の除染計画や市町村による復興計画の策定、国や県等による各種支援策の整備、「ステップ 2 の完了を受けた警戒区域及び避難指示区域の見直しに関する基本的考え方及び今後の検討課題について（平成 23 年 12 月 26 日 原子力災害対策本部）」に基づき、避難指示区域が見直されるなど、避難指示の解除に向けた取り組みが進められている。

このような状況下、公共事業の用地取得に係る損失補償等のための土地評価の要請も出始めており、不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価を担当する専門職業家としてこの要請に備える必要がある。

また、避難指示区域の不動産市場が極めて低調であることから、市場から直接的に価格を導き出すことに制約はあるが、想定される合理的な市場の参加者の価値判断を推定するために必要な価格形成要因の分析が可能となる状況が整いつつある。

本運用指針は、避難指示区域における不動産の価格等調査という社会的要請に備えるべく、すでに発表している「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（No1）」（以下、「運用指針（No1）」という。）の補足として、その考え方や留意事項をとりまとめたものである。

Ⅱ. 補足事項

運用指針（No1）p.2「Ⅱ. 鑑定評価にあたっての留意点」について

避難指示区域においては、不動産市場が極めて低調であることから、市場性の把握にあたっては慎重に検討する必要がある。

特に、避難指示区域に所在する不動産の価格等調査は、避難指示区域解除時点やその後の復旧・復興過程等、価格形成要因に関する予測が中心となることから、価格時点において、想定される市場参加者の観点から当該予測の妥当性を十分説明する必要がある。

運用指針（No1）p.3「1. 対象不動産の確定及び確認」－「(1)物的確定及び確認にあたっての留意点」－「① 法令等により立入りが禁止、あるいは制限されている区域」について

運用指針（No1）作成以降、原子力災害対策特別措置法に基づき各地方公共団体の長に対して指示している区域の見直しが行われており、「ステップ 2 の完了を受けた警戒区域及び避難指示区域の見直しに関する基本的考え方及び今後の検討課題について（平成 23 年 12 月 26 日付 原子力災害対策本部）」に基づく見直し後の区域は次のとおりである。

a. 避難指示解除準備区域

避難指示区域のうち、年間積算線量が 20 ミリシーベルト以下となることが確実にであると確認された地域。

主要道路における通過交通、住民の一時的な帰宅（ただし、宿泊は禁止）、公益を目的とした立入り、復旧・復興に不可欠な事業の再開、居住者を対象としない事業の再開、営農・営林の再開、上記の諸活動に付随する事業の実施のための立入りなどが認められる^{注1}。

b. 居住制限区域

^{注1} 避難指示解除準備区域において許容される活動の内容は、「避難指示区域内にご自宅・事業所のあ
る皆様へ（平成 25 年 3 月改訂版 原子力被災者生活支援チーム）」を参照。なお、今後も適宜見直
される可能性があるため、価格等調査に当たっては最新の内容を確認する必要がある。

避難指示区域のうち、年間積算線量が 20 ミリシーベルトを超えるおそれがあり、住民の被ばく線量を低減する観点から引き続き避難を継続することを求める地域。

基本的に、従来の計画的避難区域と同様の運用が行われ、原則、住民の避難が求められるが、例外的に主要道路の通過、住民の一時的な帰宅（ただし、宿泊は禁止）、公共目的の立入りなどが認められる^{注2}。

c. 帰還困難区域

避難指示区域のうち、5年間^{注3}を経過してもなお、年間積算線量が 20 ミリシーベルトを下回らないおそれのある、現時点で年間積算線量が 50 ミリシーベルト超の地域。

同区域は将来にわたって居住を制限することを原則とし、同区域の設定は 5 年間固定する。

なお、避難指示区域への立入り調査を行うに当たっては、「東日本大震災により生じた放射性物質により汚染された土壌等を除染するための業務等に係る電離放射線障害防止規則」（平成 23 年 厚生労働省令第 152 号）等に準拠して調査を行うことが求められる。

運用指針（No1）p.3 「1. 対象不動産の確定及び確認」－「(2)権利の態様の確定及び確認にあたっての留意点」について

罹災都市借地借家臨時処理法の適用の有無について、国土交通省及び法務省は、平成 23 年 9 月 30 日付で、東日本大震災については、同法が適用される災害及び地区として政令による指定をしないと発表している。

運用指針（No1）p.5 「2. 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件等」について

p.2 「運用指針（No1）p.2 「II. 鑑定評価にあたっての留意点」について」でも述べたように、依頼により、除染の範囲や時期、避難指示の解除時期、その後の復

^{注2} 注 1（p.2）参照。

^{注3} 5 年間の起点は明示されていないが、平成 23 年 12 月 26 日付でとりまとめられた「ステップ 2 の完了を受けた警戒区域及び避難指示区域の見直しに関する基本的考え方及び今後の検討課題について」によると、「来年の 3 月末を一つの目途に、新たな避難指示区域を設定することを目指す」とされており、これに基づく起点は、平成 24 年 3 月末時点となる。

