

国土審議会 土地政策分科会 不動産鑑定評価部会

第6回 投資不動産鑑定評価基準等検討小委員会

平成19年3月26日(月)

【北本地価調査課長】 それでは定刻になりましたので、ただいまから、「第6回投資不動産鑑定評価基準等検討小委員会」を始めさせていただきたいと思えます。

事務局の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。

本日のご出欠の状況でございますが、本日は神作委員がご欠席でございます。それから、杉本委員がちょっと遅れて来られるということでございます。それから、オブザーバーとしまして、本日も鑑定協会の熊倉法務鑑定委員長のご出席をいただいているところでございます。よろしくお願いいたします。

続きまして、お手元に配布いたしました資料のご確認をお願いしたいと思います。ダブルクリップを、どうぞお取りいただきまして、上からですが、議事次第、座席表、委員名簿、配布資料一覧、それから資料1、資料2、資料3、資料4、資料5がA3の綴じ込みになっていまして、それから資料6ということでございます。それから、緑色の紙ファイルで、現在の基準をお配りさせていただいております。よろしいでしょうか。もし過不足等がございましたら、会議の途中でも結構でございますので、お申しつけいただければと思います。

それでは、これ以降の議事運営は村木委員長のほうにお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

【村木委員長】 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、会議につきましては報道関係者に限り公開とし、議事録につきましては、後日、作成次第、ホームページに公開させていただくこととさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは議事に移りたいと思えます。本日は大きく分けまして、「不動産鑑定評価基準の改正案について」、2番目に、現在鑑定協会にて検討中の実務指針案等につきまして、3番目に今後のスケジュールとモニタリングにつきまして、前回と同じ内容でございますが、ご審議いただくことにしております。

それでは、まず鑑定評価基準の改正案につきまして、山本指導官からご説明をお願いい

たします。

【山本鑑定評価指導官】 それではご説明させていただきます。基準の改正の関係は、本日、資料1と2と3でございます。前回と同じように、2と3は、2が通知形式のもので、3が溶け込んだ形式のものでご用意させていただいております。前回ご意見をいただいたことを踏まえまして、2カ所ほど、案文を修正したところがございます。その修正のところをご説明する前に、資料1でざっと、おさらい的になって恐縮でございますが、これから後のプレス資料的なイメージも持ちまして、資料1で、今回の基準の改正の概要をまとめさせていただいておりますので、それをほんとうに簡単にご説明をさせていただいて、その後、修正箇所2点をご説明させていただきたいと思っております。

それでは、資料1をごらんいただきたいのですが、資料1の1ページでございます。「今回の改正の背景とポイント」ということで、1つ目の○は、我が国の不動産証券化市場の急速な進展に伴って、鑑定評価の果たす役割が増大しているということを書いてございまして、2つ目の○で、鑑定評価において、市場関係者とか、エンジニアリング・レポート作成者との連携の必要性であるとか、説明責任や比較容易性の要請が強くなされているということを書いております。3つ目の○で、それを踏まえまして、今回の改正では、鑑定評価基準の各論第3章を新設しまして、証券化対象不動産として鑑定評価を行う場合の範囲、エンジニアリング・レポートについての鑑定士の主体的な活用、DCF法の適用過程の明確化とか、収益費用項目の統一を盛り込んだということでございます。

次は「今回の改正に関する検討経緯」でございまして、鑑定評価部会を昨年8月以降、明日も含めてでございますが、3回。それと、この検討小委員会におきましては精力的に6回、ご検討をいただいたということを書いてございます。その下は、年末から1カ月かけて、パブリックコメントを実施したということを書いてございます。

1枚めくっていただきまして、2ページでございますが、「証券化対象不動産の範囲」ということで、四角囲みの中のポイントということでございますが、証券化スキームに着目して、該当する不動産に対する鑑定評価について依頼のあった場合は、依頼者を問わず、証券化対象不動産として鑑定評価を実施するということ。2つ目に、見込み段階のものから、従前に鑑定評価を行ったものの再評価も含むということ。さらに、そのようなものとして鑑定評価を行った場合には、鑑定評価報告書に、その旨を記載するということがポイントであるかと思っております。その下のところには、対象となります不動産取引例の3つのカテゴリーで記載をしているところでございます。

次に2ページ目の下のところでございますが、「処理計画の策定に当たっての確認」ということで、ポイントの1つ目でございますが、鑑定士は鑑定評価の依頼目的、背景、あるいは想定される証券化スキーム、依頼者と証券化関係者の関係等を把握する必要がありますということです。2点目には、証券化対象不動産の鑑定評価が、複数物件が短期間で依頼されることも多いので、あらかじめ依頼者に対して、鑑定評価の一環として必要事項を確認して、それを踏まえて処理計画を策定あるいは変更しなければならないということがあろうかと思えます。ポイントの枠の下の1つ目でございますが、それでは何を確認するかと申しますと、エンジニアリング・レポートであるとか、あるいはDCF法適用のために必要な資料の主な項目とか、入手時期、あるいは実地調査の範囲、エンジニアリング・レポート作成者から説明の有無などを確認して、処理計画に反映するとともに、その記録の作成、鑑定評価報告書の附属資料としての添付が必要だということでございます。※のところは、ちょっと参考まででございますが、今回の基準の中では、実地調査については、依頼者、これは依頼者が指定した者も含めますが、その立ち会いのもと、内覧の実施を含めた実地調査を行わなければならないと。これは原則でございます。それを確認いたしております。

3ページ目でございますが、次に「エンジニアリング・レポートの取り扱いと不動産鑑定士が行う調査について」ということございまして、ポイントとしましては、証券化対象不動産の鑑定評価にあたって、不動産鑑定士は依頼者に対してエンジニアリング・レポートの提出を求めて、その内容を分析、判断、活用しなければいけないと。その活用にあたっては、鑑定士が主体的に責任を持って判断するというのが2番目でございます。3番目は、エンジニアリング・レポートの提出がない場合、あるいは不十分だという場合であっても、不動産鑑定士による調査等を実施して、内容が適切と判断した理由を鑑定評価報告書に記載するということを書いてございます。

その下の○でございますが、エンジニアリング・レポートの活用か否かの検討にあたっては、その表の四角囲みの中に掲げた内容を鑑定評価報告書に記載しなければならないとしておりまして、その場合の様式の例を今回は基準に別表形式で添付しているということございまして、その記載事項としまして、エンジニアリング・レポートの基本的な属性、あるいは入手経緯、対応方針、あるいは一番下のところでございますが、専門性の高い個別的要因についてのエンジニアリング・レポートの活用か、鑑定士の調査かということの別と、その場合の内容、根拠等を書くということでございます。

その下の○ですが、エンジニアリング・レポートの提出がない場合の例としまして、再評価の場合、あるいは更地や建物の取り壊し予定の場合ということを基準にも書いてございますので、その概要を掲げさせていただいております。

1枚おめくりいただきまして4ページでございます。「DCF法の適用について」でございます。ポイントとしましては、証券化対象不動産の収益価格を求めるにあたっては、必ずDCF法を適用するというところでございます。2番目で、DCF法に適用した数値、賃料、プロパティーマネジメントフィーのような費用、最終還元利回り、割引率、資本的支出などの妥当性の判断根拠とか、積算内訳、適用過程とか、相互の整合性を明確化するというところでございます。さらに、これまでばらつきがありました収益費用項目の統一と項目の定義を明確化しているというところでございます。

ポイントの下のところには、鑑定士さんと依頼者との関係のところを2つ○で書かせていただいておりますが、1つ目の○が、収益費用項目とその定義を依頼者に提示・説明した上で、必要な資料を入手しなければいけないと。それで該当するかどうかを確認しなければいけないということを書いてございます。2つ目には、それにあたっては、不動産の出納管理に関するデータと収益費用項目の対応関係を示すなどの工夫によりまして、依頼者が鑑定士さんに提供する資料の正確さの向上に配慮するということを書いてございます。3つ目の○は、DCF法の様式の例を、基準そのものに別表形式で添付したということを書いてございます。その下には、ご議論いただきました収益費用項目の、ここは項目だけでございますが、項目を書きました。あと、運営純収益と純収益の式を掲げてございます。

以上が中身でございまして、1枚おめくりいただきまして5ページでございますが、「今後のスケジュール」というところでございます。本日のご審議、明日の部会のご審議をいただきまして、順調にいきましたならば、年度内に改正案の決定ということでございまして、周知期間4月から6月を利用しまして、関係方面への周知徹底、これは鑑定協会による鑑定士さんのものもございまして、証券化関係者の方に対する研修も含まれております。その次が、この検討小委員会において、本日も後でディスカッションいただきますが、モニタリングのあり方を検討するということと、さらにその下は、これも後で熊倉委員長のほうからもあるかと思いますが、鑑定協会において、4月から実務のフォローアップに着手するというところでございます。7月に新基準を施行しましたら、そのときにモニタリングの本格的な実施と、その後、年1回程度のフォローアップと必要に応じて適宜見直しと

いうことを書いてございます。

最後に、部会と小委員会とに参画いただきましたメンバーの名簿をおつけさせていただいているところでございます。

以上、資料1で、今回の内容をざっとご説明をいたしました。

前回からの修正点でございますが、それを資料3を使って説明させていただきたいと思っております。資料3の5ページをごらんいただければと思います。

1点目は、第4節のIの(2)でございます。前回、「還元利回り」と記載しておりましたところを、DCF法のことでございますので、正確にということで、「最終還元利回り」と修正しております。そこが2カ所ございます。

