

鑑 127 号
令和 8 年 1 月 20 日

会 員 各 位

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
会 長 吉 村 真 行
鑑 定 評 価 基 準 委 員 会
委 員 長 阿 部 隆 志
(職 印 省 略)

証券化対象不動産の継続評価における地震 の影響に関する評価上の取扱いについて

近年、我が国では地震が多発しておりますが、地震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ず、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实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ります。

地震後に行う証券化対象不動産の継続評価においては、時間の制約等により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場合が考えられ、そのような場合には依頼者側から特定の物件についての評価の延期や地震による影響を考慮外とする旨の評価条件の付加を要請される可能性があるため、当面の間、証券化対象不動産の継続評価に当たっては、鑑 17 号平成 28 年 5 月 18 日付「証券化対象不動産の継続評価における平成 28 年（2016 年）熊本地震の影響に関する評価上の取扱いについて」と同じく、次頁の通り対応するものといたします。

記

1. 実地調査

地震による建物の損壊等、対象不動産に係る個別的要因（主として物的な状況）に何らかの変化が生じている可能性があるとして認められる場合には、管理会社等が確認した地震後の建物状況等に関する資料を依頼者から入手し、当該資料に基づいて実地調査を行い、個別的要因の変化の有無及びその程度を確認する必要がある。

2. 個別的要因の変化についての評価上の取扱い

実地調査等において、個別的要因の変化が対象不動産の価格に影響を与える可能性があるとして認められる場合には、必要に応じて、エンジニアリング・レポート等の専門家による建物等の詳細調査の結果や建物等の損壊部分に係る修繕費用を見積もった書面等、価格への影響の程度を判断するために必要な資料を依頼者から入手のうえ、当該変化の価格への影響を適切に判断する必要がある。

しかしながら、時間の制約等から地震の影響に関する詳細な調査が完了しておらず、価格への影響の程度を判断するために必要な資料を入手できない場合には、評価を延期せずに資料の制約により価格への影響を判定できない個別的要因に関して地震による影響を考慮外とする旨の評価条件を付加して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 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ので、投資家に付加した想定上の条件に関する情報が適切に開示されることを前提として¹、当該評価条件を付して価格調査を行うことができるものとする²。

この場合において、地震の影響を考慮外とできるのは、資料の制約による不明事項のうち合理的な推定によって価格への影響を判断することができない個別

¹ 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、この情報の開示については、依頼者にあらかじめ了解を得ておく必要がある。

² 地震による影響を考慮外としたとしても、実地調査等で判明している範囲で地震後の対象不動産の状況等を成果報告書に記載する必要がある。

的要因についてのみであり、一般的要因、地域要因及び想定上の条件を付加していない個別的要因については現実の状態を所与とするものとする。

3. 価格時点が地震前の場合の対応

価格時点が地震の前であるため、地震後に鑑定評価または価格調査を行う場合においては、「価格時点が地震の前であるため地震の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