

国土審議会 土地政策分科会 不動産鑑定評価部会
第3回不動産鑑定評価制度見直し検討小委員会

平成20年12月3日(水)

【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3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。

本日はお忙しい中、全員ご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

初めに、私のほうから資料の確認をさせていただきたいと思っておりますけれども、お手元のダブルクリップをおとりいただきまして、議事次第の後に座席表、それから配付資料一覧。資料1、横長です。資料2、資料3-1と3-2、資料4、1枚紙です。資料5、資料6、資料の7が1枚紙。その後ろに参考資料1というものがあるかと思っております。もし過不足等ございましたらお申し付けいただければというふうに思います。

それでは、早速ですが、これ以降の議事運営を委員長のほうにお願いしたいと思っております。よろしく願いいたします。

【熊倉委員長】 おはようございます。それでは、議事に入りたいと思っております。議事次第に従いまして、最初に会計基準のグローバル化とその影響ということで、原田委員のほうからプレゼンをお願いしたいと思います。

【原田委員】 承知しました。

それでは、お手元の資料1をごらんいただけますでしょうか。これまでも何度か委員会の中でお話ししているのですが、改めてご説明するまでもありませんが、会計コンバージェンスということで、日本基準が少なくとも当面連結財務諸表を中心に国際的な会計基準であるIFRSにコンバートしていくということにほぼなっています。まだ正式決定ではありませんが、流れとしてはそういうことになっています。その場合はアダプションということなんですけれども、一方で、日本基準自体も徐々にASBJを中心に会計基準の見直しが行われておりまして、IFRS化しているということでもあります。

そういう中で、IFRSというのは非常に時価主義に近い考え方をとってまいりまして、これまで有価証券が時価評価されていたのが、不動産についても時価評価の対象になってくるということでもあります。その場合に、では、その時価評価を企業がどうやってするかとか、あるいは、会計監査人が企業が評価した時価をどうやって検証するかという実務上の

問題がございます。当然、鑑定士の方々が作成される鑑定評価書に依拠するという点ではありますが、非常に現時的な問題として、鑑定士の方々の人数も限られておりますので、すべて正式な鑑定評価書を手に入れるのかということがございます。まさにこの委員会で検討していた事項でございますが、実際に、会計基準の中で時価、公正価値というものがどういうふうに取り扱われ、あるいは規定されているかというのをここでご紹介させていただきたいと思っております。

1 ページ目ですが、会計コンバージェンスにおける公正価値の測定ということですが、これは概念フレームワーク、正式には測定フレームワークというんですか、その考え方のフレームワークをまず議論しております、今 IASB と FASB——FASB というのはアメリカの会計基準をつくる団体でございますけれども、こちらの間で協議しているということでもあります。本来的には、IFRS をつくるのは IASB なのですが、米国基準というのは世界的に影響力があって、それをつくる FASB の影響力も非常に強いということで、IASB と FASB が今検討しているということでもあります。

このところのこれまでの経緯が書いてありますが、2005年9月にIASBは検討議題として、2006年9月にはFASBがFAS 157「公正価値による測定」というのを公表したということで、お互いのコンバージェンスに関する議論が始まったという経緯がございます。2006年12月にIASBもディスカッション・ペーパーを公表した。これ自体は既にFAS 157をベースとしているという背景がございます。そして2008年にFASBのほうがFAS 157を確定したということで、2007年11月15日以降開始事業年度から適用ということでもありますので、アメリカの企業はほとんどが12月決算、あとはやはり3月も多いんですけども、12月決算が非常に多いということでもあります。2008年度が正式適用ということですが。

この中で、ポイントとして、今回は金融資産のみと、非金融資産は適用が延期されたということがございます。アメリカはIFRSのように、投資不動産会計、投資不動産を時価評価するという会計基準を採用しておりませんので、当面は実質的影響が一番大きいのは金融資産ということがあります。

そして2008年4月にIASB・FASBの合同会議でFAS 157の考え方を採用するということが決まりました。今後の議論をしていくということが決定されたということがあります。一応予定では、2009年第1四半期をめぐりにIASBがさらにリバイスしたエクスポージャードラフトを公表する、そんなスケジュールです。

それで2ページ目に移りまして、それではということで、FAS157の考えというのはどういふことか。今のサブプライムローン問題でこの基準が非常に注目を浴びているわけですね。正直言って、私ども会計士にとっては目新しい基準ではなくて、これまでの考え方を確認したようなところもあるんですけども、特徴的なのは一番下に書いてある公正価値のヒエラルキーを明示したということがあると思います。

それで、公正価値の定義については、「測定日において市場参加者との整然とした通常取引において、資産の売却の対価として受け取る、または、負債の移転の対価として支払うであろう価格」、これが公正価値ですということなんです。言い方としてはexit priceだということです。取引費用は考慮しないと。公正価値とはということで、ちょっと言い方を変えると、「主要な市場」あるいは「最も有利な市場」での通常取引、これは強制的処分ではないと、生産とか、そういう事態を想定していない。企業が通常の、何の問題も抱えていないという言い方はちょっと言い過ぎかもしれないですけども、通常の状態です。企業が形成されているときの取引価格だと。こういった取引を通じて市場参加者との関係で決定されるということで、また、主要な市場とは、活発な資産の移転が可能な市場ということで、特に有価証券の場合、想定しているのは、東京証券取引所とか、そういった市場なんです。上場市場が最も典型的な例である。最も有利な市場とは、市場での取引費用を考慮し、資産の受取額が最大となるような価格にて売却が可能となる市場だと。その場合の市場参加者とは、独立の第三者であり、関連当事者でないこと。アームスレングス取引である。入手可能な情報、必要な情報はすべて持って、合理的な理解・知識があつて、それを取引する、財務力とかそういうのもちゃんとありますと。それも自発的な意思に基づいて、強制的な状態下でない、それによって取引している。経済学でよく出てくる完全市場みたいな、ある意味かなり理想的な市場を想定しているわけです。そこまで言うといふ行き過ぎになるかもしれないけれども、それに近いような市場を想定している。

その場合の資産の公正価値の測定は資産の最有効利用を前提とするということです。評価技法としては、市場アプローチ、インカムアプローチ、コストアプローチということで、これはおそらく皆さんもなじみのあるアプローチだと思いますけれども。最後に、公正価値のヒエラルキー、ここがちょっと特徴的なところである。ある意味、当たり前という言い方はあるんですけども、レベル1からレベル3まで3つありまして、レベル1の金融商品は活発な市場における同一の資産・負債の市場価額で評価しなさいということで、これは証券取引所での株式なんかを想定しているということで、市場外で、相対なんかの場

合もある程度この範疇に入ってくるんですけども、その場合は、買い建てとか売り建ての価格で評価しなさいという言い方もしています。レベル2は、活発でない市場ではあるけれども、類似した資産・負債の市場価額というのがあると。それを参考に、これに必要な調整を加えた価額で評価しなさいということで、例えば、有価証券ですと、ここで私募債とか取引事例による不動産とか書いていますけれども、FAS157の中でたしか例示として挙がっていたのは、ある企業が発行している無担保社債、担保つき社債がありました。無担保はマーケットで取引されていますというようなタイプですね。それに必要な担保がつくということの調整を加えて評価しなさいというようなことが例示として挙げられています。レベル3になると、そういった情報とか、取引量がさらに限定されるということで、観察不能なインプット（観察可能な市場データの裏づけなし）という状況において、一定の評価技法により算定した見積価額ということで、まさにインカムアプローチとか、コストアプローチとか、こういった方法を利用することになっています。

それで、ご参考ということで3ページ目に入りますけれども、IASBの時価フレームワークということで、先ほど言ったように、今、エクスポージャードラフトを準備しているという段階でありますので、そういった概念フレームワークみたいなものはないわけなんですけれども、参考になるのは投資不動産に関する会計基準が、IAS40号のがございまして、ここにいろいろと書いてあるんです。それがIASBの考え方がわかるということで、こちらの内容をご紹介しますと、投資不動産を公正価値で測定しなければならない。また、原価モデルを使った場合には注記で開示しなければいけないということになってまして、それで、公正価値の定義とは何ぞやということなんですけれども、取引の知識がある自発的な当事者間で、独立第三者間取引条件により資産が交換される価額ということで、基本的に、かなり先ほどのFASBの考え方と近いわけですね。不動産の公正価値についての最善の証拠ということで、最善の証拠を入手して、期末時点の評価をしなければいけないということになっているわけなんですけれども、例示として、類似の所在地及び条件で行われる類似不動産の実際の取引とか、類似する不動産がない場合は不動産の活発な市場取引についての差異、それでもある程度近いものを選ぶんです、最善の努力をして選ぶんでしょうけれども、その際の影響を考慮し調整した価格とか。それほど活発でない市場の取引をその後の経済事象の変動を加味し調整した価格。あるいは、見積将来キャッシュ・フローをもとにした割引キャッシュ・フロー予測ということで、ヒエラルキーみたいな形にはなっていないですけども、FASBの考え方と同じような考え方をとって

るということはここからうかがえるかと思います。

もう1つ、実務慣行として、ヨーロッパの場合はE P R A、ヨーロッパ上場不動産協会 (European Public Real Estate Association) がいろいろな実務処理指針というのを公表しているんです。これはEUで活動している不動産会社とか、会計事務所とか、法律事務所とか、いろいろな関連する団体が参加して、この実務指針を作成しているわけなんですけれども。強制力はないんですけれども、一応、そういう団体でつくっている実務指針ということなので、不動産上場会社なんかはこのガイダンスに従って、実質的には会計処理とか、財務諸表の作成を行っているということが言えると思います。その実務指針では、投資不動産の評価は国際評価基準 (I V S) に基づき、公正価値の評価を行うことが望ましいということで、評価の時期としては、 I A S 4 0 号に従って、四半期、半期、年次のタイミングで行いましょうと。それで年末の報告日には、少なくとも年1回は外部鑑定士による評価を行うということで、さらに不動産会社は適用した評価方法を開示し、投資不動産を評価する上での前提条件、使用数値を明示するということです。

ですから、アーンスト・アンド・ヤングのサーベイでは、2005年以降、EUの企業というのは、I F R S のアダプションを行っているわけなんですけれども。この I A S 4 0 号、投資不動産の会計というのは、この間もご説明したとおり、公正価値モデルと原価モデルの選択、適用ができるんです。どちらがいいとか、悪いとかは全然言っていないので、原価モデルをとっても問題ないわけなんですけれども、ほとんどが、95%以上が公正価値モデルを採用していて、残りの企業も翌期以降公正価値モデルの変更を検討しているということでもあります。多分、変更したと思うんです。ちょっと私は確認していないんですけれども、その際には、基本的に、ほとんどの企業は外部の鑑定士さんの評価書を利用しているということでありました。

以下、鑑定評価基準についてのご紹介ということですので、私からは以上です。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。第1章のところで出てくる鑑定評価をめぐる環境の変化ということで、会計の大きな動向の話が出てまいりますので、改めてもう一度確認ということで、ご報告いただきました。何かご意見とかありましたら、どうぞ。

【村木委員】 新聞に11月の何日かにコンバージェンスが決まりましたというのが載っていたんですけれども、確認かもわかりませんが。

【熊倉委員長】 28日に賃貸用不動産の。おっしゃっているのはそのことだと思います。

【原田委員】　そうですね。それは確定しました。それはA S B JがI A S Bとの会計コンバージェンスのプロジェクトを、覚え書きで掲示したプロジェクトがあるんですけども、そのスケジュールに従って日本基準を一定のスケジュールの中で順番に見直ししているんです。

これは、日本の会計基準を国際会計基準の考え方に沿って変更するという作業なんです。もう1つ、アダプションという制度があって、これはそっくりそのまま、日本の会計基準というよりは、国際会計基準をそのまま受け入れると。せいぜい翻訳する程度ということでありまして。

