

国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会（第25回）

平成19年12月14日

【北本地価調査課長】 それでは、まだ何人かの先生はお見えでございませぬけれども、定刻を若干過ぎましたので、ただいまから、第25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。事務局を務めております地価調査課長の北本でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

議事に入ります前に、前回の会議以降、異動によりまして国土交通省側の出席者の変更がございましたので、恐縮でございますがご紹介させていただきたいと思ひます。

まず、土地・水資源局長の小澤でございます。

【小澤土地・水資源局長】 小澤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【北本地価調査課長】 次長の宮崎でございます。

【宮崎土地・水資源局次長】 宮崎です。よろしくお願ひします。

【北本地価調査課長】 総務課長の赤川でございます。

【赤川総務課長】 よろしくお願ひいたします。

【北本地価調査課長】 土地政策課長の佐々木でございます。

【佐々木土地政策課長】 よろしくお願ひいたします。

【北本地価調査課長】 国土調査課長の石川でございます。

【石川国土調査課長】 よろしくお願ひします。

【北本地価調査課長】 それでは、会議の冒頭に、小澤土地・水資源局長からあいさつをさせていただきますと思ひます。

【小澤土地・水資源局長】 本日は皆様方、お忙しい中、ご多忙のところをお集まりいただきまして、ほんとうにありがとうございます。また、常日ごろ、土地政策・土地行政につきまして、ご指導・ご尽力を賜っておりますことに厚く御礼申し上げたいと思ひます。

最近、土地問題、地価が16年ぶりに上昇に転じるなど、従来と違って少し、やはり潮目の変わり目みたいのところが出てまいってきていると思ひておりますが、当面、土地の政策的な遂行を、市場を中心に土地の市場の健全な発達を通じて、適正な土地利用とか、地価の形成といったことを図っていくことに力点を置いてまいりたいと、今、我々、考えているわけでございます。そういう意味で、市場の健全な発達ということに非常に大きな、

重要な意義を見ているわけですが、その点で不動産鑑定評価につきまして非常にこれをきちっとやっていっていただくことに対して、やはり重要なことだと考えているわけですが。

そういう意味で、この部会におかれましても、この夏に不動産証券化に対します新しい評価基準をおつくりいただきましたし、また、今日はそのフォローアップの状況をご報告させていただくと同時に、それに対するモニタリングといったこともさせていただいておりますので、そういったものについての制度的な枠組みについての考え方をまたお示しさせていただきますましてご意見をちょうだいしたいと、こう思っているところでございます。

また、不動産市場を活性化していく上で、Jリートにつきまして、例えば海外資産の組み入れといったことについても、これまでいろいろ議論がございましたが、ひとつ制度的なとりまとめをしたいと思っております、その点についてもご報告させていただくと同時に、また、データベースの構築といったことも来年度にかけて政策的に力を入れてまいりたいと思っております、そういったもろもろの事柄につきましてご報告させていただきながら委員の先生方の忌憚のないご意見をちょうだいして、また、それを私どもの中で斟酌して生かしていきたいと、こう考えている次第でございます。本日もまたご審議をよろしくどうぞお願いいたします。

【北本地価調査課長】　　続きまして、委員の出欠状況でございますけれども、本日は野村委員が所用によりご欠席という連絡をいただいております。前川委員、石橋委員もちょっと遅れて来られるようでございますけれども、間もなくお見えではないかと思っております。

続きまして、お手元に配付しております資料のご確認をお願いしたいと思います。ダブルクリップ等をお取りいただきまして、ちょっと今回、ぱらぱらして恐縮でございますけれども、議事次第、それから座席表、委員名簿、配付資料一覧の後に、資料1といたしまして「証券化対象不動産の鑑定評価について」、その資料一覧。それから資料1-1から1-2、1-3、1-3の補足の資料、それから1-4、1-5、参考資料が2種類ということでございます。

それから、資料2といたしまして「海外投資不動産鑑定評価ガイドラインについて」ということで3枚紙とガイドライン（案）をお示ししてございます。その後、資料3「不動産市場データベースについて」、それから資料4「不動産鑑定評価に係る政策的課題について」、それから最後に参考資料ということでございます。

それ以外に、ご参考までに紙ファイルで「評価基準」、それから「モニタリングに関する基本的考え方」、これは前回の評価部会でご審議いただきましたものでございますが、参考までに配付させていただいております。もし過不足等ございましたら、途中でも結構でございますので、ご指摘いただければと思います。

それから、委員の先生方に旅費に関する確認資料を置かせていただいております。事務的で恐縮でございますけれども、委員の皆様方におかれましては、そちらのほうに必要事項をご記入いただきまして、お帰りの際に卓上に置いてお帰りいただければと思っておりますので、よろしく願いいたします。

それでは、これ以降の議事運営は委員長にお願いしたいと思います。緒方委員長、よろしく願います。

【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いたしまして、会議につきましては冒頭頭撮り可、傍聴不可ということにさせていただきまして議事録を公開するという手はずにいたします。どうぞよろしく願います。

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のモニタリングにつきまして皆様方からご議論いただきたいと思います。一部、日本不動産鑑定協会のモニタリングの資料も含まれているようでございますが、その資料につきましては後ほど鑑定協会よりご報告をいただくことといたしまして、まずは事務局より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1、最初の議題の関係の資料につきましてご説明させていただきます。

まず、資料1-1でございます。横長の資料でございますけれども、「改定評価基準の適用状況について」ということございまして、4月にお認めいただきました鑑定評価基準につきまして7月から施行になっております。そのことについての適用状況を、11月に大臣登録業者91社と、あとJリークの鑑定評価の実績のあります知事登録業者14社に対して地価調査課から調査票を送付して集計したものでございます。

これまで対象105社のうち87社から回答をいただいております。まだちょっと回答の精査・チェックの段階でございます、そういう粗集計でございますので、今後、数値の変動があり得るということでお聞きいただければと思います。

1枚めくっていただきまして表1でございます。以下の表にも共通することござい

すが、7月1日施行ということでございますので、その前3カ月、4月から6月、その後3カ月の状況を把握しております。ここにプロットしております数字は、鑑定業者が依頼者に対して鑑定評価書を発行した数をカウントしてございます。その関係で、7月1日施行ではございますけれども、7月1日受注分から新基準ということになっておりますので、7月以降に交付したもののなかにも、それ以前に受注しているものは新基準が適用されていないものがございます。そういう意味で7月、8月、9月は数字が2段書きになっておりまして、上の数字は全体でございまして、括弧の中がその内数ということで改正した基準を適用した鑑定評価書の発行の数字ということになってございます。

表1で鑑定評価の件数を見ますと、Jリート、資産流動化法、不動産特定共同事業法、④がそれ以外ということで、④の中には金商法の対象となりますプライベートファンドなどが入るわけでございますけれども、その別に見ますと、4月から9月全体で3,222件の鑑定評価が発行されている中で、759件の新基準の適用のものの発行がなされているということでございます。7月、8月、9月の内数を見ましても、徐々に全体に占める割合が当然ながら増えてきておりまして、新基準の適用が順調になされているということでございます。

1枚めくっていただきまして、表1は鑑定評価の数でございましたけれども、表2は鑑定業者数ということでございまして、同じように6カ月分、4つのスキームに分けてまとめてございます。4月から9月にかけて証券化対象不動産の鑑定評価を行った36業者でございますけれども、そのうち新基準の適用の鑑定評価書を発行したものが既に30業者あるということでございます。

1枚めくっていただきまして、表3は用途別の鑑定評価の件数でございます。住宅、オフィス、商業、ホテル、物流施設、介護・医療施設ということでございます。住宅が6カ月の計で1,400件、オフィスが976件、以下、商業、ホテル、物流が100件弱ということで、介護・医療施設は27件というような数字が出ております。

1枚めくっていただきまして、表4でございます。次は所在地別件数ということでございまして、これは評価の対象としております物件の所在地別に集計したものでございます。4月から9月全体で見ますと、東京都が1,536件ということで、半分近くが東京都ということでございます。それから、東京都を除く関東は482件、近畿が449件というような数字が出ております。調査の内容はこれにとどまるものではないのですが、今日は代表的な数値として、以上4つの表をご紹介させていただきました。

次に、資料1-2でございます。この資料は、4月の新基準の施行とあわせまして私どもでモニタリングということではいろいろな取り組みを始めておるんですけども、その中で鑑定業者からのヒアリングをさせていただいた結果をとりまとめたものでございます。8月から9月にかけて実施しているものですから、そのとりまとめも、10月時点のとりまとめのものをそのまま今日はご紹介させていただくということでございます。

表紙をおめくりいただきまして「ヒアリングの概要」ということでございます。1番です。目的が、改正基準に盛り込まれた内容が適切に反映されているか、あるいは、その市場において阻害要因のようになっていないかというようなことを把握するというところでヒアリングをさせていただきました。対象は、Jリークの鑑定評価の実績のある鑑定業者、その時点で29社、我々が把握している範囲で29社ということでございます。時期は、8月末から9月いっぱいということでございます。私どもの職員が事業所を訪問させていただいて実施しております。

1枚おめくりいただきまして、2番でございます。今回ご協力いただきました業者は、大臣登録業者19社、知事登録業者10社、その時点でございますが、この業者のご協力によってヒアリングをさせていただいたということでございます。

1枚めくっていただきまして、3番からは、改正基準の適用に向けてどういう準備をしたかということは何点か整理しております。3番は、評価書の統一様式の作成等でございます。ヒアリングをさせていただきました業者の29社中24社が、証券化の対象不動産の統一様式を社内で作っておられます。協会の実務指針等で示されている様式例に準拠しながらも、自社向けにアレンジされている中で、少数ではありますけれども、用途別に決められたり、あるいは、継続のものを作成したりというような工夫をなされてございます。そのほか、評価書以外にも、依頼者とのやりとりの記録などを作成する台帳を証券化ということで作成しているというところが多くございました。

1枚めくっていただきまして、準備の2点目でございます。研修の実施ということでございます。

1つ目が社内の研修ということで、28業者が社内研修をその時点で行った実績がございました。特徴としましては、証券化対象不動産の場合、鑑定士さんだけではなくて、鑑定士補あるいは補助者レベルも含めて対応するケースが多いので、そういう方々も含めて研修を行っているというようなことでありますとか、内容としては基準そのものとかフォーマットのみならず、エンジニアリング・レポートとか、情報セキュリティ、あるいは土壌

汚染やアスベストの評価というような研修を行っている業者もございました。

2番でございますけれども、今度は鑑定協会が4月と5月に基礎研修と専門家研修というところを行っていただけますけれども、それに対しては、基礎研修の場合は業者ベースでございますと100%、専門家研修の場合も業者ベースで97%の業者が鑑定士を派遣されているということでございます。

1枚めくっていただきまして、5番で準備の3点目でございますけれども、依頼者への説明ということでございます。今回の基準は、依頼者のご協力のもと、最初の資料のやりとりからきちっとやるということが1つの主眼でございますので、依頼者のご協力が不可欠になってくるわけですけれども、ヒアリングをした時点で23業者が取引先にあらかじめ説明をしているということございました。いろいろな資料をいただくことになるわけですけれども、その重要度も含めて説明するというような工夫がなされております。

基準決定後、周知期間の早い段階で不動産証券化協会のご協力によって依頼者側の講習会なども実施していただいたということもありまして、非常に鑑定側から聞く中では、依頼者側の関心とか理解度が高かったということでございます。

1枚めくっていただきまして、6ページ目でその時点での改正基準の状況を整理しております。1番の発行件数はその時点のものでそのままにしておりますが、先ほど最新のものをご紹介しましたので、省略させていただきますが、その下の2番のところでは鑑定評価に必要な期間ということで、大体ヒアリングをしている中では、1カ月前後の期間を証券化の鑑定評価についてはお願いしているというような鑑定業者が多いということで、通常の鑑定評価に比べて一、二週間程度延ばす場合が多いというような状況のようでございます。

