

第29回国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会

平成24年6月25日

【開出企画課長】 ただいまから第29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いたします。

委員の皆様におかれましては、お忙しい中ご出席いただきまして、大変ありがとうございます。本日の委員の出席状況でございますけれども、中川委員、中城委員、野村委員のお三方から、ご欠席とのご連絡をいただいております。

次に、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ます。

上から順に、座席表、議事次第。委員名簿は後からお配りしたので、一番上にあるかもしれませんが、委員名簿があります。あと、配付資料一覧。資料1と2が、不動産鑑定基準等の見直しの方向性の案と説明資料となっております。あと、資料3が、不動産鑑定基準等の見直しに向けた今後の進め方でございます。参考資料1が、不動産鑑定士の現状。改訂・補足版と書いたものでございます。参考資料2が、地価に関する国際的な情報発信の強化に向けた検討業務報告書。さらに、ファイルといたしまして、前回資料をとじ込んだハードファイル、不動産鑑定基準等と関係法令の紙ファイル。

以上でございます。もし不備等ございましたら、事務方に仰せつけいただければと思います。

また、机上に旅費請求に必要な確認資料が置いてあるかと思いますが、大変恐縮でございますけれども、ご記入いただきまして、お帰りの際に提出いただきますようお願いいたします。

それでは、以下の議事運営について部会長にお願いいたします。

【前川部会長】 それでは議事に入りたいと思います。

まず、本日の議題である不動産鑑定評価基準等の見直しの方向についての議論に入りたいと思います。

本議題につきましては、前回3月28日の28回の部会において、実務家を中心とした検討グループにより検討を進めることとされまして、熊倉委員を座長とする5人のメンバーで、私もオブザーバーとして加わりながら、議論されてまいりました。その結果を踏まえて、本日の見直しの方向性の案が作成されております。

そこで、まず事務局から資料の説明をお願いいたします。

【笠谷地価調査企画調整官】 まず、今回、見直しの方向性の案ということで資料1と、その説明の資料ということで資料2がありますので、資料1と資料2に沿ってご説明したいと思います。

今、部会長からご説明いただいたとおり、検討グループでの検討の結果を踏まえて取りまとめ、こういった形で案として示させていただいております。

資料1ですが、まず、基本的考え方ということで、今回の見直しの方向性の基本的な考え方を示しております。最初の部分ですが、不動産鑑定評価基準はこれまで改正が行われてきており、特に最近においては、証券化不動産の評価などの新たなニーズに的確に対応していくという目的のために、平成14年に大規模な改正を行ったことに始まり、平成19年には、証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価について新しく各論第3章として追加されました。それから、平成21年に、価格等調査ガイドラインの策定を中心とした改定が行われてきています。

現在は、官需から民需へという流れがより鮮明に認識されている中で、証券化不動産の評価が1つの大きな柱にまで成長してきており、また、過去およそ10年の間に実務の蓄積も進んでいますので、これに照らし、これまでの基準等における取扱について再検討すべき時期を迎えているのではないかとということです。

また、価格等調査ガイドラインについては、平成22年1月から施行され、それから2年以上経過していますが、基準とガイドラインが複合的に適用されているという現状に対し、海外の投資家を含めた依頼者から、よりわかりやすく整合的な適用が求められており、不動産の鑑定評価に係る規範の体系化・整合化を推進する方向で見直していくことが必要ということです。それから、民間における多様なニーズを反映した条件設定や手法の一層の多様化、コンサルティング機能の充実などについても検討が必要となっています。

加えて、民需への対応という点では、ストック時代を迎える中で中古住宅流通等に係る建物評価が重要性を増してきており、これに対応した鑑定評価手法の検討も求められています。

また、日本企業の海外進出や海外投資の活発化、それから海外からの不動産投資の促進という不動産市場の国際化が進んできておりが、IVS（International Valuation Standards）が資産評価の国際的な基準として浸透してきている中、海外投資家からIVS準拠の鑑定評価を求められるという動きも出てきています。こうした状況を踏まえ、我が

国の不動産鑑定評価制度について、IVSとの適合性を促進しつつ国際化を進めていくことも喫緊の課題となっております。

以上のように、民間における多様なニーズや国際化への対応をさらに進める観点から、現行の不動産鑑定評価基準等について必要な見直しを検討すべき、と基本的考え方を示しています。

次に、個別の論点について、(1) から (5) まで大きく5つにまとめております。

まず、(1) 鑑定評価の範囲・内容、価格の種類等についてです。あわせて、横長の資料2のほうの、1ページからご覧いただければと思います。

確認的な話ですが、現行の日本の不動産鑑定評価基準は、資料2の(1)で示すとおり、正常価格、限定価格、特定価格、特殊価格という4つの価格の種類を規定しています。正常価格をコアとしており、正常価格は、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢のもとで合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する価格とされています。その条件として(1)から(3)まで書いてありますが、「市場参加者が自由に参加して、参入、退出が自由である」、また、「取引が特別な形態のものではない」、そして、「不動産が相当の期間、市場に公開されている」、こういった条件を満たして成立する価格として、正常価格という概念があります。

そのほかの、限定価格以下の3つのものは、何らかの理由によりこの正常価格の条件を満たしていないもので、限定価格については、不動産と取得する他の不動産との併合または不動産の一部を取得する際の分割等に基づいて、正常価格と同一の市場概念のもとにおいて形成されるであろう市場価値と乖離するという場合のものでして、例として、「借地権者による底地の併合」、「隣接不動産の併合」、「経済合理性に反するような不動産の分割」といったことを挙げています。

特定価格については、これも、市場性を有するという点では一緒ですが、法令等による社会的要請を背景とする評価目的のもとで、正常価格の前提となる諸条件を満たさない場合の経済価値となります。事例としては、「資産の流動化に関する法律または投資信託及び投資法人に関する法律に基づく評価目的のもとで、投資家に示すための投資採算価値をあらわす価格を求める場合」、「民事再生法に基づく評価目的のもとで、早期売却を前提とした価格を求める場合」、「会社更生法または民事再生法に基づく評価目的のもとで、事業の継続を前提とした価格を求める場合」といったものを挙げています。

それから、特殊価格は、文化財等の一般的に市場性を有しない不動産についての経済価

値を評価するものです。

1枚めくっていただき、IVSでどういった価格概念が規定されているかということをご参考として示しています。我が国の基準における正常価格と同等のコアとなる概念としてMarket Value、市場価値があります。これは、一番左の欄に書いてあるとおり、自由で公開された市場において想定される取引において達成されるであろう価格を評価する場合ということでございます。概念的にはほぼ我が国の正常価格と重なります。

次に、投資価値、特別価値、相乗効果価値というのがありますが、保有主体が資産の所有から享受する利益を評価する場合の3類型として示されています。投資価値、Investment Valueについては、所有者あるいは所有者となる予定の者にとっての価値。また、Special Valueは、特別の買い手にとって価値があるような、資産の特別な属性を反映する価値。Synergistic Value、相乗効果価値については、2以上の資産または権益を結合することで、個々の価値の合計額以上の価値となる場合のものです。

最後にFair Valueですが、特定当事者間で資産が取引される場合に合理的に形成されるであろう価格を評価する場合ということで、各当事者のそれぞれの利益を反映して、各当事者がそれぞれ互いに十分な知識を有して、取引意欲のある当事者間で取引される場合に見積もられる価格です。

3ページです。これは、資料1のほうにも例として挙げていますが、特定価格には、現在、「投資採算価値をあらわす価格」、「早期売却を前提とした価格」、「事業の継続を前提とした価格」という3つの類型がありますが、例えば投資採算価値については、ごくわずかな場合を除き、ほとんど正常価格に当てはまるのではないかという指摘があります。また、IVSの中では、先ほどご説明したInvestment Valueという概念はあるものの、市場価値として扱われていることが多いという指摘があるところです。

資料1に戻っていただき、2の個別論点についての(1)のところですが、このような状況を踏まえ、現行の不動産鑑定評価基準の「価格の種類」に関し、実際のニーズ等に照らして、国際的な基準も参考にしつつ見直しを検討する。例えば、平成14年改定において整理された特定価格の中の投資採算価値について、その後の不動産市場の実態等を踏まえて、正常価格との関係を再検討するなど、価格概念のあり方の検討を行うということをご論点として挙げています。

次に、(2)の条件設定、手順等についてです。資料2の4ページをご覧ください。

まず、4ページの左上です。現行の不動産鑑定評価基準においては、依頼目的に応じて

設定する「想定上の条件」について、実現性、合法性、また関係当事者及び第三者の利益を害するおそれがないかといった観点から妥当であるという、この3要件が満たされた場合でないとは付加することができません。また、手順については、現行の基準においては、右の緑色で示しているところですが、評価の基本的事項の確定ですとか、資料の収集・整理、各段階やるべきことがいろいろありますが、こういったことについて基準のすべてに則ることが求められています。

上記については、基準に則らない価格等調査という形であれば、現行でも行うことが可能でして、それについての詳細の説明は省きますが、4ページの右下、黄色い囲みのところで、価格等調査ガイドラインの概要で掲げておりますが、こういった形でやることは可能です。

一方で、赤のところではありますが、IVSにおいては、Scope of Work（依頼内容）で依頼者との間で合意すれば、より柔軟な条件設定、手順の適用が可能であるということで、IVSとの整合性を図る観点からも、こうした点について基準における位置づけを見直す必要があるのではないかという指摘があるところです。

そこで、資料1に戻っていただき、(2)ですが、「想定上の条件に関する現行の基準等の規定について、より柔軟な条件設定を可能とするべきかについて検討する」、また、「不動産鑑定評価基準に定める手順の一部の省略をより柔軟に認める必要があるかについて検討する」、さらに、「これらの論点について、証券化不動産の評価など直接の依頼者ではない利害関係者が広く存在するような場合があるといったことも踏まえ、評価目的に即した適正な鑑定評価が行われることについて特に留意して検討を行う」ということを掲げています。

次の個別論点(3)について、事業性が不動産の価値に大きく影響する場合等の評価のあり方についてということで、資料2の6ページをご覧ください。

具体的な例で示していますが、例えば、郊外の幹線道路沿いに単独で立地する大規模商業施設については、入居するテナント次第で収益力やその安定性が大きく異なってくるといっていますが、こうした事業用不動産に係る評価について、現行の不動産鑑定評価基準においては特段の規定がありません。