【村木委員】　2つ並行して議論されているんですか。

【原田委員】　そうですね。

【村木委員】　別のものとしてですね。

【原田委員】　まだ、アダプションのほうは正式決定されていないと思います。

【熊倉委員長】　ちょっと1点、これは原田先生にお伺いしたいんですが、会計士の団体のほうの動向ということでお伺いするんですが、鑑定の部分と、その取り組み方というか、4ページの上でヨーロッパの実務慣行というお話がございますけれども、今までに日本でこれまでだと、何年かは棚卸しの低価法の適用、あるいは減損会計ということで、そのたびごとのいろいろな交流はあったと思うんですけども、そこで一たん切れてしまっているような現状があると思うんです。そういう意味では、これはこういうふうに継続的に出てまいるお話ですと、一定のお互いの意見交換の場というようなものというのを、恒常的につくって、当面しっかりお互いに対応していくというようなことが必要なのかなという感じがするんですけども、その辺はどうなんでしょうね。

【原田委員】　そうですね。おっしゃるとおりでありまして、後ほどの資料にも財務諸表のための鑑定評価等業務に関するガイドライン（骨子案）というのがあるんで、これについてご意見をお出しするのがおくれて申しわけないんですけども、こういう会計基準は企業会計基準委員会が基本的に策定する。それで、I A S Bとの関連もあるんです。かなりアウトオブコントロールのところは私ども会計士もあって、それに従わざるを得ないという形で、今やっているわけなんですけれども、そういう意味で、今回鑑定評価制度の見直しをしていただくに当たっては、少なくとも企業会計基準委員会とは密な連絡をとってやっていただきたいなというふうには思っております。

会計士業界はむしろ、決まったルールに従って、では実務をどうしようという、かなり

受け身的な立場に今あると思いますので、事後的な調整は必要だとは思いますが、まずは企業会計基準委員会ではないかなというふうに思っています。

【熊倉委員長】 それから、おそらく実務が始まってきます。現実に私の知っている企業なんかでも既に、実際は22年の4月1日以降終わる会計年度から適用ということで、逆算していくと今から動き始めているというのが実態なんです。

ですから、そういう中で、実務慣行がどんどんできていきますと、やはりいろいろな行き違いやら、あるいは解釈の違いとか、そういうのがあると思うので、そういうのはやはり継続的にフォローして、お互いに意見交換しながら実務慣行をしっかり立ち上げていくという仕組みというのを、やはりやっていかなければいけないんだろうなと思うので、証券化についても、やはり証券化協会さんとか、いろいろそういう関係団体、その部分にフォーカスしてやっているのと同じような形というのを、やはりやっていく必要があるのではないかなというふうに思いますので。

【原田委員】 おっしゃるとおりだと思います。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。

それでは、続きまして、議題2の不動産鑑定評価制度の見直しについて行うべき方向性についてということで、議論を進めさせていただきたいと思います。それでは、事務局のほうからご説明をお願いできますでしょうか。

【御手洗企画専門官】 それでは、議題2のほう、「不動産鑑定評価制度の見直しを行うべき事項及びその方向性について」をご説明させていただきます。資料2をごらんいただければと思います。資料2が前回の委員会でお出しさせていただきました報告書のたたき台でございますけれども、これにつきまして、前回の議論を踏まえて若干変更した部分と、それから、本日特にご議論をいただきたいと思っているところが、5ページからのⅢ、依頼者・利用者に信頼される不動産の鑑定評価の部分から先でございます。こちらについてご説明させていただきます。

まず一番最初に、Ⅱのところ、前回からの変更点でございますけれども、前回、分業・協業の促進とその信頼性の向上というような形にしておりましたが、分業・協業というような言い方よりは、もう少し、より発展的な鑑定業者の中での協力体制という意味も込めまして、業務提携という言葉を使わせていただきたいということと、それから、業界の再編をこの委員会が促進しているというような誤解を与えないようなためにも、依頼者のニーズがあってこそ業務提携をやるんだということを強調しようということで、依頼者のニ

ーズに応じた業務提携というふうにさせていただきます。

それからあとは、先日の再委託、再受託とかという言葉についてもやや誤解を与えるという話もございましたので、ここについて、いわゆる従来再委託と言っていましたけれども、鑑定業者が1回依頼者から依頼を受けて、その一部を別の鑑定業者に依頼するというパターンを縦分業型業務提携、これが3番目のポツですけれども、ということ。それから、縦分業という言い方と並行させて共同受注を横分業型業務提携という言葉にさせていただいております。

それから、次のページでございますけれども、2ページ、業務提携の推進ということをどちらかというとな面的に出そうということで、若干順番を変更しております、モデル例の提示を先に持ってきてございます。そして、1)と2)は前回、鑑定士と鑑定業者の部分がやや入り組んでいたと思いますので、依頼者から鑑定評価の依頼を受けた鑑定業者が提携先の鑑定業者に対して一部を依頼するというのを、業務提携とは何らかの形で委託するという整理とさせていただいております。

それから3番目として、横分業型の推進についても類型を1つ設けて、推奨すべきものとして出してはどうかということで、ジョイントベンチャーという用語弊がありますけれども、横の形で幾つかの業者が共同して受注してやる。共同受注するとき、ただ共同受注するのではなくて、やはりだれかが総括業者として全体で責任を持つですとか、そういった形が望ましいのではなかろうかというようなことを書かせていただいております。

それから②のところは遵守事項ですけれども、2番目のポツの、一括再委託の禁止の部分ですけれども、証券化不動産のような結果が広く公表される場合を念頭に置くということとをまずは考えていくべきなのかと、全部が全部一律に禁止する必要性までも現時点ではないのではなかろうかというご意見もありましたので、このようにさせていただきます。

それから③につきましてですけれども、3ページの2つ目のポツ、鑑定評価を共同受注する場合に総括不動産鑑定士を置くということについても、必ず置くところまで推進するかというと、それもいろいろな形態があろうかと思っておりますので、置くかどうかということの説明するということをしてはどうかと考えております。

それから次に⑤でございますけれども、やはり証券化のように結果が広く公表されるような場合といったことを念頭に、縦分業型業務提携を行った場合などに総括鑑定士を置くということを明示するということを推進すべきだということ。それから、縦分業のときには、基本的には総括鑑定士を置くべきだろうと思っておりますし、横分業の場合には、総括鑑定

士を置いた場合には明示するという事で、若干書き分けを行っております。

それから次の研修の充実のところでございますけれども、研修につきましては4ページの最後の3つぐらいのポツでございますけれども、前回のこの場でもご議論いただきましたインターネットを利用したオンデマンド方式のような、時と場所を選ばない研修の方式ですとか、あるいは研修講師としての実績、それから他業種での講習実績を単位として認定するですとか、あるいは、エンジニアリング・レポートや会計などの、他の専門分野に関する研修の充実、あるいはその分野との連携ですとか、あるいは最後に、依頼者それから利用者に対する理解の促進をするといったようなことも書かせていただいております。

このあたりが追加したところでございます。

それから、3ポツと4ポツは、基本的に大きな修正はしてございません。

それから次に、5ページのⅢでございます。依頼者・利用者に信頼される不動産の鑑定評価でございますけれども、背景といたしましては、ご案内のように、証券化、時価会計の進展、それからPRE、CREといったことなどを考えますと、これまで必ずしも鑑定評価を依頼していなかった人が鑑定評価を依頼してくるというようなことも当然考えられてくるということでございます。鑑定評価だけではないのかもしれませんが。

また、特に証券化、企業会計といったことは第三者に広く結果が公表されていきますので、当然、結果として鑑定評価を利用する人が非常に広範囲に及ぶということを念頭に置くと、より一層慎重に鑑定評価をするべきこと、あるいは、独立性といったことをしっかり確保しておくということが従来以上に必要になってくるということでございます。

そういったことを背景に以下のことがあるわけでございますけれども、まず1番として、依頼者に信頼される不動産の鑑定評価、具体的には、依頼者との契約書面の取り交わしでございますけれども、やはり依頼者が安心して鑑定評価を依頼するという環境づくりのために、鑑定の依頼者と鑑定業者の間の契約について、書面による契約を促進するとか、あるいは、その内容について検討して、鑑定業者に示していつてはどうかというようなことでございます。

それから次に、契約書に盛り込むべき事項としては何があるかということでございますけれども、一部、後ほど出てくるスコープのガイドラインのところでご意見いただいた部分をこちらに取り込んでございますけれども、他の専門家や他の鑑定業者への業務委託に関する事項ですとか、納期あるいは報酬額と支払時期、契約の解除などなどといったこと。あるいは、契約の解除との関係で、不動産鑑定士の独立性が侵されるような場合には、契

約を解除することができるですとか、そういったような、鑑定士の独立性が担保されるべき旨の記載といったこともあわせて考えていく必要があるのではないかとということでございます。

それから次に、利用者に信頼される鑑定評価ということで、証券化とか企業会計といったようなものについては、やはり依頼者と鑑定士あるいは鑑定業者の間で、一定の合意がなされるようなことがあったとしても、必ずしもそこだけの世界では終わらずに、鑑定評価の結果の実質的な利用者である投資家といった方々、国民に広く信頼される鑑定評価と外形上も認められていく必要があるだろうということでございます。そのため、以下のようなことが考えられないかということで、まず利害関係者からの受注の制限でございます。その前に、①に※印がついてございますけれども、※印の意味は7ページから8ページをごらんいただければと思いますけれども、対象を鑑定評価の目的が証券化とか、財務諸表、企業会計に関連したものなど、結果が広く公表・開示され、いろいろな方に影響を及ぼすこととなるものに限定ないしは、特に重視していくということが適当ではないかという事項でございます。

6ページ①に戻りますけれども、一定の利害関係者からの鑑定評価業務の受注について、受注を見合わせるべき利害関係の範囲とか内容について検討して、鑑定業者等に示すなどによって、受注の見合わせを促進してはどうかということ。利害関係の内容として、対象不動産に関する関係、鑑定業者の依頼者との資本関係・人的関係、依頼者からの業務の受注状況、鑑定評価書の開示先との利害関係といったことなどが考えられるわけでございますけれども、この範囲をどのようにするかといったこと。それから、利害関係の範囲を依頼者にあらかじめ伝えるということ、それから、鑑定評価書ないしは報告書に、現在より詳しく記載するというについても検討が必要ではなかろうかということ。

それから、複数鑑定士による関与、あるいは、鑑定評価書の複層的審査ということでございまして、これはなぜ2つ並んでいるかということ、複数鑑定士による関与というのは、分業・協業という側面ではなくて、ここで書いているのは、コンプライアンスというような側面から、1人でチェックするよりも2人以上の方がかかわったほうがよい、ミスが少なくなる、あるいは、何かコンプライアンス上の問題が起きづらくなるだろうということが当然考えられるものですから、そういったことを念頭に置いているわけでございますけれども。このような作業を担当した鑑定士以外の鑑定士が鑑定評価書を審査するなど、複数鑑定士による鑑定評価の実施について、後ほど出てくる内部統制の体制という問題にも

かなりオーバーラップしてくるものですし、もしこれが小規模の業者でしたら内部統制ということではなくて、外部の鑑定業者の方にかかわっていただくということになるかもしれませんが、そのような形であれば、先ほどご説明した業務提携の一類型という部分もございますから、どちらにしてもこの報告書の範囲内でございますので、そちらとあわせて実施の方策について検討して、鑑定業者に示すということなどによって促進してはどうかということでございます。それから、その際あわせて、複数の鑑定士による鑑定評価が行われたとか、あるいは、審査が得られるかどうかということについて、先ほどの不動産鑑定士の役割分担の部分の明確化とあわせて鑑定評価書ないしは鑑定評価報告書の記載ということを検討してはどうかということでございます。

