

# 第12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3月25日（月）

場所：国土交通省土地・水資源局会議室（11F）

午後 2 時 0 2 分 開会

## 1 . 開 会

部会長 それでは、ただいまから第 1 2 回国土審議会土地政策分科会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、事務局よりの説明をいただきたいと思います。お願いいたします。

事務局 皆様方におかれましては、お忙しいところを御出席どうもありがとうございます。

本日 1 各の委員におかれては、所用のため御欠席と伺っております。それから 1 各の委員につきましては、御出席という連絡を受けておりますが、まだおいでになってないみたいですが、先に始めさせていただきたいと思います。

本日は、前回御案内のとおり、これまでの調査審議いただいた内容を集約した「不動産鑑定評価基準の改定方針」の取りまとめを行いたいと思っております。よろしく御審議方お願い申し上げます。

部会長 ありがとうございました。

## 2 . 議 事

### 「不動産鑑定評価基準の改定方針」について

部会長 それでは、議事に移りたいと思います。

本日の議題は、ただいま事務局より御説明をいただきましたとおり、「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まして、部会として最終的な意見集約といたしますか、取りまとめを諮りたいと思っております。それでは、事務局から資料の説明をお願いいたします。

事務局 それでは、資料 1 と資料 2 につきまして、御説明を申し上げたいと思います。

資料 1 でございますけれども、「不動産鑑定評価基準の改定に係る調査審議経過について」ということで、年末の改定骨子案、前回お取りまとめいただきました改定骨子案以降の審議状況について若干御紹介をしているところでございますが、改定骨子案は、平成 1

3年11月29日に開催されました第9回の部会におきまして取りまとめられまして、同年の12月6日の土地政策分科会にて報告され、了承されたところでございます。その後御案内のとおりパブリックコメントの手続を行いまして、別紙1に示すような意見が提出されたところでございます。別紙1につきましては前回御紹介したもので同様でございますので、説明については省かせていただきます。

不動産鑑定評価部会では、パブリックコメントで提出されました主要な意見への対応等について調査審議をしていただきまして、今回不動産鑑定評価基準の改定方針の取りまとめを行うものでございます。

なお、これまでの審議経過を別紙2につけてございますので、後ほど御確認等いただければと思います。

それでは、2ページをお開きいただきたいと思います。今回の不動産鑑定評価基準の改定方針でございますが、さきの改定骨子案に加えまして、中間報告以降の下記の内容に係る調査審議結果を新たに盛り込んだところでございます。今後この改定方針に沿った形で、基準本文及び留意事項等の改定作業を進めていくという段取りとさせていただきたいと考えております。

改定骨子案以降追加となった主な3点でございますが、初めに価格概念の明確化に関しましては、複合不動産の評価等における最有効使用の具体的な判定方法について御審議をいただきまして、一応の結論をいただいたというところでございます。

それから市場分析の重視につきましては、従前の地域分析、個別分析との違いの整理を行っていただきました。また市場分析を行う際の具体的な着眼点ですとか、具体的な分析方法についても御審議をいただいたところでございます。

次に、経済的・法的・物理的な物件精査の導入についてでございますが、これも前回部会におきましてかなり詳細に審議をいただきまして、不動産鑑定士が行う調査の考え方と、それから調査上明らかにすることができない事項が存する場合の対応を中心に御審議をいただいたところでございます。後ほど改定方針については説明をさせていただきます。

今後の予定でございますが、今後改定方針に沿って基準本文及び留意事項等の改定作業を進めてまいりまして、本年6月を目途に新基準の取りまとめを行っていきたいと考えております。その後半年程度の間、新基準に係る周知を行いまして、平成15年1月を目途に新基準を施行する予定とさせていただきたいと考えております。

それでは資料2に移っていただきまして、改定方針の具体的内容について御説明を申し

上げたいと思います。今回の取りまとめの趣旨でございますけれども、さきの改定骨子案におけます主な改定の対象となる部分から、さらに具体的な手法ですとかいろいろな実務における適用等について御審議いただいた結果を盛り込んだという趣旨でございます。そのため、斜め字体の下線部分で、改定骨子案からの変更部分を表示しておりますので、御参照いただきたいと思います。

初めに一つ目の論点でございますが、新たな評価ニーズに対応した価格概念の明確化についてでございます。この論点につきましての改定の趣旨でありますけれども、(1)として鑑定評価における中心的な価格概念である「正常価格」について、しばしば定義があいまいに解釈される傾向があることから、不動産市場の特殊性を踏まえ、その定義を明確化するということ。

(2)といたしまして、鑑定評価に対するニーズの多様化・高度化に伴い、社会的要請から正常価格と乖離する条件下での経済価値を求められるケースが増加しているということから、こうした評価ニーズに対応する価格概念について整理をするということ。

さらに(3)として、これがここ2回の部会において御審議いただいた内容ですが、最も有効使用の概念について明確化するということの3点が、趣旨であったところでございます。

続きまして、改定の方針でございますが、(1)、(2)とございますが、これは前回改定骨子と変わってございません。正常価格の定義の明確化ということで、新たな定義としてやや詳細な書きぶりとしたというところでございます。

それから(2)としまして、現行の特定価格の概念整理及び定義の明確化ということで、新たな特定価格の定義を明確化するとともに、現行の定義の中でいわゆる非市場価値の部分のところを「特殊価格」として新設しまして、その定義づけもあわせて行ったところでございます。

その新旧の対応関係が、2ページに示してございますけれども、これも改定骨子案のときと変わってございませんが、正常価格については定義を現行のものから明確化したということ。限定価格については変更なしでございます。

特定価格でございますが、先ほど申し上げた現行の定義の前半部分を除く後段の部分、として「依頼目的及び条件により一般的な市場性を考慮することが適当でない不動産の経済価値を適正に表示する価格」、この部分を新たな特定価格として再定義しまして、定義をより明確化したという趣旨でございます。

続きまして、3ページをお開きいただきたいと思います。先ほど御紹介した正常価格の定義の中で、現実の社会経済情勢のもとで合理的と考えられる条件を満たす市場の条件ということで、いわゆる正常価格の成立要件としまして（イ）、（ロ）、（ハ）とごさいますけれども、改定骨子案のときにお取りまとめいただいたようなこうした内容を充足することを正常価格の要件としていこうということで、御審議をいただいたところでございます。

それから2ですが、特定価格を求める場合の例といたしまして、3種類、流動化法、投信法の評価目的のものと評価、それから民事再生法に基づく評価目的のもとで、早期売却を前提とした価格を求める場合、それから会社更生法または民事再生法に基づく評価目的のもとで、事業の継続を前提とした価格を求める場合と、この3種類について例示を挙げていただいたところでございます。

3でございますが、特殊価格を求める場合の例といたしまして、文化財の指定を受けた建物もしくは宗教建築物及び現況による管理を継続する公共公益施設の用に供される不動産の保存等に主眼を置いた評価を行う場合ということで、お取りまとめをいただいたところです。

続きまして（3）でございますが、今回新しく御議論いただいた論点としまして、最有効使用の概念の明確化とございます。

一つ目の ですが、最有効使用の概念について、通常は土地に関するものとしてとらえられてきた傾向が強いということですが、複合不動産についても観念すべきことを明確化するということでございます。あわせて、複合不動産評価において最有効使用を判定する場合には、鑑定評価報告書におきまして更地としての最有効使用と複合不動産としての最有効使用の両者を併記してはどうかということで、前回御審議をいただいたところでございます。

また、最有効使用の判定に当たっては、将来の予測をも踏まえて動的に把握をしていこうということを今回打ち出しておりまして、それを明確化したところでございます。ただし前回御審議いただきましたけれども、余りにもかけ離れた予測となってしまうはいけないということで、あくまでも予測の限界の範囲の中で、合理的・客観的な予測が可能な範囲で行うことに留意をしていく。こういったことを今後文章化の段階で十分留意をしていきたいと考えております。

それから4ページでございますが、その他留意事項等において明確化する事項というこ

とで、特定価格及び特殊価格を求めた場合には、評価目的及び評価上の制約条件等を鑑定評価報告書において明らかにするという。さらに、これは具体的には5ページをござらんいただきたいのですが、最有効使用の判定と記載の具体例について、これも前回御審議いただいたところでございますけれども、具体のケースを留意事項等に挙げていこうというところで整理をいたしました。

