

国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会  
価格等調査に係るガイドライン検討小委員会（第2回）

平成21年6月29日

【北本地価調査課長】　　ちょっと時間は早いんですけど、委員の皆様はお集まりでございますので、ただいまから第2回価格等調査に係るガイドライン検討小委員会を始めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

本日はまことにお忙しい中、委員全員の皆様方にお集まりいただきまして、まことにありがとうございます。厚く御礼を申し上げます。

まず初めに、お手元に配付いたしました資料の確認をさせていただきたいと思います。上から順に、議事次第、それから座席表、それから配付資料の一覧の一枚紙。その後に、資料1から8まであるかと思います。その後に参考資料が1つあるかと思います。もし過不足等ございましたら、会議の途中でも結構でございますので、お申し付けいただければと思います。

また、別途、旅費の請求に必要な確認資料を置いてあるかと思いますが、お帰りまでにご記入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のほう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】　　それでは、今日は2回目ということで、議事に入りたいと思います。

今日は、財務諸表に係るガイドラインということで、最初に第1号ということで進めたいと思います。資料1、3、4で、財務諸表のための価格調査に関するガイドラインということで議論を進めたいと思いますので、それでは、まず最初に事務局のほうからご説明をお願いできますでしょうか。

【高橋課長補佐】　　それでは、事務局から資料の説明をさせていただきます。

初めに、「財務諸表のための価格調査に関するガイドラインについて」でございますけれども、資料1を中心に、資料3、資料4を適宜ご参照いただきながらご説明させていただきます。

まず、資料1でございますけれども、見え消し版でつくらせていただいておりますが、基本的には前回委員会及び以降に委員の皆様方からいただきましたご意見でございますと

か、あるいは私どものほうで、金融庁でございますとか公認会計士協会、企業会計基準委員会等に事前の調整を図らせていただきまして、所要の内容については整合を図っている、また委員の皆様方からいただいたご意見についても極力反映させていただいたという次第でございます。

では、資料1でございますけれども、「Ⅰ. 目的」でございますが、こちらについては特段変更はございません。「Ⅱ. 適用範囲」でございますけれども、こちらにつきましては、適用される会計基準等との整合性ですとか、表現の正確さを期す観点から、若干の文言修正等をさせていただいております。赤字のところは前回の委員会資料からの変更点、また抹消線についても同様でございます。

内容でございますけれども、特段の変更はございませんが、以下、少々細かいところでございますが、棚卸資産の評価のところ、委員のご指摘にもございまして、日本公認会計士協会の委員会報告を引用させていただいた部分がございます。基本的に、繰り返になりますけれども、適用範囲といたしましては、固定資産の減損、棚卸資産の評価、それから賃貸等不動産の時価等の注記、企業結合等におきまして、価格調査を行う場合に適用されるという整理でございます。

続きまして、2ページでございますけれども、「Ⅲ. 用語の定義」でございます。こちらでは、前回同様でございますけれども、原則的時価算定、みなし時価算定それぞれの定義をさせていただいておりますが、若干の文言の整理を行った次第でございます。基本的に、原則的時価算定と申しておりますのが、後ほどご説明いたしますけれども、鑑定評価基準にのっとった鑑定評価を原則とするもの。また、一方、みなし時価算定におきましては、やや簡略化した方法での評価というふうに整理させていただいております。

続きまして、Ⅳでございますが、「原則的時価算定を行う場合とみなし時価算定を行う場合の峻別」でございますけれども、こちら前回と比較いたしまして、表現の明確化ですとか文言の整理を若干させていただいております。

初めに、減損会計、「1. 固定資産の減損」でございますけれども、こちらにつきましては、3ページ、①から④に掲げておりますが、「減損の兆候の把握」から「減損損失の認識の判定」、さらに「減損損失の測定」の各段階におきまして、それぞれどのような手法によるかというものの峻別を行ってございます。内容については、前回と繰り返になりますけれども、最終的なアウトプットとして時価を求める以外の場合については、原則的時価算定またはみなし時価算定を行うというもの、さらに④のような、減損損失の測定と

いう最終的なアウトプットとして時価を求める場合等におきましては、資産の重要性による峻別を行うという整理でございます。

続きまして、「2. 棚卸資産の評価」でございます。こちらでも表題でございますけれども、「低価法適用」と前回資料ではさせていただいておりましたが、会計基準上の文言の整合性から修正させていただいております。内容につきましては前回と同様でございます。資産の重要性のいかんによりまして、原則的時価算定またはみなし時価算定を峻別するという整理でございますけれども、平たく申し上げますと、重要性が乏しい資産については、原則的時価算定またはみなし時価算定を行うことができる。一方で、重要性が高い資産につきましては、原則的時価算定によるという整理でございます。なお、例外的なケースでございますけれども、②でございますような大規模分譲地内に所在する複数の画地でございますとか、一棟の区分所有建物内に所在する複数の専有部分等の場合におきましては、代表的なもの以外の時価についてはみなし時価算定を適用することができるという整理とさせていただいております。

続きまして、「3. 賃貸等不動産の時価等の注記」でございますが、こちらでも同様、同趣旨の修正、文言整理をさせていただいております。内容については前回同様でございます。重要性のいかんに伴いまして峻別を行っているという整理でございます。

続きまして、4 ページ目でございますけれども、「4. 企業結合等」でございますが、若干文言の整理をさせていただいておりますけれども、こちらは専ら企業会計上の文言との整合性から、公認会計士協会ですとか企業会計基準委員会からのご指摘等を賜りまして、所要の修正をさせていただいております。内容については前回と変更はございません。

続きまして、「V. 本ガイドラインが適用される価格調査の実施の指針」でございますけれども、「1. 重要性の確認」の部分でございますが、こちらでも表現の明確化の観点から若干の追記をさせていただいております。内容につきましては特段変更はございませんで、資産の重要性について、不動産鑑定士が原則として依頼者に確認する必要があるという旨の内容としております。ここで、「原則として」とさせていただいておりますけれども、例えば減損会計等につきましては、減損の兆候段階のように重要性が必ずしも事前に把握する必要がないという場合もございますので、「原則として」という表現とさせていただいております。

続きまして、「2. 原則的時価算定」の指針でございます。(1) 総則でございますけれども、基本的に原則的時価算定におきましては、「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価

を行うこととする」とさせていただいております。内容については前回と同様でございます。また、次の5ページ目に掲げます6つの例外がございますけれども、それ以外においては基準にのっとりた評価を行うという趣旨でございます。

5ページ目、①から⑥までに掲げてございますけれども、①、②が、いわゆる未竣工建物の場合、または造成中、建築中の状態を所与とする想定上の条件を付加する場合等でございます。それから、③から⑤までにつきましても、いわゆる環境リスク要因でございます。こちらは、前回ですと1つの項目に含まれておりましたけれども、あえて表現の明確化の観点から分けさせていただきました。⑥は、いわゆる再評価を行う場合でございます。

以上の①から⑥に関しまして、鑑定評価基準にのっとりた場合の具体的な要件ですとか手順は、(2)以下に整理させていただいた次第でございます。

続きまして、5ページ、(2) 基本的事項でございます。基本的事項といたしまして、まず「対象確定条件」でございますけれども、基本的にこちらは前回同様でございますが、現状を所与とした条件を原則として設定するという整理とさせていただいております。

続きまして、②の「想定上の条件」でございますけれども、こちらにつきましては、委員の皆様方に事前に論点として提示申し上げまして、意見をちょうだいした次第でございます。

ここで、資料4に、今申し上げました論点を掲げてございますが、論点1として、皆様方にお尋ねした内容が記してございます。原則的時価算定における環境リスク要因に関する取り扱いにつきまして、依頼者において調査、査定または会計上の考慮がなされる場合には、それらの現実性を確認するとともに、考慮外とする想定上の条件を付加することを可とする方向で検討しているという前提でございますけれども、こういう前提におきまして、案1、案2それぞれ、鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価として対応すべきか、あるいは鑑定評価基準にのっとりた価格等調査として対応すべきかという観点から、委員の皆様方からご意見をちょうだいました。

2ページ目に、その結果を集約したものを掲げてございますけれども、結果といたしましては、非常に委員の皆様方のご意見が分かれるところでございまして、上のほうの矢印がございますが、案1に近いお立場の方は、鑑定評価基準に厳格なお立場からのご意見、また案2になるに従いまして、実務運用面での対応を重視するお立場の意見かとお見受けしております。

これらいただいた意見を検討いたしまして、事務局案といたしましては、そもそもどの

ような場合に基準で言う条件設定の3要件を満たすかについては、鑑定評価基準そのものの解釈でございますとか、あるいは鑑定協会におけます運用指針そのものの解釈まで至ってしまうという非常に大きな問題であると認識しておりますので、あえて今回は、どこまでが鑑定で、どこまでが基準にのっとらない評価かという線引きは行うに至りませんでした。

本文に戻っていただきまして、5ページ目の下から2行目から6ページ目にかけてでございますけれども、事務局案といたしましては、基本的に両方読めるような形で整理させていただいております。環境リスク要因につきまして、鑑定評価基準に定める想定上の条件のほか、土壌汚染の可能性についての調査、査定または考慮が依頼者により実施されると認められる場合には、価格等調査ガイドラインにおけます合理的な理由があるものとして、土壌汚染等の可能性を考慮外とする想定上の条件を付加することができるという案をご提示しております。

