

国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会（第24回）

平成19年6月27日

【北本地価調査課長】 それでは、まだ若干お見えになっていらっしゃる委員もいらっしゃいますが、定刻でございますので、ただいまから、第24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。事務局を務めさせていただきます地価調査課長の北本でございます。よろしくお願いいたします。

本日は、まず初めに、神野土地政策分科会長のご指名に基づきまして、新たに本部会の委員にご就任いただきました方のご紹介をさせていただきたいと思っております。

小林信夫委員でございます。

【小林委員】 小林でございます。よろしくお願いいたします。

【北本地価調査課長】 小林委員におかれましては、今後の本部会の運営につきましてご協力を賜りますよう、よろしくお願いいたします。

また、本日は、投資不動産鑑定評価基準等小委員会の清水委員にもご参加いただいております。清水委員には、本日の議題の1つであります、モニタリングに関する基本的考え方をご検討いただくワーキングの主査をお務めいただきました。よろしくお願いいたします。

それから、野村委員が所用によりご欠席と伺っています。それから、前川委員は、所用により遅れてのご出席ということでございます。

それでは、続きまして、お手元に配付いたしました資料の確認をさせていただきたいと思っております。上から順に、議事次第、委員名簿、座席表、配付資料一覧、その後、資料1、資料2、資料3、資料4、資料5が横長の1枚紙、それから資料5の後ろに、資料4、5に関連する、巻島委員よりご提出いただきました資料を入れさせていただいております。そして、最後に資料6ということでございます。よろしゅうございますでしょうか。もし過不足、不備等ございましたら、途中でも結構でございますので、事務局に申し付けいただければと思います。

それから、旅費請求に必要な確認資料というものを置かせていただいております。事務的なお願いで大変恐縮でございますが、委員の皆様におかれましては、そちらに必要な事項をご記入いただきまして、お帰りの際に事務局までご提出いただければというふうにお願ひ申し上げます。

それでは、これ以降の議事運営は部会長にお願いしたいと存じます。緒方部会長、よろしく願いいたします。

【緒方部会長】 それでは、議事に入ります前に、議事の公開につきまして、前回と同様、本部会の議事につきましては、他の国土審議会の部会における取り扱いと同様に、会議につきましては冒頭頭撮り可、それから傍聴不可ということにいたしまして、議事録を公開するというにさせていただきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いをいたします。

それでは、議事に移りたいと思いますが、まず、証券化対象不動産の鑑定評価新基準の施行に向けた準備状況につきまして、社団法人日本不動産鑑定協会証券化鑑定評価委員会委員長であります熊倉委員よりご報告をお願いいたします。お願いします。

【熊倉委員】 おはようございます。ご報告をさせていただきます。資料1から3ということで、お手元のほうにそろえていますので、ポイントでご報告をさせていただきます。

まず、新基準施行に向けた準備状況ということで、こちらはいわゆる周知活動ということで、4月2日に公表されまして、7月1日受注分から施行ということになるわけですが、それに向けての周知活動を中心に行っているということで、これにつきましては、具体的には研修会という形で、まず鑑定協会の会員を中心とした鑑定士に周知をするということで、研修会を実施させていただきました。

これは、基礎研修ということで、1日研修。研修カリキュラムにつきましては、そこに書いてございますように、この部会の中でもご報告がありましたが、エンジニアリング・レポート等についての造詣をより一層深めるということで、前半、エンジニアリング・レポートについての主体的な活用も含めた読み方等についての評価の仕方をポイントにやって、それから後半で、基準及び実務指針の解説及び運用についての考え方ということで、させていただいております。

実施状況でございますが、そこに書いてございますように、当初、実は18回予定しておったんですが、最終的には2回追加ということで、6月の下旬に2回追加しまして、先週末でようやく1区切りをつけさせていただいたところでございます。合計4,168名ということで、鑑定協会の会員は約6,000名おりますが、実際、業務についていらっしゃるの大体5,000名弱ぐらいというのが活動状況でございます、その方々から考えますと、約80%以上の参加率ということでございます。

この実施に当たりましては、ここにいらっしゃる町山委員をはじめ、BELCAのエン

エンジニアリング・レポートの作成者の皆様方に大変お世話になりまして、ありがとうございます。お礼を申し上げます。

それから、こちらが基礎研修ということでございまして、この基礎研修に関連しましては、これ以外に、いわゆるリサーチ会社とか雑誌社等で個別に研修会を催したものと、それからあと、証券化協会さんのほうで、これは参加会員各社の実際実務に携わっていらっしゃる方への周知を図るということで研修会を催していただきまして、そちらのほうにも講師を派遣させていただきました。こちらのほうについても、たしか350名ぐらい参加があったんですが、ありがとうございました。

それから、これ以外に、あと委員のほうでいろいろ雑誌等について周知を、いわゆるPR活動ということで、雑誌社に頼まれた講演などを、積極的にやるということで、そういう機会も利用させて周知を図っております。

それから、その次のページでございしますが、こちらは実務者の養成研修ということで、今現在やっていらっしゃる方のスキルアップ、それから、これから証券化について積極的にやっていきたいという人についての特別コースという形で考えたものでございます。今回につきましては、特例コースにつきまして、既に証券化協会さんでやっていらっしゃいます「認定マスター」を受けている方は、カリキュラムについて一部重複する部分もございますので、そちらのほうの方は、特別にまた「特例コース」というのを設けて、それからあと、証券化不動産の鑑定評価をもう既に多くやって、そういう点について十分理解を深めていらっしゃる方については「特例コース」を受けてもらいました。それから、一般養成コースということで、4日間とも全日ということでやらせていただいております。

研修カリキュラムとしましてはそこにございますように、1日目が留意事項の論点整理ということで、ほんとうに実務をやっていく上で、具体的にいろいろ類型別で、戸惑うような部分を論点という形で整理したもので、別途のテキストでやっております。それから、2日目、3日目が、証券化関連の制度、あるいは税制、あるいは上場に当たっての規則等々、それから、これから施行が予定されています金融商品取引法等のいわゆる証券化関連の仕組みと申しますか、そういう制度についての勉強ということで、これは、関連の各団体さん、これからご報告します共同研究会という形で、証券化のプレーヤーの団体さんがございますが、そうところいろいろご協力をお願いしまして、講師を派遣していただきました。

それから、その次のページでございしますが、4日目は、今回、エンジニアリング・レポ

ートのガイドラインという形で新しく作成された、詳細な、より深めたエンジニアリング・レポートのガイドラインというのができましたので、それに基づいてのエンジニアリング・レポートの考え方、読み方、評価の仕方ということでやっております。

これにつきましては1回ということで、結果的には養成コースで522名の参加ということですが、ただ、これではとても希望が多くてこたえ得なかったということで、追加開催ということの要請が非常に来ておまして、最終的に決めまして、8月の下旬にまた、おそらく500名規模ぐらいになるかと思うんですが、やる予定でございます。なお、この養成コースにつきましては、今後また証券化鑑定評価の委員会のほうで、今後のフォローアップも含めたカリキュラム策定等で随時やっていきたいと思っております。以上が、この周知活動と育成の仕組みということでございます。

それから、資料2のほうでございます。その次のページでございますが、これは、4月から、証券化関連の団体さんといろいろ意見交換を含めて、周知活動についてご協力を仰いだり、あるいは問題点についての相互の認識を深めたりということで、共同研究会、それから、特にエンジニアリング・レポートの関係につきましては、これからますますお互いの連携を深めていこうということで、共同実務研究会という2つに分けて、実は研究会を発足させております。その活動状況について、概略をご報告させていただきます。

1のほうは、証券化対象不動産の鑑定評価に関する共同研究会ということで、7社研究会ということでございます。参加者は、そこに書いてございますように、証券化協会さん、投資信託協会さん、信託協会さん、それから建築・設備維持保全推進協会さん、これがいわゆるBELCAさんということで、ERレポートの作成者の皆様方が入っていらっしゃる団体ということですが、それから、日本公認会計士協会さんでございますが、こちらは団体としての参加というよりは、ここにございます不動産関連の委員会というのがございまして、その委員の方が参加をいただくという形をとっております。それから、土壤環境センターさん、これは土壤についての調査ということでございます。それから日本不動産鑑定協会ということで、7社での研究会です。

4月から6月で精力的にやりました、4回ということで、会議の目的につきましては、先ほどご報告しましたように、不動産証券化市場での基準・指針に関する鑑定評価に関連するさまざまな問題点を相互に共有認識し、解決の方向を目指していくということでございまして、当面6月までは、周知活動のあり方、それから、ちょうど4月から6月について、モニタリング等についてのいろいろな議論がございましたので、それについての意見

交換を踏まえた、民間同士での検討というようなことでやらせていただいております。

それから、2つ目が、鑑定評価とERに関する共同実務研究会ということで、こちらは、証券化協会さん、信託協会さん、それから建築・設備維持保全推進協会さん、土壌環境センターさん、日本不動産鑑定協会。こちらも4回でございまして、こちらについては特に、次のページにございますが、エンジニアリング・レポートについてのお互いの情報交換、相互理解を深めるということでやらせていただいております。

こちらでも、それから先ほどの共同研究会でも、申しおくれましたが、研修会で出ましたいわゆる質問、あるいは制度への疑問、あるいは提案というものについて、こちらであわせていろいろ検討をさせていただきまして、今、QAという形で最終的に整理したものを、これから掲示するという準備を進めさせていただいております。

こういう中で、いろいろ検討をしました問題点につきまして、幾つかございました。その次のページで、資料3ということでご報告をさせていただきますが、実務指針につきまして一部、実は改正をさせていただいております。この改正の目的でございますが、1というところで書いてございますが、実務指針の公表後、協会員への研修会の開催あるいは証券化関係者などへの広報活動により、鑑定評価基準の改正と表記実務指針の周知を図ってきましたが、その過程において寄せられた問い合わせや鑑定機関をはじめとする関係者による業務遂行の検討過程における提案ということで、これは、各社、実は基準の改定に合わせまして、それぞれの鑑定業者における鑑定評価書のひな型を、それぞれ独自のものをやるケースが、標準的な形ということでいかにそれをつくっていくか、それから、業務のあり方で、従来の鑑定評価基準と違って、例えば確認制度の記録をとるとか、いろんな形は新たなものも盛り込まれておりますので、そういうものについての対応方法をどういうふうにするかということで、各社検討をされていらっしゃるわけございまして、7月に向けての検討をやっているわけですが、そういう中で、これはどうしたらいいんだろうかというようなお問い合わせをいろいろいただきながら、そういう提案を踏まえて、幾つかの点で追記等の処置をとるということで、実務がより円滑に進むと考えられる部分について、検討を加えて対処するというので、今回、一部実施をさせていただきました。

