

国土審議会 土地政策分科会 不動産鑑定評価部会

第1回不動産鑑定評価制度見直し検討小委員会

平成20年9月24日（水）

【北本地価調査課長】 それでは、定刻でございますので、ただいまから第1回不動産鑑定評価制度見直し検討小委員会を開催させていただきたいと思っております。

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。どうぞよろしくお願い申し上げます。

本日は第1回の小委員会ということでございますので、簡単なあいさつと、事務局側の考え方といたしますか、このようなことを二、三分お話しさせていただければと思っております。

まず、皆様方、大変お忙しい中、今回の小委員会の委員をご快諾いただきまして、まことにありがとうございます。また、本日、お忙しい中、全員ご出席いただきまして、厚く御礼申し上げます。

去る7月28日に不動産鑑定評価部会が開催されました。その中で、この小委員会が設置されたわけでございますけれども、その際の検討事項が4つございました。また後ほど事務局、うちの企画専門官のほうから詳しく説明があると思っておりますけれども、一つは鑑定評価の質の向上、それから、適正な鑑定コンサルティングの促進、鑑定業務等の依頼者等の保護、不動産市場の情報インフラ整備という4つの課題が議論されたわけでございます。

これらを基本的に受けて、この小委員会でもご議論いただくことになるわけでございますけれども、その背景としましては、よく言われておりますように、不動産証券化の進展ですとか、あるいは会計基準のグローバル化といったことも当然あるわけでございますけれども、2つつけ加えさせていただくとすれば、一つは、いわゆる消費者保護と申しますか、最近では事故米の話もあり、消費者庁もできる話のようですので、そういう消費者目線での行政というのは、やはり引き続き大きな柱になるだろうということが一つです。

それからもう一つは、やはり有資格者といいますが、鑑定士もそうですけれども、ほかの建築士の姉齒事件も大分過去の話のようになりましたけれども、実は鑑定士の世界でも、あれほど大きな事案はございませんが、つい最近も文書注意という行政指導をしたということもあるわけでございます。決して対岸の火事というわけにはいかないのではないのかと思っておりますのでございます。

このようなことから、今回ご議論をいただきまして、基準の改正なり、基準に準ずるものの策定といったこと、それから、加えまして、いろいろ政治情勢あるかと思っておりますが、不動産鑑定評価法の改正も視野に入れながら、私どもとしては議論させていただきたいと考えておるところでございます。また、法律で措置できない、あるいは措置するまでもなく実効的に、こういうやり方があるんじゃないかといったことも、スピード感から考えますと、そういったことも検討させていただきたいと考えておるところでございます。

ということでございますので、ぜひ皆様方にはしっかりご審議いただきたいと思ひまして、私からの冒頭のお願いということでございます。

それでは、あいさつはこのぐらいにさせていただきます、第1回ということでございますので、本小委員会に所属いたします委員の方々につきまして、50音順で紹介させていただきますと思います。

奥田かつ枝委員でございます。

【奥田委員】 奥田でございます。よろしくお願いいたします。

【北本地価調査課長】 木嶋洋子委員でございます。

【木嶋委員】 木嶋と申します。よろしくお願いいたします。

【北本地価調査課長】 熊倉隆治委員でございます。

【熊倉委員】 熊倉でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

【北本地価調査課長】 中山善夫委員でございます。

【中山委員】 中山でございます。よろしくお願いいたします。

【北本地価調査課長】 原田昌平委員でございます。

【原田委員】 原田でございます。よろしくお願いいたします。

【北本地価調査課長】 廣田裕二委員でございます。

【廣田委員】 廣田でございます。よろしくお願いいたします。

【北本地価調査課長】 村木信爾委員でございます。

【村木委員】 村木でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【北本地価調査課長】 横田雅之委員でございます。

【横田委員】 横田でございます。よろしくお願いいたします。

【北本地価調査課長】 委員の皆様方におかれましては、今後の本小委員会の運営につきましてご協力を賜りますよう、改めてお願い申し上げます。

次に、国土交通省からの出席者につきまして、ご紹介させていただきます。

まず中央のテーブルからでございますが、町田総務課長でございます。

【町田総務課長】 どうも、総務課長の町田でございます。よろしくお願いいたします。

【北本地価調査課長】 大野土地政策課長でございます。

【大野土地政策課長】 大野でございます。よろしくお願いいたします。

【北本地価調査課長】 麦島土地市場課長でございます。

【麦島土地市場課長】 よろしくどうぞお願いいたします。

【北本地価調査課長】 それから、石川不動産投資市場整備室長でございます。

【石川不動産投資市場整備室長】 石川でございます。よろしくお願いいたします。

【北本地価調査課長】 安邊鑑定評価指導室長でございます。

【安邊鑑定評価指導室長】 安邊でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

【北本地価調査課長】 それから、御手洗企画専門官でございます。

【御手洗企画専門官】 御手洗でございます。よろしくお願いいたします。

【北本地価調査課長】 それから、後方のテーブルでございますが、岩城地価公示室長でございます。

【岩城地価公示室長】 岩城でございます。よろしくお願いいたします。

【北本地価調査課長】 北村土地企画調整室長でございます。

【北村土地企画調整室長】 北村でございます。よろしくお願いいたします。

【北本地価調査課長】 増田総務課企画官でございます。

【増田総務課企画官】 増田でございます。よろしくお願いいたします。

【北本地価調査課長】 以上でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、続きましてお手元の資料の確認でございますけれども、上から順に、議事次第、座席表、それから配付資料一覧、その後、資料の1から5、それから参考資料の1から5ということで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、事務局のほうに仰せつけいただければと思います。会議の途中でも結構でございますので、よろしくお願いいたします。

また、お手元のほうに、事務的なペーパーでございますけれども、旅費請求に必要な確認資料を置かせていただいております。お帰りの際に必要事項をご記入いただきまして、ご提出いただきますようお願いいたします。

それから、新たに国土審議会の専門委員にご就任いただきました皆様方の卓上には、クリアファイルに入れた辞令を置かせていただいております。大変略式で申しわけございませんけれども、該当します委員の皆様方につきましては、恐縮ですが、お受け取りいただきまして、お持ち帰りいただきたいと思っております。

それでは、本小委員会の委員長の互選に移らせていただきたいと思っております。委員長は互選することになってございまして、委員長席も向こうにちょっと設けさせていただいてるんですけれども、どなたか委員長にふさわしいと思われる方のご推薦はございますでしょうか。

【村木委員】 熊倉委員は、いかがでしょうか。

【北本地価調査課長】 今、熊倉委員はいかがかということでございますが、皆様いかがでございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【北本地価調査課長】 よろしいでしょうか。それでは、熊倉委員に本小委員会の委員長をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

大変恐縮ですが、席の移動をお願いいたします。

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。熊倉委員長、どうぞよろしくお願いいたします。

【熊倉委員長】 委員長を任せられました熊倉でございます。よろしくお願いいたします。今、不動産市場は大変厳しい中だと思いますけれども、こういう形で、こういうときこそ、逆に新しい展開というものを提案できることは大変重要だと思っておりますので、ぜ

ひ皆様のご協力をいただき、よろしくお願い申し上げます。

それでは、議事に入ります前に、議事の公開について報告したいと思います。本委員会の議事でございますが、ほかの国土審議会の小委員会の取り扱いと同様に、会議につきましては、冒頭、頭撮りオーケー、それから傍聴不可ということで、後日、議事録を公開するというようにさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願い申し上げます。

それでは、議事に移りたいと思っております。初めに資料1に基づいて小委員会の趣旨を事務局のほうからご説明いただいた後、資料2と3に基づいて、検討課題、それから不動産鑑定業の実態調査の結果ということについてご議論いただければと思います。

それでは、事務局からご説明をお願いします。

【御手洗企画専門官】 御手洗でございます。それでは、ご説明させていただきます。

まず、一番最初に資料1でございますけれども、不動産鑑定制度見直し小委員会の設置要綱がございます。この資料1自体は、基本的には先日の不動産鑑定部会のほうで提出させていただいた資料でございます。1枚目が要綱ということで基本的なことが書いてございまして、2枚目に検討事項とスケジュールがございますが、こちらについては後ほど詳しく資料を説明させていただきたいと思っております。それから、3枚目にメンバー表がございます。4枚目に位置づけがございます。

位置づけだけご紹介させていただきますと、国土審議会というものが国土交通省の中に設置されている審議会の一つでございますけれども、その中に土地政策分科会というものがございまして、さらに鑑定部会というものがございまして、これが去る7月に、この小委員会の設置を決めたということでございまして、不動産鑑定部会の下に本小委員会が設置されているという形になります。

それでは早速、資料2、それから参考資料1のこの2つで検討課題をご説明させていただこうと思っております。

まず最初に参考資料1でございますけれども、こちらが去る7月に、こちらの小委員会の親に当たります不動産鑑定部会で、今年度の検討事項ということでご議論されたものでございます。

参考資料のページを1ページめくっていただきまして2ページでございますけれども、2ページが全体の話でございます。環境変化、それから今年度の検討の課題ということで、先ほど課長から話がありました4つ、鑑定評価の質の向上、それから適正な鑑定コンサルティングの促進、そして不動産鑑定業務等の依頼者等の保護、それから不動産市場のインフラ整備という、この4つについて特に今年度、議論をしようということで、部会のほうから、この小委員会のほうに議事がおりに来たということになります。そして、3番で今年度の課題の検討方法ということで、実態調査をしましょうということと、それから、この小委員会のほうで検討しようということで決まったということでございます。

それから、めくっていただきまして4ページでございますけれども、鑑定評価をめぐる環境の変化でございます。皆様ご案内のことと思っておりますけれども、証券化不動産が拡大い

たしますと同時に多様化しております。その結果、鑑定評価の依頼者、それから利用者ともに増加ないしは多様化しているという状況でございます。

それから、5ページをめくっていただきまして、海外からの日本への不動産投資が拡大したり、会計基準がグローバル化したりというようなことも鑑定評価をめぐる大きな背景としてございます。

それから6ページ、あと地域内の地価の動向が二極化したり、あるいは不動産の選別化が進んだりというようなこと、あるいは、先日発表させていただきました都道府県地価調査にもありましたように、不動産の地価の動向が、地価が上昇したり下落したりというのが地域、場所によっても違いますし、あるいは、その変化のスピードも非常に速くなってきているということがあろうかと思えます。

このようなことで、今年度の検討課題というのが7ページになるわけございまして、めくっていただきますと、8ページのところに、先ほど申し上げました4つの検討課題がございます。この4つの検討課題につきまして、この部会の議論等も踏まえまして改めて今回、議論させていただくための資料として整理をし直したのが資料2のほうでございます。以下は資料2のほうでご説明させていただければと思っております。

こちらの資料2でございます。恐縮です。本体資料のほうでございます。資料2、縦長のワードの資料でございますけれども、こちらでございます。資料2のほうに移らせていただきます。

これが鑑定評価制度見直し検討小委員会の検討課題ということでございまして、環境変化につきましては、今ご説明させていただきました。

そして、2番目の課題といたしまして、まず鑑定評価の質の向上でございます。

具体的には、1番にありますように、鑑定評価をめぐる環境の変化に対応して鑑定評価の質の確保をするということが一つ課題かと思えます。方向性といたしまして、例えば鑑定士の知識技能の習得など恒常的な資質向上対策、例えば、定期的な研修の受講、研修の内容ですとか、義務的な受講とするかどうかですとか、その場合の対象者の範囲ですとか、そういったことについて検討するべきではないかというようなこと。

それから、2つ目として、実効性の高い監督、モニタリングということで、やはり先ほどの環境変化に対応して、例えば鑑定士や鑑定業者に対して行政が具体的な取り組みを促す措置など、さらに実効性の高い監督あるいは処分制度のあり方について検討すべきではないかというようなことを掲げさせていただいております。

それから3番目、一部で他の不動産鑑定業者ですとか鑑定士の間で分業が行われているという現状がございますけれども、その中で分業ルールが必要かどうかということでございます。具体的には、方向性といたしまして、依頼者に対する責任の所在ですとか、分業している鑑定業者あるいは鑑定士間の責任分担を明確にするため、専任制の関係あるいは業務の効率的、効果的实施という観点に留意しつつ、例えば、依頼者への説明、あるいは鑑定評価書上の記載、鑑定業者または鑑定士間の契約、一括再委託のあり方、あるいは