それから次に、依頼者との長期継続的な業務上の関係の制限でございます。いわゆるローテーションシステムにつきまして、やはり不動産鑑定士との依頼者との不適切な関係に至る可能性を排除することができる可能性が高まるということで、鑑定評価の信頼性の確保に一定の効果が見込まれるという一方で、やはり同一不動産を継続的に評価するということは、今の時代に極めて多いというわけでございますので、そういった場合の業務の安定性、効率性という部分もしっかり考慮しなければいけない。あるいは、実務上も、どのような場合に長期継続と判断するんだというところの判断はなかなか難しく、年間に1件受けたときにこれを継続というかどうか、なかなか難しい問題がございますので、これは引き続きの検討課題というふうに認識してございます。それから次に、そうはいいながら当面は不動産鑑定士の過去の依頼者の依頼への関与の状況について、依頼者にあらかじめ確認するという。それから、鑑定評価書ないしは報告書へ記載するということを検討してはどうかということでございます。

それから次に、共通事項として、先ほどちょっとお話をしました内部審査体制、内部統制体制の整備の促進、あるいは鑑定評価書の審査体制の充実ということで、7ページでございますけれども、大量不動産を一括に評価する場合などのような、特に複雑な案件の信頼性の向上のために、やはり鑑定士個人だけではなくて、鑑定業者との組織的な取り組みが必要だということから、鑑定業者の中の内部統制のコンプライアンス、それから鑑定評価書の審査体制などについてガイドラインを策定して、鑑定業者へ示すといったことをやってはどうかということを書かせていただいております。その際、一人業者への対応についても検討が必要というふうに書かせていただいております。

それから次に②でございますけれども、情報の開示、やはり鑑定業者の依頼者、利用者

が鑑定業者あるいは鑑定士の実績とか専門性をしっかり見ることができる。それによってだれに依頼するべきか、あるいはこの鑑定評価の信頼性ということも、鑑定評価の質ということも判断できるようになるべきではなからうかというような問題意識がございまして、このことから、鑑定士が依頼者・利用者が簡便に実績ですとか、あるいは研修履歴などを比較判断できるようなインターネット上での情報公開のあり方といったことを検討してはどうかということでございます。

次に③、監督・モニタリングでございます。こちらにつきましては、やはりこういったものを我々、国の立場からも適切に実施することによって、不当な鑑定評価の排除ですとか、鑑定評価全体の質の向上をしていくということが重要だというふうに認識してございます。そのために立ち入り検査の計画的な実施ですとか、あるいは、データベースの構築などを通じて、より一層監督・モニタリングを充実していく必要があるのではないかとこのことを書かせていただいております。

それから次に④、ルールや基準、実務指針等の機動的改正及び情報公開でございます。やはり、今社会経済が非常に素早く動いているというような中で、依頼者や利用者のニーズを適宜機動的に踏まえていく、ルールの見直しなども機動的に行っていくということを考えていく必要があるのではないかとこのことで、依頼者・利用者のニーズを敏感にとらえて、必要に応じて今後とも、この小委員会の親部会ですけれども、鑑定評価部会などを開催するというようなことをして、鑑定評価制度について必要な検討を行うということ。それから、その結果を踏まえて、必要であれば基準やガイドラインなども適宜機動的に見直しをしていくということが必要だということ。それから、鑑定協会の出している実務指針についても、その機動的な見直しとか、重要なものについては抽出をしてその公表を要請するといったこともあわせてやってはどうかということでございます。

それから8ページ、Ⅳの鑑定評価基準によらない価格等調査につきましては、四角はつけてはございますけれども、前回ご説明したことと基本的には変えてございません。やや目的別のガイドラインの例示ぐらいは変えてございますけれども、後半のほうでまた議論させていただければと思います。

それからⅤ、実施方法の検討も変更はしてございませんが、念のためにもう一度簡単にご説明させていただきますけれども、今のⅢで掲げた部分も含めて、報告書のたたき台に掲げたものについて、実施方法も検討して、報告書に実施主体というのを明らかにしていく必要があるのではないかとこのことございまして、その際、業界団体が自主的に行う

べきもの、国が実施すべきものなどの官民の役割分担を明確にしていく必要があるということでございまして、特に土業の自律性の観点から、業界団体が自主的に行うべきもののうち、特に不動産鑑定業者に係るもの、これは本日まで説明していただきました、依頼者・利用者に信頼される不動産の鑑定評価にも一部そういった部分があるかと思えますけれども、そういった部分について、「不動産鑑定業者ガイドライン（仮称）」といったものとして集約して鑑定業者に対して研修を行うというようなことが考えられないかというようなこと。また、部会のほうでこれらをフォローアップする必要があるのではないかというようなことを多く書かせていただきました。

長くなってしまいましたが、よろしく願いいたします。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。それでは、これからご討論をいただきたいと。

【石川不動産投資市場整備室長】 オブザーバーの立場で申しわけありません。不動産投資市場整備室長の石川と申します。Ｊーリートをはじめといたします不動産投資商品の育成を金融庁と一緒に担当しております。途中で退席しなければいけないものですから、僭越ながら発言させていただくんですが、鑑定が非常に重要になっているのは間違いございませんで、特にＪーリートのような上場商品については、多くの方がやはり開示情報を見て、OWNリスクで商品を保有するものですから、特にＪーリートの場合は不動産が裏づけということで、利回りにしても、その含み益などにしても、やはりその資産の価値がどうなのかというのが非常に重要なんです。それで、Ｊーリートの場合は半期に1回時価評価をするということで、非常に気をつけています。

一方、鑑定価格に手をつけようとするような動きも若干、運用法人とか、スポンサー、物件を持ち込む方は高く買ってほしいですから、そういう動きもあって処分なんかも行われて、ほとんどないんですけども、こういう厳しいときというのはそういうことが起こりがちで、銀行などに聞いても、資産がしっかりしているからリファイナンスには応じるけれども、もし鑑定価格に疑義があるようなことであれば絶対に貸さんというぐらい、証券化の広がりとともに鑑定が、今も重要な仕事ですけども、地価調査とかというようなことをやっていくということから、ますますその社会的意義が大きくなっているし、責任も高くなっている。そういう意味では、今回こういう議論が積極的に行われると我々としても大変うれしいと思っています。

私も前金融庁におりまして、平成18年に公認会計士法の改正というのをやったんです。私がやったわけではないですけども、私は別の法律をやっていまして、一緒に2本の法

律を金融庁としてやっていたものですから、隣で眺めていたんですけれども、やはり公認会計士の世界、これは原田先生のほうが全然詳しいと思うんですけれども、それもやはり同じ士業で、証券化商品などの登場により、やはり企業の財務諸表をきちんと監査するというのが非常に重要になっている。エンロンの事件ですとかいろいろあって、そんなことでいいのかということで、40年ぶりでしたかの大改正ということで。

そのときに導入されたのが、ちょっと不正確かもしれませんが、有限責任制というのを入れたということなんです。それまでは公認会計士法というのがあって、たしか5人以上の公認会計士が無責任の組合をつくとそれが監査法人とされると。しかし、事務所が大きくなってくると、だれか1人の不心得者が発生させた損害を、他の公認会計士さんが無限的に追うというのは非常に重過ぎると。それで有限責任制と入れたと。

これは私なりの考え方かもしれませんが、やはり大きな事務所というのは求められているんだと思うんです。それと当然ローテーションの強化というのは行われたはずだと。それと比べてみたときに、やはり不動産鑑定士というのも同じ士業でございまして、中立性、それで高い社会意義がございまして、これがますます大きくなっていくと思う。

そうすると、我々の立場からしても、やはり大きな事務所というのがもっと必要ではないかという気がしております。それから今日見させていただいた中にローテーションの強化のようなこともありましたし、あと、業者間の連携というのがあって、非常にいいことだと思いますので、あるいは、できるだけ大きくなっていただく、同じ公認会計士法のようなものも参考にしながら、そのような取り組みをしていただけると、利用者側も、また投資家側も非常に評価されるのではないかと。

話が長くなりまして済みません。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。

それでは、議論を5ページから7ページのところに絞ってさせていただければと。4ページ以前のところについては、またお気づきのことがあったら、メール等でいろいろやりながら集約していくということでやらせていただきたいと思います。それでは、5ページから7ページということは、依頼者・利用者に信頼される鑑定のあり方ということで、今までの議論のところをまとめてきているんですが、では、横田さんから最初にまずお気づきのところ、ご意見等いただければと思うんですが。

【横田委員】 今、このお書きいただいている内容は信頼性を高める内容として、我々使う立場のほうからすると、非常に心強い内容になっているのかなと思っているんですけ

れども、1点だけ、私自身の理解が違っていたら教えていただきたいんですけども、7ページ目の中で、鑑定業者を監督するという話があるんですけども、よく金融商品取引業者に関しては、金取業者の監督指針というのがサイトで開示されていて、それを見ながら自分たちが検査を受けたりする前にそういうことがないかどうかをチェックするような、そういうものが開示されているんですけども、鑑定業者に関してはこの監督指針といったものというのは、当然存在するとは思うんですけども、こういうものが世の中に開示等はされているのでしょうか。

【安邊鑑定評価指導室長】 鑑定評価指導室の安邊と申します。

世の中の開示といいますか、モニタリングという取り組みの中で、鑑定業者に対する立ち入り検査とかというのを始めたところではありまして、その中で、毎年度どういう視点をもって鑑定業者の立ち入り検査をしていくかという実施方針を示すような形になってございます。当然、法律の遵守事項とか、そういったものは毎年やっていくわけですけども、現在のところは証券化の不動産の鑑定評価者に対して、こういう視点で、エンジニアリング・レポートはきちんと徴求しているとか、いろいろな視点があろうかと思えますけれども、そういうものをもってやっていくんだという実施方針をそれぞれ毎年度定めることをしてございまして、そのレベルでの開示というのはやっております。ホームページにも載せておりますし、協会を通じて広く会員の業者さんにもお示しをしておるところであります。そういう意味では、視点は共有できているのかなというふうに思っております。

【横田委員】 わかりました。そういう監督指針があると、当然鑑定業者自身も非常に役立つと思いますし、依頼する人も、こういうことを気をつけて依頼しなければいけないのかなというのも事前に周知できるので、そういう意味では、信頼される鑑定評価制度を確立していく上には、結構いい制度なのではないかなと思っております。質問させていただいた次第でございます。

【熊倉委員長】 それでは、村木さん、どうぞ。

【村木委員】 今までの議論の繰り返しになるかもしれませんが、例えば、利害関係の範囲を明示するとかというような記述について、具体的にどこまで書くのかというのは非常に難しい問題だなと思います。証券化評価基準の議論のときにもよくありましたけれども、利害関係というのはどのようなものか定義が難しいし、それをあまりにも詳しく書き過ぎると煩わし過ぎてやっていられないという業者のほうの事情も多分ありますので。一例ですがとりあえず。

【熊倉委員長】 原田さん、外から見て、会計士さんの部分のところとの差とかが結構あると思うので。

【原田委員】 今までの議論をよく反映していただいて、よくまとめていただいていると思うんですけども、今私も考えをまとめているところであったんですが、一番気になるところは、鑑定士の方たちの中でのコンプライアンスの確立というのが一番ポイントかなということで、あと、特に、広く利用されるような鑑定評価書を作成される場合は、利害関係者との関係とか、独立性の確保というのが。これは私たちが行っている業務に照らしても、この2点が最も重要であって、おそらく監査法人がまさにそうなんですけれども、社会の中で中立的な存在であるからこそ監査法人を使っていただいているということがありますので、そこが棄損するとあつという間に監査法人は破綻してしまう。そうならない取り組みを日々、膨大な人数とコストをかけて私どもやっているんです。大手の監査法人ですと、コンプライアンスとか審査とか、そのために常時1,000人ぐらいかかわっていて、膨大なコストを使ってやっているんです。

あと、例えば守秘義務とか、個人情報管理みたいなものがあって、パソコンをなくしてはいけないとか、そういう話もあって、例を挙げると切りがないんですけども、この辺の取り組みを、まさに鑑定士の方たちも求められるような時代になったのかなというふうに感じております。

