

第10回国土審議会土地政策分科会 不動産鑑定評価部会

日 時 平成14年1月31日(木)

場 所 国土交通省土地・水資源局会議室

午後 2 時 0 0 分 開会

1. 開 会

部会長 それでは、ただいまから第 10 回国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会を開催させていただきます。

まず、議事に入ります前に事務局より説明があるそうですので、お願いをいたします。

事務局 委員の皆様方におかれましては、お忙しい中御出席いただきまして、ありがとうございます。なお、本日、1名の委員は所用のため御欠席でございます。また、1名の委員は遅れて御出席という連絡をいただいております。

きょうの議題でございますが、前回の部会におきまして、不動産鑑定評価基準の改定骨子案というものをおとりまとめいただきましたが、これを去る 12月6日に開催されました国土審議会土地政策分科会において部会長から御報告をいただきまして、了解、了承をされたところでございます。この後、国土交通省のホームページ等を通じまして、約 1 か月、パブリックコメントの手続を行いました。その結果につきましては、きょうお示ししておりますけれども、事務局で概要を取りまとめさせていただいているところでございます。本日の部会におきましては、このパブリックコメントの結果を御報告いたしまして、その対応について御審議いただければというふうに考えております。

部会長 ありがとうございます。

2. 議 事

「不動産鑑定評価基準の改定骨子案」パブリック・コメント

結果を踏まえた所要の対応策の検討について

部会長 それでは、議事に移りたいと思います。

本日は、ただいま事務局より御説明がありましたとおり、不動産鑑定評価基準の改定骨子案に係るパブリックコメント結果とその対応について審議をいただきたいと思います。

それでは、事務局から資料説明をお願いいたします。

事務局 それでは、一括して説明させていただきます。

資料の 1 から 3 まででございますけれども、資料 1 が「不動産鑑定評価基準の改定骨子

案」に関するパブリックコメントの結果概要をまとめたものでございますので、適宜参照いただければと思います。

意見募集期間でございますけれども、平成13年12月11日から1カ月間行いました。

募集方法につきましては、電子メール、郵送、ファックスによる方法でございます。

応募件数でございますが、合計21件。法人が2件、個人が19件という状況でした。

意見項目数でございますが、延べ42項目でございます。内訳は、価格の明確化についてが12件、収益還元法が10件というので、この二つが多かったというところでございます。

意見の概要について、若干御説明をさせていただきます。

初めに、価格概念の明確化についての御意見でございますが、各価格概念の定義の明確化については、おおむね肯定的な意見が多いという状況でしたが、下記のような指摘がございました。

まず、最有効使用の概念は複合不動産についても観念し得るのかどうかといったような御指摘、御疑念。

それに関連いたしまして、正常価格の定義において、最有効使用の概念を引用することが適切かどうかといったような御指摘がございました。この二つの御指摘につきましては、後ほど資料3でまた取り上げて、御議論をいただければと思います。

それから、以下でございますけれども、主には用語上の問題でございますとか、あるいは説明を行えばわかりいただけるもの、または部会で既に御議論をいただいたようなテーマでございましたので、これは事務局レベルで文章化の作業で十分踏まえて作業を行っていききたいという整理とさせていただければと思っております。

2ページでございますけれども、収益還元法についての御意見でございます。収益還元法の体系的整理のあり方については、おおむね肯定的な意見が多いということでしたが、指摘事項といたしまして、DCF法の適用に当たっては、予測精度によって結果が大きく左右されることに留意すべきであるということですか、直接還元法とDCF法とは、その信頼性や評価精度について優劣がつけがたいのではないかと。まさに、この部会におきまして既に委員の皆さんから御指摘いただいたような意見があったわけでございますけれども、これについては重々事務局としても受けとめまして、文章化の作業で対応していきたいと考えております。

三つ目でございますけれども、還元利回り及び割引率の説明についてわかりにくい部分

がある。特に、細かくなりますが、割引率の定義における「賃料や費用の将来変動」という表現についてわかりにくいというところがありましたので、この御指摘につきまして、後ほど資料3にてさらに御紹介をして、御議論をいただきたいと思えます。

それから、市場分析についてでございます。

市場分析を重視するという方向については肯定的な意見が多いということですが、指摘事項といたしまして、従前から行われてきた地域分析・個別分析との違いがどういったものであるのかということ、違いがわからないという御指摘がありました。例えば、従前の面的な地域分析との関係ですとか、従前の同一需給圏とどう違うのか、複合不動産の場合の地域分析の意義はどうあるのかといったような観点からの御指摘をいただいたところでございます。この論点につきましては、後ほど資料3におきまして詳しく御紹介申し上げ、また事務局の考え方についても、一部御披露したいと思っております。

市場分析の他の視点でございますけれども、市場分析の具体的な適用に当たっては、地域よりも個別用途の分析や対象不動産の競争力等を重視すべき。まさに今回の改定骨子案の考え方に沿った御指摘ございました。

それから、市場分析を行った結果を鑑定評価報告書にどのように反映すべきかについて。これにつきましても、今後の文章化の作業において具体的な記載を担保すべき記述について精査をしていきたいと考えております。

(4)として、試算価格の調整についてでございます。

これについては、意義・位置づけの明確化及び調整を行う際の着眼点については肯定的な意見が多いという状況でしたが、用語上の問題といたしまして、「試算価格又は試算賃料が有する説得力」という表現に、やや違和感があるという御指摘ございました。これも部会で先生から御指摘をいただいたところでございますけれども、文章化の段階で前後関係の表現等もよく勘案しながら対応してまいりたいと考えております。

(5)の経済的・法的・物理的な物件精査についてでございます。

このテーマにつきましては、肯定的な意見がある一方で、そもそもの必要性について疑問を呈する意見がありました。あわせて、下記のような指摘といたしまして、不動産鑑定士が物件精査を行う際の範囲と程度及び外部専門家にアウトソーシングする場合の判断根拠について明確にすべきではないかという御指摘ございました。さらに、調査上明らかにすることができない事項について条件を付して評価を行う際の妥当性に係る判断根拠について明確にすべきといったような御指摘ございました。この二つの御指摘について

は、後ほど資料3におきまして詳しく御紹介を申し上げたいと思います。

それから記載事項でございますが、物件精査を行う場合、評価書上どのように記載すべきかという御指摘については、これは文章化の段階で対応してまいりたいと考えております。

(6) その他の意見といたしまして、鑑定評価書の説明性の向上について留意すべきといった御指摘、不動産鑑定士に対する研修を充実する必要があるといったようなこと、さらに地価公示評価が今回の基準改定に伴いどのように変わるのかといったような御指摘がございました。以上、御紹介を申し上げます。

資料2でございますけれども、去る12月6日に開催されました土地政策分科会におけます指摘事項について御紹介をさせていただきます。

多々御指摘がございましたけれども、収益とリスクに関する予測が非常に大事との観点が示されているが、具体的な分析はどのように行うのかといったような御指摘、さらに先ほどと重複しますが、地価公示評価がどのように変わるのかといったような観点からの御質問がございました。

それから、現状では鑑定評価におけるマイクロな価格理論が欠如しているのではないのかといったような御指摘、さらに、今回の基準改定に伴いまして、予測手法ですとかDCF法の具体的な適用方法について、事後教育と申しますか、研修が非常に重要であるといったような御指摘がございまして、基準のほかに実務レベルでのテキストが必要であるという御指摘がございました。

さらに、一般的な鑑定評価分野において、証券化以外の場合等でございますが、今回の改定によって具体的にどのように変わるのかといったような御質問がございました。

それから、不動産鑑定士の能力とか責任の個人差はないのかといったような御質問、さらに、建物評価において、建物の見えない部分は、鑑定士はどのように責任を持って調べていくべきかといったような観点からの御指摘がございました。

さらに、不動産の収益の最も高い利用方法を見出す。これは専ら投資分析の観点から、いわば最有効使用以上の利用方法を見出すという観点からの御指摘ですが、そういったものは極めて難しいことだと思うが、鑑定士はどのように判断しているのかといったような御質問もございました。

さらに、建物評価に当たりましては、建物性能評価との関係を整理すべきであるといったような御指摘もございました。

さらに、証券化の場合以外で、例えば法人が所有する小規模な物件も含めたすべての不動産について、今回の改定の趣旨を盛り込んだ精緻な評価、収益還元法を適用するような評価でを行うことになれば非常に手間がかかって大変だといったような御心配もございました。

それから、稼動中のビルについては、テナントの質や信用力、契約条件に着目すべきではないかというような御指摘、さらに、一番下でございますが、不動産鑑定評価の限界性を意識しており、妥当な改定方向だと思うといったような御指摘もございました。

以上が分科会における指摘事項でございますが、本日は御紹介にとどめまして、次回の分科会におきましては、何らかの対応をお示しできるように準備を進めてまいりたいと考えております。

