

平成 23 年 9 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（No2）  
—個人債務者の私的整理における不動産の評価—**

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私的整理.....	1
II. 私的整理の概要.....	2
1. 倒産処理制度の概要.....	2
2. 「個人債務者の私的整理に関するガイドライン」の概要.....	4
(1) 目的・債務整理の準則.....	4
(2) 対象となりうる債務者.....	4
(3) 第三者機関.....	4
(4) 債務整理の開始.....	4
(5) 一時停止.....	4
(6) 弁済計画案の内容.....	4
(7) 弁済計画案の確認報告.....	5
(8) 弁済計画の成立.....	5
(9) 債務者の信用情報.....	5
III. 不動産評価が必要となる局面.....	7
1. 弁済計画案作成のための財産の評定.....	7
2. 処分・換価の代わりに「公正な価額」の評価.....	8
IV. 不動産評価の方法及び留意点.....	8
1. 評価の位置づけ.....	8
2. 依頼者.....	9
3. 求める価格の種類.....	9
4. 対象不動産の確定及び確認.....	9
(1) 物的確定及び確認にあたっての留意点.....	10
(2) 権利の態様の確定及び確認にあたっての留意点.....	11
5. 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件.....	11
6. 価格時点（価格調査の時点）.....	11
7. 価格形成要因についての調査.....	11
8. 価格を求める評価手法.....	11
(1) 更地の評価.....	12

(2) 建物及びその敷地の評価 .....	19
(3) 区分所有建物及びその敷地の評価 .....	21
(4) 早期売却減価 .....	21
9. 成果報告書への記載事項 .....	21

## はじめに

東日本大震災により被災を受けた個人や個人事業主においては、震災前からの住宅ローンや事業性資金の返済に加え、今後の生活の再建のために、新たな借りに伴う負担に直面する者が増加していくことが予測される。このような債務者については、二重ローンの負担から、既往の債務の返済が困難になる等の問題が発生し、法的倒産手続の要件に該当することとなる債務者が出てくることも予測されている。

このような状況に対応するため、個人債務者の私的整理に関するガイドライン研究会<sup>1</sup>では、個人である債務者について、法的倒産手続によらずに、債権者と債務者の合意に基づき債務整理を公正かつ迅速に行うための自主的自律的な準則として「個人債務者の私的整理に関するガイドライン 平成 23 年 7 月」を作成している。

本運用指針 (No2) は、「個人債務者の私的整理に関するガイドライン 平成 23 年 7 月」に従って行われる私的整理において、債務者の財産である不動産の評価が必要となる場合を想定し、不動産鑑定士が不動産の評価を行う場合に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。

上記の局面においては、被災した債務者の救済が主眼とされるため、簡易・大量・迅速な評価による対応が必要となる。

したがって、以下に記載するように、本運用指針 (No2) は、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行うことを主として想定したものとなっている。

本運用指針 (No2) を参考に、調査の手順や鑑定評価手法を省略した評価は、不動産鑑定評価基準に則った手順や手法により価格を判断する場合と比較して精度が劣ることとなる。一方で、債務免除に応じる債権者への説得力が求められることも十分に認識したうえで、本件依頼目的に特有の要請から手法等の省略を行うことについて依頼者に十分に説明し、さらに以下に記載する事項に留意して対応することが必要である。

本運用指針 (No2) は、I. 記載の依頼目的に関して特に留意すべき点を記載したものであるため、ここに記載のない事項については、適宜、運用指針 (No1) を参照することが望ましい。

### I. 本運用指針が対象とする私的整理

「個人債務者の私的整理に関するガイドライン 平成 23 年 7 月 個人債務者の私的整理に関するガイドライン研究会」(以下「私的整理ガイドライン」という。)に基づき私的整理を対象とする。具体的には、私的整理ガイドラインに基づき設置される個人版私的整理ガイドライン運営委員会(以下「ガイドライン運営委員会」と

---

<sup>1</sup> 政府の「二重債務問題への対応方針」における具体策として盛り込まれた「個人向けの私的整理ガイドラインの策定等」について検討するため、一般社団法人全国銀行協会を事務局として発足した金融機関団体、学識経験者による研究会。