5ページでございますけれども、一覧表のような形になっておりまして、ケース1の場合には土地として見た場合の最有効使用と、それから複合不動産として見た場合の最有効使用が異なる場合の例示をお示ししてございます。これは前回お示ししまして、やや実務の現場とかけ離れた例示となっておりますので、ワーキンググループのコアメンバー等で議論いたしまして、現実味がわくような例示とさせていただきました。

具体的に申しますと、土地としての最有効使用が高層店舗地の場合に、一つが取り壊し最有効使用というのがあるわけですが、現状が低層店舗であるが、取り壊して高層店舗として使用することが最有効使用の場合。それから用途変更でございますが、これが前回御指摘をいただきまして、やや実務の現場からはまれな例ではないかということなのですが、今回建物ごとの用途を変換するという例示を掲げてございます。すなわち、現状は中層事務所であるが、これを共用部分を改築して中層店舗として使用するというようなケースを想定する場合を掲げてございます。

それから右の欄で、現状の建物の改変を行わないというところですが、現状は中層店舗であり、現状どおり使用することが最有効使用という判定をされる場合もある。すなわち費用対便益、それを勘案して決定していくということでございます。

それからケース2でございますが、対象不動産にかかる価格形成要因の大きな変動が見込まれる場合の判定例としまして、例えばの例として戸建住宅地で至近に鉄道新駅が開業することが予定されているといったような場合でございますが、現状の用途にもし駅がななかりせば、戸建住宅が最有効使用の場合でございますけれども、これが将来における鉄道新駅の開業が、例えば2年後に開業するということが明らかになったという状況下では、当面は駐車場の敷地として使用し、2年後の駅開業後は低層店舗地として使用することが最有効使用、こうした判定を行うこともあるのではないかといたしたようなところでございます。駐車場敷地の間は、あくまで暫定的な利用ですが、大きな地域要因の変動後は本来の最有効使用の姿になる。こうした時間軸で見て動的に判定するような例示でございます。

なお にも書いてございますけれども、この将来における価格形成要因の変動と申しますのは、今回例として挙げていますのは更地の例ですが、複合不動産についても当然考慮するものであるというところは留意をしていきたいと思っております。

続きまして、第2の論点でございますが、収益還元法の体系的整理についてでございます。これの改定の趣旨ですが、これも改定骨子案と同様でございますけれども、現在DCF法が位置づけられてないということから、改定の方針としては直接還元法とDCF法の2本立てとして整理をしていこうということでお取りまとめをいただきました。基本的な式はこちらに記載のとおりでございますまして、これは特に変更はしてございません。

続きまして7ページ目でございますけれども、直接還元法とDCF法の適用のあり方に関する整理でございますが、鑑定評価実務における直接還元法とDCF法の具体的な適用について下記のように整理をするということで、(イ)、(ロ)、(ハ)とございますけれども、いわゆる流動化法、投信法に基づく評価目的での評価におきましては、DCF法が適用必須であろうということで、整理をいただきました。これは現状の実務指針でも必須とするとされているところでございまして、この場合検証のため直接還元法も併用することが適用とされているところでございます。

それから(ロ)でございますが、上記以外の方法による不動産の証券化にかかる評価等で、収益性を通常の場合より厳密に反映させることが求められる鑑定評価の場合には、DCF法の適用を原則としようということで、この場合も検証のため同様に直接還元法も併用することが適当ということで整理をいただきました。

それから(ハ)のケースですが、その他の不動産鑑定評価の場合。不動産鑑定士等が両者を適切に選択し、または必要に応じ併用するというところでございます。

なおパブリックコメントにおきまして(イ)、(ロ)、(ハ)の順番を入れかえた方がよろしいのではないかという意見もいただきましたけれども、これは文章化の段階で前後の文脈も踏まえながら考えていきたいと思っております。

続きまして、(3)でございます。還元利回り及び割引率の性格及び求め方の明確化についてでございます。これにつきましても改定骨子案の段階とほぼ同様でございますが、パブリックコメントの結果を踏まえまして の割引率の記載でございます。一部変更をさせていただきます。この下線の部分、「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」というところをパブリックコメントの結果を踏まえまして部会でも御審議の結果このとおり変更させていただきました。

続きまして下の・ですが、還元利回りと割引率の具体的な求め方の観点、例えば取引事例との比較から求める方法とか、あるいは対象不動産の資産構成から求める方法といったような観点については、基準の本文において明確化していこうというところを今回新しく入れております。

その他留意事項等において明確化する事項といたしまして、これは前半の部会でも多くの委員の方々から御指摘をいただいたところなのですが、直接還元法における純収益の求め方には、複数の期間の純収益の変動を標準化する場合があるということ。さらにDCF法の適用に当たっては、収益等の将来見通しですとか、割引率の査定にかかる十分な検証を行うということで、かなりDCF法の適用は予測がぶれやすい、結果もぶれてくる可能性が高いという危険をはらんでいるということで、そのあたりについては十分注意を喚起していこうというところでございます。

の二つ目ですが、還元利回り及び割引率の具体的な求め方、それから用いるデータ、その適用方法等については、留意事項等で整理をしていく。現在も収益還元法の具体的な算式等は留意事項に入っておりますので、そちらに合わせまして整理をしていこうというところでございます。

続きまして、8ページをお開きください。8ページは市場分析の重視の観点でございますが、これにつきましては前々会の部会におきましてかなり詳細な事例を取り上げて御審議をいただいたところでございます。これの改定の趣旨ですが、近年、不動産市場が収益性を重視した実需中心の取引へと構造的に変化していることにより、単に近隣地域との関係のみならず、より広域的な市場動向の影響を受けて、用途決定や価格形成が行われる傾向が強まっているという認識のもと、このため現行基準において必ずしも明確に記載されていない市場分析の位置づけを明確化し、その内容を鑑定評価報告書に記載すべきことを明記するというところが趣旨でございます。

これの改定の方針でございますけれども、まず(1)といたしまして、市場分析の位置づけの明確化がございまして、の論点、地域分析・個別分析の着眼点の明確化でございますが、これは改定骨子案の段階では表題部だけ挙げていただいていたのでございますけれども、その後の御審議を踏まえまして今回下線部分を追加をいたしております。

具体的に四角の中を見ていただきますと、地域分析のプロセスにおきまして、ア)の場合、個別の用途に応じた同一需給圏判定のプロセスにおきまして、対象不動産に係る需要者の立場から見て代替、競争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と

いうところを、新しく加えたところでございます。

それからイ)のところですが、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、競争関係等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、類似不動産の存する範囲は、必ずしも近隣地域や類似地域の中に存するものだけではないということで、直接的に地域を構成しないと申しますか、直接的に比較対象になるものについては、比較を行っていきこうという姿勢をここで示したところでございます。

ウ)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でございますが、売買・賃貸市場における典型的な市場参加者の層を把握し、市場参加者の市場における行動ですとか価値判断の基準を分析していきこうというところを、新たに盛り込んでございます。

9ページでございますが、個別分析のプロセスにおきまして、ここも新しく御審議を踏まえて加えたところでございますが、標準的使用と最有効使用とは異なることがあり得るということを念頭に置きながら、次に掲げる観点から分析を行い、最有効使用を的確に判定すべきことを明確化しようということで、ア)といたしまして対象不動産と代替、競争等の関係にある類似不動産と比べた優劣ですとか、競争力の程度を反映していきこうということ。さらにイ)としまして、対象不動産に係る典型的な需要者の行動を見ていきこうということ。ウ)といたしまして、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。こうしたものを総合的に勘案しながら、最有効使用を的確に判定していきこうということを基準において明確化してくという方向でございます。

それから地域分析及び個別分析に共通する内容でございますが、標準的使用または最有効使用として複数の用途の可能性が考えられる場合においては、それぞれのケースに照応したケース分析を行った上で判定を行うということで、これは改定骨子案と変えてございません。

でございますが、市場分析の結果の反映ということで、このところは新しく今回改定方針において加えたところでございます。市場分析をしてみるということは一つの前進でございますけれども、その結果を的確に評価に反映していくということをもちまして、初めて成果となるという観点でございますが、それぞれ市場分析を行った結果を活用すべき場合の代表例として、四角囲いの中でございますけれども、各鑑定評価の手法の適用におけます、例えば収益還元法でございますましたら利回りの決定ですとか、あるいは取引事例

比較法でございましたら格差率の判定ですとか、原価法においては減価率の判定。こうしたところに生かしていくということでございます。それからエ)としまして、各試算価格または試算賃料の適切な調整というところに、市場分析の結果を踏まえてそれぞれの試算価格のウエートづけを行っていくというべきことを位置づけていこうというところがございます。

