

第14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12月12日(木)

場 所 国土交通省土地・水資源局会議室

午後2時00分 開会

1. 開 会

部会長 それでは、ただいまから第14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、事務局から説明があるようですのでお願いいたします。

事務局 よろしくお願ひいたします。

本日、委員の先生方におかれましては、お忙しい中、御出席いただきましてまことにありがとうございます。また、新たに委員に御就任いただいた先生の方々におかれましては、就任を御承諾いただきましてまことにありがとうございました。

まず最初に、お手元の資料の確認をさせていただきたいと思います。袋の中に入っていると思いますが、上から順番に、議事次第、本日の座席表、委員名簿、不動産鑑定評価部会設置要綱、それから資料の1から7まででございますが、そろっておりますでしょうか。

2. 委員紹介

事務局 よろしいようでしたら、本日は14回ということではございますけれども、鑑定評価部会として新たなテーマにつきまして御審議いただく第1回目という会合であるということ、あるいは先ほど申しましたように新たに委員に御就任された方々もいらっしゃいますので、委員の方々を御紹介させていただきたいと思います。お手元の委員の名簿をあわせて御覧いただければと思います。

まず、この部会に所属していただいております委員の方々につきましては、根本土地政策分科会長の指名に基づきまして、特別委員から2名の方、専門委員から9名の方々、計11名で構成をしております。

まず、国土審議会の特別委員の方々でございます。

緒方瑞穂委員。

緒方委員には、引き続き部会長をお願いをしております。

本日は御欠席ですけれども、前川俊一委員。

前川委員には、引き続き部会長代理をお願いしております。

以上、2名の方々でございます。

次に専門委員の方々を紹介させていただきます。

浅井裕史委員

飯田英明委員

大久保晃委員

長場信夫委員

中山健委員

原早苗委員

原委員

原と申します。消費者団体に長く所属をしております、消費者の立場ということで参加をさせていただいております。今回初めてこういうところに来て、責任を果たせるかどうかなのですが、金融関係の方も少しかかわっております、不動産の証券化の話ですとか、それからこちらの関係では中古住宅の流通あたりにも少しかかわっております関係で、参加をさせていただくことになりました。どうぞよろしくお願いいたします。

事務局 つづいて、

増田浩二委員

森島義博委員。

山本道廣委員。

以上9名の方々でございます。皆様方におかれましては、部会の運営につきまして御協力を賜りますよう、改めてよろしくお願い申し上げます。

事務局 次に、国土交通省からの出席者について御紹介を申し上げます。

倉林土地・水資源局長です。

加藤土地・水資源局長です。

小池地価調査課長です。

森地価公示室長です。

横山地価調査課長補佐です。

3 . 部会長挨拶

事務局 それでは、これ以降の運営は部会長にお願いしたいと思いますが、まず、部会

長から一言ごあいさつをいただければと思います。よろしく願いいたします。

部会長 事務局からも御紹介をいただきましたけれども、新しい検討テーマになりましたからきょうが第1回目ということで、委員の皆様方の御協力をいただきまして円滑な議事の進行に努めていきたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

4. 土地・水資源局長挨拶

部会長 続きまして、本日の議事に入ります前に、倉林土地・水資源局長からごあいさつをお願い申し上げます。

倉林土地・水資源局長 それでは、第14回国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会の開催に当たりまして、一言ごあいさつ申し上げます。

本日は、委員の皆様方におかれましては御多忙中のところお集まりいただきまして、また新たに委員になられた方々には、委員への就任を御快諾いただきまして、まことにありがとうございます。また、日ごろより国土交通行政の推進に多大なる御尽力をいただき、重ねて厚く御礼申し上げます。

御承知のとおり、バブル崩壊後、社会経済構造が大きく変化しておりまして、不動産市場におきましても資産性の重視から収益性とか利便性の重視への移行が見られます。また、不動産の証券化の進展等を背景といたしまして、土地・建物一体の複合不動産の収益性を重視した評価ニーズ、こういったものの高まりなど、我が国の不動産鑑定評価をめぐる状況も大きく変化しております。

このような鑑定評価に対する新しいニーズに対応するために、昨年6月以降本部会におきまして、不動産鑑定評価基準のあり方について精力的に御検討、御議論いただきまして、「不動産鑑定評価基準の改定案」を取りまとめていただきました。これを受けまして国土交通省では、去る7月3日に不動産鑑定評価基準等を改正いたしました。改めて厚く御礼申し上げます。

一方で、鑑定評価をめぐる環境の変化に不動産鑑定士の方々等が実際に的確に対応していくためには、例えば鑑定士の技術を向上させていく仕組みが必要であるというような御指摘も、土地政策分科会の場でいただいているところであります。

現在、我が国の経済環境は非常に厳しさを増しておりまして、デフレを解消し民需の自律的拡大を実現することが緊急かつ重要な課題となっております。国土交通省といたしま

しては、地価下落に歯どめをかけるべく土地市場の整備に重点的に取り組むことが必要と考えております。本部会で本日から御審議いただく「今後の不動産鑑定評価のあり方」というテーマも、土地市場の活性化のために不動産鑑定評価に期待される役割は何なのかという視点を持って、活発な御議論をいただければというふうに考えております。

委員の皆様方におかれましては、本テーマにつきましての忌憚のない御意見を賜りますとともに、今後とも国土交通行政に対しまして、一層の御指導、御鞭撻を賜るようお願い申し上げます。私のあいさつとさせていただきます。よろしく申し上げます。

部会長 どうもありがとうございました。それでは、議事に移りたいと思います。

5 . 議 事

(1) 検討の方向について

部会長 まず最初の議題は、(1)の「検討の方向について」ということです。事務局から御説明をお願い申し上げます。

事務局 それでは、「検討の方向について」ということで、配付資料で申しますと資料1、資料2、資料3、この三つの資料に従いまして事務局の方から御説明をさせていただきたいと思います。いろいろ分厚い資料はついておりますけれども、概略を御説明させていただきたいと思います。

まず資料1でございますが、これは不動産鑑定業あるいは不動産鑑定士という資格、そういうことにつきまして、全体像がどうなっているのかということにつきまして、御存知の方も多いかもしれませんが、もう一度整理をしてみましたということでございます。

まず不動産鑑定という業務の中身でございますけれども、マトリックスを公的、民間という依頼者の立場、それから、これは大胆に分けてみましたけれども、大量・集中して出てくるもの、それから個別・随時という形で出てくるものというふうに分けてみました。後々の議論におきまして大量・集中型のものにどう対応していくか、そういった議論が出てまいります。あるいは公的評価というものへの依存ということも出てまいります。そういった意味で分けさせていただいております。公的なもので申しますと、地価公示、地価調査あるいは課税関係の評価、こういったことが非常に大きな鑑定評価の内容としてございます。後でグラフを見るときに出てまいります。この中で固定資産税の評価につきま

しては3年ごとというふうになっておりまして、ここに40万と書いてありますけれども、かなり大きな件数が出てくるという、そういった性格がございます。それから、民間機関で大量・集中と書かさせていただきましたけれども、企業会計の動きであるとか、あるいは金融機関の担保査定の動きとか、そういったことで、こういった内容の鑑定評価の仕事というものがふえてきているということでございます。

次に、この鑑定評価あるいは鑑定士というものにつきまして、どういう法律体系になっているかということ、簡単に御紹介を申し上げたいと思います。まず業のことであるとか士という資格につきまして、不動産の鑑定評価に関する法律という法律で規定がなされております。若干簡単に御紹介申し上げますと、不動産鑑定評価を行う者ということでは、これは国家資格ということで、内容といたしましては不動産鑑定士というものと不動産鑑定士補というものになってございます。そして、この資格を得た者につきましては、その登録を大臣の方にするということになってございます。この資格を得るためには、不動産鑑定士の試験というものがございます。

恐れ入りますが、簡単に見ていただくということで、9ページをお開きいただきますと、鑑定士という資格を得るための試験の制度が図示されているわけでございます。1次試験、これは短大卒業程度ということで、大学を卒業された方について申しますと2次試験から始まるということでございます。2次試験におきまして専門的な知識を確認して、これは前後関係は問わないのですが、2年以上の実務経験をこなすということで初めて鑑定士補の登録ができるということでございます。その後、実務補習ということで、1年間のそこに書いてありますような演習を受けていただきまして、そこで3次試験の受験資格が生じる。その3次試験を合格されますと、登録をして不動産鑑定士になるということでございます。この間どれぐらいかかるかということですが、2次試験から考えましても最短で4年近くかかるというような資格の取得の制度になっているということでございます。

