

# 第 1 1 回国土審議會土地政策分科会 不動産鑑定評価部会

日時：平成 1 4 年 3 月 8 日（金）

場所：国土交通省土地・水資源局会議室（ 1 1 F ）

午前10時00分 開会

## 1. 開 会

部会長 それでは、ただいまから第11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、どうぞお願いいたします。

事務局 おはようございます。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。本日、2名の委員におかれましては、所用のため御欠席と伺っております。

本日の部会の議題でございますけれども、改定骨子案ということで、積み残しとされた事項、それからパブリックコメントの結果を踏まえた課題、こういったことを総括いたしまして、「積み残し事項の総整理」ということで審議をお願いしたいと思います。次回の部会で、これまでの審議の内容を総括した不動産鑑定評価基準の改定方針について取りまとめを行っていただく予定となっておりますので、本日はそれに向けて活発に御審議いただきまして、可能な範囲で意見の集約をしていただければと考えておりますので、よろしく御審議方お願い申し上げます。以上でございます。

部会長 どうもありがとうございました。

## 2. 議 事

### 積み残し事項の総整理

部会長 それでは議事に移りたいと思います。

本日の議題は、お手元の資料のとおり、ただいま事務局より御説明いただきました「積み残し事項の総整理」ということにつきまして、御審議をいただこうと思います。可能な範囲で意見の集約を図りたいと考えておりますので、事務局の方から資料説明をお願いいたします。

事務局 それでは、説明させていただきます。

まず、本日の資料でございますけれども、「積み残し事項の総整理について」と書かれ

ました資料、それから「参考資料1」「参考資料2」をつけさせていただいております。

それでは、資料に基づいて順を追って説明させていただきます。前回、部会におきまして改定骨子案のパブリックコメント結果を踏まえたいろいろな課題事項について抽出をいただいたところでございますけれども、その際宿題をいただいた3つのテーマにつきまして事務局において検討を進めてまいりました。表紙でございますように、「価格概念の明確化について」のもの、それから「市場分析の重視について」のもの、それから「物件精査についてのもの」の3つについて、いただいた宿題についての対応ということで、本日お示しさせていただくものでございます。

それではまず1ページ目でございますが、「価格概念の明確化についての積み残し事項の整理」ということで御説明をさせていただきます。

ここでいただいた御指摘といたしまして、複合不動産の最有効使用の具体的な判定事例、こういったものを明らかにしていくという宿題をいただきました。あわせまして、2.でございまして、そういった最有効使用を判定した際の鑑定評価報告書における記載のあり方をどのようにすべきか、こういった宿題があったかと存じます。これを事務局において検討いたしましたところ、最有効使用を動的な観点から判定する場合の具体的な事例といたしまして、いろいろな将来予測を踏まえて判定していく場合ですとか、あるいは動的なシナリオを描いていくといったような場合があるだろうということで、今回は具体的なモデルケースとして、2ページ目に一覧表の形で示してございます具体の事例を2つほど取り上げさせていただきました。

2ページ目をお開きいただきますと、1番でございますが、これには土地が更地であった場合としての対象不動産の最有効使用と、それから建物が現状で建っているという複合不動産についての最有効使用というものが異なる場合のモデル的なケースをお示したものでございます。

ここで想定している状況といたしましては、更地としての最有効使用は高層店舗地である。しかしながら現状の用途は中層の事務所ビルが建っている。このような場合どのように判定するかというケースでございますけれども、まず土地についての最有効使用を観念する場合には、従来の一般的に考えられてきた最有効使用の概念と同様、高層店舗地ということで判定されるわけでございますけれども、右の方に欄に移りまして、複合不動産についての最有効使用を観念する場合として、大きく分けて2つのケースがあるであろう。

1つが経済的な耐用年数満了前に取り壊したりあるいは改修したり、リニューアルするよ

うなケースでございますけれども、現状は中層事務所及びその敷地であるが、建物が老朽化している、こういう状況に照らして現状の建物を取り壊した上で高層店舗とすることが最有効使用と考えられる場合というのがあるであろうということでございます。

それから、現状は中層事務所ビルですけれども、周辺状況から建物の一部を店舗として改修する方が高い賃料が取れるといったような場合に、こういった場合を想定して将来的な周辺の状況等を想定して最有効使用を判定する場合も当然あるだろうというケースでございます。

それから右側のケースでございますが、経済的耐用年数を満了するまで建物を現状の用途のまま使用するケースとして、現状使用は必ずしも更地としての最有効使用と一致していないですけれども、建てかえ、改造等に要するコストとそれによって得られる効果とを比較考量すると、現状の建物及びその用途を耐用年数まで継続使用することが妥当と判断される場合には、このような利用方法が複合不動産としての最有効使用と考えられるというケースがあるかと思えます。これらはいずれも合理的な予測が可能である範囲で判定されるべきだろうというところでございます。

それから下の段でございますが、将来において地域要因の大きな変動が予測される場合、この場合にはどのようなケースがあるかということで、具体事例としまして、非常に単純な例でございますけれども、現状の用途は駐車場ですが例えば鉄道新駅ができる等の地域要因の大きな変動が見込まれる場合、このような場合には将来における地域要因の変動が特に見込まれない場合には、現状どおり駐車場敷地として判定されていたものでございますが、将来における地域要因の変動が見込まれる場合として、新駅開業後は低層店舗として使用することが最有効使用と、このように判定される場合もあるであろう。新駅開業までは駐車場敷地ですけれども、開業後は低層店舗、そういった時間軸で見て最有効使用を判定する場合もあるであろう、そういったケースを今回取り上げさせていただきました。

1ページ目に戻っていただきまして、これらのモデルケースをもとに、評価書においてどのように記載をしていくかということでございますけれども、基本的にはさきに御紹介しましたとおり、複合不動産の最有効使用といえども、従前の土地の最有効使用と常に比較考量して判定するということが必然的に行われますので、原則的に土地が更地であるとした場合の最有効使用と、現状の建物が存するという制約下での利用状況を勘案した複合不動産の最有効使用、これを両方記載するという方向ではどうかということで、本日御提案を申し上げたいと思えます。

それから3.でございますけれども、特定価格の例示について前回委員の方々から御意見を幾つかちょうだいいたしました。

まず担保としての安全性を特に考慮した価格ということで、現行基準において例示されている価格の取り扱いでございますけれども、こちらにつきましてはこれまでの改定骨子案の議論からいたしますと、まず法令等の社会的要請ということには入らないかという整理でございます。それとあわせてこの例示が入った契機といたしましては、前回基準の改定時、平成2年当時のバブル経済期の右肩上がりの地価状況下での社会的要請があったのであろう。そういったもとでこの例示が掲げられたという経緯がございますので、現在においてはそうしたニーズが少ないということが考えられるわけでございます。こうしたことから、基本的に民間契約において担保としての安全性を特に考慮したというところは、今回の特定価格からは外れてくるのではないかという整理をさせていただきました。

一方で、平成10年に鑑定協会により策定されました「不良債権担保不動産の適正評価」に関する実務指針、留意事項でございますけれども、これについては法令等の要請ということで策定されていっておりますので、特定価格として従前どおり読み込めるという解釈ではないかということで整理をさせていただきました。

以上が、価格概念についてのいただいた御指摘についての整理でございます。

続きまして、3ページをお開きいただきたいと思います。3ページ目で「市場分析にかかる積み残し事項の整理」ということで整理をいたしました。

まず1.でございますけれども、これは前回時間をいただきまして整理をいただいたところですが、従前から行われていた地域分析ですとか個別分析とどのように違うのかということで宿題をいただきまして、前回高層マンションの事例を引用させていただいておおむね御了承いただいたところでございますけれども、別紙でございますが5ページに概念図をお示ししてございます。

改定骨子案における地域分析・個別分析のイメージといたしまして、まず同一需給圏の考え方でございますが、対象不動産が複合不動産の場合には、必ずしもこの地理的な連たん性にとらわれずに、用途・規模・品などが類似して、対象不動産と代替・競争関係にある不動産が存する範囲というものを、同一需給圏として適切に判定していくということが重要であろうという整理を行いました。

さらに下でございますが、近隣地域及び類似地域の考え方として、これらの判定に当たっては必ずしも現況の用途的な同一性にとらわれずに、対象不動産やその周辺の地域特性

を的確に反映すべきということを明確化してはどうかということでございます。

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すが、従前のイメージとしては、前回の部会でも御紹介しましたけれども、最有効使用が類似地域の標準的使用の強い制約下にあるといったような印象があったということでございますけれども、それが実際には異なることがあり得るということを前提として、対象不動産にかかる市場参加者層ですとか、対象不動産の市場競争力の観点も加味して、的確にこの最有効使用を判定すべきということを明確化しようというところでございます。

それから、取引事例の選択の範囲の考え方でございますけれども、標準的使用と異なる用途が最有効使用である不動産ですとか、あるいは複合不動産の場合には、事例の選択に当たっては必ずしも近隣地域ですとか類似地域の範囲だけではなくて、直接的に代替・競争関係にあるような必ずしも地域の枠にとられないような不動産、左の概念図にありますような地域の枠から外れているようなものについても、比較対象として広く考慮していくということが重要であろうということで、整理をさせていただきました。

以上が前回の行った整理と同様なものでございますけれども、3ページに戻っていただきまして、1.の従前との違いの整理というものが以上のとおりでございます。

2.の市場分析の具体的な着眼点・方法についてでございますけれども、こちらについては今申し述べたようなことを改定骨子案の中の記載事項を補充していくような形で打ち出してはどうかということで、具体的な書きぶりとしたしましては、下の段にございますけれども、四角の中でございます。現状の改定骨子案が以下で書いてございますけれども、四角の中のような記述を今回の最終的な改定方針で盛り込んでいってはどうかというところでございます。

