

国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会  
第4回不動産鑑定評価制度見直し検討小委員会

平成21年3月18日

【北本地価調査課長】 原田委員は、間もなく来られると思いますけれども、定刻も若干過ぎましたので、ただいまから第4回不動産鑑定評価制度見直し検討小委員会を開催させていただきますと思います。

事務局を務めさせていただきます地価調査課長の北本でございます。よろしくお願いいたします。

本日は、原田委員が現在まだ空席でございますが、基本的には全員ご出席という中で開催させていただきますと思います。

お手元の資料でございますけれども、議事次第、座席表、配付資料の一覧、それから資料1、資料1には別紙もついています。資料2は1枚紙です。それから参考資料1が横長のパワーポイント、それから参考資料2ということでセットさせていただいております。もし過不足等ございましたら、事務局に仰せつけいただければと思います。

それでは、これ以降の議事運営を熊倉委員長にお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

【熊倉委員長】 本日は4回目ということで、最後というスケジュールでございます。活発な議論をいただければというふうに思います。

それでは、議事に入って、最初に議題（1）の不動産鑑定評価部会報告書（素案）ということでご議論をさせていただければと思います。

では、事務局のほうからまず最初に説明をお願いしますか。

【御手洗企画専門官】 それでは、議題（1）不動産鑑定評価部会報告書（素案）についてご説明をさせていただこうと思います。資料1をごらんいただきたいと思います。

この資料1が、この小委員会の報告として、31日開催予定の不動産鑑定評価部会へ向けて報告する報告書の素案でございます。事前に送付させていただいていると思いますので、少し飛ばしめに説明させていただきます。

送付させていただいているものから若干の変更がございますけれども、まず1ページ目は、<はじめに>、検討の経緯をずっと書いてございますので、ここは飛ばさせていただきます。

いて、2ページ、検討の背景でございます。こちら1番、証券化等の不動産投資市場の拡大とその後の停滞というようなことございまして、ずっと不動産市場が拡大したこと、その後停滞をしたこと、それと鑑定評価の役割の重要性がさらに増しているといったことが書いてございますので、飛ばさせていただきます。

それから次、4ページが企業会計における不動産の時価評価ニーズの増大、こちらにつきましては、会計基準における時価会計化が進展することに伴って、不動産の時価評価が一部義務化をされたりですとか、それに伴って企業のCRE戦略の発展等々が進み、その結果、鑑定のさらなる役割、あるいはニーズが増えてくるというようなことが書いてございます。

それから5ページ、3. は、地価の個別化と急激な変化でございまして、地価動向がバブルのような時代と違って個別に動くようになってきていること。それから、6ページにございますような地価LOOKレポートを見ても、非常に短期間で上昇から下落へ大きく地価の動向が変化しているということ。これに伴って、鑑定のやり方も難しくなっていますし、だからこそ不動産鑑定に求められる期待も大きくなっているというようなことが書いてございます。

それを踏まえまして、6ページ、IIから具体的な施策でございまして、まずII、不動産の鑑定評価の質の向上に向けた取り組みの内容でございます。

こちらにつきましては、1番目、依頼者のニーズに応じた適正な業務提携の促進とその信頼性・透明性の向上ということでございまして、大量一括の鑑定評価などのニーズが多い、あるいはこれから増えてくるというような中で、鑑定評価は基本的には地域密着型のものでございますので、地域性ですとか、専門性を生かして多くの業者さんが業務提携をすることによって鑑定評価の質が上がるというようなこともありましょし、依頼者のニーズにマッチするというのもあろうかと思えます。このような観点から、業務提携を促進するとともに、業務提携をやるに際しては、しっかりと信頼性、透明性を図っていただいてやっていただくというようなことございまして、7ページに業務提携の役割分担の推奨できるパターン、モデル例というものをつくらせていただきました。

1) が、例えば鑑定補助方式という形で、縦分業の一類型として鑑定評価業務の一部を別の業者さんに再委託をするというパターン。

それから2) が、鑑定検証方式と申しまして、たくさんの不動産の鑑定評価をある業者さんが受けて、そのうちの一部の不動産の鑑定評価を別の業者さんに再委託するようなパ

ターン。

3)、協業方式ということでございまして、横分業型として、共同受注をするということ。あるいは、共同受注するときに、ある業者さんが依頼者さんの問い合わせの一時的な窓口となる。

このようなパターンをつくりまして、このようなパターンごとに、以下の①から④の取り組みを具体的に行っていくことが必要と書かせていただいております。

8 ページ、①業務提携の役割分担上の遵守事項ということでございまして、例えば、証券化など一定の場合については、いわゆる丸投げが依頼者及び利用者には知らせることなく行われるべきではないというようなことですか、縦分業型の場合における鑑定評価の検証ですか、あるいは、業者登録を行っていない鑑定業者については、単独で受注はできないというようなことを周知する必要があるということが書いてございます。それから、依頼者への事前説明も原則として行われるべきであるというようなこと、その関係で、モデル例に即して、どういう内容や、どういう時期で説明するかということを検討すべきだということも書いてあります。

それから③といたしまして、業務提携を行う鑑定業者間では、トラブルの防止ですか、説明責任の問題の観点から、業務提携を行う場合に、基本的に契約書面その他の文書の取り決めを取り交わしましょうということでございます。

それから④につきましては、鑑定士等の役割分担の明示ということで、まず1つ目の点としては、鑑定評価法で、鑑定評価に関与した鑑定士の署名押印を求めているということでございますので、いわゆる鑑定評価の主たる核となる部分を行って鑑定評価に関与した鑑定士さんは、必ず鑑定評価書に署名押印をすることが必要であるということ。それから、直接に依頼を受けた鑑定業者の鑑定士さんは、必ず鑑定評価に署名をすべきであるというようなこと、こういったことを鑑定評価の役割分担の明示の前提として新たに周知徹底を図るということです。それから、証券化など一定の依頼目的の場合には、いわゆる鑑定評価の全体について一次的な責任を負う総括鑑定士を決めることが必要であるということを書いてございます。

それから次に、横分業型の場合等々も含めて、総括鑑定士を置く場合には、そのことをやはり明示することが検討する必要があるということです。

さらに、総括以外の方の鑑定士の役割分担についても、鑑定評価書に明示することについて検討すべきというようなことが書いてございます。

それから、研修の充実、9ページの下でございますけれども、こちらも非常に重要なこととして、地方で業務を行う鑑定士の研修機会の確保にも留意しつつ、10ページにあるような研修の充実を図っていただくことが必要であるというふうに書いてございます。中身といたしまして、10ページにございますけれども、例えば、証券化対象不動産の鑑定評価に関する研修などについて、例えば定期的な実施ですとか、修了考査などの研修内容のさらなる充実ですとか、あるいは、鑑定業士者以外の方へのコンプライアンス研修等々が書いてございます。

それから、3番、他の専門家との連携・協力、会計士などの分野との連携・協力が必要であるというようなこと。あるいは、環境分野についても、建築関係者との連携・協力をして、さまざまな検討を行う必要があるということが書いてございます。

4としては、データベースの構築ということございまして、鑑定に関する情報の信頼性や透明性を図るという観点からも、不動産の管理にかかる費用や収益、あるいは賃料に関する情報を収集・蓄積し、不動産の投資や取り引きにかかる指標を提供するデータベースを提供する必要があるということ。さらに、より質の高い鑑定という観点からは、鑑定士が活用できるデータベースの構築についても、引き続き検討することが必要であるというふうに書かせていただいております。

それから11ページ、Ⅲ、依頼者・利用者の拡大・多様化に対応した鑑定評価業務の信頼性の向上、こちらは、先ほどが鑑定評価の中身の質性の向上に関する部分に対して、こちらは業者としての業務のやり方といったことが中心になっています。

というのは、先ほどの背景のようなことから、依頼者が非常に多様化してくるということが想定され、また、依頼者の裏側に投資家等々の利用者、真の鑑定の依頼者とでもいえるような方々が非常に多くいらっしゃるというようなことで、そのような方々に向けてさらに制度を充実する必要がある。例えば、透明性、独立性の確保が求められるということが背景にございます。

こういったことで、まず何をすべきかということ、1. 依頼者との契約にかかる書面の取り交わしの促進ということございまして、トラブルの防止などの観点から、鑑定評価を行う場合に契約を基本的に書面で行うことが促進されるべきであるということ。

それから、その書面に盛り込まれる事項として、11ページから12ページのようなことが考えられるというようなことが書いてございます。

それから12ページ、2. 鑑定士・鑑定業者に関する情報の公開の充実ということござ

ざいまして、依頼者・利用者が鑑定士や鑑定業者のさまざまな情報を簡単に閲覧したり、検索したり、比較できるような仕組みが必要であるというようなこと、このために国や鑑定協会が保有している情報の公開の充実ですとか、あるいは、鑑定士に関する情報提供のフォーマットを作成する等々が考えられる、そんなことが書いてございます。

3. 鑑定士・鑑定業者の監督・モニタリングの充実ということでございまして、鑑定評価の制度そのものの信頼性の向上のために、鑑定士・鑑定業者の取り組み、それから依頼者側の取り組みのほかに、やはり当事者から一定の距離を置いた第三者によるチェックが有効であると考えられ、そのような観点から、国等が適切な監督・モニタリングを行うということ。さらに、その結果を広く公表して、注意喚起を行うといったことが必要であるということを書かせていただいております。

また、最後のポツですけれども、モニタリングや監督のためには、有識者の意見を聞きつつ行うことが必要であること。また、立ち入り検査等々も、計画的にやるということが必要だということ。

それから、鑑定評価書に記載された収益・費用・利回りなどの情報を収集し、データベースとして構築していくことが必要であるというようなことが書いてございます。

それから4番が、国民に広く利用される証券化対象不動産等の鑑定評価業務の信頼性の向上ということでございまして、背後に鑑定の利用者である投資家などを多く抱える証券化ですとか、あるいは企業会計関係の鑑定評価につきましては、従来の鑑定評価以上の透明性や客観性、あるいは依頼者等からの独立性、中立性ということが必要でございまして、そのため、そのような依頼目的のものに特に現時点では限定をして、以下の①、②、③にあるような取り組みを進めることが必要であるというふうに書いてございます。

まず①でございましてけれども、鑑定業者の内部統制体制の整備ということでございまして、鑑定士がやはり一人で取り組むというわけではなく、このような依頼目的のものにつきましては、鑑定業者全体としての組織としての取り組みが重要であるというような観点から、鑑定評価書の審査体制ですとか、個人情報、その他の情報の守秘ですとか、鑑定業者の内部における鑑定士の独立ですとか、ファイアーウォールの確立ですとか、あるいは、依頼者に対しての評価額に関する経過報告のあり方ですとか、あるいは、インサイダー取り引きの防止など、鑑定業者の内部統制のあり方についてガイドラインを策定する、あるいは鑑定業者に示すといったことが必要だということが書いてあります。