そういった3次にわたる試験を経まして、もう一度1ページにお戻りいただきたいと思っておりますけれども、鑑定士補あるいは鑑定士ということの資格が取得できるということでございますが、次に鑑定業を営むためにどういう仕組みになっているかということ、申し上げたいと思います。そこにありますように、専任の不動産鑑定士1人を置いてくださいということで、株式会社でなければいけないとか、そういった組織形態の制限はございません。ただ、申し上げたいのは、この場合専任で置く者は不動産鑑定士に限られます。鑑定士補ではだめでございます。したがって、鑑定士補と鑑定士の違いというのは、士補は鑑

定評価はできるけれども業を1人では営めないという、そういった違いがあるということでございます。

その鑑定業につきましても、これは登録制度になってございまして、そこにありますように2以上の都道府県にまたがる場合は大臣、1の都道府県内で事務所を設置する場合は知事というふうになっているところでございます。こういった関係する直接の法律のほかにもその他の法律といたしまして、鑑定評価を義務づけていたり、あるいは鑑定評価を受けた場合に一般の場合に比した特例を設けていたり、あるいは鑑定評価というものを活用するというところで列挙していたり、そういった関係の法律がございまして。特に最近では資産流動化、証券化の動き、あるいは商法の現物出資とか、こういった法制で位置づけが進められてきているというところでございます。

3でございますが、現状ということで数字を掲げてございます。逐一説明いたしません、鑑定士等で申しますと、資格者8,400余でございますが、従事をされている方が4,800ということで約60%でございます。鑑定士補に至っては従事されている方は33%ということでございます。

次に業者ということで見てまいりますと、大臣登録というのが全体の3%でございます。逆に知事登録が97%を占めるということでございます。それから、一業者当たり不動産鑑定士等の数を見ていただきますと、1.59ということでございますけれども、大臣登録の場合は1.1人、知事登録の場合は1.3ぐらい、ほぼ1というような状況にあるということでございます。

業務量につきましては、これは、我々ちょっと統計の関係で、公示地価調査、競売等は含まないのですが、評価件数といたしましては19万余、報酬額が440億円というような状況にあるということでございます。

今数字を御紹介申し上げましたが、このような数字が経年的に見てどう変化してきているかということ、参考1-1以下に基づきまして御紹介申し上げたいと思います。

参考1-1の最初のと次のでございますけれども、鑑定業者の数あるいは事務所の数、従事している不動産鑑定士等の数というのは、3ページにグラフを載せておりますけれども、継続的に増加をしているということでございます。増加の中身を見ますと、ふえた分の98%が知事登録の業者であるということでございます。先ほど申しましたように、1人の鑑定士さんが一つの事務所という形で営んでいる形態がほぼ多いというような状況でございます。

それから、一つの業者当たりあるいは一つの事務所当たりの鑑定士等の数ということでございますけれども、これも減少しているということでございます。バブル期以降若干ふえているという状況にございますけれども、いずれにしても傾向としては減ってきているという状況でございます。そういった意味で、平均的な不動産鑑定業者の姿ということを経年的に見るならば、規模が小さくなって零細化しているということが言えるのではないかと思います。

次に仕事の規模ということで申しますと、鑑定評価の件数でございますけれども、これにつきましてはバブルまでは増加傾向にございました。その後、減少傾向に入りまして、また10年ごろから増大傾向ということでございます。ただ、総件数の伸びに対しまして、一業者当たりとか一鑑定士当たりということで申しますと、それほど伸びていないという状況、あるいはピーク後だけを見ますと減少傾向にあるということでございます。

その中身でございますけれども、次の でございますが、例えば公共用地の補償、公的なものでございますが、これが1.1ぐらい、変わらないという状況でございますが、担保、資産評価、こういったものが全体の増の約6割を占めるという状況にあるということでございます。

最後に、その件数によって得る報酬についてでございますけれども、これは特徴といたしまして、バブル期にピークでございましたけれども、その後減少をしております。これは、総額あるいは単位当たりの報酬額を見ましても、そこにあるような率で減少しているということでございます。そういった傾向を見ますと、処理件数が伸びていく中で報酬というものが減ってきている。そういった状況にあるということでございます。

以上、鑑定業あるいは鑑定士というものにつきましての現状及び推移ということで、御紹介を申し上げます。

次に、資料2でございます。こちらは、鑑定評価をめぐる環境の変化ということでまとめた資料でございます。先ほど局長からも申し上げましたけれども、不動産市場の変化ということで、資産性の重視ということから、収益性、利便性の重視ということで大きく転換をしているところでございますけれども、それに伴いまして不動産鑑定評価につきましてもニーズが多様化する、手法が高度化する、責任が複雑化する、こういった切り口でいろいろな変化が起きてきているというふうに思われます。ただ、左と右ということで左が右に変わっているということではなくて、左の事柄に加えて右のようなことが加わっているというふうに見ていただければよろしいかと思います。

ニーズの多様化につきましては、更地評価あるいは市場において取引される価格が幾らであろうかといったようなことが中心であったということから、土地建物一体（複合不動産）評価であるとか、あるいは投資判断、事業収益分析、そういったものについての価値というものがどういうものであるかということ把握するといったことがつけ加わっているということでございます。

また、価格を決定するということを求められるということはまだ依然としてももちろんそうなのですが、その価格決定に関連したいろいろな情報、あるいはある鑑定評価に対してそれがどういうふうなものなのかという第三者としての検証、コンサルティングとかセカンドオピニオン、こういった機能に対するニーズといったものも出てきているということでございます。

それから、今申しましたニーズの多様化、こういったことは当然でございますけれども、手法につきましても影響を与えるということでございます。御案内のように収益の還元ということが先ほど申しました鑑定評価基準にも盛り込まれた、強調されたということでございますけれども、収益とか利便、つまり利用によってどれぐらいの収益を生むかということを精緻に追求していこうということになりますと、物件の個性というものを精緻にとらえていくということが必要になってまいります。また、将来の予測といったこと、あるいはいろいろな個性が市場の中でどういう特性を持つんだというようなこと、こういったことを精緻に分析、調査していくことが必要になってくるというところでございます。そういったことが不動産鑑定士単独でできるのだろうかということでございますけれども、例えば建築士の方であるとか、あるいは公認会計士の方であるとか、そういった鑑定士以外の専門分野の方々の情報、ノウハウというものを活用していく。そういった手法ということが求められているということでございます。

それから責任の複雑化ということもございますけれども、従来依頼者に対する相対の責任というものが中心であったとするならば、抵当証券であるとか、あるいは不動産の証券化であるとか、あるいは企業会計もそうであろうかと思っておりますけれども、不特定多数の第三者という者に対する責任ということも考えなければいけないということもございます。また、先ほど結果ということをお願いしたけれども、要するに専門家としてこういう結果になったということの責任に加えまして、その結果を出してきた過程がどういう客観性を持つのか、合理性を持つのか、そういったことの説明責任ということが求められるようになってきているということでございます。

少し話は違いますけれども、他の専門家との連携を図ろうという場合には、そういった間の責任分担をどう図っていくのかといったこととか、あるいは他の鑑定評価に対して審査するといった場合に、どういう第三者としての責任を求められるのかといったようなこと。こういったことが責任の複雑化という切り口で言う変化ということであろうかと思っております。

こういったニーズの多様化、手法の高度化につきましては、鑑定業界におきましてもいろいろな形でニーズに応じて、技術の基準あるいは理論といったものについては対応をしまいたところでございます。それが参考の2 - 1というところでございます。例えば抵当証券あるいは担保不動産、それから不動産の証券化、あるいは民事再生、そういった事柄でニーズが出てまいったときには、それに必要な理論あるいは技術の基準、そういったことをここにありますような形でまとめてきたということでございます。それから、最終的にそれを総合いたしまして、集約いたしまして、この7月3日には不動産鑑定評価基準というものを改正したということでございます。

以降7ページ、8ページまでは、そういった取り組みについての内容を御紹介しているところでございます。

それから9ページ、不動産証券化の動向であるとか、あるいは11ページ、土壤汚染の状況であるとか、そういった動向が最近とみにニーズとして大きくなってきているということグラフ等で示したものでございます。

13ページは、先ほど他の専門家とどういう情報、ノウハウの活用を行うのかということにつきまして、物件調査という局面におきまして、例えば15ページをごらんいただきますと、建物の調査の関係でございますと、建築士あるいはエンジニアリング業者、こういった方々と連携していく必要があるのではないかといたことを資料としてつけているところでございます。

それから、責任の複雑化につきましては、実は大和都市管財事件というものがございまして、抵当証券につきましては鑑定評価を法務局の方に届けまして、それで抵当証券の発行枠が決められるという仕組みがございまして、17ページの上の方だけを少し御紹介申し上げたいと思っておりますけれども、これは、まだ訴えが起こされただけでございまして、判決まで至っておりませんが、訴状を見ると、不特定多数の消費者に損害を生ぜしめること、あるいは鑑定評価ということがまさに客観的な評価として制度上位置づけられているということ、あるいは三つ目の にございまして、被害をこうむった方々というのは知