地域に精通した鑑定士の活用などについて検討すべきではないかということでございます。

それから、次に他の専門家との連携でございまして、2ページになりますけれども、現在、複雑な建築物などについてエンジニアリング・レポートを使用しているということでございますけれども、エンジニアリング・レポートの客観的な信頼性が必ずしも明確になっていないという中で、鑑定士と建築士等の専門家との責任範囲が不明確ではないかということがございまして、このような専門家のアウトプットを適正に活用する仕組みなど、他の専門家との連携を図るための仕組みの構築について検討すべきではないかというようなことでございます。

それから2つ目といたしまして、現在の鑑定評価基準によらない価格調査等業務の適正な促進でございます。現在の不動産鑑定評価基準によらない価格調査等のニーズは増大しているにもかかわらず、鑑定士の行う価格調査等の目的とか内容あるいは手法というのは千差万別でございまして、鑑定士の知識や専門性を生かした価格調査等を依頼者が安心して依頼できるという環境整備が必要ではないかということございまして、具体的には、不動産鑑定士の名をもって行う現在の鑑定評価基準によらない価格調査、すなわち簡易な価格調査などについて一定の信頼性を確保するためのルールの整備について検討すべきではないかということでございます。

実はこの点につきましては、本日、議題を大きく2つに分けてございまして、議題2のほうでさらに詳しく議論させていただこうと思っております、後ほど時間を区切ってご説明させていただこうと思っておりますので、これについては、そちらのほうでご議論いただければと思っております。

それから、次、3番目、不動産鑑定業務等の依頼者保護につきましてでございますけれども、まず業者と依頼者の関係のルール化でございます。先ほどの環境の変化などによって鑑定評価の依頼者の範囲が広がっているにもかかわらず、依頼者に対する説明などの依頼者保護のルールに不備があるのかどうかというような課題、問題意識を持ってございまして、このために、例えば重要な事項の説明のルール化ですとか、書面交付のルール化ですとか、あるいは事後救済について検討すべきではないかということでございます。

そして、2番目でございますけれども、業者あるいは鑑定士の実績に関する情報です。やはり利用者あるいは依頼者の範囲が広がっているわけでございますけれども、このような中で依頼者が適切に鑑定士や鑑定業者を選択できたり、あるいは利用者が鑑定士や鑑定業者の信頼性を判断することができるような環境づくりが必要ではないかということございまして、そのための仕組みづくり、あるいは、その場合の開示すべき情報の内容ですとか、その方法ですとか、そういったことについて検討すべきではないかということでございます。

それから、3ページに入りまして、利用者あるいは投資家等の保護でございますけれども、鑑定評価の実質的な利用者である依頼者の背後にいる投資家についても、保護が必要ではないかということでございます。具体的には、依頼者と、それから鑑定業者、鑑定士

との間で、利用者から疑念を抱かれることなく、客観性が確保された適正な鑑定評価が行われるような環境整備のための措置を検討すべきではないかということをございまして、例えば、具体的には今、鑑定評価書で依頼者等の利害関係を記入することになってございますけれども、それをさらに一歩進めるような措置が必要なかどうかですとか、あるいは、依頼者との関係で、長いこと同じ依頼者から依頼を受ける仕組みというのがどうなのかというような話。あるいは、1人の鑑定士の方がずっと鑑定をし続けるということがほんとうにいいのかどうか、複数の方が関与するような仕組みが必要なのではないかとすとか、あるいは、逆に1人の方、ある鑑定士ないしは鑑定業者が受けるんですけども、それを一括で丸投げするということがどうなのかというようなこと。その場合に、もし検討するとしても、それをどのような範囲で制限なりをしていくかというようなことあたりが議題になるのではないかと思いますけれども、そういったことかと思えます。

それから、4番といたしまして、投資家に対する鑑定士の責任範囲の明確化、投資家などの救済ということで、誤った鑑定評価がもし万が一、行われてしまった場合に、鑑定士が投資家等にどこまで直接、間接的に責任を負うのかというようなことあたりでございます。

それから、4番目として、不動産市場の情報インフラの整備でございますけれども、課題といたしまして、鑑定評価の質の向上。具体的には、鑑定士が鑑定評価に活用する情報とかの質が向上すべきではないか。逆に言えば、必ずしも今、証券化等を中心に不動産鑑定士が十分な情報を持っているのかどうかという問題意識。それから、もう少し大きな市場の話で言えば、我が国の不動産投資市場は今ちょっと状況があまりよろしくないということもありますので、それをさらに活性化すべきではないかというようなこと。あるいは、不動産市場の透明性、信頼性の向上といったような問題意識でございます。

その中で、不動産の収益とか管理等に関する情報の収集や発信というのを、さらに我が国として強化していくべきではないかという発想。その中で、投資家や事業者に対しての情報の発信というものだけではなく、不動産鑑定の質の向上、あるいは行政による適正な鑑定評価モニタリングという観点からも検討すべきではないかというようなこと。そのような場合に、データベースの構築に必要な情報が、事業者あるいはオーナーの方のほかに鑑定士からも収集することができないかというようなことでございます。

今の話につきましては、実は参考資料のほうでもう一つ、ご説明は省略させていただきますが、参考資料2というものがございまして、こちらがやはり鑑定評価部会で配付された資料でございますが、この中で、もう少し参考になるようなデータ等をつけてございます。

それから、参考資料3というものもございまして、こちらが不動産鑑定評価部会、先ほど申し上げました7月28日に発言されたものの主な意見でございまして、こちらの親委員会のほうの意見も踏まえまして、今の検討事項を作成させていただいております。

それから、資料3でございますけれども、不動産鑑定業の実態に関する調査、これにつ

いても、少しお時間をいただいて、ご報告をさせていただこうと思います。

資料3でございますけれども、基本的には4つのパートに分かれています。Ⅱにありますように、依頼者との間の手続の実態。それから、Ⅲにあります、依頼者とのトラブルあるいは紛争などがどうなっているか。それから、4番目として、受注がどうなっているか、それから、あと再委託の状況。それから、5つ目として、不動産鑑定士の名称を用いて行う鑑定評価以外の賃料あるいは価格などの調査の実態についてでございます。

このうち4番目につきましては、後半の議題と関連いたしますので、後半のほうでご説明させていただこうと思いますので、ⅡからⅣについてお話しさせていただきたいと思えます。

中身に入ります前に、一番下でございますけれども、この実態調査は不動産鑑定協会さんのご協力をいただきまして協会からご依頼をいただいたものでございまして、今年の8月から9月までの間で3,093業者を対象にいたしまして、回答は413業者から得られているという状況でございます。

めくっていただきますと、1ページは省略いたしまして、2ページ。まず、依頼者との間の手続でございますけれども、受注前に概算評価を行って、概算評価を依頼者に伝えているかどうかということでございますけれども、6割ぐらいの業者がそれを伝えているということ。その下のほうに行きますと、概算評価を要求される内容として、依頼主の予算の確保ですとか、あるいは報酬の見積もりのためというものが多くなってございます。

それから、次のページ、3ページをめくっていただきまして、概算評価についての問題点でございますけれども、やはり正式鑑定評価以上に差が生じる場合がある。それから、概算評価がひとり歩きする、縛られるというような問題点があります。

すいません、ちょっとご紹介をし忘れましたが、今の例えば3ページのところで「○」と「・」がございます。あるいは4ページの下のほうで「◎」がございますが、この「◎」は多数意見でございまして、「○」は多数意見ではありませんけれども、複数の方がおっしゃっているもの、「・」といたしましては、あまり多数の方がおっしゃっているわけではありませんが、少数意見ですけれども目立つものというのを挙げさせていただいております。

それから、4ページに入りまして、報酬見積もりですけれども、見積書を提出するか提出しないかというのは大体半々ぐらいという状況になってございます。

それから、すいません、時間がないのでざざっといきますけれども、5ページ、契約締結時に契約書ということは実は少なく、依頼書を受領している場合、それから依頼書も契約書も受領していない場合というのがそれぞれあるということでございまして、依頼書も契約書も受領しない場合には、やはり信頼関係が依頼者との間にあるので口頭のみであるという場合が多くなってございます。

それから6ページ、依頼者に対する契約締結前の説明でございますけれども、書面と口頭を合わせますと、4分の3ぐらいの事業者の方が何らかの形で説明をしているという状況でございます。

それから、次、7ページに入りますけれども、納品までに行う鑑定評価の経過報告でございます。真ん中、2つ目でございますけれども、経過報告をドラフトを提出して行ったことがあるかという質問につきましては、68%ぐらいの業者の方が「ある」と答えております。

一番下はそれについての問題点でございますけれども、2つ目にありますように、鑑定士の社会的独立性や中立性について、依頼者が十分に理解していないケースがあって、不当な圧力を受け、依頼を謝絶したケースがあるというようなご意見が聞かれました。

それから、次、8ページでございますけれども、鑑定評価書の内容の説明については、「行っている場合がほとんどである。」と「行っている場合が多い。」と合わせますと、7割ぐらいの方が説明を行っているということになります。

それから、9ページでございますけれども、次はトラブル、それから紛争等の実態に入ります。まず、依頼を謝絶したケースというのは、71.2%の方が「ある」と。依頼を謝絶した理由といたしまして、依頼者側に希望価格がある場合というのがあります。もちろん、ほかに条件ですとか、資料が収集できない、あるいはスケジュールが合わないという場合も当然でございますけれども、このような状況になっております。

それから、10ページでございますけれども、鑑定評価でまず受注した後に鑑定評価以外の価格・賃料調査へ変更したという方は、それほど多くないのかもしれませんが、79業者、20%ぐらいで「ある」ということでございまして、理由としては、不動産鑑定評価基準にのっとった鑑定評価の適用ができなかったという場合が多数意見で、そのほかに報酬の問題、それから最有効使用と異なる使用方法を前提とした場合、それから、依頼内容とか報酬からしての関係というようなことでございます。

それから、飛ばさせていただきますして11ページでございますけれども、逆に鑑定評価以外の価格・賃料調査で受注した後に鑑定評価に変更になった場合、これも16%程度でございますけれども、「ある」ということでございまして、理由としてやはり、依頼目的からして鑑定評価による発行が望ましいと判断されるケースというのが多数意見として見られました。

それから次に、12ページでございますけれども、鑑定評価業務を受注後、何らかの理由で解除になったケースというのは、43%の方が「ある」とお答えになっております。その理由といたしまして、もちろん案件自体が途中で中止になったというのもありますけれども、鑑定評価額が依頼者の希望価格と乖離していたというようなものも多数意見として見られました。

それから、次、13ページでございます。トラブル、紛争ですけれども、これについて、どのような紛争が多いかということを上から2つ目の棒グラフで見ると、ばらけてはいるんですけれども、圧倒的に多いのは、やはり報酬についてということになってございます。

それから、また飛ばさせていただきますして、15ページに入らせていただきますけれども、15ページからは受注の形態、それから再委託に関してでございます。まず、15ペ

ージの一番上のグラフ、共同受注の有無ですけれども、何らかの形で共同受注をしている、経験があるというのが4分の1ぐらいの事業者の方でございます。それについて、一番下のグラフでございますけれども、依頼書または契約書をどういう形でやっているかという、すべての共同事業者または組合の名前で行っているというのが多くて、7割でございますが、逆に言うと、7割以外はその他の場合があるということでございます。

それから、飛ばさせていただきまして、17ページでございます。次に業務提携を通じての受注でございますけれども、これは25%ほどの事業者が「ある」とお答えをいただいています。

それから、18ページでございます。次に再委託でございますけれども、他の鑑定士または鑑定業者へ再委託をしたことがあるか、これは元請として委託したことがあるかという問いに対しましては、17%ほど、65事業者が「ある」ということでございます。再委託した業務の中身、真ん中の表でございますけれども、比較的、どれということではなく、ばらけておるのでございますけれども、私が注目したいのは下から2つ目、上記aからfまですべて、すなわち依頼者対応以外のほぼすべてを下請に出しているという事業者もかなり多いということがおわかりになるかと思えます。

