

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

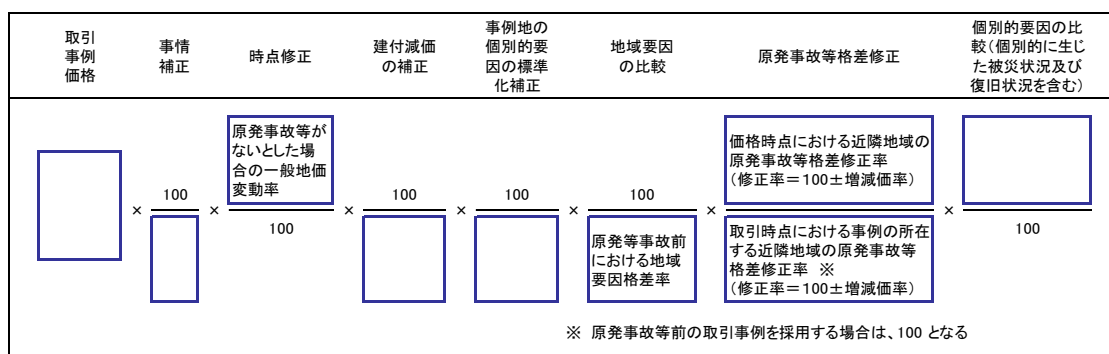
- ・ 「震災」を「原発事故等」に読み替える。
- ・ 「震災地域格差修正（率）」を「原発事故等格差修正（率）」に読み替える。

■ 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。

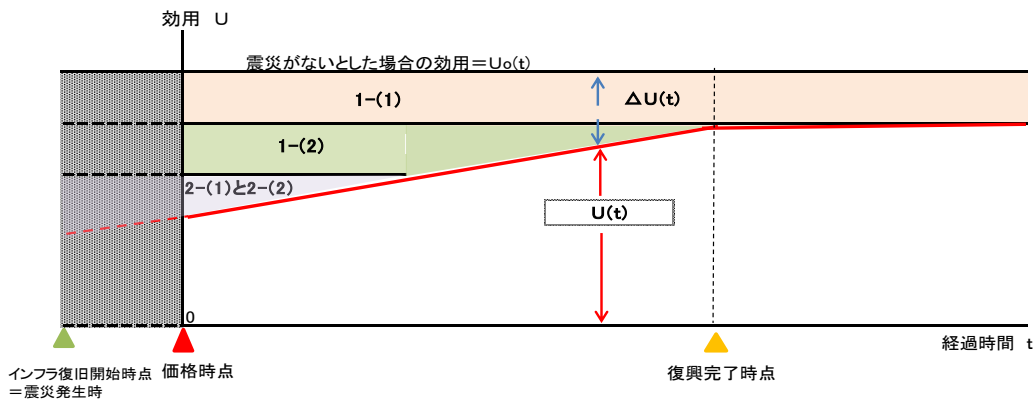
原発事故等の影響を受けた土地の効用の推移の特徴は、次のとおりである。

- ・ 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）。

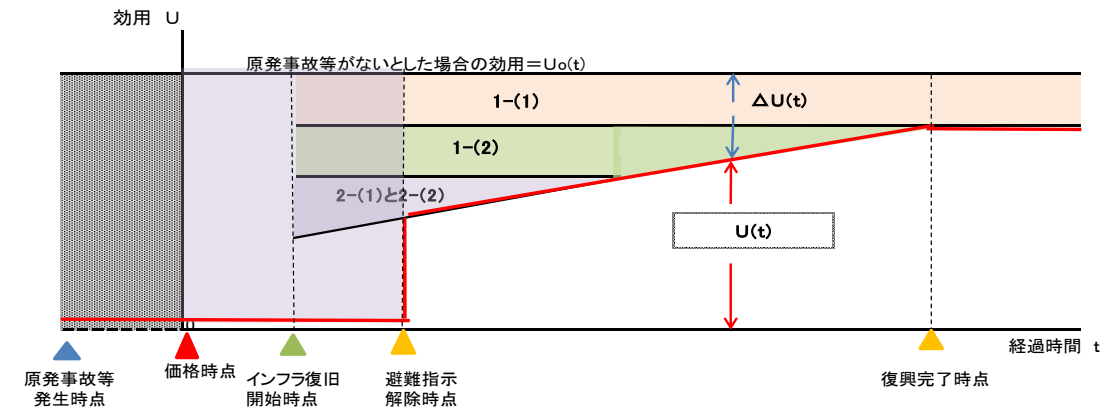
^{注6} 上記注 5 の地価調査運用指針から展開・更新されている『東日本大震災の被災地における平成 24 年地価公示実施のための運用指針』平成 24 年 7 月 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