1枚めくっていただきまして、7番でございます。改正基準の評価書への反映状況ということでございまして、これはあくまでその時点でございますので、記載面の形式的な点になるんですけれども、今回の新基準に基づきまして、証券化スキームの記載であるとか、現地調査についての内覧の記載であるとか、エンジニアリング・レポートあるいはDCFの適用を別表を参照して記載するというようなところは、民意で何点か鑑定評価書をお見せいただいた中では基準が想定するとおりに記載されていたということをご報告させていただきます。

1枚めくっていただきまして、8番からは、私どもがお伺いして新基準に向けて対応されている中のいろいろな課題をお聞きしてまいりました。これを今後の取り組みに反映し

ていくということでございます。1つが、8番は実務レベルの課題ということでございます。この内容につきましては、実務レベルということで鑑定協会でのいろいろなご検討というところなどに反映されるところが大きいかと思いますが、既に鑑定協会のほうにはこの内容をお知らせしまして取り組みを始めていただいておりますので、後でご説明もあろうかと思っております。

簡単にご説明させていただきますと、協会がつくられている実務指針につきまして、開発型案件とか、バリューアップ型の案件の依頼への対応を明確にしてほしいであるとか、あるいは、物流とか商業とか、そういう用途別の指針を示してほしいであるとか、あるいは、もう少し基本的なところでも必要な資料の収集であるとか査定根拠の記載についてのある程度の横並びのレベルをもう少し示してほしいというような声がありました。

D C F の収支項目を基準で統一したのですが、その当てはめで少し悩むところがあるというようなことであるとか、土壌汚染とかアスベスト、あるいは対象不動産の違法性が改善の可能性がない場合の対応などについての指針の充実の希望がありました。

次に、実務レベルの情報の共有ということで、実務指針を機動的に改定するサイクルの構築についてであるとか、あるいは、相談窓口とか協会のQ & A、これは実際、もう既に取り組みを始めておられるので、こういう要望もあるのだと思いますけれども、そういうものに対する期待といいますか、要望がございます。協会でのいろいろな研究の内容を検討段階から幅広く公表してほしいというような声もございました。

あとは体制面について、できるだけ最先端のノウハウを取り込んでほしいであるとか、地方の証券化における地元の鑑定士さんとの連携についての検討もあっていいのではないかというような声もございました。

1枚めくっていただきまして、9番、これがエンジニアリング・レポートの関係でございます。1番でエンジニアリング・レポートの作成者の側に対して鑑定側からの声でございますけれども、先般、BELCAのガイドラインが作成されたわけですが、それに基づく今後は品質の向上をお願いしたいということと、キャペックス、それからエンジの側では長期修繕計画というのだと思いますけれども、それについてER作成者についてかなり幅がありますので、鑑定側としてはその判断が難しい場合が多いというような声がございます。

鑑定側につきましても、やはり必ずしもすべての鑑定士さんが建築物の専門家ではございませんので、そのあたりはなかなか難しいのだという前提で、今後、情報の蓄積や研修

などの具体的な取り組みが必要だという声がございました。

1枚めくっていただきまして、10番目でございます。依頼者のご理解を今後いただくという事項で、1つ目が、やはり再評価とか継続評価の場合は、依頼者の側でもコストや期間の軽減というような、当然、そういうご事情もございますので、そういう認識を、今後、そういう中での理解を求めていく必要があるということでございます。

2番は、証券化関係者の事項などを今度の基準では記載することになったわけですが、そのあたりも初めての試みでもありますので、引き続ききちっと理解を求めていく必要があるということ、あるいは、もっとベーシックなところで必要な機関や資料に対する理解を引き続き得ていくというところがございます。

この依頼者側の状況につきましては、私ども国交省は、鑑定側の鑑定業者からのヒアリングのみをしているところでございます。これにつきましては、依頼者側から見た評価新基準の適用状況につきましては、不動産証券化協会にお願いいたしまして、何社かピックアップしていただいて簡単なヒアリングをしていただいております。その結果は、既に不動産証券化協会から鑑定協会へもご提示させていただいておりますので、その対応状況も含めた状況は、後で鑑定協会から説明があらうかと思っております。

最後、このパワーポイント資料の最後ですけれども、モニタリング全般についての課題というものもいろいろいただいておりますので、それをご紹介させていただきます。

1つ目が検査についてでございますけれども、検査のポイントや検査対象を示してほしい、あるいは、金融庁と国交省との役割分担に期待する、そのこととの関連ですが、依頼者にも話を聞いて評価の全体像を把握して検査をしてほしいであるとか、あるいは、ネットワーク型の業務スタイルが増加しているので、その実態を把握してほしいというような声もございました。

処分基準については、早期に鑑定業者としてもお願いしたいという声を聞いております。

モニタリング全般につきましては、国交省と協会の連携によって具体的な仕組みを構築してもらいたいであるとか、評価の基準について主にプロセス面は整備されたわけですが、そういうプロセス、手順だけではなくて、やはり価格そのものもモニタリングすべきという声もいただいております。鑑定評価だけではなくて、隣接周辺業も含めて対象とすべきだというようなご意見もございました。

情報インフラの整備につきましては、利回り・賃料等のデータベースを整備してほしいという声がある一方で、守秘義務とか業者独自のノウハウの流出の懸念もあるので、そう

いうことも含めて議論をしていただきたいということがございました。

最後に、報酬の状況であるとか、鑑定士の定着率もモニタリングにとっては大事な視点ではないかというような鑑定業者の側からもご意見をいただいております。

以上でございます。この資料につきましては、ヒアリングの結果をまとめたということの限界もございますので、そういうものとしてお受けとめいただければと思うんですけども、ご報告をさせていただきます。

このようなヒアリング等を踏まえまして、次に資料1-3でございます。「国交省の実施する鑑定評価のモニタリングに関する基本方針」ということで整理させていただいております。6月の鑑定評価部会を開催していただいたときに、鑑定評価部会の側からモニタリングの考え方をご提言いただいているわけですが、それを踏まえまして、国交省が行う部分につきまして、モニタリングの考え方、基本方針をできるだけ具体化して整理したものでございます。ご報告させていただきます。

1番で「モニタリングの趣旨」でございます。1つ目の丸で書いてございますのは、鑑定評価基準の適用状況であるとか、市場に及ぼす影響を把握・検証するものであるということでございます。2つ目の丸ですが、その結果を業者や鑑定士の日ごろの取り組み、あるいは協会における実務の解決や我々が行う処分とか指導等に反映させるということでございます。モニタリングはすべての鑑定評価を対象といたしますけれども、改正された基準、証券化対象不動産の鑑定評価を盛り込んだということございまして、当面は証券化対象不動産の鑑定評価に重点を置いて実施するというところでございます。

2「具体的な取り組み」ということでございます。まず、大きく3つに整理できるのではないかと考えてございまして、アでございます。市場の要請等が日々進展しておりますので、日々顕在化します実務等の課題につきまして、鑑定士や鑑定業者における対応状況を把握して、主に鑑定協会の実務指針の改定等に反映させるということが1つあるかと思っております。

2つ目、イでございますけれども、やはり受注とそれに見合った体制が1つのポイントになりますので、鑑定業者における受注の状況と体制を中心に把握するというのがございます。

3点目、ウが不当な鑑定評価についてでございますけれども、必要な場合に迅速に審査・処分を行うとともに、あらかじめその考え方を明らかにしておくことを挙げてございます。

以下、個別の取り組みを書いておりますが、あわせておつけしております1枚紙のこの「モニタリングイメージ」というもののポンチ絵とあわせてお聞きいただければと思います。(1)・(2)という番号は、文章とポンチ絵で整合がとれていると思いますので、あわせてお聞きいただければと思います。

1点目は、国交省が鑑定業者からヒアリングを実施して、そのヒアリングの内容をみずからの取り組みや鑑定評価基準の見直し、あるいは鑑定協会の実務面への要請などに活用するというところでございます。先ほどご報告した夏のヒアリングも、基本的にはこの取り組みの一環であると思っております。その結果について、鑑定協会からその後定期的な報告を求めるなど、重点的にフォローアップを行っていくというところでございます。で、鑑定側からの声だけではなくて、丸の4つ目でございますけれども、金融庁とか、あるいは証券化関係者等のご協力によってそちらからも市場の状況等を把握していくことが必要であると考えてございます。

(2)が書面調査の実施でございます。大きく3点ございまして、1つ目が事業実績報告ということで、これは既に法律に基づきまして毎年1回、1月1日にすべての鑑定業者からご報告をいただいているところでございますけれども、来年1月1日実施分からは、証券化対象不動産の鑑定評価に関する報告事項を追加したいということで準備をしております。2番が証券化対象不動産の鑑定評価に限って3カ月に一度補完調査を行うというところでございます。これは冒頭にご説明させていただきましたデータは、これを既に試行的に実施しているものからまとめたものでございます。

①と②につきましては、参考資料ということで、本日、様式を配付はさせていただきますので、また後でござらんいただければと思います。①、②以外にも、緊急実態調査ということを行う必要がある場合があるかと考えております。

(3)は、鑑定業者への立入検査でございまして、鑑定評価法第45条1項に基づく立入検査を行うというところでございます。不当鑑定の審査を直接の目的としない一般検査の場合と、不当鑑定の疑いがある場合にその審査の一環として行う特別検査があるというふうに整理してございます。

②でございまして、一般検査につきましては、原則として年1回、1カ月程度の期間を設けて実施する。その際、実施要領みたいなものも作成しまして関係者に周知して行いたいと考えてございます。

(4)が不当の疑いのある鑑定評価の処分でございますけれども、不当な鑑定評価を行

った鑑定士の処分と、その処分に業者が責任のある場合の業者の監督処分を含んでございますが、後からご説明します処分基準に基づきまして国交省が適切に行うということでございます。

3は、「モニタリングの進め方」ということでございまして、以上ご説明した取り組みを進めていくときのやり方でございます。

(1)は計画的に進めていくということでございまして、もちろん緊急あるいは臨時に進めていかなければいけない取り組みがたくさんあるわけでございますけれども、できるだけ年度計画を策定して、それに基づいて実施していくということでございます。

(2)が、そのモニタリングの結果を機動的に公表・提供するとともに、毎年度のものは全体的にとりまとめて公表していこうということでございます。

(3)は、モニタリングを行う担当者間の情報やノウハウの共有ということでございまして、鑑定士や鑑定業者の登録データあるいはシステムが既にあるのでございますが、それを今後、モニタリングに関する情報とのリンケージを考えつつ、そのあたりを改善を加えていきたいと考えてございます。

(4)は、情報管理・守秘義務の徹底でございます。

(5)は、第三者的な検証委員会ということで、この部会からご提案いただいた考え方の中にも、第三者的な検証委員会の必要性を盛り込んでいただいているところでございますけれども、平成20年度当初から、法曹関係者、投資家、証券会社の関係者、あるいはエンジニアリング・レポートの関係者、鑑定士から構成される第三者的な検証委員会を設置しまして、モニタリング全般の取り組みを踏まえて幅広く検討いただきたいと考えてございます。

以上がモニタリングの基本方針でございます。

資料1-4でございます。

先ほども出てまいりましたけれども、不当な鑑定評価に係る処分基準の素案ということで本日ご紹介させていただきます。現時点での検討状況の素案ということでございますけれども、年明け早々にはパブリックコメントにかけまして、それを経て成案を得たいと考えてございます。

まず、I「本基準の趣旨」でございますけれども、第40条第1項前段及び第2項の規定による懲戒処分、これが鑑定士の懲戒処分ということでございまして、41条第2号の規定による監督処分というのが、その鑑定士の懲戒処分に業者の責任がある場合の業者の