いう。)に登録した不動産鑑定士が、ガイドライン運営委員会からの依頼を受けて行う価格調査が対象となる。

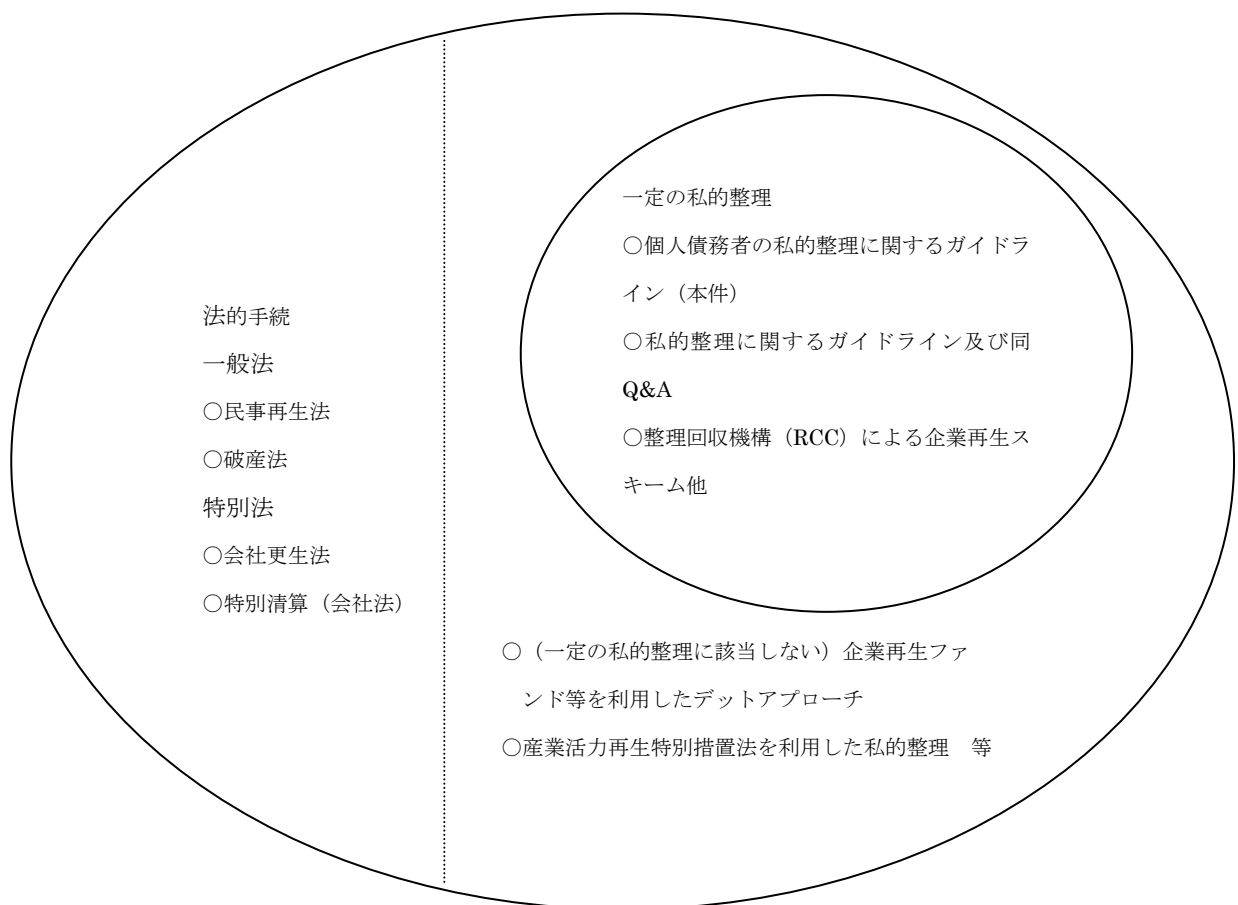
## II. 私的整理の概要

### 1. 倒産処理制度の概要

倒産処理制度のうち、法的手続については、再建型手続として、民事再生手続（民事再生法による）及び会社更生手続（会社更生法による）、清算型手続として、破産手続（破産法による）及び特別清算手続（会社法 510 条以下による）が設けられている。法人・個人共に適用可能な一般的手続が民事再生手続及び破産手続であり、株式会社のみ適用されるのが会社更生手続及び特別清算手続である。

一方、私的整理は、裁判所が関与せずに債務者と債権者が協議の上、債務整理を行う方法であるため、再建型処理と清算型処理のいずれも可能である。私的整理には様々な形態が考えられるが、法人税法上一定の税務上の取り扱いが明確にされている「一定の私的整理」とその他の私的整理とに大別できる。

#### ○倒産手続の概念図



法的手続によれば、債務処理に関する公平性及び透明性が確保されるにもかかわらず、企業再建の一手法として私的整理が優先される理由は、事業価値の毀損を防ぐことが出来る点にある。とりわけ日本においては、法的手続は企業の倒産を意味するというイメージが強く、法的手続の申立を契機に、取引先の不安感や顧客離れという現象を引き起こし、企業再建のための法的手続が営業基盤の毀損に繋がる懸念される。

また、私的整理では処理手続の選択に柔軟性があることもメリットとして挙げられる。すなわち、比較的長期間の弁済期間を設定したり、債権放棄の対象者がある程度限定することが出来るなど、様々な手段を選択することが可能となる。

なお、法的手続も私的整理も、その主たる目的は債務超過額を債務免除によって解消し、企業の再建を図る点にあり、本質は変わらない。

#### ○法的手続と私的整理のメリットとデメリット

	法的手続	私的整理
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>○裁判所の関与があり、その監督下で、債権者間の公平性が確保される</li> <li>○全債権者が法的に拘束され、多数決原理が導入されている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○事業価値の毀損を防ぐことが出来る</li> <li>○迅速かつ柔軟な再建手続が可能</li> <li>○債権カットを任意に定めることが出来るため、連鎖倒産の防止が出来る</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>○企業の倒産を意味するというイメージが強く、申立を契機に倒産企業のレッテルを貼られる</li> <li>○手続に要する時間が私的整理に比べて長く、費用も過分に要することが多い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○再建計画に合意しない債権者に強制力が及ばない</li> <li>○公平性・透明性が確保されにくい</li> </ul>

これまでの私的整理手続は、企業の再建をイメージしたものが中心であり、個人の住宅ローン等についての二重債務問題の救済を目的としたものはなかった。

今回まとめられた私的整理ガイドラインは東日本大震災の影響によって、住宅ローンを借りている個人や事業性資金を借りている個人事業主のいわゆる二重債務問題を解決するために各関係省庁や金融機関団体、商工団体等の関係者、学識経験者等が参加して極めて短期間のうちにまとめられた特別な制度である。

## 2. 「個人債務者の私的整理に関するガイドライン」の概要

### (1) 目的・債務整理の準則

私的整理ガイドラインは、東日本大震災の影響によって、住宅ローン等を借りている個人債務者を法的倒産手続によらずに、債権者と債務者の合意に基づき債務整理を公正かつ迅速に行って債務者の生活や事業の再建を支援することを目的としている。また、私的整理ガイドラインには法的拘束力はないものの債権者、債務者、その他の利害関係者によって自発的に尊重され遵守されることが期待されている。