先ほど申しましたけれども、特に鑑定評価基準に定めます想定上の条件設定の3要件については、特段、通常での鑑定評価における条件設定と変わりはありません。そのかわり、基準にのっとらない価格等調査として対応する場合におきましても、最低限のラインとして何らかのリスクを依頼者が考慮している、あるいは依頼者が認識しているけれども、会計上の重要性が乏しいような場合等もあろうかと思っておりますので、そうした場合には、確認した上で、価格等調査として対応できるという整理とさせていただいております。

この場合の具体的要件としまして、若干細かくなりますけれども、6ページ目の脚注の5に掲げてございますが、依頼者において、土壌汚染状況調査が実施されている場合、引当金として計上されている場合、財務諸表に注記が付されている場合等と掲げてございます。もちろん、これらの場合でも鑑定評価として対応できる場合もありますでしょうし、また調査のレベルいかんによっては鑑定評価基準にのっとらない調査として対応すべき場合もあるであろうということから、最低限のラインはお示しするものの、鑑定かそれ以外かということについては、あえてここでは区分しておりません。

続きまして、6ページ、赤文字のところの続きですが、ただし書きのところがございます。こちらにつきましては、委員のご指摘がございまして、販売用不動産におきまして、原案ですと所要の行政上の処分が行われた後という旨の想定上の条件を置いていたんでございますけれども、販売用不動産については、ご案内のとおりでございますが、計画段階から完成後販売見込額についての評価が求められる場合もありますことから、ここについ

ては削除させていただいております。

続きまして、「③価格調査の時点」でございますが、特に変更はございません。基本として、将来時点の評価としてはならないという規定とさせていただいております。

それから、④については後段に移したという整理でございます。

それから、(3) 価格調査の手順でございますけれども、こちらについては若干の文言整理でございますとか、前回におきまして記載が漏れていた内容の補充を行ったという整理でございます。

①の場合でございますけれども、未竣工建物における対応の場合。それから、②でございますが、環境リスク要因が存する場合。③でございますが、再評価を行う場合等々におきまして、鑑定評価基準にのっとりない場合に、どの部分を基準の特則としたのかを中心に整理させていただいております。内容については前回と変わってございません。

続きまして、7ページの(4) 成果報告書の記載事項等でございますけれども、こちらにも内容の集約化でございますとか、前回資料におきまして漏れていた内容について補充した上で、この部分でまとめて記載させていただいたということでございます。基本的に、内容につきましては前回と同様でございますが、鑑定評価基準にのっとりない場合におきます価格等調査ガイドライン、一般のガイドラインに従った記載事項について整理させていただいております。

ただ、1点、新しい点といたしまして、8ページ目の③でございますけれども、先ほどご説明しました想定上の条件、特に環境リスク要因についての想定上の条件をつける場合の特則といたしまして、③の下から3行目でございますが、「依頼者により別途調査、査定又は考慮が実施されると認められることから本ガイドラインに則った価格調査を行った旨を明記又は記載するものとする」という部分を加えさせていただいております。すなわち、価格調査で行う場合でもノーチェックで環境リスクについて考慮外とすることは行わないということでございます。

それから、④、⑤についても、従前の表現の整理でございます。以上が、原則的時価算定の概略でございます。

続きまして、8ページ、3ポツ以下の「みなし時価算定」についてご説明させていただきます。

(1) 総則については特段、文言修正以外の変更はございません。(2) 基本的事項につきましても、若干の表現の整理を行いましたけれども、内容については特段変更はして

おりません。繰り返しになりますけれども、内容の骨子でございますが、基本的に現地調査は行っていただくというものでございますけれども、ただし、最終的なアウトプットとして価格を求めるものでない場合ですとか再評価の場合、さらに確認に足りる資料が依頼者から提供される場合については、実地調査を行うことを省略も可とするという内容でございます。

それから、9ページの「②想定上の条件」でございます。みなし時価算定においても、環境リスク要因につきまして委員の皆様方から前回、ご意見をちょうだいしたところでございます。ここで資料4の論点2として掲げさせていただいておりますけれども、事前にこちら委員の皆様方からご意見をちょうだいしたところでございます。

資料4の論点2として、「みなし時価算定における環境リスク要因に関する取扱いについて」でございますけれども、対応の方向性としては、先ほどご紹介しましたが、環境リスク要因のみなし時価算定の場合につきましては、いわゆるスコープ・オブ・ワークの観点から、業務の目的と範囲ですとか一定の範囲、要件のもとでの価格調査であることを確認しまたは明記するという前提で、依頼目的に応じて環境リスクを初めから考慮外とするとの条件を付すことができるという整理とさせていただいております。ここで、お尋ねした内容でございますけれども、依頼者から提供された資料の分析等により、不動産鑑定士が調査の時点で何らかの価格に重大な影響を与える可能性がある要因を知っていた場合でございます。周知の事実である場合も含めて、知っていた場合、どのような対応をとるかということで、案1から案3までの選択肢をご提示申し上げて、ご意見を伺った次第でございますが、3ページ目にその結果を集約させていただいております。

こちらにつきましても、委員の皆様方の意見は非常に分かれるところでございまして、案1に近いお立場の方からは、調査義務を積極的にとらえる観点からのご意見をちょうだいした反面、慎重な立場をとられる方は案3、また、中間的な立場の方からのご意見もちょうだいしました。これらを踏まえまして、今回の事務局案といたしましては、結論としては、この注記については望ましいということは事実ではございますけれども、こちらのガイドラインでの義務としての規定は置かないという整理とさせていただいております。その理由でございますけれども、るる意見等いただいておりますが、付記を義務規定といたしますと、結局のところ調査における注意義務としての際限が非常に広がってしまうということもございまして、また明らかにリスクがあることを事前に知っていた場合におきましては、業務の受付時に依頼者に伝達するなり、そういった方法もある。また、今回の

一般ガイドラインにおきまして、事前にかなり詳細に業務内容を確認するという手順をとっておりますことから、あえて成果報告書の段階で記載する必要性も薄いだらうということで、こうした考え方に基つきまして、あえて義務規定としてここでは置かないという整理とさせていただきます。

続きまして、本文の10ページ、③からご説明させていただきます。価格調査の時点と価格の算出方法については、若干の文言修正をさせていただきましたけれども、内容については前回と同様でございます。

続きまして、(3) 価格調査の手順でございますけれども、こちらも若干の文言の修正等をさせていただきました。内容につきましては、前回と同様でございますけれども、企業会計基準等の趣旨でございますとか、対象不動産の立地条件・規模・構造・用途等を勘案して適切な手法を採用しなければならないという規定とさせていただきます。また、成果報告書への記載内容でございますけれども、最終的なアウトプットとして時価を求める場合におきましては、適用した手法に基づく算出過程と算出結果を妥当と認めた理由を明記することとしております。こちらも前回同様でございますけれども、具体的には鑑定評価基準で言うところの鑑定評価方式の適用ですとか試算価格の調整等にほぼ該当する部分を書いていただくという整理でございます。

続きまして、11ページでございますが、「その他」についても特段内容については変更してございません。

最後に、「附則」の部分でございますが、こちらについては、平成22年1月1日から施行し、同日以降に依頼を受ける価格調査から適用という整理とさせていただきます。

以上の本文の内容変更に伴いまして、資料3の概要編につきましても所要の変更をさせていただきます。簡単でございますけれども、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、ただいまご説明いただきました財務諸表に係る価格調査についてご意見をいただければと思います。

最初に廣田さん、協会のほうでいろいろ土壌汚染とかその辺、ずっとかかわっていらっしゃっておりますので、そういうものとのバランスとかそういう観点からご意見をいただければと思います。

**【廣田委員】** そういう意味では、鑑定協会のほうでは指針ⅠとⅡを出させていただいておりますけれども、必ずしもそれですべてが明確になっているか、実務側がスムーズにいくような指針になっているわけではないという理解をしておりますが、そうかといって、

ご承知のように今、土対法も改正されるという方向でほぼ内容も決まっている段階ということもあり、かつ、今回のような話とか、それから資産除去債務の話とか、それからまた土壤汚染の実務において、いわゆる掘削除去をなるべく環境省をはじめ減らしていこうというような、これからまだ変動要因が非常に多い中で、不動産のマーケットにおける土壤汚染をどういった形で把握していくか、少し様子を見たいというスタンスです。鑑定協会の土壤汚染ワーキングは、存在はしますが、様子を見るという状況と判断しており、残念ながら具体的な検討をする段階に今はないという位置づけで、ここ1年、1年半ぐらい様子を見ているという状況です。

今回、こういったお話をちょうだいしまして、私なりに意見を出させていただいているところでございますけれども、ご承知のように土壤汚染リスクを定量化するには、調査をしないと定量化ができないという非常に根本的な問題がありまして、ただ、ほかの問題等々でもありますように、鑑定評価のため、あるいはこういった会計目的のために、どの程度調査費用をかけられるか。期間・時間の話もありますが、その辺が全くもってあいまいなままといたしますか、検討中のままといたしますか、様子見のまま来ておりますので、多分今回のこのお話につきましても、いろいろご苦労されて脚注にいろいろそういった趣旨を盛り込んでいただいたかと思っておりますけれども、鑑定サイドとしては、依頼者様側というか、会計士さんサイドのほう等で積極的に将来調査がなされる方向を前提として、こういったガイドラインをつくったほうがいいのかというのが見えていけば、またそれなりに、どちらかというとな必要十分な調査した結果を反映できるようなガイドラインみたいなものをつくれるのかと思っておりますが、なかなかそこまで見えていない段階で、あまり厳し目のハードルを高くするようなことにしますと、鑑定評価、あるいは価格等調査ができないということになるのかなという観点で、いろいろとご意見申し上げたということでございます。以上でございます。

