

不動産鑑定

JLL 森井、コロナ禍で業務見直し 不動産鑑定評価への影響は限定的

JLL 森井鑑定では、コロナ禍を受けた業務体制の見直しを進める。事業再生やM & Aに関する鑑定評価依頼が増えたほか、機械設備など動産の鑑定にも対応するため、動産評価のゴードン・ブラザーズ・ジャパンとの業務提携を行った。また、リモートワークの定着で、非対面での契約や報告のニーズが増えており、鑑定評価書の電子納品も増やしていく。

「今後のコロナ禍の影響は第二波、第三波を含めるとまったく不明。状況変化に合わせ、業務体制や鑑定評価の指標も柔軟に調整していく」と代表取締役社長の永野誠氏は話す。

なお、コロナ禍が不動産鑑定評価に

もたらす影響は、「いまのところ限定的」と永野氏は見解を述べる。レンダーの機関投資家への融資姿勢は引き続き良好であり、親会社のJLLが4月下旬に実施した機関投資家向け調査でも、約75%が国内不動産への積極的な投資姿勢を崩していない。また、JLL 森井鑑定への鑑定評価依頼も、4~5月こそ減少したものの、緊急事態宣言解除後の6月には例年並みに回復している。

これらの状況を踏まえ、現時点での不動産鑑定評価のポイントは「機関投資家の投資意欲を反映して、キャップレートはホテルを除き、基本的には全アセットタイプで横ばい。キャッシュフローは物件・商圏による個別判断になるが、



永野誠氏 代表取締役社長

目立った影響はホテルや商業施設での足下の減収部分にとどまる」と永野氏は話した。