

第27回国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会

平成21年3月31日

【北本地価調査課長】 まだ2人の委員がご到着でございませぬけれども、定刻を若干過ぎましたので、ただいまから第27回国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会を開催させていただきます。本日は年度末押し迫る中、お忙しいところご参集いただきまして、まことにありがとうございます。

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。どうぞよろしくお願い申し上げます。

まず、委員の出席状況のご報告でございますけれども、中川委員と野村委員がまだご到着ではございませぬけれども、ご出席という連絡をいただいておりますので、向かっておられるものと思います。お二人とも来られましたならば、全員がご出席という中での開催ということになりますことをご報告申し上げます。

続きまして、お手元に配付いたしております資料の確認をさせていただきます。ダブルクリップをお取りいただきまして、1枚目が議事次第、それから配席図、委員名簿、配付資料一覧、その後に資料の1、それから別紙と書かれたもの、それから資料の2、資料の3は1枚紙でございます。資料の4、資料の5も1枚紙でございます。資料の6がパワーポイントの横長の資料、資料の7、参考資料の1、これもパワーポイントの資料でございますが、このようなものを配付させていただいております。もし過不足、不備等がございましたら、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は部会長にお願いしたいと存じます。緒方部会長、よろしく願いいたします。

【緒方部会長】 まず議事に入ります前に、議事の公開について確認いたします。本部会の議事につきましては他の国土審議会の部会における取り扱いと同様に、会議につきましては冒頭頭撮り可、傍聴不可とし、議事録を公開するということにさせていただいておりますので、よろしく願いいたします。

それでは議事に移りたいと思います。初めに、議事の1番、不動産鑑定評価部会報告書(案)についてご議論いただきたいと思っております。

それでは報告書案について、不動産鑑定評価制度見直し検討小委員会の熊倉委員長及び

事務局よりご説明をお願いいたします。どうぞお願いします。

【熊倉委員】 それでは、一番下にごございます参考資料の1というポンチ絵を出していただけますでしょうか。この1枚目に全体の概要がまとまっていますので、これを利用しながらご報告をさせていただければと思います。

それでは、報告書案についてご説明をさせていただきます。報告書案そのものは資料の中の資料1と別紙ということでございますが、この詳細については後ほど事務局にご説明をお願いすることにしまして、私からは全体の構成と、そのポイントについてお話しさせていただきます。

参考資料1をごらんください。まず、報告書のタイトルでございますが、これは「社会の変化に対応したよりより鑑定評価に向けて」と書いてございます。これは公的評価など、不動産鑑定士への不変的なニーズの存在がございまして、ややもすると環境変化への適応に遅れがちで、その求めるサービスニーズの多様化に必ずしも積極的でない不動産鑑定士に求めるところの基本姿勢を表しています。

鑑定評価を取り巻く環境でございますが、そのIにまとめましたように、不動産投資市場の拡大、あるいは、ご承知のように企業会計の時価評価ニーズの増大、地価動向の急激な変化というような大きな流れがあります。これらによりまして、IIからIVに挙げましたように、鑑定評価の質の向上の取り組み、それから利用者等の多様化に対応した業務の信頼性向上の取り組み、そして鑑定評価基準によらない調査業務の適正な提供の取り組みというような、こういう幾つかの取り組みが必要だろうということで、これらへの果敢な取り組みによって、よりよい鑑定評価が実現されると、そのように小委員会の提案としてまとめさせていただいております。

具体的には、まず質の向上の観点からは、IIのところでございますが、鑑定業者間の業務提携の促進、あるいは研修の充実、あるいはエンジニアリング・レポート作成者等ほかの専門家との連携の強化、データベースの構築などです。

それから、IIIのところでは信頼性の観点からは、受託契約の明確化・文書化、あるいは鑑定業者間の情報公開など、及び自主的取り組みとしての基準や指針等の不断の見直し、それから利用者等への制度の積極的な紹介というようなことで、開かれた仕組み・制度の促進というものが必要だろうと考えております。

それから価格等調査業務でございますが、ルールの策定による提供サービスの品質確保とニーズへの的確な対応と、こういうものの実施を目指しております。

なお、今回はこれらの様々な取り組みについて、官民の役割分担ということについても提案をさせていただきました。特に鑑定業界へは、専門家集団ということで、自主的に鑑定業者としての行動基準という意味でガイドラインの策定が有効なのではという提案もさせていただきます。

以上、概要でございますが、ご説明をさせていただきました。

以降、報告書案の具体的な内容につきまして、事務局からご説明をお願いしますでしょうか。

【緒方部会長】 それでは続きまして企画専門官をお願いします。

【御手洗企画専門官】 地価調査課、御手洗と申します。

報告書の具体的な内容をご説明させていただこうと思います。参考資料1の2枚目をごらんいただければと思います。このページが、先ほど熊倉小委員長からお話しされました報告書の3つのパーツのうちの最初のところ、鑑定評価の質の向上に向けた取り組みでございます。こちらにつきましては、鑑定評価の中身をいかによくしていくかというところでございます。もちろん、鑑定評価の中身につきましてはそもそも鑑定評価基準がございまして、昨年度、各論の第3章と申しまして、証券化不動産のための鑑定評価の基準を新たに追加いたしました、まさにそれが施行されて、中身が向上してきつつある過程にあるという状況でございますので、そちらの部分については本部会ではあまり詳しくは検討しておりませんので、それをめぐる業務のやり方といった部分に特に着目して検討したものでございます。

そのうち一番最初は、依頼者のニーズに応じた適正な業務連携の促進、それからその信頼性・透明性の向上ということでございます。大量の不動産を評価する、あるいは広域にまたがる不動産を評価するというようなニーズが、証券化ですとか、あるいは企業会計における時価会計の促進などの背景を踏まえまして出てくるであろうと、こういうようなニーズが増えるということを背景といたしまして、鑑定と申しますと、どうしても地域精通性の必要な資格でございますので、地域精通性、あるいはいろいろな不動産の種別ごとの専門性といったものを生かして業務提携をしていただくと、これによって、もちろん全国に支店を持つ大きな業者さんもあって、そこで評価をしていただいても全く問題ないわけでございますけれども、必ずしもそうではなくても、地域・地域に精通した鑑定業者さんと、それから例えば東京ですとか、都市の業者さんとが、業務提携をすることによって、全国に広がる多様な不動産を評価すると、これによって鑑定評価の質というものが上

がること、考えられますし、依頼者のニーズにもマッチするのではないかとことを考えまして、そのために業務提携を促進する、あるいは促進するだけでなく、しっかり適正にやっていただくということが大事なのではないかと考えています。

具体的には、左側に縦分業型業務提携、あるいは右側に横分業型業務提携というような業務提携例を書きましたけれども、こういう幾つかのモデル的な業務提携のパターンを例といたしまして、別にこのパターンでなくてもいろいろなパターンがあり得ると思いますので、別にこのパターンでやらなければならないということは全くありませんが、幾つかパターン分けをすることによっていろいろな適正な業務提携が進みやすくなるだろうというようなことを考えまして、このようなパターンを書いたわけでございます。

左側の縦分業型業務提携というものは2つぐらいイメージを書いているんですけども、1つは鑑定補助方式というようなものでございまして、依頼者から鑑定の依頼を受けた鑑定業者さんが、その鑑定評価の一部、例えばある地域の不動産の周辺の事例を調査するですとか、あるいはそこから先にさらに取引事例比較をやるですとか、そういうふうな鑑定評価の一部の再委託を別の地域の業者さんをお願いするというような形、あるいは鑑定検証方式としまして、大量の不動産の評価を一括で請けた業者さんが、ある不動産について基本的に地域の業者さんをお願いをして、それを依頼を受けた業者さんが検証するというような方式、例えばこのような方式が考えられると思うんですけども、このような方式を1つ考えております。

どちらの場合においても、必ずというわけではありませんけれども、総括鑑定士というように、例えば証券化ですとか、そういうものについては少なくとも必ず置くような格好で、いわゆる依頼者さんとの間のインターフェースを担い、一次的な責任を担うという総括鑑定士というものを置いていただくというようなことを提案しております。

それから右が横分業型業務提携、これは、例えば共同受注のような場合が典型的だと思いますけれども、このような形態による業務提携をいたしまして、全体として地域に精通した業者さんが鑑定を行うというようなモデルを置いたわけでございます。

このようなモデルの形ごとに、真ん中のオレンジ色の四角でございまして、このようなことをやってはどうかということが報告書の中に書いてございます。一番最初は、やはり業務提携を行うことについて依頼者にしっかり事前説明をするということ、守秘義務という観点からも、説明責任をしっかり果たすという観点からも、こういうことはきっちりやっていく必要があるだろうということでございます。

それから2つ目として、総括鑑定士の設置、先ほど申し上げましたように、証券化ですとか、あるいは企業会計ですとか、そのようなときに行うものについては縦分業を行うような場合には、原則として1人の不動産鑑定士さんを総括として置きまして、依頼者とのインターフェース、あるいは一次的な責任といったものを担っていただくということをやっているかどうかということが書いてございます。

それから、鑑定評価に関与した鑑定士全員の署名押印ということでございまして、こちらは、鑑定評価に関与した場合には、鑑定士さんは全員が署名押印することに法律上なっているわけですがけれども、改めましてこれを周知することによりまして、いわゆる名実の一致、鑑定評価に関与した方についてはしっかり名前を書いていただくことによって、責任の所在を明確にするということをやりたいということでございます。

それから次に、鑑定士の役割分担・所属鑑定業者の鑑定評価書等への明示でございまして、たくさんの鑑定士さんが鑑定評価書にサインをすると、どの方がどこをやったかということが逆に責任の所在がわからなくなるというようなこともあろうかと思えます。そういうことを防止するために、やはり2番目の全員の署名とあわせまして、鑑定士の役割分担というものも鑑定評価書の中に書いていく、あるいは鑑定士さんが業務提携をした場合には、鑑定士さんのサインだけではなくて、その所属する鑑定業者さんの名前も明示していくといったことが必要であるというようなことが報告書に書いてございます。

それから、その次は、一括再委託の禁止などの業務提携上の遵守事項をしっかり周知したいということでございます。

それからもう1つ、業務提携を行う鑑定業者の間で、いろいろな役割分担ですとか、そういうことをしっかり文書として取り交わしておく、契約書ないしは協定書といったものになるかと思えますけれども、こういったことをしっかりやっていただくということで責任を明確にするといったことが必要ではないかというようなことが書いてございます。