【熊倉委員長】 中山さん、審査とか、いろいろなそういう面から見て。

【中山委員】 非常によくまとまってありまして、また、先ほどお話ありましたように、鑑定評価自身が重要性を増して、やはりしっかりしないといけないということはまさにそのとおりだと思います。そういう中で、鑑定審査とかをやっている立場で見ると、やはり鑑定業者さんの内部の審査で、ある程度事故が防げるのが非常に多いのではないかなと、そういう余地が非常に多いのではないかなと。

ご案内のとおり、直接還元法の世界までからすると、DCF法になって、とにかくチェック項目がすごく多くなったんです。逆に言うと、間違える箇所が非常に増えたんです。審査をしまして、間違える箇所は大体わかっています、計算ミスとか、渡した資料をきちんと見ていないとか、そういうケースが非常に多いんです。したがって、担当者が作業して、そのままぱーんと出てしまっって、言ったようにだれもチェックしていないことになってしまうので、やはり一遍業者の中でチェックする、そういう審査体制をしっかりとつくるというのは極めて重要だと思っています。

アメリカではピアレビューというような言葉があつて、要は同僚がやったのを見る。そうすると、やはり違う視点で見ると気づいてもらえるというがあります。だから、そこはやはりひとつ非常に強調したいところがあります。

2点目で、ローテーションシステムという話がありましたけれども、個人的にはわかりますし、金融庁さんのご指摘のときにもこういうことを私も言われたんですけども、一方で、鑑定業者でもそれぞれ特徴があつて、比較的長く使う理由がやはり当然あるわけです。専門性があるとか、あるいは、例えばリートのところとかでは、この業者に限って使いますみたいなことを公表されている。そうすると、それは当然長期契約になってしまうから、これに違反しているのではないかという議論も起きかねないということなので、ローテーションシステムは推奨する反面、それを必ず進めていかないといけないということもないのかなと。

あとは、お客さんに対しての開示情報として、より多くのお客さんが鑑定を依頼されることになるので、より鑑定業者の特徴とか、鑑定士の特徴をPRできるようなウェブサイトとか、情報提供というのは非常に大事なことだと思いますし、7ページ目の②のところに書いているとおりであると思いました。

やはりそういう中では、例えば、アメリカのMAIとかだったら、各個人のホームページがあつて、テンプレートは決まっているんですけども、自分の得意分野とか、カバーしている地域とか、フィーアプレーザルは受けますかと。すなわち鑑定評価書を自分でお金もらってやれますかというのをチェックできるとか、顔写真とか、いろいろそういうのを入れるようになっています。

あとは、やはりもう1つ、ここで議論されていませんけれども、保険制度というか、そこも意外と重要でして、鑑定を依頼するとき、その鑑定業者が幾らまでの保険に入っているのかというのをまずチェックして、何かあったときの賠償能力とかをまず聞きますね。それと、今まで案件に何らかの関係があつたのかないのかとか、ほかから受注していないかどうかと。そこがやはり非常にキーポイントになっていきます。

以上です。

【熊倉委員長】 木嶋さん、どうですか。

【木嶋委員】 この依頼者、利用者に信頼される鑑定評価というのはいつも出てくる議題で、ここに書いてあることはすべて信頼できる鑑定評価にするためにということでまとめられていて、ほんとうにそのとおりだと思うんですけども、どうして鑑定評価が信頼

されないのかということを考えますと、計算ミスとか、そういうつまらないこともあると思うんですけども、世間一般で一番信頼できないと言われるとしたら、やはり利用者、依頼者の人の希望した言いなりの価格が出ているのではないと言われることが一番信頼を失墜させることだと思うんです。先ほど何度も出ている中立性とか、そういうことだと思ひまして、ここに書いてある手立ても、信頼される鑑定評価にするためにということの方策でいいと思うんですけども、例えば、どっちみち鑑定業者さんは今モニタリングにいつ入られるかわからないという中で業務されているわけですから、そうであればもう鑑定評価書を発行するときに、1部余分をつくって国交省に送るとか、そういうことにすれば誰も、依頼者の人が困るとおっしゃるかもしれませんが、全く変なことはできなくなるのかなということも1つ、考えました。

【熊倉委員長】 さはさりながら、これはできますか、奥田さん。

【奥田委員】 評価書を出すということですか。

【熊倉委員長】 いや、そうではなくて、この全体の部分で、6ページから7ページにいろいろ提案事項があると思うんですが、やっていく立場からすると。

【奥田委員】 これを全部やるのは相当大変で、どこがやることになるのか。最後に実施主体を明らかにすると書かれているので、検討はされていらっしゃるのかと思ひましたが。

【熊倉委員長】 それは我々がまたここで仕分けしないといけないですけども。

【奥田委員】 そうですね。いろいろありますので、大変かと思ひます。

あと、不動産鑑定士という用語と不動産鑑定業者という用語が両方使われておりまして、細かく検討されながら使っていらっしゃるのであろうと思うのですが、例えば5ページの①のところの2つ目のポツの最後の鑑定士の独立性というのは、契約をするのは鑑定業者ですけども、業者ではなくて鑑定士の独立性ということによろしいのでしょうか。業者と鑑定士の独立性について、どういう関係なのかがよくわからないように思ひます。

あと、6ページの③のところのローテーションは継続検討ということではあるのですが、鑑定士と依頼者の不適切な関係なのか、鑑定業者と依頼者の不適切な関係なのか。どちらかということこれは業者ではないのかという気もしますが。

それから、鑑定士の利害関係のところについて、以前あるところで指摘されたのですが、鑑定業界の中ではあまりインサイダーということが検討されたことがないのですが、そういった面での検討が必要なかもしれないということが1点です。

それから、複数の鑑定士の審査というところ、6ページの複層的審査ということで、これは必ずやらなければいけないということかと思うのですが、一人鑑定業者が九十数%以上を占めているこの業界の中で、これを示すことによって、1人でやっている方というのは、要するに証券化や会計基準の評価はできないということを暗に示していると思われるのですが、それはそういう方向で考えるということによろしいのか。あるいは、もっと積極的に、例えば鑑定業界において業務提携等の推進を図っていくという方向とセットになるのか、気になるかと思えます。

【熊倉委員長】 廣田さん、これは現実やるとして。

【廣田委員】 ほとんど項目としては皆さんがおっしゃったところで、私も発言しようと思ったところは全部出ているんですけども、今奥田さんから「士」なのか「業者」なのかというところで、1つだけ先ほど中山さんがおっしゃったところのローテーションのところは「士」でいいということですよ、「業者」ではなくて。

【御手洗企画専門官】 このローテーションところは「鑑定士」をイメージしております。会計も今ローテーションは会計士でやられているというふうに理解していて、私の理解しているところはおそらく、業者との関係というのは、ある意味利害関係の部分で、もともと会計士さんのほうでは受注が制限されている範囲がかなり広かろうということなのかなと。とはいいいながら、やはり個人に対して何らかの、癒着——癒着という言い方はちょっと言い過ぎなんでしょうけれども、コンプライアンスか何かの問題というようなことについて、防ぐためには「士」でやるというふうなことを考えているのかなと。

【奥田委員】 ご指摘のところ、途中で申しわけないのですが、審査体制というのが②にあって、基本的には単体で、1人で鑑定評価書を出すということは前提になっていないのかと思いますが。要するに、鑑定業者さんなり、複数の業者の中で複層的に審査を行って、鑑定業者として鑑定評価書が発行されるものなので、鑑定士独自の考え方というもので評価書が発行されるということが想定されていないのではないかと思ったのですが、それはまた別の問題ということになるわけですね。

【御手洗企画専門官】 そうですね。要は、1人の鑑定士が鑑定評価書を自分でつくってそのまま1人で出すということで、中山さんのおっしゃったミスの問題とか、コンプライアンスの問題とかの発生の可能性があるだろうということで、1つはローテーションということも検討したんですが、やや長期的な課題かなと思っている部分がある。

あともう1つ検討したのは、複層的審査の話であり、こちらについては導入できるとこ

ろから導入していったらどうかということをご検討していただくことをご希望です。

あと、そういう意味では、奥田さんのおっしゃられた一人鑑定事務所の話でございますけれども、当方として、別に大規模な事務所だけしか証券化等の鑑定をできなくしようという意図は決してあるわけではございませんで、ただ、どのような事務所でやられる部分にしても、鑑定評価書、鑑定報告書は信頼性の高いものであると。そのための審査が推進されることが望ましいだろうというふうに思っています、そういう意味で、大きな業者であれば、基本的には内部審査だけをしっかりといただくということでしょうし、そうでなければ、ここに書いてあるような鑑定業者間の業務提携の問題にはなってくると思いますので、業務提携のところで何がしかの検討がされていくということはあるべきというふうには考えています。

ついでに奥田さんのもう1つご質問のあった1の①の鑑定士の独立性のところなんですけれども、ここでイメージしておるのは、先ほど市場整備室長からちょっと話があったような、例えば依頼者サイドから何らかの働きかけのようなものがあるような場合には、例えば契約を解除することもできるというような条項を入れるということは1つのイメージなんですけれども、その場合の働きかけというのは、働きかけでございますので、鑑定士にあるものであろうというふうに理解しまして、このような書き方をさせていただきました。

【中山委員】 この複数の鑑定士による関与、審査のところに戻ってしまうんですけれども、先ほどお話ししたとおり、非常に重要なテーマだと私は個人的には思っています、ただ、現実には1人でやられている鑑定業者が圧倒的に多いので、ここで並列的に並べると、1人ではやはり信用してもらえないのかとか、できないのかという話になってしまって、その懸念がやはり非常に大きいんです。

だから、おそらく圧倒的に1人鑑定業者さんが多いということは、基本的に1人できちりやるということが大前提にあって、そのためには、現実的に鑑定評価するとよく起こるミスみたいな、ミスのケースがいっぱいありますよね。ケーススタディーみたいな。そういうので研修するなり教えるなりやる。

一方で鑑定業者向けのガイドラインなり、わかりませんが、フレームワークの中で審査体制をしっかりとつくってほしいというような切り分けが必要なのかなど。審査体制が必要だとか、ピアレビューを推奨するとかということは間違いはないんですけれども、ただ、書きぶりのどかんとここに入ってしまうと一人業者が否定されてしまうというよ

うな懸念がちょっとあるんですけども。

【熊倉委員長】 一人業者を別に排除するとかということではなくて、逆に言うと、一人業者の方にこういうやり方があるんじゃないですかという提案みたいな形というのはできないのかなというふうに思うんですけども。会計士さんの制度ですと、今法で、審査委員会でやっていますよね。あれも日本の場合は審査委員会をつかってやるという仕組みですけども、たしかアメリカでは相互にやるという仕組み……。

【原田委員】 いや、アメリカは今は同じ。

【熊倉委員長】 変わったんですか。

【原田委員】 ええ。昔はまさにピアレビューということで相互に、自主的にやっていたわけなんですけれども、まさにエンロン事件とかのあたりでそういう自主的な規制はだめだということ……。

【熊倉委員長】 そこに限界というのがやはりあるとは思うんですけども、第一歩としてそういうようなことも、取り組みの1つとして考えられるというような提案というのは。そこからまたさらに次のステップへという部分で、一遍に行けば、協会でも実はモニタリング委員会で議論して、最初討論をやったのは、全部集めて審査をとという会計士さんの仕組みと同じようなものを一時検討したんですけども、とてもコスト面でできないということで断念をした経緯がありまして、ただし、遠い将来はやはり目標なんだろうなど私は個人的には思っているんですけども、別問題、現実の第一歩としてどんな形で組み込んでいくかというアプローチの仕方というのはあるのかなと。

【中山委員】 そうですね。多分現実的な問題として、ではだれかがチェックすると。同じ会社の中であれば、また問題ないんでしょうけれども、そうではなくて別の鑑定業者さんとか何とかになったときに、そこで万が一何か事故があったり、ミスがあったときにどちらが責任をとるのかという話も、現実的には問題があるのかなと思うんですけども。