中には、長期的にまだまだ取り組まなければいけない問題かなというようなところについては、今後もさらに共同研究会等でいろいろ議論を重ねながら、必要に応じて改正をしていくということで考えておりますが、6月の中で今回変えましたのは、特に契約書の確認と、それから建物の内覧という部分について改正をさせていただいております。

契約書の確認ということでございますが、これは、ビルやあるいはレジデンシャル、すべて一区画ごとに、テナントとオーナーさんで契約を結ぶわけございまして、その契約書ということでございます。これは当然、原則すべて確認させていただくというのが鑑定評価機関としての立場でございまして、今回の基準にもそのように盛られております。ただ、現実には、実務的にいきますと、統一契約書という形で、各社それぞれオーナーさんによって1本の契約書にまとめてつくっているというのが、実態は結構多ございます。そういう場合、それをすべて見ること自体、同じものを確認するというだけになってしまいますので、こういうところについては表明をいただいて、そういう中で代表的なものを見ると。もちろん賃料等の部分については、また別途レントロールという形でいただくわけでございますので、そういうもので確認をするというやり方というのがありますという形で、改正をさせていただきました。

それから、再評価の場合でございますが、再評価については、当然ながら、契約条件が全く変わらなければ、同じ所有者から同じ鑑定機関に来た場合、条件については確認をすればそれで済むだろうということで、新たに変わったテナントさんの部分を中心にした契約書の確認というような形での実務の進め方というのものもあるでしょうということで、そういうことを鑑定評価書にきちっと書くということで、やり方について説明した上でやっていくというような考え方を盛り込ませていただきました。

それから、建物の内覧についてでございますが、建物の内覧についても基本的に同じような考え方でございまして、今回の鑑定評価基準では、従来の実地調査ということについて、具体的に建物の所有者ないしは管理者などの立ち会いを求めて内覧をすると、なおかつ建物管理者から建物の履歴等についての説明を受けるということで、物的な把握をより一層具体的に行うということになっておりますが、これについても、現実的には建物の図面やさまざまなもので確認をしながらやっていくことによって、代表的なものを見るということでのやり方も、ケースにおいては——例えばマンション等で全く同じ仕様のものを見るというようなことには十分できるだろうということで、具体的には、そういう場合は、今申し上げたようなやり方を、どういうもので確認をしたということに記載してやっていくということで、そここのところを追記させていただいています。

それから、再評価の場合についても、建物の契約書と同じでございまして、そういう部分を中心にしてやるというやり方を明記させていただきました。

それから、2つ目に特に大きな問題としては、証券化関係者の利害関係ということで、

これも、従来、鑑定評価基準の第9章で、必要記載事項ということで、利害関係についての記述を書けということになっておるわけですが、今回これについては、依頼者と依頼者の関係する証券化関係者の関係についても書くということで、新たに加わった部分でございまして、言葉としましてどこまでやればいいのかということで、直接的に関係のある、関与された証券化関係者の範囲にとどめて、そこについて聞ける範囲で書くという考え方で、明確化を図っております。

これらの周知の方法でございますが、3の改正の周知方法ということで、7月1日から実施ということで、もう既に改正かというようなお話も出ると思いますが、現実的に随時やるということで、6月20日に既に鑑定協会のほうからは、ファクスで各鑑定業者に全員一斉に流しております。その中で、あわせてクライアントさんへの周知のお願いをさせていただきまして、いわゆるお取引先へ、こういうことで変わりましたというご説明をお願いするという形でやっております。それから、当鑑定協会のホームページ、メルマガ等での会員への周知を図るということでございます。主なところはそういうところでございます。

それから、他業界への周知方法という形で、これはまた7社研究会のほうでご報告をさせていただきまして、それぞれの研究会のメンバーに対しまして、実務指針の改正についての周知を文書でお願い申し上げております。一応、それはそれで会員さんへのお知らせ等で、上から流していただくと。それから、クライアントさんには下からということで、取引先への鑑定業者からのという両面からやります。以上でございます。

次のところに、実務指針の改正の案文ということで、参考までに一応つけさせていただきますので、お目通しをいただければと思います。

以上でございます。

【緒方部会長】 ありがとうございます。それでは、ただいまの熊倉委員からのご説明につきまして、ご意見等ございますでしょうか。

井出委員、お願いします。

【井出委員】 まず最初の研修会のほうなんですけど、こちらを実施されて、認定証を発行されるということなんですけど、鑑定を依頼する側の方にどうやってそれを伝えていくのかということと、それを1点お伺いしたいということと、それから、資料3のほうで、私はセカンドオピニオンというのがすごく重要だなと考えているんですけど、今回、新規の場合と再評価の場合というふうに出ておまして、原則として、同じ方が評価される場合にはこうい

うことができるよという改正の趣旨だと理解しておりますが、全く別の方がセカンドオピニオンのような形で鑑定する場合というのは、全く新規の鑑定と考えてよろしいのかというところをお伺いしたいんですが。

【熊倉委員】 よろしいでしょうか。

【緒方部会長】 はい、熊倉委員。認定証の件です。

【熊倉委員】 今回の認定証につきましては、この会員の方がこういう講習を受けておるということを外部の方に見ていただくような形を、今これから検討しようということで、実は、鑑定協会は従来、研修の履歴というものについては、会員の中で全部自分で確認ができるような形にはなっておるんですね。確かにご指摘のように外部の方が選ぶということの部分では、こういうものが活用されていないという状況がございますので、それについて、今これから証券化委員会等で検討しながら、そういうことでやっていきたいなと思っております。現在まだ対応できていません。

それから、もう一つの部分でございますが、再評価というのは、いわゆる決算等で資産価格を報告する場合に、同じ鑑定業者に頼むということを再評価と申し上げております。ですから、違う方が頼まれる場合は再評価には当たらない。それから、同じ物件を同じ鑑定業者が、比較的近い時間で受けるという場合もございます。これは、例えば転売になったものが、別の方がまた、たまたま同じ業者に頼むということもございます。これも再評価とは言わないという形でございます。新たな……、あくまでも定義はここに書いてございますように、同一の依頼者から同一の鑑定業者にというのを再評価というふうに定義しております。ですから、同じ状態が確認できるというのが前提でございます。

今のセカンドオピニオンでございますが、セカンドオピニオンは、同時に違う鑑定業者さんに、またそのものを見ていただくというような場合が一般的だと思いますが、その場合は、当然新規のものと理解をされるべきだと思います。ただ、セカンドオピニオンにつきましては、現実に行われていますのは、現地を見る場合、それから現地を見るにしても、そこの中のプロセスについてのオピニオンをいただく場合とか、さまざまな場合があるようございまして、そこはセカンドオピニオンの中身をどのような形でご依頼をいただくのかによって、また違ってくるのかなと思います。

以上でございます。

【緒方部会長】 鑑定協会の会員の研修履歴は、一般国民も見られます。

【熊倉委員】 今、見られましたっけ。

【緒方部会長】 ええ。熊倉委員の研修履歴を井出委員が検索することはできます。

【熊倉委員】 すべて見られましたっけ。

【緒方部会長】 すべて見られます。

【熊倉委員】 じゃあ、ごめんなさい。すみません、間違えました。

【緒方部会長】 会員が自分の履歴を確認することもできますけど、一般社会にも公開しています。

そのほかには何かご質問ございませんでしょうか。村山委員。

【村山委員】 今の質問と絡むんだと思うんですけども、実際に鑑定を依頼する場合、例えば私どもの会社が鑑定を依頼する場合、これをもし受けていない、もしくは認定証をもらっていない人ということは多分、カバー率は特に高いようですので、ないと思うんですが、たまたまそういうことになった場合にはどのようなことになるんでしょう。やり直しということで、これは認定されないということになるんですか。

【熊倉委員】 よろしいでしょうか。

【緒方部会長】 どうぞ。

【熊倉委員】 特に、この専門コースを受けていないから鑑定評価ができないというたてつけにはなっておりません。あくまでも、鑑定評価の基準を自分で勉強して、協会の講習会に出なくても独自でできるよということでやったという方も当然いらっしゃるだろうと。先ほど申し上げました数でいきますと、一般研修についても800名弱の方が参加なさっていらっしゃるわけで、別に参加を強制できるという形……、これはかなり義務的ということでお願いしてございますけれども、いや自分でやるからいいよという形であれば。それからあと、専門研修についても、資料を取り寄せたり、いろいろな形で独自でやっていらっしゃる方も当然いらっしゃると思うんです。そういう事態を別に否定するものではございません。

【緒方部会長】 研修を受けないことに罰則はありませんし、鑑定評価の信頼性を否定されるわけではないのですけれども、ただ、あまり好ましくないと思います。

基礎研修というのは1日研修の義務研修です。だから、これを受けていないというのは、多分、実務に携わっていないとか、何か特別な事情がある人じゃないかと思います。実際に実務をする人はほとんど受けていると考えていただいてよいと思います。

そのほかには。よろしいですか。

それでは、続きまして次のテーマに行きたいと思いますが、証券化対象不動産の鑑定評

価のモニタリングに関する基本的な考え方について、ご議論をいただきたいと思います。村木委員が小委員長をお務めになっておられます投資不動産鑑定評価基準等検討小委員会において、清水委員を主査とするワーキンググループを設けて素案を作成いただいております。20日の小委員会でご議論をいただいたと伺っておりますので、まずは事務局からご説明をお願いいたします。

【山本鑑定評価企画調整官】 それでは、資料4と資料5につきまして、事務局からご説明をさせていただきます。資料4を中心にご説明しますが、資料5をごらんいただきながらお聞きいただければと思います。

資料4の1ページ目でございます。モニタリングの必要性と目的ということでございますけれども、1段落目、1パラグラフ目でございますが、我が国の不動産証券化市場において、鑑定評価が果たす役割の重要性が高まっており、先般新しい鑑定評価基準ができましたので、それに基づき市場の要請にこたえて、さらなる信頼性の向上を図っていく必要があるということを書いてございます。

2段落目でございますが、そのような信頼性の向上は、個々の鑑定士のみによだねるのは適当ではなくて、広く業界全体、あるいは政府等が連携して取り組んでいく課題であるという認識について触れてございます。

3段落目でございますけれども、そこで、国交省と鑑定協会が鑑定士さんあるいは鑑定業者の主体的な参画のもと、さらに証券化関係者、エンジニアリング・レポート作成者等の協力を得て、基準の内容が適切に実務に反映されているか、あるいは市場の阻害要因となっていないかということを検証して、この適切性を市場に示す必要があると。これが目的であるというふうにおまとめいただいているところでございます。1番は以上でございます。

次に、大きな2番でございますけれども、モニタリングを実施する際のポイントということで、1段落目でございますけれども、モニタリングは、証券化の鑑定評価について、基準の運用や実務の現状等を常に検証しなきゃいけないと。そこで得られた知見を関係者に提供していく中で、鑑定評価がより適切に行われる環境を整備するということが本旨に行われるべきであるということでございます。