また、その際、一人業者の対応についても検討することが必要であるというふうにし

てございます。

それから②でございますけれども、複数鑑定士による関与、あるいは鑑定評価書の審査体制の充実といったことをございまして、こちらも①と類似してございますけれども、鑑定士が一人で取り組むということよりも、やはり複数の鑑定士が取り組むことによって、コンプライアンス上の問題、あるいは単純ミスといったことを防止することができるということをございまして、そのために、例えば複数の鑑定士が鑑定評価に関与する。ないしは、鑑定評価書の審査体制を充実するということが必要だということをございまして、具体的には、その複数の鑑定士さんが1つの業者の中にあれば、内部統制体制の整備の一環として、あるいは、違う業者であれば、先ほどご説明した業務提携の一環としてあわせて検討する、促進するということが必要であるということが書いてございます。

それから14ページ、関係者からの依頼の透明化と受注の見合わせ、③でございます。やはり鑑定評価の客観性、透明性を確保するために、あるいは信頼性を得るために、外観上の独立性、中立性が明らかである、外観上明らかになっているということが必要であるということをございまして、そのために特別の関係者からの依頼について、依頼者にあらかじめその関係の存否を伝えるということ。あるいは、詳細に鑑定評価書等に記載をしていくことによって、その透明化を図るということが必要であるということです。その際の依頼目的は、証券化に限らず、もう少し広い範囲で検討すべきであるということが書いてございます。

具体的な透明化をすべき特別な関係の範囲が、例えば鑑定業者などに対して依頼者が支配的な影響を及ぼすことができるかどうかですとか、直接の利害を鑑定業者が特に考慮する立場にあるかどうかといった観点から検討がされるべきであるということが書いてあります。

それからもう1つ、③の5番目のポツですけれども、特別の関係にある者からの受注について、一定の場合には見合わせるというようなことが検討される必要があるのではないかと、そういうようなことを書いてございます。

あと最後に、一時検討しておりました鑑定士と依頼者との間の長期的な業務の関係を制限する、いわゆるローテーション制度につきましては、さまざまなご意見もございまして、引き続きの課題というようなことで書かせていただいております。

それから、5. ルールや基準、実務指針等の機動的見直し及び公表ということをございまして、こちらはニーズが先ほど申しましたようにさまざまに変化をしていくし、また今

後もさまざまな変化が予想されるということで、鑑定評価基準やガイドラインをはじめとする各種の指針ですとか、あるいは、鑑定協会が作成していただいている実務指針といったものについて、機動的な見直しが必要であればやっていくということが書いてあります。

それから、15ページ、6番ですけれども、鑑定評価に関する依頼者・利用者の理解の促進ということでございまして、1つは、鑑定評価に対する期待、役割が増すという中で、公正な立場から正常な時価を求めるという鑑定の役割、当たり前役割なのでございましてけれども、こちらを全うするために、鑑定評価額、あるいは還元利回り・割引率といった鑑定評価の評価額の決定の重要な要素について、さらに十分に吟味・検討するということ。それから、依頼者・利用者理解できるように、わかりやすく丁寧に鑑定評価書に記載を行うということが必要であると書いてございます。

それからさらに、利用者に対して鑑定評価をよりの確に伝えるということ、それから、鑑定評価の質の向上に資するという効果もあると考えられることから、一定の場合において、依頼者が鑑定評価額の決定理由など、鑑定評価の重要な要素について、直接鑑定評価の利用者、投資家などに対して積極的に公表していくということが望まれるというようなことが書いてございます。

それからもう1つ、やはり鑑定評価をより適切に利用していただくために、依頼者・利用者が鑑定評価そのものについて、より理解をしていただく、理解を促進するということが必要であるということが書いてございまして、このために鑑定評価額の性格、例えば正常価格の意味ですとか、鑑定評価の方法ですとか、実際に売買する場合のリスクですとか、鑑定評価書の見方等々について積極的に情報提供する必要がある。あるいは、依頼者に対しての鑑定士などの独立性の確保の必要についても同様というようなことが書いてございます。

15ページの下、IV、不動産鑑定評価基準によらない価格等調査業務の適正な実施でございまして、こちらにつきましては、16ページのグラフにもありますように、従来型のいわゆる鑑定評価と異なりまして、鑑定評価でできるけれども、何らかの理由で価格調査としたことがあるという業者さんが鑑定協会にお願いしたアンケートで、半分近くいらっしゃるというような状況でございまして、鑑定士や鑑定業者に対するニーズが非常に広がってきているというようなこと、専門的知識や経験をお持ちなので、市場分析ですとか、コンサルティングといったことから、簡便な調査といったことまで期待されているということ。あるいは、企業のCRE戦略等の一環としての大量一括評価だけれども内部利用であ

るといようなものだとか、あるいは、一般の住宅を購入される方が簡便な評価を得たいという、こういったものがあるということをございまして、基本的にはそのようなニーズにはこたえていくのが当たり前であるという一方で、17ページに入りますけれども、低廉かつ短期間で結果を得たいがために、目的や利用範囲に合わない簡便な調査がやられ、それが本来の利用の範囲というか、もともと想定されていた範囲を超えて利用されるということになると、さまざまな誤解やトラブルの原因になりかねないということをございまして、こういうことを防ぎながら、依頼者が安心してこのような価格等調査を依頼できる。鑑定業者にとっても安心して遂行できる環境整備のためのルールづくりが必要ではないかというように書いてございます。

それから、あわせてこれらの業務に関し、国が法律に基づき処分する場合の基準の策定についても検討が必要であるというように書いてございます。

ルールの中身といたしましては、17ページにございますけれども、一番下の1. 価格等調査全般に係る業務の目的や範囲の確定等に関するルールの策定というふうに書いてございますけれども、業務全般に関するルール、それから2番の目的別の価格等調査に関する、この2つが必要だというように書いてございます。

その1番の全般に関するルールにつきましては、後ほど別紙1で詳しく説明させていただきますけれども、この別紙は、この報告書の別添として一緒に部会の成果物とさせていただければというふうに思っているものでございます。

それから2. 目的別の価格等調査に関するルールの策定ということをございまして、1.のものとは別に、一定の依頼目的の調査であって、その結果が、例えば社会に与える影響が非常に大きいものなど、社会的な要請が非常に高い依頼目的のもの、一番典型的には財務諸表作成のためといったものですが、このようなものについて、一定の質の確保が特に重要であるということから、目的に応じた最低限の調査の方法ですとか、手順等々を定めた目的別の基準を検討し、可能なものから順次ルールを策定すべきであるというように書かせていただいております。

また、目的とは違いますが、鑑定評価書のレビューなどについてもルールの策定の検討が必要であるということが書いてございます。

それから、18ページの下、V、本報告書に掲げられた事項の実施についてということをございまして、今の大きく3つの事項につきまして、具体的な取り組みが行われることが重要であるということなんですけれども、19ページになりますけれども、具体的な取

り組みが行われるに際して、やはり高度な知識を有する専門家である不動産鑑定士の自律性の観点から、あるいは、その検討に当たって必要となる専門性ですとか、業務実態への精通性という観点から、業界団体の自主的・主体的な取り組みにゆだねることが望ましいという事項が少なくないというふうに考えます。

したがって、この報告書に書いてある事項の具体的な取り組みの実施に当たって、国などと業界団体が適切に官民役割分担を行うべきあり、国の役割は鑑定士・鑑定業者が一律に遵守すべきで規制やルールを策定ですとか、情報収集などの面で国が行うことが効果的である事項にできる限りとどめるということが望ましいのではないかというようなことを基本的な観点から書いてございまして、また何が具体的に業界に期待される役割かが書いてあるということですが、いずれにしても、19ページの下から4つ目のポツですけれども、両者が適切な役割分担をしながら十分に情報交換をして、連携・協力しながら共通の目的に向けて前進していくということが必要であるというふうに書いてございます。

また、業界団体は、これらの取り組みを円滑にするため、団体の体制の強化といったことについても検討が望まれるということが書いてございます。

それから最後は、この報告書のフォローアップについてということですが、これらの取り組みの実施状況について、部会を定期的で開催し、フォローアップを行うべきであるということ。それから、先ほどご説明いたしました目的別の価格等調査に関するルールの策定に当たっては、専門的なこととなりますので、この部会の下の小委員会を設けて、有識者の意見を聞きながら検討を進めるべきであるというようなことが書いてございます。

続きまして、別紙のほうをご説明させていただきます。

この別紙が先ほどの価格等調査の全般に関するガイドラインの内容でございまして、こちらにつきましては、報告書の別紙という形で、不動産鑑定評価部会の成果物につけていただければと思っているものでございますが、その後、最終的には国が定めるルールとして国から通知を流すということを考えてございます。

また、そのためには、国が策定する前に部会で仮にこれが成果とされれば、その後、パブリックコメントのような手続きを経て世の中に意見を求めてから最終的な策定手続きを踏みたいと思っているものでございます。

内容でございますけれども、まずめぐっていただきまして1ページ、総則ということで、このガイドラインの趣旨、それから定義といったことが並んでございます。定義といたし

まして、まず(4)「価格等調査」とは、不動産の価格等を文書等に表示する調査をいうということでございまして、この価格等調査には、いわゆる鑑定評価業務の場合のほか、いわゆる隣接・周辺業務の場合もあるというようなことが書いてございます。

それから、(6)ですけれども、「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価」ということがこの文書に出てきまして、いわゆる不動産鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価、いわゆるフルスペックですけれども、このものと、そうではない簡便なというべきかどうかあれですけれども、価格等調査のことが書いてございますけれども、これにのっとりた鑑定評価と申しますのは、いわゆる鑑定基準のすべての内容に従って行われる鑑定評価をいうということでございまして、例えば、他の手法の適用が可能であるにもかかわらず、不動産鑑定基準に定める鑑定評価の手法のうちの一つのみを適用したものなど、その一部分について鑑定評価基準にのっとりているとか、沿っているといったものは含まないというようなことが書いてございます。

それから、めくっていただきまして2ページの3.ですけれども、本ガイドラインの適用範囲と鑑定評価基準の関係でございまして、まず、本ガイドラインは先ほど申し上げましたように、いわゆる鑑定評価であるか、隣接・周辺業務であるかを問わず、価格等調査を行う場合に適用されるということでございます。

したがって、鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価を行う場合には、鑑定評価基準のほうも当たり前のことですが、適用される、従う必要があるということが書いてございます。

それから、適用除外としては、いわゆる分業、縦分業の場合の適用除外ですとか、国が依頼する一定の場合の価格等調査についての適用除外が書いてあります。

それから4ですけれども、本ガイドラインを逸脱した結果、不当な鑑定評価等々が行われた場合には、法律に基づく指導監督が行われることがあり得るということでございます。

それから、5. 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価とそれ以外のものとの峻別でございまして、鑑定評価基準は、いわゆる鑑定評価に行うようになっての統一的な基準でありますから、不動産鑑定士が価格等調査を行うに当たっては、いわゆる則ったものということが原則であるというようなことが書いてございます。とは言っても、この①、例えば内部使用の場合、あるいは②、第三者ですとか、提出先に公表される場合も、第三者等の判断に大きな影響を与えないような場合。それから、いわゆる開示提出先のすべての承諾が得られている場合、鑑定評価基準にのっとりすることができない、やりたくてもできな

い場合、そして、その他依頼目的などを勘案して、のっとれないことに合理的に理由がある場合については、いわゆるフルスペックを必ずしも求めるものではないということが書いてございます。