【村木委員】 その場合に、やはり親しい人にチェックしてもらわないと、親しくない人ではクライアントをとられるのでは、いう警戒心も出てきたりして、それが障害になるのではないかなというような気もします。

【熊倉委員長】 ありますよね。要するに、クライアントはわかってしまうわけですから、だれから依頼されているというのは。それはおっしゃるとおりです。

【村木委員】 1人でほんとうに頑張っている人の話ですけども。

【熊倉委員長】 一長一短が非常にあるなという。会計士さんがやりやすいのは、そこ

が特定の契約でかちっとやっているののでできたんだと思うんです、前のアメリカのあれも。日本の場合だと随時不特定の依頼者、ただ、証券化というような形で限定している場合だと、ある程度その部分も緩和されるかなという気はします。

【村木委員】 証券化評価をやっている個人の業者の人がお互いにチェックし合う、というんだったらやりやすいかもわかりません。

【熊倉委員長】 そうですね。あとここで※印をつけているのは、ある分野は少し制限しましょうというようなことでやっているんですけども、これもやはり理念から言えば、本来的には全部だとは思いますが、現実にはできる範囲から、特にここで公開性だとか、そういう視点での部分で区切っているというのは、こういうことで、できることから、最低やはり信頼性をより高める意味でのまた次のステップということによろしいのでしょうか。皆さん、その辺のご意見を。あと、廣田さん、もしあれでしたら、どうぞ。

【廣田委員】 ほとんど皆さんが述べられているところなんですけれども、先ほど来お話しにある、いろいろチェックをする部分ですが、私どもも1つの組織で審査とか、そういう検算とか、あるいはスケジューリングの話については、1つの組織でもすごく大変なことで、先ほどほんとうにこれはできるのかという話があったんですけども、縦分業だとか横分業だとかと複数の業者さんが入られると、ますますそれがどこまでできるのかなと。感想的な話ですけども、そういうことを感じました。

それで、そういった形でやると納品までに当然相当な時間がかかるということで、5ページの業者さんが契約書に盛り込む事項の中に、鑑定評価書等の納品時期に関する事項というのがあって、これは非常に重要な話になってくると思っています。私自身の反省でもあります、結構よくやるパターンというのは、個人の担当者が依頼者の方と、お客様である依頼者さんの若干無理な注文に応じて納品する計画を立ててしまう。それに合わせなければいけないので、検算・審査を短時間をお願いするということと調整せざるをえない、そういったところで多分事故が起これば起きたら起これるのかなという気はしますので、ここはやはりそういう担当の鑑定士がやるのではなくて、業者さんのほうで仕切るという意味では、ここにこういう事項を入れていただくというのは1つ、そういう事故が起これないことになるのかなという意味なのかなと思って読ませていただきました。

以上です。

【熊倉委員長】 わかりました。

では、続きまして議題の3つ目の価格調査ということに視点を当てて進めたいと思います。では、事務局でご説明をお願いできますか。

【御手洗企画専門官】 それでは、次の議題に進めさせていただきます。資料3-1と3-2をごらんいただければと思います。3-2がスコープオブワークガイドラインと申しますか、業務の目的と範囲の確定等々のガイドラインにつきましては、二度ほどご協力いただきましてご意見いただきまして、大変ありがとうございました。それで、おかげさまでかなり詳細にご意見いただいたわけですが、二度分の意見を出すのも二度手間かなと思われましたので、2回目の部分の意見だけを資料3-2にまとめさせていただきます。

主なものをご紹介させていただき、変更点を3-1でご紹介させていただきますので、3-1と3-2と両方をごらんいただければと思います。

3-2の番号の5番でございますけれども、1ページの中ほどの担当不動産鑑定士というのが何なのかをはっきりしたほうがよろしいのではないかというご意見をいただきましたので、これにつきましては資料3-1の中ほど、担当鑑定士というのは本ガイドラインのⅠの業務の目的の範囲等の確定、それからⅡの成果報告書への記載ということを担当する不動産鑑定士ということで、この場では一たん定義させていただき、ただし、この担当不動産鑑定士というのは脚注の2にありますように、鑑定評価業務に関与する者とするというふうに書いてございまして、鑑定評価業務の少なくとも一部を担当する鑑定士がスコープオブワークの確認、それから成果報告書の記載ということをやるといような形にイメージさせていただいております。

もう1つ同じようなことを6ページのⅡ.の冒頭です。担当不動産鑑定士はということで、ここにも担当という言葉を入れさせていただいております。

それから次のページに入りまして、ご意見の8番、妥当性の部分なんですけれども、もともとは依頼者以外の方への成果報告書の提出を求められた場合について、妥当性を検証した上でその理由を明らかにするという文言を入れておりました。これは3-1で言えば2ページの(1)の依頼者及び成果報告書の提出先の部分ですけれども、この部分について、ある意味、依頼者以外の提出先に提出を求められるのはなぜかといえ、依頼者が求めているからに過ぎないのであって、理由の検証というところまで必要なかというご意見がありましたので、ここはご意見を踏まえ、削除させていただきました。

それから次に9番、10番、11番は、大体似たような意見でございますので、10番

でご紹介させていただきますと、2ページの(2)のところで、依頼目的、それから開示される範囲または公表の有無というところの中で、価格等調査の結果が第三者に広く公表または開示される場合について、第三者の判断に大きな影響を与えるかどうかというのをあわせて明らかにしましょうというふうに書いてあったんですけども、1つは影響を与えるか否かが大きい小さいかということの判断がなかなか難しいということと、どんな場合でも判断するということは、鑑定評価基準にのっとりた報告書を出すような場合でもそのような判断を1つ1つ求められるということになって、従来よりかなり厳しくなってしまうのではないかとというようなご意見でございました。

これにつきましては、資料3-1の2ページ(2)の中ほど、なお書きでございますけれども、検証する範囲を少し限定しまして、価格等調査の結果が広く第三者に公表もしくは第三者に開示される、あるいは、成果報告書が依頼者以外の第三者へ提出されるにもかかわらず、そのような人の判断に大きな影響を与えないと鑑定士が判断した場合に限って、その旨と、その判断が合理的ある理由を検証するというふうにししました。ただし、鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価を行う場合には、ある意味で、フルスペックでだれに出しても問題ないものですから、その部分の検証は不要として、第三者に公表する、しかも価格等調査でやるという場合に限って、そういう判断をしたということはすなわち、第三者の判断に対する影響が大きいのではないかならうかという判断をされたと思うので、その部分だけ記載してくださいということにしました。

ただ一方で、影響が大きいかどうかという部分は、判断に影響を与えるか否かということだけで、一律に価格等調査をやってはいけないということにするのは、やはりそれはどうかと。例えば、まさに前回、1回目の議論のときにご意見をいただいたように、全体のポートフォリオを考えると、当該不動産の影響というのは非常に小さいというようなものの評価をします。それは依頼者あるいは資産運用する情報の利用先の判断から見て、かなりその不動産に対する影響は小さいと当初から、額から見てわかるような場合には、そういう検証していくということを排除できないと思いましたので、そういう形で大きいという文言は残させていただきます。

それから次に、13番、依頼者が不動産鑑定業者に書面によりというところ、これは価格等調査の開示先が後から変わる場合に、だれに対して承諾をとるのか。鑑定業者なのか鑑定士なのかということでございますので、これにつきましては修正をさせていただきます、資料3-2の(2)の先ほどの後の段落、またのところでございますけれども、

不動産鑑定業者に対して文書等を交付することにより、鑑定「士」の承諾を得るということで、文書の出す先は鑑定業者、しかしながら価格等調査の中身に責任を持つのは鑑定士であるということで、この書き分けをいたしております。

それから次に、14番は同じご意見でございまして、15番、16番でございまして。ここがまさに先ほど奥田さんからコンプライアンスの議論等があったりしたところで、村木さんから利害関係の範囲はどこまでだといったお話のあった問題そのものなんでございまして、これにつきまして、今回比較的細かく書いたつもりでございまして。ただし、それでもまだ細かさが足りないというのは正直なところでございまして、本気で書こうとすると会計士法の政令のようなものすごい書きぶりが必要になってくるやもしれませんが、とりあえずある程度の範囲についてここで書いたつもりなんです、これについて、やはり細か過ぎるのではなかろうかというご意見、あるいはちょっと厳し過ぎるのではなかろうかというご意見が2つほどございましたので、これにつきましてはぜひご議論をいただければと思っております。ちょっと我々のほうでもぜひ皆様のご意見をお聞きしたいと思います。

それから次に、19番、20番、価格の種類でございまして。こちらについて、鑑定評価基準にのっとっていない場合には、価格の種類というのは出せないのではなかろうかというご意見をいただきまして、これにつきましては3-1の4ページの上のほうの③、価格等の算出方法または価格等の種類ということで、原則はどのような方法で価格等を算出するのかを明記するということにして、価格等の算出方法というのを書くことを原則としました。ただし、鑑定評価基準に規定する価格または賃料の種類いずれかに該当する場合には、当該価格または賃料の種類を明記するというので、それを明示してはつきりさせておくこととしました。例えば未竣工建築物のような鑑定評価基準にのつとれない場合でも、特定価格、正常価格ということが出せる場合も排除できないと思っておりますので、そこについては少し広目に書いてございまして。

それから次に、21番、22番、23番。21番、想定上の条件でございまして。これにつきまして、想定上の条件、どのような場合にも妥当性があるものしか価格等調査をやってはいけないのではなかろうかというご意見もいただきました。これにつきましては、従来の書きぶりがちょっとわかりづらかったこともあって、3-1の4ページの④でございまして、いわゆる実現性、合法性、あるいは利害を害するおそれがないかの観点から、妥当性に欠ける可能性がある想定上の条件を付加する場合というのはやはり排除でき

ないと思うんですけども、そのような場合には、依頼目的とか、あるいは開示の範囲などに照らして、その当該想定上の条件を付加することが合理的である理由というのをしっかり検証するというふうにいたしました。典型的には内部利用に限る場合ですとか、あるいは、内部利用の場合でも、特にいろいろなオプションの中の1つとしてこれを検討するなどという場合もあろうかと思しますので、そういうものについて、やはりしっかり検証するというプロセスを講ずるということによって、ある意味では一定の枠をはめつつ、妥協性に欠ける想定上の条件を付加することができるという形にしております。

それから23番についても、ここは文言の部分でございましたので、今の修正をさせていただきます。

あと、3-1に戻りまして、本体でそれ以外の修正の箇所を幾つかお話しますと、まず、1ページに戻りまして冒頭ですけども、不動産鑑定業者と鑑定士の関係ですけども、このガイドラインは鑑定業者が業と行う場合、あるいは鑑定士が直接業として請け負う場合も、いわゆる隣接・周辺業務などがあり得るので、その場合でも業として行う場合があること。逆に言うと、内部で価格等調査をやるような場合については適用しないということをお知らせしておくということを説明してあります。

それから2ページの(2)の下の方のなお書きですけども、ちょっと細かいんですけども、2ページの(2)の一番最後、なお、価格等調査の結果の開示される第三者及び依頼者以外の成果報告書の提出される第三者から鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価としないことについて承諾が得られている場合には、いわゆる価格等調査にしても何ら問題ないという修正をいたしましたので、この部分の確認をしっかりとしておくことを入れてございます。

それから3ページの脚注5は編集の関係で場所がややずれてしまっていますが、本来5ページにあるべきものでございます。

それから4ページの⑤、鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価との主な相違点及びその妥当性のところでございます。ここも書きぶりの問題ではあるんですけども、主な相違点を明示するという。それから、相違点があることの合理的な理由というのを検証するというを明示して、明記する部分と検証する部分というのを少し書き分けをしました。明記する部分というのは、前もって依頼者に文書でお渡しする部分、検証する部分というのは、必ずしもそこに入れる部分ではない部分ということを書き分けしてございます。ただし、この書き分けは最終的には、成果報告書では両方まとめて記載するということにし