続きまして、資料3の本日のメインテーマでございますけれども、パブリックコメント結果を踏まえた各論点別の要検討事項について、御説明をいたします。

初めに1ページでございますけれども、価格概念の明確化についての要検討事項でございます。

先ほど御説明いたしました、パブリックコメントにおきまして、最有効使用の概念は複合不動産についても観念し得るのかといったような御指摘、さらに関連いたしまして、正常価格の定義において最有効使用の概念を引用することが適切かどうかという御指摘もございました。御参考までに、下に改定骨子案における関連記載事項ということで、正常価格の成立要件を書き出しておりますけれども、これについての対応案でございますが、最有効使用は土地のみについての概念ではなく、複合不動産についても考えられるものであるということで、さきの第8回部会でも御議論いただきまして、委員の皆様方の意見が一致したところでございますけれども、すなわち複合不動産については将来予測も踏まえて綿密に判定していくということ。例えば、現状での暫定的利用であるとか、建物が陳腐化している場合なども、通常の市場参加者が行うであろう将来の予測の範囲で、更新投資でございますとか建てかえの可能性等も加味して、将来的なそういう可能性も加味して動態的に判定していくんだといったような考え方で御意見を頂戴したところでございますけれども、そういったようなことが基準上誤解がなく伝わるように、今後作成する留意事項、解説等で詳しく説明をしたいということで対応させていただければと考えております。

さらに一番下のところですが、今後ワーキンググループにおいて検討を要する事項といたしまして、そのような最有効使用の考え方を踏まえまして、鑑定評価書において最有効

使用の記載の欄をどのように表記していくかということについては、さらにワーキンググループで検討を進めていきたいと考えております。

続きまして、2ページでございますが、収益還元法の体系的整理についての要検討事項でございます。

パブリックコメントでの指摘事項といたしまして、さきに御紹介いたしました収益見通しにおいて考慮された賃料や費用の変動予測に係るものについて具体的に何を指すのか例示が必要と考えます。これは改定骨子案の該当部分は、下記にございますように、割引率の性格に関する説明書きの中の記載でございました。

これについての対応案でございますけれども、下線部、御指摘のあったところを、同じ改定骨子案にございましたDCF法の定義に合わせるような形で、「連続する複数の期間に発生する純収益や復帰価格の変動予測に係るもの」との表現に変更してはどうかという御提案でございます。このように変更する理由につきましては、一般に賃貸用不動産の収入には賃料のほかにもいろいろな保証金、権利金等一時金の運用益でございますとか、共益費、駐車場収入等も含まれるため、「純収益」として表記した方が漏れのない表現となるということから、今回パブリックコメントで御指摘のあった事項については、このように変更することが妥当ではないかということでお示しするものでございます。

さらにでございますが、還元利回り及び割引率の具体的な求め方につきましては、第5回の部会におきましても検討資料をお示しして御審議いただいたところでございますけれども、今後の文章化の作業において実務レベルでさらに精査を進めまして、最終取りまとめまでに御提示を申し上げたいということで対応させていただきたいと考えております。

続きまして、3ページでございますけれども、市場分析のテーマでございます。

これは先ほど御紹介いたしましたけれども、土地政策分科会におきまして市場分析の具体的方法（手法、内容等）について明らかにすべきではないかといったような御指摘もあった一方で、パブリックコメントにおきまして、先ほど申し上げたように、従前から行われていた地域分析ですとか個別分析との相違点がわからないという御指摘がございました。御参考までに改定骨子案における関連記載事項として下記に示してございますけれども、市場分析の位置づけの明確化ということで今回いろいろな着眼点を挙げながらお示したところですが、これまで鑑定士さんがやってきたこととどのように違うのかという観点から御指摘をいただいたわけでございます。

この観点についての対応案でございますけれども、従前の地域分析との相違点を明確化

するとともに、それを踏まえた市場分析の具体的な着眼点・方法について、基準上明確化していこうということで対応していきたいと考えております。

6 ページに模式図でわかりやすいようにお示ししましたので、これをもとに説明をさせていただきます。

従来の地域分析及び個別分析のイメージを上段に、また、改定骨子案における地域分析及び個別分析のイメージを下段に示してございます。

上の従来の地域分析及び個別分析のイメージでございますけれども、まず同一需給圏のとらえ方といたしまして、同一需給圏の考え方が、近隣地域及び類似地域をベースとする地理的、面的な連たん性が重視される傾向にあった、このため、従来の同一需給圏の判定においては、ともすれば圏域の判定が不適切となったり、比較対象となる類似不動産を見落とすおそれがあったということがあろうかと思えます。

それから、近隣地域及び類似地域の考え方といたしましては、近隣地域及び類似地域における不動産の用途は均一であり、一般的に標準的使用を把握することで地域分析の目的がおおむね達せられるといったような解釈が多かったのではないかとこのところでございますが、このため、特に標準的使用と用途が異なる最有効使用の不動産の評価においては、近隣地域及び類似地域の判定に関し実務上混乱が生じていたのではないかとこのところがあるかと思えます。

それから、地域の標準的使用と対象不動産の最有効使用との関係でございますけれども、標準的使用と最有効使用とは密接な関係にあるという一方で、最有効使用は一般的に近隣地域の標準的使用の強い制約下にあると解されてきた、このため、地域の標準的使用と異なる用途の不動産の最有効使用を判定する場合において、これも実務上混乱が発生していたのではないかとこのところがございます。

それから、取引事例の選択範囲の考え方といたしましては、対象不動産と競合・代替関係にございます類似の取引事例は、近隣地域及び類似地域という標準的使用の制約下にある地域の中から優先的に選択されることが一般的であった。

以上の従来のイメージがあったかと思えます。今回の改定骨子案におけるイメージでございますが、これも部会にて御審議いただいた内容を忠実に表現したものでございますけれども、まず同一需給圏の考え方につきましては、対象不動産が複合不動産等の場合には、必ずしも地理的な連たん性にとらわれずに、用途・規模・品等などが類似し、対象不動産と競争・代替関係がある類似の不動産の存する範囲を同一需給圏として適切に判定すべき

であることを明確化していこうということ。

さらに、近隣地域及び類似地域の考え方といたしましては、その判定に当たって、必ずしも現況の用途的な同一性にとらわれずに、対象不動産及びその周辺地域の地域特性を的確に反映すべきことを明確化していこうということかと思えます。

それから、地域の標準的使用と対象不動産の最有効使用の関係でございますけれども、この両者が異なることがあり得るということを十分念頭に置いて、対象不動産にかかわる市場参加者ですとか、市場競争力の観点も加味して最有効使用を的確に判定すべきことを明確化していくということかと思えます。

取引事例の選択範囲の考え方ですが、標準的使用と異なる用途が最有効使用である不動産や複合不動産の場合には、取引事例選択に当たっては、必ずしも近隣地域や類似地域だけではなくて、同一需給圏レベルで代替・競争関係にある類似の不動産を広域的に選択する場合があることを明確化していくべきではないかといったような考え方。これが改定骨子案における地域分析、個別分析の市場分析の観点を織り込んだ考え方かと思えます。

以上、概念的な説明ではわかりにくいかと思ひまして、本日、具体例といたしまして戸建て住宅地の中で大規模画地が発生したときの考え方に従った評価の流れについて、事務局でシナリオを構築しましたので御説明をさせていただきます。

まず、戸建住宅のところで大規模画地が発生したといったような事例でございます。これは通常の評価によりますと、戸建住宅になるのか、あるいはマンション素地になるのかといったようなところで判断がつかかねるかと思ひますがけれども、例えば先ほど御説明いたしました概念図の上の流れで評価をいたしますと、極端な例でございますけれども、この土地は戸建住宅の用地として判定されるのではないかと、そういう傾向があるのではないかとこのところでございます。従前の考え方の上の概念図に従いますと、地域の標準的使用との関係を強く見過ぎるということで、戸建住宅に区画割りして販売することが最有効使用と判定しかねないと。もちろん、そういうケースも妥当性が有することはございますけれども、昨今の旺盛なマンション需要を考慮いたしますと、このような大規模画地が発生した場合には、もっと視野を広げて評価をする必要があるのではないかとこのところでございますが、戸建住宅地として評価される場合には、先ほど御説明した上の概念図の考え方によりますと、同じ戸建住宅が宅越する用途の類似地域と比較するというケースが多いということが推測されるこのところでございます。

これを今回の改定骨子案の評価の考え方を踏まえた分析をいたしますと、まず住宅地で

あろうと。それがマンション素地であるのか、戸建住宅の素地であるのかがわからないといったような場合に、当該市場、住宅市場の状況、マンション市場と戸建住宅市場の状況をよく分析する、あるいは市場参加者の動向をよく分析するということを通じまして、当該大規模画地が発生した場合には、さまざまな用途なり、利用方法の多様性があるだろうということに着目すべきではないかというところでございます。

そうなりますと、同じような状況にある類似の地域、すなわち戸建住宅地の中に大規模な画地が出現したときの状況をよく見てみる必要があるんじゃないか。例えば同じような状況類似地域で戸建住宅の中の大規模画地でマンションの建設事例が多数出てきたということとなりますと、そのようなマンションの立地の可能性が非常に高まってきたということが、下の今回の改定骨子案の分析によるとわかるのではないかとこのところでございます。

そういたしますと、マンション素地であるということがわかったと。ただし、どのようなマンションが立地するのか。中規模なマンションなのか、あるいは超高層マンション等も含めた可能性が出てくるわけでございますけれども、どのようなマンションが建つのかということ判定する場合におきまして、例えば通常のマンションといたしますと、最寄り駅が同じですとか、同一の鉄道沿線等のところが類似地域として抽出されるという傾向があったかと思えます。例えば昨今の東京圏のマンション市場では、従来型の中高層マンションもあれば、超高層マンションが立地するといったようなケースも出てきているということ踏まえますと、それぞれの実現の可能性を、コスト、法規制ですとか、ユーザーの嗜好の観点から綿密に見ていかなければならないというところでございます。仮に超高層マンションが最有効使用と見られるという場合には、同一需給圏はの場合にはかなり広域になる、あるいは都内全域に及ぶとか、そういった面もあろうかと思えます。そういった意味で、まず最有効使用を何で見るのか。戸建住宅で見るのか、あるいは中高層マンションで見るのか、超高層マンションで見るのかで、同一需給圏の範囲がまず変わってくるという点があろうかと思えます。