旧・復興過程等について想定上の条件を設定する場合には、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、特に慎重に判断する必要がある。

運用指針（No1）p.7「3. 地域分析及び個別分析」－「(1)地域分析」「①地域要因の把握」－「a. 被災状況及び復旧状況等の確認」－「(h)その他地域の状況に応じて必要と判断される事項（大気中の放射能検出の程度が価格形成に影響を与えていると明確に判断される場合は当該内容等）」について

原発事故による被災地域について、特に留意すべき価格形成要因は、次のとおりである。

ア 避難指示解除まで

- ・ 避難指示解除前の利用可能性
- ・ 避難指示解除に向けた除染・インフラ整備の時期、内容
- ・ 避難指示解除時期

イ 避難指示解除後～復旧・復興まで

- ・ 住民の帰還、事業所の再開、人口の動向、企業の進出等の見込み
- ・ 広域インフラ（鉄道、国道等）等の復旧・復興の見込み
- ・ 放射性物質による環境の汚染に起因する快適性や収益性の低下

運用指針（No1）p.9「3. 地域分析及び個別分析」－「(2)個別分析」「①個別的要因の把握」－「a. 土地に関する個別的要因」－「(h)建物等が貸家であった場合、あるいは震災前に借地権付建物であった場合は、罹災都市借地借家臨時処理法の適用の有無」について

罹災都市借地借家臨時処理法の適用の有無について、国土交通省及び法務省は、平成23年9月30日付で、東日本大震災については、同法が適用される災害及び地区として政令による指定をしないと発表している。

運用指針（No1）p.9「3. 地域分析及び個別分析」－「(2)個別分析」「①個別的要因の把握」－「b. 建物に関する個別的要因」について

避難指示区域については、立入制限により建物の適切な管理が困難で、維持管理の状態が低下している建物が多い。避難指示区域内の建物の評価にあたっては、維持管理の状態の低下に伴う減価を適切に反映する必要がある。

運用指針（No1） p.11 「4. 価格を求める鑑定評価手法の適用」－「(1)取引事例比較法の適用」について

■ 運用指針（No1）の語句の読み替え

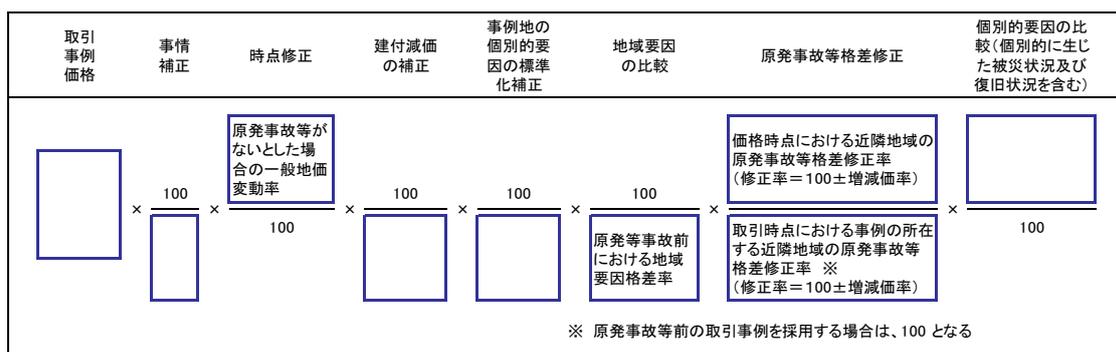
- ・ 「震災」を「原発事故等」に読み替える。
- ・ 「震災地域格差修正（率）」を「原発事故等格差修正（率）」に読み替える。

■ 原発事故等格差修正（率）とは

運用指針（No1）と同様の概念であり、原発事故のみ、あるいは原発事故を含む災害が発生したことに起因する価格形成要因（地域要因）の変化による土地価格の変動を修正する手順を「原発事故等格差修正」と呼び、修正するための率を「原発事故等格差修正率」と定義する。

原発事故等格差修正率は、震災地域格差修正率と同様に、基本的には、原発事故等により失われた価格形成要因の機能や効用の復旧・復興過程に対応した修正率として求められる。

原発事故等格差修正率は、原発事故等に係る地域要因の変化に起因するものであり、対象不動産が所在する近隣地域内の同種別の土地に一様に当てはまる修正率である。



① 事例の収集及び選択

対象不動産が所在する近隣地域の標準的使用及び対象不動産（土地）の最有効使用は、復旧・復興後に想定される標準的使用及び最有効使用に規定される。復旧・復興後の最有効使用等は、通常は原発事故等前のものと同じ場合が多いが、社会・経済情勢の変化に係る予測や実現可能性が高い復興計画等により、原発事

故等前の最有効使用等と異なる場合がある。そして、このような考慮の下に判定した最有効使用等を前提とした同一需給圏内の類似地域から取引事例を収集する必要がある。このとき、避難指示区域においては、不動産市場が極めて低調であることから、同一需給圏の範囲を時間的（避難指示前後）・空間的（避難指示区域外の周辺地域を含む範囲）に広く捉えることが必要となる場合がある。