**【熊倉委員長】** ということは、もう少しいろいろ実業界のほう、あるいは会計のほうの考え方も含めてなのかもしれませんが、実態上の進歩との、進展との調整をとりながら、場合によっては将来見直すなりということで、とりあえずこれでスタートしたらどうかという理解でしょうか。

**【廣田委員】** あまりがちっと決めてしまうのはいかがなものかなという気はします。

**【熊倉委員長】** 木嶋さんはその辺。

**【木嶋委員】** そうですね、前回の案と比べましてとてもよくなったというか、言い方

はあれなんですけれども。特にすばらしいなと思ったのは、7ページ目のあたりの、土壤汚染とか環境汚染についての想定上の条件について……、7ページじゃないか。6ページ目の上のほうですね。想定上の条件に、3要件に該当する場合もあるし、それは基準にのっとったものとして原則的時価算定ができるというのが1つあって、場合によって依頼者のほうで資産除去債務であるとか注記するとかという形で土壤汚染の有無と切り離して、土壤汚染がないものとして評価してくださいというニーズはどうしても実業界のほうであると思うんですけども、それと基準とが相反する部分をうまく調整というか、後段のほうで基準にのっとらないけれども、原則的時価算定としては認めるということに、非常に実務と基準と理想とするとところとのすり合わせがよくできていると私は思いました。

【熊倉委員長】 原田さんにちょっとお伺いするんですが、実際、まさに今、実業界は準備をいろいろやっているところだというふうに承っていますが、その辺のご相談もあると思うんですけども、これでとりあえずスタートできるのかなという感じなんですけど、その辺を会計の立場で見たときに、環境汚染についてどんなふうに今受けとめになられたのか。

【原田委員】 私は法人内の不動産部会の一応運営をやっているんですけども、各社は今、どういう状況かというのはこの間も確認したけど、まだ本格的に動いているような状況ではないようで、会計士に対する質問もまだ少ないみたいなんです。

ただ、資産除去債務の会計事務のことですけれども、そんなに時間もあるわけでもないということで、まず対象はどういうものがあるかというのが正直言って、会計士サイドでは把握しかねているところも実を言うとあるんです。まず法律を我々会計士がすべて網羅しているのかどうかとか、一番想定されるのは、こういう土壤汚染とかアスベストとかPCBとか、そういうものなんですけど、それ以外にも対象となるような資産除去債務がもしかしたらあるかもしれないという話とか、あと、土壤汚染とかアスベストとかという話については、我々会計監査からの立場からすると、経営者からちゃんと説明していただかないとわからないんです。最終的に経営者確認書とかいうことですべて我々に情報を提供してくれましたねというやり方はあるのかもしれないんですけど、そのときはそういう事情もあるということもあって、まだまだ道半ばというか、動き出したばかりという状況でございます。

【熊倉委員長】 実際から言うと、ここの部分というのは、実施する企業のほうで基本の姿勢、あるいは考え方をきちんと整理した上でやっていこうと。やっていっていた

だかないと、できないですよね……。

【原田委員】 やっていただかないと、そもそも経営者の方は善管注意義務違反を問われるわけですから、経営者の方がまず真剣に取り組んでいただかないと、我々も正直言ってわからないんですね。例えば不動産会社各社が所有されている物件のどこにアスベストがあるとか土壌汚染があるというのを言っていただかないとわからないというところも実はあるんです。

あと、会計の話でいくと、それが発見されていたらある意味、資産除去債務に該当するんであれば引当金をやって、資産の取得価格に乗っけて、例えば耐用年数が50年だったら、50年間にわたって償却することができるわけですけども、そういう対応をしていないと、どこかの時点でいきなり引当金計上、その期のコストになったりするわけです。経営成績にも非常にインパクトのある話で、経営者としても、本来的には適切に対応しないと、善管注意義務違反とかということになりかねない重要な問題なんですけども、そういう認識をしていただいているのかどうか、まだちょっと十分にわかっていないという状況で……。

【熊倉委員長】 わかりました。その他、論点を中心にちょっと関係の方で特にご意見をいただいて、おおむねこのところは鑑定評価で対応する場合と、そこをよくやる方が峻別……、企業も確認しながら、条件を確認した上で峻別するというところで、両対応できるという形でやったらどうかということで、これでいいのかなと思います。その辺、もし何かご意見があったらどうぞ。よければ。どうぞ、村木さん。

【村木委員】 鑑定サイドとしては、この案で非常にやりやすくなったと思います。

と言いますのは、今まで土壌汚染が疑わしい土地に関して、鑑定評価書で書けるのか、書けないのかと、各社各様で悩んでいたと思うのですが、この案ですと、おそらく依頼者のほうから、調査を「やります」という一筆をもらえば、原則的時価算定でできるわけですから、そこで迷わなくてもよいというメリットはあると思います。それで、どこに球が投げられたかということ、依頼者のほうに行ったわけで、もしかしたら監査法人に相談される場合も多いと思います。今原田さんがおっしゃったように依頼者がすべて判断すべき状況にあると思うのです。鑑定士は調査を「やりますよ」というペーパーをもらえば、少なくとも鑑定評価書、原則的時価算定は書けるわけです。

目的に応じてどこまでやるべきかという基準については、実際に経営者が現在どこまで土壌汚染に付き認識していて、実際にどこまで調査をやって、どんな結果があるかという

事実を依頼者に聞けば、鑑定士は原則的時価算定であろうがみなし時価算定であろうが、評価書を書けるようになったわけです。

相手方の言うことをよく聞けば評価書を書けるようになったという意味では大きな進歩だと思いますが、これでほんとうに解決できるのかということはわかりません。業界全体として、目的に沿って、ある目的においてやるべき土壌汚染の基準とは何かという一定のスタンダードを決めないといけないのではないかと思います。

【熊倉委員長】 横田さん、この前、たしか土壌汚染とかいろいろ言って……、フリーで、どうぞ。

【横田委員】 今回、基本的にはこの方法で柔軟に。対応できるかと思うのですが、1点だけ、いわゆる開示される情報として気になるところが。いわゆる原則的時価評価とかみなし時価評価など手法等いろいろ分かれてくるかと思うのですけれども、ただ、見る側とすると、鑑定士がやった評価という形でしか多分伝わらなくて、そこにある評価におけるスタンスは、実際結構な差はあると思います。それがうまく投資者、債権者などに財務諸表を通じてきちっと伝わるかどうかというところは今後の検討課題じゃないかなと思っています。鑑定士がやったというと、基本的に多くの方は多分鑑定評価できちんとなされたんだろうというふうに素直に受け取るとしますので、そこだけは今後の課題として議論していく必要があるかと。

【熊倉委員長】 今のご指摘は、ガイドラインそのもの、補足のほうで、どういうものを作って、どうしたということを書くということだけ。書いても、それが今度は外にアナウンスされるかどうか、脚注の中にそれがアナウンスされるかどうかという問題ですね。

【横田委員】 そうですね、出されるときに。

【熊倉委員長】 ここはやはり会計のところとうまく連携をとってやっていくというところがちょっと必要なんではないかな。

【原田委員】 私もちょうと教えていただきたいんですけど、例えば10億円の物件があって、アスベストがありましたと。除去用のコストが例えば5,000万とか1億かかりますといったときに、考慮すると、評価額というのはどういうふうになるものなんでしょうか。5,000万とか1億を引いた金額になるのか、ということになりますか。

【熊倉委員長】 基本はそうですね。どうぞ。

【奥田委員】 今、まさにご指摘していただいたところなんですけれども、基本的に鑑定士が原則的時価算定の中において価格調査で行う場合は、それなりに理由があるケース

だけ価格調査で原則的時価算定ができるというケースだと思うんですが、例えば、依頼者のほうで調査も何も全くしていない評価のときというのも多分あるのかなど。そのときに、厳密に解釈すると、これは原則的時価算定としてできないということになるのかとも思いますし、あるいは例えば依頼者に対して、「合理的に見積もることができない等の注記をしてください」という条件のもとに原則的時価算定を価格調査を行うという形になるケースもあると思うんです。そこが公表される資料において明確になっていないと、鑑定士に対して責任が及んでくるという危険も考えられますので、非常に重要なところになってくるのかなど。要するに、価格調査のほうに行ったケース、本来は価格調査に行くべきではないのに行ってしまったケースについて、鑑定士が責任を問われるケースが出てこないかというのはちょっと気にはなって……。

【熊倉委員長】 1点、まず責任論のところ、ちょっとこれは原田さんにお伺いしたいんですが、財表の開示の主体というのは企業ですよね。そのところについては、基本的には企業のほうで責任というか……。

【原田委員】 基本的には財務諸表の作成責任は経営者にあるということです。それを会計監査する責任は私たちにある。

【熊倉委員長】 すると、奥田さんの言う責任というのは、

【奥田委員】 それは、財表に対しての責任は一義的には多分経営者なりが負って、それを内部で鑑定士に対して遡及とかという話になる可能性があるのかどうなのかということなんですけど。

【原田委員】 経営者が、それを理由に損害賠償を株主から受けて、経営者は鑑定評価書をとったのに何で言ってくれなかったんだということで、鑑定業者に訴訟することはあり得ますよね。