これについて、資料1に戻っていただくと、事業性や関係者等の個別の事情が価値に大きく影響するような、不動産を活用して行われる事業に係る不動産（事業用不動産）の評価のあり方について検討するというところで、課題を論点として挙げています。

次の（４）建物評価の充実について、これは資料２の７ページになります。我が国の不動産鑑定評価は、もともとの経緯から言えば、土地、特に更地の評価を中心にスタートしてきておりますが、現在、民間からの評価は土地建物一体の不動産が中心となっています。そして、不動産の証券化をはじめ、土地建物一体の複合不動産としてとらえる鑑定評価へのニーズが年々高まってきており、平成１４年改正の際にはデューデリジェンスの概念を導入したところ です。

しかしながら、昨今のニーズの多様化を踏まえ、さらなる充実が求められているということで、多様なニーズの例として、証券化対象不動産の評価と、中古住宅の評価の話を、７ページで挙げています。

資料１に戻っていただき、このような建物評価の充実について、民間からの評価ニーズの中心をなす土地建物一体の不動産の評価への適切な対応等のため、建物の評価手法の充実が求められていることから、建物の種類に応じて、評価手法の精緻化や簡易な手法の導入について検討することを、論点として挙げています。

最後に、その他の個別の論点ということで、資料２は８ページに記載があります。まずは、借地権、賃料の話ですが、現在、定期借地権についての評価の手法について規定はありません。また、継続賃料についても、あまり具体的な詳しい規定はない状況ですが、これについて、資料１にあるとおり、特に事業用不動産の評価のあり方とも密接に関係してきますが、定期借地権や継続賃料などの評価手法について検討する必要があるということです。

また、資料２の８ページの右側ですが、還元利回りには実際、マーケットなどで幅があるという諸要因を考慮し、一定の幅を持たせて収益還元法を適用するといった考え方について、鑑定評価とコンサルティングとの仕分けにも留意しながら検討する必要があるということです、その他の個別の論点として挙げています。

以上が、個別の論点についてです。

資料１の最後のページ、３ページについてです。これは、基準等の構成についてということで、資料２については９ページ以降になります。国において定める不動産鑑定評価基準等の構成ということで、もともとの不動産鑑定評価基準のほかに、今現在、基準に則って行われる場合や則らない場合も含めて共通の手続的なルールとして、価格等調査ガイドラインを定めています。

さらに、価格等調査ガイドラインの下に、それぞれ専門の目的別の基本的考え方という

ことで、財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的考え方、それから証券化対象不動産の継続評価の実施に関する基本的考え方を定めています。また、鑑定評価基準と価格等調査ガイドラインについては、それぞれ、運用上の留意事項も出しており、こうしたものが国において現在定めている基準の構成になっています。

また、次のページについて、詳細な説明は略しますが、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会でも、実務指針としてさまざまな専門分野についての指針を定めているという現状にあります。

次の11ページですが、現在、不動産の鑑定評価という概念については若干複雑なところがあり、法律上の「不動産の鑑定評価」というのは法3条1項の業務ということになりますが、この「不動産の鑑定評価」の中に、「鑑定評価基準に則った鑑定評価」と「則らない価格等調査」がまざっているとか、法律の概念の切れ目と基準の概念の切れ目、また財務諸表の場合の原則的時価算定とみなし時価算定の切れ目なども、若干ずれが生じていますので、多少理解が難しいというか、適用関係が若干複雑なものになっているという現状をご紹介しますものです。

で、資料1に戻っていただき、こういったことを踏まえ、現行の不動産鑑定評価基準や価格等調査ガイドライン等の体系について、先ほど2の(1)から(5)で説明したような内容面の検討とも整合を図りながら、海外投資家等を含む鑑定評価の利用者から見たわかりやすさ等の観点から、見直しを検討するということです。その際、今、国が定めている基準について体系を示しましたが、社会におけるニーズの急速な変化に迅速に対応できるよう、国が策定する基準等で定めるべき範囲・内容等について検討する必要があります。あわせて、鑑定士が鑑定評価を行う上で守るべき内容面での基準と、依頼者との関係等での鑑定業者が行うべきものも含めた手続上の決まりについても、規定について整理する必要がありますのではないかということで、論点として挙げています。

資料1、2の説明については以上ですが、続けて、前回宿題になっていた事項に関係し、参考資料1がありますので、ここで触れさせていただきたいと思います。

前回の部会で、不動産鑑定士と不動産鑑定業者の現状についてご説明しましたが、その際、井出委員と石橋委員からご質問がございましたので、今回、改訂・補足版としてお示しさせていただいています。

まず、改訂については、基本的にこの資料は不動産の鑑定評価に関する法律に基づく事業実績報告に基づき作成しているもので、前回は平成22年分が最新でしたが、今回、平

成23年のデータが出ましたので、詳細の説明は省きますが、18ページまで更新をしています。その際、平成23年から、例えば「基準に則った鑑定評価」と「則らない価格等調査」を区別して報告させるなど、調査内容の充実を図りました。参考資料1の1ページ目と2ページ目に、今回の事業実績報告の内容の変更、充実について説明してあります。

改訂について若干の留意事項があり、例えば7ページに鑑定評価書作成件数の数字などを挙げておりますが、平成20年との比較で、3年ごとに固定資産税の評価替えの年に件数が増えますが、23年がその3年前の20年より非常に大きくなっています。これは、先ほど申し上げた変更に伴い、例えば「基準に則らない評価」をきちんと回答するようになったとか、そういったところで若干連続性が絶たれている部分があるかと思えます。ご覧いただく際には、こうした点にご注意いただきたいと思えます。

以上が改訂版のところです。次に、ご質問のあった点の補足についてご説明します。

まず、19ページについて、図17に鑑定士の鑑定評価以外の周辺業務のビジネスの規模というのはどの程度かをお示ししています。これも、私どもがわかるのは事業実績報告によるもので、今回、平成23年に初めてこういった形で聞いたのですが、いわゆる「不動産の鑑定評価」という法律の3条1項の業務が77.3%ということで、一方、3条2項という隣接・周辺の相談業務等ですが、これが22.7%ということで、隣接・周辺業務の規模が全体の約4分の1を切るぐらいの割合を占めています。

具体的に、その隣接・周辺業務がどのような業務内容かということをお示ししています。個別にきちんと鑑定評価をとるというのではなくて、変動率のような形でとるものということで、課税の変動率等の調査、また固定資産の時点修正率等の調査ということで、一度鑑定評価をとったものについて、何らかの、路線価ですとかそういったものの変動率をとって調査をするようなものが主な中身です。依頼元としては地方公共団体と金融機関が大きな割合を占めています。

また、不動産鑑定士の年齢構成についてご質問がありました。これを図19で示しております。ご覧いただいたとおりですが、二山あり、大体、受験者の数が昭和48年ぐらいに多かったのが、ずっと昭和60年ぐらいまでにかけて減少し、平成10年ごろにまた増えたりしており、受験者数について大分その年々によって違いがあるので、こうしたことを反映して二山ができていないのかと考えております。

そのほか、鑑定士は9,000人の登録があつて、そのうち5,000人が鑑定業者に所属しているということは、残りの4,000人の活動実態はどうかというご質問があつ

たと思います。直接確認するすべがなかなかないのですが、1つには、この年齢別の構成を見ると、70歳以上の方というのが1,900人ほどいらっしゃるのですが、ご高齢でも活動されている方ももちろんいらっしゃると思いますが、業者に属していない鑑定士の方には、ご高齢で活動されていない方がかなり含まれているのではないかと考えています。また、そのほか、国税庁などの官公庁で働いている方もいらっしゃるのですが、こうした方などが残りの4,000人の中には含まれているものと考えています。

また、業者の事業規模、資本金別の収入がわからないかというご質問もありましたが、これは、データの制約から十分な分析ができませんでした。鑑定士と他の専門家との連携の実態についてもご質問があったかと思いますが、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会さんでの取組などは、前回のビジョンの紹介でもありましたが、個々の業者さんのビジネスベースでどういうことが行われているかということについては、把握するデータがありませんでした。

不動産鑑定士と業者のデータの補足について、以上です。

【前川部会長】 ありがとうございます。

それでは、今ご説明いただいた不動産鑑定評価基準等の見直しの方向性(案)について、ご意見、ご質問等ありましたらお願いいたします。

その前に、熊倉委員のほうから何かコメントありましたらお願いいたします。

【熊倉部会長代理】 わかりました。

5人の検討グループということで、実務に携わっている5名で2回、意見交換を踏まえてディスカッションをやらせていただき、ここにまとめていただいたような方向性を提案させていただいたわけですが、検討グループとしては、基本的な視点からの検討というものが1点、それからもう1つ、個別の論点からの検討と分けて、日常の鑑定評価業務とのかかわりの中で検討すべき事項がどういうものがあるかということで、広く意見交換を加えながら、分析、検討という形で進めさせていただきました。

ご承知のように、今もお話がありましたように、鑑定評価制度、1963年に法制化されましてから約半世紀を経てきたわけでございまして、鑑定評価をめぐる環境変化というのは、私ども、やっておりますひしひしと感じているところでございます。そういうものに対応する各施策もときどきに講じられてきておったわけですが、やはり立法当時の、今もお話がありましたように、公共事業等の用地補償を背景とした制度の主目的と、こういうところから、主として土地を対象とした、また制度としての鑑定評価制度という、そ

ういうあり方がやっぱり中心になっているということは否めない。

ただ、金融制度改革とかさまざまなこういう経済構造の変化というものを我々も感じておりまして、そういうものと、それからもう1つ、グローバル化ということで、不動産市場は非常に大きい変化をしたというのが、ここ、バブル崩壊以降の市場の状況だと思えます。

それともう1つ、それぞれの家族のあり方やあるいは相続等のさまざまな、住まい方に関する国民生活のあり方というものも変化しておりまして、そういうものから不動産鑑定に関する依頼内容の変化が大きく起きているというのが共通認識でございました。それは、依頼者の多様化であり、それによるニーズの多様化というものに、結果となって出てきております。

