

### 第31回国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会

平成25年6月24日

【大竹地価調査課企画調整官】 それでは、ただいまから第31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。お忙しい中ご出席をいただきまして、大変ありがとうございます。

なお、本日の委員の出席状況ですが、中城委員からご欠席との連絡をいただいております。また、中川委員におかれましては、ご都合により、若干遅れてご参加いただくことになっております。

次に、お手元に配付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、配付資料一覧。資料1が委員名簿。2-1が不動産鑑定評価基準等の見直しについて、2-2が不動産鑑定評価基準等の改正骨子(案)の概要、カラーの1枚紙でございます。資料3が不動産鑑定評価基準等の改正骨子(案)。資料4が不動産鑑定評価基準等の見直しに向けた今後の進め方(案)、これも1枚紙でございます。それ以降が参考資料となっております。参考資料1が不動産鑑定評価基準等の主要な改正内容に係る新旧対照表(素案)、参考資料2が海外の鑑定評価制度の整備状況等に係る情報提供等について(案)、その後ろが参考資料3、補足資料ということで、配付のみになるかと思っておりますけれども、3-1と3-2が、先般、6月14日に閣議決定されました経済財政運営と改革の基本方針、そして日本再興戦略、この鑑定評価に関係する部分の抜粋でございます。また3-3が平成25年版土地白書のポイント、3-4が世代間資産移転の促進に係る検討会報告、3-5が最近の主要都市の地価動向となっております。

以上がお手元の配布資料でございます。それ以外に、机の上に前回までの資料を綴じ込んだハードファイルと、あとは不動産鑑定評価基準等々関係法令の紙ファイルが置いてございます。もし不備がございましたら、お申しつけください。よろしいでしょうか。

また、お手元に旅費請求に必要な確認資料が置いてあるかと思っております。大変恐縮ですが、必要事項をご記入いただくようお願いいたします。本日の会議終了後に回収させていただきます。

それでは、以降の議事運営につきまして、前川部会長をお願いいたします。

【前川部会長】 それでは議事に入りたいと思います。

本日の議題は、「不動産鑑定評価基準等の見直しについて」です。昨年末の部会で中間報告のあった内容から検討が深まったということかと思っておりますので、事務局から資料の説明をお願いいたします。

【高橋鑑定評価指導室長】 それでは事務局から資料のご説明を申し上げます。

資料2-1をお開きください。今回の部会におきましては、鑑定評価基準の見直しに当たりまして、今後の鑑定評価基準を成文化していくに当たっての骨子、よりどころとなるものをご審議いただくこととしております。

まず1ページ目、今回の見直しの基本的考え方、背景などがございますけれども、鑑定評価基準につきましては、これまで累次の改正をしてきたところでございますが、最近では、平成14年に全面改正をされたほか、平成19年には証券化対象不動産の評価方法の統一化を図るための改正が行われております。なお、今回の改正の背景といたしましては、既に本部会でもご審議いただいているところでございますけれども、不動産市場の国際化に対応した評価ニーズへの対応ということと、それから民需を中心とする多様な評価ニー

ズへの対応という、2つの項目が柱となっております。

2ページ目をお開きいただきたいと存じます。これまでの検討の経緯をフローチャート形式にとりまとめてございますけれども、今般の改正につきましては、昨年3月28日に本部会における検討が始まり、計3回ほどの審議を行っていただきました。この間、実務家を中心とした検討チームを断続的に開催いたしまして、部会においてご審議いただきました内容を踏まえ、よりブレークダウンした調査検討を頻繁に行ってきたところでございます。

そして昨年末ですけれども、中間的な報告を申し上げた後、本日でございますが、先ほど申し上げました、今後の評価基準の成文化に当たってのよりどころとなる改正の骨子というものを審議いただくはこびとなったわけでございます。

続きまして3ページ目、改正への概要につきまして、各論点ごとに少し細かくご説明申し上げます。ここではお手元の資料2-2をご参照いただきながら、資料3に基づきまして、少し細かくご説明させていただきたいと存じます。

まず資料2-2、カラーのペーパーでございます。今般の改正の骨子案の概要をお示ししております。先ほど申し上げましたけれども、今般の改正の柱でございますが、まず、グリーンで囲った内容でございます。「不動産市場の国際化への対応」ということで、海外投資家等を含む依頼者へのわかりやすさの向上ですとか、不動産投資の円滑化といったような側面から、それぞれ論点のAからCまで掲げる内容について、ご審議をいただいていたところ です。

それから少し下のブルーの囲いでございますが、「多様な評価ニーズへの対応」というところでございますけれども、こちらは論点DからFまでに掲げる内容につきまして、これまでご審議をいただいていたというわけでございます。

それでは各論点ごとに資料3を用いながら、少し細かくご説明を申し上げます。まず論点のAですが、スコープ・オブ・ワークの概念の導入というものでございます。

資料3の1ページ目でございますけれども、小論点の(1)「不動産鑑定士の調査範囲の柔軟な設定」でございます。まず現状における具体的な課題などですが、日本と海外とで不動産鑑定士の調査範囲についての考え方が相違する場合があるということによって、国際的な投資に伴って行われる不動産鑑定評価の際に、海外投資家等も含む依頼者等にとって、わかりづらいというご指摘もあるところでございます。端的に申し上げますと、我が国の基準が、やや厳格な規定になっているということがございます。具体的には下の四角囲いにごございますけれども、我が国の現行の評価基準におきましては、価格形成要因につきまして、対象不動産の種類ですとか、依頼目的にかかわらず、十分な資料を収集し、調査・分析を行うという前提とされておりまして、またその下のポツですが、調査の結果、価格に重大な影響を与える価格形成要因が明らかでない場合には、原則として、他の専門家が行った調査結果等を活用するという、そうした規定が置かれているところです。

ここで次のポツですが、例えば土壌汚染等の調査につきましては、相当の専門性を持って調査を行わなければ、リスクの判断ができないケースも見受けられるという中で、海外の基準におきましては、土地建物に関する事項であって、鑑定士の専門外と判断される事項ですとか、あるいは収集できる資料に限界がある場合におきましては、あらかじめ依頼者との合意によりまして、調査範囲を限定するなどの柔軟な対応が行われているということが見受けられます。これは国際評価基準、すなわちIVSにおけますスコープ・オブ・ワークとして位置づけられているところでございます。

こうした背景を踏まえつつ、実務レベルで検討してきた結果でございますけれども、2ページ目をお開きいただきたいと存じます。今回の基準等の見直しの骨子とありますが、以降、四角囲みの中が、今回改正をしようという方向をとりまとめているものでございます。

まず1つ目のポツで、調査範囲等の条件に係る規定の新設をしていこうというものでござ

ざいます。先ほどご紹介したような、通常の調査範囲では、価格への影響を判断する事実の確認が困難な価格形成要因。例えば例示にございますが、土壌汚染ですとか、建物に関する有害物質、あるいは目視では確認できないような地下埋設物ですとか、文化財等が該当するかと思えますけれども、そうしたものにつきまして、一定の要件を満たす場合に、調査範囲の条件を付加するというを可能にしようというものでございます。

ここで、特段留意すべき点といたしまして、下の青のポツでございますけれども、鑑定評価の社会的な信頼性を維持、確保していく観点からは、やはり依頼者、利用者保護の考え方に特段、留意していく必要があるということで、幾つか書かせていただいております。こうした条件をつける際には、みずから価格形成要因に関するリスクがあるということの判断を行うことが困難な依頼者ですとか、あるいは鑑定評価の結果が不特定多数の方に提出、または開示される可能性がある場合におきましては、現行基準と同様の取り扱いとしていこうというもので、条件の設定において一定の歯どめをかけていこうというものでございます。

すなわち、この条件をつけるケースとして想定されますのが、恐らく不動産の知識を十分に持たれているプロ投資家同士の売買や取引の場合ですとか、あるいは投資家の内部利用に供される場合などが主に想定されるところでございます。

続きまして3ページ目です。この調査範囲等の条件を付加した場合に、評価上でどのように取り扱っていくのかということについても、きちんと明確化していこうということで、2つほど考えてございますけれども、調査範囲等の条件を付加した場合には、まず、自己の調査分析能力の範囲内で推定して評価を行うというやり方と、それから調査範囲を限定した要因を価格形成要因から除外して評価を行うという2つの方法があるかと思いますが、それにつきましては、今後も検討が必要だというふうに考えてございます。なお、いずれのケースにいたしましても、明らかにリスクがあるという要因が明確である場合には、その旨を鑑定評価書に明記していくことと、それらについて評価上どのような取り扱いを行ったのかも含めまして、明記していくことを位置づけたいというところでございます。

続きまして小論点となりますが、(2)「適用する評価手法等の合理化」という観点でございます。こちらについての課題でございますが、海外の評価基準の多くは、一定の精度のMarket Value(市場価値)を求めるために必要な、単一、または複数の手法を適用するようになっており、その前提としましては、十分な市場分析を経て得られた資料に基づき評価するという規定となっている一方、日本の基準では、原価方式、比較方式、及び収益方式の、3方式を原則として併用していくという規定となっております。

ここで少々わかりづらいので、次のページに模式図をお示ししてございます。4ページ目の下半分のところですが、鑑定評価の方式と手法との関係性を簡単に整理したものでございます。方式と申しますのが、いわば評価をする際の着眼点というものでございまして、原価方式で申しますと、不動産の費用性に着目していくということ。比較方式で申しますと、不動産の流通性に主として着目していくというもの。収益方式というものは不動産の収益性に着目していくという観点でございますが、それらを具体の適用方法にブレークダウンしたものが、右の欄の手法と呼ばれているものでございます。

こうした考え方につきましては、平成14年の基準改定時に整理をされているところでございますけれども、必ずしも方式と手法が1対1の関係になるわけではなくて、理論上は、複数の評価方式の考え方が、ある個々の適用手法には反映されているということが前提となるわけですが、現行の実務におきましては若干、混乱が見られるところでございまして、例えば3方式を併用という前提で、ともすれば機械的に三手法を適用すればよいと解釈されるケースも見られるところでございます。

恐縮ですが、3ページに戻っていただきまして、このような観点を踏まえまして、今回の改正におきましては、方式と手法との関係を再整理した上で、下の四角囲みの中でございますが、海外の評価基準との整合化を図っていこうというものでございます。具体的に

は原則として3方式を適用することを求めている現行の規定につきまして、3方式の考え方が適切に反映された複数の手法を適用する旨の規定に変更するというごさいます。すなわち3つの方式の考え方を十分評価に反映させるという考え方は変わらないものの、各手法の適用におきまして、市場価値を求めることを念頭に置いたしっかりとした分析を行った上で評価をしていくということによって、各手法の精度を高めていくという観点を踏まえたものでございます。

下の米印でございすが、結果的に、1つの手法の適用であっても、対象不動産の価格につきまして、十分な説得力を有すると認められる場合には、複数の手法を適用したとみなすことも想定されるところでございすが。