【奥田委員】 そういうリスクが基本的にはないような形で価格調査の記載なり財表の記載なりが明らかに明確になっていれば大丈夫かなということですよ。

【熊倉委員長】 なってれば、ということですね。

【村木委員】 それはペーパーか何かで、これからきっちりやりますよということを一筆もらわない限りは原則的時価算定はできないということです。

【奥田委員】 そうですね、できないということですね。

【熊倉委員長】 ちょうどその部分でいくと、今度、たしか確認書という仕組みをとるような形にしましょうという話になっていますので、そういう中に、そういう確認事項と

いうことで明記していくことで、たしか昔、不良債権のときか何か、わからないことを確認するのに経営者確認書みたいな制度はどうかということをやっと一時、たしか鑑定業界でも話したことがあります、なかなかそこまではいかないよねという話で、実施についてはちょっと足踏みがあったと思うんですけど、今回、そういう意味では、確認書制度という中で、そのところをしっかりと押さえていくことで責任を明確にできるのかなと。そこは業界の中でまたしっかりとそれを会の中にアナウンスして、実施に当たっての実務指針なり何なり定めていくということなのかなと思います。

【奥田委員】 あと、細かいところなんですけれども、5ページの今議論になっている③、④、⑤のところの記載なんです、上の①、②は、「想定上の条件を付加した価格調査を行う」という文言になっているんですが、③、④、⑤に、想定上の条件を付加した価格調査を行う場合という「想定上の条件を付加した」という言葉がないのは何か理由がある……。後ろのほうの解説では、独自調査を鑑定士は行って、その結果、蓋然性はあるんですけども、依頼者のほうで何らかの手を打つので、想定上の条件をつけるという前提なので、③、④、⑤にも、「想定上の条件を付加した価格調査を行う場合」としてもいいような気がするんですけども。

【熊倉委員長】 そこは、何かございますか。

【御手洗企画専門官】 まず、奥田さんの最初のご質問のほうを先にお答えさせていただくと、最初のほうに関しましては、8ページの③というところです。ここで、「価格等調査ガイドラインのⅡ.4.(5)及び(6)」といういろいろ引っ張ってあって、ガイドラインがないのでわかりづらいんですけども、簡単に申し上げますと、今のまさに議論になった土壌汚染とかアスベストとかの考慮外という価格調査であって、それが基準にのっとらないものである場合においては、まさに熊倉先生がおっしゃった事前の確認書の中で、依頼者が別途調査、査定または考慮をやってくれるということで、「このガイドラインにのっとった調査をやります」ということを明記していただいて、それを依頼者のほうに送っていただいて、確定、確認をしてくださいということでございます。

なので、一応ここで依頼者側に、「こういう条件でやります」ということを事前に確認するということをやっていただくことで、もちろん、さっきの、これで完全に民事訴訟のときに賠償責任がなくなるのかというのは、最終的には裁判所の判断だと思いますけれども、ある程度の効果はあるんじゃないかなと期待しているところでございますし、もちろんそこから先は、委員長が言われたように協会のほうでさらにしっかりした確認、手続といっ

たことをやられるということであれば、もちろんそのほうがよりリスクの軽減になると思いますから、その方向でやっていただければと思うところでございます。

それから、もう一つ、想定上の条件のところに関してでございますけども、ここはそれほど大きな理由があったわけではないんですが、強いて言えば、②のところ、「完了後の状態を所与とする想定上の条件」ということございまして、造成工事または建築工事中のものについて、ただそれだけではなくて、その後の完了後を所与とするのか、工事中の状態を所与とするのかという、その2つのパターンがあり得るので、ちょっと文言上、純粹に「完了後の状態を所与とする想定上の条件」と書いただけございまして、そういう意味では、あまり大きな理由は正直言ってございません。

【奥田委員】　むしろこの部分は対象確定条件なのかなという感じもするんですけど、②は①だと思うんです。両方かかってくるということかと思うんです。

【御手洗企画専門官】　そうですね、ここは確かにちょっと議論があるところかと思うんですけども……。

【奥田委員】　趣旨はわかりました。

【御手洗企画専門官】　価格等調査ガイドラインの本体のほうが、どちらかという③、④、⑤に近いというか、⑤の表現をしておりますものですから、そちらに③、④、⑤は沿ったものですが、①、②は、いわゆる未竣工を2つに分けたものですから、その関係でこういう表現を使ったというところだけでございます。

【木嶋委員】　鑑定士の目から見ると、考慮外と聞くと、価格形成要因から除外してという発想になって、それと想定上の条件とはまた別のものだというふうに今までの基準では……。ちょっと、どこが、結果的には同じじゃないかという世界ではあるんですけども、神経質に言葉を使い分けているような部分がたしかあったと思うので、その辺……。

【奥田委員】　後半を読むと、想定上の条件とわかるんですけども、5ページの③、④、⑤だけを見ると、独自調査も要らないというふうに読めてしまうということだけど、後ろも読めばわかると思います。

【熊倉委員長】　わかりました。今井さん、これは特に、賃貸不動産の部分ですと、実は投信法の会社はすべてですので、J-REITに今度は関係するわけで、ところが一方では別に、証券化の鑑定評価について「別ですね」ということで切り分けていますので、それは大丈夫なのかなと思うんですが。そういう面から見て、いろいろ。

【今井委員】　そこは証券化の世界とは別という解釈でよろしいのではないかと。この

峻別が多少気になったところです。

あとは、証券化の世界では、鑑定評価に乗らないことを前提としたバリュウの算定というのはあまりないと思います。特に先ほどから出ている土壌の話は、バリュウの形成に非常に大きな影響がありますので、オリジネーターにしてもレンダーにしても、あるいはエクイティ投資家にしても、そこは極力明確にしてよという世界で、価格調査に関するインセンティブが、あまり働かないのかなという気はします。少し実務的に気になったのは、過去証券化された不動産が、今、転々流通していますが、中には必ずしも土壌調査の部分が明確になっていないものが流通している場合も実はたくさんあるような気がします。そういうものに関して、価格調査が適用できるのかできないのかといった点については、実務的には多少悩む場合があるような気が若干いたしました。

**【熊倉委員長】** 基本的には各論3章の適用で評価をやっていれば、そちら優先という書き方になっていますので、そうでなければこれが適用に、保有のところ、保有自体に対してなるという理解なんだと思うんです。ですから、それはその段階で、その企業が土壌汚染等についてどのような調査なり、あるいは理解をしているかによって、その時点でのものやっていくということにならざるを得ないだろうと思うので、それはそんなふうに生かしていくかなと思うんです。

これは中山さん、どうですか。銀行の担保だとかいろいろあると思うんですけど。

**【中山委員】** そうですね、やはりいろいろ議論、また委員の方からの意見を反映されているので大分、かなりまとまっているんだと思います。

原則的時価算定というのは鑑定評価ということなんですけども、そもそも証券化のときは各論3章という特別扱い。で、今回のような、こういう会計の財務諸表のときにも同様に特別扱いするのか、あるいは一般の鑑定なのか、並みなのかというのはちょっと個人的に悩んでいるところではあるんですが、あとは土壌汚染の関係とかはここで明らかになりますし、あとは、その前段として、みなし時価算定が行われることがあります。そうすると、価格調査とかが行われるわけですけども、そうしたときに、鑑定とどう違うのかという、依頼者側からするとそういうところは気になるでしょうし、また、みなし時価算定の場合は現地調査を原則行うことになっていますから、これが現実的にどうなのかなというのちょっと気になるところではあります。もっとも9ページ目の(iv)のところ、十分な情報をもったら結構ですというふうに書いてあるわけですから、こういう形になるのかなと思っております。

【熊倉委員長】 今のみなし時価算定における現地調査の問題というのも大きな論点の一つに確かに従来からもなっているわけです。今回の書きぶりでは、十分なその情報等で確認ができる限りにおいてはいいでしょうということになるので、そのものをどういう、公図だとかいろいろ、こういう資料で確認をしっかりとしてくださいねということでやっていますので、ここで走りながらまた実行していくということにならざるを得ないのかなという感じがしますが。この辺は、何かご意見がある人は。

それでは、財務諸表のための価格調査のガイドラインということで今ご説明いただいて、おおむね皆様、これでオーケーなことをございます……。どうぞ。

【木嶋委員】 1点だけ。ちょっと細かいんですけど、建設中の建物の評価の方法についてちょっとお聞き……。私の理解不足で恐縮なんですけど、この5ページ目に①と②と、造成中のが2種類ありまして、上のほうはそのままその状態を所与としてと書いてあって、2番目は完成したものという想定上の条件になっている。これをどういうふうに評価しましょうというのが7ページ目の上のほうに書いてあって、つらつらと見ますと、物的確認とか権利の態様の確認以外については基準にのっとりやりますと書いてあるんですけども、例えば工事が終わったのが100%で、今7割終わっているという場合に、でも鑑定評価基準にのつとると7割の価格は出し方が書いていないというか、想定していないので、ないと思うので、そうすると、①と②と分けて書いてありますけど、想定上の条件を付加して、完成した建物としてしか鑑定士は評価できないのではないかと思うのですが、それはどのように考えればいいのかという疑問があります。

【熊倉委員長】 高橋さん。

【高橋課長補佐】 基本にご指摘いただきましたとおり、①につきましては現状を所与という場合の評価でございますので、対象確定条件といたしましては現状を所与としたということになろうかと思えますけれども、想定上の条件におきましては、建築計画に基づくものが完成したものとしてということでございましょうから、その部分での想定上の条件の妥当性は検証することになろうかと思えます。