そのような場合に、例えば超高層マンションが最有効使用であると見た場合に、場合によっては、周辺の地域特性が類似しないものも比較対象となり得るかもしれない。例えば都心部に立地するタワー型マンションであったり、臨海部に同規格のものがあった場合には、それも比較の対象とすることが有益であろうということで、6ページの下概念図によりますと、必ずしも類似地域を構成しないような独立的に存在するような不動産につい

ても、当該不動産の最有効使用を判定する上で比較対象としていく必要が出てくるであろうと。そうした必要性が高まっていくということかと思えます。

このように、広域的な市場動向ですとか市場参加者の動きをよく見ながら最有効使用を判定していくということが非常に重要であろうと。そうしたことから、今回の市場分析は、まさに地域分析、個別分析の必要性が高まっているということに的確に対応するということが思っております。以上、例示を挙げまして御説明させていただきました。後ほど御質問等をいただければと思えます。

以上が地域分析についての指摘と今回の対応案についての概念的整理の考え方でございます。

続きまして7ページ、経済的・法的・物理的な物件精査についての要検討事項でございます。

これにつきましても、先ほど御説明申し上げましたが、そもそも物件精査と鑑定評価とは別物であり、必要性に疑問があるといったような御指摘、さらに、どこまでの詳細な調査が必要であるのか、どんなものをアウトソーシングするかについて明確にしてほしいといったような御指摘、さらに、どのような場合に条件を付して評価を行うことができるのか明確でないので、これを示してほしいといったような御指摘がございました。

これについての対応案でございますけれども、まず、そもそも物件精査について必要性に疑問があるということにつきましては、近時におけます詳細調査の必要性が高まっていることを踏まえ、基本的に改定骨子案の考え方、調査を精緻に行っていくという必要性に係る基本的考え方については維持することが妥当ではないかというところでございます。なお、物件精査にかかわる実務上の課題（物件精査の範囲及びその程度、付加条件を設定する場合の妥当性）については、本日及び次回の部会におきまして、さらに検討を行う必要があるかと考えております。

部会での検討を行う際の論点でございますけれども、（１）といたしまして、物件精査を行う範囲及びその程度についてでございます。

まず基本スタンスでございますが、原理原則論になりますけれども、本来不動産の価格に影響を及ぼすと考えられる要因は、鑑定評価主体の責任と判断において原則としてすべての項目・内容につき調査すべきであろうと考えられるところでございますが、運用上は、時間ですとか費用の制約、あるいは評価上の条件の有無等によりまして、物件精査の程度、深さが異なることは十分あり得ると考えられるかと思えます。

続きまして、不動産鑑定士が行う物件精査の範囲及びその程度の考え方でございますけれども、不動産鑑定士がすべてのケースでみずから調査を行う範囲及びその程度につきましては、公的資料の確認ですとか、現地調査、ヒアリング等によって得られる基礎的な内容として考えられますので、従前からの調査の手法とそれほど乖離はないだろうというところでございます。

不動産鑑定士が物件精査を行う際の着眼点といたしまして、例えば建物評価を行う際の調査項目ですとか内容のイメージを、10、11ページの別紙1で示してございます。建物調査の際に着目するポイントですとか着眼点、考え方等につきまして、あくまで例でございますけれども、このようなものをもちまして建物についてのより綿密な調査を行っていったらどうか。その際、こういったチェックリストといったものが有益ではないかということをお示しするものでございます。

7ページの2でございまして、調査項目ですとか内容によっては不動産鑑定士が行う調査範囲では解明できない事項もあることに当然留意をする必要があろうかというところでございます。

8ページでございますが、他分野の専門家へのアウトソーシングが必要な場合の考え方です。これは既に第7回の部会におきましてフローチャートという形で御紹介申し上げたところですが、評価上の条件が付加できない場合で、調査上の不明事項が不動産鑑定士の通常の調査能力の範囲外である場合、または不動産鑑定士が一定の範囲の調査は可能であるものの、価格形成に重要な影響を与える要因が明らかにできない場合であると不動産鑑定士が判断した場合であろう。ただし、条件を付して評価を行うことに妥当性が認められる場合にはこの限りではないということで、条件を付す場合の留意点については(2)に示しているところでございます。なお、外部の専門家に依頼した場合でも、さまざまな制約(時間的制約、費用的制約)のために十分に調査し尽くせない場合もあることに留意をするということは当然のことでございます。

(2)でございますが、条件を付して評価を行う際の留意点の確認でございます。これも現行基準の付加条件の三要件といたしまして、いかなる場合においても条件を付して評価を行う場合には、現行基準の三要件、実現性、合法性の吟味ということ、さらには社会秩序を乱すおそれ、または関係当事者及び第三者の利害を害するおそれがないという考え方、この三要件を堅持することが重要と考えられるというところでございます。

例といたしまして、最有効使用を判定するに当たりりまして阻害要因が存する場合、例

例えば土壌汚染、地盤の状況ですとか、地価埋設物等といったようなものが存する場合には、阻害要因が除却去れた後の状態を想定した用途を最有効使用として判定する場合と、として、阻害要因が許容される用途を最有効使用として判定される場合等の対応も考えられますけれども、それぞれの用途が実現する蓋然性を確認する。三要件に照らして確認することが必要であろうということは当然のことであろうと考えられます。

その他の要検討事項といたしまして、対象不動産の個別的要因に係る調査上の不明事項が存する場合。(2)の場合には、最有効使用を判定するに当たり阻害要因が存する場合、これは現状の状態を変える。例えば用途を変える、開発計画があることを前提とすることは現状の状態を変えることを前提とする条件でございますが、この(3)の不明事項というのは、状態自体がわからない。例えば対象地にかかる環境汚染があるかどうかは現在の調査レベルではわからないとか、あるいは地盤条件がわからない、そういった部分の不明事項という趣旨でございます。この場合にも、上記三要件の観点から条件設定が許されない場合には、原則として外部の専門家による調査により不明事項を解明して評価に反映することが必要ではないかというところでございます。

それから、物件精査を行ったときの鑑定評価額への反映のあり方、阻害要因が存する場合、その除却コストの反映方法、あるいはリスクとしてとらえそれを加味した場合の評価方法については、さらに実務上での精査が必要ではないかといったところでございます。

続きまして、9ページでございます。前回の部会におきまして委員の皆様方から大変御意見が出ました土壌汚染が存する場合の評価の考え方について、ワーキンググループにおきまして議論を行いましたので、その概要について若干御紹介をさせていただきます。

土壌汚染対策につきましては、現在新たな立法措置が検討されているところでございますけれども、中央環境審議会の答申に基づく土壌環境対策の全体のイメージをまず御紹介申し上げたいと思います。

12ページをごらんいただきたいと思います。これが中央環境審議会答申に基づきます土壌環境保全対策の全体のイメージで、現在判明しているものでございます。この立法措置の目的でございますけれども、有害物質による土壌汚染を放置すれば人の健康に影響が及ぶことが懸念されることから、国民の安全と安心を確保するため、その環境リスクを適切に管理し、土壌汚染による人の人の健康への影響を防止するということが目的とされるようでございます。

ここで言う対象物質とは、直接摂取によるリスク、即ち人が直接触ったり、なめたりす

るということを通じまして人の健康に影響がある可能性があると考えられます。表層土壌中に高濃度の状態で長期間蓄積し得ると考えられる重金属が対象となるところでございます。

土壌環境保全対策の仕組みでございますけれども、まず調査という段階がございます。これは有害物質の取り扱い工場ですとか事業所の用途廃止時、用途を変更する場合は、調査が義務づけられるというようでございます。

13ページにそのイメージを示してございますけれども、例えば工場が工場として所有者がかわる場合などは、調査は義務づけられない。その下のように、工場の中の一部のプラントが倉庫に変わるといったような場合には調査が義務づけられないところですが、例えば工場であったところが一部スーパーに変わるとか、マンション等の住宅用地に変わる、あるいは公園等になる。要するに用途が変わるといった場合には、法に基づく調査が義務づけられるというようでございます。

まず登録調査機関が調査を実施するわけでございますけれども、何らかのリスク管理が必要と考えられる濃度レベルを超える土壌汚染が存在しなかった場合には、非リスク管理地、いわば汚染なしの状態とされるというところでございます。環境基準を超える土壌汚染が存在した場合には、リスク管理地として指定及び公告をされるという流れとなるようでございます。いわばこの場合には汚染があるということが判定されるというところで、都道府県が指定し、台帳にも登録されて、公衆に閲覧されるといったような流れになるようでございます。

リスク管理地に指定されますと、リスク管理地の管理といたしまして、リスクの低減が義務づけられるところでございます。人の健康被害に影響を及ぼさないようなリスク低減措置、例えば立ち入り制限ですとか被覆、あるいは完全に除却してしまうとか、そういったリスク措置の命令をされるといったようなスキームでございます。