これらに適切に対応するということが必要なんだろうと。そのためには、鑑定評価に、今もまとめていただきましたが、**Scope of Work**ということで、今も条件設定は一部あるわけですが、これをさらに一層取り入れて、従来にも増して多くなってきた民需へこたえること、さらに民需の掘り起こしということで国民の期待にこたえるということは、鑑定評価制度へ求められることなので、その視点に立った検討を行うということが必要だろうということで、この検討グループでは一致いたしました。

また、その際に、制度としての鑑定評価と多様なニーズにこたえる鑑定評価、こういうものが一体のものとして不動産の鑑定評価に関する法律との整合性をとるということも、やはり重要なんだろうということでも一致をいたしました。

以上のような基本的な視点ということを踏まえまして、個別の論点について検討をさまざま行わせていただきましたが、これについては、我々、実務を行う上で日常的に不動産市場との整合性あるいは鑑定評価への多様なニーズにこたえるために、議論になる事項だということで、これらについては鑑定評価基準、留意事項、あるいはガイドラインなどの、今お話しがございましたが、全体の位置づけの再整理とあわせて検討を進めることが必要だろうということでも一致いたしまして、今のようなご報告をいただきました。

以上でございます。

【前川部会長】 どうもありがとうございます。

それでは、今、熊倉委員にコメントをいただきましたけれども、それを含めて、見直し案についてご意見がありましたら、よろしくお願ひいたします。

じゃあ、小林さん。

【小林委員】 先ほど、企画調整官のほうから、**Scope of Work**の説明の中で、国際評価基準、IVSでは、依頼者と鑑定士で合意すれば柔軟な条件設定、手順の適用が可能というご説明がありましたが、ちょっと私が危惧するのは、日本において粗悪な鑑定評価書といえますか、粗悪品が出るのを非常に危惧しております。アメリカの場合ですと、業務範囲を取り決めて、依頼者と鑑定士の二者の間だけであればいいんですが、これが、鑑定評価書ですから市場に出回ってくるということになると、やはり、ある一定の客観性といえますか、そういうものが求められるのではないかと思います。つまり、自由にスコープを決めて勝手に評価するというのはまずいだろうと思います。

例えばアメリカではUSPAPというのがあります。これはアメリカの不動産鑑定協会であるとかあるいは資産評価士協会など8つの鑑定協会がつくった鑑定財団というのがあるというふうに聞いておりますが、そこでは統一された鑑定評価基準というのがありまして、それは民間の鑑定評価の場合でも強制力を持っているというのを聞いております。それで、成果品が担保されているというふうには理解しております。また、そういう**Scope of Work**の場合、きっちりと決めることによって、アメリカは訴訟社会ですから、鑑定士のリスクを低減するような効果もあるんじゃないかと思います。

ということで、日本の場合でも、**Scope of Work**を取り入れたときに、そういう一定の標準書的なものをつくって、粗悪なものが出回らないような、そんなような工夫が必要かなとは考えております。

以上です。

【前川部会長】 USPAPっていうのは、粗悪品が出る可能性があるということでこういったものができたというわけじゃ……。

【小林委員】 いや、それはよくわかりませんが、基本的にはやっぱり、鑑定評価という点ではきっちりしたものを出していこうというのが背景にあるんだろうと思います。

【前川部会長】 IVSとの、依頼者との合意との関係は、USPAPはある？

【小林委員】 アメリカの場合ですと、たしか2006年ぐらいに**Scope of Work**を取り入れているわけですね。そこで多分、そういうような一定の統一された基準の必要性を感じて策定したのだろうと推測しております。

【前川部会長】 はい、ありがとうございました。

どこからでもいいですけども、何かご意見ありましたら。

【村木委員】 個別の論点でもよろしいですか。

【前川部会長】 はい。

【村木委員】 個別の論点で価格の種類、条件設定、それから事業用不動産、建物、定期借地権、継続賃料というのがばらばらに出ておりますけれども、いろいろ検討しておりますと、これは統一的に考えるべきだと思います。簡単に申し上げますと、鑑定評価基準の想定した、成熟したマーケットにおけるオフィスやレジデンスという一般的な対象の所有権の価格や賃料と、成熟していない田舎における商業施設やホテルなどの事業用資産の、しかも定期借地権という一定の期間性のあるものを、別々のものとして規定するのではなくて、1つの大きな原則があって、そのバリエーションとして流れの中で規定していくべきではないかと私は思います。

その中で、もう1つ、時間軸の中で考えておかなければならないのは継続賃料のことで、バブルの生成・崩壊がありまして、その大きなマーケットの波が鑑定評価にどういうふうに影響したのか、特に継続賃料の評価におきまして、鑑定理論の不足が露呈したのです。それも含めて鑑定評価の原理原則論というか、土地、建物の価格・賃料の本質を統一的に見ていかなければならないのではないかと考えています。なかなか難しいと思いますが、事業用不動産だからどうだ、別のものだというふうに考えるべきではないと思いました。

以上です。

【前川部会長】 今のご意見は、成熟した市場での鑑定評価と未成熟な市場での鑑定評価をある程度区分すべきで、ここで個別の議題で挙がっているのは、いわゆる未成熟なマーケットにおいてどのような鑑定評価を行うかという視点に立って、個別というよりも全体的に整理していくべきかというご意見というふうを受けていいんですかね。

【村木委員】 といいますか、完全に分けるのではなく、別物ではないということです。

【前川部会長】 別物ではない。

【村木委員】 原理原則をまず鑑定評価の基準に載せ、その流れの中で、どういう状況のときにはこう評価する、というような分け方をしていくべきではないかというふうに思います。

【前川部会長】 未成熟な市場でもいろんなタイプがあるということですかね。

【村木委員】 そうですね。

【前川部会長】 今、村木委員からそういったような意見を出されましたが、これに関

して、あるいは別のことでいいですけども、ご意見ありましたらお願いいたします。
もし、議論のきっかけで、何かそういった個別の話題でもいいですけども。

【巻島委員】 不動産証券化協会の巻島でございます。

ちょっと考えがまとまってないんですけども、依頼者プレッシャーの問題についてお話しさせていただきたいと思います。

J-REITの鑑定評価は、現状は、国交省さんが立入検査を始められたり、それから、自主規制機関である投資信託協会も運用業務全般について臨店検査をやっておりますし、証券取引等監視委員会も鑑定評価にとどまらず全体のプロセスを検査している。そうした中で、利害関係取引の依頼者プレッシャーという問題に対する疑念も、だいぶ解決されてきたように思います。そういうことを考えると、鑑定評価基準の改正だけでは解決できないことがあるのではないかという気がいたします。

最近、AIJ問題等があり、不動産の私募ファンドで運用業務の検証のために、運用会社に業務監査を要求する年金が出てまいりました。アメリカではSAS監査と呼ばれているんですけども、会計士協会が定めた基準に従って監査法人が運用会社の業務について監査をして、その適正性について検証報告書を出しています。年金がそういう報告書を出してくれと要求することで、運用会社の業務執行の適正性や公正性が確保されているというか、証明されています。日本の年金にもこの動きが広まるかについて、注目しています。

で、このような外部監査の仕組みというのが、不動産鑑定にもあっていいのではないかと。監査法人がやるのか、あるいは不動産鑑定士事務所がやるのか、そのための第三者機関をつくるのか、いろいろなやり方があろうかと思っておりますけれども、不動産鑑定の実務指針や運用指針に定められたことが適正に守られているかを検証する機関というのがもしもあれば、かなりシンプルに、自分たちのやっていることの適正性を証明できることになると思います。

本日ご説明された、基準の見直しについて賛成なんですけれども、基準を見直したからといって、その基準が適正に執行されているかどうかに対する世間の評価は、モニタリングの問題ですから、別問題であると考え、申しあげたような次第でございます。

【前川部会長】 これは、鑑定という範囲だけじゃなくて、例えば依頼者プレッシャーみたいなものに関しては、もう少し広く制度的に考えていかなきゃいけないんじゃないかっていうご意見でしょうか。

【巻島委員】 そうですね。J-REITの鑑定評価は、実物不動産はパブリックな取引市場

というのがありませんから、鑑定評価額が市場価格を証明するメルクマールとして取り入れられたわけです。しかし、利害関係人取引が焦点になった時には、みんなの目がそこに行き、鑑定評価の役割は当初そういうものではなかったけれども、突然利害関係取引の公正性を担保する番人の役割を負わされてしまった。そのため、評価プロセスの細かいところで手違いがあっても、不動産鑑定が利益相反行為懸念と連動する形で、疑われてしまう。

また、最近、J-REITは鑑定評価書すべてを開示すべきじゃないかという声もあります。目的は、投資家に対する投資判断情報の提供です。私は、義務化するのは慎重であるべきだと思いますが、個々のREITの判断で、投資家を呼び込みたければ開示してもいいし、運用会社を信用してくれっていうことであればすべては開示する必要もないと思いますが、鑑定評価には投資家に対する投資情報の提供という役割が新たに担わされようとしています。

そうした視点の異なる3つの役割が、鑑定評価に担わされる、それはちょっと、鑑定士の方に気の毒だなと思うんですね。鑑定評価以外の情報提供会社がもっと出てくるべきだろうし、それから、利害関係取引のところについても、鑑定は適正価格に対する意見でありますので、そこまで担わされるのは大変なんだろうなと思います。

【前川部会長】 REITの評価においてかなり多重な責任が負わされているということ、実質的に。

【巻島委員】 ええ、そうなんです。

【杉本委員】 ちょっとよろしいですか。

会計監査で、財務諸表監査というよりは内部統制監査なんですけれども、今おっしゃったような委託先について、委託業務を行うところについて、内部統制が十分かどうかという意味でも報告書を出すことは確かにあります。以前は、アメリカの会計士協会のSAS 70号というもので、日本でも監査基準の18号。今ではナンバーが変わりまして、アメリカのほうではSSAE 16号、それから国際監査基準保証協会のほうではISAE 3402号、それから、皆さんご存じのGIPS（グローバル投資パフォーマンス基準）のほうでも似たような基準を定めている部分があります。