その下の(3)のところ、手法でございますが、前回の案では、DCF法と直接還元法以外にも、収益価格を求める方法があるかのような記載でございましたが、それを今回、お示しさせていただいたように、開発法のような手法も含めまして、最後に取引事例比較法の後に「等」をつけまして、そこを誤解のないようにしたというところでございます。

以上、前回からの修正箇所はその2カ所といたしますか、2点3カ所でございます。

事務局からの説明は以上でございます。

**【村木委員長】** ありがとうございます。ただいまの説明につきまして、何かご質問等はございますか。

**【奥田委員】** 最初にご説明いただいた資料1ですが、非常にわかりやすくポイントがまとめられておりますので、こちらの資料を公表すれば、皆さん、わかると思うのですが、修正していただければと思う点があります。4ページの下の方の「※DCF法とは」のところの基本式のところに売却予測価格とあるのですが、これは基準では復帰価格となっていて、売却費用が発生する場合には、これは売却予測価格とは一致しませんので、ここを復帰価格としていただければと思います。

**【山本鑑定評価指導官】** わかりました。

**【村木委員長】** ほかにございませんでしょうか。特にないようでしたら、本日も説明いただいた案で、本委員会として了承ということでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

**【村木委員長】** ありがとうございます。それでは、委員長として、明日の鑑定評価部会に、この最終案をご報告させていただきます。これまで皆様にさまざまなご意見をいただき、まことにありがとうございました。皆様の協力のおかげで、最終案をまとめるに

至りました。

それでは次に、熊倉法務鑑定委員長のほうから、実務指針についてご説明をいただきたいと思います。前回3月7日の本委員会で実務指針についてもご意見をちょうだいいたしておりますので、それへの対応を中心にご説明いただけたらと思います。よろしくお願ひします。

【熊倉法務鑑定委員長】 それでは、3月7日以降の変更分、それから、その後、ご指摘をいただいて修正した内容について、そこを中心にご報告をさせていただきます。

手元のところで3ページのところでございますが、これは変更ではございません。一応、進捗状況ということで、ホームページの準備状況、4月の第1週に開設の予定で進んでおりますことを、一応、ご報告させていただきます。

それから続いて5ページのところでございます。5ページのところで、上から9行目のところでございましょうか、鑑定評価基準の各論第3章の部分と留意事項をあわせて、以下、この実務指針の中でトータルで呼ぶときに、「基準各論第3章等」という形で、従来、証券化不動産鑑定評価というふうな呼び方しておったのですが、ちょっと紛らわしいだろうということで、よりこの方が適切かなということで、この言葉に修正をさせていただいております。

それからあと、同じく5ページで、下の注記のところ、7行目以下のところでございますが、まず1つが、「一般の事業法人が売主の場合、買主が特定されていない場合は「見込み」に含まれない場合もあり得るので、依頼者に確認する中で慎重に判断する必要がある。」と。ややもすると、売主さんが今回の場合、人は関係ないということで、売主さんと買主さんの関係でどうこうということではございませんので、あくまでも証券化の目的で取引なりがされるかということが目的でございます。ただ、その中で、一方、売主さんが、普通の事業法人で、なおかつ買主さんが未定ということがしばしばあるわけでございますが、その場合、すべてこれはもう関係ないと言い切ってしまうのかどうかということがございます。必ずしも「見込み」ということで入らない場合もあり得ますが、例えば買主さんが、皆さん、投資法人が集まっているような形で入札するというようなことであると、これは明らかに外形的に見ても、「見込み」に入るということで、そのところは実態に即して慎重に判断をしてほしいし、するということによって表現を変えています。

それから今気がついたのですが、申しわけございません。その上に「現に証券化されている不動産だけでなく、依頼者の確認できる範囲で、これから証券化される不動産をも適

用対象とする趣旨である。」ということで、これも言葉が、これは私どものほうでうまく説明ができていないのかなと思います。これはあくまでも証券化されている不動産だけではなく、これから証券化される不動産も適用対象とするという趣旨ということで言い切っておるわけでありまして、依頼者へ確認という意味は、これはちょっとございませんで、この部分はカットするということでご報告させていただきます。この「依頼者へ確認できる範囲で」というのを削除させていただきます。

それから6ページでございますが、ちょうど本文のほぼ真ん中のところでございますが、「したがって、株式や社債を発行している一般事業会社の不動産取引まで一律に対象範囲を広げようとする趣旨ではない。」と。こういう一文を挿入させていただきました。これは、金融商品取引法の説明のところの部分で、ややもすると広く解釈するような読み方にも読めるかなというお話がございまして、こここのところで明確に、そういう趣旨ではないということを入れさせていただいております。

それから、13ページでございますが、以下、幾つか記載例という形でイメージを沸きやすくするために、前回入っていなかったものを入れさせていただいております。例えば、今回の記載例1、13ページのところで、鑑定評価の依頼目的及び背景ということで、背景という言葉が従来ですと、鑑定評価の部分では出てきていない概念であるわけですが、ここで一つ、背景という書き方として、ここに書いてあるような形で、一つの記載の仕方ですよということで、例示的な形でイメージを明確にしております。こういう記載例という形で随所に入れさせていただいて、文章の中身を補充をするという形にさせていただいております。

それから、次の14ページのところでございますが、これは既にすべて直っておるのですが、いわゆるエンジニアリング・レポートの作成ということで、不動産鑑定士のエンジニアリング・レポートと、今、建築士さん中心に行われているエンジニアリング・レポート、BELCAさんのほうで作られているエンジニアリング・レポートは範囲が違うということは従来、ご説明させていただいたのですが、今回、このガイドライン作成の中で、BELCAさんが作られたエンジニアリング・レポートの範囲の表現をもう一度し直したということで、そこに書いてございます建物状況調査報告書、それから地震リスク評価報告書、建物環境リスク評価報告書、それから土壌汚染リスク評価報告書というような形で、言葉をこういうふうに直しております。従来は形ですと、ちょっと言葉が違っておったのですが、この形に統一されるということで修正を全部させていただきました。この部分は

随所に、これ以降出てまいります、すべてこの形に表現を修正させていただいております。

それからあと、以降、20ページ、25ページ、随所に記載例という形で載せていただいております。

それから34ページでございますが、34ページの脚注のところ、前回もお話がありましたが、新耐震の建物について、新耐震基準は昭和56年にできたわけでございますが、この56年の時点だけで単純に判断しますと間違ってしまうということで、実際、事前はかなり先取りして対応しているようなものもありますので、そういうこともあるのだということを改めて文章に加えさせていただいて、取り違え等のないような注記に修正させていただきました。

以上、大きな変更点でした。あと、「てにをは」とか、その辺はございますが、それは省略させていただきます。以上でございます。

**【村木委員長】** ありがとうございます。ただいまの説明につきまして、ご意見をいただきたいと存じます。どなたか、ご意見はありませんでしょうか。ございませんか。それでは、ありがとうございました。

それでは、次に「今後のスケジュールとモニタリングについて」というテーマを進めたいと思います。特にモニタリングのあり方につきましては、4月以降の委員会で検討してまいりますので、資料説明の後、フリーディスカッションをさせていただきたいと思ます。それでは、北本課長、よろしく願いいたします。

**【北本地価調査課長】** それでは、お手元の資料5に従いましてご説明させていただきますと思います。

資料5でございますが、実は先日の委員会に、特に左側の部分は同じでございますが、3枚目にイメージ図をつけさせていただきましたので、それ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。

先日もご紹介しましたように、1つは実務レベルのフォローアップと申しますか、モニタリングした上でのフォローアップということでございますが、このイメージ図でいえば、左側の黄色い部分でございますが、鑑定協会が中心となりまして、主催するような形で不動産証券化協会、ERの関係者等の参画のもとに、鑑定評価について基準の改正後、速やかに実務レベルのフォローアップの場を設置いただいております。とりわけ、そこにもERに関する研究会という四角をつくらせていただいておりますが、エンジニアリング・

レポートにつきましては、このような研究会を設置いただきまして、ERのガイドラインでありますとか、鑑定評価の実務指針に関する意見交換、あるいは事例研究等を実施していただいております。なお、こちらにつきましては、後ほど、資料6に従いまして、熊倉さんのほうからご紹介いただけるものと考えてございます。

それから、それとは別途、第三者による検証ということを前回もご説明させていただきましたが、これがイメージ図で言うところの真ん中のところでございます。検証委員会と書かせていただいております。学識経験者でありますとか、法曹関係者、その他、第三者的な市場関係者等から成るモニタリングの場を設置してはどうかというところでございます。その際には、実務関係者でありますとか、関係省庁等もオブザーバーとして参加するようなことを想定してございますが、そういった第三者的な委員会のほうで、そこにポイントと書いてございますが、現行の証券化不動産鑑定評価基準等が適切に機能しているかですとか、あるいはそういった不動産の鑑定評価が原因となったような形で投資家に不当な不利益が生じていないかといったような点についてモニタリング、情報収集をいただきまして、それを紫の矢印ですが、左側に向かっている矢印ですが、実務レベルの見直しでありますとか、あるいは右側の上のほうですが、評価基準の見直し等に生かしていくと。そういう基準の見直しが、ひいて言えば、上のほうにぐるっと回っている矢印ですが、実務指針等の見直しにもフィードバックされていくと。それから、検証委員会から、土地鑑定委員会に行っている矢印もありますが、これは私どものほうで鑑定士、あるいは鑑定業者に対する処分等を行う際には、鑑定委員会の意見を聞いて行うということになってございまして、そういうことはあまり想定したくはないわけではあります。仮に不適切な鑑定評価等が見当たった場合には、そういった審査を土地鑑定委員会にご相談するというようなフィードバックも、あるいはあるのかなと考えておるところでございます。