さきの説明と一部重複してしまいますけれども、として個別の用途に応じた同一需給圏の判定としまして、「同一需給圏は対象不動産にかかる需要者の立場から見て、代替・競合等の関係にある類似不動産の存する範囲を的確に判定することが重要」といったようなところを加えていってはどうかというところでございます。

それから としまして、同一需給圏における市場の需給動向ということで、「売買・賃貸市場の現況、及び代替、競合関係の関係にある類似不動産の需給動向を、広域的観点から分析し、把握する。この際類似不動産は必ずしも対象不動産との地域的・面的な連たんにとられないということに留意」すべきであろうということ。

それから でございますが、同一需給圏における市場参加者の属性及び行動といたしま

して、「売買・賃貸市場における典型的な市場参加者層を把握するということと、当該市場参加者の市場における行動及び価値判断の基準を分析」していく。こういった観点を取り込みまして、文章化の段階でこれを反映させていくということでしょうかということでございます。

それから個別分析のプロセスでございますが、改定骨子案の記述に追加するものとしたしまして、この四角囲いの中でございますけれども、「標準的使用と最有効使用とは異なることがあり得ることを前提に、対象不動産に係る市場参加者や市場競争力の観点を加味して、最有効使用を的確に判定する」、こういったくだりを入れていってはどうかというところでございます。

その際着目すべきポイントといたしまして、先ほどの概念図の説明と重複いたしますけれども、「対象不動産と代替・競争関係にある類似不動産の比較における対象不動産の相対的な市場競争力を把握」していくということ、それから「対象不動産にかかる典型的な需要者の行動を予測」していくということ、さらに「同一需給圏における市場動向が対象不動産に与える影響の把握」をしていく、こうしたポイントが重要であろうというところでございます。

次でございますが、地域分析及び個別分析に共通する内容といたしまして、改定骨子案にさらに加えるべき内容といたしまして、で具体的な鑑定評価の手法ですとか手順にどのように反映させるべきかというところの具体的なイメージでございますけれども、これは各手法ごと、例えば収益還元法であれば、純収益の査定ですとか利回りの査定に的確に分析結果を織り込んでいくということ。さらに取引事例比較法においては、事例同士の格差率の判定等に反映していくべきだというポイント。さらに原価法でありましたら、減価率の査定において反映をしていくべきであろう。それから次のステップとして、各手法によって求められた資産価格の調整において、プロセスにおきまして重みづけということを、この市場の結果を通じて的確にやっていく。こうした観点が重要であろうというところでございます。

それから3.の鑑定評価報告書への記載事項でございますけれども、今申し述べたような事項のうち、少なくとも柱書きの部分でございますけれども、地域分析のプロセスであれば、先ほどの同一需給圏の判定ですとか、市場の需給動向、それから市場参加者の属性及び行動、こういったようなところを評価書において明記していってはどうか。さらに個別分析のプロセスでございましたら、対象不動産が有する競争力の程度、こういったとこ

るを明確に記載していったらどうかというところをごさいます、具体的なイメージといましては、本日説明は省略させていただきますけれども、参考資料2として具体的に評価書に市場分析の結果を記載したイメージをおつけしておりますので、追ってまた御意見がもしございましたら、ぜひ伺いできればと考えております。

続きまして、6ページをお開きいただきたいと思ひます。「物件精査にかかる積み残し事項の整理」ということで、前回もいろいろと御議論をいただいたところをごさいます。

まず物件精査の基本スタンスでございませけれども、物件精査の必要性の高まり、収益性の重視でございませとか、市場参加者が価格形成において注目し始めた要因が非常に増えてきたといったような状況をかながみまして、例えば地中の状況ですとか建物に関する詳細な事項など、従来必ずしも十分に着目されてこなかった分野においても、価格形成に大きな影響を与える可能性がある要因について、不明事項、明らかにすることができない事項が存する場合には、不動産鑑定士の守備範囲を明確にした上で、必要な調査を行うということが重要であろうということで、調査の際の論点を「論点1」に掲げてございませ。それから不明事項に関し、条件を付加して評価を行う際の考え方を明確にすべきであろうということで、これは論点2として整理を行っているところをごさいます。

まず「論点1」でございませが、不明事項に関し不動産鑑定士が行う調査の範囲及び外部委託が必要な場合の考え方の整理でございませけれども、前回部会におきましてはかなり価格形成に及ぼすものについてはすべて見ていくといったようなものを強く打ち出したわけですが、いろいろ御批判をいただきまして、不動産鑑定士が行う調査の考え方としましては、これは不動産鑑定士の守備範囲としてのものとして考えるべきであろう。すなわち実査ですとかヒアリング、公的資料の確認等を通じて実施できる調査の範囲で考えていくということでございませが、この際一般的に専門家としての注意義務を尽くしたと認められる程度であるということが必要であろうということは言うまでもないことかと思ひます。

(2)でございませが、他分野の専門家等への外部委託が必要な場合の考え方といまして、通常不動産鑑定士の調査によっては十分に解明できないが、不動産の価格形成に大きな影響を与える要因が存する可能性があるか認められる場合には、原則として他分野の専門家等への外部調査等と、あるいはみずから鑑定士が詳細な調査を行う。いろいろ周辺の事例から格差率を判定するとか、そういったものを含むものでございませけれども、そういった詳細な内容を把握し評価に反映させていくということが原則であろうという



ころでございますけれども、そればかりでは対応できない面もあるということは実態でございますので、一定の条件設定が可能である場合には条件を付加して評価を行うことも可能ということかと思えます。

ここで条件設定の考え方でございますけれども、今回「論点2」として整理をさせていただきました。まず、「論点2」の(1)でございますが、評価上の条件の種類として、これは3つの類型に分けられるであろうというところでございます。

まず従前の現行基準にもございます対象確定条件でございますが、これは土地で申しますと、所在地ですとか、地番、地目、地積等。建物であれば、所在、面積、構造等でございますけれども、ここについては確定なしには評価がそもそもできないということで、現行基準どおり確定することが必要であろうというところで整理できるかと思えます。

それから7ページ目の でございますが、これが現行基準において意識されている、主に対象とされている付加条件の種類でございますけれども、地域要因や個別要因は変化することを想定した条件ということで、現行基準の解説書の例示としては、例えば都市計画法上の用途地域が変わるものとしてとか、あるいは都市計画道路が供用されるものとしてと、そういった条件をつけるということが例示として解説書で挙げられているところでございますけれども、このような条件を付加する場合には現行基準において実現性、合法性、さらに第三者の利益に影響を及ぼさない、という3つの要件を充足することが必要とされているというところでございます。

でございますけれども、それ以外にも個別的な要因に関し調査上の不明事項、十分に明らかにすることができない事項が存在する場合の条件、これを今回新たに考えていく必要があるかということで、今回これにつきましては(2)で骨子をまとめて記載しているところでございますけれども、具体的に土壤汚染対策法案と申しますものが今国会において現在審議中でございますけれども、これをモデルケースとして検討いたしました。本日はそれを制度の概要等も御紹介申し上げながら、土壤汚染対策法案に基づく土壤汚染がある場合の評価について、御説明を申し上げたいと思えます。

まず土壤汚染対策法案に基づきます土壤汚染の状況の調査でございますけれども、使用が廃止された特定有害物質の製造、使用または処理をする水質汚濁防止法の特定施設にかかる工場・事業場の敷地であった土地ということで、化学薬品を扱うような工場ですとか事業所というところでございますが、これについて用途が廃止される、あるいは用途が変更される、例えば住居系の用途に変更されるような場合には、法定の調査義務がかかる

というところでございます。

調査義務が発生する契機といたしまして、まず工場が工場に変わる場合、例えば極端な事例ですけれども、化学薬品を扱う工場から食品工場へ変わるような場合等でも、工場として一般第三者の立ち入りが制限されている、そういう状況であるということで、都道府県知事の確認が得られれば、これは調査義務が発生しないということとなっております。

ここで調査義務が発生してまいりますのが、例えば工場が分割されて一部スーパーマーケットとなるようなケース、あるいは工場が完全に用途変更されて、住宅系用途、マンション用途等に転換するケース、こういったケースには法定の調査義務がかかるというところでございます。物質によっていろいろ調査方法は違うようでございますが、調査が行われるようでございます。

そういった工場用途が変わる場合、用途変更がある場合には、法定調査義務がかかってくるということ。さらに といたしまして、用途の変更いかににかかわらず、あるいは特定施設であるかいかにかかわらず、都道府県知事が土壤汚染によりまして人の健康被害が発生するおそれがあると認める土地については、調査命令を発することができるとなっております。例えば想定されておりますものとして、過去にそういった特定施設であったような土地で、現状でグラウンド用地になっているとか、そういった一般の第三者が容易に土壤に触れる、摂取し得るような土地が想定されているようでございますけれども、そうした土地があると認められる場合には調査命令がかかる場合があるというところでございます。

、での調査義務が発生した場合には、法定調査が行われまして、環境基準を上回る汚染があったということが判明した場合には、指定区域の指定ということで、これは都道府県知事が指定区域を指定するわけですが、台帳に掲載される。台帳は一般第三者にも閲覧に供せられるといった流れになるようでございます。

さらに指定区域の指定がなされますとどういった流れになるかと申しますと、下のフローにつきましては、土壤汚染による健康被害の防止措置ということで、直ちに措置が必要であれば措置命令ということで、人の健康被害が生ずるおそれがないような措置を講じるようという命令が発せられる。命令が発せられますと、土地所有者ないし汚染原因者は、除去等の措置を行わなければならないということとなっております。