ただ、これは委託先についての、基本的に外部に業務を委託している場合で、例えば、今話題となっている課題としては、クラウドコンピューティングをやるような場合に——クラウドの場合には、自分でサーバーを持っているのと違って、データ管理を相手先のほうにほとんど預ける——そういうようなときに、業務の委託先として信用し得るに足るか

という意味で、内部統制の水準について確認するというようなサービスとなります。鑑定評価という業務が、今言うような委任に近い業務になるのかもしれないんですけども、そのような関係に該当するのかどうか、業務の専門性や第三者性の問題からも、確かに考え方としてはそのとおり、おっしゃるとおりだと思うんですけども、監査基準上ぴったりはまるわけでもないと思うので、そこはちょっと考え方を整理していただいてもよろしいかなと思います。もちろんご存じのことだと思いますが。

【巻島委員】 私もぴったりはまるということではありません。おっしゃる整理が必要だと思います。

【前川部会長】 ほかに、今の関連のご意見でもよろしいですけども。

【石橋委員】 よろしいでしょうか。

今のお話、まさにそのとおりだと思うんですけども、ここの特に資料1の基本的考え方にあるように、証券化の業務というのは10年を超える形で実務が蓄積されてきたと。その中で鑑定基準の見直しをする段階に来ているのではないかということについては、私も全くそのとおりだと思います。

特に、個別の論点の1番目にありますように、特定価格の投資採算価値と正常価格は何が違うのかというのは、私もよく聞かれることがありますが、実際は証券化のマーケットに入った不動産について、例えばJ-REITであれば鑑定評価があつて、それに基づいてREITとの間の取引もされますけれども、実際に今度売却されて実需のマーケットに出ていく場合も、鑑定評価がまた出てくるわけですが、じゃあ入るときは特定価格で出ていくところは正常価格かとか、そういうことを考えても、哲学論争的にはいいでしょうが、あまり実益がない議論をしているような気がします。このあたりの概念整理は行っていく必要があるかなという気はいたしております。

ただ、一方で、この10年の歴史の中で、鑑定評価という意味でも事後的なことも起きたわけですし、それを踏まえていろいろと制度を見直してこられたという過去の事実があると思っております。

そういう観点では、この個別の論点の(2)のところちょっと疑問を感じていまして、最初の条件設定、横長の資料2の4ページ目の①の依頼目的に応じて「想定上の条件」を実現性、合法性、あるいは第三者の利益を害するおそれがないか等の観点を考えるというここは、まさに、鑑定士さんの知見なり見識が実際に問われるところであり、もっと鑑定士さんの考えが前面に出てくるという意味では、ここにより重きを置いた鑑定評価が出て

くることは私は歓迎したいと思っていますが、一方で、②の基準のところ、基準のすべてに則らなくてはいかんというところについて、資料1の見直しの方向性でいくと(2)の丸の2番目ですけれども、「手順の一部の省略をより柔軟に認める必要があるかについて検討する」という部分については、「検討する」ですから見直すと決まったわけではないということでしょうけれども、「省略をより柔軟に」というところが、どのような形で柔軟にするかによっては、例えば、鑑定書を複数見比べるような場合に、前提にされる基準が違っていると、ある鑑定書は基本事項とか不動産の確認とか情報の収集内容とかがきちんと従来どおりされていて、一方の鑑定事務所さんの書類は、その部分が一部分省略されているとなりますと、鑑定評価書を見て判断する投資家とすると、鑑定書の比較容易性というんでしょうか、あるいはその信頼性といいますか、こういったところについて少し疑問あるいは不安が残るんじゃないかなと思います。

特に、先ほど巻島委員からもご指摘がありましたが、過去の例からいっても、基本的に投資という意味では、売主側の鑑定書は売主のプレッシャーを受けている中で出てきたものというふうなとらえ方をするものだと思うのですが、そういう中で、この基準がまちなちになるってということなのか、それとも一律に規制あるいはガイドライン的にこれは今後は要らないという形にしてしまうのか、いずれにせよ、そこは十分に信頼性が担保されているということが理解してもらえるよう説明できる内容にしないといけないのではなかろうかなと思います。

それから、3点目の、事業性が大きく影響する場合ということで、ショッピングセンターが事例になっていましたけれども、まさに現実にはそのとおりだと思います。しかし、資料2の6ページ目だと、事例で挙がっているのが、「人気のテナント(大型スーパー等)の入居があれば」とありますけれども、まさか、世の中の的にこのテナントはブランドがありますとかいうようなことでされるわけじゃないでしょうし、あるいは格付に何かよりどころを求めるのか、業界ではホテルや介護施設なども含め、オペレーショナルアセットというような言い方をするように事業者によって価値が変わる場合の、そのオペレーター的能力まで鑑定士さんが評価した上で考えるという意味なのか。ここについてはどういう整理をされているのか教えていただきたいなと思います。

それから、あと1点、申しわけありません。4点目の建物評価のところは、これはまさに、ここに書かれているようにすごく重要な問題だと思います。特に、先ほど出ていたように、建物の鑑定評価が会計とか税とかにも影響を及ぼすという意味で、そのあたりも十

分整合性がとれる形での検討を行っていく必要があると思います。

いろいろ申し上げましたけれども、以上です。

【前川部会長】 今、3点か4点、ご指摘いただいたんですが、まず、いわゆる条件設定とか手順について、鑑定評価の信頼性とかあるいは比較可能性ですね、比較の容易性といったようなことから、条件設定を緩くするとか手順云々について慎重であるべきだという意見だというふうに考えてよろしいんですか。

【石橋委員】 この条件設定の実現性とか合法性とか第三者の利益を害するおそれがないかというあたりは、私は、それぞれの鑑定士さんの判断なり見識がより一層色濃く出てもいい世界だと思っていて、ここについて私は、より柔軟にするということは望ましい流れかなと思っています。

一方で、資料2の4ページ目の②にある基準については、今まで、例えば、鑑定評価の基本的事項の確認をちゃんとやりなさいとか、資料の収集・整理はできる限り網羅的にやりなさいというふうに決めてこられた、それはそれなりの理由があってそうなってきたはずだと思うんですね。そういうものを前提に、鑑定書を見る側、利用する側は今見ているわけです。それが、委託者との合意で変えられるというような柔軟性の方向で検討するのか、それとも、そもそも基準そのものとして、今後はエネルギーをかけて精緻な確認なり情報収集をする必要はなくて、このレベル観でいいよということで統一するつもりなのか、そのどちらの方向観かによって、しかも、鑑定書を見る側、利用する側にそれをきちんと理解してもらわないと、信頼性を失わないかという不安がありますというふうに申し上げました。

【前川部会長】 もし、熊倉委員……。

【熊倉部会長代理】 はい。今のご指摘の、制度としてのワークのさせ方ということだと思うんですけども、これ、検討グループでも同じ議論がまさに出まして、我々今まで積み重ねてきたのは、やっぱり制度としての信頼性をどうやって保っていくかという問題だったわけですね。とはいっても、やっぱり、その一方ではサービスとしてのソフト提供という意味では求められる。ここをどうやってバランスとるかということで、今、この検討グループの中でおよそ一致しているのは、場面と、それから、例えば証券化の場面であっても、内部で検討するだけだったら、これはフリーでもいいのかもしれないねと。だけど、例えば取得の部分で、外部の方に広く公表するような場合だと、これはもうしっかりしたものしかだめよというふうに、それを基準の中で書くのか、どういうふうに担保する

のかというのはあるんだけど、そういうやり方で、必要な場面に応じて利用の仕方と合わせて組み合わせをしていくことによって、ある程度固定的というか制度としてしっかりしたものしか、ある意味では動けないようにする場合と、それから、非常に柔軟性を持たせる場合と、両方あるんだろうなというふうに、そんな議論になりました。

あわせて、それをどうやって担保するかというと、やっぱり、鑑定士の団体である不動産鑑定士協会連合会の中で、そこに、さっき巻島委員からもお話がありましたような形で、中でどうやってうまく持っていくか、仕組みを担保しながら走れるような形をとっていくかというところが、これはまた我々の課題なんだろうと。特に、連合会というのは、規制団体ではないとはいっても、やっぱりある意味ではそういう側面を持っていく部分と、フリーの部分とのバランスをどうやってとっていくかというような議論をしておりますので、そういう検討の方向が多分正しいんだろうと思います。

あと、じゃあ、村木さんから。

【村木委員】 3番目のご質問だと思います。旧鑑定協会ではずっとホテルとか商業施設などオペレーショナルアセットの評価に関する委員会の委員長を、現在は不動産鑑定士協会連合会の中で、ヘルスケアの関係の留意事項を検討しているグループの座長を務めさせていただいています。そこで考えていますのは、不動産鑑定士がいわゆるオペレーショナルアセット、商業施設やホテルを評価している対象は何か、土地と建物という物理的なものだけなのだろうか、それはおそらく違うのではないかと、ということです。

特に商業施設やホテルの評価で、鑑定評価基準には最有効使用の原則というのがありますが、使用方法の最有効というところは規定されていますけれども、イオンなのかヨーカドーなのかという個別企業のところまでは特定しないのですね、鑑定評価としましては。

しかし、現実問題としては、イオンなりヨーカドー、あるいはホテルならばヒルトンなのかニューオータニなのか、そこでやっている特定のオペレーションをベースに評価したものを、これが最有効使用ですと認定し、判断して、土地建物としての鑑定評価をやっているのです。

実は、鑑定士がやっているオペレーショナルアセットの評価では、幾分、事業評価をやっているとして、事業計画等をきっちり見ながら、その実現可能性等をできるだけ短時間の間に検証しているのです。ただし、株価評価のときのインカムアプローチにおける事業評価とやり方はよく似ていますけれども、そこまでキャッシュフローの将来性というところを鑑定士が予測できているかどうかは、若干じくじたるものがあります。限られた時間で

限られた費用で、できるだけ資料、情報を集めて、その中で事業性を判断した上で、事業を含んだ土地、建物という形で評価しているのが実情だと思います。

それは事業の評価なのか、不動産の評価なのか。では不動産の評価とは何なんだろうかと、先ほど統一的に評価するべきだというお話をしましたが、地方におけるオフィスやレジデンスであったとしても、地元企業がいなくなればオフィスやレジデンスも全く需要がなくなってしまうわけですから、そのオフィスやレジデンスは幾分その事業性を含んだ、事業に影響される土地、建物だというふうに考えることができると思うのです。そういう場合評価は、単なる土地建物、物理的なものではなくて、事業性を含んだ評価であるという認識でおります。