### (2) 対象となりうる債務者

住宅ローン等の既往の債務を有する債務者で、東日本大震災の影響を受けたことによって債務を弁済できなくなった個人又は近い将来債務を弁済できなくなることが確実と見込まれる個人。事業者の場合には、その事業に価値があり再建の可能性があること等が適用の条件となる。

### (3) 第三者機関

私的整理ガイドラインに基づく手続を的確かつ円滑に実施するための第三者機関（個人版私的整理ガイドライン運営委員会）が設立され、第三者機関に登録する専門家（弁護士、公認会計士、税理士、不動産鑑定士等）が、公正中立の立場から、私的整理ガイドラインに基づく必要な手続の支援を行うこととされている。

### (4) 債務整理の開始

私的整理ガイドライン適用対象債務者は、全ての対象債権者に対して債務整理の申し出を行い、必要書類（財産目録、債権者一覧表等）を提出しなければならないが、ガイドライン運営委員会を経由してこれを行うことができる。

### (5) 一時停止

一時停止とは債務整理開始後、債権者間の平等を害する行為を禁止するための措置である。

債務者は、全ての債権者の同意なく新たな債務を負担したり、資産を処分したり、一部の債権者のみに債務を弁済したり、あるいは担保提供したりしてはならない。

また、債権者は与信残高を維持し、債務者に対する相対的地位の改善をしてはならず、担保権の実行手続もしてはならない。

### (6) 弁済計画案の内容

債務者は、弁済計画案を作成する必要があるが、ガイドライン運営委員会に登録された専門家の支援を受けることができる。

① 非事業主（住宅ローン債務者等）及び②に該当しない個人事業主



以下の事項を含む弁済計画案を作成する。弁済計画案の内容は、i) 将来収入から弁済する計画（将来収入の見込みがある債務者のみ。破産手続による回収見込みよりも多くの弁済が必要）と、ii) 破産手続における「自由財産」を除く全資産を換価・処分して弁済する計画がある。

- a 債務の弁済ができなくなった理由
  - b 財産の状況
  - c 債務弁済計画
  - d 資産の換価・処分の方針
  - e 対象債務者に対して債務の減免、期限の猶予その他の権利の変更を要する場合はその内容
- ② 事業から生じる将来収益により事業の再建・継続を図ろうとする個人事業主  
前記①に加え、事業計画（事業見通し、収支計画を含む。震災前から事業利益が赤字であった場合は、弁済計画成立後、おおむね5年以内を目途に黒字に転換する内容とする。）を弁済計画案に含める。また、破産手続による回収よりも多くの弁済が必要とされる。

なお、債務者に保証人がある場合、保証人（個人に限る。）の個別の事情を勘案して、保証履行を求めることが相当と認められる場合を除き、保証履行を求めないこととされている。

## （7）弁済計画案の確認報告

ガイドライン運営委員会は、登録されている専門家に、①債務者が私的整理ガイドライン適用要件を満たすこと、②弁済計画案が私的整理ガイドラインに適合していること、③弁済計画案の合理性、④弁済計画案の実行可能性、⑤破産手続によった場合との比較等について、報告書を作成させる。

## （8）弁済計画の成立

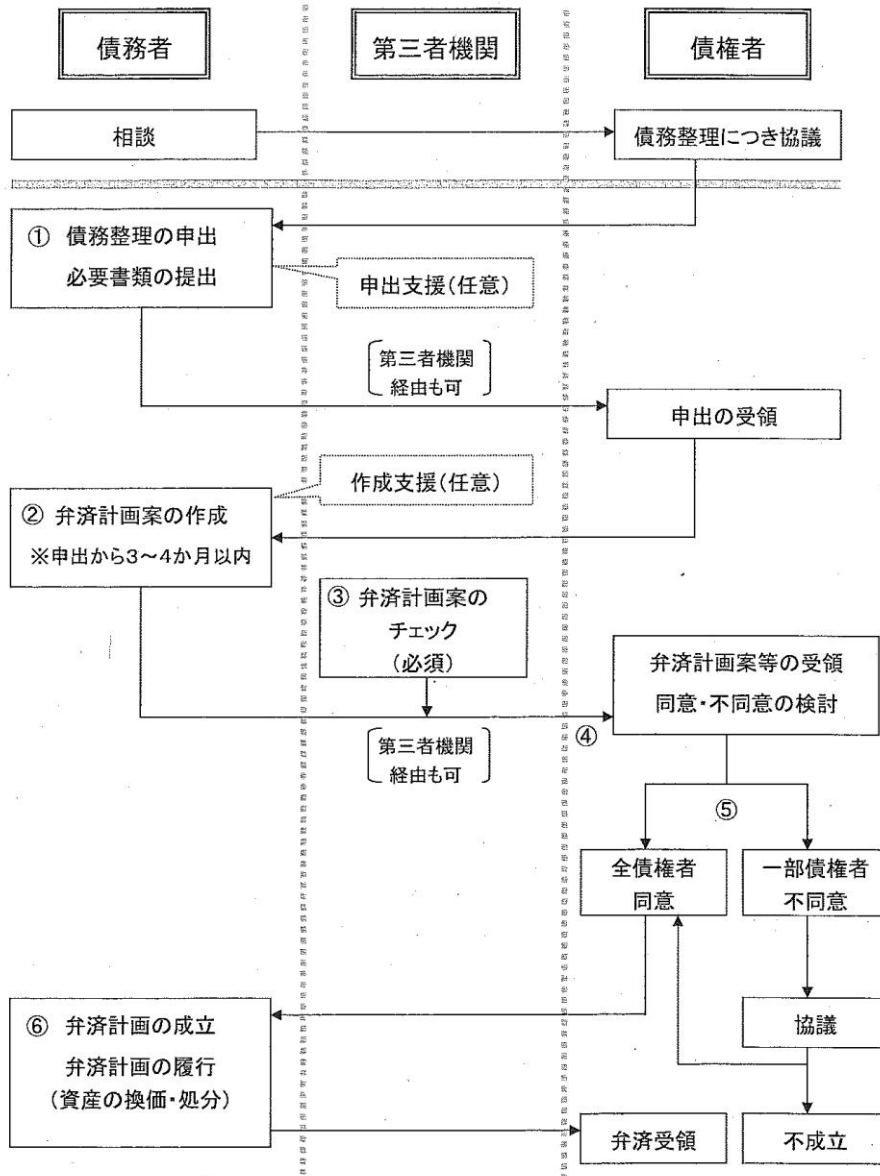
債務者は、全ての対象債権者に対して弁済計画案及び報告書の説明を行い（報告書を作成した専門家の支援を受けることができる。）、全ての対象債権者が弁済計画案について同意し、その旨を書面により確認した時点で弁済計画が成立する。