それから2つ目、研修の充実でございまして、地方の鑑定士さんの研修の機会の確保にも留意しつつ、さまざまな環境変化が起きておりますので、先ほど申し上げました証券化対象不動産の鑑定評価のための実施方法ですとか、そういったものについての研修をさらに充実していくですとか、あるいはその際に地方の方でも研修の機会が確保できるように、例えばオンデマンド方式でやってみるですとか、あるいは鑑定士だけではなくて、鑑定業者という観点から、コンプライアンス、あるいは内部統制といった研修を実施するですとか、あるいは重要な研修については定期的に受講をする仕組みを導入するですとか、その

ようなさまざまな取り組みが必要ではないかというようなことが書いてございます。

それから、その次は他の専門家との連携・協力でございますけれども、鑑定分野がただ鑑定分野だけでおさまらずに、ここにある会計士さんですとか、あるいはエンジニアリング・レポートをつくられるような建築士さんですとか、そういった分野との融合が求められてきておりまして、実務上の問題意識の共有ですとか、対応方針を検討するためのさまざまな協力関係を構築していく、あるいは研修などでお互いの分野への研修をしますとか、あるいは、場合によってはその研修の単位を乗り入れるですとか、そういうようなことも検討できないかというようなことが書いてございます。

それから4番目、データベースの構築の部分でございます。こちらにつきましては別途国土交通省でワーキンググループを設けて検討しているところでございますけれども、国土交通省でこの1月から2月、3月の頭にかけて、不動産事業者さん、あるいはビルのオーナーさんなどに向けてアンケートを実施いたしました。こちらは賃貸ビル、オフィスですとか、あるいは店舗ですとか、住宅の収益・費用に関する情報を収集して、それを個別のものがわからない形で一定の形で集約をして、結果を公表しようというような試みをやっております。このようなデータベースは、さまざまな収益・費用の情報が明らかになるということで、鑑定の質の向上という観点からも役に立つと考えられるものですから、その観点からもデータベースの構築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、次のページをめくっていただきまして、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でございます。

まず一番最初のところは、真ん中にありますけれども、最近では従来型の鑑定とは少し変わってきてまして、従来は鑑定業者がいて、依頼者がいて、その2人の中でおさまってきたのに対して、最近ではさらに投資家ですとか、会社のステークホルダーなどの、ニアリーイコール国民と言えるような利用者の方々が、鑑定評価書ないしは鑑定評価の結果が利用されるような世界になってきていると、そういう意味で、証券化や企業会計における時価評価の一部義務化によって鑑定評価の利用者の範囲が拡大しているという関係がございます。それからもう1つ、依頼者も、従来、鑑定評価を依頼する必要が必ずしもなかった方が鑑定評価を依頼するというような状況になるということも含めて、範囲が多様化しているというようなことがございます。

このような背景の中で、どのようなことをすべきかを考えたのがこの報告書でございます。

して、まず左側の1番、契約に係る書面の取り交わし、依頼者と鑑定業者の間の契約、こちらはまさに重要な契約でございますので、しっかり書面を取り交わすことが必要であるというようなことを書いてございます。

それから2番目といたしまして、右側でございますけれども、鑑定士・鑑定業者に関する情報の公開の充実、どのような鑑定業者に依頼をしたらいいのか、あるいは鑑定評価書ないしはさまざまなREIT関係の文書の中などで出てきている鑑定業者というのが一体どういう業者なのかということをしっかりチェック、閲覧できる仕組みということが必要なのではないかとということで、鑑定業者・鑑定士に関する基本的な情報、あるいは業務実績、研修履歴などを簡単に閲覧・比較・検索できる仕組みというものを構築する必要があるのではないかと書いてございます。

それから次に、鑑定士・鑑定業者の監督・モニタリングの充実というところでございまして、こちらにつきましては、国土交通省で今年度から立入検査などのモニタリングの充実を図っているところでございますけれども、やはり依頼者、鑑定業者、それに利用者というこの仕組みの1つ外側の第三者的な立場である者、具体的に言うと行政がこの鑑定の仕組み全体をモニタリングしているということ自体が不当な鑑定評価の排除にもなると同時に、鑑定評価制度全体の仕組みの質の向上、あるいは信頼性の向上につながるのではないかとということで、監督やモニタリングをさらに充実していく必要があるということを書かせていただいております。

それから4番目、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ところでございます。それにつきましては、①から③の、ここに書いてあるようなことにつきまして、特に証券化ですとか、あるいは企業会計などの依頼目的の鑑定評価に、まずはそこから限定して導入していくべきだということでございまして、まず一番最初として、鑑定業者の内部統制体制の整備でございます。今申し上げたような依頼目的の鑑定につきましては、伝統的に鑑定は1人でやるものだということはあるのかもしれませんが、やはり1人だけではなかなか、量も多かったり、複雑であったりして難しいというかという部分もございまして、それは鑑定業者としての取り組みによって質が向上されるのではないかと、あるいは信頼性が上がっていくのではないかとということでございます。そのために鑑定評価書の審査体制を整える、あるいは鑑定士が逆に業者の中で独立していたり、鑑定の他の部門とのファイアウォールを確立するというようなことで信頼性を高める、あるいは依頼者に対して経過報告をする場合のルールをしっかりとするなどの内部統制に対するガイド

ラインが必要ではないかというようなことが書いてございます。

それから、複数鑑定士による関与、ないしは審査体制の強化ということでございます。こちらにつきましても先ほどと同様でございまして、1人の鑑定士が全部をやるということよりは、複数の鑑定士が関与するということによりまして、コンプライアンス上の問題も、あるいはさまざまなミスも減らせるのではないかとございまして、そのために内部統制、複数鑑定士が関与する、そのときに複数の鑑定士さんが1つの業者の中にいるのであれば、先ほどの内部統制体制の一貫でございまして、そこの中であわせて検討する、あるいは、それが特に小さな業者さんですと、外の方にチェックをしてもらうというようなこともあると思います。その場合ですと、先ほどの業務提携という中で、あわせて複数鑑定士による関与ないしは審査体制の強化を検討してはどうかということでございます。

それから、③関係者からの依頼の透明化・受注の見合わせでございまして。これは関係者からの受注が必ずしも何か鑑定がゆがむというようなことにつながるわけではないのでございますけれども、鑑定評価の信頼性を確保するためには、やはり外観上も独立性・中立性をしっかり確保しているということが必要なのではないかとございまして。

このために、まず1つ目として、特別の関係を持つ依頼者について、特別の関係があるかどうかを、依頼者に事前にお知らせする、あるいは鑑定評価書などへ特別な関係があるかどうかということをしっかり明示するということが必要だということでございまして。こちらにつきましては、後ほどご説明させていただきます価格等調査ガイドラインの中でルールとして確立をしてはどうかということでルールの案が書いてございます。

それからもう1つは、明示をするだけではなくて、受注を見合わせるべきケースというものもあるのではないかとこの認識のもとに、受注を見合わせるべきケースの検討、あるいは周知ということが必要ではなからうかということが書いてございます。

それから5ポツでございましてけれども、ルールや基準、実務指針等の機動的見直し及び公表でございまして。こちらは、当たり前のことでございましてけれども、今まで申し上げてきましたようなさまざまな環境変化が起きているわけでございますので、必要に応じて不動産鑑定評価基準や各種ガイドラインを機動的に見直し、そのためのこの部会も機動的に開催をする、あるいは鑑定協会で策定している実務指針などについても機動的な見直し、あるいは重要なものを公表していくというような取り組みが必要ではないかということが書いてございます。

それから6番目でございますけれども、鑑定評価に関する理解の促進でございます。こちらにつきましては2つの要素があるわけでございますけれども、1つは今の経済状況の中で、鑑定の額がどのように決まっているかというようなことについて、依頼者あるいは投資家等から疑問の声が投げかけられるような状況にあるというふうなことでございます。そのような認識のもとに、鑑定評価額や、特に重要な要素であるところの利回りなどについて、それらがどのように決定されたかといったことについて、十分に吟味・検討するとともに、依頼者などにわかりやすいように丁寧にその決定のプロセス、あるいは重要な事項について記載をしていくということが重要ではないかということでございます。

それからさらに、ここには書きませんでしたけれども、証券化などについての鑑定の依頼者というのは、さらにそこから先の投資家などに鑑定評価額がどうしてそのように決まっているかということについて説明責任を果たさなければいけないというわけでございますので、その依頼者から、鑑定評価書のうちの重要な部分について、投資家などに公表していくということも望まれるのではないかと、それによりまして、逆に鑑定の中身がさらに充実していくというような効果も見込まれるのではないかというようなことが書いてございます。

それから次に、鑑定を使っていただく利用者の方、あるいは依頼者の方に対しても、鑑定をより理解をしていただくことによって、鑑定をよりうまく使っていただくことが必要ではないかという認識のもとに、鑑定評価額の性格ですとか、鑑定評価書の見方、あるいは鑑定評価に必要な手順とか期間、それからリスクのようなこともあると思いますけれども、そのような情報を積極的に提供していくというようなこと、それから鑑定士・鑑定業者の独立性の確保が必要であるということについて理解を促進していくといったことが必要ではないかというようなことが書いてございます。

それから次のページでございますけれども、鑑定評価基準によらない価格等調査業務の適正な実施ということでございます。これは、一番下に青から白にグラデーションのついているバーがあると思いますけれども、こちらの左側が、いわゆる法律に基づく鑑定評価、フルスペックな、がっちりとした評価でございます。鑑定士は、従来、このような鑑定評価基準にのっとった、いわゆる鑑定評価書を出すことが業務の中心だったわけでございますけれども、現在、それに必ずしも限られない、右側にあるような分析・相談・アドバイス業務など、あるいは鑑定評価基準に必ずしもよらない、いわゆる調査報告書というような名前のついた比較的簡易な価格を表示するようなもの、そのような業務も求められており

ますし、実際にそのようなことをやられている業者さんもたくさんいらっしゃるわけですので。

そのようなものは依頼者のニーズによっては必要性は当然あるわけございまして、例えば典型的には、企業があるCRE戦略を進めたいと、そのために、まず企業が持っている不動産を一通り全部ざっと評価をしたいと、これはまず企業の内部戦略を立てるための一貫でございしますので、必ずしも外に使うわけでもないし、1件1件がものすごく正確である必要もないんだけど、全部を広くやりたいというようなニーズですとか、あるいは不動産をお買いになる一般の方が仲介業者さんからのお値段を聞くんですけども、それだけじゃなくて、第三者からも参考までにちょっと値段を聞いてみたいというようなニーズもあることなんです。そのニーズに対して鑑定士がスキルを発揮できる、あるいは世の中からそのようなニーズがあるのであれば、そのニーズに対してこたえていくということが基本だと思うんですけども、一方で、それが適正に行われたいということになっては問題がある、あるいは、さらに申し上げますと、先ほど申しましたような内部用のためにとって簡易な評価をしたものが、それがほかの目的で使われたり、それが鑑定士がやったものだからといって外部に使われてしまうというようなことになると、さまざまなトラブルの原因にもなりかねないということございまして、内部検討目的なのか、簡便なものなのかということを確認するということ、それから予定した範囲を超えた利用がされないようにするというようなこと、こちらが大事ではないかということございまして、真ん中のオレンジの枠のところございまして、価格等調査ガイドラインという、鑑定評価であろうが鑑定評価基準によらない価格等調査であろうが、守るべきルールを定めるべきではないかということございまして。