識に乏しい一般消費者であるというようなこと、あるいはそういった方々が制度として閲覧はできるけれども、実際には閲覧の機会がないというようなこと、あるいは法制度として鑑定評価が位置づけられた場合には、それは公務に準じるものであるというようなこと、こういった責任追及が原告側から行われているという状況でございます。そういったことが、責任の複雑化の一例として挙げられるのではないかというふうに思っているところでございます。

参考2 - 6をごらんいただきたいと思います。今申し上げましたように、環境の変化の中でニーズ、手法、責任、こういったことにつきましていろいろな課題があるということをご申し上げました。これまでも業界として、技術基準あるいは理論、こういったものについては相応の対応をしてきたということではございますけれども、先ほど申し上げましたように、そういった技術基準であるとか理論を十分に使いこなしていくということで、能力を維持向上していく必要があるのではないかと、これが土地政策分科会から課題として提示されたということをご申し上げました。ここに御紹介してございますのは、各界の御意見ということで、こういった御意見があるよということの一例でございます。各界と申し上げますのは、公認会計士の方、建築士の方、あるいは弁護士の方、そういった方々が鑑定士、鑑定ということにつきましてどういった御意見をお持ちかということでございます。

下線部分だけ御紹介申し上げます。ニーズ関連では、競争の時代、それからスピードがある鑑定評価、それからニーズに対応したサービス、いろいろなサービスがあってもいいのではないかとというようなことだと思います。それから、大量処理に適した鑑定評価が必要ではないか。こういった御意見がございます。それから、わかりやすさということでございますけれども、鑑定評価書を精密なものにする必要がある、あるいは前提調査が肝心であるということ、それからプロセスがわかるようにしなければいけないということでございます。信頼性関係につきましては、依頼者に有利な評価が行われているのではないかと、依頼者によって鑑定評価額が変わるのではないかとというようなこと。投資家保護の観点から、公正な価格を出していくことが役目ではないか、あるいは中立的であることの根拠を強調する手法とか、そういったことが御意見として出ております。一言申し上げますけれども、要するに先ほど出てまいりましたプロセス、どうやってこういう価格を出してきたのかということが依頼者あるいは関係者から見にくい。したがって、こういった御意見が提示されるのかなということをご申し上げておきたいと思っております。

それから、他の専門家との協同関連ということで申し上げますと、個々の制度を高める

ということが必要であるとともに、専門性をそれぞれが身につけて協同で仕事をするといったことが必要ではないか。あるいは公認会計士、弁護士、税理士などとグループを組んで、専門性をそれぞれ生かして評価していく仕組みが必要ではないか。その一つの例だと思えますけれども、デューデリジェンスという物件の精緻な調査といったことについては、これから取り組んでいく分野として重要ではないかという御指摘でございます。

それから、これは能力との関係も出てまいりますので御紹介しますが、情報というものが非常に重要であるということで、市場から十分な情報を入手できるような仕組みが必要ではないかということが指摘されております。あとは報酬関連でございますが、高いのではないかという御意見もあれば、足りないのではないかというような御意見もある。そういったことを御紹介申し上げたいと思います。

さて、業界あるいは鑑定士の状況、あるいは環境の変化、御意見、そういったことを踏まえまして、事務局としてこの部会において今後こういうことを御検討いただいたらどうかということで、資料3に「主要な検討事項(案)」ということをつけさせていただきました。先ほど申しましたように、いろいろな理論、基準という意味では整備してきておりますけれども、それをうまく使いこなすということ、あるいはうまくニーズに対応していくといった観点から、まず一つ目は高度の専門能力をどのように修得していくのかということが検討事項としてあるのではないかとございまして。その際、単に能力ということできくりにするのではなくて、今求められている能力というものにはどのようなものがあるだろうかということを検討した上で、そういった能力を習得する仕組みですね、(2)でございますけれども、今は試験とか実務補習とか、あるいは資格取得の研修であるとか、こういったツールがあるわけでございますけれども、まずはそういった既存のツールをうまく役割分担をさせながら使っていくことが必要であるということ、あるいはそういった仕組みの中で、先ほど長くかかるというようなことを申し上げました。ほかの専門性を持った方々が入ってきやすいような仕組みということで、こういったことが考えられるのかということでございまして、他の専門分野、大学等の教育機関、研究機関との連携、こういったことも検討の対象になるのではないかとございまして。

2番目でございますが、個々の方々が専門的な能力をつけられたという場合であっても、それぞれの能力をうまく効率よくニーズに対応させていくといった場合に、業務の体制としてこういったものが必要かということを考える必要があるのではないかとございまして。(1)では、協同とか連携、あるいは各国家資格で、公認会計士は随分前から

ですが、監査法人であるとか弁護士あるいは税理士、そういった資格におきましても法人化ということで、組織化という流れがございます。そういったことを鑑定士という世界でどのように考えるかということ、あるいは別の切り口ではございますけれども、一般的な能力というもののほかに専門分化というものが求められるとして、その専門分化のためにどういった支援方策が考えられるかといったようなこと、こういったことがテーマとして考えられるのではないかということが一つでございます。

二つ目に、協同とか連携とか、そういったことをうまく機能させていくためには、どうしても責任分担とかマネジメントというものが必要であろうということでございます。しかもその場合に、先ほど責任の複雑化ということを申し上げました。常に内部の責任のとり方と外部に対する責任のとり方、こういったことを調整させていく必要があるのではないかということ。それから、責任というものが不特定多数の場合には、非常に大きな責任になってまいります。そういった意味で、リスクをヘッジするとか範囲を明確化しておく、こういったことも必要であろう。あるいはトラブルが起きないように、あるいは起きたときにどうするかということ、そういったことでどういう方策を講じるのかといったことも必要であろうということでございます。

3番目に、いろいろなニーズが環境の変化の中で生まれてきているということをお話しいたしましたけれども、今後こういった展開というのはよりスピードを増して出てくることが考えられます。そういった中で、どういう形でスピードを持ってきちっとしたサービスを提供していくのかということを考えていかなければいけないということでございます。一つ目は、新たなニーズというものを広く早く把握するというところで、要するに鑑定のすそ野を、鑑定士あるいは鑑定業界が持っているすそ野というものをいかに広げていくのか。そういったことが一つ考えられるであろう。あるいはどういったサービスをしてくれるのかということについて、PRとか、あるいはクレームの中からニーズを見出ししていく、そういったことが必要ではないかということでございます。

2番目に、先ほどスピードを上げてということを上げました。1人1人の鑑定業者の方、あるいは鑑定士の方が一から新しいサービスを構築していくということは、大変難しゅうございます。そういった意味で、協同でそういった基礎的な部分を調査研究していく体制というものがつくれないかというようなことがでございます。は、周辺というかすそ野を広げるためには、中核となるようなコア、これがしっかりしていないといけないであろう。そういったコア部分について、早く構築していく。そういったことが必要で

はないか。こういったことをこの検討事項案ということで掲げているところでございます。

事務局が考えております検討事項案、あるいはその背景につきましては、以上のとおりでございます。

部会長 ありがとうございます。それでは、これまでの説明に関しまして御質問あるいは御意見などがございましたらお願いしたいと思います。なお、本日は新たな検討課題を審議する第1回目ということでございますので、先ほど事務局から御説明をいただきました内容で、現実の課題とか問題点などをまず御認識いただけたと思います。そこで、きょうは特にテーマを絞らずにフリートキングという形で、資料の内容のみならず不動産鑑定評価をめぐる問題につきまして、幅広く御自由に御意見をいただきたいと思っております。御意見はいかがでしょうか。

委員 一つ初歩的な質問ですけれども、鑑定士の方が鑑定以外のコンサルティングをすることは許されているのでしょうか。

事務局 はい。

委員 それは大丈夫なんですね。今回ここで議論しようとするのは、あくまでも鑑定士の方がという括弧じゃなくて、前回不動産鑑定評価基準というのをつくりましたですね、その枠内におけるいわゆるあり方みたいなものを議論するという理解をしておいてよろしいのでしょうか。先ほどの新しいニーズに対応するとか、いろいろな非常に幅広い議論になっているわけですけれども、その不動産鑑定基準というものをどう実効性あるものに実現していくのかという議論と、もう一つ不動産鑑定士の方そのものの社会からの期待とか、またはニーズとかはあると思うのですが、どちらかというと前者の方という理解をしておいてよろしいでしょうか。