弁済計画案の変更など、適宜の措置を協議しても合理的な期間内に全ての対象債権者の同意が得られないときは、私的整理ガイドラインによる債務整理等は不成立となり終了する。

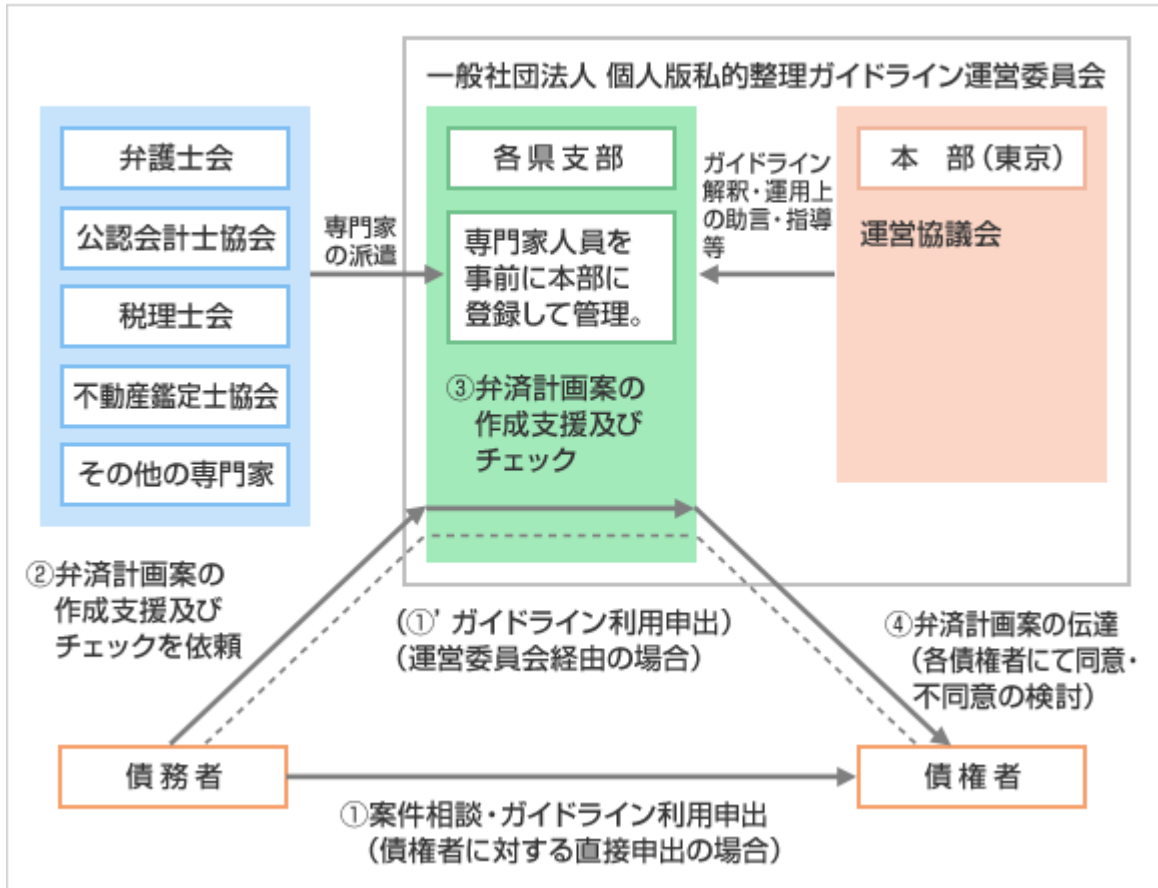
## （9）債務者の信用情報

対象債権者は、債務者が債務整理を行った事実その他の債務整理に関する情報を、信用情報登録機関に報告、登録しないこととする。

【ガイドライン/手続の流れ(概要)】



▼個人版私的整理ガイドライン運営委員会について



### Ⅲ. 不動産評価が必要となる局面

#### 1. 弁済計画案作成のための財産の評定

債務者は、弁済計画案を作成する際に、財産の評定を行う必要がある。この財産の評定は、主として破産の場合の回収見込みを評定し、弁済計画案による弁済との比較を行うために行われるものであり、原則として、債務整理の申出時点の債務者の財産（破産手続において自由財産とされるものを除く。）について、当該財産を処分するものとして評価を行うこととされている。この財産に不動産が含まれる場合、当該不動産について、不動産鑑定士に評価が求められる。