ルールの中身でございまして、今申し上げたわりにはそんなに複雑なルールを定めるわけではありまして、まず①でございまして、まず、いわゆる価格等調査の実施の前に、依頼の目的、あるいは利用者の範囲といったことを確定し、確認をして、その後、その依頼目的ですとか利用者の範囲に応じた、例えば調査の手順ですとか、あるいはさまざまな条件、基本的事項といったことを鑑定士が判断をして、それから業務を始めるという必要があるというルールでございまして。

それからもう1つは、成果報告書の中に、いわゆるディスクレーマーと申しましうか、成果報告書の中にしっかり記載すべき事項というものが少なくとも大きく2つあるだろうと、1つは鑑定評価基準にのっとらない価格等調査を行った場合に、その結果が、鑑定評

価基準にのっとりいわゆるフルスペックの鑑定評価と異なる可能性があるということ、それからもう1つは、その報告書の目的や利用者というのが事前に確認されていますので、それ以外の目的の利用、あるいはそれ以外の方への利用者への使用ということは想定していないということをしっかり書くというルール、その他、一般的に利用者の範囲ですとか、利害関係者、想定上の条件、あるいは鑑定評価基準にのっとりした鑑定評価との相違点といったことをしっかり書いていく必要がある、このようなルールを定める必要があるということでございます。

それからもう1つ、このペーパーの上から2段目の赤い枠の中でございますけれども、目的別の価格等調査に関するルールの策定ということでございます。こちらにつきましては、今申し上げた価格等調査ガイドラインというものが価格を出す調査広く一般に適用されるものであるのに対して、鑑定評価ないしは価格等調査については、ある目的別にある程度類型化できる依頼目的があると。そのような目的のうち、特に社会的に必要性が高いものについては、そのための目的別に実施すべき調査手法などの手順を定めるルールが必要ではないかということでございます。一番典型的には、まさに財務諸表の作成のための評価が鑑定士に求められるような場合、それが典型的でございます。このような場合につきましては、21年度以降、そのルールの策定、あるいは発出ということを検討すべきではないかとうようなことが報告書に書いてあるところでございます。

以上が資料1の部会の報告書の案のご説明でございます。

あと別紙というものがございまして、資料1の後ろについている別紙、これも合わせて報告書なのでございますけれども、報告書の別紙が、先ほどの最後のページでご説明いたしました、いわゆる価格等調査ガイドラインです。こちらについて、ごく簡単にご説明します。目次をごらんいただければと思いますけれども、こちらは、まず総則ということでございます。本ガイドラインの趣旨の説明、そして定義、それから適用範囲といったところでございまして、趣旨といたしましては、先ほど申しましたように、不動産鑑定士が鑑定評価基準にのっとりしたものにとらないものを含めて、価格等を表示する調査を行う場合に適用されるルールであるというようなことが書いてございます。

それから、本ガイドラインを逸脱した場合には、その結果として不当な鑑定評価などに該当するに至った場合には、法律に基づく監督等が行われる場合があるというようなことが書いてございます。

その他、あと鑑定基準にのっとりした鑑定評価とそれ以外の価格等調査の峻別というよう

なことで、原則として、鑑定士が価格を出すものについては鑑定評価基準にのっとりたものでやるべきであるという原則を立てつつも、一定の場合には例外があるというようなことで、どのような場合に例外に該当するのかというようなことが書いておるところでございます。

それから、Ⅱ、3ページからが業務の目的と範囲の確定ということでございまして、まさに先ほど申し上げましたような依頼目的、あるいは報告書が開示される範囲、あるいは公表されるかどうか、それから先ほど申し上げました利害関係者などの範囲といったことを事前に依頼者との間で文書で確認の上、確定をしておくというふうなことが書いてございます。

それから、Ⅲ、業務の目的と範囲等に関する成果報告書への記載事項ということでございまして、先ほど申し上げましたような2つの事項などなどについて報告書に書くべきということ、その他報告書に記載すべき事項が書いてございます。

あと、2点ほど申し上げますと、こちらにつきましては、もし部会でご了承が得られましたら、その後、これは国土交通省として定めるルールとなりますので、国土交通省として、いわゆる事務次官通知というような格好で出ささせていただければと思っているところでございます。ただ、通知として出す前に、世の中に対してパブリックコメントという形でご意見を募集いたしまして、その結果も踏まえて、5月ごろに発出をさせていただくということを考えてございます。それから、その後、しばらく施行期間を置きまして、現在の案では来年の1月から施行をすると考えているところでございます。

以上、すいません、長くなりましたが、説明を終わらせていただきます。

【緒方部会長】 ありがとうございます。

ただいま報告書案とガイドラインについてご説明をいただきましたが、委員の先生方、ご意見等はございますでしょうか。小林委員。

【小林委員】 今のガイドラインについての確認という意味なんですけれども、日本の鑑定評価は、今、御手洗専門官がご説明したとおり、鑑定評価基準にのっとりきちっとやるということになっております。しかし、海外の場合ですと、依頼者と鑑定人の間で調査事項を打ち合わせて、それに沿って調査を進める、いわゆるスコープ・オブ・ワークというものをやっていると聞いております。日本のいわゆるER作成者も、基本的にはそのような考え方でやっていると思います。今回のガイドラインというのは、鑑定評価にのっとり場合とのとらない場合、両方に係るわけですが、受け付け等に関してはこのガイド

ラインにのっとして依頼者との間の契約を結ぶわけなんですけれども、その後の作業というのは鑑定評価基準にのっとしてやっていくと。それで、いわゆるのっとならない場合といえますか、よく我々は調査報告とか意見書と今まで言っておりますが、それについては、基本的にはこのガイドラインに沿ってお客さんと、依頼者との間で契約を結ぶわけなんです。その際に、いわゆる業務の調査事項、業務範囲を打ち合わせて、それにのっとして作業を進める。そういう意味では、日本の鑑定評価においても、鑑定評価基準にのっとならないものについては、いわゆるスコープ・オブ・ワークが採用されたんだという理解でよろしいでしょうか。

【緒方部会長】 企画専門官。

【御手洗企画専門官】 私もスコープ・オブ・ワークにものすごく詳しいわけではないので、もしかして違っている部分があるかもしれませんが、基本的には、小林委員がおっしゃるように、契約の前なのか後なのかはあると思うんですけれども、いずれにしても業務を始める前の段階で、その依頼目的や利用範囲に応じて、鑑定評価基準にのっとして鑑定評価をやるべきなのか、そうじゃないのかということをまずチェックをして、ご判断いただいて、そうではないとした場合に、じゃあ、どの部分は鑑定評価基準に沿ってやるのか、あるいはどの部分は沿わずに独自の形でやるのかといったことを決めていただく、その部分については、まさにスコープ・オブ・ワークに近い考え方が導入されたと考えていただいてよろしいんじゃないかなと思っております。

【緒方部会長】 不動研では具体的にどうしているのでしょうか。受件したときに。

【小林委員】 鑑定評価の場合ですか。

【緒方部会長】 鑑定評価になるのか、鑑定評価の隣接周辺業務になるのか。

【小林委員】 基本的には、原則として鑑定評価で出せるものは鑑定評価で出します。しかし、やはり鑑定評価基準に沿って出せないものがありますので、そういう場合には、お客さんとの間で、今のスコープ・オブ・ワークに近いのかもわかりませんが、そういうことを打ち合わせて、それにのっとして出すというのが今までやってきたところなんです。

【緒方部会長】 鑑定評価を請けるときに、スコープ・オブ・ワークによって仕分けするということですか。

【小林委員】 スコープ・オブ・ワークという言葉自体は使っておりませんでしたけれども、多分、それに近い形でやってきたんだと思います。

【緒方部会長】 ほかには。中川委員。

【中川委員】 ちょっとまだ私は理解できていないということでご質問させていただくんですが、価格等調査ガイドラインで基準にのっとってやられる場合とのっとってやられない場合でお決めになっていることが、何を決めているのかがよくわからない。要するに、②の成果報告書に以下の事項を記載ということで、のっとっていませんよということをやんと言いなさいということと、事前に確定した目的や利用者以外への使用は想定しないということを書きなさい、あと違っている部分を書きなさいということはわかっているんですけども、これは、第一義的な想定としては内部資料とかそういうものを想定しているというお話だったんですけども、例えば外向けに使うものについても、この基準にのっとらないものというのは、使いたいという当事者の合意があれば、使えるということなんでしょうか。すごく何か書かれていることが幅が広くて、何が禁止されて、何が許容されているのかということがよくわからないので、基準にのっとってやらないといけないものというのは何か、基準にのっとらなくてもやれるものというのは一体何なのか、それはちょっとご説明いただきたいと思うんですが。

【緒方部会長】 御手洗企画専門官。

【御手洗企画専門官】 別紙のガイドライン本体の2ページのところが中川先生のご質問に答えられるんじゃないかと思っているんですけども、2ページの5番、不動産鑑定評価基準にのっとった鑑定評価とそれ以外の価格等調査の峻別というところの項目がございまして、ここで、まず鑑定評価基準はいわゆる統一的な基準でございまして、鑑定士が価格等の調査をするに当たっては、鑑定評価基準にのっとった価格等調査を行うことを原則とするとは書いてございまして、ただ、そうはいいながら、例外があるということでございまして、まず最初が、先ほど私が一例で申し上げました価格等調査が依頼者における内部における使用にとどまる場合、それから内部ではなくて、公表とか、開示とか、提出される場合でも、公表される第三者または開示・提出先の判断に大きな影響を与えないと判断される場合、あるいは公表されない場合で、すべての開示・提出先の承諾が得られた場合、いわゆる疑似内部利用みたいな形になるんですけども、そのような場合、それから鑑定評価基準にのっとることができないという場合、その他、依頼目的ですとか、価格等調査が開示される範囲、または公表の有無を勘案して、鑑定評価基準にのっとらないことに合理的な理由がある場合というような場合を定めておりまして、このような場合については、鑑定評価基準にのっとらない場合でもできるという規定になってございまして、こち

らについて、ある意味、抽象的な部分がございますので、依頼目的ですとか、開示・公表の範囲などを確定をしながら、鑑定士さんのほうでご判断いただくということでございます。