それから指定区域に指定されますと、土地の形質の変更を行う際に都道府県知事に対して届け出が必要であるという届け出義務が発生いたしまして、都道府県知事が、その届け

出が基準に適合しない場合には、施工方法に関する計画の変更などを命ずることができるといったような制度の流れでございます。

今申し上げた法案の各手順ごとにわかってくる情報の範囲でございますけれども、まず有害物質使用特定施設であるか否かというところにつきましては、既に事務局で幾つかの都道府県にヒアリングをいたしました。東京近郊の1都3県におきましては、既に水質汚濁防止法に定める特定施設については、一般第三者の問い合わせがあれば任意で情報提供を行っているというところでございます。例えば千葉県などは一覧表の形式にして、一般の方が来ても容易に閲覧できるという状況にあるようでございます。特定施設の住所・事業所名等がわかるということでございます。

それから有害物質使用特定施設であって用途の廃止・変更がある場合には、法定調査義務がかかってまいりますけれども、これによりまして汚染の有無が判明するというわけでございます。汚染があった場合には指定区域の指定がなされますけれども、指定区域の指定は当然のことながら台帳にて記載をされまして、容易に一般第三者が閲覧することが可能ということでございます。

それから台帳に記載される内容としまして、指定区域内の汚染の状況等もあわせて記載をされるという予定がされております。

措置命令が出た段階ではこれは環境基準に適合するまで汚染の除去がなされない場合には、台帳からは削除されずにいつまでも指定区域の指定というものが残ってしまうというところでございます。ただ措置命令で実施した措置の内容でございますが、例えば土を覆った、覆土をしたとか、舗装措置を講じた、あるいは完全除却に至らないまでも何らかの措置をした場合には、何らかの形で台帳に反映されるという予定だそうでございます。

以上が大体の制度の流れでございます。このような制度ができてくるということを念頭に置きまして、今回これをもとに整理をさせていただいたものが、「参考資料1」でございます。横長の資料で、フローチャート形式で整理しておりますけれども、土壤汚染対策法案に基づく土壤汚染に関し、評価上汚染がないとして評価して差し支えない場合の考え方等々について整理をさせていただきました。

ここでは、土壤汚染については心理的な嫌悪感（スティグマ）も価格形成に影響を与えることが考えられますけれども、ここではモデルケースとして対象不動産の物理的な状態、こういうものを前提に考えていくというところでございます。

まずAでございますが、有害物質使用特定施設であるかどうかによる整理でございます

けれども、この特定施設でない場合で、さらに履歴情報がない場合、この履歴情報というのは過去にそういう施設であったという情報を都道府県知事が整備するよう努めるとされているところがございます。特定施設でもないしそういう過去の情報もないということであれば、調査命令が発令されていない限りは汚染がないとして対応が可能であろうという整理ができるのではないかとこのところでございます。この法律のスキームに乗ってこないような段階でのものについては、価格に重大な影響を与えない限り、汚染がないとみなしてよろしいのではないかとこのところでございます。ここで「対応可」というところがございますけれども、これは( 3 )にございますけれども、不動産鑑定として許容される最低限の対応という趣旨で書いてございまして、もちろんそれ以上の対応をやる方は、やることを否定するものではございません。

さらに有害物質使用特定施設ではないですが、過去にそういう特定施設であったというような履歴がある場合ですが、これは調査命令のあり、なしによって分けられるであろう。調査命令がない場合には、特段健康被害のおそれのある状況にないとして、価格の形成要因から除外する対応も可と。ここで言う価格形成要因とは、物理的に除去コストが発生することか、そういうコストを考慮外とする対応も可能であろうというところでございます。それから調査命令がある場合には、調査義務が発生しますので、後に申し述べますB欄にかかってくるというところがございます。

それから、Aの2つ目の ですが、有害物質使用特定施設であった場合で、現状の使用廃止後同様の用途が継続する、工場が工場のまま移る場合等でございますけれども、汚染の除去等の措置が必要ないと法律上はされておりますので、物理的な面から見て価格形成要因から除外する対応も可能であろうということ。ただしこの際調査命令が発令されていないことは確認を要するというところがございます。

ここで問題になって参りますのが、2番目の有害物質使用特定施設であって、現状の使用の廃止後用途が住居系用途に変更されるような場合でございますけれども、この場合は調査義務が発生してまいりますので、後に述べますBの欄に移ってくる。

また一番下の欄でございますが、現状の使用を継続する場合には、これも調査命令のあり、なしで分けられるのではないかと。調査命令がなければ、汚染の除去等の措置が必要ないとされるので、価格形成要因から除外する対応も可能であろうということ。さらに調査命令がある場合には、法定調査義務がかかりますので、Bの欄に移ってくるという整理でございます。

Bの欄でございますが、調査結果による整理でございますか、調査義務が発生した場合法定調査の結果汚染がないことが公に判明した場合には、これは汚染がないとして対応することが可能であろうということ。さらに調査の結果、汚染があることが判明した場合には、指定区域指定ということで台帳にも掲載されてまいりますので、汚染が存するものとして評価をしないといけないという整理というところでございます。

それからCでございますが、指定区域の指定の結果として措置の実施状況による整理で分けた場合の考え方でございますけれども、まず汚染の除去により環境基準を下回った場合には台帳から削除されるということで、これは汚染がないとして対応が可能であろうというところでございます。

Cの2つ目の ですが、除去等の措置が行われたけれども、環境基準をまだ上回っている場合、中途半端な除去にとどまっているような場合には、台帳からは削除されません。この場合には、汚染が存するとして評価をしないといけないという整理でございます。

それからCの一番下の ですが、除去等の措置が未実施の場合、これは当然のことながら汚染が存するとして評価せざるを得ないという対応かというところでございます。

このような法律のいろいろな手続に基づきますと、網羅的にはこのような整理になるわけでございますが、汚染が存する場合の評価の対応の仕方、網かけがしてあるところの評価上の取り扱いについて、2ページ目にマトリックス形式で整理をさせていただきました。法律のスキームの中に入ってきて、さらに汚染が公に判明した場合ですとか、調査義務が発生する場合の対応のあり方ということで、マトリックス形式で取りまとめておりますけれども、まずここでも心理的な嫌悪感（スティグマ）等は考えておりません。物的な状況に限定して考えているというところでございます。

まず調査義務が未発生の場合でございますが、これは従前工場用途、化学物質を扱うような工場用途であったものが、現状の用途が廃止される。例えばマンション用途に転換される計画段階であるという場合に、どのように対応すべきかというところですが、廃止という届け出がなされていないので、まだ法定調査義務がかかっていないという、時間軸から言えばそういった段階でございますけれども、これは客観的な状況から見れば、汚染がないとして対応することはできないであろうというところございまして、原則的には、任意で詳細調査が行われる場合には、除去等の措置に要するコストを織り込んだ評価が可能となるであろうというところでございますが、一方で、条件をつける場合がウ)に記してございます。

ウ) の場合には、価格時点において既に汚染の除去等の措置が適切になされているという条件がつけられる場合ですが、これは除去コストはその時点ではもう織り込み済みと申しますか、特に評価額には織り込まないという場合がございます。この場合の条件のつけ方ですけれども、仮に汚染が判明した場合に予定されている除去等の措置がなされることの条件を付加する場合の実現性、合法性、第三者利益の保護の要件が認められる場合には、こういった条件をつけることも可能であろう。すなわち除去されたものとしてという対応が可能であろうということで、これは通常これまでの現行基準における条件と何ら変わらないところでございます。

2 段目の欄でございますが、調査義務が発生した場合には、これは法定調査がかかりますので、汚染があるかないかということが公的に決まるわけでございます。調査の結果汚染がなかった場合には、汚染がないとして対応可能であろうということ。下の矢印ですが、調査の結果汚染が明らかとなった場合には、汚染があるものとして対応ということになるというところでございます。

3 段目の欄でございますけれども、調査の結果汚染が判明した場合、これは除去等の措置がまだ実施されていない段階ですけれども、指定区域の指定がなされます。汚染が周知の事実とされますので、これは客観的な状況からすると汚染がないものとして対応するということはできないであろうというところですが、対応方法としてイ) の欄でございますけれども、除去コスト等をアウトソーシング等により把握して評価に織り込むケース、あるいは法制度がある程度施行後定着して、そういう除却の事例等が出てきた場合には、適切な比較をする事例等も出てくるであろうということから、不動産鑑定士サイドで減価率を判定して評価に反映するといった対応も考えられるところでございます。

今申し述べたのが評価額に反映する場合でして、ウ) の欄でそれができない場合でございますけれども、条件ですが、汚染がわかっているときの除去等の措置がなされる条件を付加することの実現性・合法性等々の3要件を満たすという場合には、これは価格時点では除去されたものとしての評価が可能であろうというところでございます。

それから一番下の段でございますが、措置の実施状況による分け方ということで、これも汚染が周知の事実であるときの措置の実施の状況でございますけれども、何らかの除去等の措置がなされていません。その結果、依然として環境基準を超える汚染が残存する場合には、汚染があるというくくりで評価をしなければならないだろう。

それから措置の実施の結果汚染がないとして判明した、環境基準に適合する汚染が除去

されたという場合には、台帳から削除されますので、この場合には物理的には汚染がないとして対応することが可能であるというところでございます。

それから3ページ目でございますけれども、今申し述べた条件を付加する際の実現性・合法性・第三者利益の保護の範囲をどのように考えるかというところが1つ論点になるかと思っておりますけれども、まず確実なケースとして、例えば売買契約において汚染がある、あるいは判明した場合の除去等を行う措置が契約が既に締結される、こういった場合には確実性が担保されているということで、汚染が除去されたものとしての評価が可能であろうと考えられるわけでございますけれども、 の2つ目でございますが、例えば鑑定評価の依頼時におきまして汚染がもしあったときに、依頼者側で汚染があった場合のリスクを負担する。例えば担保権者がそういった依頼をするといったような場合、鑑定評価の依頼時に依頼書に明記されているような場合には、これはどのように対応すべきかということとは、本日御審議をいただきたいと思っております。