それから、肩に幾つか数字がついている部分がございますけれども、この注が12ページ以降でございますけれども、ここで今、文末注の4というものがございます。これが12ページにありますけれども、ガイドラインの運用上の留意事項ということを当方は考えているわけでございますけれども、いわゆるガイドラインの解説と申しますか、そういったものを別途我々のほうでつくらせていただこうと思っていまして、その骨子が載っているわけでございますけれども、文末注の4ですと、いわゆる第三者、あるいは開示先・提出先に大きな影響を与えると判断される場合、あるいは、一般的に大きな影響を与えると判断される場合が例示列举されております。

それから、2ページに戻りまして6. 特定の想定上の条件を付加した価格等調査ということでございまして、3ページの(1)から(4)のような想定上の条件を付加した価格等調査というのは、いわゆる鑑定評価基準にのっとったフルスペックの鑑定評価ではないというふうに整理をいたしまして、そうであっても、その調査価格等が公表・開示・提出される場合には、いわゆる不動産鑑定基準のうち対象不動産の確定などのようなどうしてものっとれない部分を除きまして、鑑定評価基準にのっとるということを書いてございます。ただし、必ずそうしなければならないというわけではなくて、①、②のような例外はあるわけでございます。

それから、(1)から(4)として、未竣工ですとか、あるいは土壌の汚染の可能性を考慮外とするなどが並んでおりまして、なお書きのところですが、このような条件は、いわゆる実現性、合法性、あるいは関係当事者及び第三者の利害を害するおそれがないかといった観点から、いわゆる妥当な想定上の条件には該当しない、これは鑑定評価基準上の言葉ですけれども、該当しないと判断されるということですから、後に出てきますように、依頼目的ですとか、価格等調査が開示される範囲、あるいは公表の有無などに照らし、このような条件を付加することが合理的であるという理由をしっかりと検証していただきまして、その合理性が認められる場合に限って想定上の条件を付与した価格等調査を行うというふうに書いてございます。

それから、次、IIからが本体に入るわけでございますけれども、本体のうちの1つ目、これはいわゆる鑑定士さんが業務を開始する前に、1以下で並んでいる事項を依頼者との

間で確認をしていただきまして確定をする。その結果を紙に落としていただきまして、依頼者に交付をしていただくという手続きをとっていただきたいということでございます。もちろんその後変更はあろうかと思っておりますので、変更があった場合には、最終的な成果報告書の交付までにその変更点を明記して文書を交付するというところでございます。明記する事項といたしましては、この3ページの1からずっと並んでいることが書いてあるわけでございます。

特徴的な点といたしましては、例えば4ページの上のほうの(1)にありますような依頼目的、あるいは(2)開示範囲又は公表の有無、それから(3)、(2)に書いた開示範囲や公表の有無を超えて事後に開示・公表がされる場合に、鑑定士の承諾を得る必要があるというようなこと。

それから、4ページの3.で利害関係でございます。利害関係といたしましては、(1)不動産鑑定士又は不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等、現在の鑑定評価基準に載っているもののほかに、(2)依頼者と不動産鑑定士又は不動産鑑定業者との利害関係、それから(3)開示・提出先と不動産鑑定士及び不動産鑑定業者との関係というものが載っております。

(2)を例示的に読み上げますと、価格等調査の調査価格等が公表・開示・提出される場合において、依頼者と価格等調査に関与する鑑定士及び鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無と、その内容でございます。

これは具体的に申し上げますと、13ページの下の方、文末注の13になりますけれども、この中身がここに書いてございまして、明記すべき特別の関係は、最低限、以下に掲げる関係であるということで、14ページの関係でございます。ただし、以下に掲げる関係のほか、依頼目的等々にかんがみて、必要な特別な関係を明示するというようになってございます。

具体的には、14ページでございますけれども、依頼者と不動産鑑定業者の関係を例で申し上げれば、資本的関係については、鑑定業者が依頼者の関連会社であるかどうか。あるいは、その逆であるかどうか。あるいは、人的関係についていえば、鑑定業者や鑑定業者を代表する者が依頼者あるいは依頼者を代表する者であるかどうか。取引関係として、鑑定業者の負債の過半が依頼者からの借入であること。あるいは、依頼者との取り引きが鑑定業者の全売り上げの過半を超えるかどうか。あるいは、依頼者との取り引きが鑑定業者の鑑定評価等業務受注額の過半を超えるかどうかといったようなことが書いてござい

す。

4 ページに戻りまして、開示・提出先と不動産鑑定士及び不動産鑑定業者との間の関係も今の関係に準じたものでございます。

それから5 ページに行きまして、依頼者と証券化関係者との関係、これは現在の鑑定評価基準の各論第3章のものと基本的には同じでございます。

それから、なお書きとして例外が2つほど書いてありまして、1つは、価格等調査が公表されない場合で、いわゆるすべての提出先がその記載の省略を承諾しているという場合、それからもう1つは、公表・開示・提出される場合でも、その判断に大きな影響を与えないと判断される場合が例外になっております。

それから、4. 価格等調査の基本的事項についても記載をしていただくということでございまして、(1) 対象不動産。(2) 対象確定条件。次のページへ入りまして、(3) 価格等調査の時点。それから(4) 価格等を求める方法又は価格等の種類。いわゆる価格等種類に該当する場合には価格等種類ですけれども、そうでない場合には、どのような方法で価格を求めるのかということなのです。

(5) 想定上の条件でございまして、いわゆる想定上の条件を付加する場合には、その内容でございまして、なお書きのところが重要でございまして読みますと、実現性、合法性、関係当事者及び第三者の利益を害する恐れがないかなどの観点から妥当な想定上の条件に該当しないと判断される想定上の条件を付加する場合には、開示の範囲ですとか、公表の有無に照らして、その想定上の条件を付加することが合理的である理由を検証するものというふうに書いてございます。

なお、そのほかにも幾つか検証するものというふうに書いてございますけれども、これはなぜこう書いているかと申しますと、この段階はいわゆる依頼を受ける段階、業務を開始する前の段階でございまして、この段階では検証をしていただくということではございまして、検証した結果を具体的に記載するのはこの段階ではなく、最終的な報告書の段階で記載をしていただくということになってございます。後ほど出てまいります、記載をするという記述がございまして、それは報告書の段階です。

それから(6) 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点及びその妥当性でございまして、こちらについても、なお書きでございまして、その相違点があることの合理的な理由を検証するというふうに書いてございます。

それから6 ページの5. 価格等調査の手順、(1) として、調査スケジュール。7 ページ

へ行きまして、実施調査の有無及びその方法、(3) 資料の収集及び整理の方法、(4) 適用する価格等調査の手法、(5)、先ほどと同じですけれども、不動産鑑定基準に則った鑑定評価との主な相違点及びその妥当性。なお書きにございますけれども、その相違点の合理的な理由を検証するということが書いてございます。

それから6.として、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と結果が異なる旨、これはいわゆるフルスペックでない場合に限るんですけれども、その場合には、あらかじめ結果が異なる可能性があるということを書いておく必要があるということでございます。

それから7ページが、成果報告書の記載事項でございます。

価格等調査の成果報告を行った場合には、以下の1から8までの事項が書いてある成果報告書を作成し、依頼者に交付するということが書いてございます。

それから、重要なこととしては、いわゆるフルスペックでない場合につきましては、8ページの上にある1)と2)を成果物の冒頭に記載するということが書いてございます。

1)は、価格等調査の基本的事項が不動産鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価とは異なる、あるいは手順が鑑定評価基準に定めるものと異なるということから、鑑定評価基準にのっとりたフルスペックのものとは成果が異なる可能性があるということです。

もう1つは、2)ですけれども、この価格等調査が事前に確認した成果報告書に書いてある依頼目的で使用されるということ。それから、開示・提出先あるいは公表の有無がやはり事前に確認して報告書に書いてあるとおりであるということをお前提としたもので、それ以外での目的の使用ですとか、それ以外の人への開示ということは想定をしていないというようなことを書くことになります。

なお、鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価を行う場合には、法律ですとか、鑑定評価基準にのっとりた書いていただくということは当然のことでございます。

8ページ、具体的に書くことは、調査価格等のほか、基本的には先ほどご説明したところとパラレルでございますので、先ほど申しましたように、「検証する」の部分が「記載する」になっている以外は、基本的にはパラレルでございます。

もちろん一部、例えば10ページの価格等調査を行った年月日ですとか、若干後になることによって違うところはございますけれども、大きな変更点はありません。あとは、11ページ、調査に関与した不動産鑑定士の氏名ということで、先ほど報告書にも出てきましたけれども、他の不動産鑑定業者に業務の全部または一部を再委託した場合の再委託先の業者の鑑定士を含めて、調査に関与した鑑定士さんは全員の氏名を書いていただくとい

うことが必要であるということでございます。

11ページのⅣは、これは今で説明した部分は、ずっと鑑定業者に所属している鑑定士を想定して書いてございますが、鑑定業者に所属していない鑑定士ですとか、あるいは鑑定業者に所属していても、鑑定業者としてではなくて、鑑定士ご本人として隣接・周辺業務を行うということはできますので、その場合にも今の規定が適用されるということが書いてあるということでございます。

あと附則として、このガイドラインの施行は、周知期間といったことを考慮いたしまして、来年1月1日ということを考えているところでございます。

あと、参考資料1もご用意してございます。こちらは、今、かなり長々と説明してしまいましたが、こちらについて簡単に書いた4枚紙でございまして、1枚目が全体の構成、2枚目が質の向上に向けての取り組み、3枚目が依頼者・利用者の拡大・多様化に対応した信頼性の向上、そして4枚目が価格等調査業務の今の価格等調査ガイドラインなどの話で、これはご参考まででございます。

以上でございます。

**【熊倉委員長】** ありがとうございます。

それでは、企画官からのただいまの説明につきまして、部会報告の取りまとめということで、ご質問等ございましたらいただければと思いますが。

今の関係で、最初に前半の報告書についてと、それから後半で別紙の部分というふうに少し分けてご意見、ご質問等いただければと思うんですが。

それでは、横田さん、投資市場に勤めていらっしゃる一番いろいろ見ていらっしゃる立場で、国民の目線も受けとめながら何か指摘していただければと思うんですが。

**【横田委員】** ご案内のとおり、今、不動産市場と不動産証券化市場はかなり大変な状況になっていますけれども、そういう中で鑑定評価の役割というものが引き続き重要なポイントを占めているというのは変わらない状況です。ただ、特にこういう局面になってきますと、利害関係者間の取り引きとか、投資家へ非常に大きな影響を与えるような局面も起こってまいりますので、利害関係の中でのアームスレングスを達成するために鑑定評価というものの位置付けは、より重くなってくると思われますので、こういった形のよりよい鑑定評価に向けて、あるべき方向性を示すということは、非常にプラスになると思います。今回拝見させていただいた限り、従来に増して非常にいい指針になってくるのではないかなと思います。

【熊倉委員長】      ありがとうございます。

それでは、原田さん、また違った意味でかかわりのある部分が結構あると思うので、そういう点からいただければと思います。いかがでしょうか。

【原田委員】      そもそも今回の見直しの背景として、証券化とか、会計基準、会計コンバージェンスとか、そういう利用範囲の拡大ということがありましたが、これに対応した形で、品質管理とか、信頼性の向上に役立つよう施策が取り上げられたということは非常によかったと思っています。