それから(2)で鑑定評価報告書への記載というところですが、市場分析に係る下記の内容、次のページにわたっておりますが、鑑定評価報告書において何らかの言及が必要であり、留意事項において記載すべき項目を明記していこうというところがございます。

10ページでございますが、先ほど申し述べました地域分析、個別分析、それから試算価格、試算賃料の調整プロセス、あと手法の適用のプロセス、各プロセスでどのように判定を行ったかというところを書いていこうというところがございますけれども、これは前回の部会におきまして委員から御指摘をいただきまして、かなり都市部と地方部では書く分量が異なるのではないかと。地方の不動産ではなかなか詳細に書くのが難しいという御指摘をいただいたところなのですが、分量に差が出るということはいた仕方ないといいたしましても、これに掲げました観点につきましては最低でも一言は触れるといったような方向ではどうかということで、今回も御提案させていただきました。

その他留意事項等において明確化する事項としまして、これも前回の部会におきまして委員から御指摘をいただいたところなのですが、複合不動産の市場分析に際しましては、土地・建物一体としての市場性を重視すべきことを明確化していこうというところで、留意事項等において書いていこうと思っております。

それから11ページ目でございますが、市場分析のイメージ図でございます。これは改定骨子案のときから大幅に変えておりまして、前々回の部会でお示したものと同様でございますけれども、これは今御説明申し上げました市場分析の流れをトレースしたものでございますので、説明については省略をさせていただきます。

続きまして12ページでございますが、3方式を等しく尊重して試算価格または試算賃料を調整するという考え方の再検討についてでございますが、この論点につきましては改定骨子案から特段変更は加えてございません。改めて確認のため簡単に御説明いたしますと、改定の趣旨といたしまして、現行基準では試算価格等の調整についてはその意義が明らかでなく、また調整の手順にかかる具体的な着眼点についても必ずしも明確ではないことから、鑑定評価の3方式はそれぞれ独立して関連性がないとか、あるいは各試算価格ま

たは試算賃料は等しくウエートづけが行われるべきとの印象を与えかねないというところがございます。このためそれぞれの意義及び着眼点について明確化していこうというところが趣旨であったわけでございます。

これについての改定の方針でございますが、試算価格または試算賃料の調整の意義の明確化ということで、  
、  
でございますけれども、それぞれの再吟味とそれから説得力に係る判断を行っていくというところをもちまして、その意義としたいというところがございます。

それから(2)でございますが、試算価格または試算賃料の調整の着眼点としまして、次のような留意点を追加するというところですが、  
として、再吟味の観点からは、それぞれの各手法の共通する項目に関する判断相互の整合性。例えば収益還元法と取引事例比較法とで論理不整合が生じていないかとか、そういった観点からチェックをすべきであろうということでございます。それから  
としまして、それぞれ各試算価格等が有する説得力に係る判断の観点としまして、対象不動産の価格形成要因に係る市場分析の結果を反映していこうということ。さらに手法の適用において採用した資料の特性及び限界ということで、当然のことながら用いるデータが少なければ、その手法についての規範性は落ちるというところを的確に反映していくというところがございます。

それから(3)として、鑑定評価報告書への記載ということで、それぞれの調整プロセスを明記していくというところがございます。

以上の方向性を御審議をいただきまして、改定骨子案段階でお取りまとめいただいたところがございます。これはこのまま改定方針とさせていただきたいと思っています。

続きまして13ページでございますが、物件精査の観点でございます。これの改定の趣旨でございますけれども、一つ目の  
は改定骨子案のときと同様でございます。物件精査の必要なケースがあらわれてきているという状況を述べておりますけれども、実務上の対応にばらつきが見られるというところが、問題認識としてあったというところがございます。

それから二つ目の  
で、地中の状況ですとか建物に関する事項等、従来必ずしも十分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明らかにすることができない事項が存する場合には、鑑定士による調査範囲を明確化した上で、必要な詳細調査を実施すべきことを明記するというところを趣旨として整理をいたしました。

この観点にかかわりましての改定の方針でございますが、ここは改定骨子案の段階では表題部分の主だったところしか記載がなかったのをごさいますけれども、今回改めて整理をいたしまして、(1)としまして物件調査に係る項目の整理としまして、鑑定評価における物件調査について、現行基準に位置づけのあるものに追加する調査項目を整理し明確化するというので、下の・にもございますが、複合不動産の評価に対応する建物の構造ですとか仕様に係る詳細な事項についても、この価格形成要因としてみたいこうということ。それから土壤汚染等を含む環境ですとか地下埋設物等に係る事項等についても、要因として新しく列挙をしてみたいこうという方向づけでございます。

(2)でございますが、鑑定士が行う調査の考え方でございます。これは前回部会資料と同様でございますけれども、鑑定士の責務としてすべての物件に共通して行うべき調査とは、実査ですとか聴聞、公的資料の確認等により通常実施できる範囲のものであるということでありまして、これにつきましては不動産の価格形成に影響を与える要因を対象としまして、一般に専門家として注意義務をつくしたと認められる程度であることが必要であろうということをお示ししてございます。

それから(3)でございますが、(2)の調査の結果明らかにすることができない事項が存する場合の考え方ということで、まず一つ目の対応として、他の分野の専門家による調査資料の活用ということでございますが、鑑定士の調査能力の範囲外にあるとか、または一定の調査はできるが価格形成に重大な影響を与える内容(個別的要因)が明らかでないような場合には、原則として他分野の専門家等への外部委託等を通じ詳細内容を把握し、評価に反映させることが必要ということで位置づけております。この専門家等への外部委託等の中には、鑑定士自身が再精査を行ってリスク等、例えば周辺に類似事例があるとかそういうものであれば、減価率等を把握して評価に織り込むというものも含んでいるものでございます。

ただし書きのところですが、一定の条件を付加して評価を行うことが可能である場合、または鑑定士の再精査によるリスクの把握を通じ、当該要因について評価への反映が可能である場合にはこの限りではないということでございます。

次に、一定の条件を付加して評価を行うことが可能である場合の整理を次のページで行ってございますけれども、でございますが、評価上の条件を付加しての評価というところでございます。ある要因について、一定の状態を想定するという評価上の条件を付加する際には、従来どおり実現性・合法性・第三者の利益が保護されるという3要件の充足が

必要であろうというところで、前回の部会でのお取りまとめとおりでございます。

その際、条件を付加するに当たっては実現性の観点から、少なくとも依頼者との間で当該条件の付加に係る依頼契約上の合意があり、その履行に確実性が認められることが必要であろうというところでございます。

次の・ですが、不特定多数者の利益に影響を及ぼす評価、例えば投資ファンドの評価ですとか抵当証券の担保不動産に係る評価については、そのまま価格がひとり歩きをして金融商品に使われてしまうという危険性をはらんでいることから、一般に条件を付加することは適切ではないということで整理を行いたいというところでございます。

それから下の のところですが、ある要因に係る一般的な定義すら明確でない場合、例えばうわさですとか科学的な根拠がないものですとか、そういったような場合、または不動産鑑定士の通常の調査において要因の存否すら確認できない場合、この場合には括弧書きの中で、法令等に基づく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を除く。例えば今国会で審議されています土壌汚染対策法等の場合は除かれますけれども、こういう場合におきましてそれが価格形成に重大な影響を与えることがないと認められるときには、当該要因を価格形成要因から除外して評価することも可ということで整理をいたしたいと思います。ここで「可」というところでございますけれども、もちろんそれ以上踏み込んで評価をする方を妨げるということではないという趣旨で、最低限こういった対応も可とするという趣旨でございます。

続きまして(4)ですか、鑑定評価報告書への記載でございますけれども、物件調査の範囲及び内容、また調査上明らかにすることができない事項がある場合における評価上の取り扱いを報告書に明記するという。それから、いずれの場合も条件を付加して評価を行う際には、実施した調査の範囲及び内容と、それから条件を付加することを妥当と判断した根拠、先ほどの3要件に照らして妥当と判断した根拠を明確に記載してはどうかということで、今回取り上げてございます。

続いて、その他留意事項等で明確化する事項でございますが、調査項目の具体的内容や不動産鑑定士等の能力の範囲に係るメルクマールを明確にするということで、改定骨子案の段階での宿題がございましたので、ここで対応としまして、基準に追加する調査項目のうち、建物の構造や仕様に係る詳細事項、例えばチェックリスト形式で調査の概要がわかるとか、あるいは土壌汚染対策法案に基づく各手続の段階を踏まえた評価の基本的考え方、こういったものを今後留意事項をつくっていく中で明確に記載をしていこうというところ