そのイメージを14ページに示してございますけれども、いろいろなリスク低減措置がございます。極端な例では、人の立ち入りを全く制限してしまおうといったような措置でございますとか、あるいは上に土をかぶせたり舗装したりして封じ込めを行えばよろしいといったような措置。あるいは下のフローで、土壌を浄化すること。土壌を浄化する措置の中にもいろいろございまして、現位置で化学的に浄化する、あるいは物理的にその土を搬出して客土をするといった選択肢があるようございまして、何らかのリスク低減措置をとることが命令されるというスキームになるようでございます。

このようないろいろなオプションを踏まえまして、最も有効使用もどいったオプション

をとられるかによって当然影響を受けるということが予想されるところでございます。

以上、簡単ではございますけれども、土壌汚染対策の現在の状況につきまして御紹介をさせていただきました。

そこで、本日におきましては、こうした所与の情報をもとにいたしまして、本格的な議論は次回の部会でいただくとしたしまして、9ページでございますけれども、幾つかの論点を掲げてみました。

汚染対策の段階別に見た評価上の対応の例といたしまして、1では、調査の結果、環境基準を超えるおそれがないと判明した場合（非リスク管理地）には、「汚染がない」として評価を行ってよいものかどうかという観点が一つあるかと思えます。

2ですが、調査の結果、「リスク管理地」に指定された、即ち汚染があることが判明した。まして、都道府県がリスク低減措置の実施を命令した段階では、「汚染がない」という条件はつけられないのではないかとといったようなところかと思えます。

3でございますが、調査が必要な土地であるけれども調査が未実施の場合、または調査の結果、「リスク管理地」として指定された段階にとどまっている場合は、どのように評価を行うべきかについては、次回の部会におきましてさらに検討をいただきたい。いわゆるグレーゾーンにあるものの対応については、次回におきまして検討をいただければと思います。

以上、少し長くなりましたが、資料の説明とさせていただきます。

部会長 ありがとうございます。それでは、ただいまの説明にありました事務局の対応案につきまして御審議をいただきますが、本日は何らかの意思決定をするというものではございませんで、パブリックコメントを受けて次回検討するテーマがこれでよいかどうか、この項目立ての方向で検討を進めてよいかどうか、それについて御意見をいただきたいと思えます。大きなテーマが要検討事項として四つ挙げられておりますが、細かくテーマを分けて検討するよりは、この四つについて先生方の御意見をいただきたいと思っております。もっと別な項目についても検討が必要なのではないか、あるいは、挙げられているこれについては不要ではないかとか、そういった御意見がありましたらいただきたいと思えます。

委員、いかがでしょうか。

委員 細かく読んでいないのですけれども、大体いいんじゃないかなとは思いますが、それでも。

委員から出ると思うんですけども、特定価格の議論とか、そういうものはここには載せなくていいんですか。

部会長 特定価格について、どのような……。

委員 幾つかパブリックコメントが出ているのですが、これについては特に問題はないんでしょうか。

部会長 事務局、いかがですか。

事務局 これは事務局で整理をいたしました結果、特定価格の用語上の問題ですとか、あるいは例示をどのようにするかといったような問題かとお見受けいたしましたので、今後の文章化の作業におきまして対応可能なものと見ております。

委員 特に枠組みについてはありません。

部会長 委員、御意見がありましたらお願いいたします。

委員 私の方も、大きな話としては、事務局の方で直した方がいいんじゃないかというふうに判断されたものもあれば、現行の整理が適切という判断がされたものもあり、それ以外のものがここに載っているというような理解ですので、スタートラインとしてはよろしいのではないかなと思います。変更する点につきましては、また文章化の段階で具体的に案が出てくるということだと思いますので、手順として、当初はよろしいのかなというふうに思います。

部会長 わかりました。

委員、御意見をお願いします

委員 最初に特定価格の件でお話があったと思うんですけども、資料1の下から3行目で「特定価格について、濫用を防止する観点から」云々とありますが、例えば民間がいろいろやる場合でも、担保としてしか価値がないのというかなりきつい条件的なケースも、法令とは関係なくてもあると思うんですけども、その辺はやはり法令等が大前提に優先すると、こういう見解になるわけですか。

部会長 事務局、いかがですか。特定価格について、濫用を防止する観点から、その範囲を限定すべきであるということで、委員から今出されました、法律に定められていることを優先的に特定価格として求めていくということですね。

委員 法令等による社会的要請がなければ特定価格とは見ないというのが、濫用防止という観点から考えておられるわけですね。それは濫用防止につながると思うので、それはそれでいいと思うんですけども、ただ、現実的にはそういう法令等によらなくても、ち

よって特殊な市場性というものを考えて担保として評価してほしいという依頼が、委員と委員に逆にお伺いしたいのですけれども、そういうケースも具体的にはあるわけですが、そういう場合は正常価格になるということですか。

事務局 従前これがございまして、一体中身は何なんだろうかとということを事務局でいろいろな人にお聞きしたのです。ほとんどの人は首をかしげたんです。もしかしたらこれじゃないかというのをお聞きしたのですが、そんなことは昔やっていて今はやっていないよとか、正確に思い出せないものであれですけれども、そういうものでございましたものですから、どういのでしょうか、社会的要請の範囲はなるべく厳しく見たいということで申し上げましたし、一方で、「法令等」という「等」は、設けてありますということで、一線を画したいという気はありますけれども、この中身が、もう既に中身として存在しないものではないかという判断をその段階でいたしまして、落としていいんじゃないかという判断をしたというのが経緯でございます。

委員 ということは、「法令等」の「等」は、例えば通達ですか。それだけではなしに……。

事務局 この議論を部会でさせていただいたときに、例えば法令じゃない閣議決定とかと申し上げました。そのとき申し上げたかどうか、ちょっと記憶は定かではありませんけれども、会計のやり方とかで社会的にこういう慣行が確立しているんだというものとか、そういったところは入れてもいいんじゃないかなというふうに思っているわけなんです。ただし、一部にしかない慣行を入れると、せっかくここで縛りをかけようということですから、その趣旨が損なわれるんじゃないかということを申し上げた記憶があるのですが、そういうことから見ても、実態がほとんど見えないようなものというふうにお聞きしたものですから、例示から落としたという経緯です。

委員 これは委員がおっしゃるように、実態は非常にあるんですね。必要性はあると思います。と申しますのは、そもそもが「不良債権担保不動産の鑑定評価に係る留意事項」をつくりましたときは、競売に時間がかかる、2年もかかる。それならば、早く不良債権の処理を済ませるような措置を講じよう。競売にかけないためにはどうするか、任意売却しかないわけですね。任意売却をして、最低の合理的な範囲内の価格を定めるという要請があったわけですね。あれは政府の方針に基づいてつくったわけでありましてけれども、実際に担保を早く処分するためには、そのような要請がかなりあることは事実です。ものによりまして担保適格性を欠くものがございまして、つまり評価額は評価額で、規模が大き

ければ、1億なら1億という山林なら山林、農地なら農地があるとする。しかし、数字的にはそういうものが出るといたしましても、たまたま買い手がきたというときに処分しなければ、いつまでたっても処分できないような物件というのはあるんです、担保の中には、そういうものにつきましたは、やはり担保としての安全性を特に考慮すると申しますか、担保として取得するときも処分の場合を考えますと、そういう必要性があるんじゃないかなるか、実務界におきましては、それが一つ。

それから、担保評価につきましたは、正常価格の鑑定評価で掛け目は債権者が査定するということが原則でございます。しかし、こういうことはめったにはないのですけれども、価格変動というリスクをどのように織り込むか。そこまで織り込んだ担保評価をするということになりますと、これは先々まで読んだ部分でありますから、特定価格になるかもしれません。そういうものにつきましたは、債権の管理者たる銀行の担当者がそこまでできるかといいますと、やはり鑑定士の方が上じゃないかという気がいたします。そういうような実務的な要請から考えますと、担保としての安全性を特に考慮すべき場合というものは残しておいた方がよろしいんじゃないかというような気が私はいたします。

委員 ちょっとお聞きしたいんですけれども、担保を実行するときに、ある特定のマーケットの条件をつくってしまう。正常価格の場合は、かなりばらつきがあって、こちら辺が一番成立しやすいかなという価格ですけれども、入札もそうですけれども、正常な滞留期間というものを言っていましたけれども、その正常の滞留期間がとれないというような場合には、特殊なマーケットで、すぐ競売にかけて実行しなきゃいけないといった場合には、マーケット条件がちょっと違って来るかもしれないですね。というような気がしたのでございますけれども、お話を聞いていて。そういったマーケット条件が変わってくるのであれば、これは正常価格の条件にのってこない。いわゆる銀行が担保するときには、そういった正常な状態ではマーケットに出せない。担保を実行するときには競売にかけなきゃいけないという、マーケットを何かゆがめる、ちょっとくどいんですけれども、別の意味で入札もそうなのですが、そういうマーケット条件が明らかに変化することが事前にわかっているような評価というのは、それは正常価格という概念だとすれば、少し言いかえた方がいいのかなという気は、委員の意見を聞いていると、理論的に言えばそうかなと。マーケット条件が変わるんだというようなですね。