そういう意味で、私が言うのもいかなものかと思いますが、盛りだくさんであるので、おそらく現場サイドでは、これを一度に導入すると大変な混乱が生ずるのではないかということを感じておりまして、導入のスケジュールについては現実的な配慮をしていただいたほうがよいのではないかということが1つあります。また、そのための研修とか、あるいは文書化ということもありますので、契約書やチェックリストの標準様式とか、そういうものをお示しになるというのも良いのではないかと感じております。

いろいろ検討した中で、ローテーションみたいな話もありましたけれども、今回それは見送りということで、それはそれで現状を考えれば適切なお判断であったのではないかと感じております。

【熊倉委員長】      1点、原田さんにお伺いしたいんですが、公認会計士協会さんは、もうこれでかれこれ10年近くと私は受けとめていますが、内部統制という観点で評価制度をつくられて取り組んでいらっしゃる。でも、やっぱり10年かかっているという受けとめ方、そういう言い方をするのかどうかというのはあると思うんですけれども。私、たまたま今、金融商品取引業者という立場でいまして、やっぱりこの問題は意外に重い問題です。会計監査法人で申しますと、いわゆる三大法人というか、ビッグなところと、それから、何人かでやっていらっしゃるような監査法人さんというような、鑑定士のほうでもやっぱり同じような部分はあるわけですが、経験でその辺についてのアドバイスというか、その辺どうでしょうか。もしご意見をいただければ。

【原田委員】      そうですね。内部統制を徹底的に構築するというか、その目線をどこに持つかにもよるんですけれども、少なくとも今、公認会計士に求められている品質管理のルールをすべてこなそうとすると、まず人数が必要になってくるんですね。つまり、内部統制というのは人の仕事を他人がチェックすることなので、まず、物理的に人数が必要になる。私どもの法人は全国に6,000名ぐらいいるんですけれども、専任者もかなりお

りますが、兼任者を含めると1,000名ぐらいが品質管理にかかわっているんですね。まずそういう事実がございます。

そういう意味で、当然コストアップにもなっていて、クライアントの皆様方にもそういうことをご理解いただくように説明しているということもあります。

今のご質問にありましたように、監査法人の規模によってもそういうことが実際にできる、できないということがあると思うんです。これについては監査を受けるクライアントの企業の規模とか、業態に応じてルールがありまして、一定の企業を監査する場合は登録しなければならないということになっています。登録する際に、業務報告書にてこういう体制で監査をしますというものを作成して申請するということと、これについて公認会計士協会が、その内容と実態が整合しているかどうかのレビューをするということになっています。ですから、一定の品質管理制度を満たすことができない監査法人は、例えば上場会社の監査はしないという選択をしなければいけないということで、例えば非公開の会社だけだとか、SPCの監査等であれば少人数での品質管理制度でも構わないという、被監査会社の内容に応じて監査法人の内部体制の制度も実質的に二極化している、そういうことだと思います。

**【熊倉委員長】** おそらく鑑定業界にこの内部統制という概念は、ここ一、二年で急にファイアーウォールだとか、いろいろ言い出して入ってきた概念だと思うので、まだとても根づいているというような状況ではないと思うので、その混乱がちょっと心配されます。そういう意味では、おそらく国のほうでもモニタリング等でこの辺の内部統制といわれるところの観点のいろいろご指導もおありになると思うので、これからつくる上でその辺を十分に踏まえて、規模に合った対応の仕方とか、これは国がやるのではなくて、協会のほうで自主的にガイドライン等でいろいろそういうあり方をいろいろ検討していく中で柔軟に対応できるようなやり方というものがある程度認めていくような方向で、こここのところをちょっとご指導いただくほうがいいのかなというふうに思っていますので、そんなところでよろしく願いできればというふうに、ちょっとこれは感想でございます。

中山さん、また違う目で、外の世界のグローバルな目で見ると、この辺はどうでしょうか。全体で。

**【中山委員】** 改めてこの報告書を拝見させていただいて、今考えられるような課題とか問題点というのはかなり網羅的に話し合いをし、その結果が盛り込まれているかなという率直な感想を持っています。先ほどもお話がありましたように、大事なものはこれを実際

に実現していくことということで、課題を洗い出して方向性が一応わかりましたから、これを実際のアクションプランにして、具体的な時期とタイミングも合わせて検討していかないといけないと思います。

この報告書の中でもありますけれども、やはり国のほうで指導していただかないといけない部分と、自主的に協会等でやるべきものというのを、まず大きく分けていく必要がある。時間軸とともにアクションプランをつくっていくということなのでしょうけれども、やはりマーケットの状況は刻々と変わってきていることも事実ですから、この委員会を始めたときと今とでは、おそらく緊急性を要するものが少し変わってきているような気がします。昨今、マーケットの状況が大きく変わり、鑑定業者さんは、そのような中で常時、評価をやらないといけないというお立場にあるわけですから、例えば、データベースとか、何らかのベンチマークとかという課題については、まさに今欲しい、そういうものだと思うし、そういうデータや指標に基づいて評価されれば、依頼者のほうも納得すると思われまますので、当初思っていたよりもこのような課題は優先されるべきものと考えます。

いずれにしても、報告書で洗い出した課題について、これをいかに早く着実に実行し、根づかせるかというのが大事だと思います。

**【原田委員】**　　ちょっと先程の発言を補足をさせていただきますと、おそらくここに書かれている施策というのは、本来的には鑑定業者の皆様方が自主的に取り組むべきものだと思うんです。ただ、制度としてやるからには、モニタリングをしないと意味がないということで、モニタリングの実施の観点からは、いろいろと現場では準備が必要となり混乱が出てくる可能性があるということです。チェックリストの作成だとか、契約書の作成だとか、そういういろいろな文書化には時間がかかりますので、制度の導入は、スケジュール化して、現場に配慮していただきたい、そういう趣旨でありますので、自主的にはすぐにでも取り組んでいただきたいと考えております。

**【熊倉委員長】**　　ステップ・バイ・ステップで、できることからしっかりやっていくことが永く続いていく、そういう観点でしょうか。

**【原田委員】**　　はい。

**【熊倉委員長】**　　廣田さん、ある意味では大手のほうという立場で、その辺、率直なご感想なり何なり。

**【廣田委員】**　　そうですね。皆様方からご指摘があるように、かなり内容がすべて網羅

されているといいますか、今すぐにどのように対応するか具体的なアクションプランという話も中山さんから出ましたけれども、そういうものがすぐに思い当たらないとか、具体的に出せないようなものから、簡単にある意味対応できるような事務的なレベルまでであると思いますけれども、やはりこの内容を全国にいる鑑定士に周知するためには、どういった方法をとるのか、協会がある程度役割を果たすのかよくわかりませんが、このような委員会で議論に参加させていただいている私にとっても、これをまたうまく咀嚼して伝えることがうまくできるかという、非常に難しいかなと率直な感想として持っております。

概念的にわかる部分が非常に多いというか、大半は理解しているつもりですが、実際、この場合どうなのかとか、具体的な例を以ていろいろと示していかないと、やはり納得していただけない部分が相当多いのかなと感じます。ですから、このあたりが今後、施行までに、非常に大変になろうかなという感想も持っております。

それから、さらに今大手の機関みたいな話が出ましたけれども、それを具体的に組織の中でおろしていくとすれば、やはりイメージとしてはチェックリストというか、各作業工程を管理できるような書類みたいなものをつくって、それがいつまでにアウトプットを出すためにはどうなのか。先ほど原田さんのほうからは、1,000人とか3分の1という話がありましたけれども、相当、やはり私どもの機関でそれを実現するとすると、時間的にも、かなりの負担なのかなと、人が多くなればなるほど、多分それぞればらばらになる可能性も高いですし、それをチェックする時間と体制も強化をしていかなければいけないということで、非常に今、頭の中がいっぱいというような感想を持っております。

細かいことを言えば、いろいろこの報告書あるいはご説明いただいたガイドラインの中で、新たな言葉といいますか、鑑定評価に一番重要な言葉としては、鑑定評価基準にのっとりという意味が、ここを読めばわかるんですけど、一般的に鑑定士の中で鑑定評価基準にのっとりと言うと、違う意味にとらえて話を通常会話をしてしまっているところがあったりしますので、なかなかその辺、時間がかかるのかなと思います。

もう1点、本論とは違うのかもしれませんが、情報というか、データとかそういう話もどこかに、済みません、今思い出しながらしゃべっていますが……。

【熊倉委員長】 10ページでデータベースの構築がありますね。

【廣田委員】 10ページ、11ページのあたりで、やはり繰り返し国交省さんをはじめ国の機関あるいは国の機関に準じた機関さんが整備されていくものと、それから並行し

て、我々もその1つなのかもしれませんが、いろいろなデータをお金をかけて、時間をかけてというところがありますので、多分国交省さんのほうでも、これはいついつまでにやるんだということであれば、それは国にお任せしてみたいなところがあるというところがあるのかなと。それがいま1つ、皆さん、明確にわからないところがあるので、複数の機関で同時に同じような努力をしてしまっているようなところがあるのかなというのは、1つ今思ったところです。

済みません、以上です。

【熊倉委員長】 奥田さん、どうでしょうか。

【奥田委員】 今回ご用意いただいたこの報告書を拝見しまして、従来から極めて不透明であった価格等調査、鑑定評価基準によらない価格等調査の位置づけですとか、鑑定業者間で提携を行う場合のあり方、分業体制という部分について明確にさせていただいたということで、極めて大きな進歩だと思っております。

あと、先ほど中山さんからもお話がありましたように、昨今の市場においては、証券化の拡大というよりも、むしろその物件を売却するときの価格の説明性という部分が非常に大きく求められておりまして、その売却価格の説明力をいかに高めていくのかということが極めて大きな現状の鑑定評価の課題になっていると思っております。

その部分について、今後どういうふうに協会も含めて検討していくのか。データベースと言ってもなかなか難しいのですけれども、できれば、売り情報まで知りたい、どのように充実させていくかということが大きな課題と思っております。

細かい部分ですが、ちょっとわかりづらかったところがありまして、7ページ、8ページのところですが、7ページのモデル例の3)のところ、これは横分業型業務提携の類型について説明されているのですが、前半は鑑定業者が共同で依頼者から鑑定評価の依頼を受け、不動産ごとに分担して鑑定評価を行うというケース、このパターンのイメージがどうもわからなくて、例えばどちらかの組合のようなところが一括で受注をして、そこが鑑定評価の依頼を受け、組合に属している鑑定業者さんが個々に鑑定評価を行うというイメージなのか。ただ、そうだとすると、8ページの①の3つ目のポツで、業者登録を行っていない組合等が依頼を受けることはできないというふうになっているのですけれども、そうすると、これに組合のケースは当たらないのか。それ以外で、例えば共同して受注するというケースがどういうケースが想定できるのか、ちょっと細かい点ですが、イメージがわからなかった。多分、共同して受ける場合というのは、必ずどこかが窓口になるかと思