一番下の段落ですけれども、モニタリングの当面のポイントということで、白丸で3点書いてございます。1つ目の白丸が、証券化対象不動産か否かの判断、あるいはDCFの適用、あるいはエンジニアリング・レポートの入手・活用の際に、鑑定士が依頼者に行う

説明・要請・確認が的確に行われているかということで、鑑定士と依頼者の間のやりとりのところが的確に行われているかということが、1つ目のポイントだというご指摘でございます。

2つ目の白丸でございますけれども、利回り、資金的支出、賃料というような数字を中心に、その具体的な判断基準やデータ等を活用して、鑑定士が主体的に判断をして、その根拠をきちっと記載しているかということが、2つ目のポイントではないかということでもあります。

白丸の3つ目でございますけれども、今回、鑑定評価基準に新しく加わりました別表であるとか収益費用項目の統一というようなところが、適切に踏まえられた鑑定評価書になっているかということ。

以上3点が、当面のポイントではないかということでございますけれども、その次の段落のところで、モニタリングは、必要性・緊急性の高いところから段階的に実施していくということで、必要に応じて見直しや拡充ということを書いていただいておりますのと、さらに、証券化市場の信頼性の向上というのは、鑑定評価だけでやるということは限界があって、鑑定評価の関係者のみならず、市場のプレーヤー全体の取り組みによってもたらされるという認識が重要であるということをご指摘いただいております。

大きな3番から具体的な取り組みでございます。今回の具体的な取り組みは、幅広く提案いただいておりますので、それらが有機的かつ総合的に行われて効果を発揮するというのが、1つ目のリード文のようなところに書いてございまして、(1)でございます。鑑定士・鑑定業者の取り組みということで、1つ目のぼつは、個々の鑑定士さんや鑑定業者が最新の情報を入手して、日々の研鑽、鑑定評価の依頼者への情報提供や協力要請を適切にさせていただくことが前提になるということでございます。

2つ目のぼつで、さらにそれに加えまして、関係者の連携により必要な情報やノウハウが共有されなければいけないと。それが実務に反映していくことが極めて重要であるので、個々の鑑定士さん、鑑定業者さんは、そういうことを受け取るだけではなくて、みずから依頼者の疑問や提案、あるいは自分たちで持っているノウハウや情報等を連絡したり提供したりするということの協力も不可欠であるということをご指摘いただいております。

(2)が、鑑定協会を中心とする取り組みでございます。2ページが一番下のぼつのところで、鑑定協会の役割として、鑑定協会は、証券化対象不動産の鑑定評価の実務に関す

る検討を常に行って、その過程や結果を公表するということが、鑑定業者、鑑定士さんに指針や情報が共有・蓄積するということを可能にしなければならないんだということ、ご指摘いただいております。

1枚おめくりいただきまして、3ページでございますけれども、1つ目のぼつですが、そのような実務面の情報共有につきましては、先ほども熊倉委員のほうからご説明がありました、実務指針が導入されておりますので、その見直し、改定・充実を中心に行われていくことが基本であるというご指摘でございます。

さらに2つ目のぼつですが、実務の検討は、不動産証券化関係者やエンジニアリング・レポート作成者の参画を得ながら行うことが重要であるということございまして、これも、先ほどの熊倉委員のご説明の中では、資料2の中でご報告のあったところでございます。

その次の3つ目のぼつ、共同研究会、あるいはER関係者との実務研究会を活用していくということ、その中で幅広い実務者の参画を得た形で開催するというご指摘でございます。

鑑定協会の取り組みの最後で、今後は、証券化は全国的な進展がさらに進みます。現在より多数の鑑定士さんが従事するというご指摘を、以上のような取り組みを継続的に定着・発展させる必要があるということでございます。

以上が、業界のほうの取り組みでございますけれども、資料5のポンチ絵のほうでは、左側のほうに、「鑑定協会を中心とする実務のフォローアップ」という箱がございまして、先ほどの共同研究会のような場を使って、鑑定協会が他の関係者さんも参画いただいて、実務指針の見直しを中心に実務の検討を行うと。その結果を、真ん中のあたりにあります鑑定士・鑑定業者、あるいは依頼者の側と、実務面の情報の共有ということで図られていくというサイクルが、鑑定協会を中心に構築されていくという必要性をご指摘いただいております。

資料4に戻っていただきまして、(3)の国土交通省の取り組み等というところでございます。その次のぼつでございますけれども、国交省の役割としまして、実務レベルも含めて鑑定評価をめぐる状況を常に把握して、必要な対応をとることが求められますということでございます。不当な鑑定評価の萌芽が見られた場合の未然の抑制・予防ということも大事でございますし、あるいは、不当な鑑定に至ってしまったときの行政処分とか、あるいは行政指導の必要な場合の厳正な措置が必要であるということでございます。

3 ページ、一番下のぼつでございますけれども、ここは、鑑定士ではなくて、鑑定業者に対する状況の把握の重要性について、言及をいただいております。証券化対象不動産の鑑定評価については、業者の体制の整備であるとか、受注段階での対応というのが非常に重要でございますので、鑑定業者に関する情報の把握に努める必要があると。これまでは、1年1回、すべての鑑定業者に対して事業実績報告を行ってきたわけですが、これからは、証券化対象不動産の評価を行う鑑定業者に対する書面調査の実施でありますとか、あるいは意見交換の定期的な実施などによりまして、受注状況と鑑定業者の体制に関する情報を中心に把握していくということでございます。また、検査マニュアル等を速やかに策定いたしまして、個別ヒアリングやオンサイトの検査を定期的かつ機動的に実施するというのも、ご指摘をいただいております。

1 枚めくっていただきまして、4 ページ目でございます。4 ページ目の一番上のぼつは、国交省が鑑定協会との情報共有、意見交換の定期的な実施、あるいは鑑定評価書、エンジニアリング・レポート、あるいは検証のための外部データを必要に応じて入手しまして、鑑定評価書の記載レベルを常に把握し、検証する必要があるということでございます。国交省自身が実務とか鑑定評価書の状況に通じていなければいけないということのご指摘をいただいております。

4 ページ、2 つ目のぼつでございますけれども、以上のような日ごろからの取り組みを踏まえまして、国土交通省は、協会を中心とする実務の検討に対する要請であるとか、あるいは国の考え方を適時適切に提示していかなければいけないと。証券化の基準につきましては1年に1回程度フォローアップするというところでございますけれども、それに加えて、実務の考え方というのは、先ほどの実務指針等を通じて、協会を中心の取り組みの中で明らかになるものがございますけれども、例えば法律の解釈を伴うような場合というところにつきましては、国交省が実務の考え方を示すというようなこともあり得るのではないかというご指摘でございます。

その下、3 つ目のぼつは、不当な鑑定評価書に関しまして、透明性の確保が必要であろうということございまして、具体的な処分基準を速やかに策定・公表すると。これまでも、基本的な考え方というものは、パブリックコメントを経て明らかにしておるものがあるんですけれども、より具体的なものを策定・公表するとともに、事例を鑑定業者等に対して提供するというような取り組みが必要であろうということでございます。

次の4 つ目のぼつが、国交省の体制のことでございますけれども、鑑定評価書というよ

うな非常にデリケートなものも扱うということになりますので、国交省においては、情報の収集・分析・管理、あるいは意見交換やヒアリング等に対する体制、守秘義務等に関する措置というようなことも必要になってまいりますし、証券化の実務に精通している必要があるということから、鑑定評価に精通した鑑定士さんのご協力をいただく必要があるということのご指摘がございます。

以上の国交省の取り組みのところが、ポンチ絵でいいますと、国土交通省という箱と、鑑定士・鑑定業者というところがございます。処分基準の明確化であるとか、鑑定業者との間での書面調査の実施とかヒアリングとかオンサイトの検査という中で、実務に関するデータの蓄積・検証を図っていくということでございます。

その下のところで、金融庁、証券委員会との関係を書いてございまして、上場リートとか不動産関連ファンド等につきまして、証券委員会とか金融庁が行う検査や監督対応と、国交省の鑑定評価の審査について、整合性のある対応が可能となるような連携を図っていくことが必要であるというご指摘もいただいております。ポンチ絵のほうで行きますと、国交省が鑑定士・鑑定業者を監督・指導いたしまして、金融庁のほうで依頼者側を監督するという役割になっておるわけですけれども、鑑定評価の依頼・受注という意味では、鑑定士と依頼者のほうでのやりとりがございますので、そのところの整合性が図られるように、国交省と金融庁との連携も必要だということでございます。

4 ページの一番下のところで、以上のような取り組みを第三者的な視点で検証いただく必要性ということをご指摘いただいております。基準の運用や実務の現状、関連する課題やモニタリングの取り組み等の全般を幅広く把握・検証いただくと。必要な対応を提唱いただくということで、法曹関係者、学識経験者、市場関係者等から構成される、より民間ベースの第三者的な検証委員会の設置の検討の必要性ということを、ご指摘いただいております。

1 枚めくっていただきまして、5 ページ目でございます。大きな4番で、モニタリングの実施そのものではないけれども、モニタリングの実施とあわせて今後検討の必要な課題ということで、2点ご指摘をいただいております。

1つ目のぽつが、鑑定士さんの使いますベンチマークの話でございまして、今後、鑑定士個人や個々の鑑定業者だけでは十分に対応できない可能性があるということでございます。鑑定士が活用するベンチマークデータの整備や共有を検討することが必要ではないかというご指摘でございます。ただ、その際、ベンチマークデータとはいいまして、ロ

ーデータとの関係がございますので、守秘義務等の問題であるとか、あるいは鑑定士が使うベンチマークが公表されたりする場合に、それが市場においてどのように受けとめられるかというようなことについても十分配慮する必要があるというようなご指摘も、あわせていただいております。

最後のぽつがデータベースでございまして、今後、証券化市場の中で、投資家を含めます市場関係者が共有・活用するデータの必要性が高まってくるだろうと。いろんな形でデータの蓄積が進むと想定されます。一方で、このモニタリングの取り組み等を通じて、鑑定の側でもデータの蓄積等が進むわけですけれども、鑑定評価において活用・蓄積されるデータが、市場で幅広く活用されるデータベースの構築にも寄与することも期待されるということを、ご指摘いただいているところでございます。

最後に名簿をつけてございますが、6ページの小委員会、村木先生以下、オブザーバーに金融庁の証券課長にも入っていただきまして、6月20日に小委員会を開催してご議論いただきましたけれども、6月上旬の段階から、ワーキングで検討中のものを見ていただいたりして、コメントを寄せていただいたりいたしまして、6月20日の前の段階からご協力いただいております。