でございますけれども、このような書き分けを明示しています。

それから、8ページと9ページ、一番最後、これも細かいんですけども、8ページのⅢのところ、不動産鑑定士が直接、いわゆる隣接・周辺業務を業として請け負う場合、この場合については、このガイドラインは今のところ本文では想定していないので、その場合の想定をする読み替えに類似したものの規定を何らか付しなければいけないというテクニカルな修正をしております。

これは以上でございます。

済みません、ちょっと時間がなくなってきているので、続けて説明させていただきます。

資料4でございます。これは財務諸表のための鑑定評価等業務に関するガイドラインというものをつくっていかうというふうに考えておまして、まずは骨子について出ささせていただきます。

目的としては、やはり財務諸表の作成、それから企業会計に関連して鑑定士が鑑定評価ないしは価格等調査をやる場合、あるいはそれに限らず隣接・周辺業務を、コンサルティングまでを取り込むかどうかはまだ検討中でございますけれども、場合によっては、コンサルティングも含めて、Ⅳ、実務指針をつくってございます。

2番にありますように、定義として簡便的時価算定と、原則的時価算定という2つのものを考えておまして、簡便的というのは一定の評価額が適切に市場価格を反映している指標に基づいて時価を簡便的に算出する方法の場合と、それから原則的時価算定として、不動産鑑定評価基準に基づいて合理的に算定された価格である時価を算定するという場合の2種類があるだろうということで、3番で会計基準上、定義にある2つの時価算定方法を峻別するというところまでございまして、例えば1から4のそれぞれの場合において、どのような場合に簡便的時価算定を用い、どのような場合に原則的時価算定を用いるのかということ、これを会計基準との関係でもう一度しっかり整理してあげようということございまして、これはある意味、会計基準を鑑定士向けに翻訳し直すというか、そういう作業に近いかと思えます。例えば、減損の兆候であれば簡便的時価算定ですよねと。あるいは、減損でも最後の価格を確定するところになれば原則的時価算定ですよね、例えばそういうことを書くということを意味しております。

それから業務実務指針として、まず1番最初、重要性の判断の確認としては、重要性が乏しいかどうかの判断は、基本的には企業に確認するというところ。それから、簡便的時価算定のやり方としてどのようなことをやるのか。例えば、公示価格を持ってくる場合にも、

当たり前のこととして、時点修正はしっかりしなければいけませんよねとか、そういうようなことを書くつもりでございます。

それから、原則的時価算定のやり方、原則として鑑定基準にのっとった鑑定評価を行うことになるわけですがけれども、一部のとらないような場合としてはどのような場合があり得るのか、大量、一括の場合にどうするかといったようなことあたりが問題になってくると思います。

あと、付随業務して、アドバイス業務等々、コンサルティングのものについても何らかの基準が必要であるかどうかについては検討しているというようなことでございます。

こちらにつきましては、また原田委員等々のご意見を特にお聞かせいただかなければいけないと思っておりますので、よろしく申し上げます。

それから次に資料5、未竣工建物を含む不動産の価格等調査についての論点整理でございます。こちらにつきましては、いろいろ考えてみた結果、2つほど案が考えられましたので、両案併記という形で出させていただきます。

まず前提として、未竣工を含む不動産の価格等調査については、開発型証券化の場合が一番有名ではあるんですけれども、そのほかにも棚卸資産の低価法ですとか、ノンリコースローンの貸し付けですとか、いろいろなパターンで使われる場合がございますということ。そしてもう1つ、協会のほうでは既に開発型証券化については留意事項というのが出ているということも考えると、やはり目的別という形で整理するというのはちょっとやりづらいのかなと。むしろどのような場合でも未竣工のものについて、こういう形で評価しましょうという、ある程度のコンセンサスができればいいんだろうということで1つは、鑑定評価基準の中に取り込んでしまうパターンと、もう1つ、先ほどご説明したスコープオブワークのガイドラインの中に取り込んでしまうパターンと2種類あるだろうというふうに考えた次第でございます。

まず、案1として、不動産鑑定評価基準に取り込んでしまうというパターンでございます。各論第4章として規定するイメージをしてございますけれども、このパターンですと、論点として、まず未竣工建築物を含む不動産であっても鑑定評価基準にのっとった鑑定評価になるものですから、投信法とか流動化法で鑑定評価をとりなさいと言っている部分が、現状ではちょっとわかりにくいかなと思われるんですけれども、わかりにくさの問題が解決するということがあるのかと思います。それから、未竣工建築物を含む不動産であっても、想定上の条件が妥当であれば鑑定評価基準にのっとった鑑定評価が可能になるわけで

ございますが、妥当でない場合には鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価を行うことはできないということは当たり前ということにはなるんですけども、問題は、妥当であるかどうかの判断基準がどうしても定性的になってしまうものですから、その結果、竣工までのどの段階までもずっと前にさかのぼって、完成を想定した鑑定評価ができるのではないかなというような運用解釈になりかねないという問題があるのかなということ。あと、論点として、想定上の条件が妥当でない場合には、目的別のガイドラインにのっとりた価格等調査というので対応できるということになるろうかと思えます。これは一般論として、規定しなくてもできるんだらうというふうに思っております。

各論第4章として、どんなことを書くかですけれども、適用範囲と、対象不動産の確定として、未竣工建築物の竣工後を想定した条件を付加する場合については、実現性とか合法性とか、関係当事者、第三者の利害を害するおそれがないかという観点について検証する。ここを十分しっかり検証するということになるんだと思えますけれども、そうしなければならない。そのときに検証する対象となる資料として、例えば以下のようなものがあるのではないかということです。つまり検証する資料、ここにあるような資金計画、あるいは依頼者の設計図書、建築確認済証、現地での施工の状況といったことを確認する必要があるのではないかということです。

それから③、対象不動産の確認でございますけれども、未竣工建築物を含む不動産については、その未竣工の物的状況と権利の態様は、当たり前ですけれども、確認できないので、その部分の確認をすることを要しないということで、適用除外の規定を置く。ただし、そうはいいながら、その土地については物的状況、権利の状況を確認する必要がありますし、現地の建築物の施工の状況についても確認する必要があるということで、結局現地はチェックする必要があるんですけども、この部分を規定するということ。

それから、将来時点の鑑定評価として、鑑定評価報告書の記載事項として、いわゆる未竣工であると、将来時点に未竣工建築物が竣工していることを前提としていますということをしっかり記載するというようなことになっていると思えますが、こういったことあたりが考えられないかと思っております。

それから一方、案2ですけれども、目的別ガイドラインのほうに規定する場合ですけれども、この場合は、今、鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価報告書にはしていないという実務上の運用の延長線上ということで、今の実務上にはなじみやすいという利点がある。それから、竣工までのどの時点までもずっとさかのぼって完成を想定した価格等調査が可

能になってしまうという部分はあるんですが、そうはいいながら一方で、想定上の条件を付加することが合理的である理由ということを明記される。先ほどもちよっとご説明しましたが。ということで、一定の歯どめをかけるということはできるのかと思います。

それから一方で問題としては、先ほどの投信法、流動化法との関係のわかりにくさという部分が引き続き残ってしまうという部分がある。規定の案としては、まず(4)の④、想定上の条件のところ、土壌は考慮外とするという想定上の条件として1つ例示していますが、このほかにも、やはり未竣工建築物の価格等調査というのも想定上の条件として例示しまして、このような想定上の条件を付加する場合にはその内容を明記する。ただし、想定上の条件が、いわゆる妥当性が欠ける可能性がある場合には、目的とか、あるいは公表範囲に照らして、想定上の条件を付加することが合理的な理由を検証するということを書いてございますので、一定の歯どめになるだろうということ。

それからもう1つ、不動産鑑定評価基準にのっとりた価格等調査とそれ以外の価格等調査の峻別というような項を1項設けて、先ほどの総論としての、例えば内部使用の場合には価格等調査でもいいですよというようなことの後に、未竣工建築物を含む不動産に係る価格等調査について、どのような場合に、価格等調査ができるかということを書くということで、未竣工建築物を含む価格等調査については、上の④にありますように、鑑定評価基準にのっとることができない場合に該当するので、鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価ではなくて、価格等調査で対応するということになるわけですが、そのような場合であっても、調査結果が開示、公表されたり、第三者に提出されるような場合であって、その提出先の方に大きな影響を及ぼす場合には、基本的には、先ほどの鑑定評価基準の基本的事項の対象不動産の確定と、対象不動産の確認以外の部分については、鑑定評価基準にのっとりたものとする。適用除外の部分は2カ所しかないもので、それ以外の部分は鑑定評価基準にのっとりたようにということを書かせていただいているということでございます。

あと、調査報告書については、先ほどの想定条件と同じようなことになるのかと思います。

最後、資料6でございます。これは証券化対象不動産の継続評価に関するガイドラインの素案でございます。これについては、いろいろ皆様にご意見があらうかと思っておりますので、当方もぜひじっくりご意見を踏まえながらと思っておりますけれども、保有時の価格調査について定めるものでございまして、第3パラグラフでございますけれども、継続的な再評価が行われる場合について、原則としてはやはり鑑定評価基準にのっとりた鑑定評

価が行われるべきなんでしょうけれども、過去に鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価が行われている場合には、必ずしもすべての場合に鑑定評価基準にのっとりたものが行われなくても、再評価の結果の信頼性が大きく損なわれない場合もあるだろうということ。それから、実務上も鑑定評価基準にのっとりた価格等調査のニーズがあるということ。そうはいいながら一方で、当然、投資家等保護の観点から、一定の質の確保は必要であるということが書いてございまして、具体的に適用範囲として、まず（１）、証券化対象不動産であること。（２）、過去に鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価が行われた不動産について再評価を行う場合であって、それから、鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価が行われた時点と比較して不動産の物的状況、あるいは権利関係、不動産の用途や所在地に鑑みた公示地価その他地価に関する指標、取引価格、賃料、利回り等の価格等形成の要因に重要な変化がないという場合に限るということとでございます。

Ⅲ、適用指針としては、まず、いわゆる鑑定評価の３手法うち、少なくとも収益還元法は適用するという。それから、その適用に当たっては、各論第３章に従うこと。それから、この部分のご議論がいただければと思っはいるんですけども、価格等の種類について、正常価格等の名前は明示せずに、算出方法を明示したということ。これは（P）、ペンディングを置いてございます。

それから、先ほどの（２）に書いた、いわゆる重要な変化がないようなこと。これについてしっかり検証を行って、検証の結果の概要を成果報告書に記載するという。それからあとは、それ以外の部分、価格または賃料の種類と鑑定評価の方法と鑑定評価の方式以外の部分については、鑑定評価基準にのっとりた行わなければならないこと。これは当然のこととして、スコープオブワークのガイドラインにも従うということを書かせていただいております。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。私のほうで司会進行がうまくなくて、時間が限られてしまいましたので、申しわけございません。

今、事務局のほうからご説明をさせていただいた事項で議論を進めたいと思うんですけども、１つは、お話がありましたのは、最初の報告書の中での利害関係のところの書き方についての部分について、少し１点絞っての論点が１つと。それからあと、特に大きなところではガイドラインについてのところで、１つは依頼者のところはよくて、未竣工建物のところをどういう振り分けにするかということ。それから、証券化対象不動産の継続評価というところをどんな取り扱いに持っていくかというような、大きくは３点があ

ろうかなど。それ以外の、いろいろな書き方、あるいは論点については、あわせて並行でやっていきたいと思うんですけども、それも今日結論が出るかというところちょっと難しいかなというふうに思うんですが、最初に利害関係のところ、村木さん、さっきのお話で。

【村木委員】　そうですね。済みません。ちょっと具体的なアイデアはないんですけども、先ほど申しましたようにあまり詳しく書くのは、なかなか鑑定士の中で抵抗があるのではないかなというふうに思います。ただ、何らかの形で書いていくことは必要かなとは思いますが、済みません、ちょっと具体的なアイデアは今のところ……。