それから、次、19ページでございますけれども、再委託に至った理由といたしまして、複数意見として見られたのは、地方案件について地元の鑑定士の協力を得るということ、それからあと、大量案件で納期に間に合わないということあたりが複数意見で見られました。

それから、再委託することについての依頼者からの事前承諾につきましては、「得ている」という場合のほうが多いんですけれども、「得ている場合と得ていない場合がある」「得ていない」と合わせると4割弱になるということでございます。

それから、下請との契約については、口頭で要請した場合が半分以上になっているというのが現状でございます。

それから、20ページの真ん中、依頼者に対する責任の所在ですけれども、「すべての責任は元請けが負う。」としている業者さんが92.2%ということで、圧倒的な多数となりました。

それから、次に21ページでございますけれども、下請からの成果品の納付につきましては、「元請けの鑑定評価書の原稿として納品を受ける。」という回答が72.3%ございましたが、逆に言うと、その他の回答もそれなりにあったということでございます。

それから、依頼者への鑑定評価書の署名、押印ですけれども、これについては元請の業者名、それから元請に所属する鑑定士の署名、押印で行っているというのが75.4%でございますけれども、それ以外の回答もあったということでございます。

それから次に、22ページからは、他の専門家（建築士等）への再委託でございます。これについて、委託が「ある」という回答が33.9%となっております。

それから、23ページでございますけれども、それにつきまして事前の承諾を得ている

かということですが、「得ていない」と、それから「得ている場合と得ていない場合がある」と合わせると5割弱ということで、鑑定士あるいは鑑定業者間より少し多いという状況になるかと思えます。

それから、下請との契約については、「口頭で要請したのみ。」というのが77.6ということで圧倒的多数になるということ。

それから、責任の所在につきましては、「すべての責任は元請けが負う。」というのが83.2%ということで、やはり多数にはなるんですけれども、鑑定士あるいは鑑定業者との間に比べると割合が減ってくるという状況になります。

それから、24ページですけれども、下のほうのグラフ、再委託に関する事項の鑑定評価書への記載でございますけれども、これについては、再委託者名、それから調査内容も含めて記載しているというのが21.8%で、調査内容は記載していますけれども、再委託者名までは記載していないというのが多数になりますけれども、63%程度となっております。

それから、飛ばさせていただきまして、26ページ、今度は他の鑑定業者からの受託について。先ほどの(1)と同じような内容を、今度は下請側として聞いております。下請側からの回答でございますけれども、受託した業務の内容についてお聞きしますと、特に傾向がなくて、下から2つ目の「a～f全て」、すなわち、ほとんどすべてを受託しているという回答もやはり比較的多いということがわかるかと思えます。

それから、めくっていただきまして27ページでございますけれども、大体、先ほどと同じような傾向が基本的にどの調査も出るんですが、元請との契約について、やはり「口頭で要請したのみ。」というのが5割ぐらい、半分ぐらいということになります。

それから、28ページ、契約上の依頼者に対する責任の所在でございますが、やはり「すべての責任は元請けが負う。」という回答が71.3%ということで多数になっておるんですけれども、委託者側に同じことを聞きますと92.2%ということでございますので、元請側と下請側で少し回答の傾向が、若干ですけれども、違ってきているということがおわかりになるかと思えます。

それから次に、29ページは飛ばさせていただきまして、30ページでございますけれども、再受託する場合の問題点としてどのようなものがあるかということをお聞きしますと、報酬が非常に安いということのほかに、再受託あるいは再委託のルールを明示的に制度化すべきである。あるいは、業務受注がほぼ一極集中なので、委託がなければ地方の個人事務所はなかなか苦しいというような回答が、多数ではありませんが、見られたというようなことになってございます。

それから、31ページ以降は、後ほど、またご紹介させていただこうかと思えます。

すいません、長くなってしまいましたが、以上でございます。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。それでは、ただいまのご説明につきましてご意見をいただければと思えますけれども、確認でございますが、資料2の検討課題の中

で、前半、環境の変化、それから質の向上というところについて絞ってご意見をいただければと、後半で鑑定評価の基準ということで、またご説明の後にするという段取りで進めたい……。

【御手洗企画専門官】 すいません、鑑定評価基準によらない価格調査についてのみ、ご判断を後ほどいただきますので、それ以外の質の向上とか。

【熊倉委員長】 依頼者保護とか、そこまで全部含めて。

【御手洗企画専門官】 はい。依頼者保護あるいは利用者保護、あるいは情報インフラにつきましても、できればご議論いただければと思います。

【熊倉委員長】 最初に原田先生のほうから、環境の変化ということで、ここにいらっしゃる皆さんは、不動産と金融との関係とか、それについても皆さん業務で実際に携わっていらっしゃる方ばかりなので、会計のところについて、マスコミの話でいろいろ知っていると思うんですが、簡単にそこだけお話いただけますか。環境の確認だけ。

【原田委員】 ご案内のとおり、今、IASB、国際会計基準委員会との間で、昨年8月の東京合意に基づきまして、日本では企業会計基準委員会が中心となって、会計コンバージェンスの採用が進められております。ただ、これはコンバージェンスの方法の一つとして、日本の基準として、国際会計基準の趣旨をかんがみて、日本の基準を企業会計基準委員会が策定しているという方法なんです。

ところが、世の中、もっとグローバルな動きというのは加速しておりまして、今、世界で国際会計基準を導入している国というのが、ちょっと正確じゃないかもしれませんが、150カ国近くになっております。例えばアメリカの多国籍企業は海外に子会社をたくさん持っているんですが、それらはすべて国際会計基準で財務諸表を作成している。それをSECにファイリングするときにUS基準に変換して、これまでUS基準に基づく財務諸表をファイリングしていたわけなんですけれども、もうそういう流れに抗しがたいということで、アメリカがFASBを解体して国際会計基準委員会と一体となろうという考え方を打ち出して、昨年の暮れには、SECにファイリングする外国企業について、国際会計基準のままファイリングすることを認めています。先般、この夏に米国企業についても国際会計基準でのファイリングを認めるというスケジュールを公表したということで、多分、2009年度から110社ぐらいの米国企業が国際会計基準での財務諸表をファイリングすると見込まれています。その後、順次、企業の規模に応じて徐々にそれを広げていくと、今、そういうスケジュールになっているんですけれども、そういう意味では、従来の方式でのコンバージェンスでいくと、日本は世界で孤立化するということが、日本も国際会計基準をそのまま受け入れよう。これはアダプションというんですけれども、日本で作る直すのではなくて、国際会計基準をそっくりそのまま日本基準として受け入れる。つまり、簡単に言うと、日本基準がなくなるということなんです。せいぜい翻訳する程度ということなんですけれども、それへの移行を表明して、今、スケジュール等を多分、金融庁のほうでご検討されているということだと思います。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。そういう変化がすごく激しく起こって、おそらく鑑定評価の分野でも相互に影響あるだろうという認識をここで共通にさせていただければと思いますけれども、そういう中で、質の向上、あるいは情報インフラの整備、あるいは、先ほど冒頭に課長からお話がありました、消費者目線からの依頼者、広義の意味での保護というような観点からご意見をいただければと思います。どうぞ。

【原田委員】 もう少し補足させていただいてよろしいでしょうか。それで、国際会計基準の特徴なんですけれども、包括利益という概念を導入していきまして、基本的にバランスシート中心、時価会計に近い会計基準なんです。基本的には資産と負債を時価評価して、差額の包括利益というものを、これが投資家の持ち分だと。毎期の包括利益を比較して、増減があるわけなんですけれども、それを分析したのが損益計算書というものなんです。従来の財務諸表というのは逆で、損益が、収益と費用を認識して、差額として利益を計算します。その期の損益に入らなかったものをバランスシートに載つけて、翌期に繰り越しましょうという考え方なので、全く逆なんです。ですから、非常に時価主義に近い財務諸表で、これだけ今、セカンダリーマーケットとかITとかが発達したので、こういう時価会計的な会計基準が制度会計として導入できるようなインフラがそろったということもあるんですけれども、やはり米国的なマーケット中心の考え方が非常に導入されてきたということと、あと、経営者によるスペキュレーションというか、決算対策みたいなのを認めないというのも非常につよい思想で、それが包括利益の中にあって、益出しのための株とか不動産の売買を認めないという考え方が強いんです。

そういう意味で、まさに皆様方においては、不動産の評価というのは、これから非常に求められてきておりまして、ご案内のとおり、投資不動産会計、賃貸等不動産の開示に関する公開草案は出ておりますけれども、そこでも賃貸等不動産について時価開示するということになっていますが、この時価評価というのが非常に重要であると。

ヨーロッパで2005年に国際会計基準が全面導入されたんですけれども、その中で賃貸等不動産については、ちょっと話がずれますが、公正価値モデルと原価モデルというのがあるんです。公正価値モデルというのは、賃貸不動産を時価評価して、評価損益を損益計算書に計上するんです。原価モデルというのは、時価評価するんだけど、それは注記するだけだと。この二者択一が認められているんですけれども、実際には9割以上、95%ぐらいかもしれないんですけれども、アーンスト・アンド・ヤングのサーベイの対象となった会社の95%ぐらいが公正価値モデルを導入したとされています。導入しなかったところも翌期からの導入を検討するということになっていまして、かつ、その場合の公正価値の評価は、経営者の評価が認められているんです。アプレイザルをとることはマンドレートではないんですけれども、もう九分九厘、アプレイザルをとっているという状況であります。

今、私も賃貸等不動産の専門委員会の委員なんですけれども、お話によると、上場不動産会社、大手ですと、全国、該当しそうなのが数百件ぐらいあるということで、すべてに

鑑定評価書をとるとは思えないんですけども、それでも相当の数になるということがありまして、相当影響の大きい話かと思っております。

以上でございます。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。

それでは、横田先生、どうでしょう。質の問題とか、従来、検証委員会でいろいろやっていたらと思うんですが。

【横田委員】 質の向上というところで、昨今もいろいろ、処分の話もございましたけれども、私は今、鑑定士ですけども、金融機関のほうに行って、特に証券業という、はたから見ると、結構荒っぽい仕事をしているように思われるかもしれませんが、技能の向上というよりは、どちらかというところではコンプライアンスに対する意識を社内的には徹底するというのが非常に社内でも重要視されていまして、それは1回だけやるわけではなくて、毎年、場合によっては継続研修ということで年に2回ぐらい何らかの研修を受けるということになっておりますので、多分、不動産も、日本全国にある不動産全部がそうではありませんけれども、かなり金融商品に組み込まれてきているということで、コンプライアンスという意識はかなり向上させていかなければいけないのかと思いますので、鑑定士も、例えば年に1回は、毎年のように、こういうコンプライアンスに関して徹底的に研修を受けるというような、これは全員の鑑定士ではなくていいと思うんですけども、こういう証券化とか金融商品に絡むような業務をされている方に関しては、技能プラス、コンプライアンスの研修というのをかなり重視されていってもいいんじゃないかというのが最近感じることでございます。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。

中山先生、その辺を含めて、どうでしょう。

【中山委員】 私は、金融機関で不動産の鑑定審査の業務を担当しております。昨年より各論3章が適用され、収益用不動産については、DCF法を中心に価格が決まってくることはご案内のとおりです。鑑定評価の質の向上ということは、DCF法の質の向上とほぼイコールであり、DCF法で前提条件をどう置いたのかというのが非常に大事になってきます。そのためには当然、対象不動産に係るもろもろの情報をしっかり入手することに加えて、マーケットのデータを入手し、これらに基づき合理的に判断することが重要です。また、DCF法は直接還元と比較して、多くの計算を伴いますので、計算を間違えないということが非常に大事になってきます。このようにDCF法は、前提条件や計算が多いので、数多くの落とし穴があります。1つの前提条件の設定や計算ミスが、鑑定評価の結果に大きく影響することもあるのです。不動産鑑定評価が社会的な責任を果たし、信頼あるものであり続けるためには、DCF法の精度向上が大切であり、チェックシステムが大事だと思います。