最後7ページでございまして、こちらは清水委員を主査としますワーキンググループでございまして、ごらんのようなメンバーで、鑑定協会のほうにもオブザーバーで入っていただきまして、4月、5月の間に4回、ワーキングを集中的に開催していただきますとともに、個別のヒアリングであるとか、案文固めのためのやりとりであるとか、ワーキングの4回のみならず、ご協力をいただいております。

以上でございます。

【緒方部会長】 ありがとうございます。

それでは、村木小委員長から、20日の委員会における議論の概要で結構でございますので、補足いただければと思います。お願いします。

【村木委員】 今、ご報告いただきました素案そのものにつきまして、最終的には文章も含めて、反対というご意見はございませんでしたけれども、小委員会での議論を紹介させていただきます。

ここに出席されておられます清水主査のほうから、まず大きな点としまして、モニタリングにつきましては、どれだけ緊急性が高いか、実効性と効率ということが問題だということと、市場を過度に萎縮させないことが必要だというご指摘をいただきました。また、

市場の阻害要因を改善することもモニタリングの役割だということ、国交省、鑑定協会だけでなく、証券化協会さんとかER業界さんも含めたモニタリングが必要だという、大きな点をご指摘いただいた後、細かい点は後でまたご発言いただけたらと思いますので省略いたしますが、まず論点の1つとして、ここにおられます熊倉委員のほうから、鑑定協会のほうでは5月の理事会で、このモニタリングについて、鑑定協会としても主体的に取り組んでいくということをご報告いただきました。また、このワーキンググループで、鑑定協会についてどういう役割をするのかという議論をしたのかというご質問がありまして、清水主査のほうからは、ワーキンググループそのものでは議論はあまりしていないけれども、鑑定協会は何ができるのか、どこまで責任を持ってできるのかということを示すことが極めて重要であって、まずそれを示すことが大事だご指摘いただきました。そして、協会は鑑定士を規制する方向ではなくて、能力の向上だとか、あるいは進むべき一定の方向を示してほしいというご指摘がありまして、熊倉委員のほうからは、協会員へ、過度の負担にならないようにしながら、鑑定士としてのプレゼンスを高めていくように努力するというご発言がありました。

2番目に、BELCAさん、ER業界さんのほうからも、鑑定協会中心のモニタリングが業界としても好ましいと、これからもご協力するというご発言をいただきました。

3番目に、金融庁の検査と国交省さんの検査がダブルスタンダードになるのではないかとご質問がありましたが、これに対しましてオブザーバーの氷見野課長からは、この文章のとおりで、それぞれの役割に基づいて、整合性ある対応が可能になるよう連携を図っていくということでありますけれども、国交省さんは鑑定の信頼性の保持、金融庁は鑑定士を直接ではなくて、運用業者さんの仕事のやり方を投資家保護の観点で見ているということであって、国交省とは別の役割の仕事ではありますけれども、同じ内容のことを志向しているので、ばらばらであっては市場も業界も困るので、よく連携をとっていきたいというご発言がありました。

そのほかには、倉庫、ホテル、ヘルスケア業界などの鑑定に必要なデータの整備がおくれているので、こういうのを整備してほしいというようなご意見がありました。

不動産証券化協会の巻島委員のほうからは、後でまたこれもご発言があるかと思いますが、鑑定協会を中心とした自主的な取り組みの考え方が好ましいという点と、先ほどお話がありました第三者検証委員会につきましては、役割が若干明確ではないので、明確にする必要があると。広く有識者のご意見を聞く機会があることは、もちろん否定することで

はないというお話でした。

それから、データベースの構築につきましては、民間のリサーチ会社を育成することをご推奨されておりました。

大きな点では以上でございます。

【緒方部会長】 ありがとうございます。

それでは、ワーキンググループの清水主査にもご参加をいただきながら議論を進めたいと思いますが、清水主査から何かご説明などございますか。

【清水委員】 では少しだけ、若干発言させていただきます。

今、村木小委員長のほうからご報告がありましたとおりなんですけれども、もう1回総括しますと、一番初めに議論しましたのが、この証券化スキームにおいて、引き続き鑑定評価の役割はどうかと。利害関係人間の取引であるとか、ファンド間売買を前提とするような日本の証券化市場ということを考えますと、やはり引き続き鑑定評価の役割は重要なものになっている、ますます重要なものとなっていくんじゃないか。オピニオンではないかという意見もあるわけですがけれども、やはりそうではないという前提で制度をつくらなければいけないんじゃないかというのが1つ目、そういう議論がありました。

その次に、この問題の大きさがどうかというところで、現在起こっている問題の大きさと、今後、例えば、市場が今は非常にいい状態であるわけですがけれども、市場というのは常に伸び続けていくわけではありませぬので、将来においても何らかの大きな問題が出てくるかもしれない。今だけを見つめているんじゃなくて、少し時間軸というのも考えていく必要があるんじゃないか。あと、問題の大きさの認識というところの議論を、冒頭行いました。

その中で、今、それほど大きな問題でないならば、過度なモニタリングとか、そういうような規制というのは必要がないかもしれない。もし非常に大きな問題であるならば、何らかの制度をつくっていく必要があるんじゃないかというところの認識のすり合わせを、1回目、2回目のあたりでしていたというところでございます。

そういう意味で、どこが主体になっていくのかというところが次に議論になってくるわけですが、このたてつけでは、まず初めは鑑定協会さんの自主的な取り組みを中心に置こうと。ただし、そこが、その実行可能性であるとか、体制をつくることのできるかどうかということも含めた実行可能性にも、少し疑問があるというような声もございました。また、国の役割が全部放棄されるか、そういうものでもないということで、

国交省さんの役割も強く出てくる。もう一つ国交省さんの役割の中で、常に国交省さんが最新の情報を得ていく必要もありますし、今の段階では専門家が常にいるわけではないということでもございましたので、そういう専門家の意見を聞く体制、または内部に入っていたかどうか分かりませんが、国交省さんも能力のアップを図っていただく必要があるというようなたてつけになった提案になっているということでもございます。

あと、個々の評価だけを見ていくのか、もう少し市場全体を見ていくのかという議論もあったわけですが、そこも、「当面は」ということで、今このようなたてつけになっておりますが、将来どういう役割を担っていくのかというのは、市場の変化に応じて対応していく必要があるのではなかろうかというようなことでもございます。

以上、追加すべき視点ということですが。

【緒方部会長】 わかりました。

ただいまの説明につきまして、何かご質問ございますでしょうか。委員の皆様方、ご意見を賜りたいと思いますが、いかがでございましょう。

巻島委員、よろしいですか。

【巻島委員】 村木さんの説明と繰り返しになってしまうので、手短かに申し上げたいと思います。モニタリングの基本的な考え方の素案のところにありますように、モニタリングの目的を、「鑑定評価の適切性を市場に示す必要がある」というところに置いておられます。したがって、資料5でいえば、左下の「鑑定協会を中心とする実務のフォローアップ」の中で、証券化関係者の中には、当然、市場の代弁者である運用者が入ってまいりますので、市場に鑑定評価の適切性を示すという役割はこのフォローアップで十分ではないかと考えます。第三者的な検証委員会を民間ベースでつくる意味について、まだはっきり合点がいきません。それからもう1点は、書かせていただいた意見とダブりますが、ベンチマークの整備の仕方とかデータベースについての考え方についてです。これは、この後、検討課題の中でも取り上げられるようですので、そちらに譲らせていただきます。

【緒方部会長】 わかりました。

そのほかにはご意見ございませんか。

特にないようでしたら、本日、ただいまご説明をいただいた案で、本部会として了承をいたしたいと思いますが、よろしゅうございますか。

はい、かしこまりました。では、本部会としてこの案を了承することになります。ありがとうございました。

それでは、引き続きまして、証券化対象不動産の鑑定評価に係る今後の検討課題につきまして、事務局よりご説明をお願いいたします。大澤企画専門官、お願いします。

【大澤企画専門官】 それでは、証券化対象不動産の鑑定評価につきまして、今後の検討課題ということについてご説明申し上げます。

先ほど、モニタリングの考え方ということでございますけれども、このモニタリングを通しまして、もちろん今後、証券化不動産というものの商品の多様化というものがおそらくあるだろうと。例えばホテルですとか、商業施設、物流施設等々、今後多様化していくことに対応いたしまして、基準の見直しですとか実務指針の見直しということが、当然課題になってくるということはあると思っておりますけれども、それ以外に2点、不動産市場のデータベースの構築と、それから海外投資不動産の鑑定評価のガイドラインにつきましてご説明申し上げます。

資料6の最初の1ページ目でございますけれども、不動産市場のデータベースでございますけれども、これにつきましては、真ん中のところの左側のところで、取引価格等の登記情報とございますけれども、これまでも登記情報によりましてアンケート調査によりまして、不動産の取引価格につきまして情報を収集してございます。これまでに約8万件ほどの情報が寄せられているところでございます。回収率につきましては、最近におきましては3割近くの回収率ということになってございます。

それから、地価公示に係るデータでございますけれども、これはご案内のとおり公示の価格でございまして、全国の約3万地点の情報ということでございます。

これ以外に、今後のことでございますけれども、不動産の管理につきましてのデータということで、例えばオフィスビルですとかマンション、そういったところの実際の賃料ですとか、あるいは維持修繕費、資本的支出——長期修繕費のこととございますけれども、そういったような、実際、不動産の管理にどのくらいの費用がかかっているのかということにつきまして、アンケート調査を今後してみてもどうかということとございます。

それから、先ほどのモニタリングを通して鑑定評価の算定に出てきますデータ、これは具体的にはレントロールから拾ってきますので、1年目の実際の生データということになるかと思っておりますけれども、そういった情報につきましても、ご協力をいただけるものにつきましては、データベース化を進めていくというようなことをしてみてもどうかということとございます。

こういった不動産市場のデータベースでございますけれども、青色のところの3つを掲

げてございますけれども、これは、国交省としてどのような活用になるかということもございますけれども、まずは、地価公示などの地価調査におきまして、収益価格を算定します際の、実際の実物不動産の経費がどのようになっているかというところに活用できるかなというところがございます。

それから、不動産鑑定士に対しまして指導監督ということもございますけれども、具体的には、今回、証券化不動産のDCF法を義務づけておりますので、そういったところで、実際大きく異常値になっていないかどうかとか、そういったところを、データを集積することによって鑑定士さんに対して……、もちろん不動産でございますので、いろいろな事情があつて数値が出てくることがあると思いますので、そういった説明責任というものを鑑定士さんに求めていくというようなことに活用できるかなと考えてございます。

それから、用地補償の精緻化というところがございますけれども、こういった不動産のデータにつきまして、取引事例の価格ですとか、あるいは用地補償を算定する際にいろいろな数値を決めてございますけれども、そういった細目につきまして、こういった実際の不動産市場のデータを使いながら見直していくというような活用の仕方でもできるのかなということもございます。