で考えてございます。

それから15ページでございますが、鑑定評価において調査上明らかにすることができない事項が存する場合の対応というところですが、今御説明しました内容をトレースしたものでございまして、基本的に鑑定士による通常の調査の範囲で価格形成に重大な影響を与える可能性がある要因が存するが、その具体的内容を明らかにすることができない場合の対応として、条件をつけての評価か、あるいは条件を付加することが認められない場合には、詳細な調査を行うことが必要な場合等の評価ということで、その中でも鑑定士自身がみずから再精査して、周辺類似事例等から減価率等のリスクを把握した上で評価に反映できる場合と、それから他分野の専門家に外注を要する分野というのがあるであろうというような流れを示したものでございます。

以上、簡単ではございますが、資料の御説明にかえさせていただきます。

部会長 それでは、ただいまの説明に関しまして、御質問あるいは御意見などございましたらお願いをいたしたいと思いますが、委員いかがでしょう。

委員 7ページで、前にちょっと意見を言わなかったのですけれども、利回りのところですが、還元利回りと割引率、間違いはないと思うのですけれども、一般に読みが難しいかなという気がちょっとしてまして、何か利回りと割引率の関係をちょっときちっと示した方がいいのかなと。割引率のところでは不確実性の考慮について収益の見通しについて考慮されたものというのは、恐らく分子で処理したリスクということだと思いののですけれども、これは間違いのないのですけれども、何か文章で普通読み切れるかなと。この後テキストか何がきちっとしていればいいとは思いののですけれども、その辺がちょっと気になったかなということです。

それから8ページ目では、ちょっとこれも意見を言わなかったことなのでは、一つは典型的な市場参加者で売り手、買い手と需要者、供給者だけ挙がっていますけれども、例えばブローカーとかエージェント、どのようなマーケットかを判断する上でブローカーが登場しているのかエージェントみたいなものでバイヤーズ・エージェントとかセラーズ・エージェントといったような仲介者のものも、マーケットを判断する上では結構重要、主体が探索するのにどれぐらい時間がかかるだろうかとか、そういうのを判断する上でも重要なので、そういったものも入れておいた方がいいかなというような気がします。

それから、これもどこに入れるということじゃないんですけれども、多分イ)の需給動

向のところでは反映しているのだと思うのですが、前もちょっとこれは言ったかもしれないです。多分需給動向のところを読むということだと思うのですが、やはり物的な条件だけ整っていても、隣に百貨店が建っていても、そのマーケットで1軒しか百貨店が適切じゃない場合には、全く同じ画地条件でも百貨店は建たない。それは競争関係ですけれども、そういうのも多分需給動向の中に入っているのかなと思うのですが、そういったような、物の調査だけではなくて、物的な調査だけではなくて需要を含めた需要量の調査ですね。東京みたいなところは比較的いいのですけれども、地方だと一つ大きなオフィスビルができてしまうと、需給条件が随分変わってしまって、次にオフィスビルを建てようとするときは全然建てられないという判断をせざるを得ないときがあるわけですね。そういうのも、これでいいのだと思うのですが、そういう感じの市場分析というのも結構重要な気がしました。これは意見です。

まだほかにはちょっと気がついてないので、とりあえず。

部会長 わかりました。7ページの利回りと割引率との関係においてですけれども、一般の理解するのが難しいのではないかとということで、事務局、この7ページの下の・が一つあって、還元利回り及び割引率の具体的な求め方の観点については、基準において明確化するということで、この辺で何か今の委員の御意見はくみ取れるのではないかなと思います。

委員 数式かなんかがこうあって、還元利回りってこうなるんだよとか、割引率というのはこれなんだよという関係が明確に示されていれば、簡単なもので、還元利回りは元本開発の関係をある単年度で切ってみたやつですから、その中に情報がいろいろ含まれてしまっていますけれども、割引率は比較的そういった情報は少なくて、期待収益率的なものですけれども、そういった関係をきっちり、今鑑定士の人が還元利回りと割引率を混同するという人は少なくなっていると思うのですが、以前は結構多かったのですよね。還元利回りと割引率の関係をよく理解してないとか、多かったのです。何か数式みたいなものでちょっと示したりとか、見通しにおいて考慮されたという、分子で考慮する場合と分母で考慮する場合、リスク調整割引率を使う方法とリスク中立確率を使ってリスクを分子で処理する方法とあるのですが、その中間もあるとかということかもしれないのですが、その辺は何かどこかで言うておかないと、何となくわからないかなというのが。

部会長 これから先の文章化の作業の段階で、委員のお考えも何らか作業部会の方でお考えをいただけたらと思いますが。

委員 これが間違いだということではないですけれども。

部会長 それから市場分析のところの仲介業者ですね。

委員 どういう形で登場している、商業地か住宅地によって、それで決まっているよと言えいいのですけれども、もし今後、今、日本では少ないけれども今後バイヤーズ・エージェンドみたいなのが出てくるマーケットが出てきたら、こういうところがここではこういうというのがあれば。

部会長 それと需要量の調査ということですね。

委員 これも需給の動向というところで広く見れば入っているのかなという気もするけれども。

部会長 市場分析の文章化のところ、またそれもくみ取っていただけだと思います。委員、御意見を賜ればと思いますが。

委員 一つだけ、今先ほどの還元率と割引率なのですが、よく金融の場合ですと国債の利回りを、ここで言うと還元利回りになるのでしょうか、そういう形で考えてディスカウントバリューを出すのですけれども、ここではそういうある程度具体的なことまで考えていらっしゃるのでしょうか。

部会長 事務局。

事務局 これは、割引率の中のいわゆる積上法と言われるものの中で、リスクフリーレートとして国債利回りが使われているというのが実態でございますけれども、そうした具体的な求め方につきましては留意事項というところで整理をしていきたいと考えております。

委員 今国債のことが少しあったのですが、国債でも何年物の国債かとか流通利回りか発行利回りとかいろいろあると思いますので、そのあたりも本当は少しずつ違うと思いますので、不動産の考え方から恐らく長期の国債、超長期の国債の方がいいと思いますので、その点だけ脚注でもつけておいていただければと思います。

部会長 委員。

委員 特段ございません。

部会長 それでは、委員いかがですか。

委員 14ページの なのですけれども、「ある要因に係る一般的な定義すら明確でない場合」というのは、具体的に例えばどんな状況なのかということをやっと御質問したいのと、その後、その場合、「又は「不動産鑑定士の通常の調査において要因の存否す

ら確認できない場合」、その「場合においてそれが価格形成に重大な影響を与えることがないと認められるとき」とあるのですけれども、例えばその存否すら確認できないで「重大な影響を与えることがないと認められとき」というのは、読み方がちょっとわからないのですけれども、その辺ちょっと御質問したいのですけれども。

部会長 事務局、この14ページの の文章のところですか。

事務局 まず一般的な定義すら明確でない場合の例ですが、うわさの段階ですとか科学的根拠が明確でないようなもの、例えば電磁波の影響がどう出ているかとか、あるいは環境基準がない段階での環境負荷の要因ですとか、そういったものが考えられるのではないかとこのところございまして、そういうものを定義すら明確でないものを価格形成要因としてとらえて事実関係を探究するような調査していくというのは、そもそも無理であろうというところの整理でございます。

それから、通常の調査の範囲において要因の存否から確認できない場合でございますが、ここはさきに整理をしました土壤汚染との関係で御紹介をいたしますと、本日おつけしました参考資料の15ページをお開きいただきたいと思うのですが、これは土壤汚染対策法の各ステップに応じた判明している状況ごとの評価の考え方を前回整理いただいたところなのですが、通常の調査において要因の存否すら確認できない場合としまして、まずAの段階で有害物質使用特定施設ではない。さらに過去のそういった特定施設であったという情報がないような場合は、これは汚染がないということで、この場合には価格に重大な影響を与えることがないとされるからこそこうなるのであろうというところございまして、さらにそういった過去に情報がある場合でも、調査命令が出てない場合。この場合では健康被害のおそれのある状況にないとして価格形成要因から除外する対応も可というところで、まさに要否を確認できないのですが、恐らくと申しますか、法令上はそういった整理がされているので、価格に重大な影響を与えることがないであろうという判断をしてもよろしいのではないかとこの整理でございます。

