

不動産鑑定士が行う災害に係る 被災地・被災者支援活動等の状況報告

2019年3月

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

不動産鑑定業界の被災地・被災者支援に対する考え方

不動産鑑定士の本来業務としての対応

大規模災害が発生すると不動産市場が健全に機能しなくなり、被災地の地価は混乱する。不動産鑑定士は、被災地における公的地価指標の継続的な提供を行うとともに、被災地における不動産市場に関する各種調査を行い、広く公開する等の対応を行ってきた。

東日本大震災以降の鑑定業界の議論

不動産鑑定士の社会的使命として、本来業務以外の分野においても、被災地・被災者への支援を拡大すべきとの意見。

議連提言 鑑定評価制度在り方報告(H29.5)

「鑑定評価に関する質問や苦情相談対応、災害時における支援活動など団体活動を強化する」との提言を受けた。

不動産鑑定士の社会的使命を果たすため、鑑定士としての本来業務以外の分野でも、不動産鑑定士の専門性を活かした被災地・被災者支援を実施する。

不動産鑑定士による被災地・被災者支援

1. 罹災証明書発行のための住家被害認定調査に関する活動
2. 被災者に対する相談業務
3. 個人被災者の債務整理における不動産の評価

1. 罹災証明書発行のための住家被害認定調査に関する活動

住家被害認定調査とは

被災者支援策の適用の判断材料となる「**罹災証明書**」発行のため、災害によって被害を受けた住家の被害認定を行う調査。

市町村長は被災者から申請があったときは、遅滞なく、罹災証明書を発行しなければならない。また、市町村長は、罹災証明書の交付に必要な業務実施体制の確保を図るため、専門職員の育成、他の自治体との連携、**民間の団体との連携の確保その他必要な措置を講じる**よう努める。

大阪北部地震以降は、国交省からの災害対策への協力要請を受けて支援活動を実施。

住家被害認定調査の問題点と鑑定業界の対応

<市町村側の問題点>

- 被災者に対し、遅滞なく罹災証明書を発行する義務。
- 多くの場合、職員には専門知識がなく、被災者への説明能力が不足。

⇒**専門家による支援が必要**

<鑑定士のノウハウ>

- 被災者の納得を得るための調査・説明能力を有する。
- 被災地における不動産事情に精通。

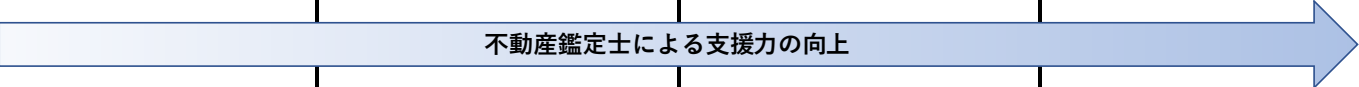
<鑑定業界の対応>

- 住家被害認定調査の実施とその指導、研修の実施。
- 支援漏れ防止の観点から被災者台帳の作成支援。
- 罹災証明書発行に係る総合支援、被災者への説明。

被災地・被災者支援のポイント

- 不動産鑑定士の社会的使命を果たすために行う被災地・被災者支援。
- 不動産鑑定士の地域精通性を活かした支援活動。
- 災害発生に備えて、各鑑定士協会と自治体の間で住家被害認定調査等に関する協定等を締結。
- 研修・指導・助言等、被災自治体に対する総合プロデュース的な支援に重点。**

1. 罹災証明書発行のための住家被害認定調査に関する活動

	平成28年熊本地震	大阪北部地震	平成30年7月豪雨	北海道胆振東部地震
主な活動時期	平成28年4月～12月	平成30年6月～7月	平成30年7月～8月	平成30年9月～
住家被害認定調査延べ参加者数 (連合会把握分のみ)	226名	296名	187名	170名
支援市町村	熊本県南阿蘇村	大阪府茨木市	愛媛県宇和島市 福岡県久留米市 広島県海田町、同坂町 岡山県矢掛町	北広島市、厚真町、 むかわ町、日高町
主な活動内容	住家被害認定調査をサポートするとともに、職員に対するレクチャー、効率的な調査方法等について支援。 罹災証明書発行時の被災者への説明方法、住家被害以外の調査(固定資産税減免・公費解体等)についても対応。	実際に住家被害認定調査を行うことだけではなく、経験がない調査員に対する調査方法のレクチャー、罹災証明書窓口の運営に係る助言、相談窓口の対応マニュアルの作成、住家被害認定調査に係る全般的なマネジメントに対する助言等、多岐にわたる支援を展開。	広域的な被害が生じたことにより、過去の地震災害支援のように一自治体へ集中的な支援を行うことは困難であったため、①調査方法のレクチャー、②罹災証明書発行窓口フォロー、③難解事例への対応に重点を置きつつ、被災地のニーズに応じたきめ細かな支援を展開。	これまでの経験を活かし、連合会・東京会は初動期の方向付けを担当し、現場での活動は北海道不動産鑑定士協会所属鑑定士と東北地方を中心とした道外からの応援鑑定士が中心となって対応。
ポイント	住家被害認定調査に業界として初めて対応	罹災証明書発行業務への総合的な支援	広域的に発生する風水害への対応	各士協会の支援力・受援力の向上
				

2. 被災者に対する相談業務

平時における不動産鑑定相談所

連合会は、不動産鑑定評価制度に関する社会一般の理解と信頼性を高め、あらゆる相談に対処するため、全国全ての都道府県不動産鑑定士協会に「不動産鑑定相談所」を設置。各相談所では定例の相談会を実施しているほか、一般からの相談に随時応じている。

災害時における相談

- 被災者からの相談内容としては、住まいの確保や債務返済に関するものが多くなり、罹災証明書の発行や債務整理と関連する部分も多い。
- 相談内容は緊急に解決すべき問題であり、早急に対応する必要がある。



⇒ 住家被害認定調査・債務整理と一体となった相談対応を実施。

災害時における鑑定業界の対応例

連合会・各士協会において、被災者に対して下記相談対応を行っている。

- (1) 被災者を対象とした電話相談窓口の開設
- (2) 被災地における相談会の開催
- (3) 士業団体が共同が行う相談会等への相談員の派遣
- (4) 地方公共団体等が設置する相談窓口への相談員の派遣

3.個人被災者の債務整理における不動産の評価

発災時における個人債務者支援の必要性

自然災害の影響によって、住宅ローン借りている個人や事業性ローン等を借りている個人事業者の経済的再建を支援するための枠組みが必要になる。

被災した債務者が抱える問題

- ローンで購入した資産が被災し、生活再建資金との二重ローンを抱えることに。
- 生活再建のためには、与信の維持が重要。

金融機関が抱える問題

- 合理的な基準なしで債務免除を行うと、モラルハザードを起こすおそれ。
- 災害に伴う不良債権は、早期処理が必要。

全銀協が国からの補助を受け、被災者の債務整理を支援する専門家を組織

不動産鑑定士のノウハウ

- 民事執行法・倒産法に関連する評価について、多数の実績と経験を有する。

不動産鑑定士が支援専門家として参画

具体の対応策

- 連合会は会員に対する研修を実施し、登録支援専門家となる鑑定士の名簿を整備。
- 全国銀行協会策定の「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」に対応した「不動産の価格等調査のための運用指針」を策定のうえ、会員を含む一般に周知。
- 熊本地震では、不動産鑑定士が発災後約2年間で400件を超える調査を実施。