さらに、こういった個人情報、あるいは個別の情報でございますので、それを今、登記情報についてもそのような加工をしておりますけれども、どの不動産ということが特定できないような形でデータ加工を施しまして、これをやはり国民に対して提供していくことが必要なかと思えます。不動産の取引の指針、あるいは市場の透明化といったことに役立てていくというようなことで、土地・水資源局の1つの目的であります「適正な地価形成による健全な市場の育成」ということにつなげていければなという考え方でございます。

ページを開いていただきますと、データベースの調査項目のイメージでございますけれども、まだイメージの段階でございますが、こういった項目をアンケートではしていくかというところがございますけれども、不動産の管理についてのところでございますが、オフィスビル、マンション、商業店舗あるいは物流施設によって、それぞれ聞き方は変わってくるのかなと思えますけれども、立地条件ですとか交通アクセス、地区年数など、不動産の価格にやはり影響があるだろうというところへんを基本的に聞きまして、それぞれ賃料、水道光熱費、管理業務の委託費、清掃衛生費、設備管理費、保安警備費など、不動産の管理にかかわる費用についてそれぞれお答えいただけるようなアンケート調査の項目

を、今後検討を進めていきたいと考えております。

3 ページ目でございますけれども、これは、公表・提供のイメージでございますけれども、ここに4つのグラフをつけておりますけれども、それぞれ実際不動産にどれぐらいの……、オフィスビルでしたら、どれぐらいの規模であれば、維持管理費が、どのように実際の市場価格が存在しているのかというところを、回帰分析等の手法を用いまして、国民の皆様が見られるような形で、ウェブ上で提供してはどうかということでございます。賃料でしたら、駅距離との関係ですとか、あるいは公園からの距離とか、そういったような分析などもできるのではないかと考えております。以上がデータベースの関係でございます。

続きまして、海外投資の不動産の鑑定評価のガイドラインでございますけれども、海外の投資不動産につきましては、今現在Jリークの市場では、東証の規則によりまして、海外不動産を組み入れることはできないということになっていると聞いてございます。一方で、投信法を見ますと、下の四角のところに書いてあるんですけども、青い文字で書いている2項のところですが、リート法人が不動産を取得する際には、鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査しなければならないこととされております。この場合も、海外不動産をもし仮に解禁するというような動きになった場合に、実際、鑑定評価の手法はどんなふうになるのかというところが明確になっていないというようなご指摘もあったということでございまして、これに対して、国交省として海外投資不動産を鑑定評価する際、どのような形であれば、実務の面も無理なく、またしっかりとした鑑定評価をできるのかという視点に立って、検討を進めたいと考えております。

大きくは3点あるかなと思っております。まずは、やはり日本の鑑定士だけでやるというのは実務上はなかなか難しいということでございますので、現地の不動産鑑定人などを補助員とした鑑定評価の体制整備というものが、必要なのではないのかという視点でございまして。その場合に、それぞれの諸外国において、どのような方と一緒に連携するようになるのかというところをやはり考える必要があるということと、そうした場合の、国内と現地の鑑定会社との役割分担ですとか責任の所在というのをどんなふうに区分していくのかと、あるいはそうした場合の明確化の方法などにつきまして、しっかりとガイドラインをつくっていく必要があるかなと思います。

また、対象物件の所在地の国に関する法制度ですとか、経済社会情勢、情報収集・蓄積というものが重要なんじゃないかということで、基本的には日本の鑑定士さんも、海外の

現地の鑑定士のやった鑑定評価というものをしっかりと理解する必要があるがございます。その場合に、どのような制度の違いがあるのかとか、あるいは実際どのようなデータが使われているのかということなどにつきまして、やはり情報を収集する必要があるだろうということがございます。

3点目としまして、そういった海外の鑑定士各社の鑑定評価レポートというものがございますけれども、これを援用ないしは活用というものをしていく必要があるだろうと思うんですけれども、その場合、単なる翻訳とかそういうようなことではなかなか難しい。そういうものでいいというふうにはなかなかできないのかなとも思いますので、最低限どのようなところをチェックしなきゃいけないのかとかいうようなことにつきまして、ガイドラインの中である程度示していければと考えてございます。

めくっていただきまして、2ページ目でございますけれども、例えば海外における鑑定評価制度でございますが、アメリカですと、公と民と2つございまして、公のほうの州の関係でございますけれども、これは、どうも1985年にできた制度であるようでございます。バブルが崩壊した際に、RTCがいろいろと金融の再生に活躍した際に、実際鑑定評価をとる必要があったわけですけれども、その際に州の公証・公認の鑑定人ということをつくったようでございます。この制度のもとに、今、約9万人ぐらいの鑑定人がいると言われておりまして、50州すべて導入がされてございます。現在は、やはりその州の鑑定人の制度を引っ張ってきて、いろいろと住宅ローン、ファニーメイという証券化というところがあるんですけれども、そういうところは、この州の公証鑑定人が評価したものじゃないと引き取らないというようなことにもなっていると聞いてございます。

また一方では、これは昔からある制度でございますけれども、MAI、SRPAとかSRAというようなことで、民間の資格もございまして、特にMAIについては、商・住・工すべての評価ができるということで、日本鑑定士の資格にかなり近いのかなと考えてございます。

それから、イギリスでございますけれども、イギリスは、RICSという、非常に由緒正しいといえますか、ロイヤルという名前がついているので、国の関係なのかなと思って調べてみると、実はそういうことではなくて、ただ、王室との関係でもっているような資産の評価をしていくというような関係でどうもできた団体のものでございまして、そこで資格の制度を持ってございます。

また、オーストラリアにつきましても、同様にAPIという民間の機関がございまして、

そこで鑑定人の資格制度があるということでございまして、このほかにも、ヨーロッパですとかアジアにつきましても、同じような鑑定の制度がございますので、それぞれの国の鑑定評価の制度につきましているいろいろと調べた上で、どういった点でどういう資格の方が、例えば一緒に連携をとれるような資格者としていらっしゃるのかというようなことについて、調査を進めていきたいと考えております。

続きまして、3ページ目でございますけれども、最近、実は地価調査課の中だけでワーキンググループを昨年やっております、3回ばかりやらせていただきました。それぞれ専門家の方にいろいろとお話を聞いたのでございますけれども、それをもとに先ほどの検討課題というのをつくらせていただいたんですが、特に3回目の、これは外資系の金融機関、ドイツの銀行の方だったと思うんですけれども、その方が言われていた内容をご紹介しますと、日本の不動産鑑定士がすべて作業を行うというのはやはりちょっと無理だろうと。実際、実務をやられている面からですね。やはり現地の鑑定士の力をかりる必要があって、現地でだれを雇うかということが非常に重要な問題であり、あらかじめ作業内容とか役割分担を明確に決めておく必要があると。現地の不動産鑑定士に丸投げはやはりよくないということで、日本の不動産鑑定士も現地の作業状況についてはモニタリングをして、その成果をしっかりと理解して、説明できるようにならないといけないというようなことをご意見として承っております、また、実際、ある日本の鑑定業者、実際にアメリカと一緒に共同作業をした例を下の表にしておりますけれども、実際の共同作業をしながら、実務としてやられているような例もあるようでございますので、そういったものを参考としながら、ガイドラインとしてつくっていただければと考えております。

そのガイドラインをつくっていく体制なんでございますけれども、基本的にはこちらの部会のもとに置くというようなことではなくて、少し弾力的な形でやらせていただけたらなと思っております。ワーキンググループをつくりまして、主要なメンバーとしては、不動産研究所ですとか、あるいは証券化協会、あるいは鑑定協会の方々に入っていただければなと思っております、それ以外にも、特にそういった外国の不動産につきまして、実務面で、実際に海外の鑑定人の鑑定評価をとって買ったりしているような、実務をやっておられるような方にお聞きしながら、そういう場合に鑑定評価書の一体どこをチェックするのか、1つの鑑定評価でいいのか、複数やったほうがいいのかとか、実際実務面で携わっておられる方で、どういうふうに運営されているのかということ、国ごとに聞きながら進めていただければなと思っております、先ほど申し上げましたアメリカとイギリス、そ

れからオーストラリアの3カ国ぐらいについては、少なくとも年内にはどのようなガイドラインにするべきなのか、それぞれの国についても検討を踏まえながら、ガイドラインの案をつくりまして、また年内の評価部会のほうに報告をさせていただいて、またご意見を承るというような形で進めさせていければなと思っております。

ちょっと順番があんまりよくなかったのかもしれませんが、5枚目につけさせていただきましたのは、これまでガイドラインの作成の必要性について、土地政策分科会の企画部会のほうの小委員会の報告の中で、Jリートの海外投資家に向けた取り組みの記述、それから、最近、経済財政諮問会議のグローバル化改革専門調査会というところの第1次報告というのがなされまして、その中でも、やはりJリートへの海外不動産の組み込みのための鑑定評価のガイドラインというものをしっかりつくっていく必要があるんじゃないかというようなご指摘もございまして、こういったことも踏まえながら、早急に、年内には、アメリカ、イギリス、オーストラリアについては少なくともつくっていければなと考えております。

以上です。

【緒方部会長】 はい、報告をいただきまして、ありがとうございます。

ご説明いただきましたように、この市場データベースと、それから海外不動産の鑑定評価ガイドラインを今後の検討課題ということで、今後、検討した結果をこの部会にも適宜ご報告いただけるということのようです。ただいまのご説明につきまして、ご意見、ご質問等ございますでしょうか。井出委員から先に。

【井出委員】 最初のデータベースのところなんです、先ほどのご説明で、登記情報の変更に基づいてということですよ。アンケート調査をかけるということなんです、取引の価格に関してはいいと思うんですけども、2ページ目の項目ということで、例えば賃料とかそういったものは、新規と継続の場合で著しく違いがありますし、特に空室率なんていうのは、新規が5割切ってスタートするということはある得ないと思うので、やはり新規の物件と、それから継続の物件とは違うと思うんですよ。ですから、そのところをどういうふうにフォローしていくかということをやっけないと、新規の高目になる物件に全体が引きずられて、逆にちょっとバブルっぽくなってしまふような鑑定というのは、あまり望ましくないなと思っております、やはりデータベースとして、継続賃料のようなもの、あと空室率というものも、ストックとしての部分をこのデータベースにどう盛り込んでいくのかということ、ぜひご検討いただきたいということが1点で

す。

それと、3ページ目のところで、イメージ図というのがありまして、私もこういう委員会には別のところに出たことがあるんですが、この回帰直線を引くか引かないかですごいもめまして、引くと、じゃあ何で標準より下なんだ、上なんだという議論が出てきて、もちろんそれはそれなりに、例えば面積以外の他の要件で引きずられているからなんですけれども、一般の方から見ると、これは何で低いのか、何で高いのかって、必ずそういう意見があつて、しかもフィットが悪かったらどうするんだみたいなすごい意見があつたので、どういうふうに公表するのかに関して、それを見られる方の情報をどの程度こなされるかというそしゃく力みたいなものを考えて検討されないと、逆に変なバイアス分が出てきてしまうかなということが1つなんです。