この際、あわせまして、安きに流れることのないように、不動産の種別、類型ですとか、市場の特性に応じて、具体的にどのような手法を適用すべきかといったようなことすとか、あるいは複数の手法を適用したとみなす場合には、どのような場面かといったようなことについて、実務指針レベルで補足を図ることが重要かと考えております。なお、ここでも利用者保護の考え方から、従前の証券化対象不動産の評価ですとか、不特定多数の方に評価結果が影響を与えるような評価目的の場合には、従前どおりのフルスペックでの手法を適用していくという扱いを維持していくことを、あわせて規定していくという方向です。

続きまして、5ページでございすが。小論点の3つ目、「未竣工建物の評価に関する規定の新設」でございすが。未竣工建物と申しますものは、現行の評価基準におきまして、形式要件といたしまして不動産と認められない、すなわち登記の対象とならない状態であるということす、鑑定評価では対応できないという取り扱いがなされておりました。これにつきましては、開発段階からの証券化ですとか、あるいはリニューアルを前提とした評価の依頼も実際にあるところす、そうした依頼に柔軟に対応していこうというものでございすが。具体的には、この四角囲みの中にごさいますけれども、事業ですとか、工事が完了するということの確実性が認められる場合には、未竣工段階の建物についても鑑定評価の対象に含めていこうという方向でございすが。

続きまして6ページ目、論点のB、「価格概念に関するIVSとの整合性の向上」というものです。この価格概念と申しますものは、価格の種類ですとか、表示方法というものをあらかわしておりすが。現状における具体的な課題でございすが、日本の基準における価格の種類につきましては、海外の評価基準、特にIVSに定めるMarket Valueが国際的にも中心的な価格概念となっていく中で、国際的な投資に伴って行われる評価の際に、特に証券化対象不動産の評価の場合で、鑑定評価の利用者、特に海外投資家等も含めて、わかりづらいものになっているという指摘がございすが。現行の日本の基準と、IVSにおけるMarket Valueとの関係を、中ほどのかっこ書きの中に示しておりすがけれども、IVSにおける中心的な価格概念としてのMarket Valueの定義がこちらに書いてございすがけれども、これに対応しますのが、日本の基準で申しますと、正常価格というものでして、ほぼその定義におきましては、整合したものとなつてございすが。

一方、日本の基準では、②とありますが、特定価格というカテゴリーが設けられておりまして、正常価格の成立要件を満たさない場合におきましては、特定価格として、すべからくこの表示をしていくことが求められているというものですが、今回はここについての見直しを図っていこうというものでございすが。

7ページ目をごらんください。今回の改正の骨子でございすがけれども、結果として、正常価格と相違がない評価については、正常価格として表示をしていくということす、具体的には、端的な例として、証券化対象不動産の評価におきまして、原則として正常価格として表示していくという方向が考えられるところす、この証券化の評価におきまして、なぜ特定価格として、これまで表示をされてきたかというところす、特

定価格としての表示を位置づけられましたのが、平成14年の基準改正時でございまして、当時は証券化も黎明期にあったということがございまして、評価の観点からも、投資家保護の特段の要請があったということにより、具体的には現行の使用状況を所与とした評価を行っていくということ、それから収益価格をもって評価額を決定していくということも背景とするものです。ここで昨今の不動産投資市場の状況をみると、証券化の対象となるものにかかわらず、投資不動産一般におきましても、典型的な複合不動産の場合には、現行の使用を継続することが最有効使用と異なるケースがまれでございまして、また、収益価格でそういった投資用不動産の価格が決定されるということが一般的となっているマーケットの状況でございまして、それを踏まえた見直しというものでございます。

なお、2つ目のポツにございますけれども、一方、証券化対象不動産の実際の運用方法が、最有効使用と異なるような利用がされている場合、例えば下の米印にございますけれども、現行の運用方法が法定容積率を大きく下回る利用がなされる場合等が想定されますけれども、そうした場合には、引き続き特定価格として表示をするということで、投資家保護という観点を維持していくというものでございます。

それから、その下のところですが、(2)「特定価格」の概念の再整理とありますけれども、現行の我が国の評価基準では、特定価格として求める場合、幾つか例示列挙として、かっこ書きに3つほど掲げてございますけれども、実務においてはやや限定的にとらえられる傾向があったということでございまして、鑑定評価をめぐる社会情勢の柔軟な変化に対応していくためには、こうした例示につきましても、柔軟に加えていく必要があるというところからの改正でございまして。

8ページ目をお開きください。今申し上げたような観点から、不動産鑑定士等の団体、鑑定士協会連合会等でございますけれども、そちらの実務指針等で位置づけられているものにつきましては、柔軟に鑑定評価ニーズの広がりに応じまして、鑑定評価で対応できる場面を増やしていこうというものでございます。

8ページ目の下の概念図に、現行基準における価格概念の見直しを総括したものを示してございます。先ほど申し上げた見直し事項の①と申しますのが、現行で特定価格として整理されているもののうち、結果として、正常価格と相違がない場合については、正常価格のカテゴリーに含めていくということが第1点目。第2点目としては、特定価格というもの、これはMarket Valueの1つでございまして、そちらで評価できるケースを柔軟に増やしていくというものでございます。

続きまして9ページ目、論点のCです。「海外投資不動産鑑定評価ガイドラインの見直し」というものでございます。今回の部会では、基準の改正の論点をご提示しておりますので、今回はガイドラインについての論点を個別にご審議いただくわけではございませんけれども、主な改正の方向性についてとりまとめてご提示しています。海外ガイドラインと申しますものは、平成20年に、海外投資不動産をJ-REIT等に組み入れるという際に、鑑定士が評価を行う際の標準的手法を示すということを目的に策定されたものでございまして、主に海外の評価人との共同作業によりまして、鑑定を行う手順について規定をしているものでございます。このガイドラインにおきましては、海外の評価人との間で、共同で作業を行う際に、有用となる現地の情報、これを8か国の情報として例示を掲げてございまして、この情報につきましては、策定以来、5年を経過しておりますので、若干アップデートする必要があるということと、それから昨今の、アジア新興国等における投資適格物件の増加などに対応した情報の追加なども必要であろうと考えているところでございます。

3つ目のポツにございますが、海外ガイドラインと申しますものは、証券化対象不動産の評価を念頭に策定されたものという背景から、鑑定評価の利用者を保護するための厳格な規定となっている傾向がございまして、今後、海外不動産投資の阻害要因とならないような方向で、そのあり方についても検討していく必要があるということでございます。

今後の対応について、下の四角囲みの中に書いてございますけれども、まず全体の見直しを図っていく中で、第1段階の取り組みといたしましては、先ほど申し上げたガイドラインで例示されている内容等につきまして、最新の情報にアップデートしていくということで、例えば国土交通省のホームページで広く情報提供していくというような取り組みを考えております。

続きまして、10ページ目ですが、こちらにつきましては、先ほど資料2-2でござらんいただきました、多様な評価ニーズへの対応という観点からの3つの論点をお示ししているものでございます。

まず10ページ、論点D、「事業用不動産に係る規定の充実」というものでございます。事業用不動産と申しますものは、証券化の対象が拡大する中、従前の事務所ビルですとか、賃貸マンションといった、典型的な不動産から、ショッピングセンターですとかホテル、あるいはヘルスケア施設なども含みます。事業用不動産については、事業収益が不動産の価格に大きな影響を及ぼすという性格を持つ中、証券化の対象がそうした不動産まで、かなり広がりを見せているという傾向がござります。この事業用不動産につきましては、既にご案内のことかと存じますけれども、典型的な不動産と比較しまして、物件ごとに収益性のばらつきが非常に大きいということですか、物件ごとに個別性が非常に強いという傾向がござりますので、賃貸されていても、その賃貸市場が成熟していないという実態がござります。こうした実態を踏まえまして、事業用不動産の中心的な評価の手法となりますと、収益還元法になるのですが、その収益還元法を適用するに当たっての留意点などにつきまして、現行の基準では不足をしているという現状にあるわけでございまして、必要な規定を整備していこうというのが今回の改正の方向性です。

11ページ目に、その具体的な内容が書かれています。まず四角囲みの中ですが、事業用不動産に関する定義規定を新設していくということで、幾つか例示を挙げさせていただいておりますけれども、こうしたものを整備していくということ。

それから12ページ目に、収益還元法の考え方でござりますけれども、ちょっと細かくなりますが、事業収益を適切に峻別して、不動産に帰属する総収益を把握する考え方に関する規定ということです。端的には、収益還元法を適用するに当たっての留意点を規定していこうというものでござります。中ほどに収益還元法を適用する際のポンチ絵を示してござります。まず直接還元法の式の中で、分子に当たります純収益を把握していく際の考え方ですが、一般の賃貸用不動産の場合には、支払い賃料などが反映されてくるわけですが、事業用不動産につきましては、事業から得られる収益を、経営等に帰属する収益と、それから不動産自体に帰属する収益とを峻別した上で把握して、評価に反映していくという特性を有するものでござります。

具体的には次の13ページの下に、ホテルの賃貸を想定した評価を行う場合ということで、やや細かくなりますけれども、図をつけてござります。まず、事業に関する損益計算からのアプローチといたしまして、中ほどにござります営業総利益、これはGOPと呼ばれているものですが、こちらを査定した上で、右のほうでありますけれども、不動産に帰属する部分というものを峻別して、抽出をしていく、そういうプロセスを経るという非常に複雑なものになるわけでございまして、こうしたものを基準上でも手当をしていくというものでござります。

少し戻って恐縮ですが、13ページ上の四角囲みの中で、収益還元法を適用するに当たっての留意点についてもあわせて新設をしていこうということでござります。まず代表的なものをご紹介しますと、事業用不動産の運営形態が非常に多様なものであるということ踏まえまして、この運営形態に応じて収益のとらえ方というものを適切に把握していくということですか、あるいは事業収益によりまして、不動産の価格が大きくぶれるという傾向がござりますので、事業の採算性を中長期的な観点から検討していくといったような注意規定もあわせて整備をしていくというものでござります。

続きまして14ページ目、「中古住宅等に係る消費者の新たな評価ニーズへの対応」というものでございます。こちらについての現状の課題でございますけれども、従来の土地建物からなる複合不動産の評価におきましては、対象不動産の特性に応じた合理的な評価を求める消費者等のニーズに対応し切れていないのではないかという指摘がございます。具体的には、これまで鑑定評価と申しますと、法人ですとか地方公共団体等が依頼者となるケースが多いという実態がございましたけれども、こうした中古住宅市場の流通におきましては、個人からの依頼というものが増えてくることが想定される中で、非常に迅速かつ大量の評価が求められるというケースも予想されるところでございます。

なお、2つ目のポツにございますけれども、土地・建設産業局におきましても、中古住宅流通における、複数の事業者の連携によるモデル事業を進めておりまして、具体的には宅建業者ですとか、リフォーム・インスペクション等の専門家と、鑑定業者も加わった上で、消費者への情報提供を行っていくという取り組みでございます。そうした取り組みも踏まえつつ、この鑑定評価基準も整備していくというものでございます。