このような形でのモニタリングを実施してはどうかと。まだ概念的なあれでございますが。

そうしまして、1枚目の右側の今後のスケジュールでございますが、今後のスケジュールも、基本的に前回にご説明させていただいたものと変わってございませんが、1点だけ、ご紹介させていただきたいと思っておりますのは、周知期間が4月から6月まで3カ月ございます。その間にモニタリングのあり方の検討でありますとか、あるいは実務面につきましては、先行的にモニタリングあるいはフォローアップに着手していただくということでございますが、このモニタリングのあり方の検討でございますが、この小委員会にお

いてご検討いただくわけですが、その素案づくりにつきまして、そういった作業的なことにつきまして、事務局としまして、清水委員を主査といたしますワーキングのような形でご検討いただけないかなと。これは一つのご提案でございますが、このようなことで進めていただいているかどうかと考えているところでございます。

それから1枚おめくりいただきまして、2枚目のところでございますが、2枚目に「モニタリングについての指摘等」と書かせていただいております。これは、これまでのこの小委員会でありますとか、あるいは別途、ご案内のようにデュー・デリの関係の委員会を私どものほうで回らせていただいておりますが、そういった会議の中で、折に触れて、モニタリングにかかるご意見を既にいろいろとちょうだいしておるところでございますが、ちょっと幾つかご紹介させていただければと考えております。ただ、私なりの理解といたしますか、解釈でございますので、あるいは、ちょっと意を十分にくんでいないところがあるかもしれませんが、ご紹介させていただきたいと思っております。

まず1つ目が、「基本的な枠組みについて」ということでございます。1点目です。自主的な品質の管理にインセンティブが働く仕組みの構築が必要ということでございまして、実質的な品質管理ということですが、先ほどのポンチ絵でいいますと、左側の黄色い部分かと思っておりますが、そこでみずから品質管理をすることについてのインセンティブ。概念的には、みずからの品質管理によって、業界全体の信頼性を向上するということかと思っておりますが、個々の活動を積極的に継続的に行っていくためには、それなりのインセンティブが必要ではないかというご指摘ではないかなと思っております。

2点目が、民間と行政の役割分担に工夫が必要ではないかということでございます。先ほどのイメージ図でいえば、左側の黄色い部分が基本的に民間、右側が国でございましたが、とりわけその中間に位置しております検証委員会などについては、おそらくいろいろな分担、役割というのが、そういったものについても関係してくるのかなと考えています。

それから3点目です。不適切な鑑定評価が行われていないかをモニタリングするとともに、鑑定評価の受注にあたり、あまりに硬直的な対応がなされていないかという視点も重要である。通常の鑑定評価業者が過剰反応して、謝絶するような案件が一部の不当な業者に集中して受注されるような事態は極めて危険ではないかというご指摘でございます。

それから4点目でございますが、モニタリングに参画する者には専門性が求められるが、一方で専門性を有する者は概して利害関係者であり、利益相反の問題をクリアにする必要があると。要はモニタリングに参画する人が、自分の利益につながるようなモニタリング

をしては困るわけなので、そんな可能性があるのではないかというご指摘かと思っております。

それから、研修、再教育プログラム、第三者による抜き打ち的な検査、苦情を集中的に処理する仕組みなどの工夫を組み合わせる必要がある。これは前回も申し上げたかと思いますが、とりあえず事務局として枠組みをご紹介させていただきますが、実際のモニタリングには、いろいろなツールがあるはずでございまして、そういったものを複数組み合わせるってはどうかというご指摘かなと考えております。

それから次ですが、何らかの登録制を組み合わせることはできないか。その場合、登録基準の設定、遵守状況の継続的なウォッチ、品質管理状況の定期的なレビュー等を実施し、勧告、登録の抹消等が可能となる仕組みをビルトインしておくことも考えられるということございまして、登録制ということでしたら、今の不動産鑑定士も登録制なわけですが、おそらくここで言われているのは、証券化の案件を、ちょっと言い方は難しいのですが、安心して頼める人を登録制にするということがひょっとして念頭にあるのかなと思っておりますが、何らかの新たな登録制ということなのかなと解釈しております。

それから最後ですが、証券化対象不動産にふさわしいエンジニアリング・レポートの作成者が不足していないかなどもモニタリングの対象にする必要があると。エンジニアリング・レポート作成者の育成策ともリンクさせて検討する必要があるということございまして、これはちょっと鑑定評価を越えた議論かなと思っておりますが、このような意見もありましたので、ご紹介させていただいた次第でございます。

それから2としまして「モニタリングの対象や視点」ということございまして、まず、何をモニタリングする必要があるのか。データコードなのか、キャベックス、キャップレート、賃料等と書いてございまして、何をモニタリングする必要があるのかを明らかにすれば、全体スキームを整理しやすくなるのではないかと。それから、モニタリングするもののチェックリストのようなものが必要ではないかと。必ずしも鑑定評価額が高いことがよくないわけではないということ、おそらくこの最後のは額の高さだけでモニタリングすべきではないのではないかとというご意見かと思っておりますが、何を具体的に見ていくかというご指摘かと思っております。それから、またちょっと違った視点での対象でございまして、証券化対象不動産のうち、まずはJリートから始めることも一考ではないかと。一般の投資家の方が多く参画するJリートからまず始めるのが1つの考え方ではないかと。それから、全数ではなくて、無作為抽出で行うことも考えられるということで、いきなり全

部は難しいだろうから、どこかから着手するといいますか、そういうご意見かなと思って  
おります。

それから3番目が「データの蓄積・流通」ということでございます。オープンなデータ  
ベースが構築され、関係者がデータを使って分析することにより、さまざまな見方が普及  
し、市場がこなれていくという循環が重要ではないかということでございます。皆が見ら  
れるようなデータベースのようなものが、何のデータベースかというのにもかかわって  
くるのかもしれませんが、そういうものができれば、相場観というものが定着して、突飛な  
ものがだんだんなくなっていくのではないかということではないかと解釈しております。

それから、加工し、分析されたデータとダイレクトな一次情報のバランス（守秘義務の  
関係等）が重要となる。国レベルで一次情報を収集して、一定のマスキングをした上で民  
間が活用するというようなスキームも考えられるということでございます。データには  
当然、守秘義務が関係するようなデータもあるということもそうでしょうし、あるいは企  
業秘密といいますか、企業のノウハウといったものもあると思いますので、その辺をうま  
く収集・提供を、その中で考えるべき点が多々あるというご指摘かなと考えてございま  
す。

右側にまいりまして、4点目が「積極的なディスクローズ」ということございま  
す。品質管理のためには、当事者に厳しい責任を負わせるということのほか、ディスクロ  
ーズが極めて有効であるということでありまして、何か起きたときに、当事者に責任追及す  
ることだけではなくて、普段からディスクローズ、衆人環視のもとといいますか、オ  
ープンにしておくということが有効ではないかということかと思えます。何をディスクリ  
ーズするかがポイントだと。担当者、報酬、ガバナンス等、バリエーションは広いの  
ではないかと。型どおりのディスクローズに終わらない工夫が必要ではないかということ  
であります。

それから5点目が「苦情処理」ということございまして。苦情処理を通じたモニタリ  
ングということだと思っておりますが、モニタリングの実施主体が苦情を受け付けること  
も考えられるが、鑑定評価について関係者から「悪意の苦情」が寄せられる可能性も  
あるのではないかと。この「悪意の苦情」というのは、私なりの解釈ですが、関係者、  
まあ、同業者からと考えていいのかもしれませんが、他人の足を引っ張るような苦情  
というものも出てくる可能性もあるので、気をつけたほうがいいのではないかと  
思っておりますが、ただし、悪意であっても、モニタリングの過程で真偽を明らかに  
することが担保できれば、情報が寄せられることに対して前向きになるべきという考  
え方もあるという

ことで、何も情報が来ないよりは、「悪意の苦情」に近いものであっても、そういった情報が手がかりになるのではないかという前向きなご意見もあったところでございます。

それから6点目ですが、「不当鑑定への対応」ということですが、不当鑑定に至らない事例であっても、ケーススタディーとして論点を広く公表することは効果的ではないかと。こんなことがあったということを知ることによって、それも一つのモニタリングの効果として認められるのではないかということかと思っております。

それから、依頼者側の対応と鑑定士側の対応を通して、検証することが重要ということでありまして、鑑定士サイドの対応だけではなくて、依頼者側の対応についても、両者を総合したような形で検証が必要ではないかというご意見かと思っております。

それから、「その他」でございますが、依頼人のバイアス（自分に都合のいい鑑定士を選ぶ）という構造的な問題も検討すべきである。例えば特定の依頼者から特定の業者への受注が長期にわたって継続しないよう、ローテーション的なものを導入することも考えられるのではないかなど。ただし、一定規模の市場がないとワークしないだろうということかと思っておりますが、そのようなご意見も出ております。

それから、必要な場合は、受注者が依頼者に強い対応をとれるような仕組みにできるかも重要なポイントではないかということでございます。この受注者というのは、不動産鑑定業者のことかと思っておりますが、そのような仕組みができないかという意見かと思っております。

それから、最後ですが、将来的には、資格制度、行政への登録制度、行政機関による直接的な検査、罰則の強化等にも検討の余地があるのではないかというようなご意見でございます。

以上、これまでさまざまなご指摘をちょうだいしておりまして、また本日も、これに対するご意見ご感想でも結構ですし、またこれ以外にもいろいろとご示唆をちょうだいできれば、この4月以降の検討には大変参考になると思っておりますので、フリーディスカッションのほうをよろしくお願ひしたいと思っております。私のほうからは以上でございます。