監督処分ということでございます。その両方を対象にしてございます。

IIで鑑定士に対する懲戒処分の基準でございます。

1「基本的な考え方」ということでございまして、ここでは3点ございます。その五、六行の中に書いてございますのは、まず、不動産鑑定評価基準、その他通常の鑑定評価の方法に照らして、その業務の不当性の程度を判断するということが1点目でございます。その上で鑑定評価額の乖離の程度も考慮するということが2点目でございます。故意で行ったか、あるいは相当な注意を怠ったかの場合の区別をすると、それが3点目でございます。その上で処分の内容程度を定めるということでございます。

その次の2、(1)で業務実施方法の不当性ということでございまして、1ページの下のところから2ページ、3ページにかけまして表になってございます。それが大きくは①から⑨までのまずカテゴリーに分かれてございますけれども、これが鑑定評価基準にもこのような手順が示されているわけですが、一般的な鑑定評価の手順が9段階あるであろうと。その中で審査をする項目を、その9つのカテゴリーごとに整理してございます。ですから、審査をする場合は、対象となった鑑定評価につきまして、この9つの事項につきまして項目を審査しまして、不当性の程度を判断した上で、鑑定評価全体の不当性の程度を「重」「中」「軽」に区分して判定するということでございます。

3ページの下の方の(2)「鑑定評価額の乖離」というところでございまして、鑑定評価額の乖離の程度を対象不動産の近傍の地価公示標準地あるいは都道府県地価調査の基準地の価格や、あるいはその他の取引事例や収益事例から推定される価格の水準と、その問題となっている評価額との乖離の程度から判断するということでございます。

その下のところで「故意あるいは相当の注意を怠った場合の別」ということでございまして、4ページでございますけれども、故意の場合、相当な注意を怠った場合ということで記載しております。

その上で、4が「処分の内容の決定」ということでございます。(1)では基本となるマトリックスをお示ししております。表iが故意の場合、表iiが相当の注意を怠った場合ということでございまして、これにつきまして、横のほうは業務実施方法の不当性の程度、「重」「中」「軽」ということでございます。縦のほうは鑑定評価の乖離の程度「大」「中」「小」ということでございまして、そのマトリックスで当てはめて、登録消除、あるいは長期間・中期間・短期間の業務禁止、あるいはそれに至らない戒告あるいは注意というようなところを判定するということでございます。

4 ページの下のところ(2)でございます。不動産鑑定士の行為の態様であるとか鑑定評価が及ぼす影響にかんがみまして、鑑定評価制度の信頼性を損ねた程度を勘案しなければいけない場合、加重するというところがございます。先ほどと同じ形式のマトリックスでございますが、この当てはめの結果が(1)よりは重くなった2つの表を盛り込んでいるところがございます。

(3)は、複数の鑑定評価に対して1つの処分をする場合の基準でございます。その表の中で、上の段は業務禁止に該当する処分を複数行おうとする場合は、その右のところでございますが、一番長いものに2分の3を掛けた月数と、複数のものを足し算した月数の短いほうの処分にしようという内容になっております。戒告の場合は、戒告または3カ月の範囲までの業務禁止処分とできるということでございます。

(4)が過去に処分を受けた場合ということでございまして、処分の対象となる鑑定評価の実施日からさかのぼって5年の間に処分を受けた場合は加重するというところがございます。6 ページの上の表でございますけれども、業務禁止、戒告、注意につきまして、過去の処分が一度の場合と二度以上の場合に分けて内容を定めてございます。

その下のその他のところでは、鑑定評価の実施から5年以上がたっている場合には処分しないこととすることができるという規定を置いてございます。

その次のⅢが鑑定業者の監督処分の基準でございます。基本的な考え方の2段落目で、監督処分の程度は、そもそも鑑定士が受けた懲戒処分の内容程度をまず考慮する。②が業者の中の内部規律、管理体制の不適切の程度、③がその不当行為への関与の程度、そして信頼性を損ねた程度を考慮して決定するというのが基本的な考え方でございます。

処分の内容の決定につきましては、この場合の鑑定業者の処分につきましては業務停止処分を基本としまして、それを1年から1カ月単位で定めるわけですが、特に重い場合には、当然、登録削除もございまして、それほど重大ではなくて既に対応がなされているような場合には戒告とすることができるということでございます。③には、過去に処分を受けている場合の加重の基準ということで2分の3を乗ずるということでございます。

3は、業務停止期間中に禁止される行為を記載しております。

4は、業務停止処分とする場合の地域の範囲ということでございまして、基本的には問題となった鑑定士の所属する事務所の所在地を管轄する地方整備局のエリアということを中心に考えてございまして、責めに帰すべき理由の程度によってアレンジがあり得るということでございます。

最後、IVは、鑑定士・鑑定業者の処分を通じまして、その通知、結果の公表の仕方でございます。処分の通知につきまして、鑑定士につきましては効力を発する日の1週間前、業者につきましては2週間前に通知をするということでございます。

2でございますが、公表につきましては法律に基づき官報に公告することにあわせまして、国交省のウェブサイトにも掲げております項目を掲載するということでございます。

最後、3は、そのような事案を幅広く共有して、実務の向上に資するという意味で鑑定士・鑑定業者全般に対する注意喚起、情報提供を行うということに記載してございます。

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、引き続きまして日本不動産鑑定協会証券化鑑定評価委員会委員長の熊倉委員より鑑定協会の取り組みのご説明をお願いいたします。

【熊倉委員】 資料1-5ということでまとめさせていただいています。

鑑定協会では、この6月にちょうど部会と前後しまして、新しく新執行部ということで2年に1回ずつ役員が変わるわけでございますが、その中で体制の整備が行われまして、実は証券化鑑定評価委員会という新しい委員会をつくって積極的にこの旨について取り組んでいくと、こういうような体制整備を図って、今、やっているところでございます。

モニタリングについての基本的な考え方ということで、鑑定協会のほうで私ども考えたものは、まず1ということで「目的」というところでございますが、鑑定協会としましては、いわゆる鑑定業者あるいは不動産鑑定士等からのいろいろ疑問や提案、あるいは情報等、さまざま寄せられる部分がありますので、そういうものをベースに、取引の市場関係者、あるいは証券化市場の関係者の皆様のご協力をいただきながら、実務の検討を常にやっていこうと考えております。

それを適宜、検討の過程あるいは結果を公表するというところでそれぞれの鑑定士が適切な鑑定評価を取り組める環境整備、これらをつくっていくことが目的の1点。それと、そのことにあわせて、いい鑑定評価を行うことによって鑑定評価制度の信頼性の向上を図っていくという、これが大きな我々の目的であろうということにしております。

「具体的な内容」ということで、どういう取り組みを今しているかということでございますが、基本的にはすべての鑑定評価が対象ということでございます。ただ、今、調整官からお話がありましたように、当面の間、証券化の鑑定評価を中心にやっていこうということで、そういう意味で証券化の鑑定評価委員会が中心になってやっていく。ただ、すべ

での鑑定評価ということでございますので、ほかの委員会との連携をとりながらやっているとすることはこの前提になっておりますことをあわせてご報告します。

実施体制としまして、証券化鑑定評価委員会ということで、中に5つの専門委員会をつくってやっております。1つが実務体制の整備委員会ということで、実務能力の向上に向けた取り組みということでございまして、1つは、ここは実務指針の改正、あるいは留意事項等のテキストの作成・改正等を担当する委員会ということです。それからもう一つ、Q&Aの対応等による鑑定協会ホームページ証券化コーナーのメンテナンスということと、それから、研修のカリキュラムということでございます。

Q&Aにつきましては、11月から随時改定をということで、実務指針に見合った形で全部それまで寄せられた問いをまとめまして整理したものを載せております。なおかつ、7月以降、いろいろ鑑定士さんから質問があるたびに、答えを証券化コーナーに載せて答えると。その答えとして幾つかまとまったものを、またこのQ&Aの中につけ加えていくという形のサイクルを既に動かしております。ですから、先ほどヒアリングの中で出てまいりましたいわゆるQ&A等についての積極的な取り組みは、そういう形で今現在動かしているというところでご報告させていただいております。

それから、実務研究の専門委員会のⅠ、Ⅱという形で2つの専門委員会をつくりまして、1つは基礎的な理論をベースにした評価ニーズということと、それからもう一つは、一方、実務を理論検討ということで具体論の展開ということでやっております。

両方合わせてご紹介しますと、実務研究Ⅰの委員会のほうは、今年度はホテルの評価手法、ホテルを中心にした事業用不動産の評価の手法、それから定期借地権付の建物ということで、これは鑑定評価基準に定期借地権のところがないのを、実はリートとか、あるいはプライベートファンドでは定期借地権の部分も結構多くございますので、それについての標準化を図っていこうということで取り組んでおります。それから海外不動産の評価ということ。

それから実務研究Ⅱですが、賃貸型の開発をということで、先ほどもヒアリングの中で出てまいりましたいわゆる開発型案件についてのということでの問い合わせが結構多いわけでございますが、今、鋭意とりまとめは、ほぼ、かなり最後の段階に今きているということで、できましたら公表するというような形でやっていきたいと思っております。

それから、土地・建物の内訳価格に関する検討、それと保証金の運用利回り。後からご報告しますが、証券化協会さんのほうで一部会員の方にいろいろ聞いていただいた段階で

は、やっぱり利回り等の説明についてもう少しより詳しくほしいよねというようなお話をいただいておりますが、そういうようなところはこういうところで少しでも改善ができればと思っております。

それから、4つ目がモニタリングの検討ワーキングということで、これは鑑定評価の実施状況をどんな形で把握していろいろ対応していくのかということ等について、モニタリング活動について検討を進めているところであります。

それから、地方の証券化モデルの研究会ということで、これは地方のプレーヤーを、これは鑑定評価に限らないでいろいろ周辺業務も含めて取り組んでいけるようなスキルアップを図っていけるということをごできればなということで取り組んでおります。

それから、これらは証券化委員会の中でできている委員会でございますが、これと別にまさに証券化関係者ということで証券化協会さんをはじめ各団体のご協力をいただいて共同研究ということで取り組ませていただいております。新しい年度になりまして11月30日、この間やらせていただいたわけでございますが、この中でちょうどもう動きが新しい証券化の評価が出てきた中で出てきたのが、1つは、どうもまだ各論3章の適用について微妙なところの懸念が、適用すべきではないかというような微妙なところがあるものがあるよというようなお話もいただいたので、それは早速役員会に報告して、いわゆる適用についての見極めをしっかりと的確な評価をするようにという注意喚起をこの間行わせていただいた、そんなような迅速な対応をとっております。

それから、もう一つ、証券化協会さんのほうでいろいろまとめていただいた中では、まだこれは会員の中でもいろいろ温度差があるというようなお話で、すべてこれについていろいろまたこれから伺いながら対応を図っていこうと思っておりますが、この中で幾つか指摘されている事項の中では、やっぱり説明責任をより高めていく努力、資料をたくさん要求するようになって、それはそれで出すのだけれども、その辺が鑑定評価書の中に十分にどんなふうにかかされているか、必ずしも不分明な評価書もあるよというようなお話もいただいておりますので、その辺はやっぱり説明力をいかに上げていくかという今回の基準改正の重点項目でございますけれども、この上さらに一応、その研修等を通じてやっていくのかなというふうに思っているところでございます。

それからあと、ヒアリングの中で出てきました、やっぱりエンジニアリング・レポートの読み方、あるいは建物についての分析の仕方、この辺はやっぱり研修等で、先ほど申し上げた実務検討のチームでやっぱりやっていこうというような考え方を持っております。

この共同研究会ではいろいろご指摘をいただきながら意見交換を図って、より一緒にやらせていただければと思っております。

それからもう一つ、実は鑑定評価とエンジニアリング・レポートの作成者の皆さんとの研究会という形で、別途、これはエンジニアリング・レポートについてのお互いの研究ということでやらせていただいています、この辺でまた研修等いろいろご協力をいただくということであわせてやらせていただければと思っております。