この場合の評価は、原則としてガイドライン運営委員会が国庫の費用をもって、あらかじめ登録を受けた不動産鑑定士に依頼するものであり、簡易・大量・迅速な評価に対応する公的必要性が認められ、本運用指針（No2）が適用される。

一方、私的整理ガイドラインに基づかず、債務者あるいは債務者の申し出代理人弁護士から依頼を受けた場合には、債務者サイドの何らかの特別な必要性があつて評価が求められるものであり、ガイドライン運営委員会を通じた依頼ではないため、本運用指針（No2）が適用される場面ではなく、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価もしくは不動産鑑定評価基準に則らない価格調査として、価格等調査ガイドラインに従

った価格調査を行う必要がある。

## 2. 処分・換価の代わりに「公正な価額」の評価

債務者は、財産を処分・換価しない代わりに、公正な価額に相当する額を弁済することによりその財産を手許に残すことができ、この場合に公正な価額の評価を求められる場合もありうる。

「公正な価額」とは、適切な基準日を設定して、財産を処分するものとして評価することになるが、前記1.の弁済計画案作成のための財産の評定時と価格時点や地域の状況が異ならない限り同じ価額になるものと考えられ、不動産鑑定士に再評価が求められる場合は少ないと思われる。

ガイドライン運営委員会が、関係当事者の合意形成のために必要性を認めて再評価を依頼してきた場合には本運用指針（No2）が適用される。

## IV. 不動産評価の方法及び留意点

### 1. 評価の位置づけ

基本的には、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うことが望ましいが、私的整理ガイドラインに基づく私的整理の在り方を踏まえ、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行うことができる。

不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行う場合の、価格等調査ガイドラインの「I. 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の峻別等」については、本運用指針（No2）に従うことにより、以下に該当する。

⑤その他「II. 1. 依頼目的、利用者の範囲等」等を勘案して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

本運用指針（No2）に従った評価について、上記⑤に記載される「合理的な理由」があると認められる理由は、本運用指針（No2）が対象とする「個人債務者の私的整理に関するガイドライン」が、東日本大震災の影響による個人のいわゆる二重債務問題について政府が平成23年6月に公表した「二重債務問題への対応方針」に基づくものであり、私的な債務整理により債務免除を行うことによって、債務者の自助努力による生活や事業の再建を支援するための施策としてとりまとめられたものであることを踏まえ、当該制度の趣旨に基づく特別な対応を行う必要があることによる。

私的整理ガイドラインは、東日本大震災の被災者を支援するために作成されたものであり、関係者に対して公正かつ迅速な対応を行うことを前提としている。公正な対応を行うためには、求める価格への説得力の重要度に鑑み不動産の評価に関しては、その専門家である不動産鑑定士が対応する必要がある。一方、私的整理ガイドラインに基づき、短期間に大量・迅速な評価に対応するためには、不動産鑑定評価基準が要

請する手順等の一部を省略することもやむを得ないものと判断する。

このような背景から、本運用指針（No2）は、Ⅰ．に記載した私的整理のみを対象としたものであり、他の倒産手続に係る不動産の評価にただちに適用することがないように留意する必要がある。

## 2. 依頼者

私的整理ガイドラインに基づき不動産の評価が求められるのは、ガイドライン運営委員会が依頼者となって、債務者のために専門家が作成を支援する弁済計画案に、債務整理の申し出時の財産の状況として財産の価額を記載するために、財産を処分するものとして評価する場合であり、その後の債務整理の進捗状況により再評価を行う場合を含む。

## 3. 求める価格の種類

不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行う場合は、不動産鑑定評価基準で定める価格の種類は用いず、「調査価格」または「意見価格」（以下「調査価格」という。）とし、価格を求める方法について成果報告書に記載する。

また、当該調査価格は、基本的に私的整理ガイドラインが求める、処分するものとしての価格（早期売却を前提とした価格）を求めるものとなるため、当該価格の性格について調査価格の説明として記載する。

「公正な価額」として表記されている局面においても、不動産鑑定士が求める価格の性格は同じであり、処分するものとしての価格を求めることに留意する。

## 4. 対象不動産の確定及び確認

本運用指針（No2）に基づき不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行う場合は、依頼者であるガイドライン運営委員会から、以下に例示される対象不動産の確定に必要な資料の提供を受けるものとし、当該資料に基づく価格調査であることを成果報告書に記載する。

[価格調査に必要な対象不動産に係る資料等]

- ① 対象不動産が更地である場合
  - ・ 対象不動産の場所を示す地図
  - ・ 登記事項証明書
  - ・ 不動産登記法 14 条地図、公図
  - ・ 固定資産評価証明書
  - ・ 罹災証明書
  - ・ 価格調査の依頼書

② 対象不動産が建物及びその敷地である場合

①に加えて

- ・ 建物の登記事項証明書
- ・ 建物の固定資産評価証明書
- ・ 建物図面
- ・ 事業用不動産である場合はガイドライン運営委員会が作成する事業計画
- ・ 賃貸用不動産である場合は現在の賃貸借内容及び費用がわかる資料

③ 対象不動産が区分所有建物及びその敷地である場合

①に加えて

- ・ 建物の登記事項証明書
- ・ 建物の固定資産評価証明書
- ・ 建物図面
- ・ 管理規約

**(1) 物的確定及び確認にあたっての留意点**

上記の資料に基づき、現地にて対象不動産の確認を行う。現地確認により上記確定資料と異なることが判明した場合は、ガイドライン運営委員会に確認を行い、新たな資料の提出を受けるか、対応について協議し、ガイドライン運営委員会からの指示による旨（基準に則らない調査範囲等条件の設定）について成果報告書に記載する。