それから説明が抜けましたが、1番目の ですが、証券化の評価です。流動化法・投信法に基づく評価ですとか、抵当証券担保不動産に関する評価などで、第三者へのディスクロージャー等が行われる。こういった場合には、既に実務指針におきまして現況に基づく評価が原則としてされているところでございますので、条件というのは付加できない。現況評価の原則ということになるかと思っております。

3ページ目の2つ目の ですが、埋蔵文化財が存する可能性がある場合の評価というところでございます。埋蔵文化財におきましても、土壌汚染と同様文化財保護法に基づく調査の指示といったものがあるところでございますして、この場合の考え方として文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない場合、または指定されていたけれども調査の結果文化財等が発見されなかった場合には、埋蔵文化財がないとしての対応が可能であろうというところでございますが、一方で条件を付加する場合の考え方は基本的に不明事項、要因によって変わるということにはございませんので、先ほどの3要件を満たす場合に可能になるというところで、土壌汚染と基本的に同様であろうと考えられるところでございます。

以上「参考資料1」の御説明でございまして、文章編の資料の7ページに戻っていただきますと、(2)の個別的要因の状態に関し調査上の不明事項が存する場合の条件の設定のあり方についてということで、土壌汚染対策法案に基づくいろいろな手続、判明事項をもとに具体的に説明させていただきましたけれども、まずこれを集約いたしますと、1つ

目の ですが、ある要因にかかわる状態が既に判明している場合、または法令等に基づき当該要因にかかる調査の実施が義務づけられている場合には、その要因が存在しないとの条件、対応はできないと考えられるというところでございます。

それから2つ目の ですが、ある要因について不明事項がない状態となる、先ほどの土壤汚染の例であれば、土壤汚染が価格時点において除去されたものとするといったような条件を付加する際には、条件をつける場合には3要件を充足するということが必要であろうと考えられるところでございます。

それから3つ目の で、ある要因に関する、不明ではあるのですけれども、定義すら明らかでないような場合とか、あるいは通常の不動産鑑定士の調査においてその存否すら確認できない場合。これは今回の土壤汚染対策法案等による場合、調査が義務づけられる場合等は除くわけでございますけれども、そういった場合において特段価格形成に大きな影響を与えるような事情が認められないときには、価格形成要因から除外するという対応も可能と考えられるところでございますが、ただしこの際の実施した調査の範囲ですとか内容、さらにそうしたものを価格形成要因から除外するという判断に至った根拠を明確に記載していくということが求められようかというところでございます。

それから一番下の備考欄でございますが、土壤汚染にかかる評価上の経過措置の必要性ということですが、これは前回部会におきましても除去コスト等の算定において非常に実績が少ない、情報が不十分であるという御指摘をいただいたところでございますけれども、評価額に織り込むに当たっても、不動産鑑定士間の判断にかかる差が大きくなることが考えられるところでございますので、実務界において必要な情報の整備提供などを図っていくというようなことが有意義ではないかというところでは考えられるところでございます。

以上長くなりましたが、資料の説明にかえ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、ただいま御説明いただきました積み残し事項の総整理なのですけれども、価格概念、市場分析、それから物件精査、3つのテーマがありますが、1つずつ検討するのも時間の関係上ちょっと足りないかもしれません。ですから、今までの事務局からの御説明いただきました3つのテーマについて、一度に御意見をいただきたいと思っております。

委員 まず、2ページです。経済耐用年数の概念がちょっとどういう概念で使われているのかなと思うのですけれども、一般には私の理解では経済的耐用年数が満了したときは



もう取り壊す時期であって、経済耐用年数がなくなったから取り壊すのであって、取り壊し時期と経済耐用年数が独立して存在するわけではないですね。だから、経済耐用年数を満了するまで使用するケースというのは、何となく奇異な感じがします。一般的には、僕の理解では経済的な耐用年数というのは、土地の価値が複合不動産の価値と一致したときですね。これが経済耐用年数がゼロ、建物の価値がゼロのときです。そのときは、もう建てかえるべきなんです。別の言葉で言えば、そのときの収益が建てかえ前の収益と建てかえ後の収益から年額建築コストを引いたものですね。これが一致したときはこれは建てかえ時期で、経済耐用年数がゼロ、いわゆる建物の価値がゼロになったときなんです。ですから、その概念、そういった経済耐用年数の概念をそういうふうに理解すれば、このこの整理の仕方はちょっとおかしいかなと思います。

あと、土壤汚染についてはここでの整理でよろしいと思うのですがけれども、ここで整理したのはあくまでも専門家として土壤汚染をどう評価するかという立場の整理ですよ。もう一つ、後で第三者の云々というのも、「実現性・合法性・第三者の利益保護の要件を認める場合」というのが「参考資料1」のところに書いてありますけれども、それからもう一つ鑑定士の役割として、こことも関連するのですが、土壤汚染を技術的に評価するという立場と、マーケットそれ自身が分析者であるということですよ。そうすると、もし仮に技術的に見て土壤汚染がないかもしれない蓋然性が高くなったとしても、マーケットの参加者がこれは危ないと思っていれば、これは価格に反映するわけですよ。そうすると、そういった価格に反映する事項があるとすれば、それは条件を付すことがいいかどうかという議論になるのですが、そうすると価格に反映してしまう。例えばここで言えば、流動化法と投信法とかそういうもので売ろうとしたときに、その値段では売れない。ないとして、蓋然性が低くても、マーケットが怪しいぞと思っているとすれば、これはちょっと条件を読んでくれればいいのかもしいかなと思いますけれども、その辺は鑑定評価と言えるかどうかということです。条件を付したものは、何か特定価格というかコンサル価格のような形の性格になってくるのではないかなという感じがします。だから。合法性、第三者の利益保護というのは、やはりマーケットを分析して、本当にその取引価格で成立するかどうかというような鑑定の本来の姿を見たときには、やはりかなり蓋然性が低い場合でもモースト・プロバブル・バリューを求めていることにはならないのではないかな。技術的にはいいのかもしれないですが、いろんな手続で。今のところそれだけです。

部会長 わかりました。では最初の経済耐用年数のとらえ方なんですけれども、取り壊

し時期と建物の価格についての回答について、事務局。

事務局 御指摘のとおりかと思えますけれども、これは耐用年数前に取り壊し改造するケースが有効である場合には、そうした対応もありうる。

委員 前に取り壊すなら、完全に損失を覚悟して取り壊すんですよね。だから、取り壊すのが適当と思ったときに、経済耐用年数の概念というのはそういう概念と僕はちょっと考えてしまうのですけれども、むしろ経済耐用年数がゼロとなったときに最適建てかえ時期でなんですね。

事務局 2ページの複合不動産の経済耐用年数の満了前、満了後の区分と申しますのは、現在直ちに取り壊し改造するのか、あるいは将来ある時点で取り壊し改造するのかと区分を考えたものでございますので、表現の再検討をしていきたいと思えます。

委員 ちょっと経済的耐用年数の概念の話になると思うのですけれども。こういう整理がいいのかどうか。基本的には多分理解しているのですけれども、ただ言葉の経済的耐用年数と使ってしまうと、何か矛盾する。経済耐用年数で建てかえ時期を考えるのに、満了前に壊したりとか、本当は経済耐用年数までと。そうすると、後半はいいのかもしれないのですけれども。経済耐用年数まで使用するというのは、これは当然だけれども、前のケースがちょっと何となく。

それからもう一つは、経済耐用年数の概念をきちっとして、経済耐用年数はどういう形で把握すべきというのが明文化されないと、実際鑑定評価をする人に、ではいつまで現状利用を継続して、いつから建てかえたことを前提に評価すればいいのかとか、その辺の話があるので、そこは整理した方がいいのかと。

部会長 先生、どう思われますか、この経済耐用年数のここの表現について。

委員 今の意見に賛成です。

部会長 それでは、もう一つの御質問がありましたね。土壤汚染について付加条件の3つ目の第三者の利益保護について、マーケット分析をもうちょっと必要。

委員 実際取引事例というのは、そういったものを反映して需要者はこれに対してどれぐらい、リスク分担がはっきりしていればもちろんいいのですけれども、リスク分担がはっきりしていない場合に、自分がどう負担するかとか、そういうことを考慮しながら自分は値づけするし、売り手は自分が後でどういう負担を課されるかということを前提にしながら値づけする。その中でバーゲニングが決まってくるわけですから、だからどうしても取引事例がそういうものになっていますし、基本的に最も成立する可能性のある価格を求

めるのが鑑定評価ということになれば、マーケットの主体がどう考えているかというのは、分析せざるを得ないのかなという気はするのですけれども。

部会長 事務局、いかがですか。

事務局 「参考資料1」につきましては、あくまで物理的な状況としまして、除去のコストとか必要であるかどうかというそういう整理でございますけれども、当然人々の意識、上の段に書いてございますが、心理的な嫌悪感（スティグマ）とかそういうものが反映されている場合には、鑑定評価主体の判断で、そこは織り込んでいくべきかと思えます。