**【村木委員長】** ありがとうございます。皆様のご意見をいただく前に、今の北本課長の説明にもありましたように、協会における実務のフォローアップにつきまして、熊倉法務鑑定委員長のほうから、まずご説明いただけますでしょうか。

**【熊倉法務鑑定委員長】** 資料6ということで、1枚にまとめてございますので、こちらで確認いただければと思います。

現在、鑑定協会では、4月3日から全国で、まず1つは鑑定士、これは鑑定士補も含めてということで、これへの周知徹底を図るという対応で研修会をやっていこうという形で、みんな、教育訓練を行います。ただ、これ以外に従来とは違いまして、実務指針について、広く関係の皆様方にご理解をいただくということで、その周知手段として、1つは証券化協会さんのほうから、4月12日に研修会を開催するのということでお申し出をいただきまして、証券化協会さんの会員企業さんの関係者の方々への、そういう機会を得ることができました。お礼を申し上げたいと思います。そこでまたやって、場合によっては、必要に応じて追加もあるかもしれませんが、それはケースバイケースということで。ただ、証券化協会さんに入っていらない投資法人さんもいらっしゃるの、その辺への働きかけは、今、鑑定評価を受けている鑑定業者から、そういうことを積極的にまずやっていこうというような形で周知徹底を図っていくという対応を今考えております。

そういう中で、あわせて、いろいろな質問や、あるいはこういうことをしたらどうかというようなお話も出てくるだろうということで、先ほど申し上げましたように、鑑定協会のホームページに、いろいろ受付窓口ということでホームページのほうにつくらせていただいて、そこでいろいろ出てくる意見ご提案等々について、当面、6月までは周知の全力をあげながら、そこで実務の問題点等をつぶしていく。あわせて必要に応じて、場合によってはつけ加えるというような形でやっていこうということで、今、2つの組織としまして、1つは、証券関係者の皆様方ということで、上のほうでございますが、第1回の開催を4月9日に予定しております共同研究会ということで、証券化協会さん、あるいは投資信託協会さん、それから BELCA さん、土壤環境センターさん、公認会計士協会さん等から、事務局の方に来ていただいて、必要に応じて、また場合によっては実務者の方に出ていただくというような形でやっていこうと思っております。

それからもう一つ、これとは別に、特に前回、先ほどお話にも出ましたデュー・デリジェンスの委員会のほうでも、特に BELCA さんのエンジニアリング・レポートについての相互の、さらに共通認識を図り、いろいろとまだ検討課題があるよねということで、この辺を中心に、鑑定評価とエンジニアリング・レポートの共同実務研究会というのをやって、ここでまた必要に応じては、全体の共同研究会のほうに上げるというような形で、問題解決を進めていくというような仕組みをやっていこうと思っております。エンジニアリング・レポートの方との共同実務研究会というのは、4月23日を予定しております。

こういう形で立ち上げをすると同時に、周知徹底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。以上、現在の準備状況、今後の進め方についての報告ということでございます。

【村木委員長】 ありがとうございます。ただいまの説明を踏まえまして、幅広くご意見をいただきたいと思っております。どなたか、口火を切っていただく方はおられませんでしょうか。清水先生、いかがでしょうか。

【清水委員】 「モニタリングについての指摘等」というところで、今、いろいろな意見があるのだなということで見させていただいたのですが、きっとこれを全部、やるのではないだろうという気はしているのですが、例えば違和感が少しあるのが、「データの蓄積・流通」のところだと、何かデータを蓄積していかなくてはいけないのだということがありきのような議論になってしまっておりまして、もう一回、何をモニタリングしていくかという目的の中で、その意義をシャープにしていけないと、いろいろな意見が出てきておりますので、こういった意見が錯綜してしまうのだなというのがまず一番初めの感想です。もし議論の中で、どうしてもデータを蓄積していくようなことが必要であるならば、そういうようなことも必要になってくるかもしれませんし、必要でないという判断が出てくるかもしれませんので、きちんとその辺を整理していけないと考えると、

あと、データコードのところ、データの標準化につきましては、私からもお願いさせていただきましたし、今回の改正の中に入ってくるわけでありまして、これがアメリカなんかのケースを見ていますと、データの標準化と基準をどういうところがつくってきたかという、例えば不動産投資マネージャー協会と不動産投資受託者協議会というところが中心になってやっています。あと、PREA(Pension Real Estate Investment Association)という年金不動産投資協会みたいな3者が集まって、データの標準化をするようなことを自主的に作り始めたのです。そういう意味で言うならば、例えば、先ほどのどういう人が参画するのかというところで、専門性を有する者は概して利害関係者であって、利益相反の問題をクリアする必要があるというようなことで考えるならば、当然、そういうことが出てくるわけですが、だれが一番、こういうことが起こるといことによって損害が出てくるかという、実は投資家であるかもしれない。そうすると、利害が対立するような人が複数混ざってくれば、当然、相互監視機能が働くわけなので問題ない。そうすると、どういう人たちが、例えばモニタリングのワーキングで、そういうルールをつくっていくのか。また実際に運用に入ったときに、だれが見ていくのかということが重要になってくると思っておりますので、一番強いのは、アメリカなんかのケースを見ていまして、投資家

の視点というところが非常に強く出てくるところかと思しますので、やはりいろいろな専門性を有する鑑定士さんの方々の視点というのも非常に重要なわけではありますが、またファンドを組成する方々の視点というのも必要なわけですが、実は日本に欠けているのは、その投資家という方々の声が非常に小さいというところが、まだ非常に問題だと思しますので、そういうような構成なんかも工夫していく必要があるのかなという気がいたしました。まず一番初めの感想でございます。

【村木委員長】 ありがとうございます。今、ありました投資家の視点という点から、巻島委員、何かありませんでしょうか。

【巻島委員】 私どもは投資家の団体ではないのですが、モニタリングの目的を明確にする必要があると思います。このイメージ図で、モニタリングの目的が、新基準が適切に行われているかどうか、これを見るのであれば、私は、まず不動産鑑定協会さんご自身がおやりになるべきではないか。民間の職能団体として、第三者的な組織にゆだねるよりも、協会さんみずから自主的におやりになったら、ほんとうはいいのかなと、直感的に感じます。

また、そうではなくて、モニタリングの目的が、例えば検査というか、摘発のようなことを指すものであると、これは第三者的な組織が必要となるかもしれません。ここに検証と書いてあるので、検証という言葉はどっちを指すのか。鑑定協会によるピアレビュー的なものを指すのか、第三者による検査的なものを指すのか、モニタリングの目的に応じて違ってくる、何かそんな気が先ほどのご説明を聞いていたしました。

すみません。意見になっていなくて。

【村木委員長】 いえ、ありがとうございます。それでは、まずモニタリングの目的という点に絞って、何を目的にすべきかということについてご意見を、どなたでも結構です。はい、奥田委員、どうぞ。

【奥田委員】 モニタリングの目的は、個人的には明らかに決まっているのではないかと考えていて、この証券化基準、各論第3章が適切に運営されているかということを見ることが目的ではないかと考えています。先ほど、清水さんがご指摘したように、まさにそのとおりなのですね。ここに書かれている指摘は、多分、いろいろな方が指摘されたのだと思うのですが、いろいろな形の、すべての鑑定評価に関する問題とか、いろいろなことがあまりにも盛り込まれ過ぎていて、何をしようとしているモニタリングかがわからない状況になっているように思います。この基準が適切に運営されているかどうかを見るとい

うのが目的であって、例えば、この証券化基準の内容を見ると、鑑定士がエンジニアリング・レポートをどういうふうに判断したかの理由ですとか、DCF法の適用過程について、どういう判断根拠に基づいて予測したかを説明するとか、きちんと説明されているか、説明責任を果たしているか、収益費用項目が統一されているかということが問題であって、絶対的なキャップレートの水準とか、賃料の水準をどうしたかということではないのだと思うのです。むしろどういうふうに説明したかということになるので、その部分に関していえば、先ほど巻島委員がおっしゃったように、非常に専門性が高い部分で鑑定士が逆に見ていかないと、きちんと説明されているかどうか分からないというところはあると思います。それ以外の方たちがごらんになったときに、果たしてきちんとモニタリングができるのかというのは心配なところがあります。

【村木委員長】 はい。目的というキーワードでもう少しご意見はありませんか。

【磯尾委員】 私も、このモニタリングについての指摘のところ、何に対してのモニタリングなのかなというのを考えました。これはやはり不動産鑑定評価書に関するモニタリングであり、不動産鑑定評価基準に準拠し適正に適用されているかどうかに関するモニタリングするという意味であろうと。それが目的であろうとっております。一方で、鑑定評価基準をできるだけ忠実に適用しているかどうかをモニタリングすることについては、やはり鑑定評価業務の実際の運用で、鑑定士がこの基準に即して鑑定評価を行っていれば、円滑に実施されているかどうかという観点での状況がキープできているかどうかも含めて、モニタリングする必要があるのではないかと思います。ご存じのとおり、デフレ経済のもとで、非常に受注競争等々が社会一般には起こっていて、鑑定業界も低廉な鑑定報酬額による受注競争が行われています。この厳しい環境の中で、この基準を適用して適正に行っていく意味は、鑑定評価が透明性の高い、安全な証券化市場の形成の制度的基盤になっており、証券化市場で鑑定評価の必要性が求められているということでございますので、鑑定業界の健全な育成・発展にあたっては、適正な報酬の維持が必要になっていきます。このようなことを踏まえて、モニタリングが本当に実施可能な体制で実施されることを検討していくことが必要なことではないかなと思います。