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の評価は、そのような前提での評価を行うことについて利害関係を有する関係当事者全員の合意を得ることは難しいと考えられ、当面依頼がないものと考えられる。しかし、利害関係を有する関係者全員の合意を得たことをガイドライン運営委員会が確認したうえで評価を求められた場合、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（基準に則らない調査範囲等条件を設定）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、建物図面、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。
- ・ 現地調査については、債務者の心情等に配慮しつつも、可能な限り、債務者の立会いの下での調査が望ましい。

## (2) 権利の態様の確定及び確認にあたっての留意点

不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行う場合は、対象不動産の種別及び類型に応じ、評価に必要な資料として依頼者から提示される登記事項証明書、各種契約書等により対象不動産の権利の確定及び確認を行うことができる。

## 5. 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件等

不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行う場合は、依頼者の同意のもとに、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。ただし、被災地における復興計画については、当該計画を想定上の条件として設定するか否かによって、価格が大きく異なることが予測される。

したがって、本運用指針（No2）が対象とする価格調査においては、想定上の条件のうち、復興計画等については、原則として、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と同様に、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否かの判断を行い、妥当な場合に限り想定上の条件として設定することを可能とする。

なお、運用指針（No1）に記載があるように、復興計画等については、価格時点における状況の確認を行い、価格形成要因として考慮するのか、上記判断に基づき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。

## 6. 価格時点（価格調査の時点）

「現地調査を行った日」を価格時点とする。ただし、関係者の合意形成の必要性から、ガイドライン運営委員会が価格時点を別途定めることもありうると思われるので、評価の依頼者となるガイドライン運営委員会の指示に従うものとする。

## 7. 価格形成要因についての調査

価格調査にあたっては、必要な価格形成要因についての調査の全てを行うことを原則とするが、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行う場合は、土壌汚染調査や放射能の影響等調査の一部について省略（基準に則らない調査範囲等条件を設定）することができる。調査を省略した価格形成要因については、その旨を成果報告書に記載する。

## 8. 価格を求める評価手法

本運用指針（No2）に基づく不動産鑑定評価基準に則らない価格調査においては、原則として以下に記載する簡略化された方法の適用も可能とするが、対象不動産の総額、類型、用途等に応じ、簡略化された方法では価格についての説明力や説得力が相当程度劣ると判断される場合は、鑑定評価手法の適用により価格を求めるか、当該手

法と簡略化された方法を併用し価格を求めることが望ましい。

## (1) 更地の評価

不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行う場合においては、少なくとも、土地価格については、地価公示価格からの規準、あるいは地価調査価格からの比準を行い、これらにより価格を決定することもできる。標準地等と比較し地域要因等の格差が大きい場合は、固定資産税標準宅地との比準や相続税路線価の活用等他の価格指標を活用することにより検証を行うことが望ましい。

### ① 震災前の地価公示価格等（地価調査価格を含む）を用いる場合

震災前の地価公示価格等からの規準等を行う場合は、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。この価格変動は、標準地等及び対象地の被災状況や復旧・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や地域要因の比較を行う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、地域要因の比較も震災前の状況を前提に行い、震災による価格形成要因は、震災地域格差修正<sup>2</sup>において、あるいは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。

なお、被害を受けていない地域に属する地価公示価格等の価格変動率を参考とする場合には、被害を受けた地域からの移転需要により上昇している可能性があるため、注意を要する。

震災地域格差修正において反映させる震災格差率<sup>2</sup>は「東日本大震災の被災地における平成 24 年地価公示価格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。）記載のとおり、地域要因の比較において反映することもできるが、近隣地域の標準的画地と比較し、対象地について個別的要因に基づく格差が認められる場合には、個別的要因の比較において当該格差を反映させる必要があることに留意する。

震災地域格差修正の判断にあたっては、相続税路線価の調整率（平成 23 年 1 月 1 日の価格に対する平成 23 年 3 月 12 日の価格への修正率）を参考に求めることもできる。もっとも、相続税路線価の調整率は、震災前と震災発生直後の時点を比較したものであり、当該時点から価格時点までの震災による価格形成要因の変化については、対象不動産の復旧や復興状況を踏まえ、また課税のための調整率であることも勘案して、震災地域格差修正に反映させる必要がある。

---

<sup>2</sup> 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。



また、地価公示運用指針や一般財団法人日本不動産研究所が公表している震災地域格差修正を用いて価格時点における修正率を求めることもできる<sup>3</sup>。

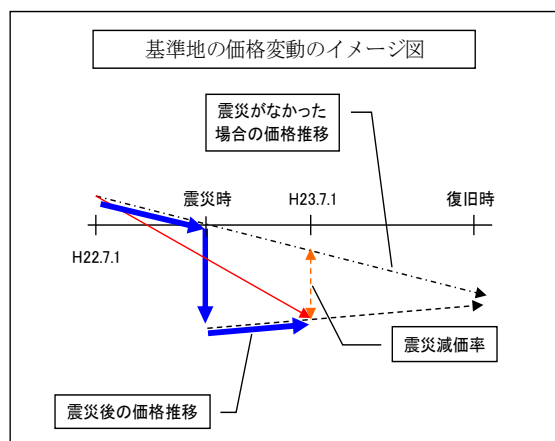
### ② 震災後の地価公示価格等（地価調査価格を含む）を用いる場合

震災後の地価公示価格等からの規準等を行う場合は、1月1日または7月1日から価格時点までの価格変動について、震災後の価格変動率から時点修正率を判断する。

市場における価格変動率が把握できない場合は、標準地等の1月1日または7月1日時点における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、適用する時点修正率を判断することが必要となる。