あと、全般的に関してなんですが、この不動産市場のデータベースというものが国民にほんとうに細かく提供されるようになると、実は固定資産税のほうにも影響が出てくると思うんですね。最近の事例なんかでも、やはり不服申し立てということで、時価に合っていないんじゃないかという申し立てが増えている。私なんかも実際、見させていただいているんですが、こういうものが出てくるとますますそういう傾向が出てきて、うちのはどうなんだという、何かちょっと大変だなということもありますので、その辺をちょっと視野に入れていただきたいのと、これは希望です。

【緒方部会長】 先生の言われているのは、この不動産管理に係るデータの賃料データなどを収集するときに、新規と継続の差があるということもきちんと心得ておいてくださいということですね。

【井出委員】 はい、そうです。

【緒方部会長】 ほかに、データベースのこのグラフの公表の方法について、もう一つ考えてみるということと、さらには、情報公開が進むと、固定資産税の不服申し立てというのはやっぱり増えてくるのはやむを得ないことだと思いますね。それは、国民にとっては、情報が公開されるということはプラスにはなるのでしょけれど。企画専門官、どう思われますか。

【大澤企画専門官】 すみません、ご指摘のとおりでございまして、この賃料のデータをどういったデータをとるのかという部分につきまして、やはり難しさがあるなというのは内部の議論の中でも出ておりまして、幾つかの考え方があつたのかなと思っております。生駒さんが実際にやられている新規の募集賃料みたいなこと、世の中にはそれが流布して

いるのかなというところがあるんですけども、今、ビル協さんと少し話をしているんですけども、ビル協さんが実際に会員企業に対してやられているのなんかを見ますと、ビル1棟の総額の賃料というようなやり方で、おそらく新規のものもあるし、継続で安いものもあるしと、ちょっと混ざったような感じになるのかもしれませんが、そういうようなやり方で、例えば貸付面積をいただいて、平均として実勢どんなものとして収入を得られているのかなというようなことを出すのも、1つの手法かなと考えておまして、今後、その辺のところもかなり幅があって難しいものですから、少し検討したいなと考えております。

それから、公表のところはおっしゃるとおりで、すみません、回帰分析と言っちゃったんですけど、確かにこういう線を引くこと自体いいのかどうなのかも含めて、今後検討していきたいなと考えてございます。

【緒方部会長】 わかりました。村山委員、どうぞ。

【村山委員】 データベースに関して3つ質問があるんですが、先ほど村木先生がご説明なさったところで、データベースの話をなさっていたときに、民間でやるというふうに私には聞こえたんですけど、こちらを見ていると、これは国土交通省が主体で情報を管理するという形になっているようなので、これは、すみません、プリミティブな質問なんだと思うんですけど、だれが管理をしてやるのかということ、まずちょっと教えていただきたいのが1点目の質問で、2点目の質問は、こちらの2ページ目を見ていると、アンケート調査項目イメージのところ、立地条件、交通アクセスと書いてあるんですが、次のページのイメージ図を見ると、港区で築年数とか規模とか年代ということだけになっているようなんですが、どの程度まで精緻、ある程度わかるような感じ……、港区のビルといってもすごくいっぱいあるので、築5年から10年もとても……、だからこんな点々のプロットになっているんだと思うんですけども、もう少しイメージがはっきりしないと、せっかくやっても意味があるのだろうか——失礼なことを申し上げてしまうんですが——という印象を持っているんですが、その辺いかがでしょうかということ、3つ目の質問は、これはアンケート調査という形でやられるということで、今も取引価格情報は30%の回収率ということで、今後、不動産管理の価格情報についてもアンケート調査ということになるということなんですが、私も自分で不動産鑑定を出していないのであんまり文句は言えないんですけど、アンケート調査に答えていないのであんまり文句言えないんですけど、そもそも30%の回収率ということに関して意味があるのかいなと。もう少しそれ

を上げるような手だてを上げないと、せっかくやってもどうなんですかみたいな、すごい素人っぽい質問で申しわけないんですけど、30%って、何においてもあまりあてがえないデータだと思うので、せめて50%以上にするとか、それぞれの業者に関しては義務づける、いろんなやり方があるんだと思うんですけど、30%って、せっかくやるんだったらもっとカバーしようよみたいな感じがあるんですけど、いかがでしょうか。

【緒方部会長】 以上ですか。

【村山委員】 はい、すみません。

【緒方部会長】 じゃあ、最初は民間データベースをだれが管理するのか、次が、アンケートの内容をどの程度まで精緻化するのか、最後にアンケートの回収率。どなたが……、大澤企画専門官ですか。

【大澤企画専門官】 まず、管理の主体、データベースをだれが管理するのかというご質問ですけれども、これは、今考えておりますのはやはり国のほうで……。今、登記情報による取引価格も国のほうで管理しております、同じような形で、やはり守秘義務のしっかりかかった国のほうでしっかりと管理をさせていただけたらと考えてございます。

それから、データベースの質問の項目と公表とのギャップでございますけれども、すみません、そういう意味では、今後どうしていくのかというところは、意味のあるものになきゃいけないという委員のご指摘のとおりでございます、今、先日まで、この登記情報の取引価格情報につきまして、最初は少し粗い情報として外へ出していたものを、個人情報に配慮しながら少しずつ精緻化していくという試みをやっておりますけれども、おそらく同じような考え方で、少しずつですけれども、そういったより役立つような情報に、年数を掛けてバージョンアップしていく必要があるのかなと考えております。

それから、3つ目のご質問……。

【緒方部会長】 回収率です。はい、どうぞ。

【麦島土地情報課長】 土地情報課長でございます。取引価格を昨年4月から公表してございまして、申し上げましたように、30%弱ぐらいの回収率で、問題があると思っております。できるだけ上げたいと思っておりますが、一方で、今アンケートベースで、ご理解いただいた形で回収できた部分で情報を提供している、そのやり方自体は、当面はこのやり方でやりたいなと思っております。そういう中で、できるだけご理解をふやす取り組みを今年度なりもやっております、例えば雑誌等に啓発記事を載せるとか、また業界の団体の方と組んで、業界のご事業の中で、できるだけ買い手の方々に、こういう制

度があって、アンケートにお答えいただくとこういうデータベースになりますということを目に触れていただくような、今、パンフレット等々もつくって、業界の団体の方と連携しながら周知に努めていると。

こういう取り組みの中で、先生がご指摘のように、50%になればデータの密度がかなり増してくるということもございます。もう一つは、実際の取引価格だけじゃなくて、いろいろな情報を合わせて提供してございまして、ことしの秋ぐらいからの公表の部分については、国民の方から要望が強い、例えば最寄り駅からの時間関係とか、あとは、前面道路の幅員の状況とか、建ぺい率、容積率とか、その辺の提供する内容も充実させながら、ご理解を増やしていきたいという取り組みを今年度もやりたいと。できる限り回収率を上げるように努力をしていきたいと思っております。

【村山委員】 これはファンドとかを買ったときのアンケートなんですか。

【麦島土地情報課長】 はい。

【村山委員】 どっちもアンケートなんですか。

【麦島土地情報課長】 はい。

【緒方部会長】 アンケートにはちゃんと答えてください。

【村山委員】 うちの会社の法人としては答えているんですが、私が個人で答えていない。

【麦島土地情報課長】 はい。結構いただいています。

【松原土地・水資源局長】 ちょっとよろしいですか。

【緒方部会長】 局長、どうぞ。

【松原土地・水資源局長】 30%という数字ですが、普通のアンケートとは全然違いまして、これは、移転登記が行われたもの全数に対して基本的に全部行きますので、ですから、そのうち30%ですから、月当たりで何万件くらいになっているんだっけ……。すごい数に実はなっております、率からしますと30%ですが、対象エリアの土地取引の動向は、ほぼ正確に反映しているんじゃないかなと思っております。ただ、もちろん上げていきたいとは思っております。

【麦島土地情報課長】 今年度から対象地域も拡大しますと、全国の地価公示の地域を拡大しますと、全体で年間100万件ベースぐらいの移動があるかなという状況でございますので、局長から申し上げましたように、回収率はできるだけ上げるようにいたしますが、もともとベースの数字自体が、件数としてはものすごくあるものというふうにご理解

をいただけるとありがたいなと思ってございます。

【緒方部会長】 先に町山委員、どうぞ。

【町山委員】 これがうまくいくといいなとは思っていますが、経験で申し上げますと、私が所属しております建築・設備維持保全推進協会、いわゆるBELCAが、かつて共通の長期修繕計画のプログラムをつくろうと企画したことがありました。会員メンバーに、当然ゼネコン、建物管理会社その他、建築・整備維持保全にかかわる業界が集まっていますから、一番のデータを持っているはずですね。プログラムをつくるに当たって、各社のデータを出してくれと要請したらどこも出してくれなかったというんです。これが現実です。それで、困った担当の主査はどうしたかという、法定耐用年数をもとにプログラムをつくらざるを得なかった、という経過があるわけです。

私共も、証券化の当初のエンジニアリング・レポートではBELCAのプログラムを使用して長期修繕計画を作成していたのですが、これが実態とは大分違っていたようで、顧客からは大分高い、二、三割は高いと指摘されました。そこでどうしたかという、同じ建物を、我々はBELCAのプログラムで長期修繕計画を出す、ある管理会社に頼んで同時に実査して出してもらい、某設備メーカーさんの維持管理グループに頼んで同時に実査して出してもらい、こうして3社の結果を比較してみました。そうすると、管理会社とメーカーさんがほとんど同じ、BELCAのプログラムはやはり3割ぐらい高かった。

これはなぜかという、通常、法定耐用年数で修繕更新するなんてことはほとんどないということなんですね。それからもう一つは、管理のグレードにもよるわけです。常に予防更新でピカピカしておきたいオーナービルの管理のような場合もあれば、逆に何もせず何かあったら修繕更新すりゃいいよという、つまり事後更新しかやらない管理もあるわけです。それから、同じ年に建った、同じような場所に建ったものでも、建物の形や、立地条件例えば日陰なりやすい建物なのか、風当たりが多い場所の建物なのか、雨の多いところの建物なのか、海に近いのかというようなことで、かなり耐用年数が変わるわけですよ。まさに建物というのは生き物のようなものですから、アンケートデータがほんとうに生きたデータになるんでしょうかという疑問があります。やはり標準プログラムというのは無いなと、我々ER作成者の世界では考えています。各社独自のプログラムをベースに、必ず現地調査をして、管理の状況を把握して、個々別々のデータをもとに算出しているというのが実情なんです。