事務局 率直に申し上げますと、両方です。三つの を先ほど検討事項で提案させていただいております。一つ目の 、二つ目の ということを考えるときに、中心として頭に置いていただけたらなと我々が思っているのは、鑑定評価基準で今回いろいろ書かれました、そういったことに的確に対応していくということでございます。そういった意味では、二つ目の までは委員がおっしゃった鑑定評価基準の世界ということを念頭に置いていただければいいのかなと思います。三つ目の につきましては、鑑定評価基準というのも実はいろいろなニーズがあってああいう形にまとまってきたものだというふうに事務局では理解しておりますが、そういった場合にその鑑定評価基準にとらわれずに、新しい違うニーズにどう対応していくか。その場合の成果として、鑑定評価基準みたいなものを意識し

なければいけないということまで考えておりません。こういった形でもいいのではないかと
いうことを考えて、提案をさせていただいております。

部会長 事務局が説明のときにおっしゃった、すそ野を広げることが、今二つ目
の説明ですよね。初めの説明は、鑑定評価基準の枠内での確実に仕事をするということ。そ
れからもう一つは、説明の中で何度もあったように、すそ野を広げていくということで、
ですから、両方ですと言われたのはそういう意味だと思います。

委員 今のすそ野の話ですけれども、むしろすそ野を広げると、より鑑定士の方のすそ
野を広げる部分と、例えば私どものように不動産会社とか、またはいろいろなほかの職業
の方もいらっしゃる。その方が広げてくる部分が実は重なってくると思うのですが、それ
がどこに立脚して、三つのでいけば最後の部分を議論したらいいのかなというのがちょ
っとあったものですから、確認をさせていただいたということです。

部会長 委員、よろしいですか。

では、委員、どうですか。

委員 特に問題点という点で、幾つか課題が出されている、それに対する御質問はあ
りません。

部会長 何か御意見はございますか。

委員 数限りなく実はあるのですが、どこからどうお話をするかということになるので
すけれども、多分今度新基準がスタートするわけですが、それ以前の基準の中でも、かな
り同じような切り口で、問題点、課題はいっぱいあったと思うのです。それに対して本当
に対応を従来でもできていたのかなという部分がたくさんあると思うのです。それをさら
に今度新しい基準で、より精緻な、あるいはより複雑な、あるいは高度な対応を我々鑑定
士が迫られるということになると、これはますます対応するのに大変な状況に恐らくなっ
ていくのではないかと。それは、ますます社会的ないろいろな要請、要するに鑑定評価書の
透明性とか公開性とか、そういったものが時代の要請ですから、それにきっちりこたえら
れるような形のことを、我々は本当に十分にそれにこたえていけるのかなというところ
ですね。それを実際にやっていくためには、かなりの努力をしないと、制度があるから、ある
いはこういう仕組みがあるからそうになっていくというものではなくて、やはり鑑定士みず
から恐らく資質をどんどん高めていく、そういう一種の行動、アクションをしないと、
そうはなっていないのではないかとというふうに思っているわけですから。

委員 私は全く門外漢で、今の御発言を聞いて二つ質問ですが、一つは資料2の一番最

初のページにある不動産鑑定評価をめぐる環境の変化が一番コンパクトにまとめられているのですが、実際にこの不動産鑑定士の資格をとってお仕事を始められますよね。その後、非常に言葉は大変申しわけないのですが、いろいろと業務が今後多様化していくようなときに、ステップアップしていくようなシステム、御自分たちで少し研修をしたりとか、そういうようなことになっているのか、それとも1回とったらそれっきりのことなのかというのが、全然門外漢なのでわからないので、それが一つ。

もう一つは、一番最初の資料1で全体的なところはわかったのですが、皆さんお1人とかお2人とかすごく少人数でお仕事をなさっていらっしゃるという感じがするのですが、その場合に案件によってはネットワークを組んでやった方がいいかなというふうに思えるものもあると思うので、そういうネットワークの組み方みたいなことは業界の中ではできるようになっているのかどうかというところ。すごく素人の質問なんです。

部会長 最初の質問は、資格取得後の能力のステップアップシステムについて、それから二つ目が仕事の協業化、ネットワーク。

事務局 恐れ入りますが、資料1の12ページをお開きいただけますでしょうか。先ほど説明を省略しましたが、今、委員から御質問がありました資格取得後のスキルアップというのでしょうか、その一つの形として研修制度ということでございます。鑑定協会というところがございまして、そこで今から御説明するような研修を組織的に制度的に行っているということでございます。今御指摘がありましたように、社会環境の変化に応じていろいろな特定のニーズが出てきた場合に、それにどう対応していくのかといったこととか、あるいは専門知識を十分発揮して公正・妥当な鑑定評価を行う、そういう意味では基本的なことなのですが、そういった基本的なことを再確認していくとか、そういった趣旨で、2にあります研修区分がございますね、ファンダメンタルとかエキスパートとかスキルアップとか、こういったメニューをそろえて、それぞれに研修をしていただくということでございますが、さらに、一番上にございますけれども、区分を充実していくということと、それから履修単位制の導入ということで、要するにこの鑑定士さんはこういう研修を受けましたよというようなことを確認していく、あるいは、さらにそれを今後の話として外に示していくというようなこと、こういった取り組みを行っているということでございます。それが一つ目の御質問に対する一つの答えかなと思います。

それから、ネットワークとかそういうことをやっておられますかということでございますが、それはまた資料を次々回ぐらいいに用意させていただきたいと思いますが、既にいる

いろな強さ、あるいはいろいろな形態でネットワークを組んで、それぞれの個別の取り組みが行われているところでございます。

それから、協会全体としてそういうネットワークをどう組んでいくかということでございますけれども、資料6の20ページをごらんいただけますでしょうか。資料提供等のパートナーシップというものが協会の中でございます。これは、発注を受けた方がふなれな地域の対象不動産について、いろいろな仕事をする際に、その地域で活躍されている方々とこういう一つのパートナーシップを結んで協力しながらやっていくというようなものでございます。

先ほどの独自の取り組みということで、同じく資料6の4ページをごらんいただけますでしょうか。例えば東京都の不動産鑑定士協会においては、データベースをネットワーク化されているとか、こういった取り組みが行われているということでございます。これはまた連携協同のときにきちっと整理をしてお示しをさせていただきたいと思っています。

部会長 それでは委員、御意見をどうぞ。

委員 実務に携わっている者といたしまして日ごろ感じている問題点等々につきまして、資料3に掲げてあります今後予想される検討事項案にすべて網羅されておりますので、いずれも非常に難しい問題ばかりですけれども、今後検討していく事項としてはこういった内容でよろしいのではないかと思います。非常に求められるものがどんどんふえる中で、先ほどお話がありましたように鑑定報酬だけが減っていくというのが非常に気になりました。

部会長 それでは、委員。

委員 事務局でつくられたこれは非常によくまとまっております、重要なものは全部網羅されているというふうに感じます。そこで、若干意見を申し上げますと、多様化するニーズに的確に対応するためにどのように取り組むかという問題がございますね。この中で簡易な鑑定評価と、コンサルもありますし、そしてコアである鑑定評価というのがございます。この簡易な鑑定評価というのは、不動産鑑定士がやはり判こを突いて書面を出す、こういうものでございますね。

部会長 簡易な評価ですね。簡易な鑑定評価とは書いていない。

委員 簡易評価ですね。

事務局 鑑定評価ではないのですが、鑑定士という名前を示して多分判こを押されるかどうかまではわかりませんが、押して……。

委員 鑑定士の名において簡易評価を出すということですね。これはコアの部分との絡まりがありまして、二律背反的なものが非常にありますね。このあたりは、さはさりながら今の不良債権担保などの大量、画一的な評価の需要を考えますと、それには正規の鑑定評価では対応できないというのが現実ではないかと思うのですね。とって、では簡易な評価というものを野放図にしますと、なぜ鑑定士さんの評価はこんなに的外れなことがあるのかというようなこともありますし、非常に二律背反的なのですが、ただ、我々としては、ここをきちっとやっておく必要はあると思うのですね。社会的なニーズはそういうものを今や求めている反面、今のような問題がある。これは不動産鑑定法上の問題もあるということではないかと思えます。正規の鑑定報酬が減っているというのは、片や簡易評価に食われている面があるのではないかという気がいたしますね。それが1点で、このあたりをきちっとしなければならぬということが一つです。