部会長 委員、よろしいですか。

委員 あと要望と申しますか、今後周知していく段階で、理論と実務を結びつけられるように、いろんな例示であるとかいろんな具体的なものを明示していただきたいなと、そんなふうに思います。以上でございます。

部会長 わかりました。では、委員。

委員 今委員のおっしゃったことに近いのですけれども、汚染が一応ある。法によって

除却措置の予定がされているあるいは命令がされているときにおいては、これが評価上この要因を考慮外とするということはまずいわけですね。除却されたものとしてという条件はつけられるのでしょうか。その辺のところをちょっと、もう一度確認みたいな話なのですが、お聞きしたいのですが。

部会長 どうでしょうか。

事務局 汚染があることが判明した場合でも、条件付加の3要件から見てそれがクリアされるという確実性、実現性・合法性、それから第三者利益の保護という要件を満たすのであれば、それが除却されたものと、価格時点において除却されたものとしてという条件がつけられるという整理でございます。

委員 その場合、法に要求している除却という程度でよろしいわけですね。いろんな形態がありますよね、囲いをしてしまうとか、土を盛って、何かコンクリートで盛るとか、そういうことを含めた除却という解釈でいいのですか。法の要求している除却に、その除却されたものとしてというのは、全くなくなってしまいうのでなくて、一応法で要求している除却の範囲内で除却されたものとしてと考えればいいわけですか。

事務局 基本的にはそのようになると思うのですが、ただ所有者が予定しているものでないと、なかなか実現性というのが担保できないであろうということで、あくまで所有者の予定する除却措置のバリエーションと申しますか、その中で判定ということになるかと思えます。

委員 というのは、例のシンク・スティグマとか何か、その段階ではありますよね。例えば考慮外とするということであれば、もう割と実務上やりやすいと思うのですけれども、除却されたものとしてという条件をつけて、なおかつスティグマが発生するという感じの状況になるわけですね。それはどんなような考えなのでしょう。

事務局 ここでの整理ですが、あくまで物的な状況がどうか、土壤汚染の物的な状況に着目した整理でございまして、スティグマにつきましては個々に市場にあらわれている取引事例等から類推して、鑑定士さんの判断で織り込むか織り込まないかを御判断だということだと思えます。

委員 すると、ちょっとくどいようですが、スティグマは一応見ると、こういうことですね。

事務局 見ると申しますか、それは判断事項。

委員 あると判断したとすれば、考慮外ではないと、こういうことですね。除却したも

のとして考慮するということになるわけですね。そこに残るものがあつたら、それはやはり見なければいけないと、こういうことですね。

事務局 それは、まさに専門家の目から見た判断ということだと思ひまして、結果的にスティグマはないということになるかも知れませんが、非常に大きなスティグマがあるという場合もあろうかと思ひます。

委員 例へば先ほどの3要件の中に、第三者の利益の保護とかそういう問題があると思うので、例へば証券かなんかの場合は一般の方が見られるので、ミスリードするとかそういうおそれがあるわけですが、先ほどの両者の合意程度で済むようなものであれば、とりあへず汚染がないものとして見て、後で依頼をした人は別にそういう専門家に頼んで、費用はどのくらいかかると。それで差し引きながらいろいろ計画を立てるといふことがあつると思うのです。そのような場合、考慮外として評価するといふことは、やはり基準上は不当である、こういうようなことになりませんか。

事務局 いえ、依頼者の方でそのように事後的に浄化をするといふ契約が既になされていふとか、その履行が確実である、事業遂行能力なり資金力もあるといふことが確認できる場合には、通常の3要件に照らして、3要件に適するかどうかといふことの結果だと思ひますので、全くできないといふことではないと思ひますが。

委員 そういう場合、考慮外といふことでもいいのですか。要するに第三者を介するおそれがないとすれば。

事務局 考慮外と申しますか、価格時点においてクリアされているものとしてといふ条件になろうかと思ひますけれども。

部会長 あくまでも、それは3要件を満たすといふ前提で付加条件をつけられるといふことだと思ひますけれども、ないものとしてといふ。

委員 要するに、相手はよくわかつていて、値段だけひとり歩きするといふのはまずいと思ひますけれども、一応合理的で合法性があつて、かつ第三者を介さないといふことが担保できれば、考慮外としてもいいといふことですよ。

事務局 3要件の観点から、そういうことが妥当性が認められれば、条件をつけるといふことは従前どおりといふところかと思ひます。

委員 あと、非常に初歩的なことなわけですが、この留意事項と基準本文といふのは、扱ひ上は何ら変わらないわけですね。文書の構成上、注釈みたいな感じでこの留意事項がついていふだけで。従来、例へば基準本文は改定しにくいけれども、留意事項はある

程度その事態に合わせて改定が比較的容易だと、そういう話が出たことがあるのですが、そういうことではなくて対等なわけですね、ものとしては。改正とかそういうものについて。

事務局 例えば法律をつくったとき、政令でもいいのですけれども、その施行通達を發出しまして、この具体的解釈はこうなのだぞということをよりわかりやすいようにすることはございます。その場合に、通達で言っていることと違うことが行われた場合に、それは効力としてどうなのだろうかということが問題になりますが、基本的にはあくまでも法律の具体的解釈を示したということでございますので、法律に違反しているということについては変わらないという効果を持つのだろうと思います。

もう一つ、これは今まさに委員がおっしゃられましたけれども、より変わりやすい項目というのがございます。そういったものについては、確かに法律改正するというのは1年がかりの作業になりますので、より変化が激しい項目については、私が申しました通達、この場合で言うと留意事項の方で対応していくということが基本になると思います。そういう位置づけを留意事項で与えているということでございます。

部会長 結局基準本文と留意事項とは同じ効果であると考えて、留意事項については経済的な変化などに対応して変えることがある、そういう理解でよろしいわけですね。わかりました。

ではほかに、委員よろしいですか。では、委員お願いします。

委員 それでは、まず今の委員の話ですけれども、スティグマと除去されたものとしてというのを別に考えるべきではないかと思うのですね。そうしますと、スティグマを考慮外としてという条件設定が許されるかどうかという問題ではないでしょうか。除去コストとスティグマをまた別なものとして考えるというのはできますね。そういうような感じが、私はいたしました。

委員 スティグマはマーケットが判断するから、余り考慮外にできないのではないですか。マーケット的に調査してもわからないけれども、スティグマとしてマーケットが判断して値段を下げてしまっているということがありますので。

委員 マーケット自体がスティグマを考慮して、実際の経済価値よりも低く売買されるわけで、それが今相場になっている。

委員 事例でやった場合には、明らかにスティグマ部分下がった事例が出てきてしまいますから。

委員 それを考慮外とできるか、としてという条件設定が許されるかどうかの問題ではないかという気が、お話を聞きながらしていたのですけれども。

部会長 委員はどういったお考えでしたっけ。スティグマはあるんだけど、それは例えば依頼者、所有者が必ず除去するという、そういう前提条件があるならば、3要件に照らしてみても合理的だからないものとして評価できるのではないかという、そういう御質問だったと思うのですけれども。

委員 私の理解は、3要件を満たしていれば一応考慮外としてもいいのではないかと、うお答えと解釈したのですけれども。

事務局 まず我々事務局の整理といたしまして、今委員の方から御指摘がありましたように、スティグマというものと物理的な状態という事実をどう扱うというのとは違うのではないかということから、出発をしております。そういった事実については、一定の確実性があるならば、事実が変わるということは、これはございます。それを全く無視するわけにはいかないなということで、3つの条件が確認できるならば、それは事実が変わるという前提で扱っていいじゃないかというふうに整理をいたしました。ただ難しいのは、スティグマというのがちゃんと事実をとらえて出てくるものではないので、どういう事実の状態にあらうとも、もしかすると前の事実を念頭に置いて出ているスティグマかもしれないし、全然当てずっぽうの根拠のないスティグマかもしれません。したがって、事実からスティグマがこうなのだ、扱いがこうなのだというふうに決めていくというのは、これは無理なのではないかという判断をいたしました。ではどうするのだと。世の中に単にうわさで済まされるものと、うわさなのだけれどもとても無視できないものがある。これはそういうことだと思うので、そのとても無視できないようなうわさについては、まさに先ほど言ったように事実からもう説き起こせないものですから、個々のケースに応じて、そういったうわさに基づいているんな価格形成要因が変化しているということを鑑定士さんが判断されるならば、それはきちんと評価の過程で取り入れていくのであろう、あるいは逆にもうこれはうわさにすぎないという御判断ならば、それは取り入れなくていい。そういう整理なのかなというふうにいたしましたところですよ。