じゃあ、今度は、ご説明にあったようなデータが仮にうまく国の力で集まったとしまし

ようか。集まって、先ほどのような分布になったときに、先ほどのデータはどう使われるかという目標のお話がありましたね。市場で幅広く利用されることが目的だという話をされました。これから先、不動産鑑定の人たちもエンジニアリング・レポートを活用することで活発化していくと思うんですけども、そうしたときに、力のないER作成者が、このデータベースのデータを使って仮に数値を出したといたしますと、そのエンジニアリング・レポートというのはどう読んだらいいのかということになってしまうおそれがあります。果たして本当のエンジニアリング・レポートといわれるものなのかなど。特にアンケート内容については、実際に携わっている立場としては、必ずしも正しい数値が回答されるとは思いませんので、非常に危険だと思っています。

不動産証券化のプレーヤーの方たちとしても、どのようにこの数値を出しましたかとER作成者に質問したときに、ER作成者が「国のデータベースのデータで出しました」と説明されたら、そのER作成者を多分二度と使わないでしょう。そういう怖さがありますので、そういうものを、じゃあ、不動産鑑定の方たちがどうやってお使いになるのか、です。個々に出てきたエンジニアリング・レポートとこのデータベースとをどういう形でお使いになるのかということを含めて、先ほどの基準とも合わせて、今までエンジニアリング・レポートを利用する、活用するというお話にはなっているんですけども、どう活用するのかまだわからないですね。技術的にどう判断し、どう活用するのかということ、もう少しきめ細かくこの基準の中で詰めていかないと結局曖昧なものになってしまい、最終的には全部「国」の責任になってしまうんじゃないかというおそれがありまして、その辺は懸念をしているところであります。

ですから、このアンケート内容その他については、市場といいますか、不動産鑑定の方たちが何を求めてこのデータベースが必要なのかということの原点に立ち返って、もう一度検討していただいたほうがいいように思います。ここまでの構想自体は、確かに感覚的には必要であろうということまではわかるんですけども、具体的にマーケットに合ったデータベースでないと、労多くして少ない結果にならないでしょうか。ましてさっきの村上さんのように、なかなかアンケートには答えにくいという事例もありますし、さらには守秘義務の問題もありますし、その辺のことを懸念しています。以上、あくまでも懸念の意見ということでもあります。

【緒方部会長】 大澤企画専門官、ご意見ということで伺っておきますか……。お答えしますか。

【大澤企画専門官】 お答えになるのかどうかちょっとあれなんですけれども、そういったご懸念もあるのではないかなということはあるんですけども、基本的に、このデータベースをつくるというのは、鑑定評価のためだけにつくるということだけではなくて、広くいろんな消費者といたしましうか、国民の皆さん一般に、不動産市場というのは非常に不透明になっていて、ややもすると、業者さんたちがあまり情報を外に出しにくいような環境がある。日本のそういったことがあって、海外を見ますと、アメリカですとNCREIF、イギリスだとIPDというようなところが、民間主導ですけれども、そういった不動産のデータをいろいろと集めておられて、しかもそれを公表されているというようなこともございます。

そういう意味で、今の日本の現状の中でどういったことができるのかということ、国交省としては、不動産市場の透明化というのをこれまでずっと進めてきているわけですが、その中の、どれぐらいこれが実際に集まってくるのかとか、集まってきたデータがほんとうに公表に耐えられるようなものになるのかどうか、そういうようなこともあると思いますけれども、いろいろと試してみても、集まってきたものを、今言ったようなご懸念もありますから、いろいろと工夫しながら出していくというようなことをやっていけたらなという考えのもとに、進めたいなと思っております。

【町山委員】 アメリカと基本的に違うのは、例えば土壤汚染の例でいいますと、日本は、土壤汚染対策法ができましたけど、その汚染地として公表されているのはごく少ないですね。それに対して、アメリカでは、もう土壤汚染マップという全国的なものできているわけです。ですから、我々エンジニアリング・レポート作成者は、そのマップを取り寄せて確認し、対象地は汚染地ですよと報告すればいい。そのぐらいのデータの公表が既にされているわけですね。そういう状況の話と、これから先そのデータをどうつくるのかとでは違いますので大変だと思います。まして公表しなければいけないデータと、固有のケースのデータと、いろいろありますので、その辺の仕分けをきちっとしていく必要があるだろうなと思います。

むしろ私は、国に期待したいのは、投資家保護ということだと、これはやはり国にしかできないことをお願いしたいと思います。それには、情報開示の徹底をご指導されることではないかと考えています。Jリートはもう情報開示は義務づけられていますけれども、Jリート以外のものについては、投資家との間で情報開示がほんとうにされているのかどうかよくわかりません。その辺のところの情報開示の義務化みたいなことをもう一度国

のほうで指導強化していただくことのほうが、市場の健全化という意味ではいいんじゃないでしょうか。市場のことは市場にまかせるほうがいいのではありませんか。どうも最近の印象でいいますと、日本の規制が多少緩やかだったからこれだけ外資を含めて不動産への投資活動が活発にできたけれども、あんまり規制が強くなると、資金が他へ、つまり海外に回ってしまうという話も出てこないとも限りませんので、その辺の綱引きのぐあいというのは非常に微妙なところだろうと思っています。

【緒方部会長】 それでは、前川委員。

【前川部会長代理】 もしかしたら巻島委員に対する質問になっちゃうかもしれませんがけれども、Jリートのデータを公開されていて、維持費、管理費関係とか賃料関係とか、ビルごとに今1,600件ぐらい物件があると思うんですけども、そういったJリートのデータを分析して、このデータベースの中に入れて検討できないのかどうかということと、それから、おそらく今、町山委員が言われたように、アンケートを出したときに、ほんとうにどういうふうに答えてくれるかということですよ。おそらくビル協の調査がありますけれども、そこでもちらちらと聞くのは、いい加減に答えている……、こういう席で言っちゃいけないのかもしれませんが、答えているの人話を聞くと、全然信頼性がないんですよ。

ですから、そういう面で、このデータがどう書かれているかどうか、ほんとうに欲しいデータというのは、あるビルでどれぐらいのNOIが出ているか、修繕費がどれぐらいかかっているか。賃料にも新規賃料とかいろんなものが混じっているでしょうけれども、1棟全体ではどうなのかということを知りたいわけですけども、そういう意味では、そういうアンケートをとって、もしJリートのデータを少し分析できて、それとの比較とか、Jリートは1棟のデータがあるわけですから、稼働率とかいろんな情報もあるわけですから、それと比較しながら、アンケートの精度とか、アンケートを答える人にバイアスがかかっちゃうのかどうかとか、もし賃料だったら、募集賃料しか出さないよと、成約賃料を出さないという可能性もありますし、継続じゃなくて新規の募集賃料しか出さないという可能性もありますよね。それで1棟のビルの収益を予測すれば、多分高目になっちゃうわけですね。成約で下がる可能性があるし、継続もあるわけですからね。それから、維持管理費のやり方も、やっぱり自分のなるべく知られたくないデータは隠しながらという、何らかのバイアスがかかる可能性があるから、もしこういうアンケートをとるんであったら、そういったJリートのデータがどれぐらい使えるかわからないけれども、バイアスを少し

確認していくと。

インセンティブを与えることはなかなか難しいわけです。アンケート調査ですので、アンケートに答えなければどうなるかと、報酬がどうなるかと、そういったようなことはできないわけですので、そういう意味では、アンケートをやる場合には、どういうバイアスがかかってくるかということ进行分析することが非常に重要であるし、そのためにJリートの公開データがどの程度使えるかということ、逆にお聞きしたいところなんですけれども。

【巻島委員】 Jリートの公開データを使って、現状議論されていることは今2つぐらいあって、市場の透明化のために国民への加工後データの提供が必要だという話が1つあるのと、それからもう一つ、ここに鑑定評価データベースとありますが、今回鑑定評価基準が改定されて、これから問題の焦点は、将来のキャッシュフローの品質管理が大切になってくると思います。将来キャッシュフローの予測、その説明のための根拠、また品質管理をどうするのか、それが課題です。毎年2%ずつずっと賃料を上げて、それで10年後に幾ら幾らで、たとえば今のキャップレートぐらいで売れて、それで割引率で価格を求めるというのでは、説明になっていないわけです。将来キャッシュフローの予測のための有効な方法論と根拠、この2つのテーマが、データベースが欲しいと思われる理由だと思います。

それで、最初のほうの現状の透明化ということに関しては、前川先生ご指摘のとおり、Jリートの公開データで、6カ月ごとの決算がエクセルで相当開示されておりますので、それを分析する能力さえあれば、Jリートの投資物件に限るわけですけれども、現状でも透明化というのは相当図られているだろうと思います。

それで、何か透明化が図られていないと感じるのは、30%だ、50%だという、さきほどパーセンテージの議論もありましたけれども、30%開示されていたらアメリカでは相当すごいんですね、それで、そこからどういうふうに予測するかというと、ビルの供給と、これは日本でも建築確認なり何なりで、いつごろ竣工して市場から物件が出てくるかというのがわかろうかと思えますけれども、もし何か需要でも賃料でも空室率でも3割ぐらいわかっていたら、需給のギャップを出して相当分析ができるわけで、ただ、分析結果がグラフなどではっきりとわかるような結論という形で、市場の賃貸住宅の空室率はこうですみたいなことが示されていないので、何か透明化が図られていないかのように思われるわけです。また、それを平均値で示すことは、先ほどの町山さんの意見にもあるんです

けれども、特に国がやるとインパクトが大きいだけに、誤らせる危険性がかなりあるなどという感じを持ちます。

それから、2番目の将来キャッシュフローの予測のところについては、まだマーケットアナリシスの方法論が日本では確立していないというか、確立しているんですけど、確立した形で将来予測を提供しているリサーチ機関が——オフィスビルでは生駒データサービスさんなんかやっておられますけれども——数少ないために、将来キャッシュフローの準拠するリサーチが存在しないので、鑑定士さんが非常に困っているという状況だと思います。どことこのリサーチ会社によればこういうサイクルを描くということなので、それを採用してこういうキャッシュフローを見積もりましたという根拠となるリサーチがないので、困っているという状況が今の状況なんだろうと思います。

それで、これは、さっきの町山さんの議論じゃないんですけども、おそらく民間のリサーチ会社でしかできないだろうと思います。複数のリサーチ会社が多様な予測結果、つまり年金が投資するのに適格なAクラス物件だけの予測をしましたとか、もうちょっと違った階層の物件について予測をしましたとか、おそらく投資家さんも、オーダーメードでこういうリサーチをしてくれということを要求するわけなので、民間でしかできないサービスとかデータベース、あるいはリサーチなんじゃないかなと私は思います。