それから、やや各論になりますけれども、不動産のゴーイング・コンサーン・バリューというのは、やはりコンサルティングとしては非常に重要なのではないか。あらゆるものがそのゴーイングコンサーンバリューで、厳密に突き詰めれば不動産を使う事業はすべて事業評価、不動産事業であるということになりまして、貸家として評価しているというのは実は不動産事業ではないかと思うのですね。不動産を主として資産として使う評価というのは、考えれば全部ゴーイング・コンサーン・バリュー。それを処分するという、市場ということを前提とするがゆえに鑑定評価なり評価という部分があります。しかし、市場を前提としないで每期そこから収益を弁済するとか、配当を受けるといったものの価値というのが、これからは非常に大きな脚光を浴びたものになる。財団評価はまさにそれなんです。だから事業の継続を前提として評価をするという前提条件が、財団評価には、設定されおられます。特定価格という名前は今までは使っていなかった。正常価格という言葉は今まで使っていたケースも多いと思えますけれども、適正な価格というようなことで財団評価はやっていたのではないかと思うのです。不良債権の担保ということを考えても、どれだけ弁済を受けられるか、その元本としての価値である、プロラタというのは、プロラタで返済を受けると言うのですけれども、担保物件を売って返済を受けるのではないのです。每期その不動産なり何なりを債務者に事業を継続させまして、そこから每期返済を受ける。そういう弁済方式がある。ではその元本としての価値は何かというのがあるわけですね、担保処分だけじゃなくて。そういう面が私はコンサルとしてはかなり重要な面を持っているのではないかという気がしますね。

もう一つ、この が三つありますけれども、私は真ん中の部分が、一番上と下の部分を強化するさらにコアのコアじゃないかと思っています。やはり個人は非常によくやっておりますし、情報などもよく収集して法人だといって及ばない方が大勢いますけれども、資本力それから情報収集力においては、やはり一步劣る面がないわけではない。ここを協同なり何なりでやっていかなければなりませんし、それから大量な発注を受けるということはずできません。したがって、不良債権担保不動産の発注の現状は、恐らくまとめて発注した方が、発注者側も後の処理が簡単なんです。ばらばらに発注して、それを集めるのは容易ではございませんので、そうやりますので、そこで今どういう現象が起きているか。これは、そういう現象が起きたかどうかわかりませんが、大手は一挙に大量の依頼が来て忙しくて、毎日ホテルに泊り込みなんていうことになっていることもあるかもしれない。非常に忙しい。そうすると勉強する時間もない。非常にその辺がゆがんでいるわけです。でありますから、大手は大手なりに今のように非常に力がありますから、それなりにじっくりとしたものをやりまして大いに能力を、忙しさに振り回されずに、優秀な人材が集まっているわけですから、能力を発揮する自己啓発の時間を十分とるような、余裕ある体制のもとで十分な仕事ができるという、そういうような体制づくりはやはり必要である。個人は個人で、それなりの協力関係というものができるようにする必要があるわけです。監査法人という制度があります。これは公認会計士さんが監査法人をつくるときは大変苦労されたい。これは非常に問題があるのですね、一緒にやるということは。取引関係から何から。大蔵省の強力な指導のもとで今の制度をつくったらしいのですが、とにかくこういう一個人、一業者でありまして、十分な自己啓発と情報処理とか、そういうふうな手段を持つような方法、これが非常に大事じゃないかという気がいたします。若干の、行き当たりばったりですが、きょう説明を受けました感想でございます。

それからもう一つ、極めて個別のところにとりましても、専任不動産鑑定士という制度がございます。その必要性というのは十分ありますけれども、これについての考え方をここまで緩めても問題ないという点まで緩めると、実は協同ということはもう少しスムーズにいくかもしれない。今は緩んでいるようですけれども、実務界におきましては、専任不動産鑑定士ですと、ほかのところの鑑定評価はできないというのが一般的な解釈でした。これが人材を流動的に、非常に仕事の時期というのが鑑定の場合は決算期末とか、そういうところをターゲットにいたしまして集中するのですね。そうしますと、ほかのところの事務所の助力「下請け」という方法以外にできない。すなわちその人の捺印におい

て他の事務所の鑑定評価書が出せないということです。不動産鑑定業者Aの名前においてある者が鑑定評価書を出すと、発行責任は業者Aが負いますけれども、鑑定士の責任はその者が負うということはない。不動産鑑定業者Bの専任不動産鑑定士は、業者Aの名前で鑑定評価書は出せない、こういうことがあるわけです。いわゆる「下請け」が多く活用されている所以です。多少緩んでいるとは聞きましたけれども、そういうことがあるわけでありまして、ここの部分が弊害があるからこの部分はだめである、ここの部分は大丈夫だからこの部分はいいというような、そういうように条件を緩和すれば、人材の流動的な活用が可能でありまして、協同化もそれで進むわけです。過渡的な方向としてはそういうことも考えられるのではないかと。やや個別のことですけれども、感じたことを申し上げました。

部会長 大きな問題を四つ御指摘をいただきました。

最初に御指摘いただいた簡易な評価ですか、あれについてはやはりきちんと正式な評価とのすみ分けですか、区別をしていく必要があるかと思えます。ですから、安価で迅速な鑑定評価と、それから精緻精密な鑑定評価というのは全然反対の仕事なものですから、正式の鑑定評価ばかりを追い求めているのは、将来、委員が御心配されたように鑑定報酬もそんなに伸びていかないでしょうし、その簡易な評価というのは非常に重要なことだろうと思えます。

それから、新しい視点で、専任鑑定士制度について初めて御指摘をいただきましたけれども、これもいま一度事務局で御検討いただけたらと思えます。

そこで、遅くなりました、委員、よろしく願いいたします。

委員 不動産鑑定士という業種ですよね、これについてきょう少しお聞きして意見を述べさせていただきたいのですけれども、まずいろいろな専門的な業種というのが出てきている。弁護士とか会計士、不動産鑑定士というのがあるのですけれども、今弁護士なんかはロースクールをつくったり、会計士も人数が少なくてかなりふやさなければいけないという状況にあるようでございまして、そこはかなり今改革の最中にある。企業関係で国家資格で、中小企業診断士というのがあるのですけれども、あちらの方も昨年試験制度を見直しまして、かなり大幅に改定しております。そして、やはり世の中の変化が非常に激しいということで、試験科目をかなり幅広くして、今までなかった経済学や経済政策を入れたりして、経済環境も勉強した上でコンサルテーションしてくださいという形にだんだん変わってきたわけです。それから登録制度自体も、5年ごとに更新をして、その更新ごと

に研修をきちんと受けなければ登録抹消というところまで、そういう措置までとられるようになったわけです。どちらかというとはやはり専門業種としての資格業というのですか、これもだんだんと競争環境をそこに取り入れていこう、競争を促進してそれによってサービスの質を上げていこうという方向にかなり変わってきているようでございます。そこから少し考えてみますと、かなり受け身で仕事をされている部分も少なくはないのではないかと思います。

それから、一つはやはり非常にニーズが多様化する、それから環境もかなり変化をしていくという中にありましては、仕事をやっていく上でそれと逆行した形でどうも1人鑑定士の方がふえてしまっている。普通ですと環境が多様になれば、専門性を持った人たちがたくさんふえて連携を組んでいかなければ、環境がどんどん変わるわけですから、対応できなくなってくるわけですね。それがネットワークという組織の非常にいいところなのですけれども、そういうところでまさに、そういったことはここには示唆されるようなことが書いてあると思います。分類すると、一つは同業種の連携ですね。同じ業種の方たちと一緒にあって連携をする。もう一つは異業種の間で連携をする。これは先ほど言った、会計士ですとか建築士ですとか、そういったところと連携をしていく。それから産学官連携という、これもこの中に書いてあるかと思うのですけれども、産学官ですとかNPO法人ですね、こういったところと連携をしていく。産学官連携についてはまだこれからかとは思いますが、ただ、NPOなどはまちづくり関係のNPO、これに関するNPOはものすごく多いものですから、新しく開発をやっていこうとか、商業開発をやるといったような場合に、やはりそこに依頼されてから鑑定をするということではなくて、もっと前向きに入って行ってコンサルティングをしていく。こういうところで新しい商業開発をやっていったらどうか、そういう提案型の不動産鑑定士という、そういう像をこれからつくっていかねばいけないのではないかというふうに思います。そうしないと、やはり気にかかるのは、報酬がだんだん下がってきているということと、1人鑑定士がふえているということで、ビジネスをもっとふやしていく。それは前向きにもっとやっつけていかないとビジネスはふえないと思います。簡易評価というのもあったかと思うのですが、裁判関係でも少額訴訟という制度がありますように、やはり簡易評価制度というものをつくってもいいのではないかと。何らかのすみ分けをして、そういったものをつくるなり、いろいろな相談に乗るなり、いろいろなところに入って行って、まちづくりなんかに入っていきとうことですね。

それから、マーケティングというのがどうもかなり欠けている部分があるのではないかなと思ひまして、経営戦略とかマーケティング戦略を持ち得る鑑定士がこれからもっともって出てきていいのではないかと思います。そのための制度をどうすべきとか、環境をどう整備してあげるかということ、これから考えなくてはいけないのではないかなというふうに思っております。いろいろな意見を言い過ぎてしまいましたけれども、以上でございます。