【熊倉委員長】 木嶋さん、審査だとか、いろいろやられていて、質の点だとか、資料だとか、いろいろな面を見て、どんなご意見でしょう。

【木嶋委員】 コンプライアンスということでは、たくさん、いろんな評価書を見ている中で、鑑定評価書としてできるものと、鑑定評価書としては本来、鑑定評価額を出せないものがあるんですけども、実は鑑定評価にできるものとできないものの区別のつけ方が、依頼者のほうでよくわからない。鑑定士のほうはわかっているんですけども、依頼者のほうで、例えばレンダーさんで開発型の、まだどういう開発か決まってない土地について評価するときに、それは将来、2年後には土地・建物になるんだから、貸家及びその敷地で評価してくださいというときに、それができないんですということをなかなか納得していただけないという事態がありまして、なぜかそれが鑑定評価書で貸家敷で出てきてしまっているというのが、たまにあるんですけども、そういう鑑定評価を見ることがありまして、それはもちろん鑑定士のほうのコンプライアンスという問題ではあるんですけども、逆に依頼者の人あるいは証券化の関係者の中でできない場合ということがわかりにくかったりするのを、うまく周知していくことは必要ではないかと思うことがあります。

【熊倉委員長】 村木さん、同じくそういう評価を見ていらっしゃる立場から。

【村木委員】 はい。今の原田さんの最初のお話に関連することですが、最近、RICS、英国関係の鑑定評価の翻訳に携わる機会がありましたので、特に会計基準の変更の鑑定評価への影響の大きさには気がついていました。今お話がありましたように、国際会計基準にも日本が従っていくということになりますと、コンバージェンスであれアダプションであれ、日本の鑑定基準もそれに近づいていくようなことにならざるを得ないのではないかと考えています。そこで、日本の今後の手本というわけではないのですが、現在、イギリスやRICS評価基準が適用される諸国でどういうことをやっているのかということを見てみますと、財務諸表に載せるための鑑定評価とか、あるいは担保評価のための鑑定評価ということについて非常に整備すすんでいることがわかります。例えば財務諸表に載せる評価ということでは、5年に1回正式評価をとって、3年目に中間評価をとって、その間でもし何かあれば正式評価をとるけれども、その間は時点修正のようなものでもいいとか、あるいは、これは後半の議題ですが、その簡易評価のようなものは、現地調査はしないけれども、依頼者からは鑑定評価以後変化がないことの言質をとっておくべき、というようなこととかを規定しています。日本においても、そういう財務諸表に載せるための鑑定評価、簡易評価の手法を整理し、決めていくのが喫緊の課題ではないかと思います。証券化の評価のために出てきたいろいろな規制、各論第3章に出てきた規制は投資家保護のためということですが、これは財務諸表ということですから、一般株主に対する株主保護ということで共通点は多いと思います。依頼者にそのものの保護というよりも、その依頼者の裏にいる株主側の保護のために必要なものではないかと思います。担保評価も同様のことが言えると思います。

それから、これは鑑定協会でも現在精緻化を進めていますけれども、例えば事業色の強い不動産の商業施設とかホテルとかについて、鑑定評価基準において、見方がまだ整理し

きれいでないところがあります。これは非常に難しく、そもそも鑑定評価としてできるのかどうかということ自体が疑問でもあるような問題です。そのあたりのところをしっかりと押さえていくということが、時価評価が当たり前の時代における、鑑定評価の質の向上に必要なことではないかと思えます。

2点申し上げましたが、特に一点目の会計基準のためのということ、もうほんとうに目の前に迫っているのではないかと思えます。

【廣田委員】 今お話ししようと思っていたのは、むしろ今、村木さんの……。

【熊倉委員長】 どうぞ、それで結構です。

【廣田委員】 お話に大分かぶるんですけども、あと、それから後半の価格調査等業務とも多分全部ひっかかってくると思いますが、それから、原田さんのほうからあった話にもすべて関連してきますが、昨年の各論第3章というか、証券化基準が従来の基準にぼんと上に乗ったかというか、組み込まれたというところから私も相当意識しているんですけども、証券化の基準のほうでは、言ってみれば、いろいろなスコープを盛り込む形で実質、鑑定評価をなささいという理解を私はしております、先ほどの資料2のIの4というんですか、1ページの一番下の他の専門家のERの話がまさに象徴的なところであり、かつ、先ほど村木さんがおっしゃったような実査とか、あるいは資料を何を使うかとか、手法をどうするかというあたりの枠組みといいますか、スコープを決めるというあたりが、むしろ当たり前のようにして今、実務の中では行われているのかと。それに応じたメニューといいますか、商品化がされていて、多分この実態調査も、そういったところがいろいろ出ているんだと思えますけれども、それに対して、今の鑑定評価基準というのが、証券化のところを外してしまえば、ほんとうにあそこの中では鑑定評価というのは一つしかない、別の言い方をすれば、スコープを決められないんだというような読み方をせざるを得ないというところが、実務とのギャップといいますか、そういったところがあるのかと思えます。

それから、若干繰り返しになりますけれども、細かいところは違うのかもしれませんが、日本だけが、ある意味、例えばERの内容を鑑定士が全面的に受けて、それを反映させることになっているという理解を私はしておりますので、そういったところが果たして、そういうことができるのかということと、それから、今年出されました例の国際評価基準といいますか、鑑定評価を海外で実施際のガイドラインというのが出たわけですけども、あちらのほうで動いている仕事というのは、具体的にまだ、本格的にまともに動いている仕事というのは私どももないわけで実際、いろいろと勉強を今しておるところでございますけれども、なかなか現地の鑑定の基準といいますか、先ほどのRICSとかUSPAPとか、IVSというか、そちらのほうと日本の基準との差というか、言い過ぎかもしれませんが、日本だけが非常に特殊なルールの中で、国家試験というのが根本にあるので、そうだったのかもしれませんが、そこが先ほど原田さんのご発言にありましたように、日本だけがそういう立場でずっといけるのかどうかということを考えると、ちょっともう

もたないのかと、個人的にはそういうふう考えるので、今回のこのお話をいただいたときに、まさに鑑定評価基準そのものをどのように変えていくのかというか、国家資格という位置づけとの関係とか、法律もありますので、なかなか一気にグローバルにという形にはいけないのかもしれませんが、その過程の中でどのような文書を国として出されていくのかというのは非常に重要なところじゃないかと今思った次第です。

すいません、以上です。

【熊倉委員長】 今のご指摘の部分というのは、前回、各論第3章をつくったときに、基準を随時変えるんだというようなことも書かれてあったわけですね。やっぱりそういう仕組み、あるいは会計士さんの世界だと、基準機構をつくって、そういうところからも仕組みを支えるように変わってきたと思うんですけども、鑑定の場合は、今、廣田さんがおっしゃったような仕組みで、その辺のところを根本から見るかどうかということもご指摘の部分だと思います。おそらく、そういうこととも一体になって多分全部、時間の差はあっても、やっぱり取り組んでいかなければいけない課題なんだろうというご指摘ではないかと思います。

奥田さん、たしか資格制度が変わって、いろいろ今、実務修習の関連でやっておられて、そういう面から、技能習得の機会の部分の観点だとか、あるいは情報インフラの部分の整備のあり方とか、その辺を中心に、あるいはそれ以外、どうぞご意見をいただけますか。

【奥田委員】 まず鑑定評価の質の向上の観点ですが、これは、永遠の課題というか、常に課題に挙げられるテーマであり、検討され続けているものなのかと思います。鑑定協会においても、不良債権の担保評価の研修会から、適宜、さまざまな研究を行い、時代の鑑定評価ニーズに応じた留意事項なり実務指針なり研究成果物をつくり、それを協会の会員向けに研修会を行うということをここ10年の間、積極的に取り組んできていると思います。その結果、相当数の鑑定士のレベルというのは10年前に比べて上がっていると感じております。例えば、DCFについてみても、昔は全く知らなかった、できなかった方たちが、今はDCFをごく普通に使われて、エンジニアリング・レポートも駆使できて、会計基準のこともわかって、企業再生のこと、倒産法制のこともわかるようになったということで、レベル的には上がってきているのかという感じはしています。

ただ問題として、鑑定士間での差が広がってきている点があるのだらうと思います。首都圏でそういう評価を常にやっていらっしゃる方は、研修を受ける機会も、そういう情報を得る機会も、また実際に実務をやる機会も多いということで、相当レベルが上がっている。一方で、そういう情報が全く入ってこずに、仕事も回ってこない中では、そういう鑑定の機会に触れることもなくなってしまいうということで、差が広がってきたのが、ここ10年の鑑定業界の動向なのかと思うのです。ですので、多分、今までと同じようにやっていると、この差はなかなか縮まらないのではないかと、個人的には思っています。

その中で、この分業体制というのは、差を縮めていく一つの有効な方法ではないかと思っています。基本的に都心で東京で仕事を受けた人が、地方の方と積極的に連携をしてや

っていく。これが進んでいけば、ノウハウが徐々に流れていって、周りの方たちのレベルも全体的に上がっていく機会が増えていくのではないか。特に昨今の地方の投資用不動産の下落を見ると、これを活用しなければいけないというのを、まさに感じます。例えば地方の核都市に一時的に投資が増えたわけですけれども、そういった投資にあたって、地域の市場分析が必ずしも十分に行われていないことはなかったのか、まさにここの部分をもう少し何らかの形で、東京の鑑定士と地方の鑑定士が連携できるような形が仕組みとしてできていけば、とそのように考えています。

その際のルール化ですけれども、従来の鑑定業界というのは、この業界の中だけで比較的うまく回っている部分があって、お互いに国家資格者ということもあって、それなりに信頼をしている部分もある。別に書面で契約をしなくても、何か型式ばったことをやらなくても口頭でお互いに信頼し合ってやっていけると、そういう認識が強かった世界だと思います。ところが、会計の話ですとか証券化もそうですが、鑑定業界を超えた外の、他業界の方たちとの連携、つながりですね。鑑定評価がそういった金融なり、会計なり、他業界とのつながりをより深めていく。この中においては、今までそんな必要がなかったと思われていたものについても、周りの方たちの信頼性を確保していくためには、一定のルール化をやっけていかざるを得ないという、そういう時代になってきたのかなということを感じます。

ふだん仕事をしている中では、そんな面倒くさい書類なんて交わさなくとも、もうわかってるからということになるのですが、そういうことを言っていられないような環境に、世の中はなってきたという事なのかなと思います。

あとは日本の鑑定評価基準の見直しですけれども、これは適宜やっていくことは当然必要だと思います。この際、重要なのは、会計の時価評価の面についてもそうですが、その国のマーケットバリューを出すことについてです。マーケットバリューを出すに当たっての考え方なり、慣習がどうかというのは、国ごとによって必ずしも同じではないと思います。その部分、違う慣習は合わせる必要はないのしょうけれども、それぞれの各国のマーケットバリューをいかに適切に出していくかという観点での基準の見直しという面では、やっていくべきではないかなと思います。

あと価格調査の件はまた……。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。おそらく地方と都市という、日本でよく政治の世界で言われるわけですけれども、同じような部分が、この鑑定の世界ですごくあるというご指摘だと思うんですが、それをどうやってやっていくのかなというところと、それから実際に仕事の中身が全然違って、どうにも、なかなかどうしているのか全然わからないというのが現実だと思うんです。

1つ、今おっしゃった財務諸表に関連する仕事だとか、あるいは証券化、あるいは民事再生とか、広く全国に散らばっているような案件をどうやってくかというのは、従来、鑑定の仕事は多分あまりなかった部分のシェアがどんどん膨らんできた。それをどうやって

対応するかというのが、今、多分求められているんで、冒頭に原田先生からおっしゃった仕事も全国に散らばってるのを、鑑定士さん、ほんとうにこれ、みんなやってくれるのというところも多分あるのが問題意識で、それをどうやってやるかという部分だと思うんです。

これは後で、もしだれかご存じの方がいらっしゃれば、アメリカで何か鑑定評価の管理会社、マネジメント会社という、何か、そういう制度が……。

【中山委員】 AMC。

【熊倉委員長】 あるんですね。あって、それは全国のマネジメント、受注者、依頼者とつながって……、そこら辺、ちょっと中山先生ご存じでしたら、ちょっと教えていただけますか。