というような形で体制のほうはつくらせていただいて、鋭意これから3月のとりまとめということで定期的なとりまとめを半期に一度、6カ月サイクルというような形で考えておりますが、そういうそのサイクルを、今、最後のまとめをやっているところでございます。こういう中で、実務の検討過程、検討結果の公表コーナーということでホームページに随時載せていくというようなことをやらせていただいております。

それから、パブリックコメントを踏まえた実務の検討結果。中には、今申し上げました課題の中では、場合によっては鑑定評価のほかの関連分野に影響する部分もありますので、そういう部分については、やはりパブリックコメント等を行っていろいろな調整を図りながら改定を図っていくということでやっていきたいと思っております。で、先ほど申し上げましたように、こういうような改定を6カ月単位を1つのめどにしながら回転をさせていくということで当面取り組んでいって、先々またいろいろな取り組みの仕方はあろうかと思いますが、それはそれで随時改定をあわせてやっていくと、そんなような形で現在取り組んでいるところでございます。

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、モニタリングにつきましてご報告をいただきましたけれども、委員の先生方から何かご質問、ご意見等、ございますでしょうか。

前川先生、どうぞ。

【前川部会長代理】 以前、ちょっとよく忘れてしまったのですが、情報の収集というか、DCFの分析の仕方とかその評価——評価額までいったかどうかわからないんですけども、モニタリングの中に情報収集をプーリングして、それを何か使えないかというような議論があったと思うんですけども、今回のモニタリングでは、そういった情報の収集という項目は入っていないのでしょうか。

【山本鑑定評価企画調整官】 後から説明もあるかと思いますが、データベースの議論

についてございまして、今回のモニタリングで取り組んだことを、今後、そういう情報の蓄積にどう反映していくかというところを、後の議題に出てまいりますデータベースのところとあわせてご議論いただければと思っております。

【前川部会長代理】 では、具体的にその数字のデータもとるんですか、モニタリングの中で。いや、例えばDCFで評価した額とか、鑑定評価額とか、そういったような、そういった情報はとる？ とらないんでしょうか。

【山本鑑定評価企画調整官】 それは、個別のデータをとることについてはその方法等について検討が必要です。

【前川部会長代理】 個別のデータをとるのは難しいという？

【山本鑑定評価企画調整官】 モニタリングということで、先ほど価格のほうも検証しなければいけないということがございましたので、個別のものなのか、ある程度傾向値のようなものなのか、そういうことも国交省あるいは協会とも常に念頭に置きながらモニタリングを進めていかなければいけないと思っております。

【緒方部会長】 よろしいですか。

【前川部会長代理】 はい。

【緒方部会長】 村山委員。

【村山委員】 資料1-4の中のⅡの3ページ目のところがございます(2)の「鑑定評価額の乖離」というところに関して質問させていただきたいのですが、こちらに、私どものほうとはこういったのが一番ポイント、まあ影響が大きいところが実務上ございまして、これをもう少し詳しく教えていただけませんか。これ以上のものはないのかもしれないけれども。

【緒方部会長】 乖離の程度という？

【村山委員】 程度と、あとどういう——これは、この対象の鑑定評価にかかる処分基準という中で出てきているわけなんですけれども、あまりにも正当に見て離れ過ぎている場合は、それも「不当な鑑定」ということの評価になって、そういう対象になってということなんです。

【緒方部会長】 山本鑑定評価企画調整官。

【山本鑑定評価企画調整官】 業務実施方法の不当性とあわせて、その手法の適用の不当性とあわせて乖離額を判断するというところでございますけれども、額の判定のところはなかなか一概に言えないところがございまして、その鑑定評価の案件に応じまして判断を

していくということになるかと思っております。

【緒方部会長】 よろしいですか、村山委員。案件ごとに判断するということです。

【村山委員】 わかりました。

【緒方部会長】 乖離の程度を判断するというのは難しいと思います。金額がきわめて大きい場合に、乖離の割合、パーセントなのか、額なのか、案件ごとに違ってくるのだろうと思います。

【村山委員】 私のクライアントのこういったところで結構詰まっているいろいろなことが動いていないことがちょっとあるものですから、ちょっと伺ったんです。済みません。

【緒方部会長】 わかりました。

ほかに、どうぞ、井出委員。

【井出委員】 今に関連して、監督が例えば乖離の程度が著しいからということではなく、幾つかの条件を見て総合的に判断されるということですよ。その業務の実施状況とか。乖離だけが著しいから、ほかのところがよくても対象になるとか、そういうものではないわけですよ。

【山本鑑定評価企画調整官】 そういう意味では、乖離の額だけ単純に見るということではないと思います。業務実施方法とセットで、単純に絶対額だけではなくて、業務指標額とデータをあわせて判断していくということになります。

【緒方部会長】 町山委員。

【町山委員】 素朴な疑問ですが、先日新聞記事に、銀座で基準地価格の8倍ぐらいで外資が土地を購入したという話がありましたのが、このような鑑定をしたとしたら、その鑑定士は罰せられるんですか。

【緒方部会長】 基準地価格の8倍ではなくて、路線価の。

【町山委員】 路線価ですか。基準地ではないんですね。

【緒方部会長】 路線価の8倍といった記事ではありませんか。

【町山委員】 そうでしたか。いずれにせよ基準地価格なり路線価なりの数倍の価格での取引があって、やじ馬的な感覚ではありますが、そこに鑑定士さんが関与していたら鑑定士さんは罰せられちゃうのかなと思ったのです。購入者の方針で、ドンと高値で突っ込む時ってありますね。そういうときの鑑定価格というものと実際の買いたいという価格との乖離、あるいは鑑定価格と周辺価格と乖離などの問題は、不動産鑑定においては、今後どういうふうにされるのですか。そういうことまで介入すると、鑑定士の方々は皆さん慎

重になられると思います。これまではどうされていたのでしょうか。

【緒方部会長】 まず取引価格は正常価格であったのかどうかという問題もあるでしょう。鑑定評価額の8倍ぐらいで取引されていたのか、それはわかりませんが、その取引価格がどういう種類の価格であるのかということにもよると思います。路線価というのは、取引価格とは全然違うわけです。

【町山委員】 私が懸念しているのは、もし仮にそういうときに鑑定士さんが入っておられて、購入者の「高くてもいい」というかなり強い意思も一方に知りながら、周辺事例は無いながらも購入者の希望価格に近いような鑑定をしたときに、あるいは複数の鑑定価格があってそれぞれ大きな差が出ているようなとき、いずれかが「不当な鑑定評価をした」と罰せられることになるのでしょうかということです。そういうことはありませんというのであれば、それはよかったですね、で済むのですけれどもね。単なる懸念です。

【緒方部会長】 熊倉委員。

【熊倉委員】 買う方は、自分でバリエーションを、要するに価値評価をやって、自分で納得して買われるわけですね。

【町山委員】 そうですね。

【熊倉委員】 で、不動産鑑定士は、そのときに鑑定評価書をとるかどうかはわかりませんが、鑑定士は鑑定士として幾らの価値があるのではないかという形で出してくるわけで、そこが当然、必ずしも同じになるとは限らないと思うんですね、物の見方が。それは、あとは、自分の見方が投資家さんなりに受け入れてもらえるかどうかということで考えればいいわけであって、それは鑑定評価のこととは必ずしもなっていません。

鑑定士さんは、では投資をするためのコンサルティングとして投資価値を出すということについては、同じ考え方をすればこうだよという書き方をして、それは鑑定評価ではなくてコンサルティングだという仕分けをしていると思いますので、鑑定評価として先ほどから正常価格というか、証券化の場合には特定価格という形で出すならば、それはまた全然違った見方というか、こういうことになると思うんですけれども、ですから、その場合に乖離差があったからといってどうこうということはないという。

【町山委員】 「不当な鑑定」にはならないんですね。

【熊倉委員】 はい、そういう理解でよろしいことだと思います。

【前川部会長代理】 おそらくマーケットが不完全だと、相当価格の乖離が出てくるんですよね。鑑定評価はこの乖離のその分布の中でおそらく最も最頻値を求めていると考え

たほうがいいのか。例えば、ばらつきが出るときにオークションをやれば、3倍4倍は軽くつきますからね。やっぱりそれは勝たなければいけないとか、特殊な案件で、幾つものオークションの物件があればそんなに高値はつけませんけれども、その優良な物件が1つしかないというときだったら、やっぱり相当の高値をつけますよね。だから、おそらく鑑定評価は、だからばらつきがあるときに非常に難しいと思うんですけども、一応ばらつきがある中でのやっぱり最頻値と理解するわけですよ。

ただ、それが不当かどうかというときに、前にちょっと価格帯で表示しなくちゃだめじゃないかと言ったこととちょっと関連するんですけども、やっぱりマーケットによっては住宅市場のようにその価格帯が狭いところもありますし、例えば90%の確率で成立する価格帯が狭いところがあれば、商業不動産だって少しブランド性があるような不動産マーケットであれば、かなり広がってくると。だれとだれがバーゲンするかによって価額が違ってきますし、売却方法によっても価額が変わってくる可能性はありますよね。希少性がありますから、希少値がしょっちゅう出るわけではないですので、そういう可能性は持っているんじゃないんですかね。どうしても鑑定評価というような立場は、その特定のマーケットで成立するというのではなくて、成立するであろう最頻値をつけるということだと思ってくんですけども、それが乖離の程度はどうかというのは、やっぱりマーケットによって判断しないと非常に難しいかなという気がしますけれどもね。

【緒方部会長】 柳澤委員。

【柳澤委員】 先ほど話した路線価との乖離の話ですね、今のは。ここで言っているのは、1つの物件の鑑定評価に2つのところがやられて乖離があった場合どうかというお話だと思います。、路線価との乖離でいきますと、5、6倍のものは、当社のもあるんですけども、例えば1本入って細い道に面しているところの物件を買う場合、それを私ども5,000坪ぐらい買いますと、その路線価からするとすごく乖離が出ることはあるんですよ。やはりこの路線価というのは相続税の基準ですから、5000坪ぐらいの広いエリア全部を買ってしまっても私どもが開発するという場合には、例えば路線価坪200万円のところを、私どもは坪1,000万円で買っても合うかもしれません。そういう意味で路線価との乖離というのは開発の仕方が出てまいります。

【緒方部会長】 わかりました。

このモニタリングにつきましては、ほかに何かございますか。石橋委員。

【石橋委員】 今のお話とちょっと場面設定が違うんですけども、事務局の方にお教

えいただければありがたいのですが、金融商品取引法で今回、運用会社が運用しているファンド間で不動産の売買をすることについて、法律上は原則禁止で、適用除外が内閣府令で定められておりまして、その中での一定の要件を満たす場合には可能であると読めると理解しております。その要件の中の大きなポイントの1つが取引価格であります。いわゆる市場があって前日の終値があるようなものであれば、それに基づき計算された価格で取り引きされたかどうかというところになるのでしょうか、不動産の場合には、たしかちょっと正確な表現は記憶しておりませんが、「合理的な考え方」だったかな、そのような何かで出された価格に基づく取引であることという要件が内閣府令の中にあって、金融庁さんのパブリックコメントでは、不動産のファンド間売買については、個別事例毎に実態に即して判断すべきではあるものの、不動産鑑定評価がそれに当たる場合もあるでしょう。ただし、その場合に、その鑑定評価が信用されるものでないといけませんというようなことがたしか記述してあったように思います。そこで、今後、鑑定評価額をもとに不動産のファンド間売買を行った場合、その検査で、仮に事後的にこれは不当な鑑定評価であって、鑑定業者さんが処分を受けるというようなことになった場合には、さかのぼってそのファンド間売買自体が内閣府令の要件を満たしていないということになってしまうのかどうか、というあたりが気になるところです。ビジネスの世界では実務的にこれから償還を迎えるファンドが後継ファンドに財産をゆずり渡していくということがどんどん増えていくであろうと想定されています。その場合に取引の基準とされる鑑定評価の信頼性が、この検査でありますとか処分とかというものと実際的にはかなり綿密に絡んでくるような気がしておりまして、このあたりで何か金融庁さんとか国交省さんのほうでご議論なさっておられるようなことがあれば、お教えいただければと思います。