委員 安易に使ってならないことは事実なんですよ。と申しますのは、金融機関の不良債権処理の担当者がいるといたします。安易に流れるならば、安く処分したほうが担当者

としては簡単なんです。しかし、それは債権回収の努力を怠っているわけです。しかしながら、タイミングを失っては、その後どうにも売れなくなると。たまたま買い手がついた、そういうチャンスを失っては先行き非常に難しいという案件がたくさんあるんですね、不良債権の担保には。そういうものに対応するためには、そのような価格の種類を残しておいた方がいいような気もすると。

それから2番目は、先ほど申し上げましたように、価格変動まで織り込んだ担保査定の価格、それは鑑定士の方が上ではなかろうかということをお願いしたので、これまでの鑑定評価基準にそういうものが残してあるのには何か理由があるんじゃないかというように感ずるわけです。私の意見として申し上げておきます。

部会長 現在の案文ですと、「法令等」によるという、その「等」による社会的要請ということですので、例えば文章化の段階で今の担保としての安全性とかマーケット条件の変化とか、そういったことは留意事項とかそういう段階で対応ができるのではないかと思うのですが。

委員 でも、それでいきますと、当初から特定価格を濫用するのがおかしくなっているという趣旨から外れてくると思うんですね。今のお話を聞いていますと、担保としての評価云々というのは、銀行から見れば余計なことなのだろうというところがありますね。というのは、銀行がそれをどうやって処分するか、いつ処分するか、どのくらいの期間で処分するかというのは非常に営業政策的なものでありまして、その前にまず正常価格で評価して、先ほど委員がおっしゃったように、それを幾らにするかとか、どのくらいの期間で売るかとか、幾らで売るかとか、売り方をどうするか。競売だけじゃないですね、任意売却とか、いろいろなやり方がある。それはあくまで営業政策の問題であって、それを特定価格なんていうことを担保について使っちゃったら、何にでも特定価格は使えることになってしまう。これは絶対やめるべきだと私は思いますけれどもね。

部会長 委員がおっしゃったのは、そういったことと違う担保処分のことですね。

委員 銀行はそのように自由にやりたいし、それで構わないと思います。ただ、そのような要請がある場合もあるんじゃないかならうかと。そのようなニーズが。銀行自体はそれは査定するけれども、やはりこの部分はもっと高く売れるんじゃないかという期待がある。じゃあ特定価格で鑑定士に頼んでみようという、そういうような要請がある場合がある。そういう場合に備えて、特定価格というこういう場合のケースの価格の種類を残しておいたらどうであらうかと、こういうことでございます。

委員 実際のところとは離れて伺っていますと、一応ここの趣旨というのは、今、委員がおっしゃったように、ないしは事務局からお話があったように、制限することであると。ですから、「等」のところも、法令とは言わないけれども、かなり広い意味での慣行として定着したものであるということに触れているかと思うんですね。ただし、今の委員のお話のようなニーズがあるというところ結果としての違いというのが、若干わからない部分がありまして、要は特定価格というのは鑑定評価だということで、鑑定評価書で出すと。先ほどの場合にも、不動産鑑定士に鑑定評価を出していただきたいというニーズがあるということなのですが、逆にコンサルティング業務を否定するものではないということですから、コンサルタント業務として価格を出すことは全く否定されない。逆に言えば、鑑定士じゃない方も出せるのかもしれませんが、その差が、平たい言葉で言うと報酬とか責任とかにかかわってくる話で、会計士の世界でも、全部が会計監査ということじゃなくて、レビューとか一定の手続に基づくものとか、いわゆるコンピレーションということで帳簿の作成とか、それによって当然、責任と報酬のランクが変わってくるということがございます。それがどうしても、特定価格に入れて鑑定評価ということで責任を負いながら、したがって報酬も高くしたいということの必要性があるのか。逆に、責任はそれほどとらないものの、独占業務じゃない形でもいたし方ないということのあたりにするのか。それはかなり大きなコンセプトの問題で、今の私の理解では、一貫してかなり狭くするということがとされているかと思しますので、広くする必要があるとすれば、その辺りのニーズをもう一度再検討する必要があると思いますし、ちょっとコンセプトがずれてくるように伺いました。

委員 1点だけ発言させていただきますと、委員の言われるように、銀行の政策の問題なんですよ、これは。だからこの辺で損切りをしようというような、それはもう銀行の政策の問題。その政策を決定するに当たりまして、これはやっぱり少し安過ぎるんじゃないかという意見があったとか、これで売ればいいんじゃないかというだれかの意見があった。それじゃ一体どうしようかと。通常の場合は鑑定評価まで使いませんが、物件として非常に難しいとか、これは大事な案件だという場合は、そういうものについての鑑定士の鑑定評価を求める場合もあるのではなからうか。そういう余地を残した鑑定評価基準というものをつくっておいた方がよろしいんじゃないかというのが私の意見です。これ自体は、銀行の内部で担保処分の場合には、しょっちゅう議論されているところです。そういうものを鑑定士の鑑定書をとって、そういうニーズがある場合に対応できるような価格の種類の中に一つ入れておいた方がよろしいんじゃないかという意見でござ

ざいます。委員の言われるとおりなんです、実際は。それを検証するための手段として必要ではなからうか、こういうことでございます。

部会長 特定価格の範囲については、ワーキング・グループなどでもう一度検討項目の中に挙げておくということによろしいかと思えます。

委員、いかがですか。

委員 いただきました資料にざっと目を通したのですけれども、提出された意見につきましても、指摘されれば、まあそうかなと思うような意見も非常に多く入っておりますし、それに対する事務局の対応案も、おおむねこういうことによろしいんじゃないかと思えます。要検討事項も、こういったことによろしいんじゃないかと思えます。

今後の問題かもしれませんが、資料2にございます土地政策分科会の指摘事項にもありますように、鑑定評価の限界性も指摘されているようですけれども、特に建物の調査でありますとか、地盤ですとか、地中の問題ですね。こういったものにつきましては、鑑定士に求められる理想の姿と現実の対応能力とのギャップがありますので、その辺を踏まえて今回の改定をしないといけないなと、そんなふうに感じます。以上でございます。

部会長 委員、御意見をいただきたいと思えます。

委員 大体御意見は出ているのですけれども、この特定価格なのですから、正常価格の概念に該当しない項目というのか、そういう価格があったときに、行きどころがなくなっちゃうような気がするんですね。一つは、限定価格はやっぱり限定列挙で決まっているわけですね。それから特定価格も、パブリックコメントの対応案ですと、例示列挙であるけれども、新たなニーズが発生した場合には、国は鑑定評価として行う妥当性について判断を求められた場合には判断を行うということで、基本的には限定列挙に近いという御説明なわけです。基本的に私は、国交省さんの行政当局と立場は違うかもしれませんが、もともと考えておりますのは、なるべく鑑定評価の対象にするということ、それを幅広く入れていくべきでないかという基本的な考えを持っております。そうすると、かなり正常価格を広くとるということであるのかどうかわかりませんが、とにかく行き場所がなくなったものはやらないというのではなくて、受け皿をつくっておく必要があるなというのが、かねて思っている考えです。そういうことから考えて、今はどういう要検討事項かという項目の話ですけれども、その辺の対応みたいな話もあってもいいかなという考えは持ちました。大体そんなことです。

あとは、おおむねこんなことかなと思っております。

部会長 例えば具体的に、行き場所がなくなるような価格というのは、どういったふうなことをイメージされておられますか。

委員 私の感じでは、例えば先ほどの「法令等」の「等」ですけれども、契約上みたいな感じではとらないということなのですが、その辺で最有効でない、ある条件をつけて、無秩序ではだめですけれども、手法的にもある程度対応できるものであれば、その中に対応したらどうかというふうな感じですが。

部会長 委員、どうぞ。

委員 今の価格の種類ですけれども、実務をやっておりまして、あるいは鑑定協会の委員会でも検討いたしております、痛切に感ずることは、複数不動産の一括評価ですね。これは鑑定評価の範疇に入らないことは重々承知しておりますし、これは無理だとは思いますが。しかし、留意事項なり何なりに、コンサルタント価格というものに一言でも言及しまして、不動産鑑定士はそういうコンサルタント価格も評価するんだというようなイメージをどこかに盛り込んでいただけたらありがたいということが一つの意見でございます。これは会社更生法でも、民事再生法でも、会社の財産の評価の場合ですね、ゴーイングコンサーンバリューに係る不動産の評価をする場合は、どうしてもこれに突き当たるんです。それから証券化不動産でも、恐らくそういう意見がほしい場合があるんじゃないかというような気がいたします。実務上そういうような要請が強いんじゃないかということです。鑑定評価に入れることは重々無理なことは承知いたしております。

各項目の細部にわたることかもしれませんけれども、建物の外観評価が許されるのかという問題あります。これは実務上は、これを鑑定評価の中に入れていただかないと実務が成り立たない。これは現場の話から申し上げますと、不良債権担保不動産は9割方が中を見られません。債務者の協力を得られません。したがって、今やっている不良債権担保不動産のほとんどは、中に入れない評価だと思うんです。これが鑑定評価のらち外になりますと大変なことになる。この場合、やはり条件の設定で、概観に応じて考えると思うのですが、これは鑑定評価ではないというふうな位置づけはしないでいただければというふうに思います。