【熊倉委員長】　これ差し支えなければ、ご意見を出していただいた方で、どういう趣旨かということをもし言っていたらいただければ。

【木嶋委員】　16番の。

【熊倉委員長】　はい。

【木嶋委員】　私なんですけれども、シンプルに鑑定評価基準よりも厳しい基準にここでする必要はないでしょうし、整合性としても、土台としてのガイドラインがあって、その上に特別法というんですか、鑑定評価基準が乗っているのであれば、鑑定評価基準にのっとるのが一番厳しいもので、その土台の部分はそれより緩やかであるべきと思っていて、こういう意見を書きました。

【村木委員】　済みません。これも先ほど分けられていた第三者が使う可能性の高い評価の場合に限るとか、その辺の色分け、温度差を変えてやったらいいのではないかなと思います。

【御手洗企画専門官】　ちょっとご説明させていただきたいと思います。資料3-1の2ページ(3)の利害関係のところでございますけれども、まず木嶋さんのご意見のところは、実は鑑定評価基準より厳しくなっているのはおっしゃるとおりなんです。ただ、今回報告書本体に書いたような問題意識がございまして、利害関係についてもう少し厳しくしてしっかりと詳細に書いていく必要があるのではないかなという問題意識に立ってございまして、もしかしたら、もしこれがそのままこのガイドラインとして通れば、鑑定評価についても当然これが適用されるので、鑑定評価基準のほうも、場合によっては改正するということが念頭に置きながら考えていかなければならないのかなと考えております。

それから中身、村木さんのおっしゃられたことにも関連してくるんですけども、①から⑤まで細かいので、少し説明させていただきますと、①はいわゆる土地と鑑定士との利害関係です。現状の不動産鑑定基準のそのもののコピーでございますので多分問題はなか

ろうかと思えます。それからもう1つ、⑤が証券化対象不動産に係る場合に、依頼者と証券化関係者との関係でございまして、これも各論第3章のコピーでございますので、多分問題なかろうかと思えます。それで残ったのが②、③、④でございまして、まず②は、調査結果が公表、開示、提出される場合ということで、場合は限定させていただいているつもりでございます。そのような場合に、これは鑑定業者と依頼者との関係、資本的関係の親子会社とか、人的関係、役員が派遣されているかどうかとか、あるいは当該不動産の業務に占める当該依頼者からの受注割合、ここがやや議論になろうかと思えますけれども、受注の割合。あるいは、先ほどのローテーションにちょっとつながる部分、過去の受注実績です。こういったところあたりを書いております。

それから③、これも同じく調査結果が開示、公表、提出される場合ということで、場合は限定しております。これは依頼者と不動産鑑定士との関係でございます。資本的関係、鑑定士が株を持っているかどうか、出資をしているかどうかとか、人的関係、鑑定士がその会社の役員であったり、あるいは人と人との間での縁故関係であったりといったこと。それから、当該価格等調査に関与する不動産鑑定士の業務実績、いわゆるローテーションの関係の前提となる業務の実績。

それから④、これは第三者へ開示される場合、または報告書が第三者へ提出される場合の提出先との関係でございます。いわゆる利益相反に関連する部分でございますけれども、例えば、売り主側から依頼を受けて、実は買い主との関係で何らかの関係がある。利害関係の中身はちょっとここに書いてございませぬけれども、資本的関係、人的関係、受注の関係、先ほどご説明したようなものがあるかと思えますけれども、そういったものを想定しております。

以上でございます。

【村木委員】 特に今の話の中では、受注割合というところが問題になります。金額なのか件数なのか、いつまでさかのぼるのかというのも前から議論してきた課題です。

【廣田委員】 ちょっと先ほどの複数の業者さんが共同してやるという場合も今の村木さんがおっしゃったようなところというのは調べ上げて記載しなければいけないという理解でいいのでしょうか。

【御手洗企画専門官】 そうなると思えますけれども。

【廣田委員】 そうすると、なかなかあれですよ、パートナー関係というのが、その辺をお互いに、手の内をというか、ちょっと微妙なところが出てくるということですね。

【奥田委員】 ④の、例えば買い主に開示される場合とあって、買い主が特定されていないケースもあると思うのですが、そういう場合は、やむを得ない、不明であったと書けばよろしいということですね。

【熊倉委員長】 そうですね。

【御手洗企画専門官】 不明の場合には不明とせざるを得ないでしょうね。

【奥田委員】 全体的に、⑤の実務指針を決めたときも議論がありましたが、そもそも利害関係というのはどこまで記載すべきものなのか、資本的关系というのもどこまでなのか、人的関係というのもどこまでなのか、例えば例示等を出して、それ以外の部分は突き詰めていなくてもここまで確認すればよろしいとか、それ以上は不明であったと記載すればよろしいという形に実務的にはなってくるということでしょうか。

【御手洗企画専門官】 そうですね。ある程度、もう少し詳しい運用上の留意事項みたいなものは必要になってくるだろうとは思ってはいるんですけども、それをどこまで数字で書き切るかどうかというところはまたご議論があろうかなと思います。

【木嶋委員】 現実を書くという段になって、逆に個人でやっていらっしゃる方は書きやすいかもしれませんが、例えば依頼主が大手不動産会社で、鑑定会社が信託銀行だったりした場合には、一体どこまで書くべきなのか、把握もできないのでは。現実的に書けるのだろうかという、イメージがつかないんですが。

【熊倉委員長】 そうですね。業者といった場合でも、鑑定業界の場合は、いわゆる専業業者、その業者さんと、そうでない場合の業者さんって確かにあるので、そこら辺のところをどういう意識でやるのかなと。というのはありますね、確かに。この中で言葉を定義していくと、そこそこある程度定義はできていくんだろうなと思うんですけども、では、今度はそれをジャッジする場合の指標をどうやってつくるのかなという部分が、やはり難しいのが受注割合のところの、いつの時点のどういうのと。多分、業者さん自身が大体、このぐらいはやっていると思うとかというぐらいで、数字を正確に把握しているかという把握していない。しかも、それも件数なのかどうなのかとか、両方多分指標なんですけれども、それが意外にかつたるいんだろうなという部分がありますよね。

それ以外の人的関係だとか、資本的关系というのは、たしか会計士業界さんなんかもやはり同じような指標を持っていらっしゃいますよね。

【原田委員】 まあそうですね。

【熊倉委員長】 役員やめてから何年とか。そういうのをいろいろ参考にしながらやれ

ば、それはそれで1つのメルクマールというか、レジュメでの基準というのはつくりやすいのかなという気がする。ただ、そういうものをある程度限定の部分でもやったほうが、外から見の人からするといいのかなどうか。そういう視点でつくるべきかどうかという議論というのもあると思うんです。実効性の部分と必要性の部分と両方だと思うんです。

【木嶋委員】 そうですね。

【中山委員】 まさにこの利害関係は非常に気になるところで、大事なところではあるんですけども、要は、公正な調査に害されるかどうかという基準でも判断しないといけないし、しかも当該、この評価する、あるいは調査する案件に関しての利害という観点で考えると、過去の受注実績とか何とかですごく時間かかって調べてとかとやられてしまうと、逆に依頼者の立場からすると、そんなのさっさとやってちょうだいよというようなふうになってしまうので、やはり実際のスピードはすごくやはり速いので、ポイントだけついてぐっとまとめたほうがいいかなというように思いますけれども。

【熊倉委員長】 今の中山さんのご意見は、そうすると、基本的にはこういうものはやはりあるべきだという。

【中山委員】 あるべきです。あるべきだし、依頼者に対して開示されるべきだし。依頼者の後ろにいるそのほかの関係される人たちにも。

【熊倉委員長】 見るときにそういうものを頭に入れながら、これはどうだという、評価の位置づけなりするものをちゃんとそういうふうにとめることができるような形。

【中山委員】 それで、それがここの最終的に出された価格なりが、結果が正しいと、十分な客観性を持っているというものの証明になっているわけですよね。

【熊倉委員長】 ただ、あとは実行性の問題ですね、おっしゃっているのは。

【中山委員】 そうですね。細かく細かく要求することはもちろんわかるんですけども、ただ現実的に、それを調べるのに十分時間がかかってしまったら、実際ワークしないかなという気がしますけれども。

【熊倉委員長】 今、中山さんがまとめていただいたようなところは現実の、ある意味での大枠での、やっていく上での基本部分だろうなという感じはするんですが。その辺、どうでしょう。

では、そこを念頭に置きながらもう1回見ていただいて、ご提案をいただくなりということでご詰めていって。

【御手洗企画専門官】 今の感じですととりあえず、このレベルでは多分必要性は大体

そうかなと。ただ、そのときの運用、例えば受注割合の数字ですとか、人的関係とは何だとか、そういったところの部分についてもう少し詳しいものが必要だというような理解をさせていただいてよろしいのでしょうか。そしてその範囲であまりワークしないような細かいものをつくっては、例えば全受注実績を出すなんていうのはとんでもないですよ。したがって、過去のある程度、そんなにさかのぼらない範囲でものすごく大きなものだけ書くようにするとか、そんなイメージをすれば、大体ワークするのではなかろうかという、そういうようなイメージでよろしいのでしょうか。

【熊倉委員長】 多分そうでしょうね。

【原田委員】 監査法人の場合、特別な利害関係、独立性に関するルールがあるわけで、ただ、かなり客観的なルールだと思うんです。だから、こういう条件を満たせば抵触しないということで。それでもやはり確認するのに結構大変なんです。監査法人も大きな組織になってくると、ある部署でデューデリバリーばかりやっていたりとかいう話になってきて、監査法人のクライアントが今何千社もあるので、一体このクライアントはうちの監査クライアントなのかを確認するのがものすごく手間なんです。内部で、タイミングのずれでデータベースに登録されるのに時間がかかっていたりする可能性もあるので、内部でインターネットで、メールで回したりとか、そういう作業をやっているんです。

監査というのは年に1回、基本的には1年決算なので、契約が長いというか、そういう意味では確認しやすいんですけども。

【熊倉委員長】 そうなんですよね。鑑定はほんとうにそのときごとにぽんぽんと単発に依頼が来ますから。そこは極めて厳しいなというのが。

【原田委員】 機動性が求められるということを考えると、バーは下げないと、実際に業務はワークしないかなという気がします。

【中山委員】 これはやはり受注割合、受注実績と先ほどのローテーションの問題と非常に密接に関連しているんですけども、やはり特定のところからいっぱい受けてはいけないという話にやはりなってしまうんですか。ちょっとそこがよくわからないんですけども。決してそれは悪いことではないような気もしないではないし。

【村木委員】 そうすると、複数の鑑定士がいるときはローテーションをやっていればよいんですけども、いないところでは受注できないということになるんですね、個人業者では。

【原田委員】 先ほどのローテーションのルールも私も個人的には厳しいなと思いが

ら見ていたんですけれども。

【御手洗企画専門官】 受注のところは少し先の課題かなというイメージですか。

【横田委員】 帳簿とかつけられていますよね。それはデータベース化すると。

【熊倉委員長】 多分、今度はこれができれば、そうでなければだめだとやれば、おそろくすぐに成果物で出したものは出して、幾つかのフォーマットで指針をつくれば、あとはそれで、極端な話、エクセルでもすぐに数字が出せるとか、それはできると思うんです。やりやすいかなとは思うんですけれども、今言っていた落ちるかどうかという、ぎりぎりのところとか。それからもう1つは、だめなのかどうかという部分ですよ。

【中山委員】 先ほどのローテーションは鑑定業者ではなくて鑑定士の話ですよ。

【熊倉委員長】 鑑定士。だから、それはいいのかな。

【中山委員】 それはいいんですね。

【熊倉委員長】 いいかなと思うんですけれども。ただ、一方では、何人かのところで、かなりのウェイト、割合でいってしまうと、示せるという部分は、やはり会計士さんなんかもあるのは、発注が断られたら、その事務所が立ち行かなくなるみたいな部分がある。