【緒方部会長】 処分結果はファンド間の取引に遡及するのかどうかということですね。

【石橋委員】 そうです。

【緒方部会長】 事務局、どうですか。

【神田金融庁監督局証券課】 失礼します。金融庁からちょっとコメントを。

通常の当該規定の部分というのが、従来、伝統的な有価証券、例えば株式であるとか、債券であるとか、こういったものの運用をしているファンドについて、ファンド間の取引を行う際に、双方のファンドの受益者の間で不利益がないようにする、利益相反のないようにそういう規定があるということになっていて、上場されているような市場性のある有価証券については、上場値段がキーになっています。それから、上場されていないものに

については、それは合理的に算定された価格でやっています。そういう縛りになっていると理解しています。

まあ不動産という場合であれば、日本国内の不動産の鑑定評価の基準が具体的に監督もされているものがありますので、それはひとつ典型的な、合理的な算定された値段になるでしょうというふうに言っているところであって、例えばほかの例で言うと、Jリートなどのスポンサーとの間の取引、これも利益相反の可能性をはらんでいるということであって、そういう取引の際に公正・妥当な値段でやってくださいというお願いだけをしているんですが、それに対して例えば運用会社さんのほうで、ではどういう基準でやりますというシナリオを皆さんおつくりになっています。

その基準はというと、例えば不動産の鑑定評価の値段そのものであるとか、あるいは不動産の鑑定評価のプラスアルファの値段までいいよというような、そういう基準をつくっておられて、で、鑑定評価よりプラスアルファをつくるということであれば、それは一定のロジックが証明されるということであれば、例えばこういう考え方がありますよというような疎明があれば、それは認められ得ると考えているところです。これは基本的にされた方々のほうで一定の範囲で挙証される必要があると思っているわけですが。

で、今回のご質問の件でありますけれども、例えば一定の鑑定評価の値段でやった取引について事後的に鑑定評価自体が不当だと言われた場合について、では、その幅が具体的にどのぐらい出るのか。その幅自体が整合的に説明でき得るような範囲なのかということに着眼して考えることになりましょうが、まあ著しい場合について全く何らかの行政処分その他の対象に全くなり得ないとはちょっと言い切りがたいとは思いますが。

ただ、実際問題として、そういう形になるかどうかというのは、実際の個別の具体的な例を見ないと判断しかねる部分がありますよね。なので、一概に全く対象になりませんというご返事はちょっとしかねますが、なかなかちょっとそこの適用をするというのは、実際問題はなかなか難しいのだろうなと思うところではあります。

従前のリートの行政処分などの事例で申し上げますと、例えば鑑定評価をとる際に、本来であれば渡すべき資料を渡さなかったであるとか、隠したであるとか、あるいは調査すべき項目を見ていなかったというようなことで、鑑定評価自体がちょっと問題があったのではないか、ないしは価格を評価する上で自分たちの考えるロジックがおかしかったのではないかとか、そういったことを言っているわけであって、今皆さんがおっしゃられているのはそういう部分ではなくて、むしろ例えばキャップレートほどの程度妥当だったであ

るとか、そういう部分になってくる話だと、ここはどのレートが妥当だという挙証は非常に困難な部分だと思っています。お答えになったでしょうか。

【緒方部会長】 では、よろしいですか。

もしほかにご意見がなければ、このモニタリングにつきましてはこの方向で進めさせていただきたいと思います。よろしゅうございますね。

続きまして海外投資不動産鑑定評価ガイドラインについてご議論をいただきたいと思います。

では、事務局から説明をお願いします。

【大澤企画専門官】 資料2に基づきましてご説明申し上げます。

1枚めくっていただきまして「ガイドラインの概要」ということでございまして、背景といたしましては、国際市場が非常にグローバル化が進んでいるというようなことですか、各国のリート市場を見ますと、海外不動産を導入しているような国が非常に多くて、Jリートに海外不動産の組み入れをする際、鑑定評価指標というものが標準的なものがないというようなことも問題ですよという声がありました。

そういう中で、今回、このJリートの海外不動産を組み入れることが可能になった場合にどういったメリットがあるのかということも少し整理してございまして、まず第1には、日本の企業はデベロッパーなどでしょうけれども、海外で不動産事業をやる際に、資金調達をするということを考えた場合に、リートとしてリートの中に開設して入れたことを考える場合に、海外でリートを立ち上げなければいけないというようなことしか今はできないわけですが、その場合に、日本のほうでリート市場の中に入れることができれば、為替レート差ですとか金利差というようなことで有利になる場合もあるだろうというようなことでの市場環境の整備につながるというのが1点目のメリットでございます。

2点目は、海外不動産の市場動向の多様性がありますから、ある意味でリスク分散しながらというようなことで、投資家に対しましての不動産の証券化商品の魅力が向上すること、そのようなことから、海外の投資家からの資金流入に寄与しまして日本の不動産投資市場の国際競争力の強化につながるのではないかと整理してございます。

ガイドラインの概要ですけれども、まず基本的な実施方法のところですけれども、まず日本の不動産鑑定士がやはり海外の現地で認定・公認された鑑定評価基準に基づきます現地鑑定人との連携・共同作業によって行うということございまして、やはり海外の不動産ということで、日本の不動産鑑定士だけでやり切るのはなかなか困難であろうと思われ

ます。そういった意味で、下の絵にございますように海外の現地鑑定人への連携・共同作業の委託をするというような仕組みが考えられないかということでガイドラインの中に書き込んでございます。

ただ、完全に丸投げするというのではなくて、その鑑定評価の最初からしっかりと、会議の開催ですとか、電話・インターネット通信などによります意見交換をしっかりとやりながらやっていくというような仕組みにしております。

また、実地調査につきましても、これも日本の不動産鑑定士がやはり現地に行きましてしっかりとした物件確認をしなければならないというようなことが盛り込まれてございまして、現地鑑定人の報告書が提出されれば、これをしっかりと検証する。各国の動きについての検証報告書をつくりまして、最終的にその鑑定評価額に同意するという形になるのが多いのではないかと思います。

鑑定評価書の追加的記載事項として、こういう国内のものに比べてこういった形でやることにしますので、追加的なものが出てまいります。まず1つ目は、こういった不動産鑑定士と現地の鑑定人との連携・共同作業の役割分担をしっかりと書いてもらうということと、2点目は、やはり海外現地の不動産市場の状況をしっかりと書いてもらうということございまして、これは最終的には投資法人のほうで目論見書に反映されていくことも想定されますので、海外のしっかりとした不動産登記の契約形態が違っているとか、慣行が違っているというような、リスクにつながるような事柄について、特に記載していくというようなことになろうかと思えます。

3点目は、鑑定評価報告書の検証の内容をしっかりと書いてもらうということとか、あるいは現地の鑑定人を、これ、原文で出てまいりますので、その翻訳文を添付書でつけてもらうというようなことをガイドラインの中に書いてございます。これがガイドラインの大枠なのでございますけれども、「海外投資不動産ガイドライン（案）」というちょっと厚目の冊子があると思いますが、これでざっと先ほどのところを骨格的な部分についてご説明申し上げます。

1 ページ目はガイドラインの目的で、先ほどのこのガイドラインをつくる目的というようなことを書いてございます。

2 ページ目でございますけれども、海外不動産の鑑定評価の基本的な実施方法といたしまして、先ほどの（2）のところコアの部分でございまして、鑑定評価は不動産鑑定士が海外現地において専門職業家として認定・公認された不動産鑑定人との連携・共同作業

によりまして海外現地の基準に基づいて鑑定を行うことが原則だということで、日本の基準で海外のをやるというようなことではなくて、やはり郷に入れば郷に従えということで、その海外のマーケットの中の価額形成されている基準に基づいてやるということでございます。

それから、次の3ページのⅡのところでございますけれども、この海外の鑑定評価については、そういった意味でいろいろなことが出てまいりますので、依頼者との間で事前の書面による確認をしなければならないということにいたしました。まず現地の不動産鑑定人の選任ということ、それから現地鑑定人との作業分担の内容、それから実地調査の内容というようなことをしっかりと事前に確認しなければならないというような仕組みにいたしました。

次のⅢでございますけれども、現地鑑定人の選任でございます。これは、日本の不動産鑑定業者が選任するという事としております。その際に当たっては、不動産鑑定人の資格とか、所属する団体の内容ですとか、不動産鑑定人の略歴、実績ですね、実際にどういった鑑定をやられたかというようなことなどをしっかりと確認した上で選任するという事でございます。

(2) に書いてありますのは、これはこの海外のその国にいる人でなくてもいいということが書いてあります。例えばマレーシアの物件だとしても、例えばシンガポールのイギリスのリックスの資格を持っている人がマレーシアに出かけて、そのリックスの基準に従ってやるということも当然あっていいだろうということで、そういった内容を書いてございます。

(3) が書いてございますのは、例えば依頼者のほうから、投資法人のほうからこの人と組んでくれというようなこととお話があることもあるのではないかと思いますけれども、その場合でも、あくまで鑑定業者が連携・共同作業するわけですので、そのこのところをしっかりと連携が組めるかどうかですね。相手の現地の鑑定人のことについてしっかりと調べた上で、できるということであればそれによろしいんですけれども、あくまでその場合でも、不動産鑑定業者の責任において選任するというふうに定めてございます。

それから、実地調査と市場動向、法令等の調査でございますけれども、実地調査については、海外でございますけれども、これは当然、鑑定評価の基本でございますね。しっかりとやっていただくということとしております。

(2) は海外現地の不動産市場動向、それから法令、これについては、しっかりと調査

をしていただくということでございますとか、(3)はエンジニアリング・レポートのことですけれども、海外においてこういうことがされている場合、されない場合と、いろいろあると思いますけれども、される場合にあっては、しっかりと活用してほしい。これは国内と同じということでございます。

それから、Vでございますが、連携・共同作業の仕方でございますけれども、大きくは2つの方式があるのかなということで、①にありますのは「補助方式」という名前をつけておりますけれども、これは現地の鑑定人のほうから現地のデータをいただいて、日本の鑑定士がそれに基づいて鑑定評価を行うという場合でございます。

次の②でございますけれども、現実にはこちらが多くなるのではないかと考えているんですけれども、現地の鑑定人に鑑定評価をしてもらって、その内容をしっかりと検証するという、「検証方式」という名前で名づけておりますけれども、そのような方式でございます。

ただ、いずれの方法によりましても、しっかりとやはり連携・共同で作業することが重要でございます、(2)にありますように、その鑑定評価の作業の内容ですとか各段階に応じてしっかりと会議を開催したり、電話・インターネット通信などによりまして現地鑑定人と直接の意見交換をしっかりと行いながらやりなさいと。そのための書面によりまして契約を結んでくださいというようなことが書いてございまして、次の7ページでございますけれども、その際の契約内容についてどういうことを盛り込むべきかということが書いてございます。

補助方式と、それから検証方式と、それぞれ書いてありますけれども、こうパラレルな内容になっておりまして、業務の委託の範囲ですとか、担当者の資格は交付してほしいとか、報酬費用、日程、それから現地鑑定人の責任の範囲ということ。これは、相手方からの海外の鑑定人のほうから出てくる資料の利用の範囲ですとか、その開示の範囲というようなことが現地鑑定人の責任の範囲とリンクいたしますので、その辺はしっかりと決めておいていただくというような内容になってございます。

8ページ、9ページでは、その辺のところを書いてございまして、10ページでございますが、現地の基礎資料、それから現地の鑑定報告書の検証をしっかりとやってくださいということで、これはやはりそのまま使うということではなくて、鑑定評価の内容の合理性ですとか、そういったような事項のデータの確認といったようなことをきちんとやらなければいけないということで、ただ、資料データはもちろん海外のものでございますので、