【石橋委員】 つまりはこういうことでしょうか。既にそういう用途の鑑定評価の際には、少なからず事業内容や事業者の評価に踏み込んでされていると。ただ、今まで、基準の中では、そこまできちんと明記していなかった部分を、評価基準の見直しに当たって明確にすべきじゃないかという理解でよろしいでしょうか。

【村木委員】 そうですね。ですから、事業を継続することが前提ではなくて、やめるかどうかという判断は多分鑑定士がしないといけないのではないかと、思うように思います。

【白田委員】 今のお話とも関係がありますが、お話を聞いていてやはり非常に気になる点は、先ほど杉本委員からもお話しがあったように、公認会計士との関係です。

昨年個人的に関係ありますある会社が、減損目的で同じ物件について3人の異なる鑑定士さんに鑑定を依頼したら、出てきた評価額が全く違っていたそうです。ただ、依頼する側は専門ではありませんので、REITにかかわるような業務を行っている企業は別として、個別企業が鑑定士さんに鑑定評価を依頼した場合に、専門知識を持って鑑定目的などを的確に伝えられるかと言えば、実はそうではありません。しかも、場合によってはあまり詳細に鑑定目的を言いたくない場合もあるかと思います。企業側が理由を明確にせず、しかし保有する資産の鑑定評価をお願いしたいという場合には、鑑定士側は評価を類推で行うしかなく、また企業側も鑑定結果を自分の目的に合った評価結果であろうと思込む場合もあるのではないかと思います。

つまり、今お話しがあったような、いわゆるブランド資産的な要素は、インタンジブル（無形）な要素を含んだ評価になりますから、依頼者側の思惑と評価者側の考えとの間に、非常に大きな幅つまり誤差が生じるのではないかと、思うのです。しかも、そのインタンジブルなものを含んだ資産を、企業側が突然次の年に売却してしまったり、ビジネスをやめ

てしまうという時に、既に出された鑑定評価を元に第三者がその企業に投資をしていたとします。突然事業内容が変わってしまい投資の期待どおりにならなかったといった際の、変な言い方ですが、責任はどこにあるのかと。これはその他の事業も同じではないかと思われるかもしれませんが、一般の事業はすぐに他の企業に売り渡す、また廃業するということが困難です。一方不動産はすぐに転売も可能ですし、転用も可能です。

このように考えますと私はやっぱり、監査の側面からみれば、例えばホテルや旅館のような事業ですと、当然に建物が付随している資産ですから、会計士側には実査という責任は当然あると思うんですね。紙で鑑定士さんからいただいた鑑定評価結果だけを見て、はいはいと資産額を確定してしまうのはいかなものか、公認会計士はやはり現場へ出向き現場を確認する責任があると思います。昔の大学の会計監査でいうと、図書館へ行って全部本があるかどうか調べる必要がありました。つまり実査です。大学にとっては本が一番額の多い資産ですから。それは何十万冊もあります。でも資産価額を決定する重要な要素ですから自分の目で確かめる必要があります。つまり、不動産に対して実査を行う義務は会計監査人にとって非常に重い責務だと思うのですが。どうも鑑定士さんとのすみわけがされているようで、どこまでが会計士の責務かが明確ではなくなっています。鑑定士さんからいただいた評価書をただ信じるという事で良いのか、公認会計士も例えば鑑定士の方と一緒に実査をすとか、意見交換すとか。そうすれば、このような財務数字が出るはずはないと、このような財務結果にならないのではないかと思う事がしばしばあります。事業の予測についても会計士は会計士の目線で将来キャッシュフローを見積もるであらうし、そのときに資産から生み出される便益の部分については、鑑定士の方との協働というか、一緒に働くという指導を公認会計士協会などもしても良いのではないかということが1点ですね。

それから、昨今の事件を見て思いますのは、公認会計士の処分等については、金融庁や公認会計士協会などが当たりますが、市場全体については証券取引等監視委員会という監視・摘発を行う第三者機関があります。お上でもないけれども協会、連合会でもない。そういう、不動産の鑑定や評価に係る独立した第三者機関、監視団体、つまり監視委員会のようなものがないのだろうかと思うのです。そうすると、何か事件や問題があったときに、例えば処分云々といっても、おのおのの立場を考えるとなかなか処分しにくい、また今の法律では処分できないなど、しかし社会的な影響を考えた場合には、やはり処分がふさわしいような場合に、関わった鑑定士に対して意見が言える、勧告や警告ができる

お墨つきを持った何かこう独立機関のようなものをつくれないうのだからかなというふうにずっと思ってきたのです。

この2点について、意見というかお願いというか、質問に近いものでしたけれどもご検討いただけないかと思っております。

【前川部会長】 最初のはちょっと置いておいて、後半のほうは、何か監視委員会のようなものは連合会の中にあるんですか。

【熊倉部会長代理】 連合会の中に、今度、第三者ということで、弁護士、会計士さんに入っていて、審査会というようなものはつくらせていただいて、これから動くところなんですね。一定の立ち入り等の検査もやったり、申し出に対しての審査もやるというような形で。ただ、今、先生のお話しなのは、それは別の、連合会とは別組織でという。

【前川部会長】 連合会とは別にね。第三者のね。

【白田委員】 そうです。例えば公認会計士協会も処分を出したりしていますが、いろいろ立場的に難しい場合もあるようですから、もう少し独立した、しかし官ダイレクトでもなく、ほんとうに独立した、官に近いような機関があれば良いと思うのですが。

【熊倉部会長代理】 どういう世界が。

【白田委員】 それこそ証券等監視委員会のようなものですね。

【熊倉部会長代理】 まあ、あれですと官です。結果的にはあれも……。

【白田委員】 ええ。SEC（米国証券取引委員会）とかもそうかもしれないですけど。やっぱり……。

【石橋土地鑑定委員会常勤委員】 ちょっとよろしいでしょうか。

白田委員のほうから今意見がありました。類推の世界で正しい不動産の価値を見出すことは、これはできないことなんですね。鑑定士はおそらく、依頼者の思惑というのが何かは感知してわかっているため、本来は適正な条件設定をしたいと思っておりますが、先ほど依頼者プレッシャーの話がありましたようになかなかそうはできない。すなわち、依頼者のほうとしては思惑があって、こういう価格をつけたいという場合に、不当な鑑定が発生するわけです。

そのように考えると、先ほど石橋委員のほうから意見がありましたけれども、条件の設定を必要以上に緩めるべきではないと思います。条件を緩めていくというのは、鑑定評価というよりもコンサルティングの範疇に入っていく内容であると思うんです。

最近私も国のほうから見ていると、不当鑑定が非常に多くなってきています。その内

容を見ると、1つは条件設定なんです。正しい条件設定をして鑑定評価の手順に従っていないために不当鑑定を出している。場合によっては、条件設定が非常にあいまいである。また、依頼者のほうで依頼目的の内容を十分にわからないために、後で条件を修正またはつけ加えていくということで混乱してしまうというのがあります。

さらに、条件設定以外の問題は市場分析です。適切な市場分析をすれば正しい価格が出るんですけども、そこをあいまいにしてしまうということなんです。私たちとしては立入検査等を通してそこを的確に見破っていくことが求められています。皆さんもご承知のように、昨年、かんぽの宿の問題がございました。それで、国としても行政処分なり行政指導をいたしました。考えてみれば、ちょっと言いにくいのですが、依頼者プレッシャーのようなものが多分にあったかもしれません。そのように考えると、先ほど巻島委員からもありましたが、鑑定士だけの問題じゃないのかもしれませんが。しかし、私たちとしては正当に鑑定をやらなければ、業界として信頼を失うことになりますので、不正に対しては適切に対処してまいりました。本来であれば、弁護士や公認会計士といった他の資格者との連合とか、場合によっては、クライアントである企業等との第三者機関によって監視するというように、制度として確立していかなければならないのではないかと思います。

先ほども企業のガバナンスの話がありましたが、実際にはそういうふうにしてもらいたいけれども、なかなか、うまくいっていないのが現実です。そういう意味で、鑑定評価上の問題だけではなく、周りの環境というのを整備するための議論も必要ではないかと思えます。

【田島委員】 よろしいですか。

私も同じような問題意識は持っているんですけども、やっぱり鑑定評価も、例えば、ある路線価とか地価公示価格を基準にして、それで形補正をやったり、前面道路の幅員をやったり、あるいは容積率で、機械的に計算で当てはめていけば出るような価格というのがあるという、それでいいということであればそれでよろしいんですけども、今のいろんなニーズからすると、そういったものではない価格が求められている。そのときに、いくらきっちり基準とかを定めても、やっぱり、同じものをこちら依頼者として同じ資料を渡してお願いしても、2つの鑑定士さんに聞けば違う価格が出るわけですね。ですから、唯一これが正解という価格はないという、そういう世の中だと思うんですけども。

そういう中で、何を私どもとして求めるかという、どういう情報をもとにどういう根拠でどういう考え方でこういう価格を導き出しましたというところが一番有益なわけだし

て、そこはやっぱり、評価を依頼したときに評価書の中にきっちり、参考資料も含めて説明していただくというのが一番ありがたいかなと。

そういうものがあれば、それを第三者が見ても、こういう考え方のもとにこれは出た価格なんだということがわかるし、その中でいろんな基準とかを省略していいということではなくて、それぞれの基準についてどういう考え方でやったのかというのをきちんと記載していただくというのが有益かなと思っております。

【前川部会長】 田島委員が言われたように、基本的に不動産のマーケットは不完全ですから、かなり価格に幅があるように思うんですね。だから、どういうふうに判断したかっていうのはかなりやっぱり重要で、いろんな意見があるわけですけども。白田委員が言われた事業用不動産に関してもそうだと思うんですけども、実は、マーケット、ないんですよ。だから、事業用不動産もそうで、本来だったら、経済でいえば完全に分配が成立すれば分ければいいんですけども分けられない。かつ、事業用不動産のような場合には、マーケットが実はなくて、そこにあるだけなんですよ。だから、ある意味でその事業用の評価をすると、いわゆるマーケットプライスではなくて、今持って、保有した場合に継続価値なんですよ。だから、その辺が、そういったマーケットがないところでどういった意見表明をしていくかというのが、やっぱりかなり重要なかなという気はしますね。