また、②との違いでございますけれども、②におきましては、販売用不動産の会計基準でもございますが、建築計画段階にある、または建築に着手した後におきまして、完成後販売見込額を求めるような場合も想定されておりますので、そういった場合におきましては、まず完了後の状態を前提とした想定上の条件を付加するという分け方をここではさせていただきます。

【木嶋委員】 そうしますと、やっぱり7割しかできていないときに、7割の価格というのは出ませんよということでございますね。

【木嶋委員】 それが必要とされているのかどうか、わからないですけども。

【御手洗企画専門官】 ①のケースに関しましては、確かに鑑定評価の実務上、確立されていると言われるとなかなか難しいという状況はお聞きはしている一方で、会計上、現在なのか将来なのか、こういうニーズが出てくるというお話もちろちらとお聞きするところでございます。少なくともこちらのガイドラインというのは、鑑定評価上の実務とはちょっと切り離すかもしれませんけども、鑑定評価において、少なくとも不動産の経済価値を価格に表示するものでございますので、大きな概念としてできないかと言われれば、できるんであろうと。そういう意味から置いているところでございます。

実際に、これをどう算出するかという部分につきましては、実務としては、まだ手法としてはなかなか難しいところだという気はしておりますけれども、さりとて、鑑定士一般として出せないかという、出せるんだという概念のもと、今後の実務も、多少先取りしている部分もあるかもしれませんが、置かせていただいているという理解をしていただければと思っております。

【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】 何かありますか？

【奥田委員】 いえ、ないです。

【村木委員】 次のテーマにもかかわってくることもかもしれないですけど、目的とどこまでやるかということについて、原則的時価算定とみなし時価算定に分けたというのは結構なことだと思うのですが、何年も時間が経っても、ずっとみなしだけでいいのかとか、という疑問はあります。原則的時価算定をやって、次からはみなしをやり始めて、継続評価の場合、何年に1回は必ず原則的時価算定に戻るとかという観点はないのでしょうか。証券化のための評価においても、途中はパスしても、1年後とか2年後とか3年後とに一度はもう一度、原則的時価算定なり正式評価に戻るといったことがあってもいいのではないかと思うのですが、その辺はどうお考えになっているのでしょうか。

【高橋課長補佐】 非常に貴重なご指摘かと存じますが、みなし時価算定につきましては、例えば減損兆候の把握のように、およそ原則的な評価が必要でない分野もあるところでございます。また一方で、賃貸等不動産等の場合については、重要性が乏しい資産と区分されている分野におきましても、手法としては収益還元法を適用するとか、それ相応

の作業が必要になる場合もあろうかと思えますけれども、ただ、そういったみなし時価算定の幅の広さということを踏まえすと、一義的にここで、何年置きに原則的時価算定により詳しい調査、手法を採用しなくてはならないとかといった基準を置くことが若干難しかったということもございますし、また今後、もう少し実務での運用を見てみないと、なかなか何年置きにきちんとした評価をするといったところは、定量的なところが難しいということもございますので、ここでは概念的な整理をさせていただいたという次第でございます。

【村木委員】 わかりました。その場その場で、そのときの目的と状況に応じて決めるということですね。

こういう話をさせてもらったのは、業者としては、毎回同じような評価をするのか、あるいは2年目、3年目になると少し状況もわかってきて、手を抜いてもいいのかという毎回の作業の内容が見えてこないとお客さんと話をするときも、フィーをいくらいただいたらいいのかという査定をするのが難しいという事情がありましたので、質問させていただきましたわけですね。

【御手洗企画専門官】 1点だけ。資料3をちょっと見ていただくとわかりやすいかと思うんですけども、一番上に表をつけておりますが、原則的時価算定とみなし時価算定の峻別をするときには、1つには重要性が乏しいか否かという部分、それから会計基準上、時価算定の場合は減損兆候把握とか損失とかという場面で区別しております、実は継続評価かどうかによって、原則的からみなしに移行させるということはやっていないんです。つまり、「継続的になったから、みなしができます」というのはありません。継続的になると、ただ、原則的の中で若干緩まるというか、少しだけ例外が出てくるということになってまいりまして、それが4ページの「原則的時価算定」の中、一番下の2ポツです。そのこの総則のところ、「原則的時価算定においては、不動産鑑定基準に則った鑑定評価を行うこととする」と。「ただし」として、①から⑥までの例外があるという⑥でございまして、継続評価の場合は⑥には該当するんですけども、なお、これは原則的時価算定の内側でございます。

⑥に該当したら何が違うかということなんですけども、これが7ページの上のほう、③のところございまして、簡単に申し上げますと、過去、直近に行った鑑定基準にのっとり鑑定評価のときに行った手法の説明力が乏しいと認められるものだけ省略ができるというところがございますので、手法の部分だけでございます。そこだけが違いでございます。

て、みなしのように現地調査がなくなるとか記載事項がえらく減るとかということにはなっておりませんということだけはちょっと申し上げて。

【村木委員】 わかりました。

【熊倉委員長】 実際にあるのは、ですから逆に、今専門官がおっしゃったのは、原則的時価算定をしたものは、もうこれは原則、要するに重要だということで原則的時価算定をずっと継続するという考え方ですね。

【御手洗企画専門官】 そうです。

【熊倉委員長】 逆に、必ずしも、重要性が乏しいといっても、それは原則的時価算定ないしはみなし、またはみなし算定ですから、そのときに、最初に、今回は初年度なので原則的時価算定をやりましたと。そうすると、次からは、今度は重要性が乏しいからやっぱりみなしでいいよねという、その切りかえはあるんだろうなど。

【御手洗企画専門官】 おっしゃるとおりです。

【熊倉委員長】 多分、その部分が1つは実務のところであるんだろうと。上から下へおろす必要はないけれども、その入れかえということだと思うんです。そういう理解ですね。

【村木委員】 わかりました。

【熊倉委員長】 じゃあ、なければ次に第2号議案ということで進みたいと思います。

証券化対象不動産の継続評価に関するガイドラインということで議論を進めさせていただけだと思いますので、資料2と3について、まず説明をお願いしますでしょうか。

【高橋課長補佐】 それでは、引き続きまして、資料2に基づきましてご説明させていただきます。

「証券化対象不動産の継続評価に関するガイドライン」でございますけれども、こちらにつきましても、前回の委員会においていただきましたご意見でございますとか、その後委員の皆様方からメール等にてお送りいただきました意見、さらには私どものほうで事前に金融庁の担当部局並びに投資信託協会ですとか、あるいは公認会計士協会のほうからのご意見等をちょうだいいたしまして、おおむねこの内容についての方向性ですとか内容の骨子につきましては特段の支障はないという旨、確認させていただいております。また、委員今ご指摘の観点については、極力反映させていただいたという次第でございます。

では、「I.目的」でございますけれども、こちらにつきましては若干の文言修正を行った程度でございます、内容としては変化はございません。不動産鑑定士が継続調査とし

て証券化対象不動産の調査を行う場合ということとさせていただきます。

「Ⅱ. 適用範囲」でございますけれども、こちらにつきましては、Ⅲの実務指針にあったものをこちらに若干移動させていただきまして、全体の文脈の中で、文脈を通じました整理ですとか表現の明確化を図ったという以外におきましては、特段内容の変更はしてございません。

内容でございますが、繰り返しになりますけれども、具体的な骨子としては、平たく申し上げますと、価格等調査ガイドラインに規定いたします内部利用の目的でございますとか結果が公表されないような場合等におきましては、このガイドラインにのっとりない手法も適用可ということでございますけれども、(1) から (3) までの内容に該当する場合におきまして、このガイドラインを適用するということでございます。なお、結果が公表される場合におきまして、この適用範囲に該当しないものについては、従前どおり不動産鑑定評価基準各論第3章にのっとり、いわゆるフルスペックでの評価が行われることとなります。

具体的な要件については、特に変更はございませんので……、若干整理させていただきましたが、(3) の書きぶりでございますけれども、鑑定評価上の表現等の正確さ等の観点から、若干文言の整理をさせていただきます。なお、従前の案でございますと、内覧を省略できる場合の要件と若干内容がダブっていた面がございますので、こちらの適用範囲のところすべて集約させていただいたということでございます。

続きまして、2 ページ目でございますが、「Ⅲ. 本ガイドラインが適用される価格調査の実施の指針」、柱書き部分でございますけれども、先ほどと同趣旨の文言整理をさせていただきました。

続きまして、(1) 処理計画の策定でございます。こちらにつきましては、文言修正等文言の整理とあわせまして、若干の内容の変更を行ってございます。具体的には、2 行目の(1)、抹消線で消えている部分ですが、「鑑定評価の依頼目的及び依頼が必要となった背景」、これを従前の案ですと省略できるとあったんでございますけれども、こちら委員の皆様のご指摘をいただきまして、再評価の場合には、初回の評価目的とは異なるというのが通常であろうということから、こちらについては従前どおり記載なり確認を行っていただくという前提で整理させていただきます。それ以外の内容につきましては、具体的にはこちらの内容、いずれの証券化スキームに属するかというものでございますけれども、そちらについての内容については、特段の変更がない限りは、記録の作成ですと

か成果報告書への添付を省略することができるという整理とさせていただいております。

それから、(2)証券化対象不動産の個別的要因の調査等でございますけれども、これは冒頭、先ほどの適用範囲で申し上げたものと同様、同趣旨の修正をさせていただいております。ここで、内覧調査の実施について省略することができるさせていただいておりますけれども、委員の皆様方から、内覧を省略する場合におきましても、代替的な手段といたしまして、例えばPMレポートの確認でございますとか、BMからの報告ですとかといったものを精査すべきという意見を多数いただきましたので、そうしたものを踏まえまして、脚注の部分を若干補充させていただいております。