います。窓口にならなければ、個別に鑑定評価の受注という形になるので、いわゆる横分業に当てはまらなくなってしまうという気がしまして、ちょっとこの関連がわかりづらかったように思います。

【熊倉委員長】　そこは事務局、どうですか。

【御手洗企画専門官】　ここのところは、イメージとしては、共同受注をイメージしております。出資するわけではありませし、別の法人をつくるわけではないのでJVではないんですけども、イメージとしてはそれに近いような、各業者さんが連名して受注する、組合をつくるようなイメージなんですけれども、組合をつくって別法人にすると別法人になりますから、そこで鑑定業者登録をすると大変ですので、緩やかな組合のようなものをつくるんですけども、それが何か別法人になるわけではなく、受注は実際には連名でやるというものが一番近いのだろうと。

【奥田委員】　そうすると、各鑑定業者さんが発行する鑑定評価書に共同受注した鑑定業者名が全部入るといった感じですか。

【御手洗企画専門官】　それはものによると思います。それは共同受注された業者さんの鑑定士さんが全員関与されていれば当然サインするでしょうし、関与されていなければ、多分契約書と鑑定評価書との内容は違っていてもいいと思うので、契約書上は皆さんがザーッと連名されているけれども、実際にその中で鑑定評価書にサインされるのは一部の方だと思います。ただ、じゃあ、全部の業者さんが、例えば10個の業者さんが受注されて、依頼者が10個の業者さんにそれぞれ電話してくれという大変ですので、いわゆる窓口は1個と決めましょう。ただ窓口でしかないの、そこから先の実際の責任は、実際に発行している業者さんですねというようなイメージなんだと聞いていたんですが。

【村木委員】　それは今のイメージで言うと、例えば住友信託で受注するには物件数が余りにも大きいので、例えば信託3行で一緒にやりましょうというような、そういうところのイメージじゃないかと思います。

【奥田委員】　そうですね。そういう形は多分あり得ると思うんですけども、依頼者が依頼をするときは、大抵どこか1社に窓口を、多分声をかけるはずで。そこが窓口になって、そこから複数に共同でやりましょうかという話になると思うので、実務上は、鑑定評価の場合、実質的には窓口業者が1社になるのではないかと。一度に3社に、3社に共同受注してくださいという言い方は多分なくて、3社に出すとすれば、3社個別に依頼をするという形をとるケースのほうが一般的なのかなと思うんですけども、あり得ない

ケースではないと思いますので、この表現でもいいのかなど。

ただ、全体的に先ほど廣田さんからお話があったように、幾つかこういうケースはどういうふうに考えるのかなという部分が出てくると思いますので、個別のケースに当てはめて、この場合どうでしょうかというQ&Aが必要になってくるように思います。

**【御手洗企画専門官】** このケースは何かガチッと決めてこれであればいかんというようなものではなくて、類型化して話をしたらわかりやすいですよと、類型化して契約書のモデルをつくったりとかをやっていきましょうというだけの話ですので、当然、中間形態とかというのは当然あり得べしだと思っていますので、これはそうなったからといっていけないという問題のものでは当然ないと。

**【熊倉委員長】** 今のお話は、パターン化は結構いろいろ、Aパターン、Bパターンとさまざまであって、新聞広告なんかでも鑑定業者さんが出しているやつで、何とか機構みたいな感じで出して、あれは別に形で登録しているわけでも何でもなくて、ブランドという意味で出しているのか、共同受注機構、名前を言っていけないのか、というようないろいろパターンがあるので、それは……。

**【奥田委員】** 基本的にそういうところは実質的に依頼を受けていない？

**【熊倉委員長】** だから、そこで受けているのではないんですよ。新聞広告を出すのにそういう、そこに個別の業者さんが名前が全部ぶら下がっているんです。だから、それは違反じゃない。あくまでも受注はそこでという話なんですね。

だから、いろいろな形があると思うので、そのところは協会のほうでそういうガイドラインなり何なりをつくる中でいろいろ整理をしていただければいいのかなというふうに思います。

あと、今回の部分で、もう1つしっかり整理をやっていくべきだろうと思うのは、自署押印の問題が、この間のモニタリングのお話のときにも、やっぱり相変わらず自署していなかったというばかみみたいな話があって申しわけなかったんですが、とは言っても、やっぱりその概念をしっかりとすることと、あと、関与した人が押印することとで、今回、その関与というのを明確に出したと思うんですけども、ただ、現実には、特に縦分業の場合に、例えば調査の部分をお願いしますと言ったら、そこも活用しながら全体をやったので、もうおれはやっぱりその部分では資料を出してというか、ある程度データを出しただけなので、サインまでやられるのは責任とれないよというような、こういうケースもあると思うんですね。ですから、その辺はある程度類型を分けて、こういう場

合は関与とは必ずしも言わなくてもいいよというような整理ができるような指導というか、そういうところはお願いをしたほうがいいのかなと。協会のほうでガイドラインをつくられるときにその辺も整理して示すということが望ましいかなというふうに。これが多分長年鑑定協会、自署押印で頭を悩ましてきた部分が、何とかここで整理ができればなというふうに思います。

木嶋さん。

【木嶋委員】 よりよい鑑定評価に向けてということで、どれも理想的な決まりが掲げられているなと思います。

先ほどお話のあった内部統制ですとか、品質管理の問題になるんですけども、大手の監査法人をモデルにすれば、一番品質管理ですとか、独立性ですとか、それはもう理想的に完成されるのだろうなというのはわかるんですけども、ただ、その理想とするところと、鑑定業者さんの現実といいますか、現実には大手の監査法人さんに匹敵するような鑑定専業の大手の鑑定業者さんというのは非常に少数で、多くは1人でやっぺらっしゃる業者さん。1人でやっぺらっしゃる業者さんの品質管理を、例えば精査はどうするんだとか、そういう現実的にこの報告書にあるような理想に現実近づけていくには、これから1年間の間に、そこにいろいろな工夫が必要になってくるのかなと思います。

一方で、1人業者さんのほかに、やっぱり鑑定業界で多数を占めるのは、大手の不動産業者さんの中で一部分で鑑定部門を持っぺらっしゃるとか、あるいは信託銀行のようにいろいろやっぺらいて、その中で鑑定部門という1部門があるという業者さんも非常に多いと思うんですけども、そういったときに、鑑定評価の独立性をどのように担保していくのかという現実の壁は非常に大きなものがありまして、どうしても営業していく中で何とか取引先と鑑定評価以外の取り引きがよくできて、親しくなっぺら信頼関係が築けたから鑑定評価を依頼しようというのが自然の流れで今まで日本ではそういう商売をやっぺきたんですけども、そういう信頼関係があるから逆に投資家から見るとやましいところがあるのではないかとか、そういう発想ですべて割り切っぺらしまうと、今までの日本のよい商習慣が否定されるようなことになっぺらてもいけないなというふうに感じました。それはだから、これからの1年間でうまく消化していかなければいけない課題かと思っぺらいました。

それから、この細かいところなんですけれども、このカラーの参考資料のポンチ絵の2枚目に、縦分業と横分業のところ、オレンジ色の四角が3つあっぺら、その下から2番目に「丸投げの抑制」ということが書いっぺらあるんですけども、ちよっぺらと丸投げというのは

言葉があまりよろしくないかなというのがありまして、たしか過去に丸投げ云々の話は議題に出たかと思うんですけれども、鑑定業者間の丸投げというのは、果たしてそんなに悪いことなのかという話が出たような記憶がありまして、要するに、依頼者から直接鑑定業者が受けた業者が自分の名前で押印して責任を持って提出するのであれば、縦分業で実際に書いた鑑定評価書の内容を署名押印する鑑定業者もきちんと中身を見なければ、おそろしくて依頼者には提出できないと思いますので、そういった形なので、普通の建物をつくるか、請負業、普通の請負業の感覚で丸投げというのを敵視するべきではないのではないかなと思ったので、ちょっとこれは表現は考えていただいたほうが良いような気がいたしました。

以上でございます。

【熊倉委員長】 これはどうでしょうか。

【御手洗企画専門官】 丸投げの話では、多分、実際は木嶋さんがおっしゃられるように、依頼者から一次的に鑑定を受けた業者さんが、少なくとも自分の業者名で自分の鑑定士さんとしても署名をされて、依頼者さんに鑑定評価書を提出する以上、おっかなくて見ないということはまずないのだろうと思うので大丈夫だと思うんですけれども、逆に言うと、それをしっかり検証されているのであれば、それは鑑定評価の一部を担っておりますし、丸投げとは言わないんだと思うんですけれども、いわゆるめくらでただサインだけするというようなことは、これはいけないのではないのでしょうかと、こういう趣旨でございまして……。

【木嶋委員】 わかりました。丸投げの趣旨、意味がそういうことで。

【熊倉委員長】 では、村木さん、最後。

【村木委員】 内容と実施の難しさというところについては、私も今までお話があったような感想を持っていますが、ガイドラインの非常に画期的なところは、鑑定評価に基づく鑑定評価の結果と違うかもしれないという表明をまずポンと出すということではないかと思います。評価プロセスが違い、調査をどうやったかも違う、鑑定評価と基準に基づいた評価とどこが違うのかということを示しながら、その結果、当たり前ですが、答えも違うと。こうはっきり表明したときに、果たして使われる側が、例えば監査法人さんその評価を使うのでしょうか。今までは、簡易評価だけれども、答えは間違っていない、プロセスを一部省略化してやっているだけで、責任は全責任を署名した鑑定士の負ってもらうと、評価書を受け取られていたと思いますが、正式のプロセスは踏んでいないんだから、答え

が異なっても仕方がない、こう書いてしまうと、果たして受け取ってもらえるでしょうか。

もっと具体的に言えば、例えば、土壌汚染の調査はやっていないんだから、鑑定士は土壌汚染が出てきても絶対に責任を持ちませんよということを表明して出しているわけですね。実際にはもしかしたらあるかもしれない。端緒はあるものを受け取られるわけですね。そうすると、もしかしたら、ほんとうに出てきて何かに大きな影響を及ぼすかもしれないといったときに、果たして使っていただけるのかどうかというのがちょっと心配です。ただ、鑑定士の立場から言うと、やった内容と結果、そしてその責任の対応がより明確になったので、良いことであり、大変画期的な文章だと思っています。

【横田委員】 1点だけよろしいですか。

【熊倉委員長】 はい、どうぞ。

【横田委員】 今、いろいろな形で透明化を図られていくという中で、例えばJ-R E I Tのいろいろな開示の中で、鑑定評価そのものが開示されるケースがあるのですが、こういうものは、どちらかというところ、いわゆるJ-R E I Tサイドが、これだけの情報であれば投資家としていいだろうというところによく切り出されているんですけども、一方で鑑定士サイドが、この情報とこの情報を合わせて開示してくれないと、やはりミスリードする可能性があるといったことを主張してもよいかと思います。例えば、利害関係者間取引というケースの場合、こういう利害関係のもとでこういう評価を出しているとセットで初めて意味を持つようなケースがあるので、できたら鑑定士サイドから、開示されるときにはこういう要素を必ず入れた形で開示してほしいというようなものがあるか。鑑定士サイドとして、これだけの要素は最低限開示してほしいというようなものを決めるということも、あるのではないかなと思います。