（取引事例の収集範囲）

- ・ 原発事故等前の同一需給圏内の類似地域
- ・ 同一需給圏を避難指示区域の周辺地域を含めて把握した場合の、当該周辺地域

採用する事例を選択するにあたっては、時点修正、事情補正、地域要因の比較及び個別的要因の比較が可能で、当該事例の所在する地域の原発事故等格差修正率を適確に把握できる類似性の高い事例を選択する必要がある。

② 事情補正

運用指針（No1）と同じ。

③ 時点修正

原発事故等格差修正率の考え方を適用する場合の時点修正率は、原発事故等による価格形成要因の変化による地価変動が全て原発事故等格差修正率に含まれていることから、原発事故等の影響がないものとした場合の地価変動率（一般地価変動率）である。

原発事故等がないとした場合の一般地価変動率は、次の変動率を参考に求めることができる。

- ・ 対象不動産が所在する近隣地域の原発事故等前の地価変動に、原発事故等以後の原発事故等の影響をないものとした社会・経済の変動を考慮して求めた原発事故等後の地価変動率
- ・ 同一需給圏を広域的に捉え、原発事故等の影響を左程受けていない類似地域における原発事故等後の地価変動率

なお、原発事故等の影響を左程受けていない類似地域は、原発被災地からの移転需要が集中して地価が上昇する可能性があることから、類似地域における原発事故後の地価変動率がいかなる要因によりもたらされているのかを分析

した上で、事例の時点修正率を決定しなければならない。

類似地域における地価上昇の主たる部分が原発被災地からの移転需要である場合、類似地域の地価変動率を時点修正率として採用するのは適切ではない。

④ 地域要因の比較及び個別的要因の比較

地域要因の比較は、原発事故等による価格形成要因の変化による地価変動は全て原発事故等格差修正に含まれていることから、基本的には原発事故等前における地域要因の比較となる。原発事故等前の地域要因は、公的土地評価を含む各種要因資料、地元精通者への聴聞、役所への調査等により慎重に把握する必要がある。

⑤ 原発事故等格差修正

a. 適用対象地域

原子力災害対策特別措置法に基づく避難指示区域（「避難指示解除準備区域」、「居住制限区域」、「帰還困難区域」）等^{注4}である。

b. 原発事故等格差修正率の計算方法

原発事故等格差修正率の計算方法は、基本的には震災地域格差修正率の計算方法と同じである。

運用指針（No1）では、複数の震災地域格差修正率の計算方法^{注5}が示されているが、原発事故等格差修正率では、避難指示区域の立入制限やその後の復

^{注4} 避難指示区域の周辺地域で復旧・復興過程にある地域についても原発事故等格差修正の考え方が有用な場合がある。

避難指示区域の周辺地域において原発事故等後の実際の地価変動が適正に把握できる場合は、下記の方法により当該地域の原発事故等格差修正率の推定ができることから、上記「b. 原発事故等格差修正率の計算方法」により査定した原発事故等格差修正率と比較検討して当該地域の原発事故等格差修正率を決定することが望ましい。また、周辺地域における原発事故等格差修正率が、避難指示区域内の地域の原発事故等格差修正率の参考となる。

事例が所在する地域の 原発事故等格差修正率 (増減価率)	=	原発事故等発生時点から取引 時点までの実際の地価変動率	-	原発事故等発生時点から取引時点 までの原発事故等がないとした 場合の一般地価変動率
------------------------------------	---	--------------------------------	---	---

^{注5} 運用指針（No1）p.14 では、震災地域格差修正率の計算方法として次の2つの方法が示されている。

- 『東日本大震災の被災地における平成23年都道府県地価調査実施のための運用指針』平成23年6月（社）日本不動産鑑定協会
- 『不動産調査 No381（2011年7月号）』「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（財）日本不動産研究所

旧・復興過程を直接的に表現できる地価公示運用指針^{注6}の方法に基づき、原発事故等格差修正率の計算方法と留意点を説明する。

避難指示区域内の宅地地域を例に、時間の経過に伴い変化する土地の効用の推移を p.8 に示した。

土地の価値は、各時点の効用を価格時点まで期間割引きして求めた現在価値の総和として求められる。

そして原発事故等格差修正率は、原発事故等がないとした場合の土地の効用の現在価値の総和に対する、原発事故等の影響を受けた土地の効用の現在価値の総和の割合から（格差修正率 = 100 ± 増減価率）として求められる。