部会長 簡易評価をつくったらいいのではないかなという御意見はわかるのですが、私たちとしては簡易評価を始めると、すべての依頼が簡易評価になってしまうのではないかなという心配もあるもので、この簡易評価を積極的に進めるのではなくて、本当にすみ分けをきちっとしなければならぬと思っております。委員がおっしゃるように、マーケティングに欠けている、戦略能力に欠けているのはおっしゃるとおりでございます、業者数を事務局から先ほど御説明いただきましたけれども、結局1人鑑定士が97%、大臣登録が3%ですか、あとは知事登録が97%。知事登録というのが大体1人鑑定士ですから、1人で仕事をしていけば、経営戦略なんてそんなところまではとても考えられないという、そういう状態ですね。それを何とかこういった部会で考えていかなければならないということで、御提案いただきましてありがとうございました。

委員は、先ほど御意見いただきましたが。

委員 ちょっと意見というところで発言させていただきたいのですが、先ほど私、自己紹介の中で、不動産の証券化のお話をいたしました。不動産の証券化のところもかかわっております、そういう意味では基本となる不動産の評価ですね、これがやはりきちんとしていないと証券化は非常にしづらいというところで、その投信というような、証券という形で市場に出てきていますけれども、消費者側から見ても一層の信頼性を置くためには評価がきちんとされているかというのがポイントになってくるというふうに思っております。

もう一つは、住宅金融公庫の段階的縮小の話とあわせて、今住宅金融公庫のローンもそうですけれども、民間の金融機関の住宅ローンも固定金利型のものから徐々に証券化が始まろうとしておりました、そうすると、これまで住宅ローンを借りるときには、銀行に行きますと本人、個人がローンを借りてきちんと返済していかれるかどうかという、個人の資質を見られるというところがあったのですが、これからは証券化商品に住宅ローンがなっていくと、個人ではなくて、その不動産という物件を評価するという、それを見て

証券化商品もつくられていくというふうなところになると思いますので、そういう意味からも不動産評価、特に土地だけではなくて土地・建物一体型の評価のところが充実していくことが求められているように思います。それは、先ほど中古住宅の流通の話もかかわっていますというふうに言いましたけれども、これまで新規の住宅について、基本的には住宅市場はそういう形で、そこにローンが組まれていくというふうな形でしたけれども、今後は、かなり質のいい中古住宅を流通させていこうという、その市場整備の話も始まっておりまして、そういう意味でも建物と土地と両方きちんと評価できていくというところが今後の方向かなというふうに思っております。

もう一つ、大きな問題になったエンロンの事件なのですが、結局公認会計士が入っていてきちんと会計を見ていたはずなのに、ああいう事件が起きるというふうなところがありまして、そういう意味では公認会計士法はアメリカでも改正されましたけれども、日本でも今改正をされたところで、そういった第三者評価ですね、公認会計士もそうですし不動産鑑定士もそうなのですが、そのあり方についてはかなり厳しい目というのでしょうか、視点みたいなことがこれから求められていくというふうに思っております、そういう意味からも今後の検討の課題のところ、御自分たちがもちろん第三者評価でおやりになっていらっしゃるのですが、そのこと自体もまたほかの第三者が評価をするというところ、今かかっているということは、全体的な状況としてはあるのではないかとこのように思っておりますので、一応意見として述べさせていただきました。

部会長 それは、事務局から、セカンドオピニオンとか第三者レビューみたいなことを御説明いただきましたね。

事務局 ニーズの多様化ということであるのではないかと申し上げました。

部会長 それから、複合不動産の評価の充実ということは、新しい鑑定評価基準の中でもしっかりと対応するようにいたしております。中古住宅の流通の問題に関しましても、私も不動産鑑定士ですから、土地だけではなくて建物についても対応するようにはしておりますけれども、建物についてはやはりもっと研修をしていかなければいけないのではないかと思っております。

委員、お願いします。

委員 まず、おまとめいただきました資料、現況が非常によくわかりまして、これについては何の疑問もございません。よくまとめていただいたなというふうに思います。

資料1の5ページに報酬の推移が出ているのですけれども、これは多分に例の不動産バ

ブルの、不動産価格というか不動産市況に影響されているのだと思いますけれども、まずどんな業界でも収入がふえなければ絶対繁栄しないんですよね。不動産鑑定士というのはかなりハードルの高い試験をパスしてきていますから、資質そのものは非常に皆さん高いところにあるはずで。ただ、要は収入が低いと、とにかくまず始まらないということで、昭和30年代後半頃の公認会計士は、当時食えませんでした、随分苦労していました。それで、何をやってたかという、監査の仕事というのはほとんどなくて、法定監査というのはほとんどなくて、税務をやっていたのです。公認会計士といっても、税理士の仕事が圧倒的に多うございまして、法定監査はごく限られた方、しかも報酬も低かったということで、インターンへ入ると一般の企業よりも給料が安くて、随分苦労をしていました。でも今は、御承知のとおり監査業界というのは物すごく伸びているわけですが。

まず1点は、不動産の価格が落ちても、不動産鑑定のニーズはあるのではないかと思うのです。そういうことではいろいろ日本不動産鑑定協会の役員の先生方やなんか御努力なさっていろいろなニーズを開発されているので、それは結構だと思うのですが、不動産の価格にスライドして鑑定報酬が上がったり下がったりというのは、それはある意味ではしょうがないのかもしれませんが、ちょっと寂しいなという感じがいたします。だから、不動産の価格に引きずられないようなニーズというものが、民事再生法なんか随分改定されていますからあるはずなのですけれども、それで、最初の話に戻りますけれども、監査業界がそういう非常に貧しかったときから、今繁栄とは言わないのですけれども、人手が足りなくてしょうがないという状況ですが、どうしてなったかというのは、過去において粉飾決算、エンロンなんか、この間の香港の国際会計士会議でもその話で持ちきりだったのですけれども、要するに独立性というのですか、これはおまとめいただきました資料2の20ページ、この「不動産鑑定士の役割」についての意見というところの、信頼性の問題で、依頼者に有利な評価が行われているのではないか、それから、依頼者によって鑑定評価が変わるのではないかということは、これはかなり強い不信感がまだ一部にあります。かなり根強いものがあります。これは独立性の問題だと思うのです。ですから、その方策としては、今言ったように2人、複数鑑定士の評価とか、そういうような問題がいろいろあるかと思うのですけれども、粉飾決算が大事件がありまして、昭和40年代にもありました。その後何回かありまして、そのたびに処分された会計士も実はいるわけで、今度もエンロンなんていうのは、あの世界的な事務所が一つ飛んでしまった、アーサー・アンダーセンが一つ飛んでしまったわけですが、大変高い代償を払っているわけで

す。大混乱しているわけです。

だから、そういう犠牲を払っていますけれども、監査というのが着実に社会から信頼されてその業務が伸びてきたというのは、やはり何とか独立性と申しますか、きちっと守って、どういうふうになれば独立性を維持できるか。二つ問題があるかと思うのです。倫理の問題があるかと思うのです。それからもう一つ、技術的な問題がありますね。これはスキルアップとかいろいろあるのですけれども、おのおの1人1人の不動産鑑定士の技術というものを高くしていくということと、もう一つ大事なことはエシックスですね。基本の問題があるかと思うのです。これはもちろん鑑定協会でも常時いろいろ手は打たれていると思うのですが、それがありますれば、公認会計士の監査は50年の歴史があります。不動産鑑定士は30年ぐらいですか。

部会長 40年弱ですね。

委員 それにしては伸び方がゆっくりだなという感じがしますけれども、とにかくそういう犠牲を払ったりしたもので着実に世の中から認められてきているということがあるので、今、公認会計士は、先生御指摘のとおり大変な批判にさらされているわけで、業界全体でもって今大わらわで対応しております。ですけれども、私、それが大事ではないかと思うのです。

それともう一つ、正常価格と特定価格などのコンサルティング的な仕事ですね。正常価格には確かに独立性と申しますか、それは求められると思います。だけど、もちろんおのずから節度というのがあるかもしれませんけれども、コンサルティング的なものはニーズに応じた、言ってみれば、こんなことを言うと怒られるかもしれませんが、DCFというのはある意味ではコンサルティング価格にかなり近いものがあると思います。だから、そのキャッシュフローからどのぐらい不動産が価格が回収できるんだという、そういうものはむしろ買うサイドにしてみれば非常に興味がある部分で、ああいうコンサルティング的な価格と客観的な正常価格というものとの位置づけはきちっとしておかないといけないのではないかというふうに思うのです。

部会長 その監査報酬が伸びている理由は、例えば精神的独立性とか信頼性を獲得しただけではなくて……。

委員 それによって社会的に仕事のニーズが出てきたということですか。

部会長 例えば法定監査がふえたとか、そういったことではないのですか。

委員 あります。法律がふやしてくれたということはありますね。当時は証券取引法し

かなかつたのが、商法にふえて、商法から学校法人がふえてというのがありますね。いろいろな法律がふやしてくれたということがありますけれども、今やそれも、だから監査というものの社会的ニーズというのはバックにあるわけですから、不動産鑑定も客観的公正な不動産の価格を出すのは不動産鑑定士なんだというのが信頼を得られれば、いろいろなニーズがあると私は思います。