明らかに不適切と不十分というようなことがあるのかどうなのか。例えばかなり古いデータになっていないかとか、近傍類地のほんとうに事例になっているのかどうなのかというようなことについてはしっかりとチェックしていただく必要があるのかなということでございます。

それから、追加・補完調査については、必要な場合には行うということにしております。

次の12ページで鑑定評価の決定でございますが、補助方式については、国内のものとはほぼ同じと考えておりますけれども、検証方式の場合は、現地鑑定人がまず鑑定評価額を出しますので、それが適正だと判断される場合に、同意するという形での鑑定評価ということになります。

ただ、同意しない場合も当然あり得るわけでございまして、その際は、日本の鑑定士がその根拠を明らかにして、適正と判断される鑑定評価額を決定する。例えばキャッププレートについて非常に甘いということとか、キャベックスを入れていないというような、もしそんなものが出てきた場合には、その辺のところをしっかりと修正して決定するという仕組みとしております。基本的には連携・共同作業でずっとやっていますので、こういうことはないと思いますけれども、ただ、万が一のためにもこういうような形になっていると。制度上はこの形としてしっかりと事前の調整をしていただくことになろうかとは思いますが。

次のIXの鑑定評価報告書の作成でございますけれども、現地の鑑定補助方式の場合は、ほぼ国内のものと同じでございまして、ただ、現地の基礎資料、出てきたものについての原文を添付する。検証方式のほうでございまして、これは13ページにかけて書いてございますけれども、この場合の鑑定評価書は、日本の鑑定士が行う鑑定評価の検証報告書と、それから現地の鑑定報告書、これは原文そのままでございますけれども、この2つでもって鑑定評価法上の鑑定評価書という解釈になるような形でのガイドラインを決めさせていただきました。その際、現地の鑑定報告書の翻訳文を添付資料としてつけるということでございます。

記載事項でございますが、基本的には日本の鑑定基準に照らして必要な記載事項をできるだけ書いてほしいわけですが、ただ、その場合でも、海外ではあまり重視されていないような事柄もあると思います。そういう場合については、海外ではこういうことは重要視されていないので書かないということ、省略しても差し支えないんですけれども、その旨書いていただくということを書いてあります。

追加的記載事項は、先ほど申し上げた事柄でございまして、まず①に連携・共同作業の役割分担をしっかりと書いてもらうということと、海外現地の不動産市場の動向に関する事項、これをしっかりと書いていただくということでございます。

14ページに行きますけれども、研修内容についてしっかりと書いていただくということと、鑑定評価額、この場合、現地通貨で書くんでしょうけれども、本邦の通貨も併記するというようなことが原則かなと思います。

それから、署名押印ですけれども、鑑定評価書については不動産鑑定士が行います。現地鑑定の報告書については現地鑑定人が署名することになるかと思っておりますけれども、よく実務についてよく見ていると、いわゆるサマリーというものをつくれる場合が結構ございまして、その場合には、例えばサマリーには日本の鑑定士と現地鑑定人が連名によって署名押印しているというようなものも実際に見られますので、そのような方式もあるのかなと思います。

それから、その他留意事項でございまして。海外不動産の鑑定評価では、一体どの国で行われるべきなのかという話ですけれども、国というよりは、しっかりとした鑑定評価がなされるべきということをここには書いてございまして、ただ、①に書いてありますのは、しっかりとしたやはり事例とか、そういう基礎となる資料がとれなければやはりだめだろうと。例えば、ちょっとよくわかりませんが、どこかアフリカの村みたいところで全然データがとれないんだというようなところをやってくれと言われるのは、これはさすがに無理と思っております。

それから、②、③に書いてありますのは、そういう資格の団体とか、そういう基準をしっかりと持っていることが必要となります。その場合にも、不正・不当な鑑定評価について、その団体によってしっかりと資格の称号の使用停止とか剥奪といったような制裁措置が備わっているというようなことが重要になるかと思っております。

ただ、この①から③の要件のうちの②、③については、その国自身になくても構わないのではないかと先ほどご説明したとおりでございまして、その隣国の方がこういう②、③の役割を果たすということであれば可能ではないかと書いておりますが、それ以外については鑑定評価の依頼について一般的に困難ではなかろうかということを書いております。

最後にガイドラインの位置づけでございましてけれども、ガイドラインは基本的には標準的指標を示しているものなのでございまして、ただ、日本のプライベートファンドが海外不動産を組み入れる場合、あるいは、今後、Jリートに海外不動産の組み入れが可能とな

るような場合については、いわば不動産市場は海外と本邦で1つになるというようなこともございますし、また、Jリートについては、不動産鑑定士による鑑定評価が義務づけられているというようなことを考えますと、不動産鑑定士が行う海外の鑑定評価につきましては、鑑定評価法の指導・監督の対象になるということでございまして、したがって、これらの鑑定評価については、本ガイドラインの内容を鑑定評価基準と同等の位置づけとして取り扱うということとするということを明記してございます。

別表は、前段のところでもちょっと引きませんでしたけれども、海外では鑑定評価制度を持っていたりとか、資格種にはどんなものがあるのかということをお示し的に書かせていただきました。ワーキングを8月に立ち上げまして、少し中で勉強しながらやっていったんですけども、アメリカとイギリス、オーストラリア、シンガポール、台湾、韓国、ドイツ、香港などですね、リートが既にもうあるような国でございまして、このような形で制度が整備されてございます。今後、さらに研究しながら、この辺の表についてはまた追加を検討していきたいと考えてございます。

それと、資料の一番最後に、鑑定協会さんにつくっていただいたもの、先ほどのガイドラインのところを、では実際に動かすときに動くのかというようなことがありますので、このサンプルをつくっていただきました。

まず(1)のところですけども、これは先ほどの検証方式でやった際の不動産の鑑定評価書がどんなイメージになるのかをつけてございます。それから、(2)は、現地鑑定人との契約関係のところ、どんなことを契約すべきかというのがガイドラインにありましたけれども、それで実際にどんな契約約款になりそうかというのを標準的なものとして、英語ですけどもつけてございます——別冊です。済みません、お配りした資料の、では一番最後になると思うんですけども、「参考資料」と右の肩に打ってありまして、「社団法人日本不動産鑑定協会作成」とあると思います。この辺もまだ、今後少しブラッシュアップしていかなければいけない部分もあると思いますけれども、一応ご参考までに出させていただきました。

以上です。

【緒方部会長】 ありがとうございます。

それでは、海外投資不動産鑑定評価ガイドラインのただいまの説明につきまして、ご質問、ご意見等、ございますでしょうか。お願いします。

巻島委員。

【巻島委員】 この海外不動産投資という課題は、Jリートに限らず、今お話しがありましたようにプライベートファンドに関しても同様です。世界には、日本よりも不動産投資市場が発達している国々、アメリカとか、イギリスとか、オーストラリアとかあるわけでございます、Jリートやプライベートファンドがそれらの海外の優良な資産に投資することで分散投資効果を得られるようにしたいということで、私どもの協会では緊急性の高い課題として従来よりお願いしていたところであります。8月にワーキンググループができて、非常に短期間にガイドラインをつくっていただき感謝申し上げます。

2つの方式ということで、現地鑑定の補助方式に加えて検証方式を取り入れていただき、フィージビリティとともに、クオリティといいますが、品質に関しても、両方ともうまく追求できるような形になっているのではないかと思います。

ただ、実際にやってみませんと、わからないということもあろうかと思しますので、先ほどのモニタリングの話とも通ずることがございますけれども、適宜、実態に合わせた見直しを鑑定協会さんも含めましてお願いしたいと思っております。

以上です。

【緒方部会長】 いかがですか。適宜モニタリングをしてほしいということです。

【大澤企画専門官】 もちろんモニタリングの中でこういったものをどれぐらい案件が出てくるかわかりませんが、しっかりと見させていただきながら、このガイドラインにつきましても、それに合わせて適宜見直しをしなければいけませんでしょうし、また、協会さんのほうでつくっていただいている評価書なり、あるいは約款などは特に実際にやってみるといろいろなところで海外の相手のある話でございますので、いろいろな必要となる条項なども出てくるかもしれませんので、その辺のところは弾力的に進めさせていただければと思っております。

【緒方部会長】 そうですね、実態に合わせて適切なものに変えていかないといけないでしょうね。

ほかに。小林委員。

【小林委員】 16ページに、このガイドラインの位置づけのところでは鑑定評価基準と同等の位置づけとして取り扱うとあるんですけれども、一時、鑑定評価基準に移行させるような話をちょっと伺ったのですが、これはどういうことなんでしょうか。

【大澤企画専門官】 これは先ほどの話とも関連がございますけれども、とりあえず今回のこのガイドラインという形ですね、鑑定基準と同等というふうにつくらせていただき

ましたけれども、これはひとえにまだJリートのほうは上場規程というものが今は本邦内に限るということになって、実態のないところに基準をつくるのもちょっといかがなものかという議論もありまして、そういう意味で、このガイドラインという形でとりあえず発射させていただいて、今後、東証さんのほうでもし検討していただいてそういう形になって実態が出てきたところで少し実態もよく見ながら最終的には鑑定評価基準の見直し、今後、そのあたりをちょっとご説明しますが、少しほかの別な観点から少し基準を見直そうというような話もございますので、それにあわせてタイミングを見て基準のほうにしっかりとした形での位置づけをもうちょっと明確になるようにさせていただけたらと思っております。

【北本地価調査課長】 何であえて「同等」と書いているかといいますと、要は先ほどの話とも絡むんですけれども、私どもとしては、きちんと指導すべきは指導したいと思えますし、そういうものの礎になるものだとすることを明記させていただいたと、そういう意図もあってこういう書き方をさせていただいているところでございます。

【緒方部会長】 基準と同等ですから、特に実務的に不便はないと思います。

ほかにご意見は。杉本委員。

【杉本委員】 ちょっと教えていただきたいのですが、海外不動産の鑑定の現地鑑定人の責任範囲というので9ページと10ページに記載していただいている、現地鑑定報告書の利用に対して「現地鑑定人が責任を有すること」と書いてあるところは、これは現地鑑定人がだれに対して責任を負っているのかといいますか、例えばその鑑定評価の最終的な報告書は日本の鑑定士から出すんですよね。それを利用者、まあ特に証券化などの場合には多くの方が参照する可能性があるんですけれども、その場合、その利用者が責任を問えるのは、日本の不動産鑑定士と現地鑑定士なのか、あるいは日本の不動産鑑定士のみなのか、現地鑑定士の責任分野分については現地鑑定士だと分けるのか、そこはこの記載はどういう意味を持っているのかということです。

【大澤企画専門官】 ここは、もうちょっと具体的に実際の契約の中でははっきりとさせなければいけない部分だと思っております、約款のほうでは、見ていただきますと、少しユーザーの範囲をどういうふうにするのかというのを書いてあるんですけれども、要するに、要はクライアントである依頼者と、それから、少なくとも日本の鑑定業者がintended userの中に入ってくるというような形で少なくとも契約書になると思います。それ以降、目論見書とかというところに例えば鑑定評価をそのまま引用されるのか、そう

というような形になるのかというのは、ちょっと実際に動かしてみないとわからない部分もあります。その辺のところでは契約関係の中で明記されるべきことと思ひまして、ここに書いてあるのは、少なくとも依頼者、要するに投資法人ですね、の利用というのはあるんだろうと思ひまして、その利用についての責任ということを書き明かす必要がある。Liabilityということではしっかりと書かれると思ひますけれども、そういう意味で少し実際動かしてみないと、どの辺の範囲までというのが決まるのか。その際に、例えば損害についてのヘッジをどんな形でするのか。保険に入るのか。どんなことにするのかというようなことも実際には出てまいると思ひますので、そのようなことは約款の中で少し書いてあるんですけども、その辺もいろいろなケースがあるだろうなというような書き方で今のところはなっております。