それから、脚注の部分の5番でございますけれども、こちらは横田委員からのご指摘をいただきまして、あらかじめ投信法に基づきます投資法人規約におけます資産評価方法が定まっている場合等におきましては、それを確認すべきことに留意する必要があるという部分を加えさせていただいております。

続きまして、3ページ目でございますが、(3)適用する手法及び価格の算出方法等でございますけれども、①適用する手法でございますが、こちらにつきましても若干の文言整理をさせていただいておりますけれども、特段内容については変更はございません。すなわち、「少なくとも収益還元法は適用するものとし」とございますけれども、各論第3章にのっとりDCF法の適用を少なくとも行うという規定とさせていただいております。それから、②価格の算出方法等につきましても、文言整理程度でございますので、内容の変更はございません。

(4)未竣工建物を含む不動産の竣工を前提とした価格調査を行う場合でございますけれども、こちらも内容については変更はございませんで、確認、確定以外の部分につきましては、鑑定評価基準にのっとり旨を規定させていただいております。

それから、続きまして、(5)成果報告書への記載事項についてでございますが、こちらでは若干文言整理をさせていただいておりますけれども、内容につきましては前回と大きく変わった部分はございません。すなわち、鑑定評価基準にのっとりない価格調査である場合におけます一般の価格調査ガイドラインに従った記載事項の確認規定を置かせていただいたということと、一部、特則的な内容をここで明記させていただいたということでございます。

それから、附則につきましても、先ほどの財務諸表と同様に、施行日と同日以降に依頼を受ける価格調査から適用である旨を追加させていただきました。簡単でございますが、

以上でございます。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。これについてご意見があればと思うんですが、中山さん、これはいろいろ審査等で見られて、多分今、いろいろ多様なものがあるんだと思うんですけども、その辺も少し整理ができればという部分も、ここで効果が期待できると思うんですが、その辺、そういう観点を含めていかがでございますか。

【中山委員】 やはり継続評価というのは、この間もちょっとお話ししましたが、長く持っていると必要になってきますので、そういった意味でこういうガイドラインが明確にされるということは非常に好ましいと思うし、また、継続評価の場合に、何をやるべきで、どういうことを盛り込んでいくかということがはっきり書いてありますので、それで非常にいいと思います。どういう価格を求めるかということに関しては、依然大きな問題ですので、まだこれを取り上げる問題ではないかもしれませんが、ガイドラインとしては非常にいいと思います。

【熊倉委員長】 今井さん、これは発注側というか、どちらかといえば証券化業界等では出す側ということになると思うんですけども、そういう目から、使う側から。

【今井委員】 ガイドラインについて言えば、大変、前回よりも内容が整理されて読みやすくなっていて、ありがたいと思っております。

ただ、前回、少し指摘させていただいた内覧のところについては、おそらく鑑定士がご苦労されることになる部分ですので、やや気になるところがあります。「自ら内覧の実施」については、鑑定士が必ずしも同じじゃないので、その場合に再度内覧されるというのは、おそらく実務的な負担が重くなる場合も多いんじゃないかなというところですね。この点については、引き続き実務との整合性がどうかというのを確認する必要があるかなと思いますが、あとの部分は、非常にわかりやすく整理されていると思います。

ところで、これはひとえに私の勉強不足なんだと思うんですが、全般の感想をよろしいですか。

【熊倉委員長】 どうぞ。

【今井委員】 証券化不動産のことを拝読すると、非常によくわかります。先ほどの財務諸表の話もよくわかるような気がするんですが、一方では、多くのユーザーは全くこの世界は素人で、この世界に入ってきたときのピクチャーがまず欲しいなということがあると思うんです。おそらく鑑定評価の大きなワールドがあって、その中に鑑定評価基準に則った鑑定評価とそれ以外の価格調査というものがあって、その中に証券化、財務諸表、そ

の他の価格調査等々がおそらくあるんだと思うんですけど、私もこれを今日の勉強で読み返していて、ちょっと全体図が描きにくく、「おや？」と思ったことがございます。おそらくそれらについても整理されているところかと思いますが、これからパブコメをされる場合にでも、少し一般ユーザーサイドから見たときの全体のピクチャーをわかりやすく示していただくと、より一般の理解も進むんじゃないかなと思います。少し本論とずれました。

【熊倉委員長】 わかりました。それから、たしか鑑定協会のほう、証券化委員会のほうで実務指針等いろいろとまとまったということで、それとの関連とか。じゃあ、奥田さん。

【奥田委員】 まさに今ご指摘いただいたわかりやすさというところでは、一生懸命まゆをひそめて読まないといけないところが私もあったんですけども、必要だと思います。

あと、実務指針の関連で言うと、例えば未竣工建物の竣工を前提とした価格調査については、今は手法が統一されていない状況ですので、研究報告としては研究したんですけども、実務指針レベルに落として、手法を統一している段階ではありませんで、こういった形でガイドラインができるのであれば、それに対応した実務指針に落としてくる作業は必要になってくるのかなと思います。

【熊倉委員長】 村木さん。

【村木委員】 同じ意見なんですけど、証券化のための評価も含めてですけど、こういう会計関係に対応する実務指針、ガイドラインについては、もう少しわかりやすく、会員も、それから外から見るとよくわかるような整理をもう一度する必要があるかなと思います。それだけです。

【熊倉委員長】 廣田さん、どうでしょう。よろしいければ。

【廣田委員】 全く同意見です。説明しろと言われて、いつも困っているので、ぜひとも先ほどのピクチャーという話を含めてご検討いただければと思います。

【熊倉委員長】 横田さん、もしあれでしたら。

【横田委員】 ちょっと細かいところですが、2ページ目の脚注の5です。今細かい条文は頭に浮かばないんですが、「規定する投資法人規約が作成されているとき」は、全投資法人で作成されていますので、「規約が作成されているときには」は削除して、「規約に記載された資産評価の方法を確認すべきことに留意する必要がある」という表現でいいん

じゃないかなと。

【熊倉委員長】 これは期末算定価格の……。

【横田委員】 そうです。

【熊倉委員長】 そうですね、見る立場からどうでしょうか。わかりづらいというお話があったので、具体的にやりたいんですけども。

【原田委員】 証券化対象不動産につきましては、我々、証券化関連の会計監査とか業務、要するに鑑定報告書を利用するわけなんですけど、いつも一番困るのは、未竣工建物含むプロポーザルの案件でありまして、これについてひとつ方向性を示していただいたのはすごくよかったかなと思ったのと、あとは、これは非常に難しいんでしょうが、会計士はあまり鑑定評価基準になじみがないもので、原則に基づくものと成果報告書と、どの程度角度が違うものかというのがわかれば、その流用の出し方もより洗練されてくるというのはあるんですけど、それはなかなか難しいですよ。

【熊倉委員長】 木嶋さん、どうぞ。

【木嶋委員】 私も皆様と同じ意見なんですけれども、1点だけ、2ページ目のほうの内覧の実施のところは、内覧は実施は省略できるけれども、外観調査はやるという理解でよろしいんでしょうか。それとも外観、外も行って見ることをしなくてもいいのかどうか。ちょっとこれは細かいので、ガイドラインで決めるべきことかどうかはわからないんですけども。私のイメージでは、内覧するのは省略できても、外から見るのは1人で行って見られるのだから、行くべきなのかなと思っていたんですけども。

【熊倉委員長】 ここだけだと実際行くかなという気はしますけど。

【木嶋委員】 あまり細かいことをあれしても。

【熊倉委員長】 どうぞ。

【高橋課長補佐】 事務局案でございますけれども、内覧を省略する場合でも、実地に、現地に赴いての調査はしていただくという規定とさせていただいております。と申しますのは、適用範囲にもございますけれども、地域要因ですとか一般的要因の変化とございますが、それらについては、現地に赴いていかないとわからないということもございますので、書きぶりとしてはちょっとわかりにくいかもわかりませんが、実際に外観調査を含めて実地に調査を行っていただくという整理でございます。

【木嶋委員】 わかりました。ありがとうございます。

【奥田委員】 今のところも含めて、全体的にちょっと鑑定協会でもこれに対応した指針

をつくっていく必要はあると思うんですけども、例えば実務では、北海道や沖縄にある不動産の継続評価を、実際そこまで、現地に行って、あることだけを確認するために行くのかという質問がよく来るものでして、例えば依頼者のほうから直近に撮った写真を提示していただくとか、対象の不動産が確実に存在するというものをいただくことによって例えば外観調査も省略できるという形にするほうが実務的にはありがたいという方は多いと思うんですが、それでも対象不動産で取材する、地域要因を確認することを鑑定士みずから行うべきだということであれば、それはやむを得ないのかなと思うんですけども、やはりそういうものでしょうか。

**【御手洗企画専門官】** 事務局の案といたしましては、もともと2ページの頭のところで、「本ガイドラインが適用される価格調査については、以下の事項を除き、不動産鑑定評価基準に則るものとする」というふうになっている。鑑定評価基準というのは、その前のページで、「各論第3章施行後のものに限る」となっておりますので、各論第3章も含めたものでございますので、一応実地をやっていただくことを基本的には考えておるところでございますが、皆様のご意見が、実地まで含めて省略できる場合が多いんだということであればもちろん、そちらについて当然、考えとしてはやぶさかではありませんが、原案の特例案ではこのようにさせていただいているというところでございます。

