

2026年4月17日
SOMPOリスクマネジメント株式会社

不動産の経済的残存耐用年数査定サービスの提供開始

～建築・不動産鑑定の特門家による経済的残存耐用年数レポートを提供～

SOMPOリスクマネジメント株式会社（代表取締役社長：中村 隆久、以下「SOMPOリスク」）は、4月17日より投資用不動産、企業不動産（CRE）等を対象とした「経済的残存耐用年数（ERUL[®]*1）査定サービス」の提供を開始します。本サービスは、不動産の減価償却費の見積もりやレンダーによる融資時のリスク判断において、適正な不動産価値の評価に貢献します。サービス提供にあたり、SOMPOリスクは株式会社鑑定法人エイ・スクエア（代表取締役社長：大森 利）と業務提携契約を締結し、両社連携のもと本サービスを提供します。なお、本サービスはビジネスモデル特許を取得しています（特許第7822014）。

*1 Economic Remaining Useful Lifeの略称：登録商標第7034121号

1. 背景

従来から投資用不動産の減価償却には税法上の「法定耐用年数」が一般的に用いられています。しかし、この法定耐用年数は、実際の建物の使用可能年数より短い場合があります。投資運用会社等には、使用可能年数を考慮し、実態に即した純収益を計上したいというニーズがあるものの、減価償却期間の変更には監査法人への合理的な説明が必要となる場合があります、その運用においては課題が残されています。

また、金融機関が不動産に融資をする際には、対象不動産が融資期間中に十分な収益を得られるかどうかを判断する必要があります。特に法定耐用年数を過ぎた不動産を対象とする場合、実際には融資期間を超える経済的残存耐用年数を有していることを合理的に説明する建築および不動産に関する専門家によるレポートが求められます。

さらに、既存建物ストックの有効活用*2が社会的課題となっている現在、不動産の適正な経済的残存耐用年数評価のニーズは、投資運用会社や金融機関だけでなく社会全体で高まっています。

*2 既存建物を壊さず、適切なタイミングでの修繕・設備機器更新を行い長寿命化・有効活用する手法。

2. 本サービスの内容

本サービスは、建築・不動産鑑定の特門知識に基づき、対象不動産の物理的耐用年数、予測される収入と費用から算出されるNCF（ネットキャッシュフロー）による経済的限界年数、そして物件固有の個別性といった複数の指標を総合的に勘案し、合理的な年数を「経済的残存耐用年数」として提示します。

3. 本サービスの活用方法

- ・投資用不動産、企業不動産（CRE）等の減価償却費の算定根拠となる耐用年数の評価
- ・金融機関の融資判断におけるリスク評価
- ・IFRS適用会社等における不動産の時価評価
- ・減損会計の適用を検討する際の資産の使用価値の算定

4. 受注目標

2026年度には100件（3,000万円）程度の受注を目指します。

5. 今後の展開

2027年には、インターネット上で一般ユーザーが対象不動産の概要を入力することにより経済的残存耐用年数を簡易的に査定できるSaaSサービスの提供を予定しています。

SOMPOリスクマネジメントについて：

SOMPOリスクマネジメント株式会社は、SOMPOグループの一員として、社会・企業が直面する課題の解決に貢献するリスクマネジメントコンサルティング会社です。

経営コンサルティング、リスクエンジニアリング、データドリブン推進、サイバーセキュリティの4事業を展開し、全社的リスクマネジメント（ERM）やサプライチェーンリスク管理、サイバーセキュリティ対策、事業継続（BCM・BCP）、防災・減災など幅広い領域で専門性の高いソリューション・サービスを提供しています。これらのソリューション・サービスを通じ、お客さまの「安心・安全・健康」の実現を目指します。

サービス内容に関するお問い合わせ先

SOMPOリスクマネジメント株式会社

不動産リスクソリューション部 [担当：中里、中村]

〒160-0023 東京都新宿区西新宿1-24-1 エステック情報ビル

TEL：03-3349-4320（直通）

報道機関の方からのお問い合わせ先

SOMPOリスクマネジメント株式会社

マーケティング戦略部 広報担当

〒160-0023 東京都新宿区西新宿1-24-1 エステック情報ビル

TEL：03-3349-3500

以上