そういう意味においては、民間機関の検証委員会には、先ほどの意見にもありましたが、鑑定協会に属している鑑定評価の実務を知っている鑑定士の参画が必要と考えられます。やはり鑑定評価の実践の場——鑑定評価基準は、あくまで実践理論を追求していると思いますので、そういう実務の場の意見がなくてはモニタリング実施の意味をなし得ないので

はないかと思えます。そのような感想を持ちました。

【村木委員長】 ありがとうございます。ほかにご覧いませんか。山下委員、どうぞ。

【山下委員】 これまでの不動産鑑定評価基準の改正において、特別、モニタリングが必要だということを今までうたわれたことはないと思いますが、今回、何をモニタリングするのかのためにということですが、今回、そのところが、皆さん方から意見がありましたように、今回のこの基準改正については、特に冒頭、山本指導官からもご説明がありましたように、利益相反の回避とか、取引の公正性を確保する上で、不動産鑑定評価というのは重要な制度インフラになっていますということが大前提にあって、そのために、それを実際に実施していくための今回の基準が適正に行われているかということをごきちんとチェックしていくというような意味合いでまさにあろうと思えます。そういった意味合いをごきちんと考えた上で、モニタリングする範囲とか、やり方とか、そういったものを、あまり個人的には広げずに、そういった視点をきちんと認識しながら、どちらかというご必要最小限のことを、モニタリングという意味合いであれば、やるというほうがよいのではと思えますが。以上です。

【村木委員長】 ありがとうございます。

【山下委員】 もう一点、すみません。資料5の素案のほうに、1の「必要性」のところ、第2段落で、「この際」ということで、2つほどご指摘があるのですが、1つは「鑑定評価が原因となって投資家に不当な不利益が生じていないか」、②として「鑑定評価を巡る関係者の相互理解の不十分さ等が健全な市場の不当な阻害要因になっていないか」という視点が重要であると書かれておりますが、こちらのほうの例えば①というのは、どういふ状況を前提としているのかとか、②については、具体的には何が懸念されるのかといったところについても、この委員会の中で共通理解を得ていく必要があると思えます。以上です。

【村木委員長】 ありがとうございます。今の点でも結構ですが。はい、赤城さん。

【赤城委員】 私も不動産鑑定評価の基準が改正になって、いろいろな作業内容は、即応した形でやらなければいけない者の一人ではあるのですが、このモニタリングについては、確におっしゃるとおり、指摘等をつらつらと読めば、いろいろなところをカバーしていて、広範な内容で、極めてある意味では漏れがないのかもしれませんが、確かに実際にやっておられる方、一義的には鑑定評価基準の改正に伴うモニタリングということであれば、鑑定評価を中心に、その辺の運用状況をチェックしていくというのが一義的な目的

だとは思いますが、当然、皆さんご承知のとおり、この基準の改正によって、証券化対象不動産にまつわる関係者すべての方々の、いろいろなコンセンサスから始まって、ご協力から何から、それが前提となって運営がなされていくということは事実だと思うのですね。実際、これらの網羅されたいろいろなモニタリングの指摘等なのですが、基本的に鑑定評価の内容なり、状況、それを説明義務等をちゃんと果たしているかどうか等々、それらは当然チェックされるべきですが、その延長線上には、やはり例えば、依頼者との関係も含めて、それはもちろん今おっしゃられたサービスの質とコストの問題もありますし、実際、証券化市場を具体的に鑑定評価の基準の改正でもって向上させられるかどうかというのは延長線上に当然あってしかるべきです。となると、例えば内容が緻密になって、鑑定評価の数字もしくは説明義務みたいなものが果たされることとバスターで、実際のマーケットとか、市場における円滑な取引とか、意思決定ですとか、そういったものが阻害される状況になっては、これまたあらぬ方向に行こうかという疑念もありますので、一義的には鑑定評価の内容のチェックもしくは基準運用のチェックなのかもしれませんが、議論の延長線上には、依頼者なり、証券関係者であったり、当然、市場全体の透明性を高めるという趣旨においてはデータベースというか、その辺の構築も延長線上では当然見るべきで、その辺をいきなりぼーんという形ですべて押さえようとすると、やはり今、ご意見がいろいろあったとおり、齟齬が生じるのかなと思います。ただ、やはり鑑定評価業界だけの問題ではないというのは基本的には認識した上でモニタリングをしていかなければいけないと私は思います。

**【奥田委員】** 清水主査のもとでやられるモニタリングの委員会と鑑定協会で考えられている共同研究会で、今の赤城先生のご意見にかかわってくるかと思うのですが、モニタリングをやった結果、例えば基準なり、実務指針を変えるべきだということを考えるのはどこでやるのかということです。このモニタリングの委員会と鑑定協会で作る共同研究会との位置づけがわかりづらいところがありますので、ここは明確にさせていただけると、今のご意見にも回答が出てくるのかなという印象を受けているのですが。

**【村木委員長】** 今の点についていかがでしょうか。課長、どうぞ。

**【北本地価調査課長】** ちょっと説明させていただきます。イメージ図にもありますように、鑑定協会さんのほうにも、いろいろな委員会を立ち上げていただきまして、実務面のフォローアップをしていただくわけですが、それとは別途、検証委員会というものを設けます。そちらのほうでも、検証、別の視点でのモニタリングかなと思っておる

のですが、そちらのほうで、やはり実務的にこういうふうにするべきではないかということが出てくる可能性もあるかなと思っております。もちろん協会さんのほうの中でも実務的にこうすべきだということはどうもリバイスしていただいてよろしいかと思うのですが、それとは別の視点といいますか、第三者的な視点から、モニタリングして、場合によっては基準なり、実務指針なりをこうしたほうがいいのではないかというのは、両方から出てくる可能性はあるのかなと考えております。

【清水委員】　　そうしますと、何となくわかってきたのですが、きっと技術的なところだけに限定していくということになりますと、私なんか、能力も含めて非常に難しいですね。モニタリングの対象が鑑定評価が技術的にきちんと行われているかどうかだけに特化するものというならば、鑑定士の方々だけを見ていくことになろうかという気はしています。それとは違ってというところで、私が、先の国土審議会不動産投資小委員会のときにお話をさせていただきましたような第三者委員会というようなことは、もう少し広義なものでして、証券化マーケットが適正に発展していくために、鑑定評価というものが日本特有の問題ではあるわけですが、非常に重要な役割を担っていますので、その機能が適正に機能しているかどうかを利益相反の問題も含めてチェックすると同時に改善の方向性を示すものです。一般的に何か問題があったときに、例えば企業倫理委員会とか、外部委員会をつくって改善を図っていくということが行われるのですが、その機能を想定をしております。鑑定士の方だけでは、例えばうまく、追加的な作業付加やリスクを負うようなことは自分から進んで実施するようなことはできないわけですから、少しそれを普及させていくための視点を外部から見っていく必要があると考えています。例えば、先ほどの証券化の発展、または鑑定士の自浄作用だけでは解決できないような問題を一緒になって解決していくような仕組みを作っていくのが重要だと思います。ただの検査とかというようなネガティブな要素だけではなくて、そういう発展的な要素を含めていく必要があるのではないかなということを想定しています。そういう意味では、ネガティブなイメージが、これだけを読んでいると強いものですから、そういうことではなくて、鑑定の役割も含めて、一緒につくっていく姿勢を出すというのが必要ではないかというのが一つであります。

もう一つは、今、いろいろな事件が出てきているわけですが、一番怖いのは、この数年間というのは市場が非常にいい時期でありまして、まだ大きな損失をこうむった投資家さんはいらっしやらない。しかし、市場ですから、どこかで反転をする時期がもう近くに予測されているわけでありまして、そういうときに鑑定士の責任という問題が、どこ

の国でも問われてきたのではないかと思います。そのときに、鑑定業界だけでは耐えられない問題も出てくるであろうということが予想されますので、そういうときを見据えた鑑定の機能といたしましょうか、証券化全体のスキームでの責任も含めた問題というのも想定していかないと、きっと今、見えていない問題、想定されないような問題も出てくるかと思しますので、将来的に発生する問題も見据えていく必要があるものと思います。一義的には今回の基準改正のチェックから入っていくのかもしれませんが、それだけだったらば鑑定士さんだけでいいかもしれない。しかし、もう少し証券化全体の問題を考えていくなれば、広く募っていくという形になってくるのかなというような気がいたしました。

【村木委員長】       ありがとうございます。はい、野口さん。

【野口委員】       先ほど赤城委員のほうから、依頼者、証券担当者の立場からの話があったり、奥田委員から、鑑定業者、鑑定士としての立場からのお話があったりしたのですが、今回の改正というのは、投資家、レンダーが正しい出資とか、ファイナンスができるよというか、市場の健全な発展のためということになるのだと思うのですが、そういう視点もあるのだと思うのですね。そのときに投資家、レンダーの立場で、今回の基準改正をチェックするというか、モニタリングに参加するというか、そういう視点も必要なのかなと。投資家やレンダーにとっては、説明責任とかというところで、ただ言葉が形式的にあるとかというのは、それほど重要ではなくて、ほんとうに納得できるかというか、説明の内容が納得できるということが大事であって、それは鑑定士とか、証券担当者とか、依頼者だけでは満たされないのではないかなと。そんな気がしています。

【村木委員長】       わかりました。ありがとうございます。鑑定士の立場からというか、鑑定協会から見て、この2つの組織の関係はどのようにお考えでしょうか。熊倉委員長、お願いいたします。