部会長 それぞれの鑑定士はそれなりに信念に基づいて評価をしていると思うのですが、やはり世間一般の見方が……。

委員 私は、申しわけないのですが、そういう見方が一面にあると。ただ、依頼者に、特定価格じゃないですよ、コンサルティング価格じゃないですよ、正常価格についてはまだ一部でそういう考え方があるということは、率直に言ってそういうところはあります。

部会長 倫理の保持に関しましては、日本不動産鑑定協会でもそれなりに綱紀委員会、懲戒委員会がありまして対応はしているのですが、まだまだなのかもしれません。

では、委員。

委員 不動産鑑定士というのは、不動産関係の中では最高国家資格というふうに位置づけられていますし、世間一般でもそういうふうに見られておりますが、一方では鑑定士というのは土地・建物、不動産の評価をするのが鑑定士だというふうに鑑定士が思い込んでいるのですが、世間一般では不動産鑑定士というのは最高の国家資格者なんだから、不動産についての最高の能力者だというふうに見ているわけですね。そうしますと、鑑定評価のみならず、不動産についての最高の意見を述べられる者であるというような見方をされる。そうなりますと、鑑定評価のみならず、いろいろなコンサルティング能力が求められて、かつそういうニーズがますますこれから高まってきているという状況にあります。

例えばある機関投資家がJ-REITに投資をしようというふうに考えたときに、各J-REITに対する評価をしなければいけない。物件の評価はもちろんのこと、各J-REITのファンドごとの投資姿勢だとか、今までの持っている物件の分布の状況だとか、そういうものを評価した上で、そのレポートを鑑定士がつくって、それを投資機関に渡して、その投資機関がそのレポートをもとに判断して投資するとか、そういう何か回り回ったような格好にはなりますけれども、そういうニーズにこたえられるのは恐らく鑑定士だろうと世間一般は見ているのだらうと思うのですね。そういうものから、担保評価はもちろんのこと、今回の減損会計の導入に絡んだいわゆる簡易的な評価の議題までいろいろな

ものがありまして、いわゆる不動産鑑定士としての鑑定評価だけに固執した動きでは、恐らくもう社会のニーズに耐えられなくなってきているなという感じがしまして、きょうの御説明を伺いまして、やはり同じような動き方になっているのだなということを強く感じました。

それから、通常よく感じておりますのが、先ほど委員がおっしゃった協働のところ、どうも現状を見ていますと、機関鑑定の方にはかなりの発注依頼が来ているのに、私も個人の鑑定士の先生方とよくお付き合いさせていただいていますが、個人の鑑定士の先生のところには民間の発注が余り来ていないというような非常に情報のアンバランスがありまして、それをバランスをとるため、ひいては鑑定士全体の収入を上げるということにもなると私は思っているのですけれども、そのためには先ほど委員おっしゃったように専任鑑定士のハードルを下げるということもやっていかなければいけないだろうし、それから、先ほど委員がおっしゃったように、個人鑑定士と法人の鑑定機関に対する信頼感の違いというのは確かにあるなと思いますのは、ある会社の方に依頼があった場合に、その会社が手いっぱいの場合に鑑定士の先生を御紹介しますよと言ったときに、会社という名前が欲しいんだということがよくあるのです。これは、同じではないですかと言うと、会社の名前がある方がいいんだというのは、ぶっちゃけた話よくある話なんです。これはどうしてかと言うと、会社の鑑定士はサラリーマンですから、依頼者にすり寄ったような価格を出さないだろうということを言うわけです。個人の鑑定士の先生は、その仕事によって食っていくしかないわけですから、どうしてもすり寄る可能性があるのではないかと言うわけです。そうじゃない、鑑定士は独立したといろいろ言っても、世間一般はやはりそういう見方があるのですね。であれば、何らかの監査法人的なものをつくるなり、それから、先ほど委員がおっしゃったように情報が集中しているところと一緒にやってやりやすくするという、そういう仕組みをしっかりとつくる必要はありませんけれども、バーを下げるとか、そういうことも必要だろうと思います。そのほか、ここに書いてあるようなことが既にいっぱい出ておりまして、これからの議論を楽しみにしていきたいと思います。以上です。

部会長 世間は会社であるという組織に対する信頼感で鑑定評価を頼んでいるんですね。

委員 それは監査法人も同じです。監査法人も今4大監査法人でほとんど寡占状態なのです。個人の会計士の方は、やっている方もいらっしゃるけれども、非常に少ない。

というのは、やはり監査自体がまず個人でも複数でやらなければいけないというのがルール化されていますから、やはりその辺はこれからは十分お考えいただいた方がいいのではないのでしょうか。

部会長 例えば公認会計士の世界では、個人で事務所を持っている人がどこかの監査法人へ行って監査の仕事をするというふうなことはできるのですか。

委員 かつてはそういうことをやっていたのですけれども、今はできません。基本的にできません。要するに二股膏薬みたいなね。かつてはそれをやっていたのですけれども、それは過渡的な問題でして、今はできません。

委員 今、制度としてできないのですか。

委員 それはルール化されていて、監査法人で個人の事務所を持った方は、パートでやってください、社員にはなりませんとか。

部会長 では、パートで監査に行って、監査報告書に、監査証明に署名・捺印はできないのですか。

委員 署名・捺印できるのは、社員だけです。

部会長 では、パートタイムであると署名・捺印はできない。

委員 もちろん。当然責任者にはなれません。過渡的にあったのですよ。私がそういう立場にいましたから。

部会長 昔はありましたね。

委員 監査法人の世界は、今大手の寡占とおっしゃいましたけれども、1監査法人1あるいは2公認会計士の代表社員でやっているというのは、非常に多いですか。

委員 どういう意味ですか。個人事務所を持っていながらやっているという意味ですか。

委員 大手との比率ですが。

委員 統計的には、つかんでいないからわかりませんが、極めて少なくなったことは間違いないでしょうね。社員というベースですよ。だから、いろいろ立場がありますから、監査報告書にサインできるのは社員です。不動産鑑定士の方は鑑定評価書にサインできるわけですから、ただアシスタントで手伝っているというのと違いますでしょう。そういう方だとすれば、今は両方はできない。

委員 そのほか、今言いましたように、先ほどの事務局の説明では、零細と言うと表現は悪いですが、1資格者1事務所あるいはそれに近いのが97%、鑑定業界の。これに対しまして監査法人の、監査の世界はどうなのでしょう。

委員 90パーセントでしょうね。監査法人がですよ。

委員 それは、代表社員が何人ぐらいいるのですか。

委員 そういうデータは、また改めて用意するというならしますけれども、申しわけないです。いいかげんなことを言って間違えてしまうといけませんので。

部会長 委員、遅くなりました。御意見をいただきたいと思います。

委員 今後段で出ておりました、私はその鑑定評価の宿命といいたいまいしょうか、と思っ
ているのですけれども、結局鑑定業として発展をこれから希望するのか、あるいは資格者個人としてこれから進展するのかという問題だと思うのですね。私の理解している限りでは、恐らく建設省当時のいわゆる宅建業法にならって今の鑑定評価に関する法律ができてしまったということがあるわけですね。それが今日まで来て、お互いにリンクはするものがありますけれども、会社さんの名前があればいいんだ、個人のあれだと弱いんだというようなこともそんなところから来ている。もうかってしようがないというようなホクホクのところと、空前の業績だということと、困ってしまっている1人法人のところがあるわけで、まさに私は地価と同じように二極化だと言っているのですけれども、そんなような状況だと思いますね。今後は恐らく1人法人というのがふえてくると、どうしてもそちらにウエートがいかざるを得ない。何らかの方法でそのように方向づけとしては我々としては持っていかななくてはならないのかなというように私は考えてはいるのですけれども。ニーズの多様化とかあるいは高度化と言っておりますが、私は複雑化と言っているのですけれども、果たしてそこまで鑑定士の能力と現実に今我々がやっているものと、どの辺で整合性を持たせるかということも、私は大変だと思うのですね。全部が全部これがクリアできるかということ、私は残念ながらイエスという答えは言えない、そんなように思っておりますが。土業混合というのでしょうか、土業一体というのか、何という表現でしょうか、その辺にやはり問題点が最終的にはあるのかなと、こんなふうに思っております。