下の四角囲みの中でございますが、見直し案の骨子でございます。中古住宅等の評価の際に必要な規定の充実ということで、まず1つ目に、先ほども冒頭に申し上げましたが、評価基準へのスコープ・オブ・ワークの概念導入に伴いまして、調査範囲の限定、これは他の専門家が介在するようなケース、先ほどもご紹介したような、複数の事業者が連携して情報提供を行うようなケースですと、例えばインスペクションの業者が建物の劣化状況について調査をしたり、あるいは土壌の調査については、別の事業者が調査をしたりというケースがあるわけですが、こうした他の専門家が介在するようなケースで、別途調査が行われる場合には鑑定評価主体が重複して調査をするようなことは求めないといったようなものでございます。

それから2つ目に、適用する評価手法等の合理化とありますが、こちらは、例えば居住用マンションの一住戸のような評価ですと、ほとんど取引事例から価格が形成されているというのが市場の実態でございます。なおかつ居住用マンションにつきましては、豊富な取引事例が市場から収集できるということもございますので、1つの手法だけでも十分な価格の説得力があるというケースが想定されるわけでございます。そうした場合には、1つの手法だけでも評価額が出せるというケースを想定しております。

一方、2つ目のポツで論点Fとございます。これは後ほどご紹介いたしますけれども、住宅につきまして、見るべきポイントについてはきっちり見ていくという観点でございます。例えば住宅について留意すべき価格形成要因として、リフォーム等の状況ですとか、それが不動産価値にどのように影響するかといったような観点につきましては綿密に見ていくということが、あわせて求められるというものでございます。

続きまして15ページ目、論点F、「建物評価に係る既定の追加・見直し」というものでございます。この論点につきましては、建物について精緻に調査・分析をしていくという方向からの改定でございます。小論点としまして、(1)建物に係る価格形成要因に関する規定の充実というものでございます。まず現状の評価基準における建物についての価格形成要因の規定ぶりでございますけれども、主として住宅ですとか事務所ビルといった、典型的な不動産を念頭に整理をされておりまして、かつこ囲いの中が今、規定をされているところですが、中ほどで、鑑定評価ニーズが近年になって増加している大規模な商業施設ですとか物流施設など、建物の用途に応じて留意すべき要因が異なるということから、それらの用途に応じて留意すべき観点というものを少し充実させていく必要があるというものでございます。

また、下のポツですが、東日本大震災後の防災意識の向上に伴いまして、耐震性に加えて、例えばBCPといったような観点も重要性が指摘されているところでございます。また、昨今、省エネですとか環境性能についての新たな価格形成要因についても注目をされているところでございます。そうしたものについても評価基準上で手当をしていこうとい

うものがございます。

具体的には16ページ目をお開きいただきたいと存じます。まず1番上の四角囲いの中ですが、建物の用途として、住宅、事務所ビル、商業施設、物流施設の4つの用途に区分をした上で、各用途に共通する価格形成要因と、各用途別に、特に深掘りして調査をすべき価格形成要因とをあわせて規定をしていこうという流れで構成してございます。

中ほどの四角でございませう。まず、各用途に共通する個別的な要因に関する規定の追記ということで、例えば建物の設計設備の機能性ですとか、建物の性能に関する要因というものの充実を図っていこうということで、具体的には建物の汎用性、例えばオフィスビルであっても、もっぱら自社使用を前提としたものと、複数のテナントが入居することを前提したものとは、やはり異なりますし、また自家発電の有無等について、防災対応がきちんとされているかということについても、昨今、注目されているところでございませう。あわせて省エネ対策の状況ですとか、環境性能といったようなところも考えられるところでございませう。こうしたものを共通する要因として、新たに加えていこうということでございませう。

3つ目の四角囲いの中ですが、各用途別に、少し深掘りして見ていくべき観点についても整理をしていこうというものです。まず住宅につきましては、構造別の状況ですとか、性能表示ですとか、長期優良住宅建築等計画等が挙げられてございませう。それから事務所ビルにつきましても、これはテナントの誘致の観点から重視される建物のスペックといたしまして、基準階床面積ですとか、天井高、情報通信対応関係の状況等について追記をしていくということ。さらに17ページにまいりまして、商業施設、物流施設につきましても、それぞれ深掘りして調査をすべき観点というものを追記していこうというものでございませう。

今申し上げた、物理的な建物への着眼点に加えまして、(B)として、ソフト面からの価格形成要因についても留意をしていくという観点を追加していこうというものです。例えば1つ目のポツで、修繕計画ですとか管理計画の良否ですとか、実施の状態を見ていくという観点ですとか、2つ目のポツで、賃貸用不動産につきましても、賃貸借契約の形態、内容についても、深掘りして見ていくという観点を追加していくというものでございませう。

続きまして18ページ目、こちらはやや鑑定実務のテクニカルな論点になりますけれども、「土地・建物一体の複合不動産に係る原価法の精緻化」という観点でございませう。ここではまず建物の再調達原価の明確化というものを掲げてございませう。再調達原価と申しますものは中ほどのポンチ絵にございませうが、例えば築20年の複合商業施設の建物について原価法を適用していく上では、まず再調達原価を算定するわけですけれども、建設費に加えまして、現行の評価基準でも通常の付帯費用を考慮するという規定が置かれております。こちらが実務におきまして、対応にばらつきが見られるという状況にございませう。ちなみに海外の評価基準は、IVS等におきましては、付帯費用につきましても含めた上で原価法が適用されているという実態がございませうが、具体的には赤い矢印のところですが、含まれる項目といたしましては、発注者が資金調達に要する費用ですとか、あるいは開発リスクに相当する費用等が発生するということが考えられるところでございませう。およそ市場参加者が通常考慮する内容については明確化していこうというものでございませう。

続いて再調達原価を求めた後、②で減価修正というプロセスを経るわけですが、ここは20ページ目をお開きいただきたいと存じます。現行の鑑定評価基準ですと、減価修正の考え方といたしまして、3つの着眼点が考えられてございませう。1つ目は物理的な要因、2つ目は機能的な要因、3つ目は経済的な要因ですが、物理的な要因、機能的な要因につきましても、いわゆる定率法、定額法などで運用が図られているところですが、特に、代替競争関係による不動産と比較した市場性などを細かく見ていく経済的な要因につきましても、実務におきまして統一的な運用がされているとは言いがたいという状況がございませう。こちらにつ



きましては、特に経済的要因から見た減価修正の方法につきまして、評価基準上も、市場の実態を反映した適切な減価修正を行うよう留意するという点を位置付けていこうというものでございます。

なお、四角囲みの中ですが、より詳細な内容については、実務指針レベルでも補完をしていくことが重要と考えられるところです。

続きまして小論点としまして（３）「土地・建物一体の複合不動産の評価における土地・建物の内訳価格を求める方法の明確化」とございますけれども、こちらは財務会計上の要請といたしまして、土地・建物の一体としての評価を行う場合であっても、それを所与として、土地・建物の別に見た内訳価格を求められるケースというのもございますけれども、それらに的確に対応するべく、基準上も手当をしていこうというものでございます。

以上、申し上げましたのが、多様な評価ニーズへの対応ということで、論点Dから論点Fまでの、今回見直しを図ろうとする内容でございます。

続きまして、資料２－２で申しますと（３）「その他」とございますけれども、これは鑑定評価実務の蓄積等を踏まえた実務的な対応ということでございます。まず論点Gですが、「定期借地権に係る既定の充実」というものでございます。定期借地権制度につきましては、制度創設から約20年が経過して、かなり対象物件が増加してきているということと、評価替え等のニーズも増えているということとあわせまして、定期借地権が付着した土地、底地が証券化されるという事例も見られるところでございます。その反面、定期借地権につきましては、現行の評価基準におきまして、十分な規定がされていないという実態がございますので、規定を充実していこうという観点でございます。

具体的にはこの下のほうに3つほど四角囲みがございます。順序が逆になって恐縮ですが、一番下のところで、定期借地権固有の価格形成要因として留意すべき事項を明確化していこうということで、例えば定期借地権固有の特性として、契約が有期性であるということと、契約期間の満了時には、原則として更地として土地のオーナーに返却するということですが、その際の建物の取り扱いについては、いろいろとバリエーションがあるようでございます。そうしたことを踏まえた実務上での明確化を図っていくということ。

それから戻って恐縮ですが、上の四角で、定期借地権に係る土地を賃貸する場合、土地のオーナーから見た場合に、適正な地代を求める手法についても、事業者から見た価値判断を踏まえたものとして、方法を追記していくということを考えております。

続きまして23ページ、論点H、「継続賃料の評価に係る既定の見直し」というものでございます。継続賃料とはどういうものかと申しますと、少し下の米印にございますが、「不動産の賃貸借等の継続に係る特定の当事者間において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料」ということで、例えば賃料改定をめぐる争い等におきまして鑑定を求めるケースというものは、比較的多く見られるところでございます。そもそも賃料の評価につきましては、現行の評価基準が価格を求める評価を中心に規定されておりまして、その規定が十分とは言えないという実態がございます反面、昨今、借地借家法に係る判例の蓄積などもされておりまして、法曹実務家からも課題が指摘されているということを踏まえて、必要な見直しを図っていこうというものでございます。

主立った内容だけ紹介させていただきますと、23ページの2つ目の四角囲いですが、「直近合意時点」等についての既定の明確化」とありますが、賃料の評価と申しますのは、直近で当事者間で合意した賃料が適用された時点から、今回改定しようとする時点までを、時系列的に分析をしていくという特徴があるわけでございますが、そうした期間ですとか、あるいは賃料の改定の基準となる時点という考え方を明確化していこうというものが1つ目でございます。

それから24ページ目でございますが、「継続賃料固有の価格形成要因の明確化」というところで、今、申し上げたような賃料の評価をするに当たって、時系列的に分析をして

いくに当たっての事情変更ですとか、あるいは契約当事者間での個別的な事情、諸般の事情と呼んでおりますけれども、そうしたものについても、評価上、考慮すべきことを追記していくという方向でございます。あわせて、最後の四角囲みの中ですが、説明性の向上という観点から、鑑定評価報告書には、賃料固有の確認すべき事項につきまして、わかりやすく記載していくことをあわせて規定をしていくというものでございます。

それから25ページ、最後の論点です。論点Iとして、「求める価格に幅を持たせた収益還元法適用のあり方の整理」とあります。こちらの論点につきましては、部会長から、前々回の部会におきまして、宿題として承ったということでございます。前回の部会でも整理をいただいておりますけれども、鑑定評価の結果については、結論といたしましては、1点として表示をするということは変わらないものの、一定のニーズがあると考えられる投資用不動産の評価等の場合におきまして、最終的な結論に至る過程、プロセスにおける説明性を向上させていくという観点から、収益価格を一定の幅で示すことが可能となるよう、いろいろな方法について整理をしていくというものでございます。あわせてコンサルティング・サービスとして、柔軟に対応していく方法についても検討していくというものでございます。