【熊倉委員長】 利用者に正しい利用の……。

【横田委員】 そうですね。正しく理解してもらうために。

【熊倉委員長】 利用をしていただくような表現はこういうふうにしてくださいねと、そういうようなことを公開を前提にした場合には、そういうものを書いておくというような、そういう部分でしょうか。

【横田委員】 そうですね。そういうのを鑑定士サイドから発信してもいいのかなと。

【熊倉委員長】 はい、わかりました。

【村木委員】 その意味では、現地調査をしていませんとか、全くの机上ですというよ

うなことは、非常に重要なので書くべきだと思いますけれども。

【熊倉委員長】 していない場合は、していないということが重要な情報だと、そういう意味ですね。

それでは、後半の別紙のガイドラインのほうなんですけど、これについて、これはまた引き続き部会報告の後、パブリックコメントをやるということなので、またそのときにも入れるかもしれませんが、一応これまでいろいろおまとめになってご意見をいただいたと思いますので、そういう観点から順番に、どうぞ。

【奥田委員】 財務諸表上の評価ですけれども、報告書の中では世の中に与える影響が大きいと書かれているのですが、ガイドラインの12ページの注書きのところの4番のこの例示の中には財務諸表における評価が入っていないですね。個人的には鑑定評価に全部してしまうと、なかなか実務上難しいという部分があると思っていますのですけれども、一方で、世の中に与える影響は大きいとなっている、例えば、これは前に賃貸等不動産の時価の注記の話の中にも出ていたと思いますけれども、金額が大きい不動産、重要性の高い不動産については、その第三者に与える影響が大きいと、鑑定評価とすべきと、入れてはどうでしょう。

そのほかにも、例えば、この注の4の(6)のところ、会社更生の場合と、民事再生の財産評価のケースとありますが、ここにも同じようなことが言えて、実際に倒産手続きに入るような会社について、全部第三者に与える影響が大きいから鑑定評価をしろということになると、時間と報酬の面で極めて大きな負担になってしまうケースがあると思います。ですので、例えばこういう部分についても、金額の大きいものとか、債権者に与える影響が大きいものというような、何かただし書き的なものを入れたほうが、依頼者にとってより活用しやすい評価となるように思います。また、実際に金額が小さいものというのは、第三者に与える影響が大きいと判断されないということになるでしょうから、小さいものについては除外してもいいのではないかと思います。

あと、この同じ12ページの注の2番のところですけども、ここに「下請け」という言葉が入ってしまっていて、下請けという言葉が入ってくるのはここだけなので、むしろ「提携先」のほうがよろしいのではないかと。

それと、この注2の注書きがかかわってくる文章ですけども、2ページの3.の部分のなお書きの段落で、本ガイドラインは適用しないという部分、この本ガイドラインを適用しないケースとして、いわゆる縦分業型業務提携の場合という趣旨だというふうに書かれ

ているのですが、例えば横分業の場合でも、窓口業者が決まって、そこが依頼者から基本的に全部連絡は受けて、横分業で一括して他の鑑定業者さんにやっていただくというケースの場合には、横分業の場合も受注時のことについて提携先は本ガイドラインを適用することができないというケースになってくるのではないかと思います。縦分業だけではなくて、横分業の形で窓口業者がいるケースは、本ガイドラインを適用できないケースとなるのではないかと思います。

あと、非常に細かいところで恐縮ですが、11ページの8.この用語だけ「調査」になっているのですが、これは、「価格等調査」でしょうか。それともただの価格等調査の中の調査という意味なのか、もし価格等調査であれば、この8.の調査は「価格等調査」という用語で統一されたほうがいいのではないかと思います。

【熊倉委員長】 それでは、今の奥田さんの意見をまとめますと、1つは、財表関連、それから事業再生等に絡むものについては、価格等での重要性ということを少し脚注の補充というような部分で少し検討したらどうかというようなところで、そこは、事務局、後ほどまた表現で……。

【御手洗企画専門官】 順番にお答えさせていただきます。

まず一番最初の財務諸表関係につきましては、正直言って、この脚注に処理できるほど簡単ではないと思っております。例えば賃貸等不動産であれば、重要な場合と、そうでない場合になるのでしょうか。減損の場合ですと、減損の兆候把握の場合はどっちに行くんだとか、結構複雑になってくると思うので、これにつきましては、多分この脚注で二、三行ではとても済まないもので、そのために目的別のガイドラインというものを別途つくる必要があると思っております。もう少ししっかりとしたガイドラインを来年度検討させていただきたいと思っております。後の議題でもありますけれども……。

【熊倉委員長】 こっちへ入れるということ。

【御手洗企画専門官】 ええ、こちらのほうでやりたいというふうに考えておるところでございます。

それから次に、会社更生の話につきましては、ここの表現ぶりといまして、12ページの脚注の4の(1)から(5)までと、(6)からと実は少しばかり表現ぶりを変えておまして、(1)から(5)までは、例外はちょっとあるんですけども、どのような場合でも第三者または開示提出先に大きな影響を与えると判断されるんだと、ここははっき

り言い切っております。どのような場合でも大きな影響を与えるんだというふうに書いて  
いるところです。

したがって、例外としては鑑定評価基準にのっとることができない場合という例外があ  
るんですけども、それ以外は鑑定評価基準にのっとった鑑定評価が行われるものあると  
いうふうに言い切っているのに対して、(6)から(11)までの間は、一般的には大きな  
影響を与えるんだというふうに考えているところでございます、例外が当然あるのと、  
つまり、大きな影響を与えない場合もあるのだと思ひまして、一番典型的なのが、(6)に  
おける財産の金額の問題なんかだと思ひんですけども、そのほかにも、例えば担保評価  
なんかもこれは検査マニュアルでは一定額以上の場合と書いてあるんですけども、これ  
も多分ある意味でマニュアルという外部のものによっているものでございますから、客観  
的に申し上げれば、多分一定の場合には大きな影響があるし、一定の場合には大きな影響  
がないのだろうということだと思ひますし、あるいは、標準地における公共地の取得の中  
の話でも、例えば時点修正のような場合にどこまで大きな影響を与えるかというような問  
題もあるものですから、これにつきましては、ある意味、場合によって大きな影響を与  
える場合、与えない場合もあるんだという認識で、この(6)から(11)までを書かせて  
いただいたところでございます。そういうふうにお読みいただければというふうに考えて  
います。

それから次の脚注2の下請けのところは、済みません、ここはわかりやすいかなと思っ  
て書いたところでございますが、ご指摘ございましたので、脚注にはそのまますべて削除  
をするというような方向で考えさせていただこうと思ひます。

それから次に、縦分業、横分業の話なんですけれども、これ、縦分業と横分業に実は明  
確な定義を置いていないので、ギリギリ詰めていくと、どっちの場合にどうなんだとい  
うことはなかなか難しくなるのでございますけれども、そういう意味においても、この脚注  
2はかえって削除したほうがよろしいような気がするんですが、本文に戻りますと、これ  
は3ページですけれども、ある依頼者から受注という概念、契約の概念というよりは、鑑  
定評価法上の鑑定評価の依頼を直接受けているかどうかだと思ひんです。別の鑑定業者さ  
んも、例えば典型的な縦分業の場合には、再受注を受けた業者さんも鑑定評価の依頼を受  
けているんですけども、依頼者が鑑定業者であるに過ぎないと思ひんですけれども、そ  
のような場合には適用除外にしようと言っているのに対して、横分業はいろいろな型があ  
ると思ひんですけれども、窓口がある業者さんだったとしても、鑑定評価書を多分別の窓

口の業者さんではなくて、別の業者さんの名前で判こを押し、窓口の業者さんはいわゆる受注窓口しかやらないというようなパターンですと、おそらく依頼をしているのは鑑定評価法上の依頼はだれから来ているのかといえ、多分直接依頼者から来ているのだと思うんです。そのような場合には、やはりこのガイドラインを適用しなければいけないのだろうというふうに考えているところでございます。

というのは、その実際の不動産の鑑定を手法を決めるのはだれか、あるいは大きな影響があるかどうかを決めるのは、窓口ではない本来鑑定をやる業者さんだと思いますので、その方に対しては適用をしなければいけないだろうと。逆に言うと、これ、ある鑑定業者さんから受注を受けた再受注先の鑑定業者さんの適用除外をしているのは、プロのプロの関係と申しますか、最終的にはどこに流通するか、だれが鑑定評価の報告書を流通させるか、あるいは結果を流通させるかと申し上げれば、依頼者だと思うので、依頼者のところに対して一定のディスクレマーを出すとか、あるいは、依頼者の保護という観点から、この額というのはこういう前提条件で出したんだよということをお知らせすればいいというふうに思っております、その部分まで含めて、多分、一次受注業者さんがチェックをすればいいのだろうというふうに考えているところでございます。

逆に言うと、再受注を受けた業者さんと元受注の業者さんの間でこれをやってしまうと、二度紙のやりとりが必要になってくるわけございまして、まず一次受注の業者さんが依頼者に書く。多分その前の段階になってくるのか、どうなってくるのかいろいろだと思いますけれども、再受注を受けた業者さんが一次受注を受けた業者さんに対して事前の確認書を発行するというような二度の手続きになってくると思いますので、多分これは手間という観点からも問題があるのだろうなというふうに考えて、本来の趣旨から言ったらやったほうが望ましいのですけれども、適用除外にする、もちろんなるべく措置に努めてくださいという意味で、努力と書かせていただいているというところです。

それから、11ページの調査に関与してのところは、ちょっと検討させていただきます。基本的には価格等調査にという趣旨でございますので、ほかの部分との文言との並びのところだと思いますので、再チェックさせていただいて、価格等調査という意味になるように検討していきたいと思っております。

**【熊倉委員長】** そのほかございますか。

どうぞ。

**【村木委員】** ガイドラインのほうの3ページのところの、特に上から8行目以下のと

ところで、2番目の(2)の土壌汚染の可能性を考慮外とする価格調査等というところです。その下の説明のところ、(1)から(4)の想定上の条件を実現性、合法性、関係当事者及び第三者の利益を害する恐れがないか等の観点から、妥当な想定上の条件に該当しないと判断されるためというふうに書かれていまして、価格調査でも簡単には認めませんよというご趣旨だと思いますが、ここの点は、鑑定評価基準に基づく鑑定評価においても、非常に混乱しているところでして、どういう場合に土壌汚染の考慮外とできるのか、鑑定士が判断をして、全く土壌汚染の端緒はないという判断をした場合は別ですが、黒か、あるいは灰色か、あるかもしれないという端緒を見つけたときに、どういう場合に鑑定評価書として出せるのかという基準がもうひとつよくわからず、各鑑定機関によって判断はばらばらだと思うんです。この点はいつも非常に悩んでいるところですが、鑑定評価の場合に加えて、またここで価格等調査においても、それが出せるか出せないかということについては、非常に悩ましいところだと思います。

ただ、黒あるいは灰色の場合でも、依頼者なり所有者がどこまで調査をやったかということについては、事実は1つだと思うんです。全くやっていないか、あるいはできる限り完全に調査を終えて対策費用まで出しているというところまでの場合と、机上の簡易な調査しかやっていない、あるいはその間の場合もあると思いますが、それに対して鑑定評価書で出すせるのか、あるいは調査報告書、価格等調査で出すのか、あるいは出せないのか、について、いろいろな事情のケース・バイ・ケースを少し例示しないと、またここで混乱するのではないかというふうに思います。