【中川委員】 これは、例えばそれに違反して、今のご説明でもありましたけれども、それほど限定的に書かれているわけでもなさそうに思うんですけれども、例えば、この2ページの5ポツの基準から明らかに外れているようなものについても、基準によらないような評価を行った場合には、それはどういう措置が考えられるのでしょうか。例えば一番最初のご説明の中で、鑑定士に対するモニタリングを強化するというようなものがありましたけれども、それは鑑定士法なんかの趣旨に従って、国交省さんでモニタリングの結果として不適切だというような、何なんですか、わかりませんが、そういう勧告なり何なりが出ると考えればよろしいのでしょうか。

【御手洗企画専門官】 はい、今のページのもう1つ上に、本ガイドラインに逸脱した場合、逸脱した結果として、やはりそれが不当な鑑定評価、あるいは著しく不当な隣接周辺業務に該当する場合には、方法として、いわゆる法律に基づく指導監督、監督も行いますし、その前段で当然、今、先生に言っていただきましたような不適切な場合には指導などを行うことがあり得ると考えております。

【緒方部会長】 ほかに。赤井委員。

【赤井委員】 今、後段の部分を中川先生からお話をいただいたわけですが、部会報告「社会の変化に対応したよりよい鑑定評価に向けて」の構成の前半のところに関するコメントでございますけれども、これはおそらく前回の鑑定評価部会でテーマになった中で、私の記憶が正しければ、不動産鑑定業というものが別のサムライ業である、例えば弁護士ですとか会計士さんと比べると、比較的小規模で、情報の中での共有というふうなものがなかなか行われづらく、その結果として、利用者である比較的大規模なファンドですとか運用業者よりも、情報の非対称性で劣った状況に置かれるというリスクがあると。それに対して、1つの対応として考えられますのは、まずは不動産のデータベース的なものを充実することによって、拠って立つ基準というようなものをつくっていくというふうなことと、もう1つは、例えば不動産鑑定事務所の大同団結ないしは連合・合併的なことを模索する、そちらはやや非現実的かもしれないけれども、こんなような話があったと、それに対する1つの答えの方向性が示されているのではないかと思います。こういった形で複数の不動産鑑定事務所が連携をとる場合のあり方というふうなものがある程度具体的

な形で示されているということは、これは私は不動産鑑定の利用者という観点から見ますから、中にいらっしゃる方はまた別の印象をお持ちの方もいらっしゃるかもしれませんが、おそらく、より頼りがいのある不動産鑑定士さんのグループというふうなものが期待できてくるのではないかという意味では、非常に時宜にかなった動きではないかと。

とりわけ、特に横の連携ということに関して言いますと、特に地方の不動産、これを例えば証券化をしていこうとする際に、非常に不思議な傾向でありますけれども、東京の方はなかなか地方の鑑定士さんに注文を出そうという気にならない。どうしても東京の名の通った大手の鑑定業者さんに出してしまうと。必ずしもそこに、中央の大手の鑑定業者さんが地方の不動産にエクスペティーズがあるかどうかわからない。しかしこういった形で具体的に、例えばどこかのAという鑑定事務所さんに発注をした場合でも、その中でだれがやっているのかと、それが特定の地域の鑑定業者さんかもしれませんし、鑑定士さんかもしれないわけでありまして、そのあたりが明確になってくると、例えば不思議な話でいきますと、例えば地銀さんが不動産鑑定評価を自分の地元の物件に対して出すのに東京の事務所に発注をする、しかしながら、それは実は下請で地元の業者さんに来ているというような、ある意味、愚かなことをしなくても、地元の中である程度完結した仕事の発注が図られるといったことも副次的な効果として出てくるのではないかと思います。

先般、不動産鑑定協会さんのお招きでお話を少し、勉強会をさせていただくケースもありましたけれども、やはり地方の不動産鑑定士さんの悩みというところは、なかなかそういった形で仕事が回ってこないと、せつかくDCF法に基づく鑑定手法の研修に行って勉強しているんですけども、仕事が来ないので、宝の持ち腐れになって、最終的には忘れてしまう。これではやっぱりいけないわけでありまして、そういったことが、1つは不動産の証券化についても、最近あらわれています東京集中、東京回帰というふうな動きになっているわけでありまして、地域の不動産が置き去りにされているというような傾向がありますから、それに対する1つの歯どめという効果もあると思いますし、これからデータベースのようなものがさらに、ここで研究されていらっしゃいますけれども、充実されてくれば、東京とは違ったサブマーケットのようなものというふうなものを見て、実際にそこへ投資をしていこうと、あるいは資金を入れていこう、リスクをとっていこうという動きも当然出てくるとおられますので、そういう際に、こういう動きが先行して進むということになりますと、これは非常にプラスの効果を生むインフラとしての役割を果たさずであらうと考えておりまして、その点については、ですからこの、特に横の提携の推進という

ふうなところと、それから引き続き、それだけではいけないわけでありますので、データベースの整備・推進というところの両輪で進めていただくという方向、これは明確になっていると思いますが、さらにそれを進めていただければなと考えています。

【緒方部会長】 事務局、いかがですか。

【北本地価調査課長】 1つだけ補足させていただきますと、まさに赤井委員がおっしゃいましたことを念頭に置きつつ、今回の報告書をまとめていただいたと思っておりますけれども、1つ加えて申し上げれば、Ⅲの2ポツのところでございますけれども、鑑定士・鑑定業者に関する情報公開の充実ということで1つ掲げさせていただいております。これは、要は、例えば地方の鑑定業者さん、あるいは鑑定士さんで、あまり直接頼んだことがないので、一体どこの人がどういうところの業務実績があるのか、あるいは研修を受けているのかということとはなかなか見えないところがありましようし、また、あるいは利用者の方も、鑑定士の名前が書いてあるけれども、この人はどういう実績、あるいは研修を受けている方かということがだれでも見るようになるになれば、さらにそういう、地方の鑑定士さんでも、これだけやってもらえているんだなということがご判断、ご活用いただけるのかなと思っております、これも1つの重要なパーツかなと考えております。

【緒方部会長】 私も赤井委員がおっしゃるとおり、横分業型業務提携、この形を整理していただいたのはありがたいと思います。赤井委員がおっしゃるように、業者の合併や団結ということはなかなか難しいですから、こういう形で横分業型—地域に精通した鑑定業者との共同受注という形になろうかと思いますが—この形が整理されたのは初めてです。従来は左のほうにあります縦分業型が普通に行われていました。総括鑑定士の設置とか、関与した鑑定士全員が署名押印するとか、こういうふうな考え方や方針をまとめていただくと、この横分業型というものはうまく発展していくのではないかと思います。これによってお互いに鑑定評価の質の向上もできると思います。よその鑑定業者はこういったことをやっているとか、ここまで記述しているとか、そういうことが横分業型の中で情報交換できますので、将来の発展が楽しみな業務提携型です。

それから、課長の言われたⅢの鑑定士・鑑定業者に関する情報公開の充実ですけれども、現在、鑑定協会のホームページで会員の研修履歴を公開しています。しかしこれがなかなか見にくいんです。ホームページ上でだれでも国民はそれを閲覧することができますが、履歴ページに到着することが簡単ではないので、ホームページの内容をつくりかえたほう

がよいと思います。お金が相当かかるみたいなので躊躇しているところです。

この業務実績や基本情報といったものは、国交省では公開の形を何かお考えでしょうか。

【御手洗企画専門官】 国土交通省では、まず、法律に基づきまして登録簿の公開、あるいは業務実績を報告いただいているものについての公表はしておるところでございます。ただ、それらも、それがまだ従来型のいわゆるつづつある形で公表されていたり、場合によっては、あまり見られる方もいらっしゃらないものですから奥にあって、請求があればお出しするというような格好になっていて、必ずしもアクセシビリティというか、よろしいわけではないというような状況にあるものですから、少なくとも当方で持っているような情報につきまして、もう少し見やすい形で、例えば、まさにホームページでの公表をすとかといったことも考えていきたいと思っておりますし、もちろん、すべてやると一方で問題があるような情報があるかもしれませんし、先ほどおっしゃっていただきました予算の問題もあるものですから、そういった部分も考えながら、少なくとも一定の情報についてはお出しするような格好で検討していきたいと考えております。

【緒方部会長】 今の業務実績公開の方法というのは、国民が役所に足を運んで、そこで書類を開いて見るという形なので、20世紀型というか、まだ21世紀型の公開の形にはなっていないような感じがします。それは今後に期待したいと思います。

ほかにはご意見はございませんでしょうか。石橋委員。

【石橋委員】 すいません、今の緒方委員のお話のところ、私の理解が違っていたら教えていただきたいんですけども、今の縦分業型と横分業型のところなんです、これはかなり理念的な話なのかもしれませんが、私は縦分業型の場合の総括鑑定士の方の役割期待と、横分業型の総括鑑定士の役割期待というものは何か違うんじゃないのかなという感じがしてまして、先ほど緒方委員からは、横分業型の場合は、私もこれは非常にいいことだと思っておりますけれども、ほかの鑑定士がどういうやり方をやっているかということで理解が進むというお話があったんですが、それは、あくまで取りまとめる総括鑑定士はそうであって、それ以外の分担した鑑定士さんは、ほかの鑑定士がなされた評価書を見るということは、横分業型の場合にあるのかどうかということがよくわからなかったんです。何となく横分業型の場合は、総括鑑定士は依頼者との、先ほどインターフェースというお話がございましたけれども、取りまとめ役なり、全体の日程の調整とか、いろいろな調整係的な意味合いで、最終的に取りまとめるような意味のように受けるんですけれども、ないしは、縦分業型の検証のような形の、ほかの鑑定士が行った鑑定評価書の中身まで検証

するというような役割期待まで持たせるのかどうかというあたりが、ちょっと細かい点かもしれませんが、イメージに誤解があれば教えていただきたいと思います。

【緒方部会長】 どちらが説明をしましょうか。それでは企画専門官。

【御手洗企画専門官】 それにつきましては、すいません、ちょっとこの図ははしょっているところが正直言ってございまして、報告書の資料の1をごらんいただきますと、まず7ページのところに、いわゆる業務提携モデル例がございまして、1つ申し上げたいのは、実は縦分業、横分業は必ずしも明確な定義を置いておりませんで、これでなきやいかんという何かルールをつくるわけではありませんものですから、ある程度ふわっとしているという前提でごらんいただければと思うんですけれども、1)、2)、3) というものが7ページの真ん中から下のほうにございまして、1) が縦分業の中の1つの鑑定補助方式、それから2) が鑑定検証方式、これも縦分業でございまして、この部分については総括の話は特段書いてございませぬ。ここで、3)、これは横分業方式なんですけれども、横分業方式に関しては、精通している地域、専門としている分野の異なる複数の鑑定業者が共同で依頼者から鑑定評価を請けて、不動産ごとに分担して鑑定評価を行うと、それから、ある業者が窓口担当業者として問い合わせなどの一次的な窓口になるんだということだけを書いてございまして、これが1つのイメージでございまして、