以上が今回の改正の骨子の案でございます。これを踏まえまして、本部会でのご審議を経た後、基準の成文化の作業に移っていくわけでございますが、資料2-1に戻っていただきまして、こうして基準の改正とあわせまして、今後、中長期的に課題として検討していくべき項目を6ページ、7ページに整理してございます。

資料2-1の6ページ目、7ページ目ですが、基準見直しを踏まえた今後の課題といたしまして、4点ほど掲げてございます。「多様化する鑑定評価ニーズに的確に対応できる環境整備」といたしまして、まず1つ目に「実務指針等の機動的な策定」というものがございます。これは鑑定評価基準というものが、どちらかといいますとフレームワークを定める性格であるものに対しまして、特に実務色が強い内容につきましては、鑑定評価基準を逐次改正していくよりも、実務界を中心に先行的に研究を進めていただきまして、基準を補完する役割を担う実務指針等を機動的に策定していくことが有効と考えられるところでございます。そうした取り組みを今後検討していくというものでございます。

2つ目といたしまして、「不動産鑑定士の資格取得後の研修制度等のあり方」についても論点を掲げてございます。鑑定評価ニーズが高度化し、多様化していく中で、鑑定士の鑑定評価スキルの維持・向上が求められることは当然でございますけれども、一方で昨今、投資家ですとか利害関係者に影響を与える評価におきまして、残念ながら不適切な事案も発生しているところでございますので、そうしたことも踏まえまして、資格取得後にどのような効果的なスキルアップを図っていくかということについても、今後の検討課題として掲げております。

それから7ページ目でございます。③として「鑑定評価モニタリングの充実等」とございます。鑑定評価モニタリングと申しますのは、私どもが平成20年以降、特に証券化対象不動産の評価を対象としまして、実地に立ち入り検査を行って、評価の適切性というものを見させていただいているわけですが、鑑定評価の分野が拡大する中で、証券化以外のものについてもモニタリングの対象として拡充をしていくといったような取り組みも重要かと考えてございます。

それから最後の四角囲みですが、「不動産の価値向上や「まちづくり」への貢献について」という観点でございます。こちらにつきましては、参考資料の3-4として本日お配りしておりますが、土地・建設産業局において、昨年度検討いたしました世代間資産移転の促進に関する報告会の報告の抜粋を、1枚紙でつけさせていただいております。高齢者が保有されている不動産につきまして、流動性を高めた上で有効活用を図っていくということからのご提言をいろいろとちょうだいしております。下のほうに、小学校の跡地利用における不動産マネジメントにおきまして、不動産鑑定士が専門的な知見を生かしま

して、コーディネートなどに役割を果たしたという事例などを紹介させていただいております。鑑定評価を適切に行うということはもちろんでございますが、こうしたCREですかPR E等も含めました、広い意味でのまちづくりへの貢献をしていく余地というものも考えられるのではないかとということで、こちらも中期的な観点から検討が必要かというところでございます。

少し長くなりましたが、事務局からの説明は以上になります。

**【前川部会長】** 大量な資料の説明、どうもありがとうございました。

それでは事務のワーキンググループ座長の熊倉委員から、付け加えるべき点がありましたら、説明をお願いいたします。

**【熊倉部会長代理】** ワーキンググループとしまして約半年間、8回ほどの会議で、その間に小委員会という形で取り組ませていただきまして、今、ご説明させていただいたような形でございますが、まだまだ、幾つかの論点でもご指摘のように、さらに詰めていかなければならない部分もございます。それから、もう一つ大きな論点としては、利用者あるいは依頼者の方からどういう形で鑑定評価制度というのを見ていただくのかという観点から、しっかり検討していくことが必要なのだろうなと思っておりますので、そういう点からもご意見等をいただければありがたいなと思います。

**【前川部会長】** どうもありがとうございます。かなり論点が多いのですが、特に多様な評価ニーズへの対応と、その他のところのD、E、F、G、H、Iはかなりテクニカルなところもありますけれども、どの論点からでもいいですが、委員の皆様から意見をいただきたいと思っております。おおむね検討事項と見直しの方向は出そろったようです。これから次回の部会に向けて、全体を精査していただきたいと思っております。

それでは、どの論点からでも構いませんけれども、ご意見をいただければ幸いです。

井出委員。

**【井出委員】** ご検討ありがとうございます。非常に気になりますのが利用者保護です。細かく決めていただいて、不特定多数とかは困難だということを書いてあるのですが、例えば、直接鑑定士の方とお客様がそういう状態を把握していれば、別にかまわないと思うのですが、鑑定評価書がその後、いろいろな経緯で流通していったり、時間を置いて後でほかの方の手に渡っていったときというのは、どの程度まで鑑定士が責任を負うべきかということが気になります。間接的な利用者が誤解したり、誤った利用の方法をされないように、どういうふうに制度的にブロックしていくのかということが重要だと思います。

もう一つ、例えば特定価格といったところでちょっと気になったのですが、結果として同じであれば、正常価格として書いていいということです。これも似たような微妙なところなのですが、「結果として同じである」ということを、誰がどうやって判断できるのですか。実務の面では、こういう技術的なところが幾つかひっかかります。

**【前川部会長】** ありがとうございます。では最初に利用者保護の点から、直接、鑑定士の方が把握できればいいけれども、鑑定評価書がどういう形で流通して、それがいろいろな人に利害を与えるわけですが、その点はどうするんだということについて、よろしいですか。

**【高橋鑑定評価指導室長】** ご指摘ありがとうございます。まず、利用者保護につきましては、大変重要なご指摘でございます。ここの具体的な保護を図っていく上での、基準上の書きぶりにつきましては、今後、年度後半にかけまして細かく規定をさせていただ

きたいと考えております。現行のものを紹介いたしますと、鑑定評価基準のほかに、価格等調査ガイドラインというものがございまして、そちらでは鑑定評価基準にのっとらない場合の評価や価格調査についての手順などを定めたものでございますけれども、そちらにおきまして、評価が妥当性を有する範囲、開示範囲ですとか、利用目的等について細かく規定をする内容になってございます。そうしたものを参考にしながら、今後検討させていただきたいと考えております。

それから②の特定価格についてのご指摘でございますが、こちらは結果として同じということの説明の際に申し上げましたけれども、結果というものがわかる以前に、通常、不動産価格の原則としまして、最有効使用の原則というものがございまして、評価プロセス上、必ず鑑定士は最有効使用というものを判定するわけですが、最有効使用の判定におきまして、現行の利用方法が、それに合致したのかどうかというフィルターを通すということになりますので、そうした観点から、不適切なものについては排除できるのではないかと考えてございます。いずれにしましても、どのような規定ぶりが妥当かということの詳細につきましては、今後、年度後半にかけて細かく精査をさせていただきます予定です。

**【前川部会長】** 僕のほうから。最有効使用の判定基準というのは、普通の不動産、最有効使用じゃないものを正常価格として評価しているんですね。実際に取引事例の価格の中には、最有効使用じゃないけれども、将来、最有効使用になるというオプションを含んだ価格で取引されていますから、最有効使用かどうか基準となつてと言われると、少し気になるんです。いわゆる証券化対象不動産についても、法定容積率を大きく下回るような場合に、普通であれば、証券化対象じゃなければ普通に正常価格で評価するわけですね。それは当然、オプションを含んで評価するわけですが、証券化対象不動産の場合に、法定容積をかなり下回っているものについて特定価格にするというのは、いわゆる最有効使用されていない不動産を正常価格にするのとは別のやり方でやるということですか。最有効使用を基準にして、いや、最有効使用じゃなくたって正常価格なわけですから、その辺がちょっと気になるのですが。

**【高橋鑑定評価指導室長】** 先生がご指摘の点につきましては、確かに土地・建物の複合不動産からなるものにつきましては、おおよそ現況の利用方法が最有効使用であるということが一般的かという、そういうご指摘かと拝聴しておりました。

**【前川部会長】** そうですね。

**【高橋鑑定評価指導室長】** 例えば極端な例といたしまして、非常に高容積率のところ、ガソリンスタンドなどで低利用をなされているとか、あるいは一時利用として時間貸し駐車場として利用されているとか、そうした場合におきましては、最有効使用等は外れるという判定をしていくのではないかと。

**【前川部会長】** いや、でもその場合だって、タイミングを待っている場合だってありますから。駐車場になってたって、今開発したら効果的な開発はできないけれども、5年待てば、効果的な開発ができるという場合があるわけですから、それも当然、評価するときは駐車場としての収益をベースに評価されるわけじゃなくて、買い手は将来、いつ開発したらいいかを考えて、そのオプション性を考慮して評価するわけですね。ガソリンスタンドだって、それは高度なところに使っていたとしても、ガソリンスタンドを別の利用に転換する場合に、どういうコストがかかるかとか、そういうのはありますけれども、やはりそれはオプションを含んで、ガソリンスタンドとして取引するわけではなくて、将来

の価値がどうなっていくかということを考えながら取引するわけですから、それはそういう評価依頼が来た場合は、当然、正常価格で評価するわけですね。

ところが、何か証券化対象不動産になると、それは特定価格だよという理由が、もしかしたら証券化、ファンドの性格で開発型の開発はできないと。だけどそういった所有者の特定の事情によって、特定価格になったりしていいかという話になるような気もするんです。ちょっと気にはなるんですね。

【熊倉部会長代理】 今おっしゃっているのは、不動産証券化の場合、ファンドの場合には、所有者のほうで新たに買い受けする場合に、買い受けのほうで、こういう利用方法を前提に評価をしてくださいと。それを前提に評価をしますと。

【前川部会長】 その場合、取引事例の価格は利用前提ではなくて、オプション性を含んで取引されるわけですが、その場合は、その取引事例の使い方はどうなるのですか。よくわからないのですが。

【熊倉部会長代理】 所有者の方が、こういう利用方法でというのを前提にした評価、それが通常は最も有効使用に、もちろん皆さん、取得して、最も有効で使おうということなのですけれども、今おっしゃったのは、それが一定の留保……。

【前川部会長】 例えばガソリンスタンドとして評価していたら、ガソリンスタンドの収益で評価してくれということですね。

【熊倉部会長代理】 ええ。

【前川部会長】 そうなんですか。

【熊倉部会長代理】 それは経歴ということで、特定の利用方法を前提にしてということです。

【前川部会長】 例えば駐車場になっているのを、駐車場として……。

【熊倉部会長代理】 それよりも、もっと別のやり方のほうに価値があるとすれば……。

【前川部会長】 普通、それでは取引されませんよね。駐車場の収益では取引しないですね。

【熊倉部会長代理】 されないですね。

【前川部会長】 その場合でも……。

【熊倉部会長代理】 価値が十分に発揮できないということになりますね。

【前川部会長】 そうするとREITの資産額には、そういった特殊な利用のもとで成立した価格が載っちゃうんですか。マーケットプライスじゃなくて。

【熊倉部会長代理】 そうということですね。

【巻島委員】 そういうことになると思います。

【前川部会長】 そうなんですか。

【巻島委員】 ええ。やはり投資家に対する目論見書というか、取得や保有のための説明の一環として鑑定評価が使われるわけですから、そういうことになるのではないのでしょうか。話が2つ、ややごっちゃになっているかなと思うのは、利用者の鑑定評価に対するニーズというのが、適正な価格を示してくれということにあるのか、投資家に対してその価格が適正だという保証を示してくれということにあるのか、どっちなんだという、利用者は、価格よりも、適正であるという保証を鑑定評価から得たいというニーズがあるのではないかと思うのです。