【熊倉法務鑑定委員長】       モニタリングのあり方というのは、これから3カ月間をベースにつくっていかれるということで、私どものほうは、とりあえず今を周知徹底を図って、実務をしっかりと回していくということがまず第一ですが、でも結局は、その後、それがさらに円滑に進めるような形のフォローアップというか、そういう仕組みというものが結果的に広い意味でのモニタリングなのだろうなと。そういう意味では、巻島委員がおっしゃったように、鑑定協会は、やはり積極的にその中にコミットしていくというか、参画していくということは当然だとは思いますが。ただ、幾つかの皆さんのご意見を伺っていても、私もそうなのでございますが、必ずしも私どもだけでも、今回もいろいろ実務指針を

つくる中でも、皆さんのお知恵を拝借したり、いろいろあったわけございまして、そういう意味で鑑定評価というものが証券化の中でしっかり機能をしていくためには、やはり私どもだけでは必ずしも不十分なのかなと。そういうふうに思います。そういう目でモニタリングというものを考えていくべきなのかなと思っております。今は、そのような受けとめ方をさせていただいております。

【村木委員長】 ありがとうございます。それでは、大森委員、例えばER（エンジニアリング・レポート）の内容というか、それも含めたモニタリングという立場から、何かご発言をいただけませんかでしょうか。

【大森委員】 ずっと話を伺っていたのですが、鑑定基準の第3章各論の部分が、どうやって今回立ち上がったかという本来の理由に立ち返って考えると、証券化の不動産という、より公明性を必要とされる取引に対して鑑定基準を、より精度の高いもの、説明がつくものにしようといういきさつが多分あったと私はお聞きしていきまして、そこに私どもがつくっているエンジニアリング・レポートというのは、どうもうまく活用できそうだねと。精度を上げる意味で、これは利用しない手はないねということが、いろいろな基準、実務指針の中にも取り込まれて、結果として、それで公明性が拡大したり、精度が上がるということを期待して、今回、基準が変わったとすれば、その部分がほんとうに今回、新しく盛り込んだ第3章の部分で担保できているかということをもまずモニタリングする必要があるのではないかと。

もう一つは、少し具体的に申し上げると、基準の中だったか、実務指針の中だったか、ER作成者にヒアリングができたかどうかという項目がたしかあって、あれはかなりの部分、説明が得られないとかということが実務上は発生するはずなのですね。当面は。そういうことで、鑑定士の方は実務上、どうもそこで壁に当たっているねとか、それからERの公明性ということも同時に我々BELCAのガイドラインの改定で画策しているわけで、間接的にはその部分も、どうも何かBELCAのガイドラインというのが出たとは聞いているけれども、得られるERというのはかなりばらついているのではないかなということも実は情報の中で得られてきて、本来、第3章の部分で精度を上げるはずだった追加のメニューがうまく動いているか。それから、もっと追加のメニューが要るのではないかとかという出し入れの問題ということが議論していかなければ、私どもも、ではなぜ説明が得られなかったのかというときに、どうも契約で、こういうことが障害になっていそうだねとかという助言も差し上げられるし、我々として抱えていることでは、「指摘等」の最後の

ERの作成者が不足しているかもしれない。これは実際、そうなります。証券化不動産に鑑定士さんが全部必要ということで請求されると、おそらく必要な精度に耐えられるERが不足するはずですので、そういう部分も間接的に情報で得られています。これは清水先生がおっしゃっていたように、この枠組みの中で議論されるか、別の枠組み、省庁でいってもほかの枠組みなのかもしれないし、そういうところへ改めて情報発信して、別の取り組みの中でER作成者を育成するとかという動きのトリガーになればいいのではないかなと思っております。以上です。

【村木委員長】 ありがとうございます。もし楠委員、何かございましたら。

【楠委員】 今、大森委員がおっしゃっていただいたことで一番肝心なのは、この「指摘等」にも書かれています、私どもとしても本当に気を揉むのだらうなというのが、1のエンジニアリング・レポートの育成策、作成者が不足するということです。ここの場でも何度もご説明させて頂きましたが、エンジニアリング・レポートは、建築、設備、構造、環境と幅広い分野を網羅します。環境も、建物環境と土壌環境と区分されます。正直言って、それだけの専門的な知識を1人の人間がすべて背負って、フルメニュー、フルスペックと言われるレポートを書き上げられるかといったら難しいと存じます。インハウスなのか、アウトソーシングなのかは分かりませんが、複数の技術者が複数に多岐にわたって、かつ網羅性を持ち作成しないと、正しいレポートは完成しないという側面を持っております。従って、今回のBELCAの執筆に関しましても、かなり大勢の人数で各方面の専門家が、複数の目を通しながら、色々な見地で行いました。ですから、作成者を育てるということは我々自身の責務ですし、大事なことなのですが、非常に容易ではない。かつ、それだけの実務経験者とレポートを書けるという実務者、つまり技術的な実務者とレポートを書く技術者は、また別の機能が存在します。そういった部分が、我々としても非常に大きな重要な任務だと存じます。ER作成者自身も、基礎体力を付けるためにも、この業界で努力はしますが、他の関係者を含めて色々な方々のご指導ご支援を頂きたいと存じます。

あと、ここにも書いて頂いてるのですが、エンジニアリング・レポートでということであれば、モニタリングのチェックリストというのは、鑑定評価基準の再々議論をして頂いて今日に至っている別紙-1が、該当すると思います。但し、内容的には、濃淡がありますのと鑑定士の先生方が独自調査という形でお調べ頂く内容も入っているという事、またフェーズ1だけではなく、フェーズ2以降の調査項目というのも、この別紙1には記載されている点が、取扱いを含めて非常に重要だと存じます。なかなかフェーズ2以降の調査と

というのは、資料的には揃わないケースが多いのは、ご存じの通りですからご注意頂きたいと存じます。また、各法律によりまして、いろいろな仕組みや範囲等が違う部分もございますので、この辺の扱い方を留意して頂きたいと存じます。

あと、モニタリングの際、また同様の調査を行なう時は、資料3にも書いていただいておりますが、守秘性が重要です。ER作成者としての守秘義務と鑑定士の守秘と逆に依頼者・投資家としての守秘。いろいろな守秘義務が存在する事と情報開示の限界が有り得る部分を十分にご考慮頂きたいと存じます。最前から議論されている通り、内容をチェックしようと思っても、断片的な情報しかないのであれば、表面上だけのモニタリングにもなりかねませんし、なかなかオープンマーケットに出るまで、または公的な情報として出るまで、情報としては開示しにくいデータも、不動産の流動化で多いと存じます。その部分に関しては、十分ご配慮を頂きたいとご意見を申し上げます。

【村木委員長】      ありがとうございます。それでは、金融庁の氷見野課長、お願いします。

【氷見野金融庁監督局証券課長】      一定の基準を設けました際に、モニタリングをどういうふうにやっていくかというのは、あらゆる行政分野で似たような問題が起こり得る話だろうと思ひまして、金融庁の例えば私ども証券課の仕事でも日々悩んでいる世界の話ですので、ちょっとご参考までに、私どものほうで基準のモニタリングといった点について、どういうふうな考え方をして悩んでいるのかというのをご紹介させていただければと思います。

1つは、一方のあり方としては、もう役所がやればいいのだという考え方があり得まして、役所の場合は一応、中立であるとか、国会のコントロールのもとにあるとかという点はあるわけですが、他方、どうしても実務から距離があって、場合によって機動性が欠けて、またどうしてもとり得る手段がかなり粗いといいますか、きめ細かい措置がとれないといったようなマイナスもあろうかと思ひます。それで、金融の面でもいろいろ自主規制という仕組みを活用しているところでもあります。いろいろな業界団体・協会等で、モニタリング活動をお願いしている面もあるわけですが、その場合は、専門性ですとか、柔軟性ですとか、機動性ですとか、そういう面では非常に強みがあるわけですが、他方、やはりどうしても一種の利益相反といいますか、自分たち自身に対してのことであり、また身内に対することでもありますので、どうしてもガバナンス面で工夫が必要になるだろうということと考えております。私どもの所管の協会の場合には、業界団体機能と自主規制機能

で、それぞれ別の意思決定なり、ガバナンスの仕組みを設けて、イメージ図の真ん中に書いてあります学識経験者のような方などにも入ってもらって、モニタリング活動をやるというような仕組みをやっておりまして、おそらく、今日、ご議論の世界では、それぞれの協会の現時点でのあり方ですとか、役所のほうで持っておられるリソースですとかが私どもの場合とまた事情は違いますでしょうから、一番いい制度の設計の仕方というのは、また変わってくるのだと思いますが、やはりそうしたいろいろな主体の長所を生かして、うまく専門性、実務への近さと意思決定の 이슈、利用者の目も含めた中立性みたいなものと、どう両立させていくかというのは、いろいろな場面で課題になっている話で、おそらくこの場合も似たような面があるのかなとお話を伺って思いましたので、感想としてご参考までに申し上げます。

【村木委員長】 ありがとうございます。それでは、杉本委員、公認会計士さんの世界での、こういうモニタリングの例とか、考え方をご紹介いただけたらと思いますが、よろしく願いいたします。

【杉本委員】 会計士協会は、モニタリングと、いろいろなドキュメンテーションが非常に多いのですね。現在、金取法改正も直前に迫って、そのドキュメンテーションの多さにあえいでいる状態です。これが鑑定士協会のほうにも行くのかなと思って、こちらのほうに発言の番が回ってこないほうがいいなと思っていたのですが、やはり来てしまいました。（笑）