それから、先ほどお話を伺っていて気がついたのですが、同一需給圏の中におきまして地域要因を考えない。これは大画地ですと需要者層が違えば、個人、マンション業者、建売業者というように違いますが、この場合、取引事例比較法の適用で、普通は地域要因を中に介在させますね。地域要因の比較と個別的要因の二つの比較を行います。

この場合は恐らく個別的要因の比較をもって足りるんじゃないかと思うんです。個別的要因の中に地域要因を含めまして。価格形成要因として一括してそのあたりを、留意事項になるか解説になるか知りませんが、間に何かクッションみたいな地域要因的なものを入れるのかどうか、多分入れないと思うのですが、そのあたり検討していただいて、解説等のどこかに入れる必要があるんじゃないかという気がいたします。同一需給圏から比較をする場合に、地域要因を間に介在させる方法というのは、ちょっと無理なんじゃないかという気がするんですが、そのあたり検討していただければ、その問題点が一つです。

それからもう一つだけ申し上げますと、これは今日いただいた資料の中にあるのですが、現在のテナントの状態を所与の状態としたのが収益還元法の適用手法かということです。不良債権担保不動産はそれでやっているのですね。ところが、一般の貸家及びその敷地の評価評価におきまして、収益還元法は、現在の賃貸借契約の状態を所与といたしまして、標準的な空室率とかそういうものを前提とした評価をいたします。個別のテナントの状態を所与としたそういう詳細なものを前提としたもの、これも収益還元法の範疇に入るといえますけれども、この二つがあるんじゃないかと思うのですが、そのあたりを明確化する必要があるんじゃないかという気がいたしますので、ちょっと問題点として挙げておきたいと思います。そんなところでございます。

部会長 コンサルタント価格のイメージを盛り込むことと、建物の外観評価を鑑定評価に入れるということ。それから、同一需給圏から比較するときには、地域部の比較は不要ではないかということ。

委員 要するに、個別的要因に一括盛り込まれるのだから……。

部会長 それから、貸家敷で現在の個別テナントの状況で収益還元法をやる場合と、賃貸借契約書をもとにやる場合との区別ということですね。

委員 はいかがでしょうか。

委員 パブリックコメントの後、いろいろ話がありまして、これはちょっとやっておかなくちゃいけないなと思ったのが四つか五つあります。

一つは、今までお話に出ています複合不動産の最有効使用の問題です。ここにも書いてありますけれども、どうも感じを見ていますと、やはり複合不動産の場合の最有効使用の概念というのが今まで余りなかったものですから、理解がなかなか難しいというか、解釈が難しいというところがありますので、ここのところを詳しく説明する必要があるなとい

うところが一つ。

それから、今、委員がおっしゃったコンサルの件ですね。鑑定士ができるコンサルというのはどういうものなのかというのを、別に基準に書く必要はありませんが、当該部局としては解釈の仕方を説明できるようにしておく必要があるなということが一つ。

それから、わかりづらいと言われたのが、市場分析の件ですね。今までとどこがどう違うのが、こちらのパブリックコメントにもありましたけれども、鑑定士の中でも、市場分析というのは具体的にどういうふうに、ぶっちゃけて言うと、どういうふうには書けばいいのというようなところが、かなり話題になっています。

それから、非常に不安を与えているというか、誤解もあるのか、デューデリのところですね。パブリックコメントの段階では、鑑定士がデューデリまで全部責任を負わなくちゃいけないんじゃないかとか、いろいろありましてですね。この前、議論したときも、実務上は依頼者の指示により、例えば土壤汚染については、土壤汚染はないものとしてというような評価が多くなるんじゃないかなろうかというふうに思っておりまして、その場合には、鑑定士がどの程度まで調査したのかを明記することで足りるのではないかというふうに私は解釈しているのですが、どうもその土壤汚染の調査まで鑑定士がある程度やらなくちゃいけないんじゃないかとか、その辺のところ、私もいろいろ話を聞いているうちにだんだん不明確になってきたところがありますので、エンジニアリングレポートのところ、ここを具体的にはどういうふうにするのかというのをきちっと議論しておかないと、ちょっと間違えてしまうなということがありました。

それからもう一つ、ほかのところでも議論したところでは、特に土壤汚染についてですが、現在この段階では土壤汚染があるかないか、あるんだったらどうなのかという議論がされているのですけれども、例えばあと5年もすると、土壤汚染があったんだけれども浄化された。浄化された土地についてどう評価するのかというのも、恐らく難しい問題として出てくるだろうと思うのです。これについては考えておかななくていいのかなと。考えようといったって、なかなか難しいのですけれども、というふうなところがあります。以上です。

部会長 複合不動産の最有効使用の概念については、きょうの資料1の(1)価格概念の明確化というところに、最有効使用の概念は複合不動産についても観念しうるか、正常価格の定義において、最有効使用の概念を引用することが適切かということで、一応対応案という回答が出てきておりますが、こういう方向で対応案を考えてよろしいでしょうか。

一応今日は、こういった対応案の方向でワーキンググループで検討するという方向でよろしいでしょうかということで、よろしいですか。

委員 もっと具体的に、実務に耐えられるように……。

委員 もう中に入りますか。枠ですか。

部会長 きょうは枠だけですので、対応案の方向を決めるということをお願いします。

コンサル価格について、解釈をもうちょっと詳しくということでしたね、委員は。それから、市場分析も実務に耐えられるように具体例を教えてほしいということ。それから最後にデューデリの責任について意見がありまして、極めて重要なことだと思いますが、事務局からの説明がありましたように、7ページ、8ページ、9ページで、デューデリの中で、特に土壌汚染について詳しく対応策を考えておられるということの説明がありましたけれども、これについてはいかがでございましょう。

委員 確認もしたかったと思ったのは、資料3の7ページで、詳細調査をすることは、基本的にはやるべきなんですと、これはいいと思うんですね。先ほどの御説明がありましたよね。枠の中ですね。

部会長 どこまでの詳細な調査が必要なのか、何をアウトソーシングするかについて明確にしてほしいと。

委員 きちっと評価をするためには、詳細調査をしなくちゃできませんよというベースはいいと思うんですけれども、でもそれで本当にやれるかということ、恐らくやれないと思うんですね。土壌調査から何から全部やらなくちゃいけないし、土壌調査をやったといたって、除去費用がどのくらいかかるかなんていうのは、その段階ではわからないわけですから。だから、それをベースはいいんですけれども、この書き方の順番が、パブリックコメントに出された書き方の順番もそうなのですから、まずこうやらなくちゃいけないんだよというのがあって、一番最後の方に条件を付することができるというふうな書き方になっていたものですから、ちょっと誤解がいろいろあるようでしてね。きょうの書き方だと、例えば8ページの一番上の行ですね、外部の専門家に云々のところの「評価上の条件が付加できない場合で」というふうに書いてありますね。その場合は、逆に言えば、調査をする。この「評価上の条件」というのが、これを読ませていただいたときは、先ほど申しましたが、土壌汚染がないものとしてという条件というふうに解釈したのですが、そういう解釈でいいんですか。この条件というのは。

事務局 現在の状態として物理的内容がわからないので、ないものとするという見方も

あれば、あるいは状態が変化するという事を見込んだ場合、例えば浄化された後の最有効使用を想定した場合。現在、二つの考え方があるかと思いますが。

事務局 土壤汚染の場合、「土壤汚染がないものとして」という条件をつけたら、調査は要らなくなりますよね。ないわけだから。そういう土壤汚染がないなんていう条件はつけられないケースというのが、だんだん調査が進んで、措置命令が出されたというのは、「おそれあり」というふうに公的に認められた段階ですよね。そんなときについてまで、例えば「汚染なし」というのは無理なんじゃないか。例えばそういう場合に、評価上の条件というのはつけられないといたしますよね。これはまだ先に議論はあると思いますが、仮にそういう状態があったとします。それじゃ、そういう措置命令は出ただけでも、一体どこをどういうふうにやれば浄化措置がとられたという状態になるんだろうかということ、これは調べないと多分評価というのはできないと思うんです。これもいろいろ議論あるかもしれませんが、多分そういう段階なんじゃないかと思うんです。そういう場合には、これは徹底的に調べないといけないんじゃないかと。そういうことを言っているとお考えいただいた方がいいかもしれません。

委員 このところは結構重要だと思いますね。鑑定士が評価する場合に、例えば命令が出ちゃっていると。例えば今回の東京都の場合もそうですけれども、命令が出ちゃって、周知の事実の土地についても、ないものとしてという条件をつけた評価はしてもいいんじゃないかという考え方もありましてね。

事務局 はっきり言って、その辺のところは次回回しにしたのは、ワーキンググループでも意見が分かれているんです。

委員 そのところがはっきりしていないと、これについてはちょっと難しい問題かなと、実際には使えない基準になってしまうと思いますので。

事務局 法律ができてない段階と、できた後というのは、やっぱりかなり違うのかなと。かつ、措置命令が出るというのは、「おそれあり」というのが公的になされちゃったときに、なしという条件、ただ、ちょっと誤解されるといけないのですが、「なし」という条件はつけられないけれども、措置命令が出ているわけですから、その内容どおり行われるという条件、この可能性はあってもいいと思っています。ただ、「ない」といったら、それは幾ら何でも、法律的には真っ黒けだというふうに言われた中で、「なし」というのは幾ら何でもないんじゃないかなと、そういう整理を今している最中なんです。