委員 もう一つは、3ページでございますが、きょうは骨子の最後でございますので、この骨子については当然賛成でございます。了解という前提の上で、細かい点でございますが、3ページの特定期格を求める場合の例というのがございます。この中に事業の継続を前提とする場合に「会社更生法」とありますね。現在会社更生法は改定作業中ござい

まして、御存じのとおり今月いっぱいが期限になっておりまして、改正案についてのパブリックコメントがなされております。これを見ますと、御存じだと思いますけれども、会社更生法手続開始決定時におきまして、決定後遅滞なく行う財産の評価というのがございます。これが現在事業を継続するものとしてという評価で、不動産鑑定士が評価人に任命されまして鑑定評価でこれに対応しているという事実がございますが、新しい改正要綱案によりますと、これは時価というふうになっております。それからもう一つは、ある時点におきまして会社の継続を前提とする評価というのが出ております。これは会社の価値の、事業を継続とする会社の価値の評価ということになっておりまして、不動産の評価という、財産の評価ということになっておりません。会社の価値の評価でしたか、そういうことになっております。もう一つのケースは、精算価値を求めるということになっておりまして、財産を処分するものとしての価値を求めるという3つのケース。まだあったかもしれませんが、大体そういうケースがあります。

そうしますと、ゴーイング・コンサーンを前提とした不動産の評価というものが、今の改正要綱案では姿を消しているのではないかと。さはさりながら、会社更生法の適用手続の中で営業譲渡とか資産を一括して譲渡するとか、そういうケースは十分あり得るわけでありまして、実務上は事業継続を前提とする評価は、財産個々のものについてもあるとは思うのです。こういうことを考えますと、会社更生法自体には事業を継続する前提としての評価というものが法律から姿を、形式的には、実態上は別ですけれども、生ずる場合も考え得る。ただ我々としましては、現実の世界におきまして、法律に定めはなくとも、実際上は事業継続を前提とする不動産の評価のニーズを想定できないわけではない。まだ、民事再生法にはこうした評価がありますけれども、会社更生法が改定されまして民事再生法もどうなるか、決まっているわけでも何でもないのですが、私の感じではそういうものがなくなる可能性がないわけではない。法律改正の目的がこういうものがあるがゆえに価値の判定があいまいである。したがって、債権者、債務者間の紛争の種になりやすいというところにどうやら原因があるらしい。とはいいいながら、やはり出て来たものを見ますと時価という、正常価格とかそういうようなきっぱりした価格概念が出ておりません。やはりこの辺は交渉事の余地を残したあいまいな表現というものを残しながらやっているような気がするのですが、そういうようなものがありますから、なるべく事業継続前提価値というものが法律がなくとも残せるようなものにしておく可能性があるかもしれないという1点を指摘しておきたいと思っております。そんな感じを持っております。

我々としては、事業継続を前提とする不動産の価値とか、あるいは資産一体としてのそれを構成する場合の不動産の価値というものを、何らかの形で、鑑定評価額及びコンサルタント価格という形でどこかにつくっておいてもらいたいという意見でございます。以上でございます。

部会長 その会社更生法というのは、今パブリックコメントを求められていますけれども、いつごろできるのしょうね。

委員 急いでいることは確かだと思うのですけれどもね。パブリックコメントの期限が今月いっぱいなんです。だから29日に専門委員会を開いて、その場でつくって出そうかと思っていますけれども。

部会長 でも、今の継続企業価値を例えば法律がなくなってもどこかで対応できるような形で残しておいてほしいという委員の御意見も。

委員 社会的要請というのはありますからね。

事務局 それを会社更生法という言葉を残さないと、事業継続というのが残せないかどうか。つまり今はまだ民事再生法がございますから、そういうことで会社更生法の内容がガラッと変わるのかどうか、また勉強させていただきますけれども、ちょっと文章化の過程で勉強させていただいて対応したいと思います。

部会長 では、その文章化のときにまた御検討いただくということにしましょう。委員、御意見ををお願いします。

委員 では小さいところからですけれども、5ページのところなのですけれども、複合不動産の上の囲みの下の（用途変更）のところ、「現状は中層事務所であるが、共用部分を改築して中層店舗として使用することが最有効使用」と書いてありますが、「共用部分」というのを何で入れたのかなというのがちょっと理解できませんで、別に共用部分を改築しなくても建物を改築すればいいわけで、共用部分と限定してしまうようなのがちょっとよくわからないなというのが一つです。

それから、先ほど来話のある土壤汚染等のところを、もう少し伺いたいのがあります。

それから3番目は、今までの議論の中でコンサル価格といいますか、コンサルテーションについての、この基準は特定価格はこれですよということで、非常に限定していますし、そのほか今までの基準のあいまいなところをかなり明確にしているわけですが、それがために今まで鑑定業界の中でも一種コンサルテーション価格を出してニーズに対応しているというところがあるのですけれども、そのコンサルテーション価格を出すことについ

て、従来は建設省あるいは国土庁の段階では否定的な見解というふうに伺っていたようなんですけれども、今回この基準で明確になってくると、コンサル価格に対するニーズにどう対応していけばいいのか、あるいはしちゃいけないのか。この辺がちょっと明確ではなくなってきたなというのがありまして、そのちょっと姿勢というか、コンサル価格に対する考え方をお聞きしたいというところです。

まず、さっきの小さい「共用部分」というのは、何で「共用部分」と入れなくてはいけないのか。5ページですね。

事務局 これは一つの例示でございまして、もちろん御指摘のような建物そのものを改築する場合のケースもあるかと思いますが、この場合は最も簡単なケースとして壁ですとか廊下、エレベーターホールなどを小規模に改造しまして、店舗仕様に変えるという、小規模な改造、改築のケースを想定をしているところでございます。

部会長 例示ということで。それから2番目の土壌汚染についてももう少し伺いたいというのは、例えばどのようなことについて。

委員 きょういただいた文書の中で、まず13ページの改定の趣旨の の2の一番最後、「要因について明らかにすることができない事項が存する場合には、不動産鑑定士による調査範囲を明確にした上で必要な詳細調査を実施すべきことを明記する」と書いてありますが、これは要するにきちとした価格を出すためにはこれだけの調査をする必要があるのですよということを、鑑定評価書に書くという意味として理解していいのかどうか。

部会長 いかがですか、事務局。「不動産鑑定士による調査範囲を明確にした上で必要な詳細調査を実施すべきことを明記する」ということは。

委員 例えば地中埋設物がありそうだ、地歴を調べると昔でかい建物があったけれども、今更地になっているという場合に、鑑定士としては従来は地中埋設物の存否については考慮外とするとかいうことで、ないものとしてという書き方をしていたのですね。書き方としてはそれでいいけれども、調査した結果可能性があるので、地中埋設物について存否並びに費用を調査すべきですよということを書くということが、ここに書いてある意味するところなのかどうかですね。

事務局 御指摘の地中埋設物のお話につきましては、14ページの先ほど御紹介したのところで、「不動産鑑定士の通常の調査において要因の存否から確認できない場合」というところで該当するかと思ひまして、価格形成に重大な影響を与えることがないと認められる範囲において、価格形成要因から除外して評価することも可ということですから、

従前と同様な対応になろうと思います。

委員 そうすると、このところ「実施すべきことを明記する」ということは、どういうことになるのでしょうか。書いておくにこしたことはないのですけれども、「明記する」とやってしまうと、書かなくてはいけないということですよ。

事務局 改定の趣旨というのは、基本姿勢みたいなこと。そういう意味で、下に書いてある方針が基準に明記することの内容でございまして、鑑定書に明記するというのではなくて、基本姿勢とするというぐらいの意味合いなのですから。

委員 わかりました。すいません、ちょっと私解釈違いをしていました。

それから先ほどの土壤汚染で、考慮外云々という先ほどから話になっているやつなのですけれども、前回の部会で土壤汚染対策法の案が示されまして、汚染地域あるいは地区の指定だとか汚染施設の指定だとかいうのが急に出てきたのですけれども、具体的にはその法案が本当に施行されるのかどうか、それから運用上このとおり施行されるかどうかというのは今わからない段階なのですから、基本的なニーズとして、土壤汚染があることはわかっています、ただ売買等を行うに当たって土壤汚染がないことを前提として、普通の土地だったら幾らで評価されるのであろうかというニーズはあると思うのですけれども、これについて、そういうニーズに対応するというで考慮外とした。「考慮外として」というのは浄化されたものとしてという意味ではなくて、言ってみればないものとしてという評価をすることが、この3要件を充足しないということになるのかどうか。これをちょっと確認したいのです。