【赤井委員】 今のお話とも関係してくるんですが、今回の見直しの方向性って、ここにも出ていますけれども、大きく分けて2つあると思うんですね。まず1つは、大枠の話として、今の、条件をどうするか。これは極めて、どちらに持っていくかというふうなことによってプラスマイナスはあり得るので、皆さん議論されていたとおり。一方で、極めて技術的な話で、建物についての基準であるとか、あるいは、現実問題として、ある程度還元利回りについては幅を持たせたほうがいいんじゃないかといった論点。これは従来からずっと議論されてきて、ある程度煮詰まってきたと思います。

で、後半はいいと思うんですが前半のところを。前半のところでは私が思いますのは、基準は緩めてもそれはいいと思うんです。そこに一定の公益性があれば。そうすると、要は、バランスをどこに持っていくのかというような議論になる。そうすると、やはり、どうしても鑑定評価部会というところは技術的な話になってしまうんですが、一番大前提のところとして、そもそもこれを、例えば官需から民需への対応とか、あるいは国際的な基準への対応というふうな言葉が典型的には出てますけれども、要するに、これによって鑑定士さんたちが何をされようとしているのかを確認する必要がでてくる。

これは、ある意味ではビジネスモデル自体の見直しになるかもしれない。それが極めて正しいことであって公益性があれば、他である程度不利益が発生するかもしれないような基準の見直しを緩和という方向で対応するということもあるかもしれない。それがないのであるとするならば、何ゆえ今、緩和しなければならないかという、そういう議論におそらくなってくる。

そうすると、おそらく、これをするによってどういう効果が期待され、したがって、しばらくたってから効果を検証して、そこに妥当性があったのかどうか再度見直しをかけるということも将来あり得るかもしれませんが、そういうフレームワークというふうなものをあらかじめ持っておかないと、技術的な隘路に入っていく議論の中で、基準の見直しで一体何をしようとしているのかわからなくなってくる。プラス、それに加えて、そういう方向性の議論というのが鑑定士さんたちの間できちっと煮詰まっているのかどうか。必ずしも後追的に制度がついていなくても、先導するという考え方もあると思います——フォワードルッキングですね。しかし、やはり、一定程度、鑑定士さんたちが、一体それによって何を狙っているのかというところが見えてこない、議論の前提のところちょっととまってしまう部分があると言わざるを得ないわけです。

先ほどの、いわゆる神学論争的に、基準を緩和するということはよくないという意見が一方である半面で、やっぱり緩和したほうがいいと。どの辺に持っていくんですかというところが、やっぱりその議論をある程度詰めていかないと、そのもって行き方を判断することがなかなか難しいのではないかなと思うんですが、そのあたりというのはどうなのでしょう。

【前川部会長】 どうですかね。大卒のまず、特にこの部会では、それがむしろ重要かもしれない。技術的な問題よりも大卒をどうするかという、その辺、どうですか、部会長代理。

【熊倉部会長代理】 私は、大きな流れとして、やっぱり、民間の取引の中あるいは個人の生活の中に顕在している不動産の評価とのかかわりでのニーズというものに対して、しっかり答えていかないと、鑑定士制度そのものは独占業務という位置づけを与えられているがゆえに、逆にいうと、それは対応していかないと、制度が社会経済全体についてネックになってしまうという……。

【赤井委員】 だから、それは、価格等調査ガイドラインで対応するんじゃなくて、鑑定評価基準自体を見直すということになるので、今申し上げたような目的を示す必要があ

るわけです。

【熊倉部会長代理】 見直すことによって対応するというをしないとですね。と思います。もうまさに、ご懸念の部分というのは全くそのとおりだと思うんですね。ですから、鑑定士の中にも、自分はそういうところはやらないという人もあるいは出てくるのだろうなというふうには思います。で、一方では、積極的にそれに取り組んでいく人という形が、多分あるんだろうなというふうに思うんですね。ですから、それはそれぞれの鑑定士さんが自分のビジネスというかビジネスモデルの取り組み方をそれぞれ決めていく枠を、全体をつくっていくのが、鑑定評価基準のあり方だろうなとは思っていますので、全員が多分それをやるということでは必ずしもないだろうと。

これは、現実には、こちらの参考資料1にも出ていますけれども、地方と都市部でやっぱりニーズが全然違ってきていますし、あり方も違ってきます。ですから、それはそれでいいんだろうなと。ただ、今現在取り組んでないだけで、まだこれから可能性のある部分についても、どうやって広げていくかということはやっぱり必要だろうなと。それをするためには、この考え方というのは、基準をある程度弾力的にする部分とそうでない部分をしっかり整理をして、やりやすくすることがどうしても必要だろうなと、そんなふうに思いますね。

【赤井委員】 私、決して、鑑定士協会連合会さんを困らせようとして言っているわけではないんですよ。

【熊倉部会長代理】 ええ、わかっています。

【赤井委員】 むしろエールのつもりで言っているんですけども、要は、やっぱり、した場合は、効果の測定みたいなことって後から問われるわけですから。

【熊倉部会長代理】 そうですね。

【赤井委員】 だから、今おっしゃるような形で、地方と都会では違うので何でもいいんですよってぼわっと言うと、じゃあ何もしなくてもいいんじゃないですかという議論が当然成り立つので、少なくとも全員が何か右へならえってするということではなくても良いので、どういう方向性を目指していかれるのかということについてはやっぱり一定の絵を示していただくというようなことが、極めて重要なことではないかなと思う次第です。

【前川部会長】 石橋委員が言われた、いわゆる第三者が見て比較可能性。いろんな、フレキシブルに評価した場合に、ある鑑定によっては条件の設定の仕方が違うということになった場合に、当事者間では、依頼者間ではいいかもしれませんが、第三者に渡

ったときに、第三者がどう評価していいかという問題。石橋委員が投げかけた問題ですけども、これについてはどうなのでしょうかね。

【熊倉部会長代理】 だから、検討グループの中でもその話が出たときには、第三者に転々と渡りするような案件であれば、それはやっぱりまずいよねと。まずいというのは、自由にやるのはまずいでしょうねということなのかなと。そこが、ですから、例えば証券化の部分でわかりやすいのを聞くと、買うか買わないか、いろいろ検討の中でしようというときには、これはこういう条件で買ったら、例えばローンがこれだけの要件で買ったらどうだとか、いろんな部分があるんだろうなと。それは、中で検討する限りにおいては、いろいろな条件をつけてやっていいんだろうなと。

ただ、それは、あくまでもその範囲でしか使っちゃいけませんよということだと思っただけですね。そこをクライアントさんとお約束をして、しっかりその歯止めをかける。で、フリーに出ていくものは、どんどん転々と、ある意味では広く広告され、場合によっては評価書そのものが、先ほど巻島委員がお話しなさったように、広く開示されるようなものであれば、それは一定の枠がはまるような形ってというのがやっぱり場合によっては必要なんだろうねと。そのバランス。では、そういう取り決めをどういうふうにするか。それが、Scope of Workの使い方をどういうふうに決めていくかということなんだろうねというお話だったんですけどね。

【前川部会長】 それ、クライアントが悪用するという。

【赤井委員】 先ほど土地鑑定委員会の方がおっしゃったように、鑑定というのはコンサルティングじゃないんだと。はっきりおっしゃった。一方で、ここで、コンサルティングへの対応が重要だと。要するに、その概念をどうするかということなんだろうけれども、要するに、そういう方向に進んでいこうと積極的にされるというふうなことなのか。つまり、今はそうではないんだけど、これからはそういうものであるというふうにお考えになるのか、ということですね。

【熊倉部会長代理】 今でもそういうことをやってらっしゃる方はいると思うんですけども、もっとそっちのほうを積極的にやっていかないと、やっぱり社会の……。

【赤井委員】 そのためにはこの条件緩和が必要なんだと、そういうことなんですかね。

【熊倉部会長代理】 必要だという、そういう理解。

【石橋委員】 すみません、よろしいでしょうか。

今の熊倉委員のお話は、例えばこの資料2の11ページの、今までの1項業務と2項業

務の違い、それから鑑定評価基準に則った鑑定評価と則らない鑑定評価はこういう位置づけにありますよということかと思えます。ピンクの部分とオレンジ色の部分の線をどうして3分の1ぐらいのところで切られているかもよくわかりませんが、このピンクのところをどんどん右のほうにやっていきたいというお話なのか、それとも、要は2項業務という分け方自体がややこしいので、平たく言うと、1項業務、2項業務を含めてすべて、極論かもしれませんが、鑑定評価基準を緩和することで2項業務を取り込んでいくというようなイメージでおっしゃっているのか、その辺がちょっとよくわからないんです。

【熊倉部会長代理】 最初に、基本的なところで、不動産の鑑定評価に関する法律でいう鑑定評価と、それから鑑定評価書とは今ずれているわけですね。これはやっぱり一致させましょうというのが基本ですね。ですから、3条1項はすべて鑑定評価書。今は3条1項でも鑑定評価書という形じゃなく書かれている。ただ、そうすると、今でいう則ったものと則っていないものというのが1項の中にあるわけで、それはタイトルを分けているという実態があるわけですが、そのときにどう使い分けをするかというところを、鑑定評価書で全部タイトルを出しながら条件のところの中を整理していくという、そういう分け方で考えたほうが使いやすいかなという。外の人から見ると、何でこれが、経済価値を判定しているのに鑑定評価書ではないんですかっていう質問には、何とも答えられないなということになっていますけどね。

【石橋委員】 鑑定評価基準を緩やかにして、1項業務がすべて鑑定評価基準に基づく業務で、いわゆる鑑定評価書ですというようなイメージで、今、私は受けとめたのですが、それでよろしいですか。

【熊倉部会長代理】 はい、そうです。

【石橋委員】 そうすると、いわば、前提が少し緩やかなものもあれば、第三者に見せるからきちんとしたものもあり、どちらにしても、今までの言い方で言えば、それは正常価格は正常価格ですと。だから、価格を判定するに当たって、より精緻にしたから何か新しい価格に変わるということはあまりないということになるわけですかね。