じゃあ、総括はどこに行くんだということなんですけれども、総括は、その次のページ、8ページにございまして、これの④で、鑑定士との役割分担の明示というところございまして、その次のページに入って9ページなのでございまして、9ページの上から2つ目のポチ、まず、証券化不動産の鑑定評価など、その結果が依頼者以外の広範囲の者に影響を及ぼすこととなる依頼目的で縦分業型業務提携を行った場合には、原則として、依頼者に提出するすべての鑑定評価書について関与する不動産鑑定士を指揮すると、それから結果を検証する、一次的な責任を担う、一次的な責任というものの中身は、鑑定評価書の全部分について、依頼者・利用者に対する責任と監督処分上の責任をそれぞれの分野に関与した鑑定士さんと共同して担うという意味なんですけれども、そういう1人の総括鑑定士を決めることが必要であると書いてございまして、そこは原則として決めるということが望ましいだろうという認識のもとに、具体的に今後、業界でご検討をお願いできないかと思っております。

一方でそれ以外の場合、「また」の次の部分ですけれども、横分業型の場合、それから鑑定評価の結果が依頼者以外の広範囲の方に必ずしも影響を及ぼさない場合も含めて、今

の定義のような総括鑑定士を置くことは別に否定はされておられませんので、置くか置かないか、置く場合にはそういう鑑定士を置いたということを鑑定評価書などに明示することについて検討すべきであるというふうに二重になっておりまして、正直申し上げるに、縦分業型の場合で、証券化などの場合には総括鑑定士は原則として必ず置きましょうと、横分業型の場合ですとか、目的が必ずしもそうでない場合には、置く場合、置かない場合、両方あると思うんですけれども、それは依頼者との関係で決めるということなのかなという事だと思います。

一方で、横分業型の場合は、そうはいつでもだれか1人がいわゆる窓口的な業者としての機能を担うということは望ましいのではないかという認識のもとに、モデルに、先ほど申しました一次的な窓口になる業者さんというのがあるんじゃないかと書かせていただいたところでございます。

縦分業型の場合には、もちろん依頼を直接受けた業者さんが窓口になるのが当たり前ですので、書く必要はないのかなということでございます。

【緒方部会長】 横分業型でも、総括鑑定士を置いた場合、総括鑑定士は他の鑑定業者の鑑定評価書を必ず見ますので、その鑑定評価書の不備なところ、説明不足の部分等について担当の鑑定士に指示をして、完璧な鑑定評価書にしてもらうことができるでしょう。横分業をしても、例えば10社ある場合、10社とも同じレベルの鑑定評価書を出してもらうように、それを指示指摘することが総括鑑定士の役割のひとつと私は理解しています。けれども、ただ単に評価書とりまとめの事務処理をするというだけの仕事もあるかもしれませんね。総括鑑定士を置いたとしても、受け付け、集荷、発送だけをする横分業でもいいのでしょうか。

【御手洗企画専門官】 総括という名前をつけるかどうかということはあると思うんですけれども、それはパターンとしてはあり得ると当然思います。

【緒方部会長】 それは、総括鑑定士じゃないような気がしますけれども。

【御手洗企画専門官】 そうですね、ちょっと名前は、イメージとしては。

【緒方部会長】 総括鑑定士となると、鑑定評価書の内容を審査して、署名するかどうかは別にしても、依頼者に対しては責任を持つわけですから、実際の業務の運営においては、おそらく評価書を見ないとだめではないでしょうか。村木委員。

【村木委員】 今に関連してなんですけれども、責任の範囲なんですけれども、今までは署名した鑑定士は全責任を負うという意識でやってきたんですけれども、この横分業

型、縦分業型でも一緒なんですけれども、分担をしたというふうにやった途端に、例えば何か不備があったときに、どこまで責任を負うのかということはある程度明らかにしておかないと、今のようなほんとうに統括がすべてをきっちり見ているということであれば、その統括がすべて責任を負うということになるでしょうし、見ていない鑑定士は、別の評価書は責任を負わないというようなことをどこかで決めておかないといけないんじゃないかと思います。

【緒方部会長】 それは今の書類の9ページの上から4つ目の黒ポチ、「さらに」の2行目のところに、責任の範囲を明らかにするために、その役割分担を評価書の中に明示するという点についても検討すべきであると書かれていますので、責任の範囲が明らかに報告書の中に書かれていくようになるのではないのでしょうか。どうでしょう、御手洗企画専門官。

【御手洗企画専門官】 まさに部会長がおっしゃるように、報告書の中でどこを担ったかということをしっかり書いていただくことによって、少なくともそれを明示していれば、一般的にはそれ以外の部分について、ミスとか、あるいは、何ていうんでしょう、チェックしなかったという何か別の責任でもなければ問われることはないんだろうなど認識をしているところでございますし、それを明らかにするという事は、まさに業務提携を行う業者間の文書の取り交わしの中で分担をしっかり書いておく、あるいは依頼者との関係の契約書の中でしっかり書くといったことにつながってくるんだろうと思います。

【村木委員】 もう1点よろしいでしょうか。先ほどの4のところの価格等調査ガイドラインのところなんですけれども、これも我々の課題だと思うんですが、スコープ・オブ・ワークでここまでやった、その結果がこの評価額であるということをきっちり表記するという点を強調しておかないと、ここで言うと、その結果が鑑定評価基準にのっとった鑑定評価と異なる可能性があるということが、例で言いますと、例えば実際には調査は現地で行っていないけれども、机上でやる限りはこの金額ですと、ただし、ほんとうのところは、もしかしたら物件に瑕疵があったかもわからないというようなところで、調査をしていない、そういうような評価であるというようなことをきっちり評価書の価格のところを書いておかないと非常に混乱するんじゃないかと思います。ですから、これはこれからの課題だとは思いますが、スコープ・オブ・ワークを強調するのであれば、相手方に誤解を与えないような措置を具体的しておくべきだと思います。

【緒方部会長】 それは重要でしょうね。必要的記載事項はどこに記載するかというこ

とは検討される必要があります。

【村木委員】 よく目立つところということは大事だと思います。

【緒方部会長】 あとは、ほかにご意見は。尾崎委員。

【尾崎委員】 今回の横と縦の話で、いろいろ皆さんのお話を聞いていて、かえって何かちょっとわかりにくくなっちゃったというか、依頼者の立場からいくと、横連携って認めないというか、普通は嫌がりますよね。だから、やっぱり依頼した、まず真ん中の鑑定業者さんにある程度責任を持ってよという話になると、結局、それってみんな縦分業と一緒にということですね。というのは、突然、地方の案件があったので、僕は今回、何々県の営業者と横連携でやりますと、横連携は若干縦連携に比べると責任の程度が違いますと、だけど、向こうもちゃんとした鑑定士ですからよろしくねみたいな話で、依頼者がとてもオーケーするという気がないので、結局、縦分業の補助方式か検証方式になっちゃうんじゃないかしらみたいな、むしろ、横分業型業務提携といっているのは、先ほど私も、赤井さんがおっしゃっていたように、前回のことを思い出しながらあれしていたんですけども、これって変な話、東京の業者と地方の業者が連合体をつくっていて、窓口が東京にるので請けちゃったと、うちの組合で請けたのは、それは横連携ですよみたいな、僕らはそういう受注形態をとりますみたいな人がいれば、横分業の、そういうような組合に対して依頼をしたいと思う依頼者もいるかもしれないと思うんですけども、最初に総括鑑定士なる人に依頼をしちゃえば、普通のクライアントは縦型で、一たんあなたでちょっと窓口になるだけじゃなくて、責任とってよというふうにはしか流れないんじゃないかなという気がちょっとするんですけども、その辺って、だから、横と縦でその辺の責任のあり方とかに濃淡をつけちゃうと、だれがどう見ても依頼者が最初に頼んだ人にきちっと仕切ってよと、地方の鑑定士を使うのは全然構いませんということで、全部縦型にしかならないのかなと、ちょっとこんな気がするんですけども。

【赤井委員】 今回のことに対して、依頼者の立場からコメントをいいですか。私どもはノンリコースローンを出す際に、かなり大規模に買って、ご依頼する鑑定評価の消費者としての立場なんですけど、これは使うと思います。これはいいと、私どもだったら使います。何かといったら、根本的に、まずDCFの鑑定評価基準というきちとしたものがあって、事務次官通達で出ているわけです。ですから、それにきちっと準拠してやっていただければいいのであって、根本的に何もわからない人に投げるということではない。その手続きをきちっとしていただきたい。それから、例えば東京の鑑定事務所さんに投げたときに、

たまたま1件か2件、地方のものが入っていて、どこかの鑑定士さんがやりました、それが後からわかれば、ピンポイントで、例えばその物件のレビューをしたいとか、あるいはそれが売りに出されて、別の方が証券化に使いたいというときは、そこに直接行けばいいというふうなことも開けるわけでありまして、必ずしも縦にしかならないということは私はないと思います。

それで、これに関連してちょっとご質問で、非常にテクニカルな話なんですけど、これはこれで私はいいと思うんですが、今、ちょうどガイドラインの一番下のところ、先ほどご説明もあったところを見ていまして、あったんですが、附則で、これは22年の1月からというふうなことですが、今、せつかくこれを決めて、それである程度公にするわけですよ。それで、何で来年まで待たなきゃいけないのかなということがあって、というのは何かといたら、やっぱりこれも経済対策の1つであると思うんです。きちっと資金が流れるように、その中で混乱を起こさないように。例えばやり方としては、金融機関がよく最近、どこまでやるかはあれですけども、例えば証券化ということを必ずしも前提とせずに、ノンリコースローンなるものを半分リコースのようなメンタリティーで出しているようなケースがあって、そういうときに、例えばこういう簡易な評価みたいなものをもって、自分でリスクをとるからいいんだという形でやる、ところが1年ぐらいたって、事情が変わって売りに出すと、これはノンリコースローンという縛りだから売れるはずであるというふうな形でやったときに、その時点で流通することがあるんです。そのときに、当初、ここを明確にしておかないと、内部検討の補強資料的なもので出たものが、気がついたら鑑定士の名前が書いてあるもので出ているので鑑定評価書だと思われてやると、その先、2次災害のようなことが起こって、不動産の証券化だとか、不動産投資市場自体の信頼性にかかわる問題が起こってくるというふうな意味では、先ほど村木委員がおっしゃったような形で明確にそこを表示しておくということをすれば、後から、1年か2年たったときに間違いが起らなくなるというふうになる。そういう意味では、そういうことを進めることによって、不動産市場に対するプラスの効果もあると思うんですが、来年の1月だと、もう景気が回復してしまっている可能性があって、若干タイミングが遅過ぎるのではないかというような感覚を持つ、この1月というのはどういう基準でそうなるんでしょうか。

