

鑑定セミナー

# 自然災害リスクと不動産の価値

—投資、ファイナンス、損害保険の視点を踏まえて—



**菊地 暁氏**

三井住友トラスト基礎研究所



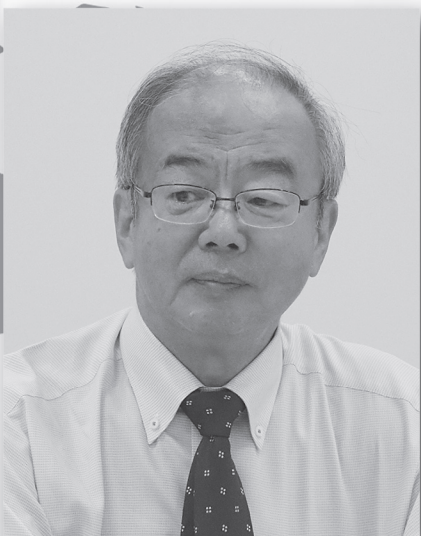
**堀井 浩之氏**

三井住友トラスト・アセットマネジメント



**若山 和夫氏**

日本資産評価士協会



司会

**村木 信爾氏**

大和不動産鑑定

## はじめに

○村木（司会）これから「自然災害リスクと不動産の価値—投資、ファイナンス、損害保険の視点を踏まえて」というテーマで、座談会を始めさせていただきます。

近年は自然災害が多発し、BCP（事業継続計画）対策やハザードマップの重要性が強調されています。自然災害については、不動産鑑定評価基準において、価格形成要因のうち一般的要因、地域要因としてすでに取り上げられていますが、具体的な評価方法は整理されていません。

そこで昨年度、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会は、国土交通省から「不動産鑑定評価における災害リスク及び災害対策の反映方法についての検討調査」を受託しまして、今年5月に公表されました。その中で設置されたワーキンググループに、本日までご出席いただいている菊地さんにも入っていただきまして、私が座長を務めさせていただきました。

自然災害は、月刊『不動産鑑定』2019年2月号で座談会が開催されています。そのときは、震災発生後の対応を中心に議論されていました。また、ESGが不動産の価値にどう影響するかにつきましては、2年前に同じような報告書を出しまして、そのときにも本誌で座談会（同2021年6月号）を開催させていただきました。

今回は、アセットマネジャーの観点、ファイナンスの観点、損害保険の観点から見た自然災害リスクと、少し角度を変えて考えていくことにしました。それから気候変動に関する国際的な動向や広い意味でのリスクマネジメントを踏まえ、不動産鑑定評価にどう影響するのかということについて、具体的な評

価手法についても考えていきたいと思えます。評価手法を開発していくのは簡単なことではないので、その課題について整理していきたいと思えます。

今回の座談会を開催した背景は以上です。最初にメンバーの方々に自己紹介と、この問題に関しての問題意識などをお話いただけますでしょうか。

はじめに、菊地さんからお願いします。

○菊地 三井住友トラスト基礎研究所の菊地と申します。本日はよろしくお願ひいたします。

私のESGとの関わりについてですが、2009年ごろに国土交通省で環境不動産に関するディスカッションの場が設けられ、事務局として従事したことがスタートになります。2013～2015年までは、環境不動産普及促進検討委員会の事務局をしておりました。その後、グリーンリース、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）にも関わるようになり、2020年度からは今回のテーマである自然災害、特にTCFDに関連して、「不動産分野におけるESG—TCFD実務者ワーキンググループ」のワーキングメンバーとして、議論を重ねてまいりました。2021～2022年には、「不動産分野の社会的課題に関するESG投資促進検討会」の検討委員として、ESGのうちのE（環境）の部分はもちろんのこと、レジリエンスという意味でS（社会）の部分も非常に重要な項目であるということ、その部分を中心に議論させていただいております。

今回のテーマに関する問題意識としては、そもそも環境不動産というのは、環境に対する外部性があります。これはCO<sub>2</sub>を排出するものとして外部不経済であるという点で、これをいかに環境に優しいものにしていくかという発想が、最初にありました。そこから、社会に関してどう貢献していくかということまで発展してはいますが、改めて、不動産



### PROFILE

村木 信爾（むらき しんじ）

大和不動産鑑定株式会社 シニアアドバイザー

明治大学ビジネススクール兼任講師、村木プロパティサービスイノベーションラボ 代表  
不動産鑑定士、不動産カウンセラー、FRICS

京都大学法学部卒業、ワシントン大学ビジネススクールMBA。住友信託銀行（現・三井住友信託銀行）にて不動産業務、海外業務などに従事。国土審議会土地政策分科会不動産鑑定部会専門委員、元不動産鑑定士試験論文式試験委員、元公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会常務理事（現・調査研究委員会委員等）、NPO法人日本不動産カウンセラー協会常務理事ほか

主な著書：『ホテル・商業施設・物流施設の鑑定評価』（編著、住宅新報社）、『ヘルスケア施設の事業・財務・不動産評価』（編著、同文館出版）、『ファミリービジネスMBA講座』（共著、同文館出版）、『不動産プロフェッショナル・サービスの理論と実践』（清文社）ほか多数