^{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)

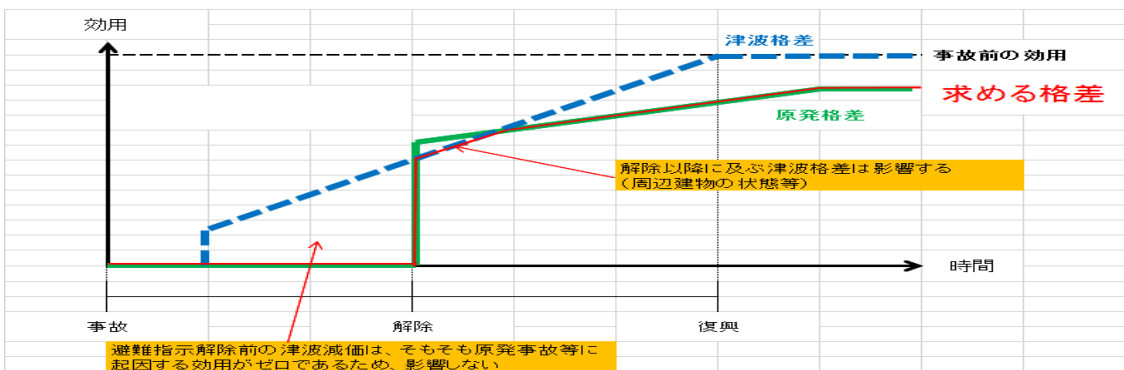


2. 原発事故等格差修正率の考え方(イメージ)



<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に確認された地域を「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

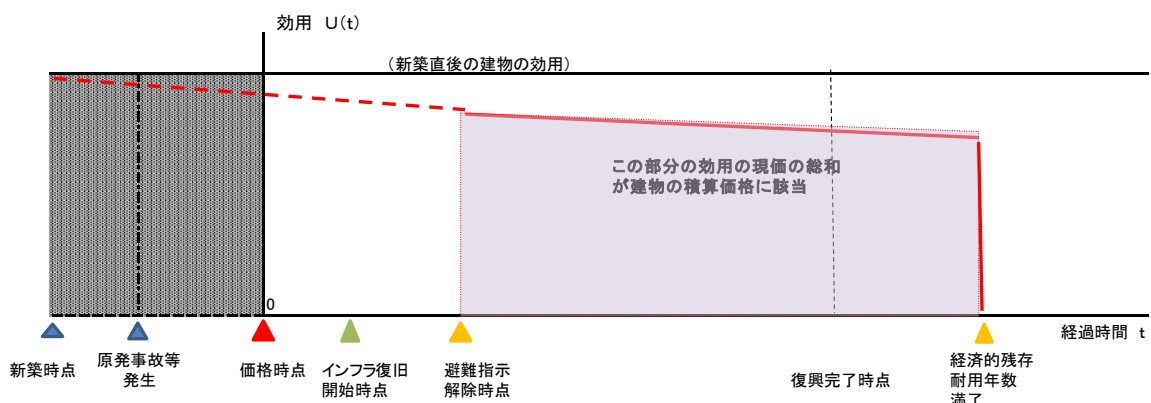
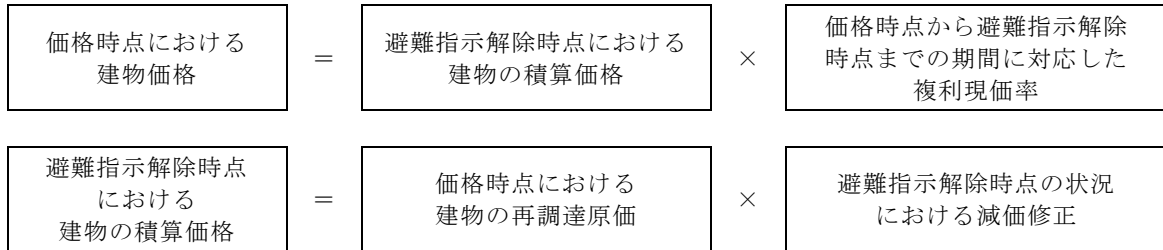
減価修正は、価格時点において行うが、将来時点である避難指示解除時点の状況（経過年数、経済的残存耐用年数、破損等）を考慮すべきであることに留意する必要がある。

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。

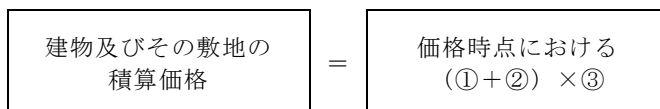


③ 土地建物一体の市場性

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。