【緒方部会長】 課長、どうぞ。

【北本地価調査課長】 2つのご意見がありましたけれども、まず尾崎委員、それから

赤井委員からお話があった前半についてコメントさせていただきたいと思います。尾崎委員がおっしゃいますように、ある1つの業者で整合性もとった形で、きちんと審査をその業者にしてもらった形で出してもらいたいと、そういうニーズは私はあると思います。そういう場合には、やはり縦分業型にしかかなり得ないのかなと思います。ただ一方で、実際、現に事業組合のような形で幾つか、あまり広域的とはお伺いしていないんですけれども、幾つかの小さな業者さんが協同組合みたいな形で受注をし、また、その組合自体を業者登録をしているという例はあるようでございますので、こういったものが1つの形態としてあり得るということが1つ、それからもう1つ、これはちょっと先の話になるかもしれませんが、私は個人的には、初めは縦でお願いしていて、ただ、縦だとしても、その地方の例えば鑑定業者さんなり、鑑定士さんの名前というものは、今回、出てくるようになります。そういったときに、地方だけでも、この鑑定業者・鑑定士はきちんとやっているなということが明確になってくれば、徐々に縦が横になってくるという可能性は私はあるのかなと、変な話かもしれませんが、縦の場合はある程度オーバーヘッドコストがかかる可能性があるかと思うんですけれども、横であればかかりませんので、そこがやるのならいいよというような話が徐々に出てくる可能性はあるのかなと私は思っているところでございます。それが前半の部分でございます。

それから後半の時間がかかる点でございますけれども、この後、実は鑑定協会さんからもご発言といたしますか、ご説明いただこうと思っておりますけれども、今回の価格等調査ガイドラインですけれども、これまで従来のいわゆる基準にのっとった鑑定評価を鑑定士がずっとやってきておまして、そういう中で、おそらく赤井委員の目から見れば、大した変更ではないというふうにご認識されているかもしれませんが、比較的、何と申しますか、ずっと基準にのっとった鑑定をやられた方にとっては、こういったことも始めなくちゃいけないのかというような部分がおそらくあるんだろうと思います。お伺いしている範囲では、きちんともう少し具体的な、このガイドラインに即した、ブレイクダウンした、Q&Aも含めてマニュアル的なものをつくって、そういったものを全国の鑑定士に周知するという、やはり一定の時間は必要だとお伺いして、こういう形になっているところでございますけれども、ここから先は、すいません、まだ相談した上ではございませんけれども、確かに一部始められるところから始めるということは1つあり得るのかもしれないという感じはしております。

【赤井委員】 例えば、これは鑑定評価書ではないという1枚を表紙に張るとか、それ

はあすからでもやろうと思えばできることじゃないかと思うんですが。

【緒方部会長】 前倒しでやることについては、特に反対はないと思われま。できるところはやって行くと思います。

【北本地価調査課長】 そうですね、それは、始める分には問題はないと思います。

【緒方部会長】 野村委員。

【野村委員】 すいません、あまり私は議論に参加できていないので的外れかもしれないんですけども、先ほど来から出ています縦分業、横分業の話なんです、私は法律家なものですから、法律的観点からちょっと頭を整理したいなと思ってお話しさせていただきます。横分業というものについて議論が錯綜するのは、この図がわかりにくいのではないかなと私は思っています、法律的には、個別の不動産ごとに、担当する鑑定士の方と依頼者が直に委任契約を結んでいるという整理なんじゃないかなと思うんです。それがまずベースにあって、それに加えて、例えば総括鑑定士という方にその品質管理の付加的なサービスをお願いして、別途それをコーディネートしてもらうような役割をお願いしているという位置づけにすると、むしろわかりやすいような感じがします。そのサービスに対してフィーがつくのかどうかわかりませんが、横分業というのは、結局のところコーディネーターが付加されているパターンであって、やはりそれぞれの鑑定士がそれぞれの不動産ごとに責任を負っているというのが基本だという整理にしたほうがわかりやすいんじゃないかなという感じがします。そうすると、左側の縦分業とはかなり差別化がはかれるのではないのでしょうか。

これは、例えば旅行なんかの場合のパッケージツアーみたいなものが左側で、旅行者が全部表に立って、全責任を負っていて、最後は、実際は行ったときのホテルとかそういうものはみんなサービスを受けるんですけども、それはパッケージにして売っているという形になるわけですが、他方で、手配契約というものがあって、旅行会社はいろいろ手配してくれるんですけども、最終的にはお客さんとホテルが契約を結んでいるという関係になるといったパターンもあります。その意味ではこの2つのパターンは、いろいろな業の中に存在する類型だろうなと思うんです。いずれにしても、頭の整理の仕方としては、依頼者とそれぞれの各鑑定士が個別不動産ごとに、まずは第一次的な責任を負うということがまずベースにあって、それに加えて、総括鑑定士が付加的な品質管理のサービスを負うというような整理をしたほうがわかりやすいんじゃないかなと思います。

【杉本委員】 横分業型の責任の負い方ということに最終的にはなるのかなと思うんで

すが、今、監査法人とかも似たような責任の分担方法を変化させているところでして、従来は、会計監査をやったときには、監査法人全部の会計士が連帯責任を負うと、そういう法律になっていました。最近の法律の改正で、有限責任監査法人というものができるようになりまして、それはどういうことかといいますと、監査をやった人だけが責任を負うと。有限責任というのは株式会社の有限性とは違って、それ以外の人はその業務については、自分が知らなかった業務については責任を負わないよと、そういう意味では集中責任とも言えるのかもしれないんですが、おそらくそういうことを鑑定業界ではイメージされているんじゃないのかなという気がするんです。一方、利用するほうは、できれば連帯責任でやってもらいたいと。例えば会計監査をやるほうとしても、鑑定士さん、あるいは鑑定業者さんのレピュテーションなり、トラックレコードを調べることが監査手続の1つとしてあるわけですが、全然知らない業者さんですと、できないですね。そうすると、そこが責任範囲から外れちゃうと、監査成績はどうするんだと、一方、総括鑑定士という方が連帯責任、代表責任を負ってくれるということなのであれば、その方の責任がパスされれば、その鑑定士は使えるということにもなりますので、そこら辺の、どっちなのかということが依頼者にわかりやすいような形がいいかなと思います。

それから、先ほどの簡易鑑定といいますか、もう1つの価格調査のガイドラインなんですすが、先ほど村木さんがおっしゃった価格を書いている欄の近くに、前提条件といいますか、通常と違うということを明記したほうがいいんじゃないかということは、これは私にとっては非常に助かるご意見とと思いました。というのは、会計監査をするときに、通常、価格を書いているところしかコピーしないんです。で、ワークペーパーに張りつけているんです。後から見てみると、これは簡易鑑定で、鑑定じゃなかったじゃないということが間々あるんです。ですから、これはプラクティカルな意味で、価格の近くにそれを書いてもらいたい。

非常に卑近な例で申しわけないんですが、以上でございます。

【緒方部会長】 実務の分野でそれを実行していけばいいと思います。

それから、業務提携については、事前に依頼者に必ず説明をして、依頼者の了解をとって行うということですので、責任のあり方、分担の方法についても事前に依頼者とも了解ができるということになるかと思えます。

ほかにご意見ないようでしたら、この不動産鑑定評価部会報告書案については、この部会の取りまとめのおりでまとめさせていただき、公表するというところでよろしいでしょ

うか。

(「異議なし」の声あり)

【緒方部会長】 かしこまりました。ありがとうございました。

それでは続きまして、ただいまとまりました報告書の実施方法にかかわります議事の2番、価格等調査に係るガイドライン検討小委員会(仮称)の設置、それから3番の不動産鑑定評価制度見直し検討小委員会の廃止について、4番の部会の報告書を受けた業界団体での検討についてということで鑑定協会からの説明、それから5番の今後のスケジュールについて、一括してご議論いただきたいと思います。

まず、事務局から資料の2と3について説明をお願いいたします。

【御手洗企画専門官】 それでは、資料の2と3についてでございます。

資料の2は価格等調査に係るガイドライン検討小委員会というものをこの鑑定評価部会の下に設置させていただきたいというものでございます。

任務といたしましては、先ほどポンチ絵でご説明させていただきました、いわゆる目的別、目的だけに限らないのかもしれないですけれども、基本的には目的別の価格等調査のガイドラインをご検討いただきたいというものでございます。先ほど申しあげました典型的には財務諸表の作成のための鑑定評価、ないしは鑑定評価基準によらない価格調査を依頼されたときに、どのような場合にフルスペックでやるのか、どのような場合にいわゆる簡易なものでやるのか、簡易なものでやるとしても、最低限守るべきルールなどについて定めるというようなものを検討する小委員会を設けていただきたいというものでございます。

2ページにめくっていただきますと、趣旨がございまして、スケジュールは後の資料でご説明させていただきますので省略させていただきますが、3ページに委員の案が載っております。こちらの委員会は、次のページにございます鑑定評価制度見直し検討小委員会というものを廃止させていただこうと思っておるんですが、基本的にはこの後継組織と申しますか、見直し小委員会で宿題になりました目的別のガイドラインを検討するための委員会でございますので、こちらの委員の方に入ってください、あと、それに加え、依頼者サイドとして不動産証券化協会さんから委員に入ってくださいというところがございます。

資料3は、まさに今申しあげました見直し検討小委員会につきまして、この報告書を検討していただいた委員会でございますので、これにつきましては廃止していただきたいと

の専門家、市場関係者等との連携・協力、これは既に証券化鑑定評価委員会のところでやっているところですが、これをさらに継続して充実していこうと思います。それから(3)鑑定士・鑑定業者に関する情報公開と鑑定評価に関する理解の促進ということで、これは先ほどホームページ等で公表をしているんですがというお話がありましたが、広報委員会というところでやっております。これも、お金のかかる話もありましたけれども、さらに今後、この辺の情報を充実させて公表していこうと考えております。それから(4)ですが、証券化対象不動産等の信頼性の向上ということで、受注の審査、あるいは報告書そのものの審査等、鑑定主体と受け付け部門の独立性とか、そういう内部体制について検討をしていきたいと、あわせて実務指針の機動的見直し、これは昨年、実務指針が出されたわけですが、その見直しを検討していこうと考えております。