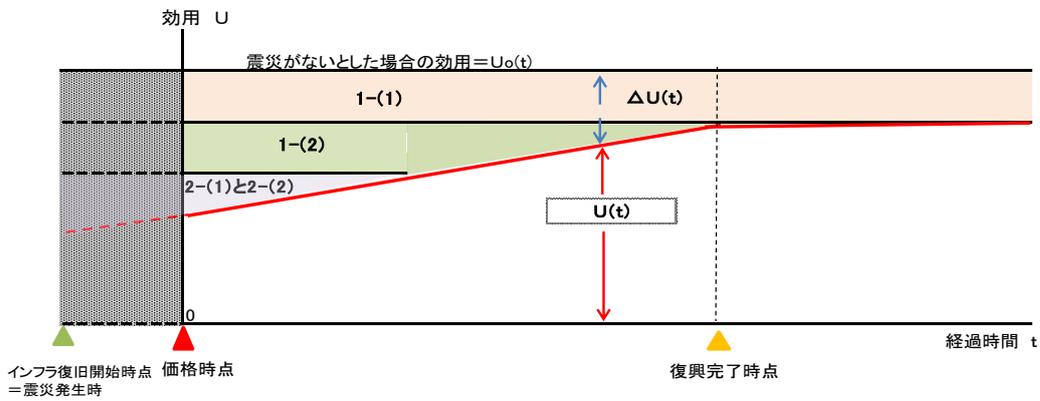
原発事故等の影響を受けた土地の効用の推移の特徴は、次のとおりである。

- ・ 避難指示解除時点までは立入りが制限され、効用が低くなる。^{注7}
- ・ 避難指示区域における原発事故等に係るインフラ等の復旧開始時期が地震や津波被災のみの場合と比較して遅れる（除染がある程度進まないで復旧工事に着手できないため）。

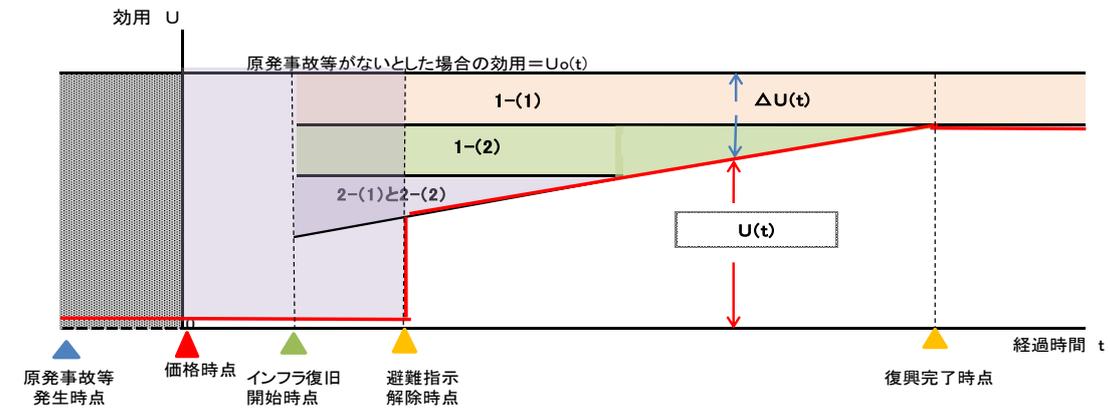
^{注6} 上記注 5 の地価調査運用指針から展開・更新されている『東日本大震災の被災地における平成 24 年地価公示実施のための運用指針』平成 24 年 7 月 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

^{注7} 避難指示が解除されても、社会・経済的に土地の本来的な最有効使用が実現できない場合もある。この場合、当該時期までは、暫定的利用の程度に応じた低い効用水準に留まることに留意する必要がある。

1. 震災(地震、津波、液状化等で、原発事故を除く災害)地域格差修正率の考え方(イメージ)

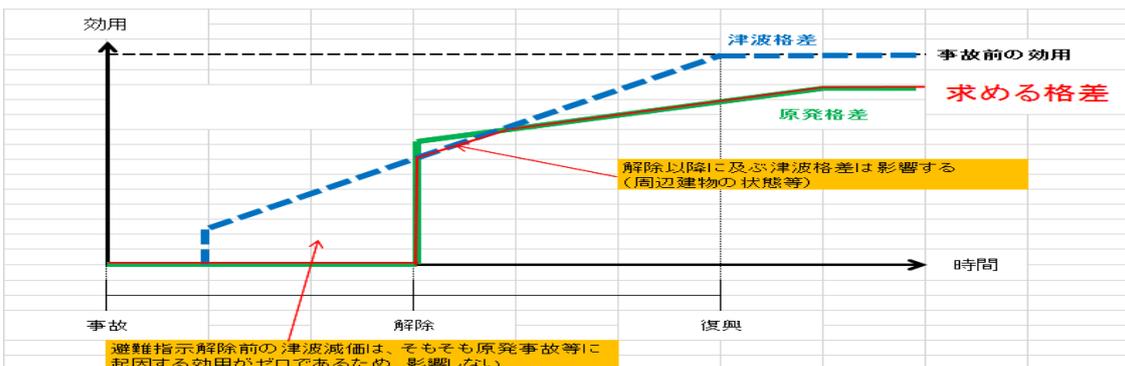


2. 原発事故等格差修正率の考え方(イメージ)



<p>原発事故等格差要因の分類 (p.10 参照)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 原発事故等による被害を背景とした需給の変化等に係る増減価要因 <ul style="list-style-type: none"> 1-(1) 一定期間のうちに消滅する増減価として処理しない要因 1-(2) 一定期間のうちに消滅する増減価として処理する要因 2. 復旧・復興までの効用の増減価要因 <ul style="list-style-type: none"> 2-(1) 都市機能に係る増減価要因 2-(2) 近隣地域に係る増減価要因
-------------------------------	---