以上です。

【緒方部会長】 前川委員が言われるのは、アンケート調査結果はバイアスがかかっているので、Jリートの信頼できるデータを入れて、その比較ができるような分析をしたらどうかということですね。

【前川部会長代理】 そうです。

【緒方部会長】 大澤企画専門官。

【大澤企画専門官】 おっしゃるとおりだと思います。アンケート調査以外に、実際鑑定評価をやっていく中でモニタリングとをやっていきますけれども、そういったところに入って来る情報、特にJリートを中心としたものでもしいただけるのであれば、そういうものとも突合せながら、どれぐらいアンケートでバイアスがかかっているのか、それをなくすためにどのようなアンケート調査書が考えられるのかということも試行錯誤しながら、より精度の高いものに工夫していければと思います。

それから、将来予測の部分なんですけれども、このデータベースは、将来予測の部分を作るためのデータベースには、国でやりますので、できないんじゃないかなとそこは考え

ておりまして、その部分は、むしろこういったデータベースを使っていただいて、民間のほうでベンチマークのサービスですとか、あるいは不動産のポートフォリオ分析など、そういったところは、民間のほうでそういう産業として今後育っていったらいいなと考えてございます。

【緒方部会長】 巻島委員の言われるように、将来予測のキャッシュフローのデータについては民間でやってもらいたいということは、当然だろうなと思いますね。

【巻島委員】 このアンケートで応じてくれた人は、おそらく公表されてもいいということに答えるわけでしょうから、このアンケートの個別の内容をそのまま公表するほうが役に立つのではないのでしょうか。加工後ではなくて、アンケートの中味をそのまま公表するほうが使えるんじゃないかなと思います。

【大澤企画専門官】 そこら辺、どんなふうに公表するのも含めて、よく検討していきたいと思います。

【緒方部会長】 生データは、私たち鑑定士にとっては極めてありがたい資料ですけれども、この公表のイメージ図は単に今考えているイメージであって、今後の公表方法については、まだ検討を加えながら方向性を決めて、また部会に報告をするということですね。

では、熊倉委員。

【熊倉委員】 すみません、このデータベースなんですが、鑑定評価部会に報告ということで、ただ先ほどお話があったように、鑑定評価のためのデータベースということではないとか、それもあるけどもということですね。要は、多分、今この議論で私もそう思うんですけれども、要は出口のところ、結果としてどういうデータを出して、何のためのデータ、どういう使い勝手がいいんだというところで、例えば賃料という言葉1つとっても全然違うんだと思うんですね。募集をしようという募集業者の立場からすれば、今、実態市場で募集水準はどういうものだと。ところが、ユーザーからすれば、実際、景況がいいときはほとんどどんぴたりですし、これが市況が違ってくると、結構1割から2割ぐらい差があるとか、やっぱり違うんですね。だから、使う立場でどういうものが欲しいかというのはやっぱり全然違ってきちゃうと思うので、そういう意味では、これはまさにこれからだと思うんですけれども、じゃあ、この中で、どういう使い勝手を想定するというのを幾つかやらないと、それでそこから、それじゃ、そのためにどういうアンケートをやるんだという部分との関係だと思うので、そういう議論をやっぱりしていけないと思うんですね。

今は、前提が将来予測の部分はやらないのでしたら、それもはっきりさせておけばいいと思うので、そういう部分をまず最初の入り口のところで整理をした上で、じゃあ、どういうものを目指していこうと、そのためにどういうやり方でと、そういう議論じゃないのかなと思うんですね。そんなふうと思うので、ぜひそういう目で。ですから、鑑定評価のために使えるデータというのは、私ども鑑定協会の立場からすれば大変ありがたい話ですけど、おそらくそれだけでは多分もたないというか、国がそういうのをやるというわけにはいかないんでしょうし、そういう目でもう少し見ていただければと思います。

【緒方部会長】 石橋委員。

【石橋委員】 リサーチの仕事にかかわっている立場で申し上げますと、最近でいきますと、証券化以外に、やっぱり内部統制とか会計の制度の進展の中で、一般の企業さんの保有不動産に対するリスクマネジメントの意識が相当高まっています、そういうところからも、不動産証券化マーケットのプレーヤーの方と同様に、リサーチの依頼をいただくことがあります。

その中で、やっぱりうらやましいなと思うのは、先ほど来お話のあるように、海外の主要国の場合は、データベースの、こういう議論をする場合のいわゆるファンダメンタルなデータベースというんでしょうか、それがすぐに容易にとれるようになっていて、リサーチ会社はプラスアルファ、それ以外の部分で得意な部分、あるいはそのリサーチ会社の特性、あるいは差別化をするために独自のデータをそろえている。それを複合して、いろんなリサーチ結果を出していつている。日本の場合には、ファンダメンタルなデータベースがそもそもなくて、一から全部自分たちでそろえないといけない。それをやることの見返りがあるほど報酬がいただけるかというところ、これは一般の企業で考えれば、到底ビジネスとしては成り立たない状態なんですね。

ですから、私は、このデータベースは、そういう意味では非常に期待をしております、かつ、あくまでデータベースをつくるということと、それをどう活用するかというところは、私は主体は別であるべきだと思っております、データベースとしては、先ほど巻島委員からもありましたけれども、個別の個人情報などにかかわるような部分をうまく排除して、特定できないようにはしなくちゃいけないけれども、あんまり加工度を上げ過ぎますと、それ自体がもうデータベースじゃなくなって、分析の域に入ってきちゃう。分析というのは、何らかの意思が働いて分析をやるわけですから、それだけを公表されたのではあまり意味がない。むしろ生データになるべく近いところで、だれでも使える。それで、

今度は使う側が、そのデータを使いこなす能力をどう高めていくか、データを読み取る能力をどう高めていくかというのは、やっぱり同時並行で考えないといけないテーマだと思います。

ただ、データを使いこなせないんだから、データベースをつくるのは疑問だというふうには私は思っておりませんで、やはりそれは車の両輪のような形で、いろんな施策で考えていかないといけないテーマじゃないのかなと思っています。

先ほど、土地建物というのは生き物だというお話がありまして、私もいろいろかかわっていて、まさにそのとおりだと思うんですけども、一方で、同じ生き物の人間でも、メタボリック症候群は何で85センチなのか、私はよくわかりませんが、同じ生き物の人間でも、何か85センチという話だけがあるわけです。あそこまでいくとちょっと極端ですが、しかもあまりマクロの議論をしても、多分、不動産の実務の世界ではあまり意味がなくて、かなりエリアを絞り込んだ議論になってくるんだとは思っています。

ですから、その中で、エリアの特性で、もちろん日陰か、日が当たっているかというところは、あまりにピンポイントの個別性が強くなりますけれども、そこまで行かないぐらいのエリアの絞り込みをやって、かつある程度その中でデータの数が多くないと、実際使い物にならないということになると思いますので、私は、このデータベースの件数が増えて、エリアごとの統計的な手法を使っても十分に耐えられますよというぐらいになるような方策をぜひとっていただきたいし、あわせて、データをいかに読み解くか、いかに加工する能力をつけるかというところは、国だけじゃなくて、民間ベースでもいろいろやるべき検討課題であると思います。それを両方やっていかないと、宝の持ちぐされになってしまうと思います。

以上です。

【緒方部会長】 小林委員。

【小林委員】 きょうの新聞にこれと同じような図が出ていたんですけども、その中で、鑑定評価データが7月から収集開始というふうに記載はして、多分これは当然新聞社の早とちりみたいかなと思うんですけども、ただ、これをやるためには、守秘義務の問題であるとか、あるいは収集の方法であるとか、この辺がクリアされないと当然できない話だと思うんですけども、どうも7月というのが、鑑定評価の新基準の施行に合わせてスタートするのcaというイメージを国民の方に持たれてしまうんじゃないかと思って、ちょっと懸念をしたんですけども、いかがでしょうか。

【緒方部会長】 いかがですか。

【大澤企画専門官】 すみません、ちょっと新聞記者がどういう気持ちで書いたのか私にはわからないんですけども、ひょっとすると、証券化の新しい基準がスタートするというところでそういうふうにしたのかもしれないけれども、そこからするというのではなくて、もちろんモニタリングの手法ですとか、そういったものをどういう形でやるかということをしっかり固めた上で、しかもその中でも、こういうデータベースに入れていくというのは、どういう形でどんなものを入れていくのかということもしっかり検討した上で、やっていくということになろうかと思います。

【緒方部会長】 7月からというのは、具体的には決まっていないということですか。

【大澤企画専門官】 ええ、決まっています。

【緒方部会長】 それでは、よろしゅうございますか。皆様方から有益なご意見が出されたと思いますので、これらを斟酌しつつ、国交省のほうで今後の検討を進めていただきたいと思います。

きょうの議題は、証券化対象不動産の鑑定評価ということでしたので、先ほど村山委員からも質問が出ましたけれども、一言申し添えておきたいと思います。証券化鑑定評価の研修を受けていない鑑定士に対して鑑定評価を依頼したときに、法律上は何の罰則もないのですけれども、できれば証券化鑑定評価の依頼をするときは、事前に鑑定士に対して、研修を受けているかどうかを確認するという手順を尽くしていただけたらありがたく存じます。

それでは、最後に、事務局から今後についてご連絡があるということですので、事務局、どうぞお願いいたします。

【北本地価調査課長】 本日は大変貴重なご意見をいただきましてありがとうございます。

まず今後の進め方ですけれども、まずモニタリングに関しましては、本日も承認いただきました基本的考え方に基づきまして、鑑定協会、それから国土交通省におきまして、順次できるところから進めてまいりたいと思いますし、検討が必要なところについては、また皆様方のご意見等もお伺いしながら進めてまいりたいと考えてございます。

それから、データベースのほうと、あと海外不動産の関係につきまして、すみません、まだ構想段階でご披露させていただいたものですから、あるいはちょっとご議論いただきにくい面もあったかと思いますが、本日は大変貴重なご意見をいただいたと思って

おります。本日のご意見等も踏まえながら、当方で検討を進めさせていただきたいと思いますが、こちらのほうも、また個別にいろいろお伺いすることもあるかと思いますが、引き続きご協力のほうをよろしく願いできればというふうをお願い申し上げます。

それから、次回の不動産鑑定評価部会でございますけれども、本日の議題にありましたモニタリングにつきましては、状況がご説明できるのかなと思っております。それから、データベースと海外投資不動産鑑定評価ガイドラインの検討状況等につきましても、ご報告させていただきまして、ご審議いただければと考えておまして、次回につきましては12月中旬ぐらいかなと今の段階では考えておるところでございますけれども、詳しい日程等につきましては、また調整させていただきました上で、追ってご連絡させていただきたいと思っております。

本日は熱心なご審議、まことにありがとうございました。

【緒方部会長】 それでは、第24回の不動産鑑定評価部会を終了いたします。ありがとうございました。

— 了 —