【中山委員】 やはり依頼者としてはワンストップサービスを求めますので、AMC（鑑定管理会社, Appraisal Management Company）へのニーズが出てきます。特にアメリカは日本よりも国土が25倍も広いので、案件ごとに鑑定業者を個別に雇うことは非常に煩雑です。依頼者は、AMCという鑑定管理会社に頼んで、あとはお任せという方がいいわけですね。

日本でも数年前より、不動産投資マーケットの拡大に伴って、投資対象が拡大していきました。その1つが地域的な拡大です。東京の都心物件だけでは投資対象が足りないんで、その矛先が地方物件へとどんどん広がっていきました。東京の物件を中心とした投資家も地方の物件も買いに行くことになりました。そういうときは地方の鑑定が必要になる。その際に、個別に鑑定を発注し、多くの鑑定業者とコミュニケーションを取るの面倒なので、どこかネットワークを持った、あるいは全国規模の支店網を持ったところに頼むということが行われました。支店を持っている鑑定業者であれば1つの会社なのでいいのですが、単なるネットワークであれば分業体制になると思います。

ただし、依頼者としては地方のマーケットのことを知ってる方に鑑定評価をやってもらいたいし、先ほどお話があったように東京の人が行って、東京の感覚で値付けすると間違ってしまうということがあるので、やはり地元の鑑定士に関与してもらいたいと思うのです。東京の窓口と地元の鑑定士との作業、責任分担等に係るルールが明確でない場合もあり、実際は、何らかの取り決めは両者で行われているのですが、それが口頭で行われているケースも多く、文書で行われていない場合も多いのです。また、現実には、そもそも鑑定評価の発注そのものも、依頼者と鑑定業者との間で文書が取り交わされていないこともあるようです。個人的には、通常は、契約でちゃんと結ぶのではないかと考えます。それをやってない結果、報酬の取りっぱぐれがあったり、泣き寝入りしたりみたいなことがちらちらここに結果として出てるわけです。

鑑定業者を守る、あるいは鑑定を使う側を守るという観点で、契約書のルールづくりというのも非常に大事ではないかと思えます。要は今後も同じような傾向が続いて、使うニーズが多様化してきている。しかし、鑑定業者のいる場所は変わらない。持ってる専門性

も、それぞれ、例えば東京のオフィスが得意とか、あるいは地方の何とかが得意というのはあるので、こちらの受け皿としてもコーディネートしていかないといけないということはあるかと思えます。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。とりあえず一区切りつけさせていただきまして、資料4ということで話もちょっと出始めています鑑定評価基準によらない価格調査についての基準作成の背景・論点ということで、最初に事務局からご説明いただいて議論を進めたいと思います。お願いします。

【御手洗企画専門官】 それでは議事次第の(2)について関連の資料をご説明させていただきます。資料3と資料4を使って、ご説明させていただこうと思います。

後半は不動産鑑定評価基準によらない価格等調査に関する基準作成につきまして、ご議論いただこうと思うわけですが、論点・背景につきましては、資料4で整理をしていきますが、その前に実態調査を先に、ご説明させていただこうと思います。

実態調査、資料3の31ページからになります。よろしいでしょうか。

Vということで、不動産鑑定士の名称を用いて行う鑑定評価以外の価格・賃料等調査の実態についてでございます。まず一番最初に、鑑定評価でも対応できるんですけども、何らかの理由で価格・賃料調査としたというものがありますがということにつきましては、5割強、約200の事業者さんが「ある」というご回答をいただいております。「ある」というご回答をいただいた方からの内訳として、以下しばらく続きますけれども、一体どんなものがあるかということ进行调查いたしました。

まず、「ある」と回答いただいた方のうち、鑑定評価手法はすべて適用している価格・賃料調査はどれぐらいあるかということですが、これについても約半数の方が「ある」ということで、具体的に言うと99事業者が鑑定評価手法を全部適用してるんですけども、価格・賃料評価、鑑定評価報告書ではないという形にしているということでございます。

じゃあ、どういうものがあるかということですが、売買の参考からずつとあるわけですが、これはほかのケース、実はあまり下がるわけではなくて、それなりにいろいろな目的があるなということなのかと思えます。

それから32ページでございますけれども、次に鑑定評価と異なる項目は何なのかということですが、これもいろいろございまして、「現地調査の簡略化」、あるいは「土壌・アスベストなどの独自調査を行わない」とか、あるいは「提供資料のみを前提」としているというもの、あるいは「記載内容を簡略化」しているというようなものもございまして。これは複数回答でございますので、「記載内容の簡略化」だけなのかということとちょっとそうではないかと思うんですけども、「記載内容の簡略化」が一番多くなっているということは事実でございます。

次の33ページでございますけれども、真ん中、調査報告とした理由でございますけれども、これは「報酬の制約」という部分、それから「依頼者の内部検討用のため」という

回答が比較的多数を占めたということになります。

34ページでございますけれども、左下、鑑定評価と異なることを報告書に記載しているかというものにつきましては、「価格・賃料調査にした理由」ですとか、「鑑定評価と異なる箇所を具体的に記載している」というものが、実は23.7%しかないということがわかりました。それから34ページの一番下、問題点はどうかと聞きましたところ、すべて少数回答でありますけれども、フルスペックの鑑定評価書の価格下落の要因となりかねない、責任は同様なのに報酬が低い、あるいは逆に担保評価は大量にあり個々の案件にそれほどコストをかけられないのはやむを得ないというような、さまざまな意見があるというところでございます。

次に35ページ、ケース2ですけれども、鑑定評価手法を限定して適用した価格・賃料調査の受注実績でございます、先ほどの鑑定評価もできるんだけれども、何らかの理由で鑑定評価ではなくて、価格・賃料評価にしたものの内訳でございます。そのうち鑑定評価手法を限定したのですが、これは先ほどより多くて、70.3%、173事業者が「ある」という回答をいただいております。鑑定評価と異なる依頼目的につきましては、先ほどと同じようにさまざまなものがあるなという感じでございますが、鑑定評価手法と異なる項目につきましても、先ほどと同じようにいろいろとありますけれども、「記載内容の簡略化」が一番多くなってくるということでございます。

それから次に1ページ飛ばさせていただきまして、37ページでございます。調査報告とした理由につきましても、先ほどと同じように「報酬の制約」、「依頼者の内部検討」というのが多くを占めてくるというようなこと。

38ページの左側、鑑定評価と異なることを報告書に記載しているかということにつきましても、先ほどと同様に「価格・賃料調査にした理由」ですとか、「異なる箇所を具体的に記載している」という回答は25.2%ということで、それほど多くはないということでございます。それから38ページの一番下、限定して適用している価格・賃料調査についての問題点をお聞きすると、第三者に対する説明力、先ほどちょっと木嶋委員からもお話がありましたが、正規の鑑定との違いが一般の人が理解しているか疑問というような声が複数意見としてございました。

次に39ページ、先ほどと同じ内訳、鑑定評価でもできるけれども、何らかの理由で鑑定評価としなかったもの、価格・賃料調査としたものの内訳のうち、鑑定評価手法を全然適用しない価格・賃料調査がどれくらいあるかということで、これもそれなりの数、44.6%、41事業者ありました。依頼目的も、やはり先ほどの2つとそれほど大きな傾向はないということでございます。それから調査の内容ですけれども、39ページの一番下のグラフ、「地価公示等の公的価格の規準のみによる調査」、「事例調査等は例示するが比準を行わない調査」、「公的価格、取引事例等の例示や比準を行わない調査」、それぞれそれなりの数があるという回答になっています。

40ページですけれども、左の上、調査報告とした理由ですけれども、先ほどとあまり

変わらないんですが、「時間の制約」が先ほどよりは少し増えていくということ。それから40への左下、鑑定評価と異なることを報告書に記載しているかというのは、先ほどと同じようにあまり量が多くないという状況になります。

次に41ページですけれども、これは先ほどとは違いまして、鑑定評価の要請を受けたが、やむを得ず価格・賃料調査としたもの、すなわち鑑定評価には基本的にはできなかったものという意図で当方としては聞いているつもりでございます。それについては割合はあまり多くないんですけれども、20%ぐらいの方、55事業者が「ある」という答えをいただいています。調査報告とした理由ですけれども、多数意見としては未竣工建築物及びその敷地であったということ、あとは複数意見として鑑定評価手法を適用するのに必要な資料の提供がないということ、それから現地確認等ができない、あるいは時間的な制約、報酬の問題、あと前提条件の問題といったことが複数意見として挙がっています。

42ページでございますけれども、鑑定評価と異なることの報告書への記載ですけれども、これは先ほどと異なりまして、56.4%の方が「価格・賃料調査にした理由と異なる箇所を具体的に記載している」ということで、かなり割合は増えてまいりますが、ただし、それでも5割強ということで、残りの事業者は必ずしもそうっていないという現実があります。42ページの一番下、やむを得ず価格・賃料調査とした業務についての問題点ですけれども、これは少数意見ではありますが、鑑定評価の依頼、鑑定手法適用がベターであるけれども、それに至らない社会の要請もあるので一概に問題とは言えないということ、それから結果だけが一人歩きすることの懸念といったことが挙がっています。

次に43ページが、鑑定評価のレビューでございます。これについても16.7%の事業者が受注実績が「ある」ということでございまして、依頼目的ですけれども、これまでと大きく違うのは「不動産投資・証券化」というものがこれまでよりは、少し割合が増えてきているというところがあるかと思えます。

それからあとは一番下の前提条件はどうかということですが、提供された書類に基づく、あるいは現地調査は原則として行わないというような回答が複数見られたというところがあります。

実態調査は以上でございます。

あと資料4でございます。

不動産鑑定評価基準によらない価格等調査に関する基準作成の背景・論点ということで、まず背景といたしまして、現在、まさにご説明いたしましたように多くの不動産鑑定業者において、不動産鑑定基準によらない価格等調査が行われているというのが現実でございます。しかしながら、このような価格調査の目的とか内容とか手法というのが千差万別であって、不動産鑑定士の知識や専門性を生かした、このような調査を安心して依頼できる環境の整備が必要になっているのではないかという問題意識は持っております。

さらにここに挙げましたような背景から、大量の不動産を一括、短時間、低コストで評価するニーズですとか、企業がみずから行った評価をチェックするニーズの増大が見込ま

れるのではないかとこのように考えております。

一番が会計基準の変化でございまして、これは先ほど原田委員からご説明いただいた、まさにそのもののうちのコンバージェンスのほうを中心に書かせていただいておりますが、1.の①で先ほどお話ししていた賃貸等不動産についてコンバージェンスということで、今、公開草案が企業会計委員会から出ていると。その中で賃貸等不動産については、時価と算定方法を注記しましょうということになっているということ。それから企業結合の場合にも、パーチェス法に一本化するということで、時価評価をしましょうということになっているというようなこと。

それから2番目として、CRE・PREの進展と書きましたけれども、まさに企業会計基準の変化なんかも受けつつ、企業ですとか、あるいは自治体の不動産を合理的、有効に活用していくという動きが大分広まってきておりまして、こういった観点からも不動産の投資の効率性、あるいは不動産の保有の効率を最大限活用させていこうというようなCRE戦略、PRE戦略への関心が高まっているという背景もあります。このような背景から、先ほどのようなニーズが増大するのではないかと考えております。

次に2番でございましてけれども、まず現状の分析をするに当たって、法律あるいは鑑定評価基準等々がどのようになっているのかということでございます。

まず一番最初に不動産の鑑定評価と鑑定評価基準がどうなっているかでございますけれども、皆さん、当たり前のことではあります、さらいでございます。まず法律ですけれども、不動産の鑑定評価というのは不動産の経済価値を判定し、その結果を価格に表示するという。それから鑑定評価書は、不動産鑑定業者が鑑定評価の依頼者に鑑定評価書を交付しなければならない。その記載事項については、国土交通省令で定められているということで、鑑定業者が鑑定評価を行った場合には、依頼者保護のために依頼者に対して鑑定評価書を交付するということが原則として必要になっているということになります。