【緒方部会長】 ほかに。柳澤委員。

【柳澤委員】 質問ではなくて、私も向こうで鑑定評価書をいっぱい取っていたのですが、多分、ちょっと面食らわれるだろうなというのを1つだけ申し上げますと、例えばビルの鑑定評価をしますと、要は日本で大分盛んになってきたらキャッシュフローをディスカウントするわけですけども、そのテナントさんの格づけ等で変わってくるのですよね。そこら辺が、今の日本の鑑定評価にはあまりありませんね。今、キャッシュフローはどれぐらいかと、そのテナントとしてトリプルAの会社が入っているか、トリプルBが入っているかによってその確率が変わるわけですから、キャッシュフローの確率が変わってきてキャップレートも変わってくるのですよね。ですから、きっとやっていると、日本より向こうのほうがもっと細分化されていまして、そこら辺をどう取り入れるかという問題は結構ありますよね。

【緒方部会長】 現地の鑑定人は、ご指摘のようにテナントの格付けなども考えて報告書をつくってくるんじゃないでしょうかね。

【柳澤委員】 そうですね。ですから、それと日本のとを合わせる時に、ギャップはあるなということです。

【緒方部会長】 村木委員。

【村木委員】 今の話ですが、日本の鑑定でも、基準等で明記している場合は少ないかもしれませんが、例えば商業施設にイトーヨーカ堂さんが入っているのか、そうでないのかということで、事実上キャップレートを変えたり、定期借地かそうでないかということは、多分考慮している場合が多いと思ひます。

【柳澤委員】 向こうの場合は、そういう場合、もう一つ下の業者を使ってそのキャッシュフローを全部分析させるのですよね。アプレイザル会社が、どういう会社がどういう契約を結んでいるか全部調べさせて、その契約期間等全部調べさせて、そのキャッシュフローに対してまたキャップレートの差をつけていくということで、日本でやっていないようなことまでやっているということなのですね。

【緒方部会長】 巻島委員、手を挙げられましたね。

【巻島委員】 私は、今、柳澤委員がお話しになったレベルで日本の鑑定評価書が作成されているものだというふうに認識しております。今は賃貸借契約ごとにキャッシュフローを全部出して、会社の格づけというのはとれない会社も多いのかもしれませんが、業種であるとか、会社の内容も判断して、このテナントは3年後ぐらいには出ていっちゃうとか、そのときの市場賃料に変わるなどかいうふうにして、少なくとも新基準以降は指導されているでしょうし、行われているものだと思っておりましたので、ちょっと今の意見は意外に感じました。まあ、そのようにやってくださいということなんでしょうけれども。

【緒方部会長】 ほかにご意見ございませんか。

【石橋委員】 今のお話は、ここにあるように現地の鑑定評価基準に基づいて鑑定評価をされると。それが現地の鑑定士を補助者として利用するというのであれば、日本の鑑定業者さんが現地の鑑定基準を習熟した上でなさるということでしょうし、検証方式をとる場合には、現地で現地の鑑定基準に基づいて出されたものを日本国内の業者さんが現地の鑑定基準をやはり熟知した上で検証しないとだめだということですから、その中で現地の鑑定基準そのものが依頼者に全部添付されてついてくるかどうかはちょっとわかりませんが、今おっしゃったようなことが、少なくとも日本の鑑定士の目を通して依頼者に提供されると、そういう理解でよろしいわけですよね。

【柳澤委員】 まあ差がちょっとあるのかなという感じです。それぞれ、アメリカ的にはそうなのですが、そうではないところはまた違うかもしれませんが、差がある場合、日本に持って来るのがうまくフィットするかなという心配といたしましょうか。

【石橋委員】 そうですね。鑑定業者さんの戸惑いというのがあるような気がします。

【柳澤委員】 最初はいろいろ事例をやった上でやればよろしいことなのですが、私の少ない経験でちょっとそういう差があるなという話です。

【前川部会長代理】 1つは情報の問題と、情報はやっぱりきちっとあったのをそれを

利用すべきですし、もう一つは、マーケットですよ。マーケットはやっぱり向こうの評価をする場合には、向こうのマーケットを見なければいけない。日本だったら、もし仮にその賃貸のあれだけではなくて、ビルがよければビルはこっちはかなり高くなるようなマーケットであれば、日本の評価はそれになるんでしょうけれども、向こうのマーケットがもし仮にビルではなくキャッシュフローがものすごく重視されるということであれば、向こうのマーケットで見るといって、基準の話ではなくて、おそらくマーケットとデータ、活用できるデータがどれくらい得られるかということだと思えるんですよ。

【緒方部会長】 評価報告書の中で重要なところは、海外の現地不動産市場の動向に関する事項で、これは絶対的に、必須記載事項になっておりますので、こういったところできちんと配慮されて、そのテナントの格づけも反映されるのではなかろうかと思っております。

ほかにご意見、ございませんでしょうか。

井出委員、お願いします。

【井出委員】 本題とはちょっと離れるのですが、日本のほうに戻らせてください。少し関連することと思います。日本のことはあまりよく知らないんですが、最初のヒアリングでやはり地方での証券化の事例がすごく少ないんです。今後、発達させていただかなければいけないと思うんですが、その業者の数を見ますと、非常に少ないです。やはりこれだけ負担が重たくなると、証券化の鑑定ができるような業者さんはすごく限られてくると思うんですよ。それがほんとうにいいことかどうかということもありますし、データベースが全国的にカバーできる状態でないので、むしろ地方の地元でいらっしゃるほうが細かいデータを持っている可能性もあるわけです。

そうすると、例えば地方で証券化するとき、地方の鑑定士の方と、非常に体力のある、ノウハウのある東京の方が協力して進めていくということも必要だと思います。実際、またそういうことが行われているのかどうかということと、そういった場合に例えばこの検証方式とか補助方式などが使えるのかどうかということについてご意見を伺いたいです。

【緒方部会長】 日本国内における地方の証券化の場合ですね。山本企画調整官。

【山本鑑定評価企画調整官】 先ほどのヒアリング結果の中でも、ちょっとざっと説明していましたが、鑑定士さんの中からも、東京の業者の場合でも地方のものをやりたいときはそういう連携をどう課題だというふうの問題の指摘もありましたし、実際はいろいろな形でネットワーク型の業務も行われていると思います。

ただ、鑑定評価上はそういう連携をした上で、連携をしたんですけれども、そのアウトプットを出すときは同じ基準である程度の認識を得られている中でやっていることですから、発行する鑑定業者の鑑定士さんが押印して交付するというのが一般的な形式であろうかと思います。

【北本地価調査課長】 今の点についてでございますけれども、実は資料4のほうで政策的課題ということで私どもは、今、井出委員がおっしゃいましたような問題意識を持っておりまして、そういった際のルールづくりみたいなものが必要なのではなからうかと。その前に、ちょっと私どもが実態をしっかり把握する必要があるかと思うんですけれども、まさにおっしゃいました点、資料4のところでもちょっとご紹介させていただきながらご意見を伺えればと思っていたところございました。

【緒方部会長】 わかりました。

それでは、委員の先生方から貴重なご意見を賜りましてありがとうございます。

この海外のガイドラインにつきましては、事務局から今後のスケジュールをお願いします。

【大澤企画専門官】 もしこれでよろしければ、あしたからパブリックコメントにかけまして、一月間かけます。今の予定ですと、1月20日までかけるということになっていまして、その後、1月中を目途に正式な形のものとして業界団体に発送させていただくということを予定してございます。

【緒方部会長】 そのような手順でパブコメをあしたから1月20日まで実施ということになっております。その間も、必要に応じてもしご意見などがございましたら、事務局にご連絡いただけたらと思います。ありがとうございます。

続きまして不動産市場データベースと、それから、今ちょっと課長から説明がありました不動産鑑定評価に係る政策的課題につきまして、2つの議題ですけれども、事務局よりご説明をお願いいたします。

【大澤企画専門官】 資料3でございますけれども、データベースについてということで、先ほどから少しお話が出てまいりましたけれども、前回の部会でもご紹介させていただきましたように、来年度の予算要求で不動産市場のデータベースの拡充ということをお願いしてございます。中でも、不動産の管理に係るデータということで、賃料、それから修繕費、資本的支出というような部分につきましてしっかりとしたデータをとって国民への提供ということでやらさせていただければと思っております。具体的には、アンケート

トの調査方法につきまして今日のご説明申し上げます。

次のページでございまして、現在の案では、オフィス、それから賃貸住宅・賃貸マンション、分譲マンション、商業店舗、物流施設というようなことで来年度やってはどうかということでございまして、そのアンケートの際の項目の概要が掲げてございまして、建物属性ですとか、あるいは収支の項目というようなことでございまして、下のところがございますのは、それぞれ協力をそれぞれの団体をお願いを今現在しております、それぞれの団体ごとにごこういったアンケートについてお願いを現在しております。

オフィスビルですと、4万棟ぐらい政令市以上の都市にございます。協力団体としてお願いしているのは、日本ビルヂング協会連合会でございます。それから賃貸住宅・マンションの関係は、日本賃貸住宅管理協会で約260万棟ございます。それから分譲マンションにつきましては高層住宅管理業協会さんで約4万組合と聞いております。それから商業店舗でございますけれども、日本ショッピングセンター協会さんをお願いしております、これはいわゆるSCでございますけれども、3,000棟ほどある。物流施設につきましては、約3,000棟ぐらいございます。これは、いわゆるリートに組み込まれるような物件が約3,000ということございまして、これはちょっとこういう物流施設の団体というのが今なくて、少しどんな形でやれるのか、今現在、検討中ございまして、ちょっと発想を変えまして賃料データだけとるのであれば、例えば物流会社さんのほうに逆にアンケートして、どの地点でどれぐらいで借りているとか、管理費はどれぐらいかかっているというようなことも考えられるのかなと、今現在、検討しているところでございます。

それから、続きまして資料4でございますけれども、鑑定評価に係る政策的課題でございます。

最近、鑑定評価をめぐる環境の変化は非常に著しいという中での鑑定評価に対する要請も複雑化しているということでございまして、やはり鑑定評価の質の向上とか、あるいは適正なコンサルティング業の分野をもう少しきちんとルール化しなければいけないのではないかというようなことですとか、依頼者・利用者の保護をもう少し徹底するための仕組みを少し強化すべきではないかというようなことですとか、先ほどの不動産市場の情報インフラの整備というようなことで、現在、鑑定評価法の目的は、従来からですと適正な地価形成ということしか今は書かれてございませんけれども、こういった時代の変化を見ますと、さらに依頼者とか利用者保護の観点、あるいは市場の経済の発展というような観点も法律を見直すというようなことも視野に入れながら今後検討していかなければいけない

のかと考えてございます。

次のページでございますけれども、では具体的にどんな点かということでございますけれども、まず「鑑定評価の質の向上の必要性」というところでございますが、(1)に書いてありますのは、現在でもかなりの部分で鑑定士さんの講習をやられているんですけれども、例えばでございますけれども、法律上、例えばそういった講習を義務づけるというようなことも検討してみてもどうかと考えてございます。

それから、(2)のところでございますけれども、適正な鑑定評価の確保のための監督強化という観点から、今、懲戒処分という非常に重い処分しか法律上はございませんけれども、少し軽い、指導とか指示というような軽い処分も少し検討してみてもどうかと思っております。

それから、(3)でございますが、これは先ほど議論に出ていました証券化の関係で特に分業体制というものが非常に多くなってまいっております。それは委託する、再委託ということでございますけれども、その辺のところの実態をもうちょっとしっかり把握した上で、やはり一定のルールを当てはめていくというようなことも必要なのではないかと。中には、聞いておりますのは丸投げしているような例もあると聞いておりますので、そういうものももし仮にあるとすれば、そういうものを禁止するとかというようなことも検討していかなければならないのかと思っております。

(4)は、これもある意味分業体制でございますけれども、建築士とかその他の専門業者との連携というものをやっていく上での仕組みをもう少し考えていく必要があるのではないかとございます。