ちょっと話がずれますけれども、今、適正な価格を求めるために鑑定評価の基準の見直し作業が行われています。適正性の保証は、鑑定評価モニタリングの充実等で行われている。この役割分担の構造が利用者にとってはわかりづらい。我々も、投資家に対して、鑑定評価は国交省がモニタリングして、立ち入り検査もして、適正に運用されているんだということを説明するわけですが、なかなかすばつとわかりづらいところがある。先週たまたまその説明を受けていて、ああそうだなと思ったのですが、REITも今は、私募のREITでオープンエンドのものができています。5つのファンドが日本にはあります。アメリカには18ありまして、四半期ごとに鑑定評価によるNAVで出資の一持ち分の価格が評価されて、条件はあるのですが、その価格で売買、オープンエンドですから、買い取ってくれと言われれば買い取るということが行われています。つまり、そのREITの投資口価格が鑑定評価の金額で、そのまま決まってしまう。市場の需給で決まるとかいうことではなく、買い取ってくれと言われれば買わなきゃいけないわけなので、鑑定価格でそのまま投資口価格が決まる。上場REITに比べると、鑑定評価の役割は大変なことだなと思いました。

日本のオープンエンドの私募REITも、聞いてみると、原則は同じです。鑑定評価が投資口価格を決めているという商品ができています。そのときに鑑定に求められている機能は、鑑定評価額の適正性の保証が大事なんじゃないか。もちろん適正な価格であることは大前提なのですが、アメリカではその保証をどうやっているのかと聞いたら、アプリーザル・マネジメント会社というのにREIT側が依頼し、誰が鑑定評価をしているかはわからないように、そのマネジメント会社が鑑定業務を配分し、それから鑑定評価の中味についても一定の審査をして出してくるということでした。REITは、そのように行われているから、適正な鑑定評価なんだということを投資家に言って、納得してもらうとのことです。それなりにワークしているようなのですが、何か簡明なそういう仕組みといたのでしょうか、自主的なモニタリングと申しますか、事業者の、あるいは投資家との間での、何か説明できる仕組みも必要なのではないかと思えます。

【前川部会長】 じゃああれですか、最有効使用されていない不動産について、オプション性は考慮されないで、最有効使用されないままの収益で評価するということですか。

【巻島委員】 開発型証券化となると違うのかもしれませんが、ファンドというのは過去のキャッシュフローのトラックレコードを、そのまま、もちろんリノベーションしたり、空室率を低くして、収益性を向上するということはあるのですが、そのままの利用形態で鑑定評価をするということのほうが普通なんじゃないでしょうか。

【中川委員】 そういうものだとわかったのですが、要するに前川先生のご心配というのは、やはり普通のMarket Valueとかというものとは違う評価の仕方

がされているということも巻島さんの説明でわかったし、そういうものがあるということ自体は非常にいいのですけれども、それを正常価格と言ってしまうのが。

【前川部会長】 これは特定価格です。

【中川委員】 ごめんなさい。だけど特定価格と言われていたものを、これはまた正常価格と言うんじゃないですか、違うんですか。

【熊倉部会長代理】 ですからそういう場合は特定価格として残しますと。

【中川委員】 そうですか。

【熊倉部会長代理】 そうじゃない場合は正常価格ということでもいいんじゃないでしょうかという区分けです。

【中川委員】 それは相対の条件で、要するにオプション性を考慮しないでというような条件の中で評価されたものについては、特定価格のまま残して、そうか、Market Valueとほぼ一緒の評価されたものについては、Market Valueで。わかりました。僕は、それだったらそれでしょうがないのかなと思うんです。

【前川部会長】 でも書かなくて大丈夫ですか。これは特定価格だよとか、何かこう。

【熊倉部会長代理】 それは書くということです。

【前川部会長】 書くんですか。

【熊倉部会長代理】 従来と同じです。

【前川部会長】 J-REITの評価の中に、この価格は特定価格だよとか、普通のMarket Priceじゃないですね。

【熊倉部会長代理】 それから井出先生の利用者保護の形だと思うんです。1つは、責任範囲というのは当然発行して、1つの区切りが来ると思うのですけれども、その段階で、利用目的だよとか、あるいは誰に開示しますよということを全部、中に今は書くような形になっているのです。ですから読まないで結果だけ見られちゃうと、何を書いても同じということはあると思うのですけれども、一応、ご指摘の部分は利用者の方に、一応お目通しをいただければ、これはこういう条件で、この範囲で、こういう目的を持ってつくられたものなんだなということをご理解いただけるように、しっかりやっていくということでございますので、その中で、利用者保護というのは、ただ、それもできる限り、そのときに、極力ある程度、相対で、当然依頼の審査というのをやっておりますので、そういう中で、依頼者との関係も今は書くようになっていきますし、それから適切な使われ方がされるような、担保をどうやって取るかという問題はありますけれども、そういうことも心がけてやっていかなければならないという形で指導していくということだと思います。

【井出委員】 済みません、関連した質問をさせていただいてよろしいですか。最有効使用に関連してですが、いろいろな法令や、経済事情の変更によって、最有効使用自体が変わる状況があります。基本的に、鑑定評価書の賞味期限ということに関係しますが、最

有効使用が変わってしまった状況、例えば高さ制限が厳しくなるとか、いろいろ実際によくあると思うのですが、そういったときは、どういうふうに対応されるおつもりなのでしょうか。

【高橋鑑定評価指導室長】 鑑定評価書と申しますものは、価格時点というものを必ず特定して評価するということになりますので、基本的には、価格時点で妥当性があるという価格を表示されるものでございますけれども、当然、周囲の状況ですとか、公法上の規制によりまして、最も有効使用が変わるという可能性はございますので、その際には、また新たに評価をし直すということが基本になるかと思えます。

【前川部会長】 ほかに。赤井委員。

【赤井委員】 ちょっと違う観点からなのですが、きょうの資料2-2というのを見つ、3というご説明を受けていて、大きく分けて論点がたくさんあるのですが、国際化への対応ということと、多様な評価ニーズへの対応という整理のされ方をして、これはこれで1つのやり方としてあると思うのですが、私はお話を伺っていて、もう少し別の整理の仕方があるのかなと思っていて、何かというと、要するに喫緊の足らざる部分を埋めていくようなニーズへの対応という形での基準の変更というふうなもの、それから、これから発生してくるであろう、ないしは発生してほしいなと思うニーズへの対応を、ある意味で言うと、誘導するような形での基準の見直しというのがあるのかなと思っています。

それは例えば、今回のケースで言うならば、資料3の5ページにある「未竣工建物の評価に係る規定の新設」というのは、これはつまり、建物とか、あるいは都市の再生のようなことをしてもらうために、こういう枠組みがあると進みやすくなりますよね。これは同時に、今回の国会で通りました不特法の改正みたいなことが起こってくると、あれをうまく回していくためには、こういう枠組みも恐らく付随するインフラ、法律的な枠組みのインフラとして重要なのかなと。

それから14ページに行くと論点Eというのがあるのですが、中古住宅に係る評価ニーズというところで、やはり中古住宅の流通市場というのは必ずしもうまく回っていない。結果的に、例えば住宅投資というのは年間20兆円ぐらい行われているけれども、国富の統計で見たときにそこは増えていないので、やっぱりそのところは何らかの形で評価をして、投資をしたものが資産としてどれだけ積み上がったのか、それを例えば金銭的価値に引き直して、金融取引や何かで用いて、あえて言えば売買をしたり、ローンをつけたりしてもらうというふうなことをする際の、1つのソフト・インフラとしてこういうものを整備しようという話だとか、その次のFのところを見ると、省エネのお話などが出ていたり、あるいは自家発電とか性能の問題が出ていますけれども、やはりこういうものを誘導していこうと。それに役に立つツールとして、鑑定基準を活用してもらうとすれば、こんな改定が必要であると。

こういう内容、ほかにもあるかもしれませんが、その3つぐらい、これを見てもあって、これは喫緊の、どうしてもないと困るということで、そういう足らざる部分を埋めていくというものではなくて、これからこういうことをしていくことによって、要するに鑑定評価基準というものが役に立ち、鑑定士さんの仕事が増え、なおかつ公共の福祉に合致するような政策誘導をしていこうというものにこれを変えていこうと。そういうことだと思うんですね。そういう観点に立ったときに、これはとても素晴らしいことだと思うのですが、2-1というところの基準の見直しを踏まえた今後の課題というところで、1、2、3、4とあるのですが、1、2、3は喫緊の課題を埋めるということにしたのでこうしようということだと思うのですが、3のところ、今後の、いわゆる



政策誘導的なことを念頭に置いたものとして見ると、ちょっとふわっと、さらっとし過ぎていて、踏み込みが弱いんじゃないかなという感じがします。これは鑑定士さんだけの仕事に限定した話でいいのか、あるいはこれから何をどう検討していったらいいのかというのを、せっかく基準でこういうものを埋めているのですけれども、いわゆる2-2のような整理をだ一として、たくさんあるので、全部読むと、もううーんという感じになっちゃうのですけれども、機能とか意味というふうなことを考えていったときの整理の仕方、それから今後の対応の仕方、何をどうステップを踏んでいくのかというところについては、若干浮いてしまっているのではないかなという感じがあります。

ここをもう少し詰めていくと、資料でご紹介いただいた3-4の世代間の資産移転の促進に係る検討会、これは私も委員でやりましたが、こんなような話というのは将来的な議論なんですよ。これは移転をするに足るだけの住宅とか建物をどうつくるかという議論だとか、それを流通に乗せていくために、じゃあどういう情報開示の目線合わせを、流通業者とか金融業者がしていったらいいのかという議論もこの中で出ましたけれども、それは住宅局さんの話かもしれませんが、2-1の4番目のところは、これだけだと若干寂しいなという感じがいたします。今のような内容を踏まえた議論をするのであればですね。ちょっとそういうところが印象に。

【前川部会長】 ありがとうございます。事務局のほうから今の赤井委員の件に関して、何かありますでしょうか。

【高橋鑑定評価指導室長】 ご指摘のとおりでございます。鑑定評価基準の改正作業そのものが、テクニカルな見直しの議論にこれまで注力をしてきたということでございますので、今後、後半の議論を進めるに当たりまして、今ご指摘がありましたような観点も踏まえつつ、充実させていきたいと考えております。