【熊倉部会長代理】 そうだと思いますけどね。

【開出企画課長】 ちょっと事務局から発言させていただいてよろしいでしょうか。

11ページの図で、ピンクの部分がちょっと3分の1ぐらいで、少ないんですが、これ、あまり意図はなくて、文字数でこうなっているんですけども。我々のもともとの発想とか目指しておりますのは、やはり、不動産の鑑定評価に関する法律上の1項、2項と

というのは明確に規定がありますので、法律上の鑑定評価であっても、鑑定評価基準に則ったものと則らないものと、ガイドラインに則るものというのがやはりわかりにくいだろうと。国際的にも非常に説明しにくいというのはもともとありまして、方向とすると、このピンクの部分、①の部分、第1項の鑑定評価業務と、完全に一致するかどうかはちょっとわかりませんが、そこに広げていこうという方向で考えているというのが基本です。

ただ、そのときに、今まで実務というか、実際上の必要がありましてガイドラインでそこを拾って、条件の設定を若干緩やかにするというのは拾ってきておりますけれども、そうしますと、それをやはり鑑定評価基準の中にきっちり書いていくということになると思いますが、それは、必要な部分はやっていく必要があるんじゃないかと。

ただ、そこで、今日もかなりの部分、ご意見が出ていますけれども、条件設定を依頼者と鑑定士の間でやることについて弊害というのは非常に大きいということがありますので、何でもかんでもいいというものじゃもちろんありませんし、例えば証券化不動産だとか、会社法で認めている現物出資の場合の鑑定時の評価というのは、非常に重みがあるわけですので、そのときに話し合いでこうしましょうというようなことは、極端に言うのだめなわけなので、そういった場合はだめということもあるでしょうし、その条件の緩め方と範囲はすごく議論になるところだと思いますけれども、それはまさにこれからご議論いただきたいと思っているところなんです、そういった位置づけの中やっていくということが必要かなと思っています。

それと、基準でどう書くかという話と、あと、倫理といいますか、鑑定士さんと依頼者の間で守るべき基準外の倫理基準みたいなものも必要じゃないかというようなご意見も、お話し合いの中ですし、あと、モニタリングですね、どうやって適切かをチェックするかということもありますので、そこをセットでやっぱり考えなきゃいけないと思っておりますけれども、ここの考え方自体は、11ページの図でいいますと、そんなような方向でということ事務局としては考えているということでもあります。

【前川部会長】 じゃあ、白田委員。

【白田委員】 お話を伺っていて、公認会計士も監査業務とコンサルティング業務というのがございまして、エンロン、ワールドコム的事件の際にいろいろ話題になりました。それで、コンサル部門をどの監査法人も持ちながら、それらを別法人にしておりまして、それでも、外から見ると相入れてやっているように見えるんですね。ところが実際にはそ

のようなことはなく、私がいた監査法人は、何%以上のコンサル業務を受けるとも監査できなくなるような規定がありました。ですから、その独立性の担保というか。例えば社会へのもしくは第三者の利害関係者への影響の大きな鑑定評価の場合、例えば現物出資であるとかそういうときに鑑定士が依頼人と話し合っ、じゃあこのぐらいで決めましょ、という事はやはり問題ですよね。鑑定士の立場は独自性というか公平性を求められているわけですから。

ですから、そういう独立性を求められる部分と、コンサルもどんどんやりましょという部分はあっても、それは、会計士で言う所の税理士さんのように、経営者の相談に乗りながら、戦略的な不動産運営のコンサル業務をする場合と、独立した鑑定を行う立場とでは、きちんと何か線が引かれていて、この業務はこういう立場のこういう第三者として独立して鑑定評価のできる人がやりなさいとか、何かそこに振り分けができないと、コンサルもやり、さらに鑑定評価書も書きますよとなると、やっぱり依頼者との関係も近くなるでしょうし、逆にオピニオンショッピング的になってしまいそのような鑑定士さんにはほとんど依頼が集まるようになってしまうのではないのでしょうか。何かそこに独立性を担保することによって、コンサル業務と本来の鑑定業務とがきちんと分かれていくような仕組みづくりができると、第三者からすると非常に信頼性が増すのではないかなと思います。

【開出企画課長】 おっしゃるとおりで、2項の説明がちょっと漏れていましたけれども、まさにおっしゃるようなイメージでして、先ほど赤井委員からも官需から民需へということで、民需を掘り起こすような方向でなのかというお話がありましたけれども、我々の問題意識は、むしろ民需をどんどん広げていこうというのと別に、鑑定評価の中でかなり証券化等の、昔は地価公示とか土地の更地評価だけだったですけども、もう実際出てきていますので、それに追いつけてないんじゃないかなという意味の、鑑定評価基準を見直さなきゃいけないということと、まさに2項のコンサル業務はもう少し民需を掘り起こすような面もこれから出てくるんじゃないかというところで、そちらはそちらで考えなきゃいけないんですけども、やっぱり1項と2項というのは分けて考えなきゃいけないという問題意識を持ってまして、その意味から、1項で緩やかにするといっても、ここまでは許されるというか、ここは適切でないという限界というのはあると思いますので、そこは踏まえながらやっていく必要があるなどは思っております。

【前川部会長】 ほかに。

【熊倉部会長代理】 今の白田委員の1項と2項、コンサルティングと評価ということ

で、組織が大きい鑑定機関ですと、当然、コンサルティング部門と分かれているんですね。問題は、数人ないし、極端な話、1人でやっている。実際、鑑定業者って、1人の人が8割ぐらい、数人のやつも入れると九十何%というところですか、そこがどういう行動をするかという話だと思うんですね。で、実態的にはおそらく、今も、私はこちら、私はこちらというふうに、結果的には自分の得意な分野というのをある程度持ってそっちへ行きますので、自然に分かれると思うんですけども、ただ、ご指摘のように、あるときこっちをやって、同じ人に対して鑑定評価をやるみたいな部分というのを、どうやって、それが倫理性だとか、効果としてどういうものを生むかというようなことは、少し検討課題のかなと思いますね。

会計士さんでも確かに、大きなところは監査法人と両方分かれているんですけども、やっぱり小さいところ、小さいというか人数が、規模が小さいところは、両方併存しているところと。そういうところは、いろいろ知恵を借りながら見ていくべきだろうとは思いますが。

【前川部会長】 井出委員。

【井出委員】 国が決めた独占的な業務であり、その独占的にしなければいけない経済学的な根拠というのはたくさんあるはずだと思います。独占業務というところは、私の理解ですと、1項と2項の線のところが実は制度的には大切なことだと思います。現行ですと一部の特定の人に独占的業務を与える根拠がどこにあるのか、あまり答えられていないような気がします。

独占的業務にする必要はないんだから、もっと民間の人が参入するようにすべきだという意見も必ずあると思います。海外の人たちも、別に、日本の鑑定士の資格なんかなくていいからもっと日本の中でビジネスをさせてほしいという意見が必ず国際的には出てくると思います。

ですから、独占的業務でしなければならない部分と、その根拠もはっきり示して、それ以外の業務では民間の人も、ある程度のレベルの人が参入して、競争性を高めるべきだと思います。今の議論ではそこがあまりはっきりしていないので、一度考えていただきたいと思います。

【開出企画課長】 11ページの図のことだと思います。今、上から2段目のところ、上から2段目というか、①②③④とあるところだと思いますけれども、イメージ的には、この②の部分は独占業務となる鑑定評価の世界なので、①を右にずっと伸びるような形で

基準でカバーしたいということです。残ったところの③の部分がどうするかというのは、おっしゃるとおり、また整理は必要でして、ここは民間もできる部分ですので、そこも含めて今ガイドラインを書いていますので、ちょっとあいまいですけども、ここの整理でちょっと予測的に言えませんが、この図は第1項のところはピンクで全部覆われて、そこで終わるべきだと思いますね、鑑定評価基準を新しく入れたときには。

そうしないと、おっしゃるように、民間の方もできる2項のコンサル業務に何か特別のものを与えるということにもなりかねないので、そこはだめだと、線を入れなきゃいけないということになると思います。ただ、2項のいわゆるコンサルと周辺・隣接業務と言われているものにも一定のルールが必要であれば、また別の形ということになると思いますけれども、おっしゃるように、ピンクが③まで出ていくみたいなことにはならないようにしなきゃいけないと思います。

【前川部会長】 この切れてるのはあまり意味ないんですね。

【開出企画課長】 これは、現行が両方を規定しちゃっているんですね。1項業務、2項業務、鑑定評価等業務ということで、価格等調査ガイドラインでカバーしていることになっておりますので。

【前川部会長】 鑑定評価に乗らない②のこの部分も独占業務ということなんですか。

【開出企画課長】 ②の部分も独占業務ですね。

【前川部会長】 業務になりますね。

【開出企画課長】 独占業務かどうかは、一番上の1項、2項の間の線で分かります。

【金子鑑定評価指導室長】 今の点について補足させていただきますが、不動産の鑑定評価に関する法律上、いわゆる3条1項は、不動産の経済価値を判定して価格に表示するという業務で、これは鑑定士の独占でして、それに対して3条2項の隣接・周辺業務というものは、そういった知見を生かして市場調査その他のコンサルティングを鑑定士はすることができるというものです。これは独占業務ではありませんが、鑑定士が行う場合には、やはり、国の監督を受けるという観点から、そういったものを法律上、位置づけることにしたものです。独占ではないけれども鑑定士が行う場合には国の監督を受けるという形で法律上記載されたというのが、法改正のときの趣旨です。

価格等調査ガイドラインの中で、3条2項の中に適用範囲が広がっておりますのは、経済価値を特別判定しないけれども価格を表示するような、例えば変動率を掛けて出すだけとか、そういったものがあるので、これについても、価格を出す調査に違いないというこ

とで入れています。法律上の定義でいえば、ここは独占業務ではない部分となり、実務上やや混乱するところもあるかと思いますので、そのあたりも整理が必要だと事務局では考えております。