最後、4ですが、今後のスケジュールといたしまして、①にあります各種検討・ガイドライン・研修会資料等の作成について、4月から7月ぐらいをめどにまとめていきたいと思っております。それから②の鑑定士・鑑定業者向けの全国研修、これは既に会場を確保しておりますけれども、9月末から10月末までの1カ月間において実施していきたいと考えております。それから3番目の依頼者・利用者向けの研修、これは東京と大阪1回程度、都合2回ぐらいを11月に考えております。これも既に会場が確保されております。

以上がスケジュールでございます。

【緒方部会長】 ありがとうございます。

続いて、資料5について事務局よりご説明をお願いいたします。

【御手洗企画専門官】 それでは資料5、1枚紙でございます。ご説明をさせていただきます。報告書、それからガイドラインに係る今後のスケジュールでございます。

まず、報告書については、本日、報告書として取りまとめたいただきましたので、年度明けですぐにでも、国土交通省のホームページで公表するという形をとりたいと思っております。

それからガイドラインにつきましては、先ほど申し上げましたように、いわゆるパブリックコメント、意見公募手続を経まして、5月ごろにガイドラインを発出させていただき、22年1月に施行させていただくということでございます。

それから先ほど申しました価格等調査ガイドラインの検討小委員会におきまして、目的別のガイドラインの検討を順次、特に先ほど申しました財務諸表のものに関しましては春から夏にかけて検討し、その結果を踏まえて決定・発出というところまでやらせていた

こうと思います。

それから、この部会といたしましては、今年の秋から冬にかけての時期に、この部会の報告書のフォローアップで一度お集まりいただきまして、そこでフォローアップについてご議論いただければと思っているところでございます。

以上でございます。

【緒方部会長】 ありがとうございます。

それでは、ただいまご報告がありました日本不動産鑑定協会と、それから事務局からの説明につきまして、何かご質問等はございますでしょうか。中川委員。

【中川委員】 ガイドラインにつきましては、先ほどご説明いただきましたように、ガイドラインについてパブリックコメントを実施して、それに基づいて、例えば指導監督の根拠にしていくという進め方でよくわかったんですけども、ちょっと考え方の整理を教えていただければと思うんですが、先ほどの分業体制のところ、横分業とか縦分業とか、そういうものにつきまして、報告書の中では、例えば総括を設けなければならないとか、さまざまな要請をしているわけです。何とかが必要であるという要請を報告書の中ではしているわけですけども、それをどうやって実現していくのかということについて、今ほどこのご説明を聞いてみますと、鑑定協会さんでそういう業務提携モデル、標準的な契約書面の作成というようなことをおやりになると、そういう進め方だということになりますと、基本的に、要するに国土交通省としての関与というものは、必要であるとは言っているけれども、必要であると思ったと、そういうモデル的なものを提示して、協会さんでデファクトなスタンダードみたいなものをつくっていただいて、それを推奨していくと、基本的に、例えば鑑定士法とか、法律に基づく指導監督の対象にするということは全然考えてなくて、基本的には鑑定協会さんのデファクトを普及させていくという進め方だと思えばよろしいのでしょうか。

【緒方部会長】 企画専門官。

【御手洗企画専門官】 基本的に先生のおっしゃるとおりでございまして、先ほどもちょっとご説明させていただきましたが、法律などのいわゆる強制的なルールということも全く念頭になかったわけではございませんけれども、鑑定士という専門家集団という業態、あるいは今の近年の周辺状況を考えると、国で強制的にやらせるということではなくて、まずは業界の自主的なルールとして運用していただいて、その結果、事実上、しっかりと動くということであれば、それで世の中としてうまくいくのではないかという認識の

もとに、協会さんが鑑定業者ガイドラインというところで自主ルールをつくっていただければと考えているところでございます。

【北本地価調査課長】　ちょっと補足しますと、これは国としてきちんとそのルールをつくって、処分基準なりもつくってきちんとやらなくちゃならないということになる可能性も将来的には否定はできませんけれども、今申しあげましたように、当面、業界の中で自主ルールということで進めていただいております。どうかというご意見も多かったように思いますので、そのような形で考えております。

それからもう1つ付言しますと、価格等調査ガイドラインにつきましては、冒頭申しあげましたように、これは国で決めようと思っております。これにつきましては、ここには記載してございませんが、しかるべき処分基準等も中で検討していきまして、それに基づいて、必要に応じ監督はしていきたいと考えてございます。

【緒方部会長】　わかりました。

価格等調査に係るガイドライン検討小委員会設置要項案と、それから不動産鑑定評価制度見直し検討小委員会の廃止という、この2番と3番につきましては本部会として決定する必要があるのですが、事務局案のとおり決定するというところでよろしゅうございますか。

ありがとうございました。それでは……、巻島委員。

【巻島委員】　決定の話ではなくて、先ほどの続きの話なんですけれども、今、新藤副会長から資料4の説明を受けまして、非常に大変な作業だなと素直に感じたんです。実務指針とか、契約書面とか、ガイドラインについても、契約相手というのは私どもの会員がほとんどじゃないかなと思います。それで私は、大変な作業をこういうふうに関長の直属のプロジェクトチームをつくってやっていただけることに関して大変感謝申し上げる次第です。ありがとうございます。依頼者の側として協力すべきことは何でもさせていただきますし、それから、鑑定協会で作られたものに対して、我々自身が、内容をきちんと把握するということが必要だと思いますので、ぜひ研修の講師派遣をお願いしたいし、いろいろ協力をいただければありがたく思います。よろしく願いいたします。

以上です。

【緒方部会長】　どうもありがとうございます。

それでは、一応、5番までの議題が済みましたので、続きまして、6番目のその他として、鑑定評価モニタリング、企画部会中長期ビジョン策定検討小委員会での検討状況につ

いて、これも事務局からご説明をいただきたいと思います。お願いします。

【安邊鑑定評価指導室長】 地価調査課鑑定評価指導室長の安邊でございます。

お手元に横長の資料6というものが配られているかと思いますが、鑑定評価のモニタリングについてご説明、ご報告を申し上げたいと思います。

1 ページをおめくりいただければと思います。不動産の鑑定評価の適正性の確保等に向けた取り組み（平成20年度）ということで、今年度の取り組みの概要を示してございます。ご案内のとおり、欄外にございますけれども、一昨年7月に不動産鑑定評価基準の改正（各論第3章の追加）ということを行いました。この議論の前後から、特に証券化対象不動産を中心とした鑑定評価について、実態の把握、それから依頼者側との意見交換、そういったものを含めたモニタリングということが必要だというご指摘が本部会でもございまして、それを踏まえた取り組みでございます。今年度は大きく5つの取り組みを進めてまいったところでございます。

まずは上段、上から参りますけれども、実態の把握ということでございまして、1点目が書面調査ということで、四半期ごとに直前の四半期間の実績を把握するという取り組みを進めてまいりました。

2点目が立入検査ということでございます。10月～12月期のところでございますが、10月の下旬から12月の頭にかけて、不動産鑑定業者30社に対しまして立入検査を実施いたしました。この前段といたしまして、検査の実施要綱でありますとか、あるいは20年度における検査の実施方針といったようなものを定めて行ったわけでございます。こちらにつきましては、検査結果の総括という形で3月17日に公表を済ませております。また、立入検査の結果を中心として、モニタリングの取り組みの総括を鑑定協会等を通じて周知徹底ということをお願いしたいと思っております。

3点目が市場との対話ということでございます。鑑定評価の依頼者に対するヒアリングというものを10月から12月にかけて実施するとともに、フォローアップ委員会という組織を設けまして、そちらで市場関係者からの意見をいただいたということでございます。なお、フォローアップ委員会の名簿等につきましては2ページ目につけてございますので、後刻またお目通しをいただければと思います。

そのほか、評価手法等の精緻化ということで、4段目でございますけれども、一番右側、収益不動産に係る収入・費用項目のアンケート、データベース化の取り組み、あるいは鑑定評価書につけられておりますDCFシートのデータベース化といったような取り組みも

進めてございます。このDCFシートのデータベース化でございますが、これは法45条に基づく取り組みということでございまして、当面はJ-REITに係る鑑定評価書を対象に提出をお願いしているものでございます。法に基づく取り組みということで、なかなか公開にはなじまない、ちょっと控えさせていただきたいと思っておりますけれども、この成果を来年度以降のモニタリングの中で生かしていきたいと思っております。

そのほか体制の強化・人材の育成ということでありますが、一番大きなところはこの10月に地方整備局等へ事務の委任、鑑定士・鑑定業者の登録・監督の事務の委任ということを行っております。したがって、先ほど申しました立入検査も整備局の職員と共同で行っているということでございます。

このような取り組みの結果でございまして、3枚目をおめくりいただければと思います。モニタリングで把握した現状、課題及び対応ということでまとめてございます。左側から現状ということで、フォローアップ委員会等における指摘、あるいは立入検査により把握した現状、それから市場の参加者である依頼者からのヒアリングの結果といったようなことを整理いたしまして、大きく4つの課題があると把握したところでございます。1つが鑑定評価書の中に示される収益還元法、この査定根拠を明確にする等々によりまして、説明力を向上させていく必要があるということが1点目でございます。2点目が、個別不動産に係る収益データの蓄積・収集、あるいは分析力の充実といったようなことでございます。3点目が鑑定評価の受注・審査等内部管理体制等の充実ということでございます。4点目が鑑定評価に対する相互理解の促進という点でございます。

これらを鑑定士・鑑定業者あるいは不動産鑑定協会、それから国土交通省、それぞれに対応すべき事項という形で一番右の欄に整理をしております。本日ご審議いただきました報告書の中身にも反映させていただいております、かなりの部分重複するところがあるかと思っておりますけれども、報告書に書かれたことの推進、あるいはモニタリングの中でこの推進ということを含めまして、来年度以降も引き続き取り組みを進めてまいりたいと思っております。

簡単でございますが、以上でございます。

【緒方部会長】 それでは続きまして、大野土地政策課長のご説明をお願いします。

【大野土地政策課長】 それでは資料7に基づきまして、現在進めております土地政策の中長期ビジョンの策定についてご説明申し上げます。

恐れ入りますが、まずこの中長期ビジョンの位置づけでございますけれども、もう1つ

の企画部会、これを1月23日に開催いたしまして、中長期ビジョンにつきましての策定を決めていただきました。その中でこの策定検討小委員会を設置いただいております。

その位置づけでございますが、すいません、資料の2ページをごらんいただきたいと思います。これまで土地政策につきましては、地価の動向を踏まえて、その時代に応じた対策がとられてございます。この図にもございますように、平成3年でございますが、いわゆる地価のピークのときに総合土地政策推進要綱、これが閣議決定されておまして、まさに土地神話の打破のための対策が打ち出されてございます。