部会長 わかりました。それでは先生。

委員 私は大きく3つぐらいございまして、最初はちょっと言葉的な問題だけ、これは語感とか感触の問題もあるかもしれないのですが、最初の資料ですと6ページ、「物件精査」のところなのですが、ちょっと気になったのは言葉の問題で、表題等は「物件精査」になっていますが、中の文章は全部「調査」という話になっています。一般にも「精査」というとかなり細かいイメージがあるので、今回先日申し上げたようなことで文章をいろいろと考慮いただいて、結局は論点1の(1)にありますように、「実施できる範囲の調査」というイメージからすると、「調査」ぐらいがいいのではないかという点が1つと、もう一つは今の論点の1の(1)にあるような、この「実施できる範囲の調査」という概念は、多分その次の「専門家としての注意義務」という、プロフェッショナル・デュー・ケアとの関係で重要だと思うのですけれども、要はこれが「通常実施できる範囲の調査」ということで、結構この「通常」とかいう言葉を入れておいた方がよろしいのかと。ちなみに会計監査の方でも「通常実施すべき監査手続」という言い方をしたりしておりますし、次の実際には7ページの方の(2)の真ん中下の丸印のところはちょっと鍵括弧で入っていますが、「不動産鑑定士の通常の調査」というように使っていらっしゃるので、「通常実施できる範囲の調査」とか、そういうことである程度責任範囲を限定できるようなイメージの手続だということを入れておいた方がよろしいのかと思えます。それが言葉の問題で1点。

あと、整理の仕方の問題で、最初の複合不動産の最有効使用のお話があるのですが、1ページ目と2ページ目の記載例のところと比較して、多分書き方の問題だと思うのですが、ちょっとわかりづらいかなという印象を受けました。私の理解ですと、まず複合不動産の最有効使用のポイントは、動的な判断を必要とするということだと思うのですが、この「動的な」というのが若干時間軸というかそういうものが入っていて、そういうものの

うち、1つは地域的な要因での時間軸と、あとは物件個別の時間軸と2つある。実際に2ページ目の記載例の方の上の方、1の方の表は、その個別物件の個別要因の時間軸ということで、今壊すのか実際に経済耐用年数を満了して壊すのかということで最有効使用を考える話と、2番目の方が地域的な要因で将来の要素をどう考えるかというのと、2つありそうな気がしまして。ところが1ページ目の方の最初の整理は、1と2が並列なのか違うのかよくわからなくて、順番もちょっと逆になっている感じがありまして、恐らく最終的に2の鑑定評価のところにおいても、今申し上げたような地域的な要因の時間軸も考慮した、しないという話が入れるべきなのだろうと思いますし、個別物件の壊して更地で利用した場合と現状の建物が存在するということで考えた場合の話と、これも幾つか選択肢があるうちどっちをとったのかとか、なぜということをも多分記載すべきというふうに3行目にあるところは言っていると思います。最終的にはもしそういう理解でよろしければ、整理していただいた方が私のような素人でもわかりやすいかなと思いました。

あと最後、クエスチョンが付きまして汚染の場合の契約者との関係の話なのですが、これは「参考資料1」の3ページ目の2つ目のところなのですが、これは先ほどの話とも関係するのですけれども、恐らくここで入れているのは1にありますように、広く不特定多数の第三者にも開示されるような場合は条件が付加できないということで、先ほどのお話のように第三者の利益保護を十分に図るような場合にはそもそも付加できないということで既に実行もされているということだと思います。逆に2つ目は、不特定多数でなくて相対の場合だけに使うということを念頭に置いた場合に、そういう条件を付加することができるかという御質問かなと承ったのですけれども、まさにそういう個別の依頼契約、そういうところでしばって、かつ鑑定評価書も第三者には開示することができないというような条項があるのであれば、それは十分に可能だと思いますし、逆に言えば責任の範囲も鑑定依頼者との間で考えるもので、そんなに問題ないと思います。しかし、こういう契約を付しながらも第三者にも開示するような場合には、その辺の1つ責任とか、第三者がどの程度この確実性とか、そもそも依頼者が負担するないしはできるという状況を理解しているかということにもかかわってきますので、これは会計監査の方でも、会計監査自体は一応皆さんが知っているという理解で、どなたにも監査報告書というのを出せるのですが、二者間で契約したレビューとか手続に基づく調査というのは、そういうアレンジメントレーターといいますが、そういう依頼契約がある人にしか見せられないというリストラクションをつけるのが普通です。もしだれかが見たいと言えば、その人とも契約を結

ぶということが要求されているので、実際に証券化なんかの場合にも、発行者とアンダーライターの依頼でその人たちと契約するのですけれども、後から格付けの人が見たいという場合にも基本的には見せないという立場をとってしまっていて、格付けの人もそういうレターとか契約をしてくれれば見せられるということはしております。この辺はちょっと鑑定評価のプラクティスが定かでないので可能かどうかわかりませんが、一応クエスチョンに対するアイデアといえますか、考え方としてはそういうこともあるかなと思いました。

部会長 先生の御意見は、「物件精査」という言葉よりもむしろ実施可能な範囲ということで「調査」という表現が使われてはいかがでしょうかということ。

それから2つ目は、専門家としての注意義務を果たすために通常実施できる範囲ということで、「通常」という言葉を入れてその責任範囲を限定できるのではないかとということ。

それから最後の3つ目が、土壌汚染に関して資料1の3ページで、例えば相対で二者間契約でやるときに、付加条件を付して汚染がないものというふうな評価をすることができるということになってコメントがあるのですが、これが第三者に開示されるという場合にはどうなるのか、そういったことも検討の中に入れてはいかがということで、高橋事務局、そのことは文章化かなんかのときに御参考にしていただければと思います。

委員 2つ目にちょっと複合不動産の考え方というのが、整理の仕方が……。

部会長 整理の仕方が時間軸、動的な判断をする中でその時間軸を地域の時間軸と物件個別の時間軸というのがあるのではないかとということで、それもお考えになっていただきたいと思います。

委員 私も、最初の複合不動産の最有効使用というところで、将来を読み込むような鑑定になるのですけれども、この将来の読み込みって相当幅が出るのではないかと気がしてしまっていて、そこの辺が一体どういうデータに基づいて将来を読み込むのか、なかなか難しいのかなという気がします。通常の賃貸ビルがあって、その賃貸ビルの将来を読むというのは、トラックレコードをもとに将来こうなるでしょうという数字を読み込めばいいのですけれども、用途を変えるとか駅ができるとか、そういうものを織り込むというのはなかなか実務上大変ではないかという気がしてしまっていて、この例示としてどうかなという気がしないでもないのですけれども、その辺は皆さんの御意見をお聞きできればと思います。

部会長 いかがですか、今の御意見。最有効使用の判断に当たって将来を読み込むということに対して。

委員 駅開業とか、こういう条件がどの程度確実かということとも絡むとは思いますが、けれどもね。かなり確実なものであれば、公的データに基づいて確認されるのであれば、そういう転換後のそういうのができたやつについては可能ではないかとも思いますけれども。

部会長 それは現行基準で付加条件というふうに、実現性、合法性、第三者保護という、そういった条件を考えればということですか。

委員 そうです。

部会長 先生はいかがでしょうか。

委員 同じような意見なのですけれども、用途変更ということだと、たまたまここで挙がっている例示というのが現状が中層事務所ビル及びその敷地であるが、周辺状況から建物の一部を店舗に改造というケースが挙がっているのですけれども、いま一つピンとこないと言いますか、通常であればこの程度でしたらおおむね最有効という判断をすることが多いのかなと思いますので、最近出てきている都心部で事務所需要が減退して、その事務所をマンションに改造するとか、そんなケースだと何となくピンとくるのですけれども、ちょっとここに挙がっている例示ですとわかりにくいなという感じがします。

それと、複合不動産の最有効を考えるというのは、いまだに私もいま一つピンとこないのですけれども、用途だけじゃなくて設備面、個別空調化であるとか、OAフロア化であるとかセキュリティの設備の充実とか、そういったことも想定されているのかどうか、あるいは前にもちょっとお話が出ましたけれども、管理面でPMが余りよくないとか、それによって本来得られるであろう収益を得られてないとか、それを変更することによって経済的な価値を高めるとか、そういったことも想定されているのかどうか。逆にその辺を想定するというのは、現実には非常に難し過ぎて、ちょっとなかなか鑑定の実務上は反映しにくいのかなと私は考えます。

部会長 事務局、いかがですか。

事務局 今の最後の御指摘ですが、設備変更ですとか管理面での変更も想定され得るものだと思いますが、あくまで用途変更等も含めて合理的な予測が可能である範囲、そういう範囲であることが必要ということで、余りにもかけ離れたものを想定するということは不適切であろうということは当然だと思います。

部会長 合理的な予測が可能な範囲。

委員 だと思いますけれども。特にこの駐車場から駅というのは、私なんかイメージす

るのが何となく区画整理前の駐車場用地が、区画整理で駅ができて様変わりする。そうすると、一体そのときの賃料っていくらになるんだろうって、なかなかトラックレコードがない、まさにさま変わりするイメージってなかなかつかみづらいだろうなという気がするものですから、まさに蓋然性の問題かもしれないですね。

部会長 合理的な予測をするといっても、ある程度いろんな資料なんかを収集して、それなりのことはできる範囲でということだと思います。

委員 将来的には、恐らく評価技法がどんどん進んでいかなければいけないと思うのですけれども、少なくとも現状では現状の利用のまま評価したのでは、マーケットで取引されるよりも値段が安くなってしまう。ずっとこの利用を何十年も永続的にしないだろう。じゃどれだけプラスされているのだというのを判定するには、やはり有効利用が既に変わっているんだというような認識のもとに恐らく評価していると思うのですけれども、恐らく委員が言うように、結構難しくなってくるのです。リスクがかなり。将来的には、そういったリスクというものをどうやって測定して、それを評価に反映していくかということになっていくのかと思うのですけれども、ただ、現在これをやれといったときに、やはり今の鑑定のやり方だと結構きついただろうなとは思いますがね。

部会長 それでは委員、御意見をいただきたいと思います。

委員 複合不動産の最有効使用なのですけれども、これを読みながらかなり混乱しているのですけれども、私自身。現在中層事務所が建っている。その時点において最有効使用は高層だ。価格時点において、そういったときに、建てつけ減価というのが前ありましたね、今も。そういう絡みとか、一体どういうふうに関連するのかなど。