もちろん、このときに、鑑定評価部会の報告書に戻りますけれども、東京から出張していかれるのか、北海道の事業者と協力していただいて業務分担されるのかというのは、いろんな方法があるかと思います。

**【熊倉委員長】** 1つは、今奥田さんが言ったのは、論点としては2つのあれ。遠隔地のものについてのコストなりやりやすさをいかにするかということと、それから変化というものを必ず確認、やり方という部分で2つだと思うんです。

ですから、今専門官から話があったのは、確認するという意味では連携してやるというやり方で対応するやり方がひとつあるのかなというお話だと思うんです。あとは、そういうやり方をとれば、コストとかそういうやり方も対応できるのかなということだと思います。

**【奥田委員】** 私もそれほどこだわらなくて、どちらでもいいんですけども、例えば重要な変化の有無に関する判断を依頼者に提示してもらったページ2の注書きのような形で行うのであれば、現地調査も例えば写真で確認してもいいんじゃないのかなというぐらゐのレベルの話でして、特にこれだけの資料で鑑定評価の基準にのっとりない評価を行う

ということを判断しておきながら、現地調査だけは絶対というところがやはり必要なのかなというところがちょっと気にはなったところではあります。

【村木委員】 先ほどの話をくり返すようですが、財務諸表のための評価や証券化のための評価に関して、何年かに1回かはわかりませんが、きっちり現地に行って見る調査の回と、その間はそれを代用するような写真なり、依頼者からの「間違いありません」という声明をもらうなりしながらやる評価とを分け、きっちりした評価を3年に1回とか2年に1回とか決めたほうがわかりやすいのではないかなという気がするんです。少しレベルを落とした評価をずっと、5年も10年も続けるのかというのが、どちらにしてもちょっと不安なような気がするんですけど。

【中山委員】 私もこういうガイドラインを出すということは、その前というのは当然鑑定評価しかないわけですから、継続評価の場合も鑑定評価を出す方もいらっしゃるし、そうじゃなくて、もうちょっと仮場を見て調査報告をやられている方もいらっしゃいますけど、これで継続評価を一定の基準を満たせば、鑑定評価じゃない形で調査報告でいいですよということで、「何回までいいんでしょうか」、「何年までいいんでしょうか」という議論は当然こっちでもあるんだと思うし、そうすると、今おっしゃったようなことが発生するのかなという気がしますけど。

【熊倉委員長】 今、そういうレベルでちょうどエンジニアレポートをどういうふうにするかというので、取得のときにとったやつをずっと使っていていいのかと、それも一定のPMのレポートなりで代替をしてそこをしっかりと押さえておけば、現状が正確に把握できるのであれば、それはいいでしょうということで。ただ、一定の時間がたつとやっぱり修繕工事なり何なりしっかりとやったもので、結果的にいろいろある程度時間がたつと、それをトータルでもう一回見直すというような業務慣行が徐々に今、少しずつできつつあるのかなと。だから、そういうものともあわせてやっていくということが1つなのかなと。そこは鑑定協会のほうでも、また実務指針の中でいろいろそういうことを一緒に見て、つくって、提案するなり何なりということで議論を少し進めていけばいいのかなと。この中では、とりあえずここでスタートしてみるということではいかがでしょうか。

【奥田委員】 たしか期間については、以前、皆さんに質問があって、なかなか期限を一定にするのは難しいということで、このガイドラインでも「直近」という表現をしていらっしゃるのかなとは思いますが。だから、直近の解釈が人によって3年ということはないんですけど、合理的に考えたら、普通1年以内というふうに直近というところを考えると

思うんですが、であれば、そこで鑑定評価が行われているということであれば、それ以内に行う継続評価、半年に1回行う評価については別に現地まで行かなくてもよろしいような気もいたしますけども。お任せします。

【熊倉委員長】 わかりました。たしかあれは鑑定協会の内覧の継続1年？

【村木委員】 一応1年です。

【熊倉委員長】 1年未満ということで最終的にしたんですね。そこと合わせて、均衡をとりながら実務の積み重ねをやっていくということなんでしょうかね。

【村木委員】 ヨーロッパのR I C Sの評価基準では、何年に1回とかという規定がありまして、5年に1回あるいは3年に一度中間評価するとか、その間は何も大きな変化がなければ継続評価するというのがあります。目的に応じて住宅用の評価の場合と、証券化した場合の評価の違いはありましたけど、難しいですが、日本の基準にもそういう規定があったほうが依頼するほうも評価を受託するほうもやりやすいんじゃないかなという気がします。

【熊倉委員長】 そうですね、一方では常に出てくる議論で、現地が再開発なりでがらっと変わったのが気がつかなかったなんていうみたいな、ある種必ず出てくる。

【村木委員】 それもそうなんですけど、1年後でも用途地域が変わったりしていますから、そういう調査は毎回やらないといけないというのは当然なんですけど。

【熊倉委員長】 ただ、今確かに都市計画だとか何とか、かなりの部分がネットでチェックできて、そういう意味での資料の収集なりもかなり事前にできて、そこである程度かなり、チェックすること自体が可能な状況になってきていることはあると思うので、そういうものとのバランスなのかなと思うんです。

それでは、議論がもし、もっと何かあとはございますか。よろしいでしょうか。

それでは、今までご指摘いただいた2号の問題、2つにつきまして、本日の指摘を踏まえまして、事務局であと、若干修正とか、もう一回確認いただくということで、加筆修正していただくということで、最終案については私のほうに一任させていただくということでよろしゅうございますでしょうか。

(「はい」の声あり)

【熊倉委員長】 ありがとうございます。じゃあ、それで進めさせていただきます。よろしくお願ひ申し上げます。

じゃあ、続きまして、資料5、6、7に基づいて、議題のその他ということで、まず最

初に鑑定評価基準の改正について、安邊鑑定評価指導室長のほうからお願いできますか。

【安邊鑑定評価指導室長】 それでは、私のほうから資料5、6、7の3種類をご説明申し上げます。あわせて、一番最後に参考資料をつけてございますので、大変恐縮ですが、まず参考資料のほうを見ていただけますでしょうか。

ご案内のとおり、今般定めていただきましたガイドラインでございますけれども、その中では従来の鑑定評価基準に加えて、こういうことをしなさいという義務というものもあれですけど、行為を課している部分がございます。具体的にということ、この参考資料で抜粋してございますけれども、Ⅱで、「業務の目的と範囲等の確定」をしなさいと。その中では、「1. 依頼者及び成果報告書の提出先」の確認、それから「3. 利害関係等」の確認といったようなことがガイドラインの中で、鑑定評価については求められているという部分でございます。

この確定、確認を受けて、下のほうにありますⅢでございますが、具体的に成果報告書の中へ記載するという構造になってございまして、次のページでございますけれども、「2. 依頼者及び成果報告書の提出先」を記載すること。それから「7. 利害関係等」を記載すること。それから、最後の8ポツでございますけれども、「関与した不動産鑑定士の氏名」、すべての不動産鑑定士の氏名を記載することというのがこのガイドラインで新たに求められるようになったという状況でございます。

これを踏まえまして、基準、不動産鑑定評価基準においても、これに則した形で必要な事項を規定していこうというのが今回の基準の改正の趣旨でございまして、ガイドラインに加わったこと以上のことをするものではございません。

具体的にどういうところが変わったかというのは、資料5を見ていただければと思います。

鑑定評価基準の第8章ということで、「鑑定評価の手順」という規定がございます。下のほうが現行の基準でございますけれども、第8章第1節で、「鑑定評価の基本的事項の確定」をし、次のページになりますが、「処理計画の策定」をするという形で進んできておるわけですが、この処理計画を策定し、評価の実務に入っていく前に、依頼者であるとか、あるいは提出先、利害関係等をきちんと確認しておくということで、第2節を新たに起こしまして、ここに確認行為を規定したいというものでございます。

この内容につきましては、繰り返しになりますけれども、Ⅰということで、依頼者、それから鑑定評価書が依頼者以外に提出される場合における提出先はどこなのかを確認する

こと。それから、関与鑑定士または関与鑑定業者に係る利害関係ということで、1ポツのところですけど、対象不動産に関する利害関係を確認すること。次のページでございますが、2番ということで、依頼者と関与鑑定士、関与業者の関係を確認すること。3番で、提出先、それから開示先を合わせて「等」をつけてございますが、提出先、開示先等の関係について記載、確認することということをまず手順の中で確認していただきたいという部分でございます。

「処理計画」以降の節が1つずつずれて、現行の9節構造が第10節までできるというのが、左から3行目のところでございます。

で、次の「第9章 鑑定評価報告書」の記載事項ということで、ここも同様でございますけれども、3ページになりますが、上の段、VIII番、関与鑑定士または関与業者に係る利害関係等を記載するというので、先ほどと同様に1、2、3という形で置いてあるというのが1つ。それから、IX番でございますけれども、関与不動産鑑定士の氏名をすべてここに書き上げるということで規定するという。最後に依頼者、それから依頼者以外に提出される場合の当該提出先の氏名または名称を鑑定評価報告書に記載していただくという内容でございます。

あわせて、資料6でございますけれども、鑑定評価基準の細則を書くようなものがございますが、「基準運用上の留意事項」というものが別途ございまして、こちらにつきましても、用語の定義的なものを含めて記載を充実させていきたいというものでございます。現状、VI番、『総論第8章 鑑定評価の手順』について」というのは、4ページのところに、「資料の検討及び価格形成要因の分析について」というところだけが規定されておるわけですが、この規定の前に1ポツという形で、今申し上げました「依頼者、提出先及び利害関係等の確認について」ということで必要な規定を盛り込もうというものでございます。