それから、その後の長期にわたる地価の下落を踏まえて、平成9年でございますが、まさにこのときに進行しておりました、いわゆる企業のバランスシートの悪化、あるいは土地の塩漬け、そういった問題を打破するために、まさに土地の流動化の促進を目指して新総合土地政策推進要綱が同様に閣議決定をされてございます。

さらにその後でございますが、引き続き地価の下落が続きましたが、その一方で都市再生、あるいは不動産の証券化といった動きが見られまして、そういった動きを踏まえて、平成17年でございますけれども、かなり地価が下げどまってくる状況が見られ、その中で、まさに資産デフレ対策からの脱却を目指して、「土地政策の再構築」というものが、これが土地政策分科会企画部会報告という形でまとめられてございます。

その後でございますが、地価の反転という現象もあった中で、平成21年でございますけれども、今後10年20年先を見通して、不動産市場の安定した成長を目指した中長期ビジョン、これを策定したいと、今回、考えたわけでございます。

その委員でございますが、3ページに委員名簿をつけてございますけれども、本部会の委員でいらっしゃいます赤井委員、それから井出委員、尾崎委員におかれましてはこの中長期ビジョンの小委員会にもご参加をいただいているところでございます。

すいません、1ページにまたお戻りいただきたいと思います。この中長期ビジョンでございますけれども、夏までには、半年ぐらいで最終的に取りまとめをしたいと思っておりますけれども、既に2月以降、3回にわたりまして小委員会を開催させていただいております。4月の半ばにはこの中間取りまとめを実施したいと思っております。ここにお出ししておりますのは中間取りまとめの骨子案でございます。大体どういうことをその中身として考えているかと申しますと、まず1つには、土地政策について新たな今後どういう動きがあるかということ、これは特に不動産に対する需要が今後10年20年でどう変化していくのか、あるいはどういう政策課題が今後あ

るのかということをもとめてご紹介します。

それから2でご紹介しますが、その中で主要な役割を、重要な役割を果たします不動産市場がどう変わってきている、あるいはどう変わっていくのか、それに応じてどういう政策展開が必要かということをもとめてご紹介します。その中で、(2)では、個人・企業・行政等が今後どういう市場行動をしていくべきなのか、あるいは(3)では市場の機能がどう変化していて、これに対してどういう政策を打っていくのかという視点で書いてご紹介します。この中に、まさに不動産市場を支える重要なインフラとしましての不動産鑑定評価の役割も記述をさせていただいているところでございます。

それから3といたしまして、今後の新たな政策課題としてどういう不動産価値を市場に反映していくのか、その中で特に環境とか、あるいは安全・安心、景観といったまだ不動産の価値として十分反映されていないものも反映していくべき、そのための施策についても取り込んでおります。それから今後、地方の衰退、あるいはそういった状況の中で、空き地・空き家問題、あるいは土地利用といった問題について、不動産価値を守るために市場メカニズムの効かない中でどういう対策を打つのかということもこの中に盛り込んでおります。こういった内容を踏まえて、中間取りまとめを4月半ばをめぐりに行っているところでございます。

以上でございます。

【緒方部会長】 ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明につきまして、何かご意見、ご質問等はございますでしょうか。前川部会長代理。

【前川部会長代理】 ちょっと、モニタリング委員会にお願いなんですけれども、私は従前より、不動産のマーケットは不完全だから、幅で表現すべきだと、点で評価するのは難しいということを書いてきたんですけれども、ここでお願いしたいのは、DCF法というのは、基本的には各資産への投資価値を求めるものであって、必ずしもマーケットプライスを求めているものではないんです。どのようなマーケット主体が参加する、どのような利回りを使ったり、どのような予測をしているかという中で幅というものは出てくると思うんですけれども、ここでモニタリングでやってほしいのは、どういう予測をしているのかとか、どういう利回りを用いているのかとか、ここら辺をきちっと整理してほしいと。特に、不動産価格は下落していますから、非常に問題があると思うんですけれども、依頼者の能力に合わせてDCFをやるということは、これは使用価値を求めて

いることであって、マーケットプライスを求めていることではないですよ。ですから需要曲線が右下がり、供給曲線が右上がりになっているのは、これは各主体のつけ根が違うということですので、あくまでもDCFというのは、これは例えば、依頼者がこういう能力を持って、予測してやったら、どういう価格が出るかということは、これはその依頼者がつけている需要価格、あるいは供給価格なわけですよ。ですから、マーケットプライスというのは、それがいろいろな値づけをする人が登場して、マーケットでどう決まってくるかですから、鑑定というものはマーケットプライスを求めるものだとということにすれば、減損会計をやるときには市場価値かマーケットプライスカ、どちらか高いほうで合わせればいいわけですがけれども、鑑定をする立場としては、マーケットプライスを求めるものだとすることがはっきりされている意味で、DCFの使い方というのは、実は非常に怖いです。これは特に下落局面、上昇局面もそうですけれども、下落局面でどう空室が出てくるのかとか、どういう予測を持っているのかとか、それから、かんぽの宿で問題になりましたけれども、いわゆる有効に利用されていない不動産はどういうふうに評価すべきかと。オプション性を持っているわけですから、そのオプション性をDCFの中で表現できるのかどうかとか、そういったもの、経営が不十分であって、経営努力が少ないうえに収益が少なかったり、費用が多かったりしているようなものを評価する場合のDCFは、それを前提にしていいのか、そういった経営を改善するか、利用を改善するといった、オプション性を持っているわけですから、極めて有効利用度が低いもののDCFは相当注意しなければいけないということなんです。

だから、そういったようなこともあるので、今、それをどう議論しようということじゃないんですけれども、今、DCFがどう使われているのかと、実際、利回りがどうあって、適切にやられているのかということは、こうしろとは言いませんので、これはきちんとモニタリングの委員会でやってほしいとか、それが次のステップでどういう問題があるのかというようなことが出てくるような気がするんです。ですから、モニタリングではそういった集めた、モニターした資料を使って、どういうふうな、もしかしたらいろいろな利回りを使っているかもしれないですよ。そして、そうだとすれば、依頼者に応じた利回りとか、依頼者に応じた予測を使っている可能性があるということもあるので、この辺の統計をきっちりとしておくということは、今後の鑑定評価のあり方、DCFを使った鑑定評価のあり方というものを検討する上では必要なもので、ぜひお願いしたいということでございます。

【緒方部会長】 安邊室長。

【安邊鑑定評価指導室長】 ご指摘ありがとうございます。確かに市場価値と使用価値の話は非常に難しゅうございまして、その辺は引き続き議論をしてみたいと思います。

このモニタリングの結果の中でも、立入検査の結果の中でも触れてはおるんですけども、やはり最有効使用をどういうふうに判定をしたのかということをごきちと説明をなさいということをご徹底してみたいと思いますし、あわせて、依頼者側から指摘にもありますが、利回りでありますとか、将来のシナリオでありますとか、そういったところに対して十分な説明力を持つように鑑定評価書を充実させていかなきゃいけないという視点を持っておりますので……。

【前川部会長代理】 あと、集計で統計もとってほしいんです。

【安邊鑑定評価指導室長】 はい。

【前川部会長代理】 いろいろ根拠は示すけれども、根拠はどういう根拠でやっているかということがまた重要なので、そういった統計もとってほしいと。

【安邊鑑定評価指導室長】 はい。その辺も取り組みを進めてまいりたいと思います。

【緒方部会長】 ほかに、委員の先生方。よろしゅうございますか。

それでは、一応、議題も終わりましたので、これで終了ということになります。本日は皆様方から有益なご意見がたくさん出されたと思いますので、これらを斟酌しつつ、国土交通省においても検討を進めていただきたいと思います。本日は貴重なご意見を賜りまして、ありがとうございました。

最後に、事務局から今後について連絡があるとのことですので、事務局にお返しいたします。お願いします。

【北本地価調査課長】 本日はまことに貴重なご意見をたくさんいただきました。今後の鑑定評価に生かしてみたいと考えております。

それでは閉会に際しまして、土地・水資源局長の押田から一言ごあいさつ申し上げたいと思います。

【押田土地・水資源局長】 押田でございます。

きょうはほんとうにご熱心にご議論いただきまして、ありがとうございました。1つの節目の大事な部会であったと思いますので、閉会に当たりまして一言御礼のごあいさつを申し上げたいと思います。

きょう皆様のご議論の中にも出てまいりましたけれども、不動産の鑑定評価をめぐるま

しては、不動産の証券化等、不動産投資市場の動きでありますとか、あるいは企業会計における不動産の時価評価、あるいは最近の地価の急激な変化等々、環境の変化が生じておりまして、こういった変化を背景といたしまして、鑑定評価へのニーズは非常に多様化してきていると、また、期待も高まっていると認識をしております。

私ども国土交通省といたしましては、こういった環境の変化、あるいはニーズの高まりに対応いたしまして、よりよい鑑定評価に向けた取り組みというものはどうあるべきかということで、昨年7月からこの鑑定評価部会、また制度見直しの検討小委員会等でご議論をいただきながら検討を進めてまいったところでございます。おかげさまで、きょうの部会でこれまでの検討の成果である報告書と、それから価格等調査のガイドライン案をお取りまとめいただきました。委員の皆様方のご尽力に心から敬意を表しますとともに、御礼を申し上げたいと思います。

私ども国土交通省といたしましては、今後、関係団体等とも連携をとりながら、報告書の内容の実現に向けまして努力してまいりたいと考えております。また、先ほど土地政策課長から報告をいたしました、別途企画部会でご議論いただいております土地政策の中長期ビジョン、こちらでも土地の不動産の鑑定評価という1つのインフラといいたしましうか、仕組みの重要性というものが議論されておりました、現在起こりつつある経済、金融、あるいは社会環境の変化に応じまして、鑑定評価に対するニーズがさらに増大、多様化するというご議論が進んでいるわけでございます。今後とも、私どもよりよい鑑定評価に向けてさらに検討を続けてまいりたいと考えておりますので、きょうご出席の委員の皆様方には今後とも国土交通行政全般に関しまして、一層のご指導、ご助言をいただきたいと思っております。よろしく願いいたしたいと思っております。ありがとうございました。

【北本地価調査課長】 それでは、ありがとうございました。

最後に事務的な連絡で恐縮ですが、お手元に旅費請求に必要な確認資料という1枚紙がいつているかと思いますが、そちらにご記入いただきまして、卓上に置いていただければと思います。本日はどうもありがとうございました。

— 了 —