それから次に鑑定評価基準のほうを見ますと、第8章の第9節で鑑定評価額が決定された場合には、鑑定士が報告書を作成するという。それから鑑定評価報告書の内容は依頼者に交付する鑑定評価書の実質的な内容となるということ。それから鑑定評価報告書の記載内容が鑑定評価基準に書いてございまして、この内容は先ほどの省令に書いてある鑑定評価書の記載内容とかぶる部分もかなり多いということでございまして、結局のところ、太字の矢印に書きましたが、不動産鑑定士が鑑定評価を行ったときは、鑑定評価基準にのっとり、鑑定評価報告書を作成することが必要になっているということ。そして鑑定評価報告書は業者の交付する鑑定評価書の実質的な内容になっているということが現状でございます。

それから次に不当な鑑定評価等及び違反行為に対する処分基準というのを見ますと、次のページでございましてけれども、基本的な考え方として、鑑定士が不当な鑑定評価、その他不動産の鑑定評価に関する不正もしくは著しく不当な行為ですとか、あとは鑑定評価の実務に関し遵守すべきと認められる事項に照らして、その手順等の不当性を判断するとい

うことになってございます。この手順については、具体的には処分基準の中で鑑定評価基準にのっとった形になってございますので、結局のところ、不動産鑑定士が鑑定評価を行った場合において不動産鑑定基準に定める手順等によらない場合には、処分が行われる可能性があるということになるわけでございます。

これを見ていくと、結局のところ、不動産鑑定評価を行う場合には、鑑定評価報告書をつくり、これは鑑定基準にのっとっており、さらに鑑定評価書はその内容になり、あるいは鑑定評価基準にのっとらない鑑定評価を行うと処分の可能性があるというのが現状になります。

それから次に不動産鑑定士と鑑定業者の業務についてでございますけれども、当たり前のところとして、法律で鑑定業者は国土交通省ないしは都道府県知事の登録を受けた者となっていること、それから不動産鑑定士の業務として不動産の鑑定評価を行うこと、それから不動産鑑定士の名称を用いて、不動産の客観的価値に作用する諸要因についての調査・分析を行うということ、あるいは相談に応じるという、いわゆる隣接・周辺業務を行うということで、不動産鑑定士の業務は大きく2つに分かれているということでございます。そしてそのうち、不動産鑑定業者の登録を受けない者は、不動産鑑定業を営んではないということ。それから不動産鑑定士でない者は不動産鑑定業者の業務に関して不動産の鑑定評価を行ってはならないということが書いてあります。これからわかることは、不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価と隣接・周辺業務を行うことができるということ。そのうち鑑定評価というのは、不動産鑑定業者のみが業として行うことができる。業としてというのは、みずからのために行う鑑定評価は対象外でありますけれども、そういう規定になっているということがわかります。

次のページでございますけれども、不動産鑑定業者の業務の類型と実態でございます。不動産鑑定業者の業務を今の法律、それから実態調査をもとに我々、事務局でちょっと類型化を試みたのでございますけれども、まず一番最初に不動産鑑定評価基準に基づいて鑑定評価をやっているというのが1つ。それから2つ目として、不動産鑑定基準によらない価格等の調査というものが現実としてあると。これの中身を見ていくと、不動産鑑定基準にのっとりたいけれども、のっとることができないというタイプのものと、それから不動産鑑定基準にのっとろうと思えば、頑張ればのっとれるんですが、何らかの理由でその基準に基づかないでやっているものがあるのではないかとということ。それから分析・相談・アドバイスというもの。そして最後に鑑定評価の検証とかレビューといったものがあるのではないかとというのが法律、それから実態調査から見た、我々の分類でございます。

これをもう少し詳しく見ていきますと、まず一番、鑑定評価基準に基づいた鑑定評価は、もうご案内のことでございますので、ありますということだけでございますが、2番目として、鑑定評価基準によらない価格等調査のうち、まず2-1不動産鑑定評価基準にのっとることができないもの、やろうとしてもできないものでございますけれども、例として、実態調査とか、あるいは皆さま、有識者の方に少しお聞きをした中では、未竣工建築物を

含む不動産であったため、対象不動産の特定や確認ができないというもの、造成工事中のもの、資料が不足しているような場合、あとは鑑定評価基準で定義していない価格を求める場合、あるいは前提条件が通常ではないような場合といったものがあるのかなど、このあたりは私どももどちらかという素人でございますので、皆さまの方でもし間違い等がありましたら、ぜひご指摘をしていただきたいと思いますのですが、というふうに考えました。

実態調査の結果、先ほどご説明しましたが、必ずしもこの分類に回答の方が踏まえているかどうかという問題はありますけれども、鑑定評価の要請を受けたけれども、やむを得ず価格・賃料調査としたものが282業者中55業者の実績があったということでございます。

それから次に不動産鑑定評価基準にのっとることが可能だけれども、何らかの理由で基準に基づかないものとしてどんなものがあるかということでございまして、これも実態調査等々から拾ったものでございますので、さまざまだと思いますけれども、記載内容の簡略化、現地調査の簡略化、土壌汚染・アスベスト等の独自調査を行わないもの、提供資料のみを前提として資料を使うもの、それから例えば収益還元法のみで行うような一手法のみの簡易な価格調査、対象不動産の、複数不動産のすべての物件調査をしないで全体額を求めるようなもの、地価公示価格が価格等の公的価格からの規準のみによるもの、次のページに入って、取引事例は参考に例示するけれども比準を行わないもの、あるいは公的価格、取引事例等の例示や比準を行わない調査ということで、この内容は非常に千差万別、さまざま、いろいろなものがあるという認識を私どもはしております。

実態調査の結果でございますけれども、先ほどちょっとご説明しましたが、鑑定評価で対応できるけれども、何らかの理由で価格等調査したというものが200事業者回答があって、そのうちケースとして3つ分類しましたが、それぞれボリュームは違いますけれども、「鑑定評価手法を全て適用している」、「限定して適用している」、「適用しない」、それぞれボリュームは違いますが回答があったというものでございます。

あと3番目としては、分析・相談・アドバイス等業務として、取引事例とか賃貸事例の収集・分析、あるいは鑑定士の知識を前提とした市場の分析、あるいは不動産取引等に関するコンサルティングというか、アドバイス・相談業務というものでございまして、この業務の過程で不動産の価格を調査することもあるんでございましょうけれども、価格調査自体は目的ではないものもあるでしょうということ。

それから4番で鑑定評価の検証・レビューということで、鑑定評価が妥当か否かの分析を行って意見を付すものというものがあるかと思えます。

そして現在、鑑定評価が求められる場合が、どんなものがあるかというのを、これもちょっと鑑定協会さんなんかにもお聞きしながら整理をさせていただいたわけでございますけれども、まず法令により鑑定評価が義務づけられているものとして、不動産の流動化に関する法律、それから投資信託及び投資法人に関する法律によるもの、いずれも証券化絡みでございます。それからあとは会社法33条の現物出資の場合があるかと思えます。

それから運用上、鑑定評価が行われているものとして、標準地における公共用地の取得とか、国有財産の使用や処分に伴うもので、例えば公共用地の取得に伴う損失補償基準などに基づいて行われる場合。不動産投信それから投資法人の保有する資産の評価。先ほどの法律の場合は、取得の場合ですが、それだけでなく、保有する資産についても投信協会の規則などに基づいて現実としてはやられているということかと思えます。

6ページに入りまして、担保評価、一定の金額の場合は特殊な不動産の場合にも金融庁の検査マニュアル等々も背景にあって、事実上すべてではないんでしょうけれども、ある程度のもの上は行われていること。それから会計上の要請として、例えば棚卸資産の低価法とか、あるいはパーチェス法の適用関係会社の場合に、これもすべてではないのかもしれませんが、行われているのが非常に多かろうということかと思えます。

それからあとはグローバル投資パフォーマンス基準に準拠した不動産投資の評価とか、あるいは会社更生法における更生会社の財産評価、民事再生においても同様ですけれども、このような場合。あとは法定外証券化スキームにおける資産評価、それから訴訟に使用するための評価、原告または被告が証拠として提出する場合ですとか、裁判所の要請により調査を行うような場合、あるいは公的リバースモーゲージのための資産評価などについては、運用上基本的には鑑定評価で行われているということではないかと整理いたしました。

それから、最後に論点でございますけれども、以上のようなことを踏まえて、どんなことが論点になるかということで、ちょっと私どもが試しに書いてみたものでございますけれども、先ほどの背景のニーズに対応するために、現在の不動産鑑定基準で対応できない部分について、不動産鑑定基準によらない価格調査にかかる基準を整備するということは、意味があるのではないかというふうに考えてございまして、具体的には、そういう基準をつくると、これも不動産鑑定業者の業務にはなりますものですから、基準に基づいた処分が可能になると。今、基準が何もないような状態で業務が行われていますから、冒頭に申し上げたように、どういう場合に業務が不適正になるのかということが全くわからないということもありまして、やはり、行政による処分が可能になるとすれば、先ほどのような価格等調査の質の低下を防止することができるのではないかということ。あるいは、そもそも、仮に不動産鑑定評価ではないとしても、このような価格調査自体が、第三者性、客観性を求められるわけでございますので、そのような価格調査の客観性の担保・証明といったことになるのではないかというようなことを考えてございます。

じゃあ、このような基準を作成するとした場合に、どのようなことが論点になるかということで、次の丸でございますけれども、まず①、先ほどの種類のうち、どの範囲について基準を作成したらいいのだろうかということ。例えば、先ほどの種類が4ページにございますけれども、この4ページの種類のうちの3の、分析・相談・アドバイス業務というのは非常に多種多様ですので、現時点では基準の対象とはせず、2番の不動産鑑定基準によらない価格等調査。それから鑑定評価の検証レビューを、大きくは対象として、まずは考えていくというようなことが考えられるのではないかということ。

それから、そのうち2番の不動産鑑定基準によらない価格等調査についても、非常に千差万別なのでございますけれども、このうち、例えば不動産鑑定基準によらなくても、十分な精度を確保できると考えられるようなものですとか、あるいは不動産鑑定基準によらない価格等調査を行うことに社会的な要請があるものを中心に、それを主に念頭に置いて基準を作成するというでいいのかということ。

それから次に②ですけれども、先ほどのタイプのうち、どの範囲を現在の不動産鑑定基準の中に含めてしまう形にするのか。あるいはそうではなくて、新しい価格等調査としての別の基準というものをつくるべきなのかというような範囲分け。

それから③。じゃあ、不動産鑑定基準によらない価格等調査の基準をつくるとする場合、その場合の調査の目的というものに注目をして、分類分けをしていくというのが1つ考えられるのではないかと考えておまして、その場合の目的として、具体的にどういう目的の調査について基準をつくるのかということがポイントになるだろうと。それから価格等調査によるものと鑑定評価基準に則った鑑定評価によるものとの目的をはっきり区分すべきかどうかということも問題になろうかと思っています。

それから④といたしまして、最後に、まさに大きな話ですけれども、じゃあ、価格等調査の基準というものの内容は、どのようなものになるのかというようなことを論点として掲げさせていただきました。

あと、8ページ以下は、先ほど原田委員からもご紹介があったような、賃貸不動産の時価会計に関する基準が、今草案として公開されていますので、その概要ですとか、あるいは不動産鑑定評価基準、あるいは鑑定評価法の施行規則の、先ほどご説明した部分を抜粋したものがつけてございます。

あと、特に補足をさせていただきますと、これからのご議論ではありますけれども、特に7ページの主な論点のうちの③といたしまして、どのような目的で、今、簡易な調査が行われているのかというようなこと。それをどのように分類するかというようなことを、皆様からも、何らかの形でお聞きをするということをやっていければというふうに思っております。

長くなりましたが、以上です。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。

それでは、ただいまのご説明について、まず、ご質問等があれば。あるいは意見でも結構ですので、お願いできればと思います。

【奥田委員】 4ページの2番で、2-1、2-2というふうに分けていらっしゃるのですが、2-2について、鑑定評価基準にのっとることは可能だが、何らかの理由で、基準に基づかないもの。この中には、すべて基準にのっとっていないものと、可能な限り基準にのっとっているが、ほんの一部分だけのとっていないものとあると思うのです。相当程度、基準にのっとっているものについては、実質、鑑定評価基準に基づいた鑑定評価と内容は変わらないものもありますので、ここは、中身的にはそういった形で軽重はある

