# 被害認定調査における不動産鑑定士の役割と活用のメリット

国土交通省

○ 住家被害認定調査は、国（内閣府）が定めた基準を踏まえて、災害で被害を受けた建物やその敷地の利用価値を評価し、罹災証明書に必要な「被害の程度」を判定する作業であり、不動産鑑定士の専門性が活かせる分野。

○ 罹災証明書の発行業務は、一般的に市町村の税務担当課が担当することが多いことから、固定資産税評価を通じて平時より税務担当課と関わりの強い不動産鑑定士を活用することで、平時からの連携した対応が図られる。

## ①平時の人材育成支援

○ 日本不動産鑑定士協会連合会（以下「連合会」）は、住家被害認定基準運用指針等に関するオンライン研修を毎年実施。

○ 各都道府県の不動産鑑定士協会が自治体職員に研修の呼びかけやフォローアップを行うことで、職員のスキルアップと平時からの「顔の見える関係」を構築することが可能。

## ②発災後のマネジメント支援

○ 連合会から派遣された不動産鑑定士が、調査の実施手順・体制等について助言。

○ 経験豊富な不動産鑑定士が参加することで、指針の解釈等に関するばらつきを防止。

○ 現地調査班に入る被災自治体や応援自治体の職員向けに、災害特性を踏まえた調査手順等に関する講習会等を実施。

## ③発災後のマンパワーの支援

○ 第三者的な専門家の不動産鑑定士が住民向け相談窓口や現地調査班に加わることで、住民の理解が得られやすくなり、調査の迅速化と円滑な罹災証明書の発行につながる。

○ 内閣府の住家被害認定基準の対象となっていない非住家建物・事業用建物など評価の難しい案件にも、不動産専門家としての助言が可能。

## 協定締結を通じた協力の促進

○ 自治体と連合会等の間で事前協定を締結することで、上記①～③の円滑かつ迅速な支援を確保。

○ 不動産鑑定士は、連合会・各県不動産鑑定士協会等の支援のもと、ローテーションで被災地に入り、支援を実施。