現状をご説明したいと思うのですが、会計士協会は、もう10年以上前から、品質管理レビューというものをやっております。この品質管理レビューというのは、会計士の会計監査の作業をピアレビューということで、業界内部でレビューをするということだったのですが、ことしの4月1日から、上場会社の監査事務所の登録制度というものが法律上、登録制度が施行されることになっておりまして、そのときの基礎になる制度ということで、法律の枠組みの中に入ってきているという状態ということなのです。この監査のピアレビューを受けている立場からいたしますと、日々刻々とレビューの密度といいますか、厳しさというのが増ってきております。ここに来て一段とレビューが厳しくなっているという状況であります。

昨年、レビューをどういう観点で見えていたかということなのですが、特に幾つかの項目が重点項目として挙げられたと思うのですが、会計監査の場合には、この20年ぐらいで、特にこの10年ぐらいでしょうか、それまでは特に国内の監査事務所の場合、やはり監査

事務所独自の方法といいますか、かなり個性的な手続をとっていったという側面があったのですが、会計事務所は合併したり、分裂したり、いろいろ繰り返しております、大きなところが4つあって、かなりそういう意味で手続が一般化、標準化しております、どこの事務所も基本的なやり方は変わりません。変わらないと考えていただいてもいいのかなと思います。

基本的には、まずワークペーパーというものを、監査の場合、つくるわけですが、このワークペーパーの基本的技術としては、数字をレファレンスするということがあるのですね。これは基本的な監査の技術で、それをやらなくてはいけないということは、どこにも書いてないのですが、必ずやっているはずで。というのは、ある数字について根拠をサポートする資料があった場合に、AのワークペーパーからBのワークペーパーへ、その数字のところに飛んで行く先のワークペーパーのナンバーを振っていかなくてはならない。それをするによって、数字が全部、関連しているということが一目にわかるようにつくらなければいけないのですね。こういうような監査の基本的技術というものはどこにも書いてあるわけではないのですが、実務の中で、世界的にこれをしていないところはないですね。こういうふうな前提に基づいてレビューが行われます。仮にレファレンスがされていなければ、数字がどこから飛んできているかわからないので、物すごい時間がかかるのですね。これをしていることによって、していない場合に比べて3分の1ぐらいの時間で済むだろうと思います。数字の照合については、そういうふうな、監査事務所業界が持っている大前提として共通しているカルチャーというものが、ある程度、既にあるというところが、ピアレビューができる前提にあるのだらうと思います。全く違うやり方をやっているところが、ピアレビューをやろうとしたって、それは難しいと思うのですね。そういう前提が既に10年前からあったのではないかと思います。

先ほどの重点項目というところですが、今さっき思い出したのですが、独立性ですとか、監査人の利害関係の話ですね。ここは非常に大きな重点項目として、毎回毎回、ここところは非常に強く審査の対象になっています。

それから次の重点項目は、監査計画をつくる段階で、どういうアプローチでつくっているのかということですね。監査業界では、リスクアプローチというものが、これをやるということで決まっております、簡単に言いますと、クライアントのリスクが高いだろうと思われるところに多くのリソースを投入するということです。そこを重点的にやるということです。どうやってリスクを分析したのか。その結果、どういうリソースの振り分

け方をしたのか。それを監査計画の段階ではっきり示さなくてはいけないのですね。それは単にやったということだけではなくて、全部、ワークペーパー上、残っていないとだめなのです。ワークペーパー上の残り方もある程度統一化していないとレビューできないですよ。そういうことが大前提なのです。

それから、個々の監査手続の中でも、特に会計上の見積もりとといいますか、判断が入るようなところについて、どういう検証をしたのかというところを重点的に見られるということなのです。

それから、その後、できてきた監査の結果について、会計事務所の中での審査体制がきちりとられているのかどうか。審査をしている人と監査の実行をした人のファイヤーウォールとといいますか、役割分担がきちりとできているかとか、そういうことですね。それから、担当パートのローテーション、これも先ほどの利害関係独立性のところにも響くのですが、こういうようなところが重点審査項目となって、毎年毎年、この項目について新しい項目が出てきています。それから、さらにそこで問題があるというときには、結果的にどういうふうにフォローアップしたのかということも文書で出さなくてはならないという手続になっております。

会計士の場合には、さらに、これはピアレビューなのですが、これとは別に証券監視委員会の検査ですとか、会計士審査委員会、こちらのほうのピアレビューに対するコメント、注文というものがまた別途ありますので、そういう意味では三重、四重ぐらいの——社内の検査がそもそも最近では相当厳しいです——検査があつて、実際に現場で働いている方の感覚からすると、実際の仕事の半分ぐらいは、この検査ですとか、審査とか、そういうものの対応に追われているというような感覚を今は持っている。というのは、今は検査体制が非常に厳しくなってきた、ちょうどその変曲点にあるので、これからは審査に対する対応というもののウェイトは若干減るのではないかなと私は予想しているのですが、現在のイメージとしては半分ぐらい、実質的なコアな仕事以外のアディショナルな、レビューアーに対する対応で追われているという感覚を持っている方が多いのかなと。そんなような気がしております。

ですから、ここまでのことをやることになるのかどうなのかということはあると思いますし、そもそもピアレビューをするのであれば、ピアレビューをする前提としての、例えば鑑定士さんが現地審査に行きましたと。杭が4本あるべきところを3本しか見つかりませんでしたと。それがワークペーパーみたいなドキュメンテーションに残っていないと、

レビューできないですね。そうじゃないと一回一回呼んできて、やったの？ やったの？ と聞かなくてはいけないから、莫大な時間がかかりますよね。そういうような前提となるようなドキュメンテーションのところからまずつくらないと、レビューといっても大変なのではないかなという感じは私はします。

**【村木委員長】** ありがとうございます。鑑定協会にも非常に大きな示唆を含むようなご発言でしたが、今の点について何かご意見がある方はおられるでしょうか。横田さん、いかがですか。

**【横田委員】** 今のお話は、ほんとうにすごく考えるためになった話かと思っています。それと私は、今の杉本先生のお話とは違うのですが、今回、モニタリングについて、もう一つ加えておく必要があるのかなというのが、最近、ご案内のとおり、日本の不動産を入れたオーストラリアの上場LPITとかが登場してきていまして、今、議論のほとんどが国内の個人投資家の保護というのは、かなり皆さん、フォーカスされていると思うのですが、今後、日本の不動産を入れたものが諸外国で多分、上場してくるようなケースも多くなってきます。当然ながら、日本での不動産の評価は日本の不動産鑑定評価基準に基づいてされるわけですが、それを見る主体が諸外国の個人の投資家というところまで広がっていく可能性がございますので、このモニタリングにおいては、単なる今やられているものがきちんとなされているかどうかというチェックと同時に、この証券化マーケットは非常に大きく動いておりますので、そのあたりについても広がっていく範囲についてもモニタリングしていく必要があるのではないかなというのが感じているところであります。

**【村木委員長】** ありがとうございます。はい、奥田先生。

**【奥田委員】** いろいろご意見をいただいて、モニタリングの趣旨とか目的がクリアになってきたかと思うのですが、鑑定士サイドから言うと、証券化基準というものができましたので、これに従ってやろうということで、皆さん、動き始めると思うんですね。一方で、モニタリングで何を指摘されるかということが、例えば鑑定評価基準に従って自分がやっているつもりであっても、そうではないところで指摘される可能性があって、どこまでやればいいのかということを含めてなのですが、非常に心配なのです。どういう観点で、どのポイントを指摘されるのか。例えば公認会計士協会さんのように、明確にこことここというようなものがあれば、それに従うのでしようが、例えば一定レベルがない中で、試行錯誤でやっていこうとすると、どこまでやっていいのかというところが非常に不明確で、

多分、実務担当者としては怖くて出せないという気分になってしまうのではないかと  
のが危惧されるわけなのです。例えば、どこのポイントを、どういう観点でモニタリング  
されるのかということ事前に公表していただくことが必要ではないのかなと強く感  
じます。

**【廣田委員】** よろしいですか。今のお話にもかなり関係するところなのですが、我々  
鑑定士としては、先ほどの大森委員とか、楠委員のお話にあったように、ERが前提とな  
る話で、この証券化の基準が動いていると。一方では、さっきも少し話がありましたが、  
では、ERがなかったら鑑定評価ができないのかというような根本的な話があつて、それ  
はERがなくとも鑑定はしていると。どうも、一般の方がこの話を聞くと、どちらかとい  
うとERの方はぶれがないようなものという前提で、それが所与の条件みたいな形で鑑定  
のほうだけをチェックすればいいみたいな、そういった雰囲気というか、そういうところ  
もあるのですが、冷静に考えてみれば、BELCAさんの新しいガイドラインも、これから  
やっとな出てくるということで、我々もそうですが、BELCAさんの会員企業さんを含めて、  
それ以外の方、先ほど大森さんの話だと、受け手が少ないということもありますので、ま  
すますそちらの方も新規参入をしてくるということなので、モニタリングの大まかな仕組  
みというか、目的みたいなものから、こうしたほうが良いという議論は一方で進めなけれ  
ばいけないでしょうが、鑑定のほうも、これからの周知期間も含めて、どうなっていくか  
ということもありますが、その大きなテクニカルな評価をする前提となるERさんのほう  
も、むしろまたここから新しい局面に入っていくということなので、あまり詰めた話と  
いうのが私の感じではできないのかなとか、ある一定期間、たたないとできないの  
かなど。今、奥田委員から、何をどこまでというのは、鑑定サイドもそうなのですが、ER  
サイドがどの程度のものが果たしてどういう形で出てくるのかというのが具体的に見えて  
こない、あまり実のある議論ができないとか、そういった気が非常に強くしました  
ので、その点についてもお考えいただければと思います。