部会長 事務局。

事務局 参考資料の15ページ目で、いろんなステージごとの土壤汚染について判明する情報と、それから調査上の対応をフローチャート形式にまとめておりますけれども、汚染がないとして対応可と太い字で書いてあるところ、ここはないものとしてと同様という整理でございます。さはさりながら、汚染が既に発覚したとき、調査義務が発生しまして汚染が存するということがわかった。区域指定がなされたといったような場合、あるいは措置の命令がなされたといった場合について、これは公に汚染があるという物的な事実関係がもう明らかとなっておりますので、それをないものとするという条件自体につきましては、これはつけることはできないという整理をしております。

委員 その場合は、浄化されたものとしてというのは、3要件を満たせば可能であるということですね。そのところでスティグマをどう判断するかは、鑑定士の判断になりま

すよという整理でいいわけですね。

議論の中では、この対策法が施行されることを前提とした議論はされているのですけれども、本当にそれでいいのかなというのは、これは感想ですけれども、この対策法が施行されると相当えらいことになる。ちょっとよく理解できてないからあれですけれども、例えば大田区なんかの小さい工場がいっぱいあるところが、この対策法が施行されて施設として指定されて調査義務、調査命令かなんかが出ちゃったりすると、お金がないですから調査費用がないからどうしたらいいのかというようなこととか、恐らくこの地域の指定がされることはされるのでしょうけれども、それにどういう義務が発生するかによって市場が大きく変化してくる可能性もあって、前回からの議論は、この法案どおり指定されるという前提で議論されてきているようすけれども、そうでなくなった場合でも対応できるのかなと。

事務局 まず、ただいま審議中であります。野党からいろいろな対案めいたものが出されているようすけれども、基本線として全くなるとか、そういう議論ではないように聞いております。

もう一点、この法律が今申しましたような形で基本的枠組みを残して施行されるのは、法律が公布された後9カ月以内ですから、12月までの時期で政令で定める日ということですから、これは冒頭で申し上げましたけれども、この基準が施行しようというのは1月目途ですから、法律の施行とこの基準の施行はほぼ同一という状況であります。そういった意味で、基本的枠組みが残って施行される限りにおいては、この枠組みでいけるのではないかという認識であります。ただ、今委員から御指摘がありましたようにまだ審議中ですから、そこのところはちょっと注意深く見守っていかなくてはいいのかなと思いますけれども。

委員 それから14ページの一番上のところで、一番上の・の「条件の付加に係る依頼契約上の合意があり、その履行に確実性が認められていること」という「その履行」というのはどういう意味なのでしょう。

事務局 これは付加条件をつけるに当たりまして、当然依頼契約のときに話し合いがあると思うのですが、その条件どおり依頼者の方で確実に設定された条件のもとでの措置を履行していただけるかどうかというのを、その確実性を見ようという観点でございます。

委員 ここで言う条件というのは、先ほどの整理の仕方では例えば浄化されたものとしてという意味の条件と理解していいのですか。

事務局 はい、そのとおりです。

委員 そうすると、「その履行に」というのは浄化するということを目指すことになりませんか。

事務局 はい、そのとおりです。

委員 わかりました。

最後のコンサルについての姿勢というか考え方をちょっと教えていただきたいのですが。

事務局 コンサルについて、従前国土庁なりが否定的というお話がございましたけれども、少なくともこの基準を議論していく中で、例えば特定価格について限定的に確かになったと思いますけれども、同様にコンサルを限定的にしていこうという考え方はございません。

委員 今までの議論の中で、特に特定価格のところ、それに外れるものはコンサル価格として出すことは構わないというふうに。

事務局 ただ、両方がどうもあいまいな部分があったものですから、鑑定書という形ではここまでしかだめよ、コンサルは別でやってくださいよという、その境界線をはっきりしようという趣旨ということでございます。

委員 ということは、逆に言えば今まで鑑定士の間ではコンサル価格、コンサルテーションするのに文書で出すというものについて、国土庁等は否定しているというふうにみんな思っているようなのですけれども、そうではなくてそれを出すことについて国土交通省としては別に否定はしないという解釈でよろしいですね。

事務局 はい。

委員 わかりました。

部会長 では、一応委員方から一通り御意見をお伺いいたしましたけれども、これまでの論点につきましてほかに御質問、御意見、ございませんでしょうか。

委員 今の14ページのところなのですけれども、ちょっと確認なのですけれども、14ページの上から二つ目の・で、不特定多数のものに影響を及ぼす評価、流動化法とか投信法に際しては、「一般条件を付加することは適切でない」という表現なのですが、これは一番上にある実現性・合法性・第三者利益保護の3要件の充足が満たされていても適切でないという、そういう理解をするのでしょうか。

事務局 これは価格がひとり歩きする可能性があるというものについては、基本的にはそういった土壤汚染地であるとかそういったものが投資ファンドに入るのはまれなケース

かもわかりませんが、そういったケースには詳細な調査を実施するということが原則であろうということで整理をさせていただきました。

委員 3要件は満たさないだろうということですよ。

事務局 そうということですね。

委員 第三者利益の保護という観点から。

委員 土壌汚染でなくても物件の治癒を条件に買う場合があるのですね。例えば消防法に違反しているとか、境界があいまいだとか、そういうことをデューデリジェンスでまさに全部チェックするわけですが、それを現実に全部治癒してから買えない場合、売主による治癒を前提に買う場合があるのですね。そういう問題がありますよということは情報開示で全部オープンにはなるのですね。資産流動化法ですとか投信法の中で。その場合の観点は、私も今どうされているかよくわからないのですが、そういう場合というのはそれが治癒されたものとしてという条件をつけてはいけないということですか、今の話は。

部会長 事務局、どうでしょう。消防法とか境界確定とかのことと、この物件精査の中の3要件ですか、実現性・合法性・第三者利益保護、これがどう、同じことなのか全然別なのか。現実にはどうですか。委員、そういった消防法や境界確定などについては、普通の鑑定評価ではクリアしたものとしてやっているのでしょうか。

委員 ちょっとそういうケースは.....。

委員 関連することについて御紹介いたしますと、これはいろいろ問題はあるとは思いますが、鑑定協会でも、鑑定協会が「抵当証券にかかる不動産鑑定評価上の留意事項について」というを出しているんですよ。その中で、あの留意事項と申しますのは、鑑定協会が当時は法務省とそれから国土庁さんの三者でつくったのですけれども、いろいろ問題があった時期に、10何年前、10何年の歴史がある。作りましてから5～6年後だと思えますけれども、要するに担保ですから、法令違反の不動産について担保権を設定されていて、それで融資を受けるケースがあるわけですよ。建蔽率違反とか何とか非常に多いので、これを鑑定士が評価しちゃだめだとは言えないので、鑑定協会としましては法令違反不動産の鑑定評価上の留意事項という1項目を入れたのですけれども、そのときはそういうコストをクリアした額で鑑定評価しなさい。ここで言うならば、用途変更とか改造のコストを考慮した鑑定評価を行うというのと同じように、現実それを評価対象とはするけれども、明瞭にそういうものがわかって衛生上、安全上問題のあるものについては改造するとか、そういうものを除却するとかいうコストを控除した額をもって鑑定評価するという項目、

7～8行でしたか、一つあるのですね。ないものとしてじゃなくて、あるのだけれども、その部分についてはマイナスのコストを考えるよという内容になっております。御紹介いたしておきます。

部会長 そうすると、それは条件を付加するということではなくて。

委員 現状維持のままですが、それをマイナスの価格形成要因として見るということなのです。

部会長 マイナスの価格形成要因というのは、それを合法的なものになるようにするための費用を。

委員 合法的なものになることに加えてさらにスティグマ的なものがあると思うのですが、期間とかそういうものについてマイナス要因を考慮するということになるのではないかと思います。条件の設定ではなくて、現状を肯定した上での評価ということになるのではないかと思います。

事務局 まさに解説をいただいたように、条件はだめということになると、ちゃんとカウントしなさいという世界にいきます。カウントしなさいとなると、15ページの下半分の世界にいきますということを言いたいのですけれども、きちっと事実を全部調べるか、あるいは今委員から御紹介がありましたように、これぐらいかかるであろうというところについてリスク評価をして、それを差し引いて評価をしてください。そういうことだと。