のかなというように思います。

それから、運用上鑑定評価が行われているものは、ここに書いていただいたもの以外でも、相当数ありますので、別にそれはあえて挙げなくてもよろしいかなと思います。例えば再開発とか権利返還とか、会社更生、民事再生以外にも、私的整理もありますし、賃料評価というものも、価格以外にも出てまいりますし、一般の売買の場合も求められるケースもあります。さまざまなケースがあろうかと思えます。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。どうぞ。

【村木委員】 鑑定法の最初の、「不動産の経済価値を判定し、その結果を価格に表示すること」をいうというところで、鑑定士が出した数字はすべて鑑定評価だということになっています。それも処分の対象になる鑑定評価だということ、十把一絡げになっていることが、問題なのではないか思います。鑑定評価基準にのっとった評価と、そうでない評価というところで、1つの大きなメルクマールになるのが、物的調査、法的調査、マーケット調査という、いわゆる鑑定評価の基本事項をやっているかどうかだと思います。調査をやって価格を出したのか、調査をやらなくて価格を出したのか、まず大きく分けるべきだと思うのです。調査をきっちりやったものであれば、その後はどういう手法を適用するかどうかというのは鑑定士の判断です。手法の適用で一番厳格なのは、証券化とか、財務諸表に載せるための評価だと思いますが、そこで表示方法や表現に手を抜いて、簡略にやることによって、報酬をディスカウントするのはよいと思います。一方、調査をやっていない価格調査というものは、何のために使うのかということを確認し、まず、その利用制限をしないとイケないし、書いた人の責任も限定もしておくべきだと思うのです。

おそらく調査をやっていなくても、99%、問題のない案件かもわかりません。しかし、残りの1%に大きな瑕疵があり、調査なしに評価額を出してしまった場合、それをだれが使うのかが大きな問題です。依頼者が一般的な価格水準を見るために使うというだけであれば、そのような評価で足りるかもわかりませんが、投資家とか、第三者のところに評価書が行ってしまうのであれば、問題だと思います。依頼者も、そういう物的調査、法的調査等をしていない評価を信じて、何らかのアクションを起こして問題が生じたとき、に、「これは鑑定士がやったものです」ということで済むのかどうか。鑑定士も、「そもそもこれは調査をしていないものです」と、開き直れるかどうか。調査をしていない評価であるということをはっきり明示して利用の制限をし、かつ、評価した人の責任を限定すれば、そのような評価は、幾ら安くても別によいと思います。単に、膨大な量の路線価を、短時間でコピーをしてください、と言うような作業依頼もありますが、これは物理的な作業ですね。その作業で経済価値を判定したものでも、その結果、価格を表示することでも何でもありません。だけど、今の法律は、それも含めて鑑定士は「鑑定評価」として責任を問われるような表現になっているので、このところを改善すべきではないかと思えます。要するに、調査をしていない評価と、している評価というものを峻別すべきだと思います。

【熊倉委員長】 今回の村木さんのポイントは、4ページのところで区分、類型と書いてあるわけですね。

【村木委員】 はい。

【熊倉委員長】 このボックスの中で、鑑定評価と、それから基準によらない価格等調査ということで、これが大きく分けてあると思うのですが、これを、こういう区分ではなくて、調査という視点から分けるほうがいいんじゃないかという意味ですか。そうじゃなくて、この調査についても、調査というものをやったものと、やっていないものというふうに分ける？ 後者の。

【村木委員】 そうですね、鑑定評価基準にのっとった鑑定評価がないわけではありませんが、価格調査と言っている中にも、先ほど奥田先生がおっしゃったように、ほとんど調査をやっているけれども、一部だけやっていないもの、例えば、土壤汚染調査のところだけやっていないが他は鑑定評価書並みの価格調査書と、物的調査も現地調査も何もやっておらず、いわゆる相場を調べましたというだけの価格調査というのがあるということです。いわゆる価格調査の中で、調査をきちんとやった価格調査とそうでない価格調査を峻別すべきではないかと思うのです。

【熊倉委員長】 というご意見ですね。

【奥田委員】 それですけれども、例えば調査をやったが、不明だったと。そこで終わりにしたか、終わりにしなかったかというような形で、段階があるケースというのがあります。例えば、調査をすべく依頼者に聞いたけれども、もらえなかったケースとか、役所に行ったけれども資料がなかったケースとか、多分、いろいろなパターンがあって、そういうような、いろいろなケースを想定するのであれば、例えばスコープという、ERの方たちがやられるように、ここでやった価格等調査は、こういう範囲に限定された調査、あるいはこの調査を省いた評価であるということを、明確にする形で報告書を発行するという方法で対応することができるのではないのかと思います。

【熊倉委員長】 ということは、整理をすると鑑定評価基準に基づくものは、スコープも全部、ある意味ではすべてですと。その部分を限定したスコープでやったものが調査ですというような、ざっくりいうと、そういう把握の仕方はどうかという。

【奥田委員】 そうですね。調査の範囲を明確にするということですので、読む方が判断できるようにしていく。ただ問題は、それを読んだ人が、そこだけ読んでもわからないケースがあるのです。いずれにしても鑑定士が出したものでしょうと。あなたが調査を限定したかしないかは、私には関係なくて、鑑定士の署名と価格さえあればうちは結構なんですという、そういう方たちも世の中には多分いると思います。ですので、例えば、鑑定士としての責任範囲を何らかの形で明記、限定していく、例えば調査はこれしかやっていないので、こういうリスクがある価格ですとか、取引事例比較法しかやっていないので、実際に取引される場合に、収益性の観点が重視されるとなると、市場価格とこの金額は変わる可能性がありますとか、何らかのそういう鑑定評価基準に基づく評価と、今回やった

評価との違いに基づく差なり、リスクなりを明記しないと、読む人は分からないと思います。そこまでセットにしていけないといけないのではないかという気がします。

【熊倉委員長】 どうぞ。

【中山委員】 今言われたことはまさに正しいことです。アメリカのUSPAPもそういう流れになって、彼らの基準ももともとはかなりがんじがらめにつくっていたのですけれども、実際のニーズというか、実態というのは、そういう意味ではかなりフレキシブルに行っていると思います。以前は、原則を決めて、デパーチャールール（適用除外）があったのですが、スコープオブワークという方法に切りかえたのです。要は、文書の最初に、これはどういう前提条件でつくったものかということ、全部はつきり明らかにしておくということです。ひいては、もともとの依頼者と鑑定業者との契約においても、こういう前提条件で評価をお願いしますということもちゃんと決めている。だから、おそらくそのことに準じてやっていけば、このレポートは鑑定評価書ではありません。日本でいう鑑定評価書ではありません。こういう前提条件でつくったもので、依頼者のこういう目的でつくったものかということをはつきりうたえばいいのではないかなと思います。そうすると、本来の正規な鑑定評価との違いがはつきりわかると思います。

あとは、もう一つ、ここにも出てきましたけれども、今、日本では鑑定評価というのだけが対象になっていますが、アメリカのUSPAPというのは、それ以外にアプレイザルコンサルティングというのと、アプレイザルレビューという、一応この3本立てで基準がつくられていますので、それを取り込んでつくられるというのが、非常にいいことだと思います。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。

原田さんのほうはどちらかと言えば、使う立場でというか、その立場はどう……。

【原田委員】 今に関連して、若干、私どもの会計士の業務でいいますと、私ども、財務諸表とか、情報にアシュアランスをつけることが主たる業務であるわけなんですけれども、やはり、保証のレベルというのは幾つかあるんです。監査報告書、レビュー、AUPとか、我々が保証するレベルがそれぞれ違っていて、監査の場合は全面的に私どもが責任を負う。レビューについては、手続が制限されているので、監査報告書で保証する内容よりは、私どもが負う責任の範囲も低い。AUPはもっと、さらに限定されているというものなんです。ですから、当然、こういった鑑定の手続の中でも、保証というのが適切かどうかわかりませんが、鑑定業者さんが責任を負う範囲が段階的に異なるものがあるのもよろしいのではないかなと。ただ、それを利用者にはつきりわかるような形で示す必要があると感じておりました。

もう一つ、私どもの会計の領域からの視点で申し上げますと、鑑定評価書というのは、必ずしも会計のために使われているわけではなくて、ほかにいろいろな、むしろ会計というのは二次的な目的で使われていると思うんですけれども、ご案内のとおり、会計コンバージェンスでは利用される機会が増えてくるといったときに、ちょっと注意していただきたい

いは、IASBのいろいろな基準の中で概念フレームワークというのがありまして、この中で、時価に対する考え方が定められているんです。この概念フレームワークに沿ったものでないと、実際には使えないとおそらくそういうことはないと思うんですけども、一応、注意していただきたいということがございます。

もう一つお話しすると、国際会計基準というのは非常に抽象的、プリンシパルなんです。フレームワークだけを示して、あまり細かいことは書いていないんです。そうすると実務的な対応というのが必要になってきて、疑問点も増えてくるんですけども、ヨーロッパの事例を見ていると、それは、各業界団体とか、そういうところに任せているということで、例えば不動産ですと、向こうにはEPRAという、ヨーロッパ・パブリックリアルエステート協会というのがあるんですけども、そこに任せて、いろいろな業界で発生する問題について、会計上どういうふうに取り扱うというのは、そこに任せているようなんです。そこに、業界団体の方とか、会計士とか、弁護士さんとか、いろいろな人が参加して議論しているということもあるので、今後、日本でも同じようなことが必要になってくるのかなというふうに考えております。むしろ、皆様方でリーダーシップを発揮して、概念フレームワークでの鑑定評価のあり方とか、発言をしていただけたら、よろしいのではないかなと思っております。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。

廣田さん、スコープオブワークということで、前からいろいろおっしゃっていたと思うんですけども、そういう観点、目的との関係とか、その辺について、どうでしょうか。

【廣田委員】 繰り返すになってしまいますけれども、資料5のスケジュールを拝見すると、12月の頭に部会への報告があるということは、やはり質問になりますけれども、鑑定価格基準を本体とか、もちろん法律というのは今のままでということの中で、多分お考えになっているのかな、ということだとすると、今日、資料をいろいろご説明いただいたばかりで、明確なことは申し上げられないんですけども、少なくともこの資料4の、先ほどの4ページ以降の、これをすべて網羅する形のものというのは、なかなかちょっと、今の私の第一印象では、今回、文書化するの是非常に難しいのではないかなという。要するに鑑定基準との関係と申しますか、そちらのほうがなかなか整理しづらいというか、むしろここで全部網羅する形の文書がもしできたとしたら、逆にちょっと、鑑定評価基準のほうが、かえって窮屈になると申しますか、なかなか理解しがたいものが並走してしまう分、オーバーラップしてしまう部分があるのではないかと、ちょっとイメージ的な発言で申しわけないのんですけども、そういった気がいたしますので、多分、この4ページに書かれてある、あるいは5ページにもまたがるのかもしれませんが、このうちの、多分一部の目的に関するものについて、何らかのルールを出すのかなと、ちょっと今、勝手に考えておったのんですけども、これは意見というよりも質問です。今回の検討対象の範囲についての質問をさせていただきます。

【北本地価調査課長】 今、いろいろ委員からのご意見をお聞きしてまして、鑑定評

価基準によらないものっているいろいろあるし、おそらく分類の仕方もいろいろあって、ほぼ近いものと、非常に遠いものとか、あるいは現地調査をしているもの、していないもの。そういういろいろな分類の仕方がある。あるいは、前提条件をきちんと書くべきだという話もありました。

それで、先ほど御手洗のほうからもちょっと説明しましたけれども、私どものとりあえずの考え方としては、どういう前提のもとで価格を出したのか。先ほど、スコープオブワークの考え方がありましたけれども、それはやはり大前提なのかなと思っていて、例えば単に路線価から引っ張ってきたようなものもあるわけですね。そういったものはそういうふうにやりましたと、当然それはちゃんと書くべきだし、依頼者にも伝えるべき、というのは1つの前提として、私はあると思っています。