委員 そういう個人業者さんのお話と、組織的な企業的な業者の話、これは別に対立の構造にあるわけではないと思いますけれども、この制度ができて非常に間もないころに、そういう個人業者というものが認められてきた。最初は個人業者の方というのはなかったわけですね。手前どもは、いかに中立性というか客観性というか、そういうものを維持するということのできた組織です。ですから、やはり企業としての名前でもって評価書をお出しになるということ、一つの鑑定評価書を多くの目を通して客観性を持たせて外へ出していくという仕組みがあるわけです。それは大手さんには当然おありになる。ところが

1人の業者さんが社長兼専任鑑定士で担当者、この三つの役割をお1人で担うということは、これはノーチェックの形で出ていくことが結構それは多いわけですね。だから、そういう点を多分どこか第三者的なチェック機能をというふうなお話になってくるのだろうと思うのですけれども、まずは1人で開業されている方の客観性をどうとるか。チェックするからいいという話とは、そう短絡にはいかないのではないかなというふうに私は思っていますけれども、その辺は議論になると思います。

委員 それは、1人法人だからといって、必ずしも1人ではないと私は思うのですね。だから鑑定士でない人がチェックしても、それは私は一向に差し支えないことであって、それは確かに機関鑑定によさはもちろんあるわけですからね。

委員 そこで、先ほどお話が出たかと思うのですけれども、要するに何も1人でやっておられるから適当に評価しているという話ではないはずなんですよ。そのことは当然我々のサイドではそういうふうに考えるのですけれども、世間一般は確かにそうでない受け取り方をかなりされているというのは事実です。この前、10月の国土交通省による土地月間のときにシンポジウムの中で、パネリストの先生からそういう話が出てくる。そのときに、私も感じていたのですけれども、例えばイギリスでは企業内の評価であっても、鑑定士なのかちょっと制度がわかりませんが、バリューワーというのは、その出した答え、それは完全に企業内でも独立している。そういう立場で評価をしているという話がそのときあったのです。やはり何か、そういう方向へ日本の制度も近づけていかないと、いつまでもそのあたりがもやもやとしていってしまうのではないかと。制度的に少し考える必要があるというふうに思うのですけれどもね。

委員 私はいろいろないわゆる業務拡大というのですか、いろいろな行政庁に行くのです、頼みに行くんですね。私個人のことじゃありませんよ。そうすると必ず返ってくるのは、鑑定士が3人いるところでないとだめなんですよというふうな答えが返ってくるのです。そうすると、今平均1.何人ですから、ほとんどいないわけです。私は協会に名簿を提出してくださいと、必ず言うわけですね。3人以上いる鑑定業者をピックアップするということは、できないことはないようですが、問題がないことはないようですね。ですから、全部の名簿を送っちゃえと僕は言っているのですけれども、いわゆる発注者側でもそういうことがあるわけですね。

委員 委員にちょっとお聞きしたいのですけれども、公認会計士でもパートとして働いて、そしてサインはしないと、代表社員でなければ。

委員 パートというのは基本的に責任者になれませんから。

委員 代表社員のみが……。

委員 社員と代表社員と二つあるのですけれども、社員というのは従業員じゃないですよ。要するに合名会社と同じですから、合名会社の社員です。パートナーです。

委員 いみじくも二極化とおっしゃいましたね、業者の。それで、土業の方に行くのではないかということをおっしゃっていましたが、これはお立場があると思うのですね。社会のニーズということを考えますと、逆の方向じゃないかという気がするのですね。社会的なニーズはむしろ協業化をしなければそれに対応できないような、そういうような社会の変化になっているのではないのでしょうか。それに対応するのにどうすればいいかという問題があるので、例えば情報化で装備するという問題がありますけれども、そういうものを協会が全部やるというのはとても無理でありますから、例えば東京会でこの間、東京鑑定の装備を個人が比較的低廉でやるような、そういうようなシステムづくりと申しますか、組織化をおやりになりまして、社員に伝えられました。ああいうようなことを積み上げていくと、かなり情報という面でも個人が自由にとれる。それから個人自体は協業化で、専任不動産鑑定士というのは先ほどの公認会計士の世界とはちょっと違うと思うのですけれども、1人でやっていると、どうしても仕事の上でバツと来たら1人では対応できませんし、ネックがありますね。だからたとえば3人以上のところを発注する、というようにところもでてくる。期限が間に合わないというのがあるのです。でありますから、どこが専任鑑定士の制度を緩めたら弊害があるか。その弊害のない部分については緩めてもいいのではないか。そのあたりの行政のスタンスというものが、ここまでやるとこういう弊害があるよ、ここであればむしろ仕事の流動化と社会のニーズに対応できるというようなスタンスと申しますか、基準づくりが必要ではないか。

それから簡易評価につきましても、これは不動産鑑定法上の問題もありますし、どういうケースがどうであるかというような、社会的なニーズにそれが対応できないならば、本業のコアというものをいかに守るか、これが社会にとってこういう部分は絶対に鑑定評価が必要で、価格が乱れるもとなる、何でもかんでもいいかげんな評価をして、それが鑑定士の名前で判こを押されて出たら社会が乱れる。価格に対する認識が乱れてしまうという、非常な弊害があるわけです。それで、しかも鑑定士がやって実際随分変な数字が出たなんてなったら、いや、これは簡易な評価ですよ、責任は負えませんということになりますから、鑑定じゃないですよということになりますから、このあたりの基準、社会の二

ーズに対応するとともに、本当の鑑定評価のコア、このあたりの基準づくり、行政のスタンスが、行政にばかり頼ってはいけないのでありますけれども、やはりそれがしっかりしないと、我々としてもやりにくいという面はあるのではないかという気がいたします。

部会長 ささまざまな御意見、御提案をいただきまして、現状の問題を踏まえて何とか将来の見通しにつなげていくような形でこの部会でも検討をしていきたいと思っております。特に御質問、御意見ございませんか。

委員 冒頭の部分ですけれども、やはり今聞いていまして、鑑定評価のあり方の議論なのか、鑑定士の議論なのか、やはり二つあるような気がしてまして、そこをどういうふうに整理していくのかというのは、少しこれからの議論のときにあるような気が、何かそこがちょっと、きょうはまだ少しこなれていないような気がしました。

部会長 それは委員がおっしゃったように、業としての発展なのか、士としての充実発展なのかという、そういったところも少し整理をしないといけないと思います。

(2) 今後の進め方について

部会長 特に御発言がなければ、次の議題に移らせていただきたいと思います。次は今後の進め方についてです。事務局より御説明をお願い申し上げます。

事務局 資料4と資料5に基づきまして、今後の進め方について御説明をさせていただきます。

資料4でございますが、アンケート調査の実施ということで、今いろいろお話を承りましたけれども、業界の中で、「業者に対するアンケート」と書いてしまいましたけれども、鑑定士の方あるいは業者の方、そういった方々はどうかお考えなのかということ、経営の関係、業務の関係、今後の課題とか、こういったことを中心に調査をしたいというふうに考えています。それからユーザーに対するアンケート調査ということについても、すそ野の話とか、そういう話が出ましたけれども、あるいは説明責任、信頼性の話も出ましたけれども、そういった観点からユーザーをどういうふうを選ぶかというのはなかなか難しいところがあるのですけれども、いろいろ日本不動産鑑定協会と一緒にしましてこういうアンケートをやってまいりたいと思っております。これは3回目ぐらいには間に合うように、これから説明いたしますが、してまいりたいというふうに思っております。

そのスケジュールの関係で、資料5でございますけれども、本日は第14回ですが、第

1回目ということで御議論いただいておりますけれども、目標といたしまして6月中、7月初めぐらいまでには取りまとめをしたいなというふうに考えておりました、したがって1カ月に1回ぐらいのペースで、先ほどの今後の検討課題(案)というものを御提案申し上げましたけれども、その順番に御審議をお願いできたらなというふうに考えているところでございます。

下に注といたしまして、これはこの場の議論だけではなくて、協会においても並行する形でいろいろ細かい議論とかそういったものも含めまして議論をしていこうということで、ここに書いてあります規制改革対応検討小委員会、ここにいらっしゃいます飯田委員が小委員長をお務めですけれども、ここの議論を伝えつつ、協会としての議論も重ねていただくという形をとってまいりたいというふうに考えてございます。以上でございます。

部会長 それでは、今後の進め方について、何か御意見がございましたら承りたいと思います。アンケートの実施について。

部会長 それでは、御質問、御意見などございませんようですので、特によろしいですか。御発言がなければ議論を終わらせていただきたいと思います。次回は、ただいま御了解いただきましたように、高度の専門能力をどのように修得するかという資料5の真ん中の枠の中にありますテーマで、主に不動産鑑定士に求められている能力と、その修得についてということで進めさせていただきたいと考えております。

また、アンケート調査につきまして詳細は事務局で整理をしていただきたいと思いますので、よろしくお願い申し上げます。

6 . 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、まことにありがとうございました。

午後3時52分 閉会