【中川委員】 済みません、赤井さんのおっしゃることのつけ加えみたいな感じなのですが、おっしゃるとおりで、何のためにこういうのをやっているのかは、わかったほうが多分いいと思います。そのときに、国土交通省はほんとうに今、ものすごい勢いでストックを回していくことに、すごく熱心になっている気がするんです。それは同じ局である不動産業とか、不動産流通を促進していくとか、そういう中でも、鑑定評価を位置づけるとか、評価をどうしていくのかというのは、すごく重要なパーツで入っています。

住宅局でこの前、最終的な会合がありましたね。中古住宅を流通させていくために、金融機関と組んで、どういう評価を加えていくのかということについても、すごく踏み込んだ政策がまとまりつつあって、そういうときに、1つは、各施策間の整合性を確保するという意味で、例えば住宅局の提言では、原価法を見直していくとか、そういうことについて、相当これから検討を始めるとか、基準をつくっていくとか、そういうことに踏み込んでいて、それは多分、不動産鑑定評価基準のテクニカルな部分で、相当整合性をとっていないとどうしようもない話だと思います。

だから不動産鑑定は鑑定で行っちゃうという話になると、実態の住宅の、何かわからないけれども、実務者がやっているような部分と全然離れたことをやっちゃうと、やはりまずいと思うということと、あとは見せ方が格好悪いと思うのです。国土交通省として、いろいろなところから、いろいろなことを言われていて、大体、結構同じことを言っているという見せ方をするよりも、国交省全体として何を目指しているのか、どういう世界を目指しているのかを言った上で、それは赤井さんが言っていることなのですから、その政策のどのパーツを非常に詳しく言っているのかをおっしゃっていただく必要がある。

恐らくそれは、不動産業課で出しているいろいろな提言とか、住宅局で出している提言、それと、この不動産鑑定評価部会のやつがどんな関係性があるのかは、まず整理する必要

があるし、これからやろうとしている原価法の見直しについても、何かわからないけれども、どういう調整をつけていくのかということ、ちゃんと道筋として示してやらないと、結構現場が混乱すると思うし、もっと格好よく見せたほうがいいのかないかなという気がします。

【前川部会長】 ありがとうございます。これについて何か、もし事務局のほうから特にあれですか。

【高橋鑑定評価指導室長】 今ご指摘いただきましたところにつきましては、住宅局の検討会を含めまして、本日ご欠席でございますけれども、中城委員に座長をお努めいただいているところでございます。私どもも情報を適宜収集して、逆にこちらから情報を提供していくという取り組みをさせていただいておりますけれども、今後、他の部局などとも情報を密にしながら、ご指摘の点については十分、対応させていただきたいと考えているところでございます。

【赤井委員】 そういう意味で、まさに不特法のところは改正されたばかりですので、そことこれとの整合性をうまくとると、この価値が非常に出てくると思いますので、よろしく願いいたします。

【前川部会長】 ほかに。白田さん、お願いします。

【白田委員】 詳しいご説明を、事務方、ありがとうございました。3点ばかり、ほんとうに細かいところなのですがお尋ねというか、私のほうの指摘させていただき、ご回答いただければと思う点もあります。

一番簡単なところは資料2-1の1ページです。今回の原価案にも関係あると思うのですが、1行目のところに、時価会計に対応したという言葉が書かれていますけれども、この表現には引っかかる人がいると思いますので、気をつけられたほうが良いと思います。会計が全て時価になっていることを指して時価会計といいます。特に土地の再評価に関しては、平成13年までの時限立法である土地の再評価法も土地を時価評価するという主旨ではなく、取得原価の洗いがえであると考えられます。ですから毎年洗いがえをしないという基準になっておりますので、ここは時価評価とするよりは、会計の時価評価の導入の高まりなどといった、何か誤解を与えない表現を考えられたほうが良いのではないかと思います。

類似した点ですが、ちょっと気になったので教えていただけたらと思う点が2点あります。まず論点Bのほうですが、資料3のところに論点Bに関しまして細かく説明をいただいております。その中でIVSと日本基準の比較について、真ん中のところにスペースを設けて書いていただいております。ここのIVSのほうにはMarket Valueと書かれており、日本基準には正常価格と特定価格と書いてありますが、IVSのほうにFair Valueという評価があったと思います。実は会計の人間は、Market to Market、Market ValueをFair Valueと呼んでおりまして両者を同一のものと考えております。一方、Market ValueとFair Valueの両方がIVSにはあるものですから、これは非常に理解が難しいと思います。ここはMarket Valueだけ挙げてくださっていますけれども、全くここのところは会計と相いれることができない部分です。会計ではMarket to MarketをFair Valueと呼んでいますので、それがIVSには異なったものとして2種類あるとなりますと非常に解釈が難しくなります。これがIVSを理解することの難しいところだと思いますね。会計のほうはシンプルですね。ですからちょっとそこを調整いただくか、どう訳すのか、その2点をご説明いただかないと、多分会計側でクライアントから要求を受け

てとか、監査の目的で使おうとするときに、ちょっと理解ができないのではないかなと思いますが、この辺については何かいただける情報はありますか。

【前川部会長】 お願いします。Fare Value。

【高橋鑑定評価指導室長】 今ご指摘いただきましたIVSにおけますFare Valueにつきましては、時価概念とする旨が会計上あるということは、既に認識をいたしておりますが、不動産鑑定評価におきますと、Fare Valueの評価という、評価依頼時にFare Valueで出してくださいということは、およそ考えがたいかなというところでございまして、Fare Valueに対応したMarket Valueに対応した価格を算定するという際には、通常の正常価格で評価をするという、そういう整理になるかと思えます。もちろん依頼内容については十分、依頼者との間でコミュニケーションを図った上で、十分説明できるようにということは当然でございます。

【白田委員】 そうしますと、依頼者側は、Fare Valueでお願いしますと思うのですね。

【小林委員】 いいですか、済みません。これは私の認識なんですけれども、Market ValueとFare Value、すなわち市場価値と公正価値なんですが、概念としては、Market Valueというのは、Market、すなわち市場が前提なんです。公正価値というのは、市場は絶対条件ではなく、市場条件を要件にしない場合もある。だから概念としては、公正価値のほうが広くて、実際に鑑定する場合には、これはあくまで、通常はMarket Valueという認識で評価するのが普通だと思うんです。

【白田委員】 済みません、私の質問の仕方が悪かったので、今のようなコメントをいただいたかと思えます。申しわけありません。私が申し上げたのは、両方の概念がどういう概念かということではなくて、会計ではFare Valueという言葉しか使わないという点ですね。ですから依頼者はスコープ・オブ・ワークで、Fare Valueでお願いしますという言い方を使ってしまったときに、鑑定士さんがその言葉を受けて、相手が言った主旨を理解されるかどうかという点です。つまり、トランスレーションの問題なのですね。会計ではMarket Valueでという言い方もしますが、今はIFRSでFare Valueでという言い方が一般になってしまっていますので、会計の人間には、この指針が示しているようなMarket ValueとFare Valueの違いがわかる人はいないと思います。後でもう一点ご質問する点も同じなのですが、言葉のトランスレーションの問題で、会計側と、多分鑑定士さん側に使用する言葉の意味に齟齬があり、しかも同じ言葉が使われてしまっているので、本意と違うように受け取られる可能性があります。そのときに、鑑定士さんはそこまでも含んで、この人は会計がバックグラウンドの人だから、きっとこういう意味で言ったんだろうというところまで会話ができるのかどうかというところが非常に懸念される点なんです。

【杉本委員】 私も白田先生の意見に乗ってよろしいでしょうか。白田先生のご指摘はほんとうによくわかります。確かにここら辺、ずっと今まで議論してきて、IVSのMarket Valueと、IFRSのFare Valueは、ほとんど定義が同じに落ちついたと思っています。、但し、鑑定時価評価と会計の評価、全然違うプロフェッションですから、ですからそこに若干の差異が出るということはやむを得ないんだろうと思っているのです。

私が実務で長らく感じていて、先ほど、ちょうど部会長さんのほうもご指摘いただいて、また同じことを考えていらっしやったのかと思ったところがございます。、最有効使用の

概念のところですが、Highest and Best Useということで、これは会計の方が、鑑定評価で使ってきた概念を後で輸入してきたんですね。むしろ鑑定評価のほうが先行していて、会計がFair Valueのことを整理している中で、Highest and Best Useというのを輸入してきたんじゃないかなと私自身は思っています。その土地についての最有効使用の前提というのが、日本の場合、土地、その所在するところのゾーニングでのようなことを考えて、更地の場合、商業地であれば、商業用の建物を建てて使うことが最有効だと考える場合には、それを前提として評価をするという実務が行われるのが一般的だと思います。しかし、会計でいうHighest and Best Useというのは、直ちにその用途が実現するとは思ってなくて、更地の場合には、更地で放っておくのがとりあえず大前提であって、商業地になるかどうかはあくまでオプションで、しばらく放っておいたほうがベストあるいは現実的だということであれば、放っておく期間の金利ですとか維持費ですとか、そういうことも考慮しているように思います。、この資料の中でも、例えば先ほどの、資料3の20ページの一番下で、現行基準では、建付地価格が更地価格よりも低いことを前提にしていると書いてある部分がありますが、ところが、会計の一般的な基準書等々で見ると最有効使用の話に当てはめると、建物については、通常は既に建っているほうが価値は高く、賃貸不動産については、借家人が入っているから減価するのではなくて、借家人が確実に入っているわけだから増価するというような立場に立っているような気がしております。そこら辺の概念の整理が今後、必要になってくるんじゃないのかなと感じていたのですが、そこら辺、どういうふうな進捗状況になっているか、あわせてお聞かせいただければ、白井先生のお話に乗せてしまつて失礼しました。

【熊倉部会長代理】 今の杉本さんの後半の更地と建付地の問題は、まさにご指摘のとおりで、従来、鑑定評価の基準では、これを読んでいくと更地が1番だという考え方なのですが、現在の市場環境では、そうでない場合がしばしばありますよねということで、それもある前提で、あとはそのときに、建付地の使い方がよければ、高い評価をされると。そうでない場合も、建付地に減価が起きている場合もあるでしょうということで、その上を認めるという考え方でいくということだと思ふんですね。ですからそこは、そういう意味では合ってくるのかなと思います。

【村木委員】 今ご指摘の点は、事業用不動産が郊外、田舎に建っている場合を考えてみるとよくわかります。土地の価値とは何ぞや、という基本的な概念の問題にもかかわってきますが、たまたま商業施設の敷地に選ばれた土地は周りの田畑、雑種地に比べて価値が高いと言えますから、使い手によってその土地と建物の価値が決まることが言えます。逆に、都会における病院の敷地を考えてみると、最有効使用ではない病院という使い方を前提とした土地の価値ですから、オフィスビルやマンション分譲用地の評価の3分の1でもおかしくないというようなことが起こります。