委員 治癒のコストを見て評価をするということ。

委員 結果的に低くなりますよと、そういうことですね。これにつきましては、担保評価なので、実際の目的は違うのですけれども、私も時折この項目をやめてしまおうか、毎年改定しているものですからいろいろ考えてきたのですけれども、数年前でしたか銀行が違法建築を担保にして融資しているのがけしからんというような住民運動みたいなのがあったことがあるのですよ。そういうのを見ましたら、やはりやめてしまおうかなと思ったのですけれども、そんなこと言いましたら不動産登記法ですから、登記所が間違っているわけですね。登記と法令上の違反は別なのですからね。しかも経済上これをやめましたら、日本経済かなり打撃をこうむる。そういうようなことを評価しない、担保をとらないということになりましたら。そう思いましたので、そのままにはしてあるのですけれども、時々やはりあの部分はどうしようかなと考えることはあります。

部会長 委員よろしいですか。結局付加条件じゃなくて、コストで評価するということですね。ですから、これはやはりこのとおりということですね、ここのところは。条件を

付加することは適切でないということです。

委員 実務上は、違反建築の登記はできるのですよね。建築と登記は別、ということですから鑑定しちゃいけないということはないとは思っています。鑑定に今のようなマイナス要因を考慮するということだと思います。

部会長 そのほかに。委員。

委員 これはこれからなのですけれども、例えば地価公示は厳密な意味で鑑定評価じゃないという言い方もあるのですけれども、例えば固定資産の評価なんかの場合、先ほどの汚染地みたいなのがあり得ると思うのですよね。その場合は、やはりこの3要件は満たさないのでしょうか。地価公示、固定資産の評価は。ただ所有者は安くなっていけば安くしてくれと、こういう話にはなりますよね。

部会長 事務局。

事務局 今即答はできません。

部会長 固定資産は総務省からの依頼でしょうから、そこでどういった条件がついてくるかにもよるのではないのでしょうか、委員。

委員 そのとき3要件を基準上満たさないというのが先にあれば、勝手に総務省さんとやっちゃってまずいのではないかと思うのですね。

緒方部会長 いかがですか、事務局。

事務局 あくまで固定資産税の関係で鑑定士さんが鑑定評価として行う局面においての問題ということですよ。

委員 考慮外と、仮にお客さんがいいと言ったからここに該当したということで認めていただけるのか、それはまずいよという話なのか。

事務局 ちょっと相手方とお話をする必要があるかと思えますけれども、基本はこれでお話をするというふうに考えざるを得ないなと思っていますけれども。

部会長 そうすると、土地の所有者は別に除去するつもりなんか全然ないでしょうね、きっと。固定資産評価なんかのときも。

事務局 例えばクリーニング屋はやっていますよね。その下は土壌汚染がある。だけどクリーニング屋を続けている限りにはもうしょうがないんですね。そういうことじゃないのでしょうか。

事務局 ちょっと言葉足らずでした。クリーニング屋をクリーニング屋としてやっている限りにおいては、この整理表の中ではほとんどの場合は汚染がないものとしてという対

応が可能になる。さっきちょっと頭の中に浮かべたのは、ちょうど変えようとしているときにどうしたらいいのかなというのが、まだちょっと頭に浮かばないので、大抵の場合はそれで済むのではないかとは思いますが。

委員 仮に最有効利用が別の利用方法でもし汚染がなければ取り壊した何かした方がいいという場合であっても、それをやってはいけないのですね。そういう評価はいけない。工場だったら、汚染を出している可能性がある工場だったら、工場としてが最有効使用、汚染を前提にすれば。そういう前提で評価しなければいけないということになりますね。

事務局 という解決方法になる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が、評価条件を付加する考え方につきましては、今のお話で大体整理がついたのですが、たしか前回の資料だったと思うのですが、実際にそれを評価に反映するに当たっては、実務上もいろいろ難しい問題があるので、経過措置といいますか、今後整理をしますというようなことを書いてあったように記憶しているのですが、それは具体的にはどんなスケジュールで、どんな点を今御検討されているのでしょうか。

というのは、前にもちょっとお話しした、私自身も土壌汚染を評価額に反映させるという評価をやったことはないのですが、単純な費用だけじゃなくいろいろな期間でありますとか非常に難しいわけですね。その辺を研究所さん、実際にその辺やられたケースというのはございますでしょうか。私どもやってないのですが、その辺ができるのかなというのが、非常に個人的に疑問を持っているものですから。

部会長 委員。

委員 コンサルトでやった例というのは最近あると思いますけれども、ただ一般鑑定ということより、むしろコンサルですね。

部会長 鑑定評価ではないという。

委員 どうしても、そのコストも確定できないのではないかと思うものですから。

部会長 事務局、何かお考えがあれば、委員の御質問に。

事務局 今回対策法ができることによりまして、それに伴う留意事項と申しますか、基準の中の留意事項という対応ということは当然必要でありましょうし、こうした制度ができたということと評価上の対応等につきましては、各基準を使う鑑定士の皆様方が誤解なきよう、十分な周知措置をとっていきたいということで、解説等によく整備をしていきたいと思っております。

事務局 実務的に今困るといふことの多くは、ある、ないといふことの判断もさることながら、あるときにどういふ措置をやつて、その措置がどれぐらゐのコストが要るのかといふとか、まだはつきりにつかめるやうな成熟した段階にはないといふことなのだと思つておられます。確かにそれはさうなのではありますが、周知期間半年間の間に、あるいは施行までの半年間と言つた方がいゝかもしれませんけれども、既に幾つかの会社あるいはグループが参入といふのでしようか、いろんない取り組みをやつていられるやうでありまして、まだちょっとはつきりは言えませんが、国としての対応といふのも、あるいは公共団体としての対応。公共団体としての対応といふのは、措置についてさういふ基準ならばいいだらうといふ基準を決めないと、台帳から消せないといふことになるわけではあります。ですから、基準を決めるといふ仕組みになつていまして、その基準がどういふ基準かも、当然施行段階までに出てくるであらう。ですから、どういふ措置、どこまではつきり細かく書かれるかは、これはちょっとまだ予測できないところがあるのですけれども、さういふ過程が何段階かあるといふことです。あるいは履歴情報も、これは法律にあるわけではありませんが、公共団体がみづから整理していき、努めるといふことですから、どれがといふことについてちょっと半年間で相当スピードを上げて整備されていくものだと思います。さういふ過程で拾える情報、整理しなければいけない、集めなければいけない情報といふのは、我々それから協会も一緒になりましてどんどん集めて整理して出していくといふこと、これが経過措置の一番大事なことかなと思つていまして、変な話ですが、基準の施行時期と法律の施行時期がさき言つたみたいに合うものから、すき間に対応した経過措置といふのは余り必要ないのかなといふ認識でありますが、周辺情報がどんどん整理されていくと思つていまして、それをいかに早く前広に出していくといふ努力かなと思つていまして。

部会長 土壌汚染対策法の整備と周辺の環境の進みぐあひから、この土壌汚染に関する評価も一緒に進みながら考えていこうといふところですね。

そのほかに御意見をいただきたいと思つていますが、もし特に御発言がないようでしたら、本日提示されました改定方針につきましておおむね意見の一致を見たといふことで、これをもちまして部会としての最終的な意見取りまとめ、意見集約とさせていただきたいと思つていまして。よろしいですか、委員方。御発言がなければ、本日の審議はひとまず終了させていただきます。

今後は、事務局におきまして本日取りまとめをいただきました不動産鑑定評価基準の改

定方針に沿いまして、基準本文とそれから留意事項等の改定の作業を進めるようお願いをいたします。

それでは今後のスケジュールについて、事務局から御説明をお願いいたします。

事務局 本日は、皆様方活発に御議論いただきましてありがとうございました。ただいま部会長から御指示いただきましたけれども、きょうお取りまとめいただきました改定方針に沿いまして、今後事務局において基準の本文と留意事項等の改定の作業を進めてまいりたいと思っております。改定作業の後、6月を目途に次回の部会を開催して、新しい基準の取りまとめとしまして、今申しました基準本文等の改定分についてお諮りをしたいと考えております。委員の皆様方におかれましては、引き続きよろしくをお願いをいたします。以上でございます。

### 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。長い間、去年の6月に始まりましてここまで参りました。大変ありがとうございました。感謝申し上げます。

午後3時47分 閉会