3. 震災と原発被害が重複する場合の考え方(イメージ)



P_0 : 原発事故等がないとした場合の土地の価値

$$= (\text{価格時点における原発事故等がないとした場合の効用 } U_0(0)) / R$$

$$P : \text{原発事故等後の土地の価値} = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{U(t)}{(1+r)^t}$$

$U(t)$: t時点の効用(名目)

R : 価格時点における原発事故等がないとした場合の還元利回り

r : 割引率

$$\text{原発事故等格差修正率} = (100 \pm \text{増減価率}) = P / P_0$$

※1 原発事故等格差修正率を査定する際の「割引率」及び収益還元法における「基本利率」については、避難指示解除時点やその後の復興過程等の予測に関する不確実性（リスクプレミアム）を反映させる。

「割引率（基本利率）」＝「通常時の収益還元法の割引率（基本利率）」＋「復興過程等の予測に関する不確実性（リスクプレミアム）」

※2 還元利回りと割引率は、（還元利回り ＝ 割引率 － 効用の変動率）の関係にある。

※3 原発事故と震災被害が重複する地域で避難指示解除時点までにインフラが復旧していないと予測される場合は、震災地域格差と原発事故等格差の効用曲線のうち低い方の値がその地域の効用曲線となる。

このように、対象不動産が所在する近隣地域の効用の推移を予測することができれば、原発事故等格差修正率が計算できることになる。効用の推移を予測するためには、価格時点において、少なくとも次の項目を予測する必要がある。この予測は、価格時点における市場参加者の視点に即したものであることに留意する必要がある。

○時点・期間	○各時点の効用水準	○利回り水準
<ul style="list-style-type: none"> ・ 避難指示解除に向けた除染、インフラ復旧の時期 ・ 避難指示解除時点 ・ 復興期間 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 避難指示解除前 ・ 避難指示解除時点 ・ 復興完了時点 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 割引率（＝基本利率） ・ 価格時点における原発事故等がないとした場合の還元利回り ・ 復興完了時点の還元利回り

c. 原発事故等による需要減退等震災後遺症・市場の需給動向の扱い

地価公示運用指針において、(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と、(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区分して処理するように展開・更新されており、原発事故等格差修正（率）も同様である。

d. 価格形成要因として考慮すべき要因

原発事故等格差修正で考慮すべき主な要因を p.10 に示した。

原発事故等格差修正において考慮していない地域要因については、原発事故等により影響を受けなかったことになるので、復興過程で新たに生起することが予測される地域要因を含めて、原発事故等によって変化する地域要因は網羅

的に取り上げる必要がある。

なお、効用の増価となる要因については、その実現性等について特に慎重に判断する必要がある。

		地価公示運用指針の震災地域格差修正率に係る主な要因	原発事故等格差修正率に係る主な要因
1. 原発事故等による被害を背景とした需給の変化等に係る増減価要因 (原発事故等によって生じる同一需給圏内の不動産市場における需給の変化等による増減価)	(1) 一定期間のうちに消滅する増減価として処理しない要因	<ul style="list-style-type: none"> 震災による購買力の低下等が引き起こす需要の減退 津波による浸水地域における心理的要因による需要の減退 	<ul style="list-style-type: none"> 避難指示解除後の人口や企業の増減等、土地の需給関係の変化(需要の増減、供給の増減)による効用の増減
	(2) 一定期間のうちに消滅する増減価として処理する要因	<ul style="list-style-type: none"> 津波の被害が大きな地区の周辺における被災の程度が低い地区(高台など)に対する移転需要 液状化により顕在化した軟弱な地盤の地区に対する需要の減退 	
2. 復旧・復興までの効用の増減価要因	(1) 都市機能に係る増減価要因	① 鉄道の被害(広域交通網) ※1 出荷の集荷地(農業用倉庫等)の被害	
		② 建物等都市機能への影響 ※1 地域経済力の低下	
		③ 港湾機能(住宅・商業)の低下	
	(2) 近隣地域に係る増減価要因	—	<ul style="list-style-type: none"> 放射能による健康被害への懸念 放射能による事業利益の低下(収益の減少、費用の増加)
		① 土地利用被害(浸水・液状化・地盤沈下) ※1 土壌被害	— ※2
		② 建築制限区域、震災復興促進区域等	<ul style="list-style-type: none"> 避難指示区域(帰還困難区域、居住制限区域、避難指示解除準備区域)の設定による立入等制限
		③ 道路の状態(損壊・液状化・地盤沈下) ※1 農道の被害	— ※2
		④ 周辺建物の状態 ※1 最寄り集落の被害	
		⑤ 水道の被害 ※1 灌漑排水施設の被害	— ※2
		⑥ 電気の被害	
		⑦ 下水の被害	
⑧ 港湾関係(工業のみ)の低下			
⑨ 擁壁等の崩落	— ※2		
3. 割引率	・ 基本利率	原発事故等がないとした場合の基本利率	
	・ リスクプレミアム	・ 復旧・復興期間の予測に関する不確実性	・ 避難指示解除時期、避難指示解除後の復興過程の予測に関する不確実性