資料5の鑑定評価基準につきまして、6月2日から6月16日までパブリックコメントという形で広くご意見を募集したところ、資料7でございますけれども、5件の意見をちょうだいいたしました。その中で大きなところでございますけれども、2つ目が一番大きなところかと思えます。これは実は従前、資料5にありますけれども、節を起こして規定しておらなくて、第1節の基本的事項の中であわせて規定しておったわけですが、そのところ、基本的事項にこういう手続的なことを併記すべきではないのではないかというご意見がございましたので、こういう点を踏まえて、今回、新たに「第2節」という形で書

き起こしたといった対応をさせていただきます。

そのほか、いただいた意見につきましては、右側でございます私どもの考え方という形で整理して、追ってパブコメの回答という形でホームページ等でお示ししていきたいと思っておる次第でございます。以上、簡単でございますけれども、基準の改正の概要についてご報告申し上げます。

**【熊倉委員長】** ありがとうございます。それでは、ただいまの説明で、ご質問なり何かございますでしょうか。どうぞ。

**【奥田委員】** ちょっと2点ほど確認させていただければと思うんですけども、まず、資料6、5もそうなんです、「関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者に係る利害関係等」ということで、鑑定業者についての利害関係も記載するという事になっているんですけども、この基準は鑑定評価報告書の記載、作成について書かれているもので、鑑定評価報告書というのは不動産鑑定士が作成するという事なんです、不動産鑑定士が属する鑑定業者についても利害関係をここで記載するという事になっていまして、業者についての規定がここだけ、基準の中で入っているという形なんです、それは特段問題はないものなんでしょうか。

**【安邊鑑定評価指導室長】** 鑑定士が自分自身を含めて関与した……、これは最後の確定担当の鑑定士……。これについては、鑑定士自身のことに加えて、鑑定業者のことについてもやはり規定を調べ上げて、資本関係、取引関係等々についてチェックした上で、利害関係を記していただきたいということで、確かに「業者」というのが出てくるのはこの部分ぐらいなんですけれども、そこは必要なことであろうと考えております。

**【奥田委員】** わかりました。あと、資料5の「記載事項」のところの2番、「第2節 記載事項」のⅧの2のところ、後ろのほうですけども、「依頼者と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的關係、人的關係及び取引關係の有無並びにその内容について記載しなければならない」ということで、「特別の關係について記載しなければならない」となっているかと思うんですが、「留意事項」のほうの(2)③のところについて、「明らかにすべき關係」となっていて、ただし書きのほうで、「特別の關係についても明らかにするものとする」という書き方になっているんですけども、基準本文のほうでは、「特別の關係について記載する」というふうになっていて、留意事項のほうで、關係を明らかにしろ。ただし、特別の關係についても明らかにしろという記載なんです、これは特別な關係だけを書けばいいのか、それとも、それ以外の明らかにすべ

き関係というものがあって、それも書かなければいけないということなのか、ちょっとここはわかりづらかったんですけど。

【安邊鑑定評価指導室長】 そうですね、具体的には資料6の2ページの③のところの、例えば表題が、「依頼者と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との関係」となっているところは、特別の関係ではないかということですよ。

【奥田委員】 はい。

【安邊鑑定評価指導室長】 それはご指摘のとおりのようにございます。ちょっと確認いたしますけれども、ここは「特別の関係」と書くのが正しいと思われまますので、ちょっとそこはすいません、文言の整理をさせていただければと思います。

【奥田委員】 はい。

【熊倉委員長】 2との関係でいくと、それでいいのかなとは思うんですけど、そうでもないんですか。基準のほうのⅧの2で、「依頼者と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との関係」という。

【御手洗企画専門官】 ちょっと文言を整えさせていただきます。おそらく③のタイトル自体はこれでよろしいと思うんですが。

【熊倉委員長】 でいいですよ。

【御手洗企画専門官】 ③の中身の多分2行目ないしは、おそらく2行目あたりのどこかに「特別な」とかを入れないといけないんだろうかと、ちょっと直観ではいたしますが、そこはすいません、もう一度詰めさせていただきます。いずれにしても中身は……。

【熊倉委員長】 タイトルはこれでいいんだと思いますが。

【御手洗企画専門官】 いずれにしても、ご指摘は皆さんのおっしゃるとおりで……。

【熊倉委員長】 何かそのほかにもございますでしょうか。この20%というのは、ガイドラインの20%と平仄をとったという理解でよろしゅうございますか。

【安邊鑑定評価指導室長】 さようでございます。

【熊倉委員長】 それでは、なければ「その他」ということで、基準の改正についてはここで一区切りつけさせていただいて、あと、資料、ちょっと早いでございますけれども、その他、資料8で、「今後のスケジュール」ということで進めさせていただければと思います。事務局からご説明をお願いします。

【御手洗企画専門官】 では、資料8をごらんいただければと思います。資料8は、「今後のスケジュール」でございます。

たくさんの方のことをこの委員会ないしは前身の見直し小委員会でご議論いただきましたので、それぞれのことが順番に、時系列順に書いております。ちょっとわかりにくいかもしれませんが、まず7月上旬に、価格等調査ガイドライン、いわゆるジェネラル、一般のほうのガイドラインなんですけど、こちらにつきましては、パブリックコメントが終わって、ちょっと時間がたってしまっておりましたが、基準のほうのパブリックコメントも終わりましたので、今安邊のほうからご説明いたしました鑑定評価基準とあわせて7月上旬には発出したいと思っております。こちらにつきましては、従来からご説明させていただきまして、あるいは今日の基準でもちょっと説明はありましたが、来年1月1日の施行を考えております。

それから、本日の本題のほうでご議論いただきました2つの目的別のガイドライン——財務諸表の関係のガイドラインと、それから証券化対象不動産のガイドラインにおきましては、本日、熊倉委員長のほうに一任いただきましたので、熊倉委員長と今後、協議させていただきまして、本日の議論も踏まえた案を7月中にパブリックコメントにかけたいと思っております。

このパブリックコメントを所要の時期かけまして、パブリックコメントの意見も踏まえて夏に発出ということを考えております。こちらにつきましても、同じように1月1日の施行。類似するガイドラインでございますので、同じ日付で施行するというほうがよろしいかと思っておりますので、このようにさせていただきたいと思っております。

それから、今年の秋から冬の間はどこかでこの小委員会の状況、それから鑑定評価部会の報告を受けた協会のほうの取り組み、もちろん方向性の取り組みも含めてでございますけれども、こちらについて部会のほうへ報告させていただくことを考えているところでございます。

そういう意味では、この小委員会はとりあえず今後、継続的に議論する議題はございませんけれども、今回で終わりというわけではなくて、また委員会としては継続、存続させていただこうと思っております。以上でございます。

**【熊倉委員長】** ありがとうございます。そうしますと、すべて施行は1月1日ということで、あと、今日の目的別のガイドラインについて、これからパブコメをやって、最終的な確定手続をやっていくということでございます。さっき新たなお話がありましたけれども、まだ、特に賃貸等不動産の部分は動きがそろそろいろいろ始まるころかと思っておりますので、1月受注分からということだとは思いますが、実際には多分、早目にもうちょっと

と動いていくのが実際かなと思いますので、そういう意味で早目に知らせてあげたほうが実務の混乱がないと思いますので、そんな形で進めさせていただきたいと。これは鑑定協会の研修のほうは一緒にこの秋口にまとめてやるような感じ……。今、研修委員会で。

【木嶋委員】 そうなんですけど、まだよくわかっていません。まだ聞いていません。

【熊倉委員長】 そうですか、わかりました。じゃあ、以上でございます。

今後の進捗、スケジュールについて何か確認とか、よろしゅうございますか。特になければ、それでは、よろしくお願ひします。

事務局のほうにこれでお返しさせていただきます。よろしくお願ひします。

【北本地価調査課長】 本日は、まことに貴重なご意見をいただきまして、ありがとうございました。

とりわけ、なるべくピクチャーを示すなどしてわかりやすくというようなご意見をいただきまして、確かにそのとおりでなと。鑑定士のみならず、依頼者、あるいは関係される方々に、まだ施行まで若干時間がございまして、なるべくわかりやすくご理解いただくように努めていきたいと思っております。その上で、説明させていただきましたとおりのスケジュールで進めていきたいと考えております。

それで、本小委員会の今後でございますけれども、当面の課題ということで、財務諸表の関係、それから証券化対象不動産の継続評価の関係と2回、開催させていただきました。会議のみならず、むしろその間のほうがいろいろと皆様方にご意見を伺いに行ったり、あるいはメール等でご意見をいただいたりということで、ちょっと煩わしいところもあったかもしれませんが、おかげさまで何とかここまで案ができたのかなと思っております。この2つに関しては、本小委員会は本日で終了と考えております。

しかしながら、本小委員会はこの2つだけということではなく、今後、必要に応じて、別の目的、別のガイドラインといったものもニーズに応じて検討を進めてまいりたいと思っております。当面、いつということではございませんけれども、その節にはまたいろいろご連絡させていただいたり、ご相談させていただこうと思っておりますので、どうぞ引き続きよろしくお願ひいたします。

それでは、本日はどうもお忙しいところ、ありがとうございました。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。

— 了 —