委員 今だとどういうふうの評価しているのですか。今例えば明らかに更地でいえば最有効使用じゃない。その場合の評価はどういうふうにされているのですか。

部会長 取り壊し最有効という考え方も1つはあります。

委員 でも、今取り壊すのは必ずしもあれじゃないと判断されたときはどう……微妙に違って、建築費もかなりかかる。今最有効だと思われる建物を建てようとしたら、テナントのリスクもあるしいろんなリスクもあるし、建築費もあるというとき、今すぐ建てかえないだろうなと判定したときには、どう評価されるのですか。周りから見ると、明らかに更地の最有効じゃないとした場合ですよね。

部会長 例えば例示を見ますと、現状は中高層なのだけれども、一部を改築するとか、そういったこともあるのじゃないですかね。2ページのこの例示からすれば、ここにある

のは、取り壊し最有効と一部改造が出ています。そのほかに何かありますか。

委員 今まで、先生がおっしゃるようにそういう形でやっていますよね、基本的には。土地の鑑定評価じゃないかと言われているわけですけども。

委員 建物のウエートが小さいんですね。

委員 その辺のあれが、評価手法そのものについての。

委員 建物のウエートが大きくなってきたらどうかですよ、土地が下がってきて。

部会長 いかがですか。今の御質問に対して。

委員 実務的には極めて常識的でありまして、動態的な最有効使用という話から見れば、一般の人が、あるいは市場参加者が予測可能な範囲内では我々は見ることができないわけですよ。しかも市場参加者がその価格を決めるわけですから、予測可能な範囲内で5年なら5年ぐらいしか見ない。それを前提とした価格形成しか考えられないのではないのでしょうか。というふうに私は思います。

それから今先生がいみじくも言われたように、みんな極めて常識的に考えますよね。今建てかえのコスト、あるいは用途変更のコストを考えたら幾らかかるか。そして、それで収益がどのくらい上がるか。今どのくらい収益が上がっているのか。それが逆転したときは、それはもう用途変更なり建てかえを考えなければならない。その予測は、3年なり5年なり予見可能な範囲内では一般の市場人は見ないですよ。鑑定評価は、そういう一般的な、ある程度専門性を持ちまして予測可能な範囲内でそういうことを予測した上で評価する。こういう最有効使用の鑑定ではないかと私は思いますけれどもね。

委員 では現時点で建てかえのコストを考えたら、現状使用の収益を上回ってない月は、収益価格を出すときは現状使用のまま。

委員 上回ってない場合は、それは当然建てかえなり用途変更なりを考える。当たり前の話です。

委員 DCFじゃなくて、直接還元法だから、それは利回りに反映してしまうのですかね。

委員 そういうことです。

委員 建てかえ時期がどうも短そうだとすると、利回りが高くなってしまいます。高くしてはいけないのですね。利回りに反映してしまうのですかね。

委員 そういう場合ですか。コストとかそういう面からのアプローチも必要ではないでしょうか。極めて経済合理性という面から考えたら、簡明でわかりやすいのではないかと



私は思うのです。ただ現実非常にそれを適用するのは難しい。しかし、予測可能な範囲内で、せいぜい5年以上先はだめでしょうから、その予測の5年なら5年程度あるいは3年なら3年の程度が、影響と申しますか、継続するものとしての価格と。

委員 DCFをやった場合には、そのDCFの10年間の間にそういうことが起こるのか。10年ぐらいやるとしてですね。もし仮に15年後に起こりそうだとするときは、ターミナルキャップレートをどうするかというのにすごい影響があるのです。間近にターミナルのところ、もうじき建てかえなきゃいけないのではないかとということになると、現状の収益に基づいて、10年後の収益ですけれども、ターミナルキャップレートで割り引くときに、ターミナルキャップレートをどうするかというのにかなり影響がありますよ。

委員 契約関係で10年先を読めるのなら、それを当然やるべきでしょうけれども、一般に市場に参加する人がどう考えるか。そこまで予測できなかったのなら現状重視でやるでしょうから、我々は極めてそこまで学問的には考えないで、現状を認識した上で専門性を持って、それを基礎にして判断する以外にないのではないのでしょうか。学問的には、それは10年、20年どう考えるかということ突き詰めて、理論的には突き詰めることができると思いますけれども。

委員 今度、DCFをやるということですね。10年間で、具体的に10年間ぐらいのDCFをやるときにどうするのか。

委員 実務的には、先ほど申し上げましたように定期借家権みたいなものがある場合は、そういうものを十分活用するというのは我々の実務家の立場だと思います。

部会長 結局、投資金額を例えば5年とか3年とかで回収できるかどうかということ判断して、最有効使用を考えていくのだらうとは思いますが。大川先生、複合不動産の最有効使用について、どうでしたか。建てつけ減価とどうなるのか。

委員 なかなか難しいあれだからということで、かなり今後検討していくというお話もあったと思うのですが、今の議論でもありますように非常に難しい問題なのです。

委員 何か評価手法と並行して精度を高めていくことをやらないと、これを出してもじゃどうしていいかということがわからなくなってしまいますよね。どこら辺まで予測、耐用年数を満了するまでって、どこまで利用することを想定すればいいのだらうかというあれだと、10年とか15年先に建てかえるという話を、そこまで含んで議論するのか、本当に直近の話だけで議論しているのかということもあれしておかないと、ちょっと混乱するかもしれないですね。

委員 経済的残存耐用年数は想定をつけざるを得ないのですからね、これは。

委員 経済的残存耐用年数がわかれば評価できるのですけれども。

委員 それは前提条件を立てざるを得ない。

委員 その場合には相当リスクはありますけれどもね。新しく建てたものにどれだけの収入があるかという期待も、現状とは全然リスクが違いますから。

部会長 先生方の御意見につきましては、また次に25日にも部会もありますし、またさらに文章化するときに参考にさせていただくということで、事務局よろしく願いいたします。それでは先生、御意見をいただきたいと思います。この全部につきまして。

委員 まず複合不動産の最有効使用について、1ページ目で原則的に両方を記載すべきということが書かれてありまして、今議論にありますように非常にその記載の仕方というのが難しいような気がしますので、その辺の例示というのをもう少し豊富にちょっとそろえていただきたいなと思います。

それから4ページ目なのですが、地域分析それから個別分析に共通する内容ということで、いろいろ市場性分析につきまして、ここに書かれているようなものにつきましてはほぼ現在でも実施している内容がほとんどだとは思いますが、ただ3番で、これも評価報告書への記載ということなのですけれども、なかなか少なくとも何らかの言及が必要であるという書き方になっているのですけれども、この辺も大都市圏で鑑定評価をやっている場合には何となくイメージしやすいのですけれども、全国レベルでどんな不動産でもこういったことを求めるのが非常に難しいのではないかと。大都市であっても、特に大規模画地であればあるほど同一需給圏の判定が難しいとか、そういったこともありますし、地方に行けば地方の宅地見込み地であるとか、そういったことを考えると、非常にこういった記載というのは難しそうな気がしますし、あるいは市場参加者の属性であるとか行動とか、そういったものを一律に記載を求めるというのもかなり難しいのではないかと、そんな感想はあります。この辺も依頼者が何を求めているのかというのもいろいろあると思います。特にビルなんかであれば、こういう市場参加者の属性であるとか行動とか、あるいはマーケットがどう動くとか、そういったことは非常に求められていると思いますけれども、同一需給圏の判定であるとかそういったものをすべて、本当に鑑定の依頼者のニーズというのがあるのかどうか、その辺はちょっと疑問に感じます。そういったことで、少なくとも何らかの言及が必要であるということではなくて、もう少しやわらかく努力義務みたいな、そんな表現の方が現実的なのかなという感想を持ちました。

それから7ページです。(2)ですけれども、ある要因にかかわる状態が既に判明している場合、こういった場合にはそれが存在しないという条件の付加というのはできないと書いてありますけれども、この辺もやはり鑑定評価者と依頼者との間に合意があるのであれば、その辺は問題はないのではないかと。実際の評価業務でも、そういったケースがかなり多いように見受けられますので、その辺は柔軟な対応が必要なのかと思います。仮に土壌汚染につきましては、やはりコストもそうですけれども、時間も実際にそういった除去ということになりますとどれだけかかるかわからないということも多々あるかと思えますし、コスト面でも、これは私もちょっと実態がよくわかりませんが、コストはまず見積りがあるわけです。それが実際に最後にどれだけかかるかというのはなかなか把握できないということが実情だと思いますので、その辺は評価の前提条件として、やはり鑑定士のリスクも非常に大きくなりますので、どういうところのどういう見積りによったんだということを明確に入れるとか、そういったことをしないと非常にリスクが大きいと思います。その辺の整理をちょっとしないといけないのかなと思います。

部会長 複合不動産の最有効使用について、更地の場合と現状建物の制約下で、両方最有効使用を併記するということでしたが、そのことについて例示をもうちょっと工夫してほしいということですね。

それから2番目は、報告書記載内容について、例えば都会と地方では違うということで、4ページの下の方、これは必須的記載事項というのではなくて、努力義務のような形にしてはいかがかということですね。

それから7ページの(2)の、これについて依頼者との間に合意がある場合は、ある要因が既にあったとしてもないという条件を付加できないということについて、柔軟に対応してはいかがかということで、これは事務局いかがですか。7ページの(2)の一番上で。

事務局 一番目の でございますけれども、「ある要因が存在しない」というのは客観的な状況から見てないということです。あるかないかという選択肢があった場合にないというものを選択するという趣旨で書いておまして、先生がおっしゃるのは価格時点でもう除去されたものとしてとか、そういうケースの条件づけの問題でよろしゅうございますか。

委員 除去されたものとしてということだったらいいという、そういう意味ですか。

事務局 そういう状態が変わるものとしてという、そういう論点で本日御提示を申し上げ

げているところでございます。

部会長 委員のおっしゃるのは、土壤汚染があるのだけれども、依頼者との間に合意があった場合には、その汚染がないものとして評価できるように考えられないかということですか。