※1 農地の場合の要因

※2 避難指示解除時点において必要なインフラの復旧が概ね完了していることから、価格形成要因から除外する。

・ 平成23年12月26日付「ステップ2の完了を受けた警戒区域及び避難指示区域の見直しに関する基本的考え方及び今後の検討課題について(原子力災害対策本部)」によると、避難指示解除準備区域の基本的な考え方については次のとおりである。

(i) 現在の避難指示区域のうち、年間積算線量20ミリシーベルト以下となることが確実であることが確認された地域を「避難指示解除準備区域」に設定する。同区域は、当面の間は、引き続き避難指示が継続されることとなるが、除染、インフラ復旧、雇用対策など復旧・復興のための支援策を迅速に実施し、住民の一日でも早い帰還を目指す区域である。

(ii) 電気、ガス、上下水道、主要交通網、通信など日常生活に必須なインフラや医療・介護・郵便などの生活関連サービスがおおむね復旧し、子どもの生活環境を中心とする除染作業が十分に進捗した段階で、県、市町村、住民との十分な協議を踏まえ、避難指示を解除する。
……

- 平成 23 年 11 月 11 日付「平成二十三年三月十一日に発生した東北地方太平洋沖震に伴う原子力発電所の事故により放出された放射性物質による環境の汚染へ対処に関する特別措置法基本方針」によると、『……4. 土壌等の除染措置に関する基本的事項 (1)基本的な考え方……農用地や森林が多く含まれている。農用地における土壌等の除染等の措置については、農業生産を再開できる条件を回復させるという点を配慮するものとする』とされており、遅くとも避難指示解除時点において、農地については、除染が終わり、農業の再生産が可能な状態まで国によって復旧されているものとする。

e. 原発事故等格差修正率の決定

原発事故等格差修正率の決定に当たっては、p.9 に示す計算方法で求めた原発事故等格差修正率を重要な指標とし、想定される市場参加者の視点に立って再吟味を行い、地価形成に係る知見、先行して行われた津波被災地等における類似評価で採用されている震災地域格差修正率、周辺地域の地価動向等を総合的に考慮して決定する必要がある。

なお、原発事故と震災被害が重複する地域において、避難指示解除時点までにインフラの復旧が完了しない地域の原発事故等格差修正率は、避難指示解除時点における震災地域格差率を予測し、これに価格時点から避難指示解除時点までの期間に応じた複利現価率を乗じた値とすることも考えられる。

運用指針 (No1) p.17 「4. 価格を求める鑑定評価手法の適用」－「(2)原価法の適用」

1) 更地に係る原価法の適用

原価法が適用できる場合は限られるが、避難指示区域においては避難指示解除まで立入りが制限されることから、基本的には避難指示解除時点での再調達原価が対象不動産の価格と代替競争関係を有することになり、避難指示解除時点における土地の積算価格(土地の再調達原価(= 素地価格 + 造成費等) × (1 - 減価修正率))に価格時点までの期間割引きを行って求めることになる。

土地の積算価格	=	避難指示解除時点における土地の積算価格	×	価格時点から避難指示解除時点までの期間に対応した複利現価率
---------	---	---------------------	---	-------------------------------

なお、避難指示解除後は土地造成が可能であるが、避難指示解除時点と社会・経済的に最適な再調達(土地造成)時期とが一致しない場合は、当該最適な再調

達時期における積算価格がベースとなる。

2) 建物及びその敷地に係る原価法の適用

建物及びその敷地に係る原価法の適用方法は下記のとおりである。

土地の最有効使用及び土地建物一体の最有効使用の実現時点は、避難指示解除時点と同時期の場合が通常と考えられるが、復興の状況によっては最有効使用の実現時点と避難指示解除時点とが一致しない場合も考えられる。この場合は、避難指示解除時点をも最有効使用の実現時点に置き換えて適切に適用する必要がある^{注8}。

① 土地価格（更地としての価格）

価格時点における土地の再調達原価を、取引事例比較法、土地残余法、開発法等を適用して求めた更地価格に発注者が直接負担すべき通常の附帯費用を加算して求め、必要に応じ減価修正を行う。