Fair Value と Market Value をどう考えるかというのは、難しい問題です。単純なオフィスビルやレジデンスが都会で評価されているのとは異なり、商業施設、病院などの事業用不動産のように特殊な使い方をしている不動産が、あまり繁華性の大きくないところ、いなかにあった場合の価値は、本当はMarket Valueではなく、相対的取引があるだけなのでFair Value だと言えるのですが、鑑定評価においては、あまりそれらを区別せず、一応ほかにも同じような事業者がいるという前提で正常価格Market Value というふうと呼んでいると私は認識しています。

【前川部会長】 ありがとうございます。あと何か1点。

【白田委員】 やはり用語の使い方、もう一つ、会計の用語と違うのではないかと  
思うところがありまして、お尋ねしたいと思います。実際には論点Fの内容だと思  
うのですが、資料3の18ページに書かれています。ここに再調達原価が書か  
れているのですが、再調達原価の下の「築20年の複合商業施設（モデルケ  
ース）」、①②と書いてあって、①にプラス②を減額してと書かれてい  
るのですけれども、会計で言う再調達原価と、この再調達原価の概念が違  
うんですね。会計の場合は、実は②を引いた結果を再調達原価と言いま  
して、いわゆる中古品価格を再調達原価と呼んでいるんですね。中古品が  
いわゆる時価であっても、売却時価と再調達原価で、売却時価のほうがず  
っと安くなります。それはスクラップ価格になるはずだからです。これは  
かつて、ある事件のときのクライアントとのやりとりの議論の中で、  
売却時価という言葉が、不動産と会計と違うということを私は知  
りました。

これも先ほどと同じことで、依頼者とのやりとりをするときに、たまたま  
同じ言葉を使っているがために誤解が生じたケースです。依頼者は会計  
でいうスクラップ価格のつもりで、売却時価を出してくださいとおっしゃ  
ったら、かなり高い値段になったというので、ちょっと問題になったケ  
ースなんです。この言葉が非常にひっかかります。ですからさっきの  
Fair ValueのMarket Valueも同じなのですが、言った人の意図しない  
ように相手に伝わってしまって、スコープ・オブ・ワークが間違っ  
た方向に働いてしまう可能性があるんで、非常にこれは気になります。  
このRecoverable Costというか、再調達原価の意味を会計の授業の  
試験で、よく学生に書かせたりしているんですね。この概念ですと全  
然答えが間違いになってしまいます。やはりこの齟齬を埋めていかないと、  
いわゆる企業の評価に鑑定がこれからますます使われていく、使わ  
れていってほしいという中で、鑑定評価が誤った方向に使われてしま  
うことがあるであろうと懸念されます。

【前川部会長】 ありがとうございます。これについて何か意見が。

【高橋鑑定評価指導室長】 財務会計上の鑑定評価ニーズへの対応につ  
きましては、平成21年12月に、財務諸表等に対応した鑑定評価の基本的  
考え方という、国土交通省の課長通知ですけれども、ガイドラインを  
発出させていただいておりまして、その中で、典型的な財務会計上の  
依頼目的に対応して、どのような評価をしていくかについての規定を  
別途定めているところがございます。今、先生からご指摘いただいた  
ような、今後、ガイドラインに定められている以外の評価ニーズが  
出てきた場合、どのように評価をしていくかについては、このガイド  
ラインの見直しですとか、あるいは実務指針も別途あるのですが、  
そちらでの対応というものも重要になってこようかと考えております。

【熊倉部会長代理】 用語で、例えば再調達原価、実はエンジニアリング・  
レポートの言葉の中味、定義が違います。ご指摘のように、それぞ  
れの専門家の中で定義されている中には、表現が同じでありながら  
違うのが結構あるということは現実で、今、それを変えるというのも、  
なかなか難しいので、要はエンジニアリング・レポートとの関係で、  
私どもがどういうことをやっているかという、エンジニアリング・レ  
ポートでは、再調達原価というのはこういう中味です。だからそれを  
ちゃんとクライアントに説明してくださいね。それから使うときは、  
こういうふうに使ってくださいねという説明を実務指針にしています。  
ですから、ご指摘の部分というのは、こういうふうに使われて、こ  
ういう定義ですということを、鑑定士の中で共有して、誤解のない  
ような使われ方が相互になっていく。または会計士さんのほうに、  
逆に鑑定士はこういうふうに使っているからというのをアピ  
ールして、相互にやっていくことが現実的な対応なのかなと思  
います。ですから

そういうのでいろいろ勉強させていただければと思います。

【白田委員】 わかりました。

【石橋委員】 よろしいですか。

【前川部会長】 石橋委員。

【石橋委員】 全く観点が違うのですけれども、これを実際に、現行の鑑定士さんがどう理解していくのかなというプロセスがすごく大切だと思っています。

その観点で一点めですが、私は、いわゆる従来 of 2 項業務のかなりの部分が、1 項業務にとり込まれるような形で理解しているのですけれども、そういうことでいいのか。そうすると、2 項業務として残る部分はかなり限定的になると思うのですが、従来、2 項業務の部分は鑑定士でなくても、いわゆるコンサルタント等々の名前でやっておられる方がいるわけで、そういう方々は1 項業務にとり込まれるとすると、今までやっていた調査業務的部分については、法律違反でできなくなってしまう。鑑定士さんのほうの業務は広がるわけですが、一方で、鑑定士さんでない方が、お互い、鑑定士さんと切磋琢磨していた部分の業務範囲は、逆に規制を受けて狭められてしまうのでしょうかというのが一点です。

もう一点は、例えば資料3の14ページ、中古住宅の消費者の新たな評価ニーズというのは非常によくわかります。政策としても、優良な住宅資産のストックを蓄積していこうという政策があるわけで、インスペクションであるとか、瑕疵保証であるとか、あるいはリフォームをして、従来の中古住宅をさらに良質な住宅にすることで、資産の価値を存続させようということをやっているわけだと思ふのです。結果的に、そういう認定・認証を受けましたとか、あるいはインスペクションをして、ちゃんと瑕疵保証をつけて、リノベーションなり、リフォームしましたという建物は、相対的には良質な不動産ですということになるだろうと思ふのです。

私はスコープ・オブ・ワークの概念の導入は、ご説明いただいたように前向きな意味で、非常に高く評価してとらえています。ただ一方で、鑑定士さんが自分たちはこの部分しかやっていませんよというような形で、自分たちの調査範囲、業務範囲を狭めるような形で、この範囲内でしかやっていない鑑定評価と出されてしまつて、そこにインスペクションであるとか、良質なストックの形成に資するようなリフォームがなされた部分が、うまく評価に反映されていないような鑑定評価書が出てきたとしたら、その鑑定評価は本当に消費者のニーズ、あるいは住宅ローンをつける金融機関のニーズに合致したものなんだろうかと。私の杞憂で、そういうネガティブなことを、鑑定士さんはなさりませんよということかもしれないのですが、鑑定士さんの教育というのか、あるいは切磋琢磨する、自分たちの専門分野じゃないから、そこは省きますというんじゃないで、専門分野じゃない部分をいかに評価にとり込んでいくかという努力も、一方ではしていただかないといけないのではないか、そんな気がいたします。

【前川部会長】 ありがとうございます。それでは二項業務のことと今の点。

【高橋鑑定評価指導室長】 まず前段のご指摘でございます。基本的に今回の見直しで、鑑定評価法の3条1項業務と3条2項業務の境目を変更するということは想定しておりませんで、どちらかと申しますと、3条1項業務の中で、これまで鑑定評価基準にのっとらない価格等調査として、不透明と言つては語弊がありますが、若干わかりにくいような形で評価が行われていたというものを、評価基準になるべく引き上げていくという考え方で

整理をさせていただいております。

それから後段の中古住宅のご指摘でございます。スコープ・オブ・ワークの考え方の導入ということで、先ほどご説明いたしましたけれども、ここはご指摘のように、鑑定士が調査範囲を独自の判断で不適切に絞り込むということではございませんで、例えば土壤汚染の調査ですとか、インスペクション業者が別途調査を行う項目については、そこが重複して調査を行うという、二重の手間がかからないようにするという、そういった方向でございますので、ご指摘のような、リフォームがどのように価格形成に影響を与えるかについては逆に細かく見ていく、すなわち市場性については鑑定士が細かく見ていく、そういう方向での基準の構成を考えております。ただ、ご指摘の点につきましては、今後の成文化を図っていく段階で十分留意していきたいと思っております。

【前川部会長】 よろしいでしょうか。野村委員。

【野村委員】 私は専門外で、ややわからないところも多いのですが、法律家という立場から2点だけ発言させていただければと思います。

1点は、まず継続賃料の評価部分の規定の見直しのところで、ややマニアックで、法律家的で恐縮なのですが、この点について、今出ております考え方というのが、資料3でいきますと23ページ以下のところの論点Hになっているかと思えます。これまでは、必ずしも継続賃料について、固有の価格形成要因についての明確化がなされていなかったもので、これを明記していきましょうという方向性のご指摘があることは、それは推進させていただいて結構かと思うのですが、この段階でやや気になりますのは、考え方として、24ページの上のほうの四角囲みのところに、「事情変更」という言葉と「諸般の事情」という言葉が出てきています。事情変更といいますのは、恐らく客観的に環境が変化したことによって、賃料に影響を与えているインパクトの話であります。さらに賃料といいますのは、当事者間で合意するものでありますので、賃料の変更が当事者間で正当化される背景事情として、そもそも契約締結時に、どういう約束がなされていたのかとか、どういう話し合いになっていたのかという事情を勘案して決定するという話になっているんだと理解します。

これは事情変更や、あるいは諸般の事情とは、恐らく判例で裁判官がよく使う言葉遣いをここで整理されているのだと思うのですが、それは精査して見ていただければわかるのですが、ほとんど裁判官が逃げ口上で使うときの言葉遣いでありまして、諸般の事情を総合的に勘案しというのは、いろいろなものが入りますよというときの言葉遣いなんです。ここを引っ張ってきて、諸般の事情をルール化しますというのは、法律家としてはすごく違和感がありまして、むしろ、諸般の事情の前には、通常「等」という字がついていて、役所の文書と同じなのですが、さまざまなものが総合的に勘案されますということになっているはずなんです。

それを踏まえて、見直し案の参考資料1の51ページなどを見ますと、諸般の事情が具体的に幾つかの項目として取り上げられて、やや限定列挙的な感じで考慮要素が示されています。ここにはむしろ、「諸般の事情」と言われているものの背後にある、先ほど私が整理したような考え方を示すことの方が大事だと思われまます。すなわち、客観的に事情が変わったという場合のほか、なぜ諸般の事情を総合的に勘案しなければならないのか、その理由を示すことが大事で、それを明示していただいた上で、その例として、原案のような内容を規定していただいた方が柔軟性があって、判例の趣旨に即しているんじゃないかなというふうに思いますので、ご検討いただければと思います。これが1点目です。