**【村木委員長】** ありがとうございます。山下委員、どうぞ。

**【山下委員】** モニタリングの視点という場合に、今、杉本委員のほうからお話があつ  
たように、鑑定の場合は鑑定評価について、そのプロセスをレビューして、きちんとそ  
れをチェックするのかという視点が一つあるのかもしれませんが、それよりもむしろ私は、  
今回つくった基準で定めたいろいろな手続、手順についてのルールがきちんとワークして  
いるかどうかということをもっとチェックするという意味合いのほうが、とりあえずは、

そういったものでいいのではないかと私は思っておりまして、個々の鑑定がきちんとできているかというのが、プロセスも含めてきちんと第三者にとってわかりやすいものになっているということに越したことはないと思いますが、とりあえず、このモニタリングの視点というのは、ルールがきちんとワークしているかどうかと。ワークしていない場合、何が問題で、何を変えたらいいのかと。そういったところの検討に焦点を絞るべきではないかなと思います。

【村木委員長】 ありがとうございます。ほかにございますか。

【横田委員】 そもそも論で大変恐縮なのですが、モニタリングの開始を7月1日以降していくと書かれているのですが、具体的には、今、いろいろ議論があった内容をモニタリングするためには、何か鑑定評価書なり、何らかの情報をこのモニタリングする組織が入手しなければいけないと思うのですが、それはどういうアプローチで。何となく世の中で言われることをつまんでいくのか、何か組織的に、結論を言えば鑑定評価書がすべて提示されていくのか。そのあたりのイメージがわからないのですが。

【村木委員長】 はい。北本課長。

【北本地価調査課長】 今の点も含めて、おそらくどういうふうにモニタリングするかということかと思っておりますので、今日、いただきました議論を踏まえて検討を進めていければと思います。

【巻島委員】 先週、アメリカのAIの教育の担当の人が日本に来ていまして、日本は、今、証券化不動産の評価基準の見直しをやっているのだというお話をしましたら、アメリカも80年代の後半に、非常に不動産価格が上って、その後、破裂しちゃったわけですが、そのときに、依頼者と不動産鑑定士で密な話し合いというか、割引率もDCF法では年々変えることができるわけなので、景気変動のシナリオを立てて、高額な鑑定評価額を追求して、それによってローンの金額をいっぱい融資してもらおうとか、そういうことが行われたとのことでした。現在は、鑑定士があまり依頼者側の事情を聞かないで、マーケットバリュを評価する。依頼者の話をいろいろ聞いていくと、インベストメントバリュに近くなっていってしまうわけですね。なので、マーケットバリュを出すということで、インベストメントバリュに一定の距離を置くということで整理されているのだというお話をお聞きしました。今回の基準、実務指針というのは、どちらかという依頼者の話をいろいろ聞いても、こういうふうに鑑定プロセスを実施すれば正しいやり方ですよというのを定めた、そのようにも見ることはできないのではないかと思います。ということで、モ

モニタリングをきちんと行う必要がある。特に、モニタリングの対象という意味では、依頼者が熱心で鑑定士との距離が近くなりがちなもの、つまり、売り手と買い手が利害関係人の場合を優先すべきだと思います。今回の作業は、利益相反の回避をある意味主眼に始められたと思います。そういうものを中心に、鑑定評価がきちんと正しい手順で行われているかを見るべきではないかなと思います。そうではないものは、ある程度、ナーバスにならなくてもいいのではないかなと思います。本来すべて、ちゃんとやるべきなのでしょうが、運用者は運用者で、自分の見識で物件の品質と市場の状況を把握して、有利不利をプラス・マイナスして、自分で投資価格を出すのでしょから、状況的に心配がないものは少し扱いが変わっていいのだらうなという気がします。依頼者からハードなネゴがあるような鑑定が仮にあるとすると、それは非常に危険です。しかし、大部分の鑑定はそんなことはないだらうし、マーケットバリューの鑑定に徹していただければ、それはモニタリングの密度が少し薄くてもいいのだらうなという気がいたします。

**【村木委員長】** ありがとうございます。今の点でもご発言をいただいて結構ですが、どなたかありませんでしょうか。

時間はあと20分ぐらいございます。新たなご意見がなければ、最後に清水先生に、今度、ワーキンググループの座長になっていただけるということなのでおねがいます。金融庁の立場とか、会計士協会の立場とか、そういう業界でのモニタリングのあり方というものをいろいろなお話をいただきましたが、今までのお話を聞いていただいて、今後のワーキンググループで、どのような方向で検討されるか、お考えが今もしおありでしたら、ご発言いただきたいのですが。

**【清水委員】** まだ国交省さんともよく話していないものですから、十分わかっていないのですが、今、お話を聞いていまして直感的に感じましたのが、特に今の巻島先生からのご意見というのは非常に参考になりまして、やはり資源が非常に少ない中で実施していく必要があるということです。何かをモニタリングしていくといいましても、世の中全体のすべての鑑定を見るといいましても、それをできるだけの体制はつくることできないと思いますので、どこかに資源を集中する必要があるのだらうと思います。どういうところを中心にモニタリングしていくことによって、市場が健全になっていくのかというところをもう一度、冒頭に整理をした上で、集中的に議論する範囲を明確にしていく必要があるということをおまづ一つ感じました。

もう一つ、多くの先生方からいただいたのが、鑑定業界の実情というようなことでした。

なかなかこの基準が浸透するまでには時間がかかるのだというようなことで、時間軸上で考えていかななくてはならないと。そういう意味で一つ、鑑定協会の事情というのものもあるかと思えますし、しかし一方で、横田先生からもお話がありましたように、市場が常にドラスティックに動いておりますので、市場が動いていく速度に鑑定業界の速度がついてこれないからといって、そこを待っているという余裕はもう市場はないと思えますので、市場の速度を見据えながら議論していく必要がある。そもそもの目的がマーケットの健全な成長というところにありますから、鑑定士さんの事情は十分理解しつつも、市場の事情を優先して検討していくということが重要ではないかというようなことを感じました。

そういう意味で、杉本先生からお話をいただきました、そもそも、こういうモニタリングをしていくためのそもそものインフラがないのではないかとというようなところもありますので、そのインフラづくりそのものも、このモニタリング委員会の非常に大きな役割ではないかと。それは例えば情報コードの統一が第一歩かもしれません。また、もしかしたら、データベースというものがインフラになってくるのかもしれない。その辺をきちんと議論した上で、どういうインフラを整備することによって、限られた資源の中で、効果的にモニタリングをして、健全なマーケットをつくっていくことができるのかというようなところを考えていかなければいけないと思えますので、論点が大きく3つぐらい、初めの段階でありまして、その後、個別具体的な事例をもってモニタリングすべき項目なり、範囲なりを決めていき、そしてそのルールをきちんとつくって、奥田先生からもお話がありましたように、そのルールがきちんと開示できるようなレベル、またはある意味では開示しないことによっても、市場が健全化になるケースもあるかと思えますので、その辺は微妙なバランスが必要になってくるかと思えますので、その辺なんかも見据えながら、最終的な取りまとめを、限られた時間ではありますが、いろいろな方々のご協力をいただきながら、できればなという感想でございます。

**【村木委員長】** ありがとうございます。まとめていただきまして、どうもありがとうございます。

今のご意見で、一応、委員の方々には全員、ご発言をいただいたのですが、言い残した点とか、いろいろありましたら、まだお時間がありますので。

**【野口委員】** よろしいですか。私が一番心配しているのは、説明責任のところ、実務指針なんかできて、この中で記載例なんか書いてありますので、この記載例の言葉さえ書いてあれば、もういいみたいな。そういう形になってほしくないなど。先ほど、言

葉とか、形式だけで終わらないでほしいと言ったのは、そういう意味です。鑑定士の中には、それで済むと思っている人たちもいるような気がしていますので、実質的にちゃんと説明責任を果たすということが大事ななと思っておりますので、よろしく願いいたします。

【清水委員】 それも前回の議論で申し上げたのですが、これが免罪符になってしまうのが私も非常に怖いと思っております、これだけやっていけばいいという必要最低限のレベルをこれで示しているのではないということ、きちんと示していかななくては行けないと思いますし、その辺はまた研修なんかでもやっていただけるということでございましたので、その辺なんかも気をつけていかなければいけないという気はしております。

【村木委員長】 ありがとうございます。ほかにございませんか。

それでは、時間も最後に近づいてきましたので、進行を事務局にお返ししたいと思います。

【北本地価調査課長】 どうもありがとうございました。本日は、まず初めに、基準案につきましてご審議いただきまして、取りまとめていただきまして、ほんとうにありがとうございました。まことに感謝しているところでございます。明日、不動産鑑定評価部会を予定してございまして、そちらのほうで本委員会でおまとめいただきました案をご報告いただく予定でございます。明日の部会でご了承をいただければ、年度内に決定し、7月から施行ということで考えてございます。

それから、モニタリング等につきましては、本日、いろいろ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、清水委員を主査としますワーキングのほうで、いろいろ案をつくっていただきまして、本委員会も5月下旬ごろを目途に開催いたしまして、そのあたりのご検討をいただくとともに、施行に向けたさまざまな検証を含めた対応状況についてもご報告できるのかなと思っております。

それから、最後にご報告といたしますか、ご紹介でございますが、山下委員がご都合によりまして、委員は今年度限りということでございます。山下委員におかれましては、基準の理論面、実務面にわたりまして幅広くご指導を承りました。ほんとうにありがとうございました。

それでは、先ほども申し上げましたように、次回の委員会でございますが、5月下旬ごろを予定してございます。また日程等につきましては、事務局のほうで調整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。

— 了 —