簡単な話ではないのかもわかりませんが、この際ここで廣田さんがご専門のところだと思いますが、議論を詰めたほうがいいのではないかと思います。

それから2点目は、ガイドラインの13ページの注書きのところですが、注書きの上から7行目のところで、過去に不動産鑑定評価基準にのっとった鑑定評価が行われたことがある不動産の再評価を行う場合において、みずから実地調査を行い、また過去に行ったことがあり、当該不動産の鑑定評価基準にのっとった鑑定評価が行われた時点と比較して、対象不動産の物的状況や権利関係及び当該不動産の所在地をかんがみて、公示地価、その他の地価に関する資料云々というのがあります。重要な変化がないと認められる場合が挙げられるというふうに書かれていますが、ここはもう少し詰めて書いたほうがいいのではないかなと思います。過去にあったからといって、今変わっていないという保証は全くないわけですから。現実に都市計画や用途地域が1年間の間に変わっていてびっくりしたこと

もありますし、現物がなくなってしまうということがあります。これを認めるのであれば、例えば、依頼者なり、所有者に、前回のものとは変わっていませんというような表明保証をしてもらうとか、何かそういう担保がなければ、これを認めていいのだろうか、というのがちょっと素朴な疑問です。

以上です。

【熊倉委員長】 前半の土壤汚染の部分は、意見という、この解釈のところが混乱がないような工夫をこれからするというのでいいのでしょうか。

【村木委員】 そうですね。

【熊倉委員長】 あと、後半の部分は、この留意事項の書き方の部分。

【村木委員】 書き方の部分ですけれども、このままだと非常に甘いのではないかなという感じがしますし、ほんとうにこれでいいのだろうかという疑問があるので、前とは変わっていないということについて何とか所有者なり依頼者なりに担保してもらうとか、あるいは、その点については免責するよというようなことを依頼者に言っていただくことが必要ではないでしょうか。そうでない限りは、1年前にやったからといって、今、その内容が同じだということとは言えないと思うのですが。

【熊倉委員長】 対象不動産については、所有者はわかるんですね。周辺の部分は必ずしも……。

【村木委員】 だから、例えば最低限そこまでやっていただいて、あとの内容は、今の評価ではなくて1年前の、その当時のやつを前提としたものであって、それ以外のことについては責任を負えませんというような形にするか。

【熊倉委員長】 そこは何かありますか。

【村木委員】 どうでしょうか。

【御手洗企画専門官】 後者のほうは、多分……。前者のほうは、ちょっとコメントをお願いさせていただくとして、後者のほうに関しては、ここの書きぶりなんですけれども、実地調査を過去に行い、または行ったことがあるかどうかということ、すなわちみずからやっている、もしくは過去にやっているかどうかということが1つ。それからもう1つ、鑑定評価基準に載っているフルスペックを行った時点と比較して、その物的状況とか権利関係等々が重要な変化がないかどうか1つ。この2つを確認してくださいと言っているわけですので、実地調査が行われているか、別に今の時点で実地調査を行わなければいけないということは書いておりませんが、後者、鑑定評価基準にのっとったフルスペ

ックを行った時点と比較して、物的状況や権利関係などについて重要な変化がないと認められるかどうかということは、ご確認いただく必要があると思います。これについてご確認をいただいた結果、重要な変化がないというふうに認められると判断されれば、こういうことがやられるということだと思っております。

【村木委員】 ですから、その確認の方法をどういうふうにするのかというのが悩ましいなど。

【御手洗企画専門官】 そこはいろいろな方法があると思いますけれども、当方としては、確認の方法までいわゆるルールとして縛って、この方法でない限り指導を行うというようなどころまでは、多分ちょっと行き過ぎなのかなというふうに考えております。

【村木委員】 それを悩むぐらいなら、やっぱりもう一度やるということにならざるを得ないかなと思うのですけれども。

【御手洗企画専門官】 それはご判断で、もう一度やるというご判断をされる方もいらっしゃると思いますし、それはもう勝手だと思っただけですけれども。

【村木委員】 ここで出される価格等調査報告書というのは、例えば現地は見えていないというのであれば、見えていないということを価格調査書の一番最初のところに書くのですね。現地を見えていない評価ですから、ここまでしか言えませんという評価です。ただし、以前に見たことがあります。そういうことをただし書きで書くようなことになるのではないかなと思います。

【熊倉委員長】 今できているのが実地調査については継続で云々かんぬんで、現地は確認はしないけれども、ほかの資料で推計できるのでしていませんという書き方をしているものもありますよね。ですから、今、村木さんがおっしゃったのは、そういうことをしっかり励行しようという意味なんでしょうか。そうではなくて、見ないのはだめだよということなのか。

【村木委員】 そうじゃなくて、先ほどのそういう見えていない評価として出すのであれば、それはそれでいいんじゃないかと思のです。ただ、過去にやったからといって、それによって別にそれ以上のものになるわけではないというところを言いたかったわけで。

【熊倉委員長】 過去にやったかやらないかは、見るか見ないかの問題とは本質的には別問題。

【村木委員】 そのとおりで別の問題だと思います。

【熊倉委員長】 そこは明確にして表現しなければいけないのだと思っただけです。

【村木委員】 ええ、そうです。

【熊倉委員長】 過去にやって見えていて、なおかつ図面等で調査できるということで、そういういろいろな蓄積の中より判断したよという、そういうことがあるのか、ただ単に何もなくて見ないということではやっぱり違うねという、そこを明解にするということですよ。

【村木委員】 依頼者が確認したところですね。わかる範囲で、です。

【熊倉委員長】 そうですよ。

【御手洗企画専門官】 一応、今のところにつきましては、10ページの6. 価格等調査を行った年月日のところですけども、価格等調査を行った年月日の他、実際に現地に赴き現況を確認した場合にはその年月日、赴いていない場合にはその旨ということを書くことになっていますので、ここで担保されるようになっていくということでございます。

【熊倉委員長】 あと……。

【奥田委員】 済みません、今のところの運用上の留意事項というのは、これは本日ついていますか。

【御手洗企画専門官】 いや、運用上の留意事項の骨子がこの脚注ということでございます。

【奥田委員】 それはこれから策定されるということですか。

【御手洗企画専門官】 そうですね。それはこれからでございます。留意事項は、言ってみれば、これの解釈のようなものでございまして、まさにきょうのご質問ですとか、パブリックコメントで出てくるご質問ですとか、そういったものを踏まえながら書いていくかなと思っているところでございます。

もし特段なければこのままになるかもしれませんが。

【熊倉委員長】 あとどなたか。

【中山委員】 よろしいですか。

【熊倉委員長】 はい、どうぞ。

【中山委員】 このガイドラインで鑑定評価と鑑定評価によらない価格等調査の2つのメニューがはっきり書かれているわけですけども、実際の運用実務で考えると、いかにトラブルなく一定の期間で鑑定評価なり調査がスムーズにでき上がるかが必要とされているわけです。そのためには、一番最初の入り口の段階で鑑定評価と鑑定評価ではないというその仕切りがはっきりわかって、すぐ一定の前提条件、スコープとかがガチッと決ま

って、作業にすぐ移行できる体制になっていないと、途中で行って、やっぱりこれは鑑定評価ですねとかどうですねと言ったら、作業がかなり入れ違ったり、トラブルになったりということが相当考えられます。両者の判断にあたっては、先ほど言われたような判断が伴う部分もありますし、あとは影響を与えるとか、与えないとかといったグレーの部分もあるので、まずは、鑑定評価をする側はもちろん一定の知識というか、こういう場合はこちらとこちら、こういう場合はこうだという認識を持ち、他方で、依頼する側もやはり同様の認識を持っていないと、トラブルになる可能性があるのではないかと思います。

【熊倉委員長】 今の中山さんのご指摘は、例えば、各論第3章をつくったときに、あのことが表に書いていないと証券化には使ってはだめですよという、そういうことを説明しましょうという話がありましたよね。それと同じように、きちっと依頼者に依頼を受け付けるときにどういう目的かを明解にして、じゃあ、こういうアウトプットでという、そこですね。ここを受託の業者ガイドラインというところでやっぱり整理をして徹底をさせるということがやっぱり、それは前のところの前半の議論のところに戻ってくるという、そういう整理でよろしいでしょうか。

【中山委員】 そうですね。

【奥田委員】 今、中山先生がご指摘されたところですがけれども、鑑定評価は価格等調査とイコールではないという認識ですね。

【御手洗企画専門官】 はい。

【奥田委員】 鑑定評価というのは、いわゆる1項が鑑定評価だけれども、2項に入る価格等調査は鑑定評価ではないということですか。

【御手洗企画専門官】 そうですね。

【奥田委員】 今おっしゃった鑑定評価というのは1項の鑑定評価だけですので、1項の鑑定評価イコール鑑定評価基準にのっとった鑑定でしょうか。

【御手洗企画専門官】 必ずしもそうはならないと思います。いわゆる1項の鑑定評価とは何かという議論に関しては、もちろん法律上のお答えはできるんですけども、じゃあ、具体的にどれかというものにつきましては、多分個別に見ていかないと難しい問題だろうと思っていて、それについてこれがこうですと多分一言で皆さんがだれでもわかるようなものというのは、ちょっと現実的には難しいのだと思います。その問題は多分、従来からある問題で、その問題と価格等調査ガイドラインの問題とは切り離して考えていただければありがたいと思っております。

【奥田委員】 そうすると、さっき中山先生がおっしゃったように、例えば依頼者としては鑑定評価をお願いしましたと言ったときに、受けるほうとしては、鑑定評価基準に基づく鑑定評価というふうに認識すべきだと、その部分は。

【中山委員】 いや、そこは結構混乱の原因になるんです。

【奥田委員】 なりますよね。

【中山委員】 なります。

【奥田委員】 そこが前から非常に混乱しているところで、依頼者は鑑定評価をお願いしたつもりなんだけれども、こちらとしては価格調査をやったつもりだというケースが非常に多い。そこが今回明確になるといいと思ったのですけれども、それについての答えは、例えば依頼者が鑑定評価をお願いしたつもりだけれども、こちらとしては鑑定評価基準に基づく鑑定評価ではないものを行いましたというときに、それは鑑定評価ですかと聞かれたら、鑑定評価ではありませんと答えることになる。

【中山委員】 そうするとまた、いやいや鑑定評価をお願いしたじゃないですかという話になってしまう。最終的に、これ、使えませんねと、こういう話になってしまいます。

【奥田委員】 なってしまいますね。

【中山委員】 なってしまうんですよ。依頼者のほうは、当然早く早くできたほうがいいので、やってくださいと言ってしまうし、鑑定業者のほうは鑑定評価を受けたものとして進めるわけですね。

【奥田委員】 そうですね。そこが非常に混乱のもとになっているのです。

【中山委員】 なるんです。

【御手洗企画専門官】 そこは今申し上げたとおりなんですけれども、鑑定評価をお願いされたときに、結果として鑑定評価基準にのっとった鑑定評価をお返しするか、鑑定評価基準にのっとっていない価格等調査をお返しするのかわかるというのとは明確になりませんが、明確にしていきたいと思っております。明確にすべきというのがこの基準でございます。