委員 そういうことがあってもいいのではないかということですが。

事務局 土壤汚染対策法に基づく土壤汚染ということで申し上げたいと思うのですけれども、法定調査が行われて台帳にまで記載されて公衆に縦覧されるという状況のもとで、そういうものではないのだという条件というのは、これはつけることはできないのではないかと考えております。つけられるとするならば、そういう状態が解消されるということについて確実な場合についてはそういう状態になるということで対応するという整理をしたのが、先ほど説明したフローといいたまいますかマトリックスということであります。むしろそういう整理をしておりますので、そういう条件が、先ほど付属資料の3枚目にクエスチョンマークがついた部分があったと思うのですけれども、どういう根拠があるならば確実にそういう状態になるんだということに対応していいのか、どこまで認め得るのかということが、事務局の整理としては一番の悩ましいところであるということで、今回提案させていただいたということでございます。

委員 恐らく委員のおっしゃる趣旨は、こういうことではないかと思うのです。今事務局がおっしゃったことも同じだと思うのですけれども、鑑定評価します場合に、わかりやすい例から申し上げますと、例えばここに貸家がありまして、そして売り主が売の場合の鑑定評価。ただし、買い主との間でテナントを退去してもらってそのコストは売り主が持つ。その事情の状態にして、それから売りますよという約束事がありまして、その上での適正な価格についての鑑定評価をしてもらいたい。こういう場合があります。その場合には、我々は貸家であるけれども自用とみなして鑑定評価をするという依頼に基づいて鑑定評価をいたします。それは当事者間でそういうことについて合意が成り立っております。恐らく委員のおっしゃったのは、この土壤汚染をクリアします、除去した後で買い主に明け渡しますよ、こういう契約条件がある場合に、除去されたものとして、あるいはないものとしてという表現か、どういう表現になるかわかりませんが、そういう鑑定評価をする。そういう必要があるのではないか。そういう自由度はあってもよろしいのではないかということだと思うのです。ただそれは、先ほどの説明の中にちょっと入っていたような気がするのです。事務局の説明の中に。

部会長 依頼者が汚染を必ず除去するという条件をつけて依頼をすとか、そういった明文化されているものについては条件を付加できる。それでよろしいですか。そういった条件がないのに、汚染はないものとしてという評価はできないということです。

委員 企業同士の取引であれば、そういう取引が普通だと思いますので、そういうことが可能であるということであればそれでよろしいのではないかと思いますけれども。

委員 もう一言つけ加えさせていただきますと、先ほどの依頼者からの条件設定についての注文があった場合はどうするかというような問題提起があったかと思えますけれども、この場合も無条件というわけにはいかない。今のような場合でありまして、しかも依頼者にそれなりの信用がある場合はよろしいのではないかという気が、ついですから私の意見を申し上げておきますと、そういう意見でございます。

部会長 ただ明文化されていても、依頼者に除去作業を実行する能力や資力がないとだめだということですね。それでよろしいですか。今までの理解で。

委員 はい。

部会長 それでは先生、御意見をいただきたいと思えます。

委員 まずこの価格概念の明確化についてということなのですけれども、1つは、ここでは最有効使用の判定ということで記載例ということでまとめていただいたということで、そういう意味で1つには土地についての最有効使用と複合不動産についての最有効使用というのが違う。これを一応両方書いてわかるようにするという趣旨は賛成です。

もう一つは、暫定的使用についてという感じで2番目に駐車場というので出された点についても、いいと思います。ただ暫定使用に関しては、これは後の文章の問題になると思えますけれども、多分价格的には現状の用途で値段は決まらない。そのポテンシャルユースというのか、先行きの見込みみたいな要因が価格に反映してくるだろう。ただそれに移行するにはまだリスクがあるというような感じの反映になると思えますけれども、そういうことを考慮すべきであるということで、文章化したときに留意事項に入れていただきたいと1つ思います。

それと最有効使用なのですけれども、そもそも最有効使用については何となく具体例でわかったような感じがあるのですけれども、逆に先ほど大川先生も言われたように、何となく悩みになってしまったのは、もともと価格概念のところの中に最有効使用が入っているということで、最有効使用についての論議であればそれはそれで結構だなと思うのですけれども、価格概念との関連が逆にちょっとよくわからなくなってしまいまして、要する

に私の理解が悪かったのだと思うのですが、対象不動産を確定するという段階で、それが最有効使用かどうかということがポイントで、それが最有効使用でない場合は特定価格か別の概念になるということで、今回の価格概念は新しい概念だなという位置づけだったかと理解していたのですけれども。何かこの場合は例では中層事務所及びその敷地というのが確定された対象不動産だ、それは最有効使用ではないよということであると、これは価格概念との関係でどうなるのか。従来最有効使用を頭に置いて評価を行うということは、手法上の問題としてはそれを常に念頭に置きながらそれを復元するとか、いろんなことでマイナス面を考えていたということがありますので、新しい価格概念という、必ずしもその辺がよく理解できなくなってしまったというのが正直なところです。その点についてちょっと確認したいなというのが1つです。

あと、物件精査ということについて、実はさっき先生が言われたようなことにちょっと関連するのですけれども、お客さんとの関係で明文化というか、はっきりしていれば条件をつけてもいいのではないかという、私も同じような考えを持っておりまして、先ほど議論が出ましたので、これについては一応改めて申し上げませんが、基本的に何らかの勝手にやったのでは困るけれども、お客さんとの関係ではっきりした意思が確認されていけば、ないものとしてというのがあってもいいのではないだろうかという感じはしております。以上です。

部会長 先ほどおっしゃられた最有効使用の暫定使用に関して、例えばこれは例示は駐車場になっていますけれども、先行きの見込みを反映して価格を評価するというのは、先生が言われた合理的な予測が可能な範囲で評価をするということと同じことですね。

それから価格概念と最有効使用との関係なのですけれども、それについては事務局、どのように考えられますか。2ページの例えば中層事務所及びその敷地なのだけれども、最有効使用の状態にないものについて評価をどのように行うかということで、今までの評価では最有効使用を常に念頭に置きながら評価をしてきたのだけれども、今回このような仕分けといいますか分類ができてくると、どうなるのだろうかということです。先生、そうですね。

委員 というか、手法的にはその手法しかないなと思うのですけれども、正常価格、価格概念との関係でこういう場合はどういうふうに考えたらいいか。要するに最有効使用ではないわけですね。

事務局 ここで中層事務所が最有効使用ではないということを2ページで申し上げてい

るということではなくて、時間軸で見た場合に将来的な建てかえの期待も加味された上で、現況が中層事務所であるということであれば、それが複合不動産としての最有効使用と観念し得るのではないかということで、最有効使用の状態であるとみなして評価をするということは特段現状と変わらないものだと考えております。

部会長 それでは、先生、最後になりましたがお願いします。

委員 それでは、1ページの特定価格の例示につきまして、担保としての安全性を特に考慮すべき場合、これはコンサルタント価格と位置づける。コンサルタント的な性格が強いという見解でございますね。確かに担保としての安全性を特に考慮すべき場合という価格は、やはり不動産担保というのは大体長期貸付に対する担保ですから、先行きは長いということで、どのように価格が変動するかわからないというリスクを考慮したものと通常には考えられます。そうなりますと、例えば10年なら10年、20年なら20年というものを予測可能かと申しますと、予測はまず不可能である。さまざまなデータから予測するとは言っても予測でありますから、コンサルタント的なものでこのように位置づけられるということについては私は反対いたしません。結構です。ただ、そういうものを特定価格として位置づけてもいいのではないかという考えは持っておりますけれども、ここまで煮詰まった以上はこれで構わないと考えています。

ただ、この理由づけはどうも私は逆のように考えるのです。つまり、価格下落局面においてこそ、こういう担保としての安全性を特に考慮すべき鑑定評価が必要であると考えます。上昇局面におきましては、さほど重要ではない。ここにあります不良債権担保不動産の鑑定評価上の留意事項は、担保評価と申しまして、担保を処分する場合の価格なのです。担保評価ではないのです、実は。不良債権担保を処分する場合の売却価格の最低限を示したものです。ですから、担保評価そのもの、通常の担保評価ではない。これと同じに考えるわけにはまいらないということだと思います。

それから、市場分析それから地域分析、個別分析との関連について、複合不動産について考えてみますと、現行の基準は価格形成要因、個別的要因につきまして土地の個別的要因、建物の個別的要因、建物及びその敷地の個別的要因というふうに3本立てになっている。建物及びその敷地の個別的要因としては、敷地と建物の適合の状態、そういうことが1つあるだけなのです。今般の市場分析は、まさに建物及びその敷地一体としての価格形成要因を、市場参入者の見地を主軸にいたしまして見ているということではないかと思うのです。価格形成要因ですから、経済人、市場参入者の活動の場においてそういうものが

考慮されるわけですから、建物及びその敷地の価格形成要因がまず前面に出ている。でありますから、ここまで煮詰まった以上は意見として申し述べておきますが、複合不動産につきましては建物及びその敷地の個別的要因というものがまず前面に来て、内訳として土地の個別的要因、建物の個別的要因というのがむしろ下に来るのではないかという気が私はしております。ただこれは書き方の問題でありますから、市場分析の中に建物及びその敷地の個別的要因が前面に出ておりますから、そういう意味で基準を書き直しすればそれで終わってしまうということも言えるのではないかと思います。それを意見として1つ申し述べておきます。