以上です。

【前川部会長】 ほかにご意見。

【巻島委員】 質問させていただきたいんですけれども、2の個別論点の(1)の価格の種類ですが、「国際的な基準も参考にしつつ、見直しを検討する」ということで、仮に、この資料2の2ページの国際評価基準(IVS)の価格概念、市場価値から公正価値まで5種類の価値ということで、同じ不動産に関して、条件や前提ごとに5つの価格が出るということなのでしょうか。投資では、市場価値と投資価値が違うというのは、常に違って当たり前で、自分にとっての投資価値が高いときは、市場価値で買えるわけですから市場価値で買って、価格差の分だけ利回りが高くなる。また、自分にとっての投資価値よりも市場価値が、需給関係やバブルで高いというときには、市場価値で売ってしまおうといたします。そういうふうを考えるわけなんですけれども、価格の種類概念を導入して、複数の価格が同一不動産についてあり得るといことになるわけでしょうか。

【前川部会長】 一応ここで見本で行っている基準の投資価値も、実は多くは正常価格として……。

【巻島委員】 投資価値も正常価格に入ることなんですな。

【前川部会長】 ええ、そうですね。この鑑定評価の基準でここで言っている投資価値、完全に投資家にとっての投資価値あるいは保有者の保有価値みたいなものというイメージではないんですよね。それは、どういうふうに種分けしていくか、今、ここで特定価格をどうするかということですかね。

【巻島委員】 その部分だけの話ですか、さっき……。

【前川部会長】 正常価格と限定価格がありますけれども、特定価格が実はいろんな概念が入っているんですな。(1)は、多くの場合は正常価格として認識してやっているようなんですけれども、一応ここで書いてあるのは、投資採算価値と書いてあるし、(2)と(3)はまた別ですな、早期に売らなきゃいけないとかそういうことを前提にした価値なので、特定価格のところのいろんな概念が入っているので、これを少し、全体、IVSの基準を見ながら整理しましょう。

【巻島委員】 あ、そういう。

【前川部会長】 個人的にいえば、IVSってわかりやすいんですね、基準が。Market Valueで、公正価格は相対で考えてますので、別にMarket Valueじゃない形で表現されてますね。

【巻島委員】 わかりました。失礼しました。

【前川部会長】 これに、IVSのほうに持っていこうということではないでしょうね。これを参考にしながら、国際化が進んでいるから、そこで海外の人にわかりやすく、現行の基準をどういうふうに整理していくかということですよ。

【開出企画課長】 ええ。目先の議論とすると、3ページの、まさに、投資採算価値というのは大半の場合は正常価格でしょうということ、国際的にいうと市場価値ですか、になるので、それが日本の場合は特定価格ということの説明するけれども、じゃあ特定価格って何だと言われると、説明が非常に難しいという。

【前川部会長】 そうですね。

【開出企画課長】 そのところが目先の話なんです。したがって、証券不動産の価格が5種類出るとか、そういうことではないんですが、ただ、1ページの、我が国の正常価格以下の並びっていうのが、特に限定価格、特定価格っていう似たような名前がありますけれども、どうもいろいろなものが入ってるんじゃないかということで、IVSの場合には非常に、2ページの一番左のところ、マーケットとの関係だとか当事者の特性とかがあっていうことで入り口を分けているので、やっぱりわかりやすい面はあるんじゃないかということで、そこをにらみながら、必要であれば、特定価格、投資採算価格以外のものも見直したらどうかと、今のところそんな感じでおりますけれども。

【白田委員】 ちょっと教えていただきたいのですが。こちらに今いただきました参考資料2の、IVSの説明などが書かれているほうを見て、中身は非常によく納得できたというか、以前からちょっとIVSの勉強をさせていただきましたので、これ、非常によい資料だと思います。特にIVSではValuationを使っていますということで、この横長の資料2の2ページも、「Value」という言葉を使っていますよね。私たちは、会計が専門なものですから、「価格」という言葉を使わずに「価額」という言葉を使いまして、資産価格というとお値段、プライスですが、資産はやっぱり価額であって、Valueであるというふうに説明をするわけなんですね。お値段ではありませんよ。価値なので、資産額と書いてありますが、これはお値段が書いてあるわけではございませんということなんですね。

そうすると、この正常価格はつまりプライスと書いてありますので、これはお値段を言

っているということなののでしょうか。IVSは、みんなValueですから、Valuationでこのぐらいの価値があるということかと思うのですが。実際に相対で取引をしたら、もしかしたらお値段、プライスは違うかもしれないけれども、評価するとこのぐらいのValueです。これに対して鑑定の方は、あくまで、何かもう取引が完全に前提になっていて、このお値段でお金がもうほんとうに交換されますというふうに言葉のニュアンスではとれるのですが。この「価格」という表現と解釈はどのように考えられておるのでしょうか。

【石橋委員】 法律上は価額です。価額と価格との使い分けがあいまいなままずっと来てるように私も思っています。

【笠谷地価調査企画調整官】 実は後で簡単にご説明しようかと思っていたのですが、参考資料2をお配りしており、これは、前回に国際化の取り組みを若干紹介した中で、平成23年度に専門用語——地価公示ですとか不動産鑑定評価基準で使われている専門用語の英訳を、ある程度定訳を定めることを目的として作業をした結果として、報告書を国土交通省のホームページで公開したり、今後、ホームページの英語版を見直す際の基礎にしたりしようと考えています。

今の価格のお話ですが、16ページに若干出ており、実は、白田委員がおっしゃるとおり、海外ではpriceとかvalueとかcostはちゃんと使い分けがされており、日本の正常価格というのは、英訳するとすればやっぱりMarket Valueが一番近いだろうと。まさに諸外国では、priceというのは現実に成約された価格等、事実としての価格を意味する。で、valueというのは、事実ではなくて取引の対価として最も蓋然性の高い価格、つまり評価人によって求められるような価格であるということで、使い分けています。そういう意味では、今の我々の使っている鑑定評価基準等の中では、英語でいうところのvalueとかpriceとかcostとかの分けが十分にできていないのではないかという気がいたします。

現状としてはこのようになっています。

【前川部会長】 確かにvalueなんでしょうけど。

【白田委員】 ずっと気になってはいたんです。お値段なのかな。違うんじゃないかなと思いつつ。

【前川部会長】 向こうはやっぱり最頻値という概念、というふうに考えてますけどね。

【白田委員】 そうですね。

【熊倉部会長代理】 具体的には、次の20ページのほうで、英訳版では全部、価格はvalueというふうに書いてあるんです。ですから、ご指摘の部分はまさにもう受け入れて

いるんですが。基準というかそこが。

【白田委員】 日本語のほうが。

【熊倉部会長代理】 そうですね。

【前川部会長】 そうなんですね。Valueにしていますね。

こういった根本的な問題、そういった問題も改正していくのか、それともこれは……。

【開出企画課長】 歴史のある世界で、定着していますので、ちょっとそこは考えてみたいと思います。

【前川部会長】 そうですね。わかりました。

あと5分ぐらいになりましたけれども、ほかにご意見、ありますか。

今、いろいろな意見を出していただきました。そして、大きくは(1)(2)で議論されたようないわゆる大枠の話と、あとは(3)(4)(5)、少し技術的な話と、2つに分かれていると思うんですけれども、今いろいろご意見をいただいたものを参考にしながら、見直しの方向をまた再検討していこうと思うんですが、大枠として、もし異議がないようでしたら、今までのご意見は参考にしますけれども、方向性としては了承していただいたということよろしいでしょうか。

(→異議なし)

はい。どうもありがとうございました。

それでは、今までの、今日いろいろ議論いただいたものを踏まえて、さらに修正を加えたいと思いますけれども、具体的な文言につきましては私にご一任いただくということでよろしいでしょうか。

はい。それでは、今後の進め方について、事務局から説明をお願いいたします。

【笠谷地価調査企画調整官】 では、資料3という一枚紙がお手元にあるかと思います。不動産鑑定評価基準等の見直しに向けた今後の進め方についてご説明します。

不動産鑑定評価基準等の見直しについては、実務に与える影響も考慮して、専門性の高い検討を必要としますので、事務局に実務家によるワーキングチームを置いて、事務局案の検討・作成を行うこととしたいと思っております。この事務局案を部会検討グループでさらに検討した上で、また部会でご議論いただくということとしたいと考えております。

スケジュールとしては、7月以降、事務局ワーキングチームでの検討を開始して、検討の節目ごとに部会検討グループや部会を開催して議論いただいた上で、今年度中には見直し内容を取りまとめたいと考えています。この見直し内容に基づき、来年中にパブリック

コメント等、所要の手続を経て、不動産鑑定評価基準等の改正を行いたいと考えています。

今後の進め方の案につきましては、以上です。

【前川部会長】 どうもありがとうございます。

これにつきまして、ご質問、ご意見等ありましたら、お願いいたします。

よろしいでしょうか。ありがとうございました。

それでは、今後、このような体制とスケジュールのもとで検討を進めさせていただきたいと思います。

その他、事務局から報告したい案件があると聞いていますので、お願いいたします。

【笠谷地価調査企画調整官】 先ほどご説明してしまいましたが、参考資料2について、調査報告書がまとまりましたので、これで国土交通省のホームページでも公表します。一応こういう形で出しましたが、またさまざま、国際的な業務に携わられている方が見て、いろいろ気がつく点もあるかと思いますので、英語訳については今後も柔軟に検討していきたいと考えておりますが、今後の国際的な業務展開等に大いに使っていただければと考えています。

【前川部会長】 何かご質問はありますか。よろしいですか。ありがとうございました。

本日の議事はこれで終了いたしました。皆様の貴重なご意見、どうもありがとうございました。

次回でございますが、先ほどご承認していただいた今後の進め方に沿って、ワーキングチーム等で検討した具体的な見直しの内容についてご議論いただくことになると考えております。日程は、後日、事務局から調整させていただきたいと思っております。

それでは、これで事務局にお返しいたします。

【開出企画課長】 今、部会長からお話しがありましたとおり、しばらくワーキングチーム等で検討が続きますので、若干日程があくと思えますけれども、次回の部会の日程が参りましたら、また開催日程を調整したいと思っておりますので、よろしくをお願いいたします。

以上で本日の審議はすべて終了となります。委員の皆様には、貴重なご意見をいただき、まことにありがとうございました。

— 了 —