それについては、従来よりは進歩だというふうに私は認識しております。ただ、じゃあ、いわゆる1項の鑑定評価なんですとかというところに関しては、グレーの部分が残ることはおっしゃるとおりなんですけれども、正直言って、個別に見てみないと、じゃあこれがいわゆる1項の鑑定評価なのかどうかということについては、多分結論が出ない、それは、これだから1項です、これだから2項ですというふうには、多分すぐには

皆さんにわかるような明確でわかりやすい基準には多分ならないと思うんですけども、それは多分、このガイドラインの問題ではなくて、従来からある問題であり、多分従来からほんとうの薄皮の部分としてはここも残ると思いますが、それについて解決しようとするれば、またちょっと別途の検討のタイミングが必要なのではないかなと思っています。

【中山委員】 おそらく依頼者とのコミュニケーションが大切だと思います。依頼者から、「鑑定評価をお願いします」と言われた場合でも、鑑定士は、依頼目的や内容とかを確認しつつ、成果品としては、フルスペックの鑑定評価ですね、そのためにはこういう資料が必要になります、こういう一定の時間と金額になりますということをしっかり説明すべきだと思います。依頼者が、いやいや、そうじゃないですよということになれば、調査報告になるでしょうし、期間、費用、資料なども変わってくると思います。大切なことは、依頼受付の段階で、鑑定評価書とそれ以外かをはっきりさせて、作業を進めることだと思います。そうしなければトラブルになってしまいますね。

【御手洗企画専門官】 中山さんがおっしゃる趣旨では、基本的にはものすごく漠と例えば、いわゆるフルスペックはそうではないかと言えば、フルスペックの鑑定評価、基本的には利用目的や開示の方法によってフルスペックにすべきものというのはある程度見えてくると。それはそれが先ほどのガイドラインの中の1の5.に書いてあったところですけども、ここに書いてあるようなものは、目的とか利用範囲に応じてフルスペックでやるべきである。だから鑑定評価を依頼されればフルスペックでやりましょうねということをお願い者に対してお返事いただくべきものですし、そうではないんだと言われれば、この基準に該当しないとなる。一方、フルスペックでなくてもいいものに該当するのであれば、ここではフルスペックとは違うものですかということをしっかりディスクレーマーとして書いて報告書を提出するという事なんです。そういう大きな趣旨においては、まさにそういう目的でつくったものだと思います。それをいわゆる法律の1項、2項という法律の条文とべたっと張り付けてしまうところに多分誤解が生じるんですけども、だれにでも、どこに出しても全く問題ないフルスペックであるかどうかというふうに置きかえていただければ、このガイドラインの目的はまさにおっしゃるとおりのためにつくったものです。

【中山委員】 依頼目的から明らかに鑑定評価になるものというのは、これは全く問題ないと思うんですけども、そうではない部分というのは、どちらかになるということなんですけれども、これは鑑定評価ではありませんよと、これこれこういう前提条件でやっ

ていますよということをはっきり依頼者に確認をして、またそれをレポートニングすることが大切です。このことは鑑定業者が自分自身を守るためにも不可欠だと思います。z

【熊倉委員長】 実際には使うときにどういう使い方、だれでしますかとか、そういうところを掘り下げてヒアリングしてやると、じゃあ、こういうものがあっていいんじゃないですかという提案になって、そこから初めて仕事が行くんだと思うんですね。

【中山委員】 そうですね。

【熊倉委員長】 そのやりとりをちゃんと受注関係で書いて残しておくということが、その次のトラブル……。それでも私はそうは思いませんでしたみたいな不満みたいなものはなきにしもあらずだけれども、そういう積み重ねでやっぱりやっていくしかないのかなと。

ですから、素人さんから依頼を受けるのは逆に怖いことがあると思うんですね。そこは逆に、それだけに、ご新規さんから初めて受けるときは、やっぱり依頼目的なり何なり十分に聞くということが必要でしょう。

【村木委員】 それこそ先に申し上げたように、鑑定評価基準に基づく鑑定評価の額とは違いますよというのをはっきり示すというのが大事かもしれない。

【熊倉委員長】 そうですね。

大体ご意見は出尽くしたかなと思うんですけども、ほかによろしい……。

【木嶋委員】 済みません、前にこのガイドラインが今の鑑定評価基準よりもかなり込み入ったといいますか、たくさんの責務を鑑定書に負わせるものなので、鑑定評価基準もそれに合わせて厳しめに改定するというようなお話があったかと思うんですけども、このガイドラインの2ページ目の3.の上から4行目に、不動産鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価を行う場合は、不動産鑑定評価基準のほか、本ガイドラインに従うものということになっていて、鑑定士にとってはやっぱり鑑定評価基準が憲法であって、その上にガイドラインという、どちらかというと手続き的なものが載っているようなイメージであるので、今回のガイドラインができたことによって、鑑定評価基準を変えるようなことは必要なくなったのかなと理解したんですけども、それはそういう理解でよろしいのでしょうか。

【御手洗企画専門官】 理論上はおっしゃるとおりなんです。どっちが上か下かというのは微妙なんですけれども、鑑定評価、フルスペックをやる場合には、どっちものつとらなければいけないので、理論上はこれができれば鑑定評価基準は改定しなくても、こっちにのつとらなければいけないので、改定する必要はないんですが、鑑定評価基準に載って

おりながら、こっこのほうで付加している部分、具体的には利害関係のようなところですか、あるいは鑑定士さん全員の署名が必要ですか、その辺のことは、鑑定評価基準にもある程度そういう記載があるので、両方見ないとわからないよりは、どちらかを見ればある程度書いてあるというほうがわかりやすいだろうという観点から、鑑定評価基準のほうも改定をしたほうがいだろうと思っているところでございます。

ただ、鑑定評価基準とは全然違う、それこそ業務の開始前に確認書を交わしましょうとかというあたりは、鑑定評価基準には全く記載がないところですから、それは鑑定評価基準のほうをあえて直しに行かなくても、こちらを見ていただければと思いますので、わかりやすさの観点から、そのようにさせていただこうということでございます。

【木嶋委員】 わかりました。ありがとうございます。

【熊倉委員長】 要するに、基準は鑑定評価を行うためのソフトの改善ですね。

【御手洗企画専門官】 はい。

【熊倉委員長】 そういう意味では、業者が何をやるかという部分で、鑑定評価報告書から鑑定評価書を発行するというのが基準で書いてあるだけで、それ以外の業者の役割はほとんど書いていない部分を今回の部分でかなり補った部分があって、そこはそこで独立してあるという、そういう理解でよろしいですね。

よろしいでしょうか。

それでは、皆様、ご意見いただいて、すべてご理解されたのかなということで、これではよろしければ、今月末、31日に開かれる鑑定評価部会に私のほうから最終案という形で報告をさせていただいてよろしゅうございますでしょうか。

ありがとうございます。

では、そのようにさせていただきます。

それでは、続きまして、議題（2）の今後のスケジュールのことについて、事務局からご説明お願いできますか。

【御手洗企画専門官】 それでは、今後のスケジュールでございます。資料2をごらんいただきたいと思います。

先ほどもちょっとお話しさせていただきましたが、今月31日に鑑定評価部会を開催いたします。ここで、今、委員長にご一任をいただきましたので、本日の議論も踏まえて若干の修正をさせていただいて、委員長とご相談をさせていただいた上で、委員長のほうから報告書、別添のガイドラインも含めて委員会のほうにご報告をいただこうと思います。

そこで部会のほうの委員の先生方のご意見も踏まえて、最終的なものとしてこれを部会の報告書としてまとめさせていただくということになります。

その後、価格等調査ガイドラインの意見の公募手続き、いわゆるパブリックコメントを経て、ガイドラインを発出するというのを来年度4月、5月というあたりでやりたいと思っております。

それからもう1つ、先ほどご説明いただきましたガイドラインの検討小委員会、こちらにつきましては、参考資料2をごらんいただければと思うんですけども、価格等調査に係るガイドラインの検討小委員会というものを設置させていただこうと思っております。ガイドライン検討と書きましたけれども、具体的な検討事項は、この紙の下のほうにありますように、財務諸表の作成のための価格等調査のルールというものを典型といたしました依頼目的別、目的だけではないのかもしれませんが、基本的には目的別の価格等調査にかかわるルールについてご意見をいただくということを目的とした委員会でございます。

メンバーにつきましては、その次のページにつけてございますけれども、既にご連絡をいただいておりますけれども、この小委員会の委員の先生方と、それから2番目にあります不動産証券化協会さんからご参加を賜りまして開催をさせていただきたいと思っております。ただ、こちらにつきましてはまだ案でございます、部会のほうで設置をお認めいただければやりたいと思っております。スケジュールといたしましては、1枚目にございましたガイドラインを策定する、それを来年度春から夏ぐらいのタイミングでやらせていただければと思っております。

それから、資料2に戻りまして、秋から冬ぐらいにこの部会の報告書の内容につきまして部会を開催し、国や業界団体の取り組みについてフォローアップをやっていきたいというようなことを考えているところでございます。

以上でございます。

**【熊倉委員長】** ありがとうございます。

時間となりまして、おかげさまで31日にこれでご報告をさせていただくということで、次のステップへ進ませていただければというふうに思います。

本日は、そういう意味で貴重な活発なご意見をいただきましてありがとうございます。4回ということで何とかまとめをすることができましてお礼申し上げます。ありがとうございました。

それでは、これもちまして事務局のほうにお返ししますので、よろしく申し上げます。

【北本地価調査課長】　それでは、この小委員会として最後ということでございますので、一言お礼のあいさつをさせていただきたいと思っております。

この小委員会ですけれども、昨年の夏ごろですか、設置をさせていただきまして、半年強にかけまして、委員会自体は4回でございますけれども、それ以外にも個別に何度も何度もお伺いしたり、メール等で意見照会をさせていただきまして、ほんとうにありがとうございました。

初めのうちは当方の非常に未成熟な案から始まりまして、どのようにまとまるのかなということは大変心配もしておったわけですが、ほんとうに皆様方のご協力によりまして、何とかいい形でまとまったのかなというふうに変に深く感謝しております。

ただ一方で、本日も実施に当たってのこういうところに気をつけるべきだという意見をたくさんちょうだいしたと思っております。きょうもオブザーバーという形で鑑定協会の専務にもお越しいただいておりますが、鑑定協会、あと加えて、当然国、私どもとしても、このガイドラインづくりはもちろんですけれども、きょう出ましたモニタリングですとか、データベースですとか、あるいはもう少しやっぱり情報を発信していくということが重要なのかなと最近感じていまして、そこらあたり、重要なこととしてやっていきたいというふうに思います。

ということで、31日に報告書の取りまとめ、決定いただこうかと思っておりますけれども、気がつけば、まだスタート地点というか、実はこれからなのかもしれないなというふうに引き続き気を引き締めて進めていきたいなというふうに思いますが、とりあえずこういったものをまとめていただきましたことに深く感謝申し上げます。ほんとうにどうもありがとうございました。

— 了 —