② 建物価格

避難指示区域においては避難指示が解除されるまでは建物利用は困難であるから、避難指示解除時点までの利用制約や維持管理の状態の低下等を適切に反映することが必要となる。再調達原価の査定、減価修正に際しての留意事項は次のとおりである。

a. 再調達原価

価格時点の再調達原価を求める。

b. 減価修正

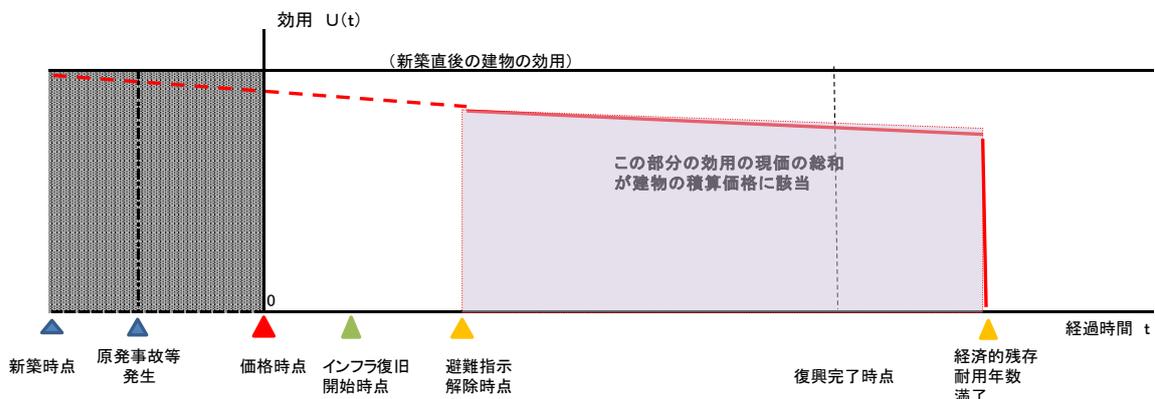
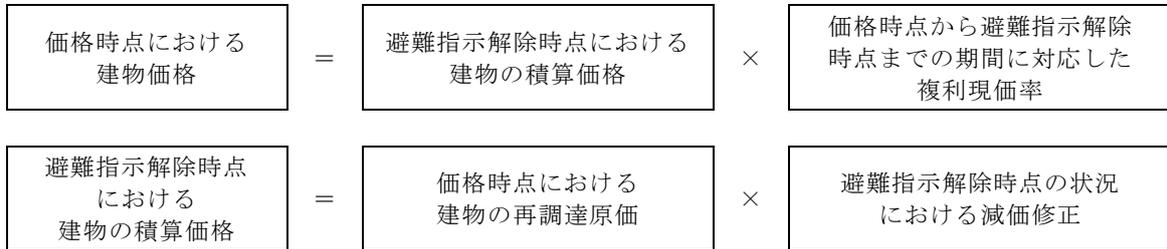
減価修正は、価格時点において行うが、将来時点である避難指示解除時点の状況（経過年数、経済的残存耐用年数、破損等）を考慮すべきであることに留意する必要がある。

その場合、まず、避難指示解除時点において予想される減価に基づいて減価修正を行って、避難指示解除時点における建物の積算価格を求めたうえで、これを複利現価で割引く方法も考えられる。

ただし、避難指示解除時点における建物の積算価格を価格時点に割引くに

^{注8} p.13 「参考：建物及びその敷地に係る原価法の適用のその他の考え方」においても同様である。

あたっては、避難指示解除時点の遅延リスクや減価修正が過小となることによるリスク等を適正に反映する必要がある。

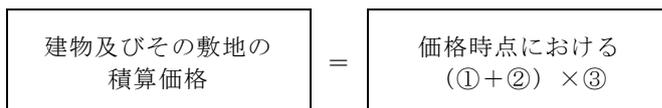


③ 土地建物一体の市場性

上記①・②に加え、土地建物一体の市場性による修正が必要と判断される場合において、当該市場性の判定時点は、上記②と同様に、建物利用が可能となる避難指示解除時点となる。

避難指示解除時点前でも暫定利用ができるような立地にある土地については、建物が存することにより当該暫定利用ができないことによる機会損失を土地建物一体の市場性に反映させる必要がある。

④ 建物及びその敷地の積算価格の試算



参考：建物及びその敷地に係る原価法の適用のその他の考え方

避難指示解除時点における土地建物一体の積算価格を求め、当該積算価格を

価格時点まで期間割引きして求める考え方もある。

① 避難指示解除時点における土地価格（更地としての価格）

避難指示解除時点までの一般地価変動率に加え、避難指示解除時点における地域要因や原発事故等格差修正率に基づく価格であることに留意する必要がある。

② 避難指示解除時点における建物価格

再調達原価、減価修正ともに避難指示解除時点で把握する。

③ 避難指示解除時点における土地建物一体の市場性

避難指示解除時点における土地建物一体の市場性の基本的な考え方は、2) ③と同様であるが、下記④の割引率の査定において考慮する各種のリスクについて、土地建物一体の市場性において重複して勘案することがないように留意する必要がある。

④ 建物及びその敷地の積算価格の試算

③で求めた避難指示解除時点の積算価格を、価格時点までの複利現価で割引くことにより、価格時点の積算価格を求める。

なお、この場合の割引率の査定に当たっては、2) ②「建物価格」で記載した、避難指示解除時点の遅延リスクや減価修正が過小となることによるリスク等を織り込む必要がある。

建物及びその敷地の積算価格	=	避難指示解除時点における (①+②) × ③	×	価格時点から避難指示解除 時点までの期間に対応した 複利現価率
---------------	---	---------------------------	---	---------------------------------------