やや付属して追加的に申し上げますけれども、基準そのものよりもやはずれましてけれども、ゴルフ場やリゾートホテル、要するに収益が非常に低収益になっているあるいは赤字のリゾートホテルにつきましては、初期投資が不動産そのものがほとんどなのです。初期投資が莫大な額がかかるということで、不動産そのもののような感じ。ところが積算価格が非常に高く、ゴルフ場ですと100億とか100何十億。しかし、運営コストだけで経営を考えたら、10億か15億円の評価額しか出ない。かつてはなぜ100何十億の投資が可能かと申しますと、コストのかからない金を集めることができたから固定的なものに集中投資できた。現在それは集まらない。預託金の返還要求が来るということになりますと、やはり収益的に見れば10億とか15億円。そうしますと、建物及びその敷地と申しますか、施設及びその敷地、あるいはリゾートホテルの場合建物及びその敷地、これがまさに複合不動産として見た場合に非常に違う価格形成要因になってくるのです。積算価格ということではないかと思うのです。つくるのに100何十億かける。実際は、では需要者側から見たら15億しかない。この価格差を利用しますと、大変な犯罪も可能になるわけで、建物及びその敷地の複合不動産の価格形成要因というものを一体として見るということは、非常に重要になってきている。こういう初期投資が非常に莫大なものに関しますとそんな気が、これは感想でございますが、しております。

それからもう一点だけ申し上げますと、前にも申し上げたのですけれども、「改正骨子案における地域分析及び個別分析のイメージ」という図がございます。これを見ますと、同一需給圏内のマンション敷地適地とかあるいは大規模ビルの鑑定評価におきまして、地域要因というよりは直接の比準ということになってくる。この場合に標準的使用というものを間に介さない図になっております。それはそういうふうになると思うのですけれども、ここで地域要因というものについて考えてみますと、地域要因は個別的要因の集積であり、



それが標準化されたものと考えることができるわけでありまして、直接比準の場合には価格形成要因の比準の中に地域要因として見られたものが一括してとり込みになっていると考えることができる。そうしますと、個別的要因の中に隣接不動産と周囲の状態というのがあります、そういうものが入ってくるのではないかと思います。だから、そういうような地域要因との関連を、やはり一言どこかに入れておいた方がいいのではなからうかという、今の地域要因プラス個別的要因が一括してなる、個別的要因の集積が地域要因である。そういうものを見た上での個別的要因の比較であるというようなことを入れたらいいのではないかという、私の意見でございますけれども、以上でございます。

部会長 最初の特定期格の例示についてというのは、これによろしいということですね。1ページ。

委員 ただ、この理由はどうも逆なのではないかという、意見でございます。

部会長 それから、個別的要因で土地と建物と建物及びその敷地ということで、個別分析が現行基準では出てきているのだけれども、建物及びその敷地の個別分析が上にくるのではないか。一体としての価格形成要因を分析するということが前面に出てくる必要があるのではないか。

委員 それは、ただ大幅に書きかえるのではなくて、市場分析の中にそういう旨を入れた上での市場分析の方法を示す方法もあるのではないかということでございます。

部会長 それからあとは、最後のイメージ図ですね。地域分析、個別分析のイメージ図で、個別的要因の集積が地域要因であるということについてどこかに文章化するときを考えてはいかがかということです。

委員 1つの意見でございますから、もう一回の見直しのときにどのようになるか、一応意見として提出ということだけでございます。

部会長 では事務局、そのことはお願いをいたします。

一通り先生方から御意見をいただきましたが、これまでの論点につきまして、ほかに御質問、御意見がありましたらお願いをいたしたいと思いますが、いかがでございますか。

委員 ちょっと御質問というか確認しておきたいのですが、複合不動産の鑑定評価を行う際の最有効利用の判定に当たっては、「両方記載」という、この「両方」というのは例で言うと土地についての最有効利用を観念する場合の価格と、複合不動産についての最有効利用を観念する場合の価格を両方書くということでございますか。私うまく読めないのですけれども。

事務局 ここは、記載上最有効使用は両方記載するということですが、実際複合不動産の評価に当たっては、その複合不動産の価格が出るということでもあります。

委員 先ほど委員の意見があるのですけれども、これは不動産の価格についての定義が基準にありまして、不動産の価格は権利利益の価格であるということでありまして、土地の上に建物が建っております。そういうものに対する1つの固定化された権利ができてきますから、そういうものの範囲内での、権利利益の範囲内での最有効使用であるという意義づけもできるのではないかという気が私はしていたのですけれども、話を聞きながら。

部会長 そのほかに御意見、よろしいですか。

委員 1つだけ質問なのですけれども、今の質問に対するお答えなのですけれども、土地について最有効使用を観念する場合の価格と、複合不動産、土地に関しては最有効使用じゃない複合不動産があつて、それを最有効使用を観念する場合。現実複合不動産である場合には、複合不動産の価格を鑑定評価額にするというお考えですか、今の御説明は。

事務局 特段、独立鑑定評価ということで、土地だけ、建物がないものとして評価していくということであれば。

委員 ただそこでフツと気になるものですから。おっしゃるとおりだと思うのですけれども、そのときに意外と建てつけ減価なんか考えると、土地だけの方が高くなる場合もあるのではないかなという気が一瞬。

委員 その場合は、建物の価値がゼロのケースなのです。基本的に複合不動産で評価した場合と、建物を壊してしまつて更地を評価した場合と比べて、取り壊し費用を含めてその方が高ければこれはすぐ建てかえるべきか。

委員 左のケースを言っているわけですね。

委員 その両方を比べて、複合不動産の方が高ければ、これはもう少し利用した方がいいという判断です。それが経済耐用年数がまだあるということです。

委員 そうすると、「両方」とここに書いてある文章とは整合しているのでしょうか。ちょっと私の理解がいま一なのですけれども、要するに私たちがイメージしている鑑定というのは、今ある不動産を買いたいというのが動機づけにあつて、それがいくらかなという評価をしたいときには、それは建物が建っていれば土地だけの価格を出していただいても、しょせんはその建物があつた中で一番高く出る価格は何かということになりますから、結果は一本になるだろうという気がしているのです。そういう場合は、複合不動産の最有効利用を観念して鑑定をしていただければいいわけですよ。それで1つの価格が出ると

ということですね。それと「両方」という言葉遣いの文章の関係がよくわからないだけなの  
ですけれども。

事務局 両方考慮しながらやるという、あくまで思考プロセスの中でのものでございま  
すので、価格は複合不動産としての価格が出るということです。

委員 これは対象不動産の確定としては、中層事務所及びその敷地と一応確定するわけ  
ですね。

事務局 はい。

委員 それは最有効使用でない、要するに更地化した方がいい。例えば建て直しのケー  
スは更地化した方がいい、こういうストーリーになるわけですね。まず中層事務所及びそ  
の敷地、対象不動産は中層事務所及びその敷地であるということになって、そのときに壊  
した方がいいということで、要するに更地化するのが最有効だというストーリーですよ。

委員 建てかえてしまう場合はそうです。

委員 下のが、一部改築か何か、改造した方がいいというストーリーで、それは何か対  
象不動産はそのもので、どこか最有効使用になるような表現をするわけですね、評価書  
中では。そういう条件で正常価格になるというストーリーですね。

委員 複合不動産としては建物の価値ゼロですよということです。建物の価値が、評価  
するのですけれども、評価した結果建物の価値がゼロで、かつ取り壊し費用がマイナスで  
ついてしまいますという複合不動産の評価をしてしまうのです。

委員 大体わかるんですが、その表現として、確定した対象不動産と違うわけですよ。

委員 違いますけれども、一応それを評価してゼロで、マイナスだったのです。

部会長 その表現をどうするかということについては、また文章化のときとか次回の部  
会とかでも考えられると思いますけれども、今すぐその表現をどうするかと言われても。

事務局 枠のとり方とか、基本は額は一本、これは基本でございまして、そのために使  
った複合不動産の場合は、複合不動産としての最有効使用、これがきちっと対応関係にあ  
る。ただその最有効使用を決めていく過程において、更地といいますか、土地の最有効使  
用というのを必要とするわけですから、それも説明性の向上ということで入れておいた方  
がいいのではないかという判断です。ですから、あまり目立ってはいけないかもしれませ  
んが、かといって何も無いというのはよくないかもしれないというスタンスでありまして、  
それはちょっとどういうふうな書き方にするかについては、ちょっとまたこれから工夫し  
ていきたいと思います。

部会長 でも原則的に両方を記載すべきものと考えられる。

委員 積算価格を求めます場合に、土地の再調達原価を求めますね。そのとき、土地残余法を適用するのです。その土地残余法は、建物及びその敷地の収益還元のものとは違うわけです。最有効使用の想定がそこで必要なのです。だから手法の適用で、必然的にそれは必要なのです、実は。

部会長 わかりました。ほかに御意見、御質問などございませんでしょうか。

それでは、本日提示されました各事項につきましては、おおむね委員の先生方の御意見も一致したようでございますので、本日の御議論を十分踏まえた上で、事務局におきまして不動産鑑定評価基準の改定方針の案の作成を進めるようお願いをいたしておきます。そのほか、時間の関係で御発言いただけなかった指摘事項などございましたら、追って事務局まで御連絡をいただければ幸いです。

それでは、積み残し事項の総整理についての議論はひとまず終了させていただきます。

今回はこれまでの審議の取りまとめといたしまして、基準改定にかかる基本的な方針を取りまとめた形での不動産鑑定評価基準の改定方針について御審議をいただき、部会として一応の取りまとめを行いたいと思っております。

### 3 . 閉 会

部会長 それでは、今後のスケジュールについては事務局から御報告をお願い申し上げます。

事務局 本日は活発な御議論、どうもありがとうございました。

次回ですが、部会長からお話がありましたように、これまでの議論の総括ということで、不動産鑑定評価基準の改定方針ということで御審議いただく予定でございます。よろしくお願いいいたします。

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した。

午後 12 時 00 分 閉会