なお、被害を受けていない地域に属する地価公示価格等の価格変動率を参考とする場合には、被害を受けた地域からの移転需要により上昇している可能性があるため、注意を要する。

被災状況、復旧・復興状況の相違は、地域要因の比較や個別的要因の比較において反映させる。



### ③ 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. 震災前の地価公示価格等を採用する場合

- 不動産取引市場が回復するまでの期間、震災前の地価公示価格等を採用する場合は、震災前の地域要因により地域要因の比較を行い、震災地域格差

<sup>3</sup> 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。

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調査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. 震災後の地価公示価格等を採用する場合

- 不動産取引市場が回復するまでの期間の震災後の地価公示価格等を採用する場合は、震災前の地域要因により地域要因の比較を行い、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調査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地価公示価格等を採用する場合は、当該地価公示価格等に、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、対象地の調査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地価公示価格等が得られず、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地価公示価格等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、震災後の地価公示価格等は、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地価公示価格等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、地価公示価格等に復興計画への期待が加味して取引されていると認められる時は、不動産取引市場の動向を踏まえ、判断する必要がある。

#### ④ 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に起因する価格形成要因の変化による価格の変動を、調査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価率から求められる。

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 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。

価格等調査においては、どのような考え方に基づく震災地域格差修正率を用い、価格等調査の過程において採用したのかを成果報告書において説明することが望ましい。

#### ■ 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

- 地価公示運用指針では、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. 震災格差率等(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24年地価公示においては1月1日)において、各要因が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

- ・公示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増減割合を求め、震災前の効用から当該増減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格差率)を求め、「震災格差率+100」により震災地域格差修正率を求める。

震災地域格差修正率の地価公示評価書フォームにおける入力方法<sup>4</sup>については、当該運用指針を参考とする必要がある。

---

<sup>4</sup> 地価公示運用指針においては、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、「 $100 \div (\text{震災格差率} + 100) \times 100 - 100$ 」により震災地域格差を求めている。

- ・(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
- ・地価公示運用指針では、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。復旧までの期間は、地域ごとに判断する。  
また、市場の需給動向は(1)及び(2)に含まれる。
  - ・(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。