ついでに余計なことを申し上げますけど、先ほど、概念のことがいろいろと話題になっていましたが、私は法律家としていつも概念を解釈する仕事をしているわけですが、概念

はどんな場面でも食い違っているのがむしろ当たり前です。したがって、食い違いを明確化していく作業と、その食い違いを利用者に正しく伝える作業が重要なので、そういう意味では、鑑定評価書の中に、用語法等について特殊なものがあるのであれば、この言葉はこういう意味ですというようなことを書くことを要求するとか、あるいはここの中の資料2に出てきています研修というのがありましたね。不動産鑑定士の継続研修がありますが、そういうときに、しっかりと概念の違いを整理して、教育いただくことが大事かなと思います。

その関係で2点目ですが、資料2-1の今のところで、多様化する鑑定評価ニーズに的確に対応できる環境整備の1つとして、鑑定評価モニタリングの充実という話が出ております。このモニタリングの充実は結構なことだと思うのですが、その方向感をお伺いしたいのです。今は国がやっているのと、それから不動産鑑定士協会連合会において自主的に行われているモニタリングが並走していて、それがばらばらなので連携を保ちましょうということはわかるのですが、将来の方向としては、日本人ならではの国のお墨つきというのをずっと続けていくのか、それとも、いわば、ソフトローと私たちは呼んでいるのですが、自主規制というものを強化して行って、民間の力で評価の信憑性を高めていくという方向を目指しておられるのか、そのあたりの方向感というのをお伺いしたいというのが2点目でございます。

**【前川部会長】** ありがとうございます。事務局のほうからお願いいたします。

**【高橋鑑定評価指導室長】** まず1点目の継続賃料についてのご指摘でございます。これはご指摘いただいたとおり、事情変更、諸般の事情を鑑定評価で細かく見ていくということでございますけれども、ご指摘のあった、諸般の事情の分析の過程で、なぜそのような分析をしなければならないか。このこともわかりやすく、基準上、今後の成文化の過程で精査をさせていただきたいと考えております。

それから2点目にご指摘いただきました概念について、鑑定士に十分周知を図るということでございますが、当然のことでございますけれども、2点目のモニタリングにつきましては、現行、私どもでやらせていただいておりますのが、やはり証券化対象不動産について、国が直接検査をするという仕組みでございますけれども、今後その仕組み自体も、少し充実を図っていくという方向で検討しております。国自体でモニタリングしていく範囲を拡充していくことは当然進めていくこととしまして、方向感ということでございますけれども、そこはまだ結論が出ていないので、恐縮でございますが、今後、関係の方々とも議論させていただきながら、どのようなモニタリングの効果的な方法があり得るのかについて幅広く検討してまいりたいと考えております。

**【野村委員】** ありがとうございます。あまり私の考えがあるわけではありませんが、国がやったほうが、確かに国のお墨つきに対して信頼度が高いというところがありますが、実際には民間ベースでやったほうが、柔軟性のある対応ができたり、あるいは費用対効果の面で見ても、有用であるという場合もあります。他の分野をよくごらんいただいて、今どういう方向に向かっていっているのかを見ていただくと、意外に国が後ろに引っ込んでいっているという部分があるかと思っておりますので、ぜひそれらのトレンドをよく見定めて、方向感を定めていただければと思います。

**【前川部会長】** どうもありがとうございました。

そろそろ時間になってきたのですけれども、ほかにどうしてもという。中川さん。



【中川委員】 済みません、すぐ済みます。今、野村さんと、それから石橋さんからご指摘あった件にちょっと絡むのですけれども、今後の課題のところを見ると、ほとんどが不動産鑑定士協会連合会を中心にといい感じで、ややシャビーな感じがするような気がします。

まさにこれは、何が必要かという、多分、鑑定評価基準の見直しを受けて、どういう業態として不動産鑑定業界を考えていくのかという、最後の部分、まちづくりへの貢献とか、そういうところをはっきりさせないと、あまり意味がないといいますが、赤井さんが言っていることとも一緒ですけれども、さっき石橋さんが言ったように、どんな役割を果たしてもらうかを言ってやらないで、スコープ・オブ・ワークでいろいろ枠を設定できるんだとしたら、ちょっとシャビーな感じになっちゃうかもしれないとか、あるいは野村さんが言ったように、国との距離感とか、そういうものについても全く何も方向感がない中でこういうことが出されていると、非常に今後の課題として、何かわからないけど、連合会のほうにやってくださいというような、そういう方向感みたいな感じがします。

だからどちらかという、最後のまちづくりへの貢献みたいな形のところで、不動産鑑定業という業態がどういうビジョンを持って位置づけられていくのかとか、野村先生がおっしゃったような国との、公権力との関係感とか、そういうものを整理するようなことを最初に持ってきて、あとの細かい部分については連合会のほうでやってくださいという、そういう仕切りのほうが、私は格好いいのかなと思います。

【前川部会長】 谷澤委員。

【谷澤委員】 私も今、同じことを言おうと思って。今後の課題とかが一番重要なところで、ここをもう少し書き込んでいかないといけないかなと思うのが1点です。

あと少し、現場の感覚でちょっと違和感というか、もう少し整理をしていただきたいというのが2点ほどありまして、1つは中古住宅の部分なんですけれども、やはりストックビジネスをこれから活発にやっていかなきゃいけないという大きな命題がある中で、いわゆる中古住宅をしっかりと評価するというのは、もちろんそれはいいんですけれども、宅建業者が媒介価格の意見を述べる際の根拠として整備されている価格査定マニュアルというのがあるわけで、そういったものから出てきた値段と、鑑定評価はどういうふうにも実際整理されるのか。要するに、中古住宅はほとんどの人が、個人の方、あまり鑑定のことをわからない人が求めるものだと思うので、そのところをしっかりと混乱のないようにしていかないと、価格が、いろいろなものが出てきちゃって混乱するかなというイメージを持ったのが1点です。

もう一つ、土地と建物の価格を配分するという話で、これが実は、非常に難しく、ただ、これから消費税が10%、あるいはもっと上がっていくと、建物価格をなるべく減らしたいというのが、多分売買上は出てくるので、そのところを、じゃあ何を基準に建物は決まるのというところを、もう少しはっきりしていかないと、結局、裁量の中で、土地のほうになるべく寄せてしまえみたいなことになってしまう。現場としてそうなってしまうのが現実なので、そこらあたりも、じゃあ建物の評価とは何なのかというのを、もう少ししっかり、ここの中でも書き込んでいかないと、後々何か問題が出るというのがあるかなと。それが2点目です。

【前川部会長】 これについて事務局のほうから何か意見はありますか。

【高橋鑑定評価指導室長】 一番最後にご指摘いただきました配分法についての論点につきまして、まさに今回の基準改正では、ご指摘のようなことがないように、実務の標準化を図っていくという観点で整理をしていくということでございますので、そうしたご指摘の観点を踏まえつつ、十分、成文化の段階できちんとしたものをつくっていきたく

考えてございます。

その他、いろいろご指摘等もちょうだいしておりますけれども、今後、年度後半にかけまして、ワーキングチームでの検討をさらに続けていくこととなっておりますので、本日のご指摘を踏まえまして、さらに検討を深めてまいりたいと考えております。

【前川部会長】 それではほかに意見は。

【小林委員】 今回の改正は、国際化とか、グローバル化の流れを受けて、日本の基準をI V Sを初めとする、世界基準との整合性を図るというウエートが大きいと思うのですが、今回の作業で、整合化が図れたということについて、これをアピールするというのですか、例えばI V Sの本部に説明するのか、あるいは国交省から宣言をするのか、これは今後どういう形になっていくのか、教えていただければと思います。

【高橋鑑定評価指導室長】 一例を申し上げますと、本年秋にI V S Cの本部からチェアマンの方が来日するという機会がございますので、そういった機会もとらまえて、国交省のほうから、こうした基準改正の方向性についてもアピールしていくということがまず考えられる対応でございます。そのほかに、例えば国交省で情報提供していくような英文コンテンツを増やしていくとか、そうした方向についても、実務界とも連携しながら考えてまいりたいと考えております。

【前川部会長】 ほかによろしいでしょうか。

それではいろいろたくさん、活発にご意見をいただいたところですが、いただいた意見を踏まえまして、事務局で検討の方向性を修正することにしたいと思います。具体的な内容につい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。

(「異議なし」の声あり)

【前川部会長】 どうもありがとうございました。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。

【大竹地価調査課企画調整官】 資料4の「不動産鑑定評価基準等の見直しに向けた今後の進め方(案)」をごらんください。本日いただきました意見等を踏まえまして、今後、各論点相互間の整合性を検証しながら、その基準の具体的な改正案の成文化の作業を進めてまいりたいと思います。その後は、パブリックコメント等の主要な手続を経まして、平成25年度内を目途に改正後の基準等を公布したいということでございます。施行日につきましては、いろいろと周知期間等ございますので、公布から半年後ぐらいを目途とするということでございます。

また海外投資不動産鑑定評価ガイドライン、先ほど論点Cでございましたけれども、これにつきましては改正後の基準等との整合性等を踏まえて、改正に向けた検討を継続するというところでございます。

以上でございます。

【前川部会長】 これについて、ご質問、ご意見はありますか。よろしいですか。

ありがとうございました。それでは今後、このようなスケジュールのもとで検討を進めてまいります。次回の部会、本日よりまとめられた改正の骨子を踏まえた鑑定評価基準の具体的な改正案が提示される予定となっております。少々先になりますけれども、次回の部会の日程につきましては、事務局から後日調整させていただきますので、その節はどうぞよろしく願いいたします。

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

それではここで事務局にお返しいたします。

【塚本土地・建設産業局次長】 私のほうから御礼のご挨拶を兼ねて、最後にお話至申し上げたいと思います。次長の塚本でございます。皆様方にきょうは、大変熱心にご審議いただきまして、骨子案をとりまとめいただきまして、ほんとうにありがとうございます。また細部にわたっていろいろ詰めていきたいと考えております。きょうはいろいろ意見をいただきました。きょうの資料の中にもあるかと思いますが、骨太の方針とか、それから日本再興戦略といったようなものの中にも、この基準の見直しについて位置づけられております。これはきょういろいろご意見あったように、大きな流れの中で、どういうふうに考えていくかという、1つの表れというふうに私どもも受けとめているわけでございます。別に鑑定基準一本で書いてあるわけじゃなくて、後で抜粋でもごらんになればわかるように、大きな不動産なり、都市の流れの中で、どういうふうに位置づけるかというような取り組み方になっております。

今後、成文化ということで、いろいろ国際化なり、鑑定評価ニーズの多様化に合わせた形で、中味を詰めていくことになると思います。また引き続き、よろしくご指導、ご鞭撻をお願いしたいと思います。ほんとうにきょうはありがとうございます。

【大竹地価調査課企画調整官】 済みません、最後に事務局からの連絡事項でございます。繰り返しになり恐縮ですが、旅費請求に必要な確認資料にご記入をお願いいたします。この後、皆さんのもとへ回収に伺いますので、よろしくをお願いいたします。また、本日の資料のうち、前回までの資料を綴じ込んだハードファイルと関係法令の紙ファイルにつきましては、事務局で保管いたしますので、そのままお席に残しておいていただきますようお願いいたします。

それではこれにて第31回国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会を終了させていただきます。どうもありがとうございました。