3) 建物の取り壊しが最有効使用の場合

建物の取り壊しによる最有効使用の実現時期は、避難指示解除時点後であることに留意する必要がある。

運用指針（No1） p.18 「4. 価格を求める鑑定評価手法の適用」－「(3)収益還元法の適用」について

① 更地に係る土地残余法の適用

避難指示区域内の更地について、最有効使用の賃貸用建物の建築を想定して土地残余法を適用する場合、下記の点に留意する必要がある。

$$\boxed{\text{更地の収益価格}} = \boxed{\text{建築待機期間経過時点における収益価格}} \times \boxed{\text{建築待機期間（価格時点から想定建築時期）に対応した複利現価率}}$$

a. 建築待機期間（想定建築時期）

避難指示解除後は建物の建築が可能であるが、住民の帰還や事業所の再開等による賃貸市場の回復予測により、最適な建築時期が左右されることに留意する必要がある。

b. 純収益の査定

- ・ 建築待機期間経過時点の賃貸市場における純収益の予測、その後の社会・経済の復興に伴う純収益の変動予測を適切に反映する必要がある。
- ・ 建築待機期間において、避難指示区域の解除前や解除後の暫定利用の可否及び当該暫定利用に基づく純収益を適切に反映する必要がある。
- ・ 純収益の予測に当たっては、原発事故等格差修正率を査定したときに採用した復興シナリオとの整合性に留意する必要がある。

c. 基本利率の判断

上記 b. で想定した純収益の実現リスクを適切に反映すること。この場合、建築待機期間の長短、建築待機期間経過後の純収益に係る想定シナリオの実現性の程度により、基本利率を構成するリスクプレミアムが変動することに留意する必要がある。

d. その他

建築待機期間における暫定利用や建物想定建築時期以降の純収益が顕著に変動することが予測されるときは、DCF法（開発賃貸型）の適用が望ましい場合がある。

$$\boxed{\text{DCF法による収益価格（開発賃貸型）}} = \boxed{\text{純収益が安定的になるまでの毎期の土地に帰属する純収益の現価の合計}} + \boxed{\text{安定的になる時点における当該安定的な純収益を前提とする土地残余法による復帰価格の現価}}$$

② 建物及びその敷地に係る収益還元法の適用

避難指示区域解除後は建物利用が可能であることから、基本的には、避難指示解除時点の収益価格（避難指示解除後の建物及びその敷地が生み出す純収益の現在価値の総和）に避難指示解除時点までの期間に対応した複利現価率を乗じて求める。

建物及びその敷地の 収益価格	=	避難指示解除時点における 収益価格	×	価格時点から避難指示解除時点 までの期間に対応した複利現価率
-------------------	---	----------------------	---	-----------------------------------

地震や津波による建物等の損傷は、その後の避難に伴う維持管理水準の低下により拡大していることが予想され、その修復に必要な修繕費あるいは資本的支出を、費用計上や採用する利回りの判断にあたって考慮する必要がある。

また、建物及びその敷地に係る原価法の適用の場合と同様に、避難指示解除時点が直ちに土地建物一体としての最有効使用が実現可能な時期とならない場合があることに留意する必要がある。

なお、土地残余法の適用の場合と同様に、避難指示解除時点以降の純収益が顕著に変動することが予測されるときは、DCF法の適用が望ましい場合がある。

DCF法による収益価格	=	純収益が安定的になるまで の純収益の現価の合計	×	安定的になる時点における 当該純収益を還元利回りで 還元して求めた復帰価格の現価
-------------	---	----------------------------	---	--

運用指針 (No1) p.19 「4. 価格を求める鑑定評価手法の適用」－「(4)開発法の適用」について

避難指示解除後は開発の想定が可能であるが、社会・経済的には住民の帰還や事業所の再開等による分譲市場の回復予測により、最適な開発時期の想定が左右されることに留意する必要がある。

販売収入は、原発事故等の前後の同一需給圏内における取引事例を採用し、価格時点から想定販売時期までの一般地価変動と想定販売時期における地域要因（原発事故等格差修正率を含む。）の比較を行って査定する必要がある。

運用指針 (No1) p.19 「5. 鑑定評価額の決定」について

避難指示区域における不動産の価格等調査においては、特に、避難指示解除や復興のシナリオ等について鑑定評価の手法間の整合性に留意する必要がある。

なお、土地価格については地価公示等との均衡を図る必要があるが、均衡を図るべき地価公示等を選択する場合の留意点は、p.5に示した「①事例の収集及び選択」において記載した留意点と同様である。

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	

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（No1）補足
～ 避難指示区域における不動産の
価格等調査のための運用指針 ～

平成 25 年 12 月 17 日 初版
平成 27 年 5 月 14 日 改定
平成 28 年 10 月 18 日 改定

編集・発行 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
〒105 - 0001 東京都港区虎ノ門 3 - 11 - 15
SVAX TT ビル 9 階
電話 03 - 3434 - 2301(代)

本書の無断転載を固く禁じます。