価格調査にあたっては、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。

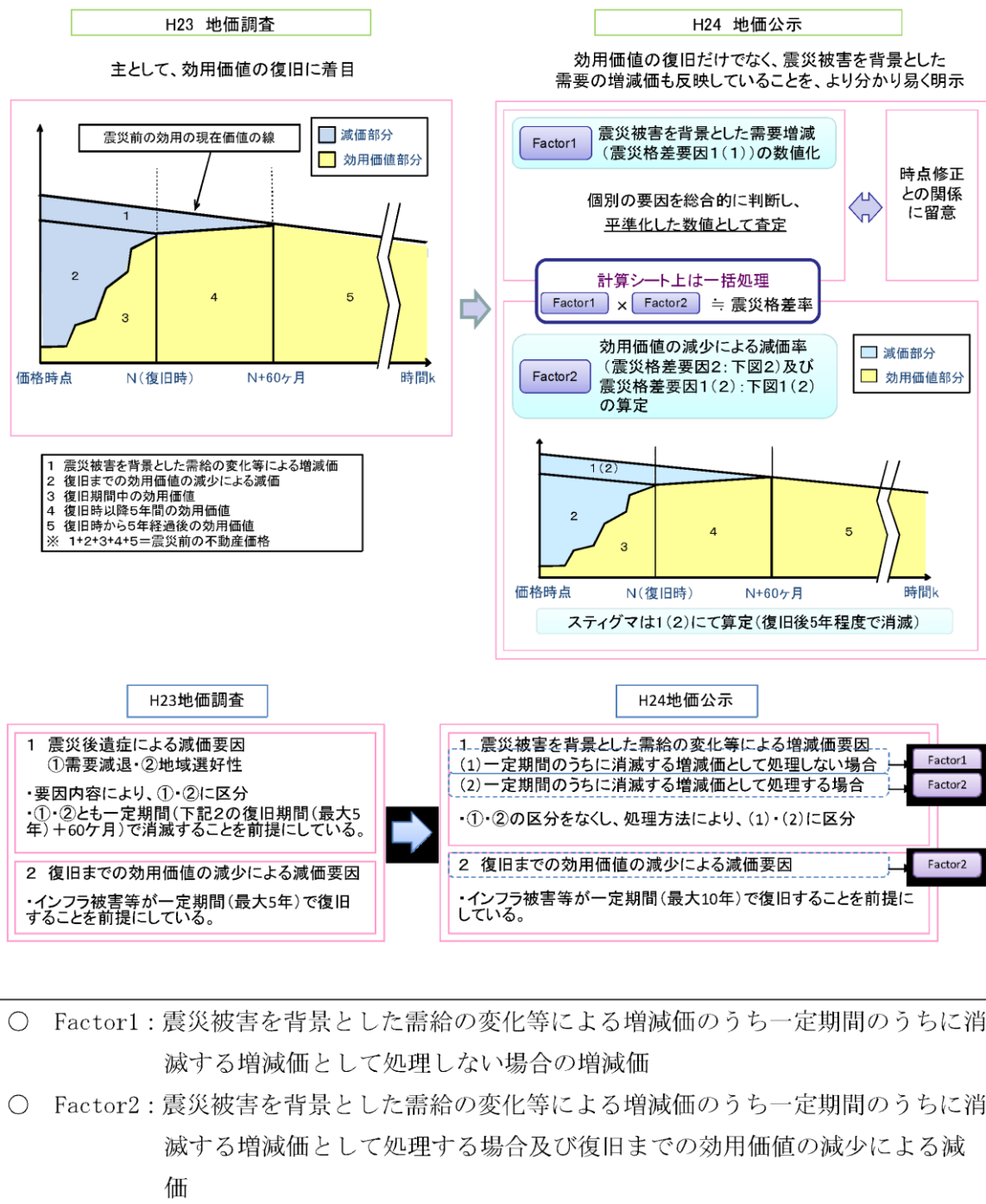
[参考] 地価調査震災運用指針と地価公示震災運用指針

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) 建物及びその敷地の評価

### ① 自用の建物及びその敷地

#### a. 居住用途の場合等

(1)により求めた土地の価格に、建物の価格を加算して建物及びその敷地の価格を求める。再調達原価の査定にあたっては、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。建物等

の減価修正にあたっては、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。

建物が存在しているが、全壊、あるいは半壊の状況にあり、取壊すことが最も有効使用と判断される場合においては、更地価格から取壊し費用を控除することにより価格を求める。ただし、取壊し費用については、地方公共団体等から補助金が交付される場合があるため、その範囲について確認が必要である。所有者に発生しない取壊し費用の負担については、取壊し費用の査定において考慮する。

#### b. 事業の用に供する不動産の場合

対象不動産が賃貸以外の事業の用に供する不動産の場合は、その利用形態に応じて、求める価格に対する説得力の観点から、a.の方法に加えて、収益還元法を必要に応じて適用する。

収益還元法の適用にあたっては、将来の事業収支について予測することが必要となるが、私的整理ガイドラインに基づく私的整理においては、債務者はガイドライン運営委員会の支援を受けて、事業計画<sup>5</sup>の策定を行うため、価格調査に必要な資料として当該事業計画の提供をうけ、参考とすることができる。

ただし、事業計画の作成と、不動産の評価が並行して進められることも想定され、適宜情報提供を受けることが必要となる。また、事業計画は、債務者がガイドライン運営委員会の支援を受けて作成するものであり、公正な評価を行う不動産鑑定士としての立場からの検証が必要である。この検証にあたっては、個人事業者の債務の状況について理解することが必要であり、必要に応じ、事業計画を作成した専門家等から、説明をうける必要がある。

なお、借入金返済額は不動産の純収益を求める費用（あるいは支出）には含まれないため、事業計画に借入金返済額が含まれている場合は、当該項目を除く必要がある。

建物を取壊すことが最も有効使用と判断される場合の留意点についてはa.と同様である。

#### ② 貸家及びその敷地

対象不動産が貸家及びその敷地の場合は、求める価格に対する説得力の観点から、a.の方法に加えて、収益還元法を適用することを原則とする。

収益還元法の適用にあたっては、ガイドライン運営委員会から現在の賃貸借の状況及び費用に係る資料を受領し当該資料を参考とするか、周辺の類似の不動産

---

<sup>5</sup> 一般社団法人個人版私的整理ガイドライン運営委員会のホームページに掲載されている書式では「事業の見通し・収支計画」とされている。



に係る賃料等を参考に、収益及び費用の予測を行い、査定する。

周辺の類似の不動産に係る賃料等を参考とする際には、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ている可能性があるから、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。

なお、事業用不動産に該当する場合には、① b. に準じ、賃借人等の事業計画に十分留意する必要がある。

建物を取壊すことが最有効使用と判断される場合の留意点については① a. と同様である。

### **(3) 区分所有建物及びその敷地の評価**

対象不動産が区分所有建物及びその敷地である場合は、取引事例比較法の適用により価格調査を行うことを原則とする。

取引事例が震災前のものである場合は、震災による価格形成要因の変動を地域要因の比較または個別的要因の比較に反映させることにより価格を求める。

### **(4) 早期売却減価**

処分するものとしての価格を求める場合の早期売却減価については、(1) から(3) の類型に応じ、対象不動産の所在する地域の状況に応じて適切と判断される減価率を求め、これに乗じることにより、処分するものとしての価格を求める。

求める価格については、一般に、債権者は競売を行った場合との比較を行うことに留意する。この場合、民事執行法の規定に従い強制的に実施されることによる競売不動産特有の各種制約（売主の協力が得られないことが状態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引き渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、瑕疵担保責任がないこと等）等と本ガイドラインに基づき、債務整理がなされる本件の場合との比較検討を十分に行って減価率を求めることが必要である。

また、対象不動産の最有効使用が建物等を取壊すことと判断される場合の建物等の取壊し費用は、早期売却による減価の対象とならないことにも留意する必要がある。

## **9. 成果報告書への記載事項**

不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行う場合においては、省略した調査事項、評価の方法についての記載が必要である。特に、鑑定評価手法と異なる方法を採用した場合はその旨の記載を行う。

また、以下の事項を調査価格の近傍など分かりやすい場所に記載する必要がある。

- 1) 価格調査の手順が不動産鑑定評価基準に定める手順と異なることから、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価とは結果が異なる可能性がある旨
- 2) 本価格調査は、成果報告書に記載された依頼目的及び利用者の範囲で使用されることを前提としたものであり、成果報告書に記載された以外の目的での使用及び記載されていない者への調査価格又は成果報告書の公表・開示・提出は想定していない旨

詳細については、価格等調査ガイドライン及び「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針参照。

以 上

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	