ですから申しわけないですけども、問題点は十分承知していて、ある意味では段階的

には一番最終段階、今申しましたのは、非常に黒い段階ですよね。それから一番白い段階、それから真ん中にグレーの段階というのでございまして、そういった中で条件がつけられるのかどうか、あるいはどういう条件ならつけられるのかということ、あるいは、条件の中身になってくるかもしれないのですが、全くないという条件がつけられなくても、今の状態の利用形態ならば汚染なしという条件だってあり得ると思っていまして、先取りするようで申しわけありませんが、それをまた次回に御説明、御議論いただければなというふうに思っています。

部会長 例えば、この8ページにありますね。今、委員の評価上の条件が付加できない場合というのが一番上にあって、その下に、鑑定士の調査能力の範囲外である場合があって、その括弧書きのところに「但し、条件を付して評価を行うことに一般的妥当性が認められる場合は」という、この一般的妥当性が認められる場合は条件を付して評価をしてもよいということですね。その一般的妥当性の考え方というのは、その下の(2)にあります、実現性、合法性、社会秩序を乱さない、第三者の利益を害さない、これが充足すれば一般的妥当性があると。

事務局 先ほどの例で申し上げますと、状態がこうであるという条件の方じゃなくて、こうなるであろうという条件の方がオーケーだということになる。その、こうなるであろうというときには、やっぱりこうなるであろうことが确实であるかどうかとか、そういったことをチェックする必要があるんじゃないかという意味の(2)とお考えいただければいいのかなと思います。文章でやると非常にわかりにくいところがあるかと思いますが、今回はマトリックス状にして説明させていただければいいと思います。

部会長 デューデリのところは大変難しく、部会の方でも意見の統一を見ていないようなのですけれども、7ページ、8ページ、9ページでまとめられているような方向で部会で検討を今後するということですか。この方向性で検討してよろしいでしょうかということでは……。

事務局 具体的にやりたいというのが御趣旨だろうと思っていまして、その具体的ということとして土壤汚染を取り上げていこうと。土壤汚染といっても、いろいろな土壤汚染が世の中にあり得るので、とりあえず今立法措置を講じようとしている土壤汚染というもので、対策の段階、何がわかっていて、何がわからない段階なのかということ、段階を追って整理できればなというふうに考えております。

委員 今のとちょっと関係するのですが、あと複合不動産の最有効使用ともちょっと関

係するのですけれども、「こうすべきだ」といったときに、どうやらなきゃいけないか、
どういう評価方法をとるか。今まで恐らく、例えば何年後にこういうものを建てた方がい
いという評価を、現状は3階建てだけれども、これは最有効使用だと、動的に見れば。
これは賛成なのですから。ただそのときに、今までそのやり方になれてないんですね。
最適なタイミングを見て、何年間その建物を利用して、何年後に動的な最有効使用を実
現させるための土地利用方法をやったときに、かつどうなるかというので、完結するわけ
ですよ。動的な最有効使用で見るということで完結するのですけれども、DCFはこ
こに書いてありますけれども、今までそんなに一般的じゃなかったし、こうやるといった
ときに、ちゃんとこういう手法を示さないとだめかなと。

土壤汚染についても、白のゾーンと黒のゾーンはいいんだけど、グレーゾーンをマ
ーケットでどういうふうに評価するかといったら、やっぱり蓋然性を見なきゃいけない
ですよ。どういう状態になるかという蓋然性をデューデリでどの程度判断できるか。現
行の技術水準で蓋然性を判断したときに、その蓋然性に応じて評価しなきゃいけない
ですよ。もしそういうことが本当に求められていくのであれば、白と黒しか評価しない
というのは条件なのですから、グレーも積極的に評価していくということになったとす
れば、それはやっぱり、こうやって評価しなきゃいけないよという、問題は蓋然性を与
えられるかどうかなのですから、この議論だけじゃなくて、そういった……。やっぱり
鑑定士の方は不安になると思うんですよ。例えば複合不動産の最有効使用と言われても、
じゃあどういうふうに……。今は3階建てだけれども、これはどう見ても10階建てがい
いんだけど今は最有効使用だよと言ったときに、じゃあどう評価するんだとかですね。
そこら辺の動的な最有効使用を示したとか、さっき言った土壤汚染で蓋然性を入れて評
価しなきゃいけないんだという結論になったときに、その背景に、やっぱりこういう評
価しなきゃいけないというのは提示してあげないと、例えば発表したときに同時にそう
いう道筋を立てないと、ちょっと動的な最有効使用というのは新しい概念ですし、土
壌汚染も新しいですから、そういう意味では、やっぱり……。今までは不確実性に関
しては、評価条件で逃げていたんですよ。でも、もう逃げられませんよというところ
にくるとすれば、それと並行的に提示していかないと、こうやれとは言えども、
できないよということになっちゃうと、ちょっとまずいかなという気がするん
ですけれども。そういう議論もここすべきかどうかというのは、ちょっとわ
からないんですけれども。理論的な面ではありますけれども、実務的に
できるかどうかというのは問題がありますけれども。

部会長 それは委員が御希望されたように、複合不動産の最有効使用の概念を詳しく説明して、実務に耐えられるようにしてほしいということと。

委員 こうやるべきだという評価方法もつけないと、動態的な最有効使用といっても、じゃあ何年後に建て替わるのと。価値に関係するわけですからね。現状3階建ての古い建物が最有効使用だといっちゃうわけですから、それを前提に評価されては困るわけですよ。何年後かに建て替えなきゃいけないわけですから。そういう場合には、動態的な最有効使用であるけれども、土地レベルで見ても最有効使用じゃなければこう評価すべきだという指針を出してあげないと、やっぱりちょっと不安が残るかなというか、どうやっていいんだらうというか、DCFはやれと言っているんですけども、そういった時間のタームじゃなくて還元利回りにすべて反映させる方法でやっていますから、それをさらに還元利回りに反映させるというのは数学的にはかなり難しいんですよ。できるけれども、かなり複雑化するんですよ。還元利回りを求める際に、同時にそれがないと、動態的な最有効使用で考えましょうといっちゃっても、じゃあ具体的にどうするのかというのが出てきそうな気がするんですけども。基準になったときの、次のステップですよ。基準に入れるということじゃないんですけども、用意しておかないと。用意しろといえ、幾らでも用意できますけれども、ただ実務的にできるかどうかはあれですけども。

部会長 具体的な評価手法などについては、基準にはなかなか入れられないかもしれませんが。

委員 そうですね。発表するときと同時に、こういう基準を鑑定士の人が実行できる、担保するものがちゃんとなければ、土壤汚染なんかはホットなところですから、それがないとやっぱり不安じゃないかなと思います。

部会長 お伺いしておいて、何らかの対応策を考えることになろうかと思います。そのほかに。

委員 特に今、デューデリジェンスとか物件精査ですね、これが資料3の7ページ、8ページ目のあたりが、今もお話がいろいろあったかと思うのですが、私がよくわからない部分が、鑑定士の方の責任の範囲というか、その辺というのが私なんかは非常に気になるんですけども。これは気にならなければいいのかもしれませんが、そこは非常にはっきりしないし、いろいろな不安も生じ、どこまでやらなきゃいけないかという範囲にかかわってくるんじゃないかと。確かに実務上は、複合不動産の最有効使用とか、ここのところでも留意事項等で具体的な話をすればいいのですが、少なくとも基準のレベルはコンセプト

トがどの程度かというあたりは、ある程度統一感をとっておいた方がよろしいのかなというふうに思っています。と申しますのは、資料3の7ページの真ん中あたりには、基本スタンスとしまして、本来鑑定士は原則すべての項目、内容について調査すべきというふうに書かれてありまして、これを見た限りではものすごい負担というか責任で、私はとてもできないなと、個人的には思います。一応「但し」ということで、物件精査の程度が異なることはあり得ると、言い方は非常に弱いですが、留意事項等でこのただし書きのところ膨らんだとしても、表面的には非常に深い責任ですから、いざ訴訟とか裁判でいろいろなものをくっつけたとしても、果たして社会通念上の鑑定士たる責任とのギャップも含めて耐えられるかどうかというのは非常に気になることでして、これは行政当局の方は、利用者の立場からして広く鑑定士に責任を負わせるというのも一つの行政上のスタンスかと思えますけれども、実行される方は逆に大変ですので、そこら辺は軽くしろというわけじゃなくてバランスをとるような、まずコンセプトレベルは基準の中で統一的にした方がいいんじゃないかなと。平たく言えば、民法上、善管注意義務とか、一般の場合だと、自らのためにする注意義務とか、そういう概念がありますけれども、そういうレベルでいいと思うんですが、少なくとも今の段階だと非常に強いような印象を受けます。ですから具体的なところでも、資料2の土地政策分科会の方の御指摘というところで先ほど委員のお話もありましたが、資料2の真ん中あたりには、建物の見えない部分について鑑定士はどのように責任を持って調べるかと。さっきの委員のお話ですと、外観のみの調査でも可とするというふうな御意見もありましたが、具体的レベルに落ととしても、先ほどの資料の3ですと、別紙1で建物調査のチェックリスクというのが2枚ほどあって、これはとても外から見て埋められるとは素人的にも思えないわけですので、チェックリストがあればあるほど逆にどうやるかと、責任の範囲というのが非常に見えないところがございまして、その辺のところちょっと気になっております。以上です。