②の「適正な鑑定コンサルティングの必要性」ということですが、これはやはり時価会計の導入が2011年、簿価会計がもう廃止されるというようなことが出ておりますけれども、そういう動きの中で現在、15年の法改正で実はこういった隣接周辺業務を法律で位置づけて監督することに一応なっているんですけれども、現在、鑑定評価基準は鑑定評価のみの基準になっておりまして、今回、実は海外のものを勉強させていただいてわかったんですけれども、アメリカにしる、イギリスにしる、あるいはIVSCにしる、鑑定評価のみならず、コンサルですとか、そういう価額調査みたいなことについても基準の中に位置づけてございます。そういう意味で、ちょっと日本は少しおくれぎみなのかなということもございますので、そういった意味で、やはりこういったことをしっかりと鑑定士がやれるんだということで世の中に少しアピールする意味も込めて鑑定評価基準の拡

充というようなことも考えてはどうかということと、一方で、企業の中で、今、CREのマネジメントの普及ということも土地局でやっているのをございますけれども、特に一部上場企業などにとりましては、企業の内部統制というようなことが非常に叫ばれている中で、時価会計がもし仮に入ってきたときに、やはり財表をつくる際に一定の時価の変動があるような場合に、例えばですけれども、外注すると、鑑定評価額を求めるといような場合も場合によっては増えてくるのかなといようなことも考えられますので、そういうようなことのニーズを酌み取りながら、しっかりと回していくような仕組みを考えていく必要があるのかということをございます。

それから、3つ目は「依頼者保護の必要性」でございまして、昨年あった処分を見ましても、やはり鑑定評価業務をする際の依頼者とのしっかりとコミュニケーションをとらなければいけないのではないかとということで、特にどんな鑑定評価で行われるのかとか、どんな資料が必要なのかといようなことを実際にちゃんとそういう鑑定評価の重要な事項についてきちんと説明してやりとりできるようなそういうことがやはり制度的にも必要なのではないかとといような問題意識でございます。それから、鑑定評価をめぐる紛争、不適切事案の発生がございますけれども、そういったことも、法律上も含めてですけれども、何か少し足りない部分があるのではないのかといようなことをございます。

④の「情報開示の必要性」でございますけれども、これも現在、法律上はあまり開示しなさいという義務づけがあまりないのが実態でございまして、よくありますのは、特に実績ですね、業務実績みたいな話を鑑定士さんの情報として、もう少し公的な立場でも少し開示できるような仕組み、今、鑑定協会さんのほうでは、研修実績などについてホームページで公開されておりますけれども、いろいろな場面でそういった開示情報があっているのではないのかといようなことで、そういう仕組みを検討したいと思います。

それから、「不動産市場の情報インフラの整備の必要性」ですけれども、これは先ほどのデータベースのことですけれども、こういったものをしっかりと拡充していくといようなこととか、あるいは鑑定士さんの業者間のネットワークみたいなものもできないのかといようなことも、法制的な可能性も含めて、今後検討していければと考えてございます。

以上です。

【緒方部会長】 それでは、資料3と資料4について説明いただきました。ただいまのご説明につきまして、ご意見等、ご質問、ございますでしょうか。

前川委員。

【前川部会長代理】　　まず1つはアンケートの項目なのですが、ゼミ生にリートの資料を分析させたところ、PM会社が同族系なのかどうか結構優位にきいているんですね。ですから、PM会社が、これは逆にマイナスできいていて同族系のところが安くなっているという結果になっているんですけども、一応、PM会社の属性も聞くといいかなと思ひまして。

それからあと、鑑定ですが、これはちょっと不可能かもしれませんが、一応、鑑定評価の——こんなことを言っでは怒られてしまいますけれども、バイアスがどういうふうにかかっているとか、いわゆるデータがとれたら、鑑定評価の価格と取引事例を分析する、これは悪いばかりなバイアスではなくて、バブルのときは確実に鑑定評価が追えなかったんですね。ところが、やっぱりバブル崩壊したわけですね。だから、鑑定評価がつけている値段は、そのマーケットのどういうタイプの値段なのかということももしかしたら分析できると。いわゆる質の向上、バイアスがどうかかかっているかを見ることによって質の向上も検討できるのではないかと思うし、逆に、その鑑定評価の意味づけも、いわゆる単純にバブルでどんどん今のオークションで何倍も売れたよという価格がほんとうなのかどうかよくわかりませんので、そういったような過去の分析をすることによって、結構、両面の質の向上ともう一つの鑑定評価の位置づけみたいなものを探ることがもしかしたらできるのかなというような。データが集まればですけども。

【緒方部会長】　　それは、調査項目に？

【前川部会長代理】　　いえいえ、そういうことがいわゆる鑑定評価のデータが集まらなければだめなんですけれども。いや、これはまあちょっと希望です。依頼者の守秘義務もありますから。すみません。

【緒方部会長】　　ほかにご意見ございませんか。

村木委員。

【村木委員】　　データベースにつきましては、どういう形でそのデータを公表されるのか、どこまで国で公表されるのかという問題があります。鑑定評価でも、おそらく生のデータをいただければ、分析をして鑑定評価に生かす人も出てくるでしょうし、それをどこかの国の機関でやられるのか、あるいはもう民間に任せるといえるのかが一点であります。

それともう一点は、資料4について、3番目の「適正な鑑定コンサルティングの必要性」ということのご説明の中で、時価会計で一定の価格変動があった場合には鑑定士の出番ということもありましたけれども、借地権とか複雑な権利の実態の評価の案件は、当初から

鑑定士を絡ませていただきたいということ要望としてつけ加えさせていただきたいと思っています。

借地権の評価などでも、借地権割合をそのまま適用している場合もあると思うのですが、マーケットの実態はそうではありません。ほんとうにその時価を考えるのであれば、その取引の実態から、ちゃんとした評価手法を適用した評価を鑑定士に継続して発注いただけるような体制を作ることが、時価会計に資するのではないかと思います。

以上です。

【小林委員】 いいですか。

【緒方部会長】 いいですよ。この質問に関連してですか？

【小林委員】 ちょっとそれに関してなんですけれども、それは私ども鑑定協会の中の問題といたしますか、不動産鑑定士は今後は専門性というのはアピールしたほうがいいのかなど。

今回、証券化ということでこういう基準もできたし、体制も整ったんですけれども、やっぱり対応できるのは、先ほどの話もありましたとおり一部の業者になると思うんですね。最近、鑑定士も非常に専門性を求められてきたので、例えば地方の鑑定士も、今言われた、私は借地権が得意だとか、あるいは賃料のそういう訴訟に強いとか、そういうのはもうちょっとアピールできるような、例えば名刺に書けるような。多分、そういう専門性をアピールすれば、むしろ逆にそちらから頼みに来るというのではないかなと思うんですね。ですから、これは私ども鑑定協会の問題かもわかりません。ひとつご指導をお願いします。国としてもそういう専門性の追求を個々の鑑定士に、多分、みんな同じことをやっていると、例えば報酬競争になってしまって、やっぱり低くなってしまいうんですね。私はこんなのが得意だということをアピールできれば、そういう競争にならずに、適正な協会の運営ができるのかなと思うので、今のは、むしろ鑑定士側のほうにアピール度が足りないのかなと、あるいは実力がまだないのかなと、ちょっとそういうふうに感じましたので、すみません、意見をちょっと言わせていただきました。

【緒方部会長】 わかりました。

時価会計の導入に関する適正なコンサルの必要性というのは小林委員がおっしゃるとおりで、鑑定協会内部でも努力していかなければいけないし、その努力する過程で役所のお力添えもいただくという、そういう形で進めたらいいと思います。

それで初めのほうの質問ですけれども、データベースについて分析結果はどういう形で

公表されるのか、生データをどこまで公表されるのかという質問ですが。

【大澤企画専門官】 それについて、前回でもいろいろとご議論いただいたところなんですけれども、今日、ちょっとおつけすることができなくて、公表イメージはやはり今の同時並行で進めていかなければいけないわけなんですけれども、できるだけ生情報に近い、生データに近い状態は、今の取引価格のデータはそういうことで目指していますけれども、最初からこのデータについてそこまですっといけるかどうかちょっとわかりませんけれども、今後、実はこの今日お見せしたこの調査項目といいますのを、これ、実際、ほんとうにアンケートをやったときに埋めてもらえるものなのかどうなのか。これ、年度内に一度プレテスト的にアンケートのためのアンケートを実は予定しておりまして、年明けに、ここに書いてあります団体さんから少しサンプル的な、メールアドレスをいただきまして、こういう項目で埋められるものかどうか、あるいはアンケートの項目にご意見があればくださいというような形で一度、来年度本番に向けて1回やらせていただけたらと思っております、その辺のところの状況も見ながら、どんな形の項目にしていったらいいのかも検討いたしますし、その上で、どのような公表の方法であればこの辺まで聞いてもいいよとか、その辺のところを少し関係があるようにも思いますので、その辺のところを少し時間をかけてまた部会にもまたご相談させていただくような形にしたいと思います。

【緒方部会長】 巻島委員。

【巻島委員】 このデータベースについてですけれども、確かにこのような投資不動産の賃貸収支データを持っているマーケットリサーチ会社が日本にはなく、先ほど柳澤委員のお話にあったように、個々の賃貸収支の査定もできるような会社もないというのが、このマーケットの1つの問題点であるということも確かなんですね。

そうなんですけれども、アメリカでは、このようなデータを持っているリサーチ会社にはインディペンデントであること、ほかに兼業していないというようなことが第一の要件として求められています。それでいろいろなことを兼業している最たるものが国ではないかと思うわけです。したがって、個別のデータがそのまま生のまま開示されれば、それを利用していろいろなコンサルタントが分析するということはあろうかと思えますし、あまり加工しないでそのまま生で開示するのであれば意味があるけれども、インディペンデントな存在ではない国が加工すると、逆にそのこと自体が意味を持って市場機能をゆがめてしまう恐れがあると思います。今お聞きすると、試行的に果たして数字を出してくれる人がいるのかどうかということをもまず確かめようということですので、そのような啓発的な

意味はあろうと思えますけれども、そのデータを蓄積して自らいろいろなことを分析するようなどころまでは国でやるのはいかがなものかと思えます。

【緒方部会長】 ほかにご意見ございませんか。

ご意見ないようでしたら、もうそろそろこの辺でまとめに入りたいと思えます。

委員の先生方からは貴重な有益なご意見をいただいておりますので、これらを斟酌しつつ、国土交通省のほうでさまざまな検討を進めていただきたいと思います。本日は貴重なご意見を賜りましてありがとうございます。

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、事務局にお返しします。どうぞお願いします。

【北本地価調査課長】 本日は、まことにご熱心なご議論をいただきまして、まことにありがとうございました。

今後についてでございますけれども、実はこのメンバーによります不動産鑑定評価部会、昨年の夏にスタートさせていただきまして、証券化対象不動産の鑑定評価ということテーマにこれまでこの部会自体も5回開催いただきまして、村木委員を小委員長といたします小委員会も7回、それからモニタリングのワーキングも4回開催させていただきまして各方面からのご議論もいただいたわけでございますけれども、証券化対象不動産の鑑定評価という観点では基準もおつくりいただきましたし、また、モニタリング等に関する検討も十分にいただきまして、ほぼ検討自体は終えたのかなと認識しております。

今後、事務局で本日のご意見も踏まえながら、この証券化対象不動産を中心といたします鑑定評価のモニタリングを来年度から本格的に実施するための検討をさらに進めまして、実施に移してまいりたいと考えているところでございます。

委員の皆様方には、そのアウトプットでありますとか進捗状況等につきましては、また時機を見まして改めまして御礼かたがたご報告させていただこうと考えておりますので、どうぞよろしくお願いたします。

長期間にわたりまして大変ご熱心なご審議を賜りましたこと、厚く御礼申し上げますとともに、本当に本日も含めまして大変お世話になりました。どうもありがとうございました。

以上でございます。

— 了 —