一方で、先ほど廣田先生が最後に言われましたように、私ども、さはさりながら、それでもいいのかということ、ある目的を持った評価については、ある程度ルールが要るんじゃないかと。それは鑑定評価基準に入れるか、あるいはその外なのか、あるいは、先ほど原田委員がおっしゃいましたように、それは実務的に鑑定協会のほうでつくればいいのかという話なのか。そこはいろいろ、まだ、これから考え方はあるかもしれませんが、例えば財務諸表の鑑定というのは、こういうルールでやりましょうよというような、それは目的オリエンテッドな何かルールづくりというのがあったほうが、皆さんも使いやすいし、信頼もいただけるんじゃないかと。逆に、例えばさっき言いましたように、路線価を引っ張ってどうのこうのとか、そういうものはルールというものは、はっきりいって要らないのかなと思っていて、そういうのはもう、先ほど言いました、きちんと前提条件を書きなさいで、極端な話、ほとんど済んでしまうのかもしれないなと思っていて、むしろ7ページで、御手洗のほうから説明をさせていただきましたけれども、現行の基準によらないけれども、今、社会的要請が非常にあると、そういったものについて、やはり一定のルールというものはあったほうがいいんじゃないか。それはどういう分野なんだろうかという、むしろ問いかけをさせていただきたいなというふうに思っています。

それからスケジュールの話。また後で出てくると思うんですけども、このように、12月に、とりあえず部会への報告ということが念頭にあります。どこまでできるかというのは当然ありまして、濃淡はあるかと思うんですけども、できれば、喫緊の課題といたしますか、喫緊の目的について、じゃあ、どうするんだいというあたりは、拙速になってはいけないのですけれども、一定の方向性みたいなものは、少なくとも出していきたいなというふうには考えております。ちょっと長くなりました。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。

時間がなくなってきましたので、木嶋さん、もし何かあれば。

【木嶋委員】 ちょっと、最初に戻っちゃうような話なんですけれども、村木先生がおっしゃったところで、今までですと、鑑定士が価格を出したものであれば、調査報告書と書いてあっても、それは鑑定評価であるという理解だったんですけども、今回、もうそ

れはやめにしましょうということが、この前提になっているという考え方でよろしいんでしょうか。

【熊倉委員長】 ご質問？

【木嶋委員】 すいません。質問なんだか……、すいません、稚拙な言い方で。それはとてもいいことだと思って、そういう方向でやらないと、世間の人、報告書って書いてあるのに、なぜ、鑑定への縛りがあるのかわからないので、そういう見直しをやっていただければいいなと思っている、希望なんですけれども。

【御手洗企画専門官】 そこは、すいません。ちょっと、法律の解釈との関係もあり、過去の経緯もあるので、ちょっと今ここで、「こうです」とはっきり言うほどまでに、まだ我々もまだ整理仕切っていないことは事実なんですけれども、一方で、先ほど実態をご説明させていただいたところにあるように、今のところ、多分、この法律と鑑定評価基準と、処分基準3つを読むと、鑑定評価基準にのっとってつくるものが鑑定評価報告書であり、それが鑑定評価書になり、それが依頼者に渡されていると。逆にいうと、鑑定評価基準にのっとらないものは、鑑定評価として鑑定評価報告書に渡されていないというのが、多分現状だろうなという認識に立っていることは間違いないです。

【熊倉委員長】 この問題は、どこかですっきりとできないかなと思ってまして、1つ逆に、今の企画専門官のおっしゃり方を裏返しに見てみますと、いわゆる業際を、どういうふうに分野調整をするかという見方にもなると思うんです。つまり、鑑定評価は鑑定士ですよということで、そうすると、鑑定評価書以外の価格を出すものは、2条の3項でいくと、だれでもいいんですね。ただし、不動産鑑定士がサインをしたら、鑑定評価法に基づき処分をされますよということを言っているわけであって、業務としてはオープンですよということを言っていますから、今の部分で、その調査を、ここはだれでもいいんですということを、逆に言うと宣言をするというふうにもなるんだと思うんです。ですからその辺は、おそらく今現実に、こういう調査を鑑定士がやっているというのは、世の中的には、おそらくそういうものも含めて、これはやはり鑑定士じゃなきゃいけないんだねみたいな、何となく暗黙の了解もあるのかなという感じもしているんで、その辺のところを、整理をきっちりとしなないといけないのかなというふうには、ちょっと、私は個人的には思っている。

【奥田委員】 実態としては、多分、いろいろな人たちがいろいろな業務をやっていますので、そういう人たちに、あなたたちがやっているのはだめよというのはなかなか難しいところがあると思うのです。それから、先ほどご説明のあった鑑定評価基準と、法律の中で鑑定評価書を交付しなければならないということになっているので、調査報告書として出されたものは、鑑定評価書ではないのではないかなというようなご説明があったと思うんですけれども、今までの解釈は、タイトルが鑑定評価書となっても、実態が鑑定評価書として把握されるものについては鑑定評価書なんだと、そういうような説明をいただいたことがあります。要するに、タイトルがいくら調査報告書であったとしても、不動産

鑑定士が判断をして出した価格であって、その内容が実質的に鑑定評価とみなされるものについては、タイトルをどのようなものにつけようと、それは鑑定評価書なんだと。その場合、この法律に基づく鑑定評価であるので、鑑定評価として処分の対象にするんだと、そういうことがあったことがあると思います。でなければ、タイトルで分けられてしまうという話になってしまうのです。そこの部分は、いずれ、今後の作業でも明確にしていく部分なのかなと思うのですが。ちなみに、この間、鑑定協会で、土地と建物の内訳評価の議論をしたときに、鑑定士が、例えば路線価を使った計算もそうですけれども、自分の判断を伴わない単純な算数計算をしたものを、自分の名前で出すのは問題だと。要するに、鑑定士というのは国家資格であって、自分が判断をした、自分が書いた内容が、社会に与える影響がどれほど大きいものかということをしちっと自覚すべきであると。そういうことを自覚もせずに、自分の名前で単純な算数計算をしたものを世の中に出して、それが世の中で使われているとすれば、それは問題であると。そういうことが議論の背景にあって、結果として内訳価格については、鑑定協会としては単純な計算結果はだめですよ。出すのであれば、不動産鑑定士として責任のある価格を出すべきだと、そういうふうに協会としてまとめたという経緯があります。ですので、この議論をする場合には、そこの部分を1つ、大きなメルクマールで分けるべきじゃないのかなと思っています。出す価格について、責任を持てるものは鑑定評価としてやってもよろしいんじゃないのか。

また、基準もそうですし、鑑定協会の定めている倫理規定もそうですけれども、必ず鑑定評価基準に従えとは書いていないのです。世の中は日々動いていますので、その市場環境に応じて、より説得力のあるマーケットバリュエを出すためにはこの考え方を使うべきだというふうに鑑定士が判断をしたのであれば、そのやり方を使うことはどこにも禁止されていなくて、ただ、その場合の妥当性の説明責任は、使った鑑定士にありますねと。そういうことなんです。だから、自分で責任を持って出せるのであれば、それは基準にのっとっていなくても、鑑定評価書として出しても、別に、世の中でそれは通じるものなのかなというふうに思っています。

【熊倉委員長】 今の部分というのは、基準ののっとり方の解釈の問題も逆に……。書いていないけれども、ちゃんとそれは、広い意味ではなっているんだという見方もあって、結局、14年に改正法になって、この条項が入ったときに、その辺がもう少しすっきりできればよかったのかなとは思いますが、これは、どちらにしてもパラレルでやっていくべきものかなというふうに思います。

【横田委員】 すいません、1点だけ。このテーマなんですけれども、金融で個人向けの商品を引き受けていたりしている者からすると、結構ショッキングなルールというのが1つの感想です。多分、この鑑定評価基準によらない価格で出されたときに、今まで以上に、多分、鑑定士にリスクが……。これは多分、鑑定士の業務拡大という側面もありますので、その分、スコープオブワークがあるかもしれませんけれども、今までだと鑑定評価基準が免罪符になっておりましたので、それに準じていれば、ある程度おとがめは回避で

きたし、ある程度説明はできたと思うんですけども、よらないものになってくると、今まで以上に、多分リスクを相当負うという、リスクリターンが高いものに業務を広げていくという認識が鑑定士にないと、単にビジネスオポチュニティーを広げるというだけだと、結構どこかで破綻するんじゃないかなというのが、すいません、感想ですけども、あります。

あと、我々金融商品の引き受けをする者とする、この審査という観点からすると、非常に難易度が高まっていくのかなと。例えば法定外スキームに関しては、一応鑑定評価基準がかぶさるという可能性が極めて高いと思いますけれども、結構、易きほうに流れていくと、どう判断していくのかというところがありますので、これを策定するときに、鑑定評価、これも前回の海外不動産とかのときにも私申し上げたかもしれませんが、いろいろな関係者との調整というのが、相当程度必要になってくるんじゃないかなと。すいません、ちょっと時間をオーバーしました。

【熊倉委員長】 おっしゃるとおりで、消費者目線というものもありますから、その間に入っていらっしゃる方の責任をどういうふうに分担していくかとかということも、やはりあるんだろうと思うので、そういう意味では、証券化については、協会を通じていろいろ、関係者の議論をしているわけですけども、やはりそういう部分も、もっとやっていないといけないのかなと思います。

それでは、あと専門官のほうで、補充のことがあれば。

【御手洗企画専門官】 はい。スケジュール、先ほど既に話題になってしまいましたが、資料の5でございます。一応、この小委員会は、来月、再来月とあって、12月に、できれば一たん、中間的な形になるかもしれませんが、何らかの形での報告をまとめ、部会のほうに上げるということをして1つの目標とはしたいということではございます。そのときの検討項目として、先ほどの制度見直しの話の中でも、特に利用者及び依頼者保護のための措置、それから信頼性向上のための措置というようなこと。それからもう一つ、今、後半でかなり議論がありました、鑑定評価基準によらない価格等調査に関する鑑定基準についてというのを並行して進めさせていただきながらやりたいと思っております。

制度の話、先ほど課長からありましたような、法改正なんていうのも視野には入れますけれども、これがどうなるかというのは、まさに、国会等々の情勢もありますので、12月までの間に、どれくらいの進捗で詰めるのか、あるいは、場合によっては議論の深まり方とか、あるいは先ほど廣田委員からあったように、ほんとうに12月までに大丈夫かというようなお話もありましたので、あまり拙速になり過ぎないということも考えたときに、12月よりも少し先に延びることも、場合によってはあるかもしれないということも考えながらやっていこうと思っております。

それからもう一つ、特に、ちょっと、この後半の、鑑定基準によらない価格等調査の基準の確定について議論を進めるために、鑑定基準によらない価格調査というのが、一体今、どういう目的で行われているのか、ちょっと目的別でというような話も、先ほどちょっと、

北本からもお話ししましたし、廣田委員からも、全部これは、やっちゃったら大変だよねというお話もございましたので、一体どういう目的で、今、こういう調査が行われていて、その内容がどういうものなのかということについて、まさに実務に詳しい皆様方に、お聞きをするような機会を設けさせていただこうと思っております、何らかの形で、アンケート表みたいな形でお送りさせていただくのか、その辺をお聞きさせていただくのかというような形になるかと思いますが、そのような調べるをさせていただければと思います。あわせて、もしかしたら、奥田委員の言われたように、鑑定評価をやっているものも、まだまだこれだけではないよという話もありましたので、そういう点につきましても、目的別に、運用上こういう場合にはほぼ鑑定評価ですよとか、鑑定評価でやるべきなんじゃないかというようなものについても、あわせていただければと思いますので、そういう調べるを次回までの間にやりたいと思っておりますので、ご協力をお願いできればというふうに思っております。

【熊倉委員長】 ご異論、ございませんでしょうか。

じゃあ、よろしくお願ひいたします。それでは、時間ということでございますので、本日、皆様方から、大変たくさんの有益なご意見をちょうだいしたというふうに思います。これらを斟酌して、国交省の事務局の方で、また、検討を進めさせていただければと思います。本日は、貴重なご意見、どうもありがとうございました。

それでは、事務局のほうに、これからの連絡ということで、お願ひします。

【北本地価調査課長】 本日は、貴重なご意見、大変ありがとうございました。次回の小委員会の開催日程、また、追って調整させていただいた上でご連絡させていただきたいと思いますが、それまでの間も御手洗のほうから説明がありましたように、いろいろとご意見等、個別にお伺いするなり、させていただきたいと思っておりますので、引き続き、よろしくお願ひ申し上げます。

以上でございます。どうもありがとうございました。