部会長 デューデリジェンスにおける不動産鑑定士の責任の範囲の明確化ということでですね。

7ページの下の方に、不動産鑑定士が行う物件精査の範囲及びその程度の考え方というところで、「鑑定士が行う場合は、公的資料の確認、現地実査、ヒアリングによって得られる基礎的な内容と考えられる」ということで、通常の調査程度で把握できる内容でしょうね。これは善管注意義務なんですか、それとも専門家の注意義務ぐらいになるんですか。どの範囲なのか、よくわからないんですけれども。

事務局 事務局として、ここに書いている程度の範囲ですね。事務局としては、これぐらいはやっておかないと、という……。

部会長 これが最低レベルですか。

事務局 最低というか、通常ここまでやっていただかないと、ということで書いてあります。ただ、今二つのお話で、項目を全部やるか、一定のものでいいのかという話が別途出てまいりましたので、深さはこんなぐらいかな（30センチぐらいを手で示す）と思っていますけれども、項目が常に、どんな場合にでも、すべて要するのか、それともこういう場合にはこんなものでいいとか、そっちの方はまだここには入っていませんけれども、ただ、その対応関係を常につけるというのも、なかなか基準レベルというか、難しいのかなとは思いますが、

委員 また土壌汚染の問題なのですけれども、例えば工場跡地を取引するような場合というのは、買い手側がそのまま工場として使う場合、あるいは先ほどの例もありましたように超高層マンションを建てる場合とか、地下を掘るか掘らないか、それも5メートル掘るのか10メートル掘るのか、それによっても大分、仮に土壌汚染があった場合、除去費用が大幅に変わってくるというようなこともあるわけですね。地価が低い場所であれば、場合によっては除去費用の方が大きくなってしまいうものもあるかと思いますし、特に土壌汚染の問題というのは、それを鑑定評価額に反映すると、やっぱり難しいのかなと。除去したものとしての価格は幾らであって、除去費用はこのくらいが予想されますというようなものを付記するとか、そういったことでもないと、現実にはなかなか難しいんじゃないかなと、そんな気がするわけです。その辺は、やっぱり依頼者との関係で、依頼者が何を求めているかによって条件をつけていけばいいんじゃないかなと、そんな気がするんですけどね。

委員 鑑定評価におけるデューデリジェンスは、いわゆる通常のデューデリジェンスじゃなくていわば狭義のものであるということですよ、基本的には。この辺の狭義のデューデリジェンスというのか、物件精査というのがどういうふうになるかということで、これは基準でもデューデリジェンスという言葉は使わないことになるんじゃないかな。最終的には。

委員 ちょっと話は変わりますが、先ほどの複数不動産の一括評価の件ですけれども、言葉が足らなかったのでつけ加えておきます。証券化のように複数不動産の組み合わせという場合が一つあります。これは法令上は、別にこういうものは規定されてはいな

と思いますが、ニーズがあるいはあるかもしれない。それが一つの場合と、一般的に非常に不便に感じますのは、ゴーイングコンサーンバリューとしての不動産の価値なんですね。会社更生法でも、民事再生法でも、すべて組織として一体となった不動産、それは一つじゃなくて幾つか、その部分の複数不動産の評価として出てくるんですね。これを割り振っていくという手もあるんですけども、全体としての評価をまず出さなきゃならない。それがまた非常に重要である。これはコンサルタントとしての価格が必要なケースが実務上はかなりあるんじゃないかと思います。ですから、複数不動産と申しますと、そこに前提条件が付きまして、企業用不動産として一括利用されている不動産の一括の評価、それがコンサルタント価格の位置づけということが実務界としては大変必要ではないか思っております。

部会長 企業用不動産の一括評価、それをコンサル価格として取り入れてほしいということですね。わかりました。

何かほかに。

委員 複合不動産の鑑定評価、最有効使用については事務局がおっしゃっている方向や、土地の最有効使用と複合不動産の最有効使用を分けて考えていこうと。非常に難しい問題があるということは御指摘のとおりなのですけれども、ある程度その方向でやっていかなるを得ないんじゃないかなと。どこまでできるかどうかは別にしてですね。それと土壤の問題は、ちょっと違うんじゃないのかなと。例えば蓋然性の問題ですけれども、さっきの鑑定士の法的責任とも絡んでくるんですけれども、7ページの鑑定士が公的資料の確認等で得られる基礎的内容でいいと、そうすると、公的資料だけで土壤汚染の蓋然性は判断できないと思います。これがミニマムだとしてあるのかどうかは別にして、公的資料だけでグレーの部分について、将来土壤汚染がなくなる、あるいは通常の土地になる、これを想定することはいいんじゃないかというお話でしたね。今現在なしとするんじゃないし、現在グレーであるけれども、将来土壤汚染がなくなった状況での鑑定評価は可能性があるんじゃないかと。ただし、それについては蓋然性を押さえるということになってきますと、鑑定士が蓋然性を押さえるとなってくると、公的資料だけで押さえられないと思います。

委員 仮に土壤汚染のある土地を取引事例比較法でやったときに、それは土壤汚染でという蓋然性があるかということの評価した取引事例を持ってきちゃった場合には、その取引事例を利用すること自身で、マーケットが判断している蓋然性を使っていることになっちゃうんですけれどもね。

委員 だから基本的には、土壤汚染がないと……。

委員 もし仮に類似の不動産から持ってきた場合には、そこにも、いわゆるこの不動産と類似していると、土壤汚染の可能性があるような事例を持ってきたときには、それはないとしては取引は成立しないんですよ。取引当事はやっぱりシビアに考えていますから、この土地がどうかと。その場合には、ある程度の蓋然性を評価された取引事例が出てきちゃっていると。そのときに、その取引事例の補正の仕方とか、そういうのも考えなきゃいけないんですよ。

委員 それは事業主が考えるべきことですよ、基本的には。土壤汚染の回復の費用とか、時期とかね、そういう問題は。

委員 理想を言えば、価値を評価する人はそれまで踏み込むべきだと。価値を評価するんだから、リスクをどういうふうに評価するかという問題ですからね。理想を言えばですよ。やれと言われて、できるわけじゃないですけども。

部会長 公的資料の確認というのは、12ページにある別紙2を見ると、リスク管理地となると指定及び公告ということで台帳に登録という、これは新しい法律ですので、どういうふうな実施になるかわかりませんが、12ページにリスク管理地となると台帳に登録されるというので、その公的資料というふうな意味もあるんじゃないかと思うんですが、事務局どうなんですか。

委員 それはそうでしょうけれどもね。これでリスク管理地になっていると。これがクリアになった状況で鑑定評価してくれという依頼があったときに、その蓋然性の判断はこれじゃわからないと思います。

委員 例えば宅地見込地を評価するというとき、明らかに純農地じゃないわけですよ。本当を言えば、それは取引事例から持ってきているから蓋然性込みの値段が入っちゃっていますけれども、もしそれを収益還元法なりでやれといったら、それは明らかに、そこに住宅が建つとしたらとか、農地としたらというのと全く違うんですよ。だからそういった宅地見込地についても、収益還元法のアプローチを持ってこようとするれば、そういった、どれくらいの確率で宅地化されるか、どれくらいな確率で用途変化が起こってくるかという情報が何らか、いわゆる市街地に近いのは確率が高いとか、それは理想を言っているわけですけども、

委員 それはやっているわけですよ、鑑定協会ですね。その問題と、この問題はちょっと違うんじゃないかということです。

委員 リスクは同じです、やっぱり。

委員 それを言い出したら、鑑定士の社会的役割を越えているんじゃないかということですね。

委員 ただ、物件精査をして、そのデータが出てくるか、出てこないかという問題はありますよね、情報が。

事務局 蓋然性ということで、どこまでの資料が、法律が定着をして、この制度が円滑に運用されるようになった状態ということを想定した場合に、どういう資料が公的に世の中に出てきて、それで何がどこまでわかるのというのをはっきりさせた上で蓋然性の議論をした方がよろしいんじゃないかと思います。今回の法律では、結構その辺のところを頑張っただろうというふうに、法律ですから、制度上はなっておりますので、それを前提に考えるしかないのかなとは思っていますけれども。最近の流れを受けて、閲覧可能とか、公表していくという方向で環境省の方もいろいろ答申の中にも表しておりますので、それを前提に蓋然性も議論するのかなと思っております。

部会長 物件精査につきましては、なかなか議論も尽きないところですが、予定の時間になってまいりましたので、議論の総括をしたいと思います。

本日御審議をいただきました資料3のパブリックコメント結果を踏まえました各論点別の基本的な要検討事項というものがありますが、これにつきましては、この方向で対応案を検討するというところでよろしゅうございますね。おおむね意見が一致したということで総括をいたします。本日の部会を踏まえて、次回の部会で具体的な対応案についてさらに踏み込んだ内容について検討を行いたいと思います。

そのほか特に御発言がなければ本日の議論は終了させていただきます。よろしいでしょうか。

それでは、事務連絡がありましたら、事務局からお願いいたします。

事務局 活発な御議論をありがとうございました。

次の部会のスケジュールでございますけれども、おおむね2月の下旬ころに開催をさせていただけたらというふうに思っております。よろしくお願い申し上げます。

3. 閉 会

部会長 それでは、以上をもちまして本日の議事は終了いたしました。本日は活発な御

審議をいただきましてありがとうございます。これにて閉会をいたします。

午後 4 時 0 2 分 閉会