【原田委員】 だから、独立性とか信頼性の確保というのは、非常に、我々にとってはコアのところなんですけれども、監査報告書と鑑定書というのはちょっと違うかなという部分はあって、監査報告書というのは、会計士というのは何をやっているのかよくわからないで、結果、適正意見、はい、出しましたみたいなところがあるじゃないですか。我々は内部で何重ものコンプライアンスチェックをかけてそういう作業をやっているんですけれども、利用される方はそういうところはわからないわけで、そうすると、外観的な独立性が損なわれるだけで信頼性を失うというところがあると思うんです。そういうところが鑑定士さんがつくられる鑑定書では違うのかなと。ある程度、この物件の価格はそんなわけがないよなみたいな、鑑定士さん仲間の相場みたいなものもあるはずですし、比較的容易に実態的な独立性が損なわれているかどうかはチェックしやすいのではないかなと思うんです。だから、本来的には、自主的なコンプライアンスが効いて、きちんとした独立性をもって作成するというのが一番重要ですので、その辺あまり外側の形式的なチェックばかり力を入れるのはいかがかなと思いますけれども。

【横田委員】 私なんかもある特定の業者から受けられないというのはあまりよくなくて、別にこういう利害関係があるということ、それなりのレベルで開示していれば、それに基づいて受けているということがきちんと開示されていけば、特定の依頼者から大量

に受けることをストップするというようなあれじゃなくて、やはり何も開示されないで、特定の先からいっぱい受けてしまうということが後で判明したときにやはり問題になるので、積極的な開示をすることが重要であって、多分その開示ができないと言われたら市場から退場していかざるを得ないと思うので、何となく今世の中ものすごいスピードで動いているので、やはりそういうものにうまく対応するというのが信頼性の確保につながっていくのではないかなとは個人的に思います。

【熊倉委員長】 開示するということと、それから今、鑑定評価基準では利害関係を書けと。だけれども鑑定評価をやってはいけないという場合と、それからそうでない、必ず書きなさいというのと両方あるはずです。

【奥田委員】 基本的には利害関係があったとしても公正、妥当であることに変わりはないはずで、評価を行うことは否定はされていないはずです。

【熊倉委員長】 やること自体は別に否定していませんよね。

【横田委員】 妨げられていません。

【奥田委員】 各論第3章についても、利害関係のところにあれほどたくさん記載することになった際に思ったのですが、鑑定士はそういうこととは関係なく公正、妥当に評価するということになっている、また、各論第3章の中で適用する数値について、妥当と思われる根拠を書けと。判断根拠をきちんと書くということが主体になっていますので、そこがしっかりしているのであれば、どうしてそんなに利害関係にこだわるのか少々疑問に思っています。

【熊倉委員長】 多分それは依頼する側がやはり第三者に説明するときに、私はこの人とうこういう関係にありますけれども、ちゃんとやってもらっているんですよというエクスキューズという部分なんです。

【奥田委員】 依頼者からの要望ということはわかるのですが、鑑定士としては、どういう立場であろうと、公正妥当なものを出していくということなので、むしろ鑑定業界としてはこういうふうに行っているんで、そここのところはこういうふうを考えるべきではないかということをごちら側から言っていくという方法もあってもよろしいのではないかと思うのですが。あれもこれも依頼者から言われるから、ではそれも書かなければいけない、これも書かなければいけないというのではなくて、こちら側はこういうふうに行っていますというような言い方というのもできるのではないかと思うところです。

【熊倉委員長】 書くか書かないか。横田さんから言えば、発注側からすると、やはり

書いておいていただければわかりやすいという。

【横田委員】 あらゆる契約、例えば、リートの投信法上も利害関係取引があったときには、資産運用報告書に開示しなければいけないとかというのは、多分それはほとんど世の中のスタンダードだと思いますので。どこまで開示するかというのは、その実務に照らし合わせて、無制限にやる必要は全くないと思いますし、それは決めだと思わなくても、決めたところ積極的にきちんと開示できるような体制があれば、ほかの業界と対比して、鑑定業界がおくれているというふうには見られないという、そういう意味合いが非常にあるのではないかなと。

【熊倉委員長】 奥田さん、それはどうですか。

【奥田委員】 決まれば、そうなるのでしょうけれども、相当手間がかかるのではないかと思います。こういうことに力を注ぐのであれば、データ整備のほうに力を注ぎたいとか、やはり優先順位はあるのかなと思うのです。いろいろなことに全部対応していくとなるとすごく手間がかかってしまいますので、優先順位を決めて、重要度の高いものからやっていく形にしないと、なかなか実務的に回らない部分というのはあるのではないかと思います。

【熊倉委員長】 実施ベースで行くと、資本関係とか人的関係というのは、そんなに大きい、研究所さんみたいに何人もいると、一通り調べるのが大変だみたいな部分があると思うんだけど、そうでなければ比較的楽かなという感じはするんですけども、それを書くのかどうかというのはあれだけでも、書いても別に全然違和感はないかなという気はします。

そういうところですかね。では、方向としてはそういうことで行きましょう。

それとあと、時間が来てしまいましたので、では、未竣工の部分についてのところと証券化のガイドライン等の部分については、意見を寄せていただくという取り扱いで。これは最後の詰めになってきつつあると思いますので、それ以外の部分もあわせてやらせていただくということで、そういう進め方でいいでしょうか。

ただ、1点だけ、原田さんにお伺いしたいんですが、私は前々から疑問に思っている部分で、実は今回、賃貸用不動産の時価評価ということが出ましたですよね。会計のこの部分での書き方と、証券化不動産の保有時の評価は実は期末評価で、どっちなのかという。要は、証券化の保有時の期末評価は会計上の時価評価でも、ちょうど当たるのかなというふうにも思うんですけども、そこはどういう。

【原田委員】 ちょっと済みません、よくわかっていないんですけれども。もう一度。

【熊倉委員長】 証券化の不動産の鑑定評価は取得時だとか。それは法律で決まっているんですね。

【原田委員】 そうです。

【熊倉委員長】 それで、保有時の鑑定評価は別に法律では決まっていない、現実にはやっている。現実にはやっている理由というのは、実は、レンダーさんから途中でローンの償還があるから出してくれとかという話であれば、それはまた別なんですけど、多くの場合は大体期末、決算時にやっているんです。そうすると、決算時にやるということは、バランスシートの開示をするためにやっているような側面でもあるんですね。

【原田委員】 従来ですか。

【熊倉委員長】 従来。結果的に。そうすると、今回の賃貸用不動産の、投資用不動産の脚注表示というものが出たときに、ここの保有時の、証券化不動産の保有時の期末の部分はどっちに扱われるのかなど。結果的には、どちらも、両方側面を持っているんだなということに理解すればいいのかなと思うんですけれども。

【原田委員】 どっちというのは、どれとどれ。

【熊倉委員長】 証券化の継続評価という部分で、これは事務局とも相談しなければいけないんですけれども、継続評価というジャンルで扱うのか、期末というか、会計のほうの開示のほうで扱うのか。

【原田委員】 開示上もそれは利用できるということだと。そう思いますけれども。

【熊倉委員長】 多分なるんでしょうね。だから、そうすると、このときにガイドラインはどっちに整理するんだという部分が意外にあるなと思ったので。そんなこともあわせて皆さんにお伺いしたい。

【奥田委員】 継続評価の場合に、依頼目的が変わるケースがあります。購入のためとなっていたのが売買のためとなる場合もあります。

【熊倉委員長】 それははっきりそれでいいんですけれども。

【奥田委員】 そのようなケースを除く形にして、それ以外の財務諸表のための継続評価は財務諸表の評価の考え方に一本化するというやり方もあるかもしれないと思います。

ところで、財務諸表に関する評価については、簡便的時価算定という方法を鑑定士がやることを認めるということなのでしょうか。

【御手洗企画専門官】 いや、それは当然企業の内部でもできるんですけれども、鑑定

士が受けるということも当然あり得ると思っ、鑑定士が受ける場合にはこのように受けましようという……。

【奥田委員】　　そうですか。前から検討されていたのは、鑑定士が価格を出す場合には、単純な計算ではなくて、必ず中に鑑定士としての判断を入れるべきであるという考え方があります。ここで想定している簡便的というのは全く鑑定士としての判断を入れずとも、例えば、路線価と地価公示を案分して単なる計算をするということが想定されているのですか。

【御手洗企画専門官】　　私も実はあまり詳しくない部分はあるんですけども、判断が入らないという定義も実は結構難しいんだろと思うていて、例えば時点修正をしますようになったら時点修正をどうするか。あるいは案分するときの案分の割合の方法は判断のような気もしますし、あともう1つは、鑑定士以外の方が受けられる業務について、当然鑑定士が受けられるというふうには思っていますので、いわゆる隣接・周辺の中で、公示なりの部分から持ってくるだけのもの、あるいは公示から時点修正だけをして持ってくるようなものを鑑定士が受ける、それは企業の中でやる場合もあるでしょうけれども、鑑定士が受ける場合には、こういう形でやるというようなガイドラインなのかなと理解していたんですけども。

【奥田委員】　　例えば、地価公示からの変動率をそのまま当てはめるというときに、個別的要因の分析をやっていない、近隣地域の地域要因の分析をやっていない、ということはあるかと思います。

【御手洗企画専門官】　　やっていないでしょうね。

【奥田委員】　　そういうことをやっていないという面で判断をしていないということはあると思います。

【御手洗企画専門官】　　それはそうですね。

【奥田委員】　　例えば、地価公示と路線価で案分するなんていうのは、会社の中の人でもできると思いますが、それを鑑定士がやる業務として公に認めてもいいということでしょうか。

【御手洗企画専門官】　　もともと隣接・周辺業務はそういうものだと思っているんですけども、違いますか。

【奥田委員】　　そこはちょっと考え方が違うかもしれません。隣接・周辺であっても鑑定士が判断したものだけが隣接・周辺になるという理解なのですが。

【御手洗企画専門官】 そうなんですか。

【奥田委員】 要するに、単純な計算というのは、そもそも鑑定士がやるべきものではないのではないかと。鑑定士としての名前を出して相手方に示すものについては、鑑定士が判断してくれた価格だと依頼者は理解するわけです。この価格というのは……。

【村木委員】 だから、正常価格で鑑定評価書として出しているやつと、価格調査書で正常価格と書いたときの、その数字の重みは同じで、調査もしていない、簡便法でやった評価でさえ同じ位置づけというのが今の前提条件ですよ。そのような簡便な評価を今回のガイドラインの対象から外するのであれば、一つのやり方だと思います。社内の内部評価人としての鑑定士の評価というのと、資格ある外部評価人による評価という分かれ目は大きいと思います。もう少し分類すれば、内部評価人のなかで、鑑定士ではない人と、鑑定士の人、外部評価人の鑑定士となると思います。外部評価人の鑑定士ではない人というのはあまり考えられません。

【村木委員】 だから、正常価格で鑑定評価書で出しているやつと、価格調査書で出している。価格調査書で正常価格と書いたときの、その数字の重みは、調査もしていない、簡便でやったやつ、中身が同じという位置づけというのが今の前提条件の話ですよ。だから、それを外すんだったら、それはそれでまた話はあると思うんですけども。社内の内部評価人としての鑑定士というのと、外部評価人という分かれ目は大きな分かれ目だと思いますけれども。内部評価人で、しかも鑑定士ではない人と、内部評価人の鑑定士の人と外部評価人の鑑定士。外部評価人の鑑定士ではない人というのはあまり考えられないと思いますけれども。

【御手洗企画専門官】 奥田さんがおっしゃるのは、むしろ今の判断が入らないものを外部に出そうと思えば、鑑定士ではない人でなければ受けてはいけなくて。鑑定士は受けてはいけないということになりますよね。

【奥田委員】 鑑定士の名前を書いてはいけないということではないかと思うのですが。鑑定士の名前を出して、何をやってもいいということになってしまうというのは、それはよろしいのでしょうか。

【熊倉委員長】 多分3条の2項のところの解釈になるんですよ。

【奥田委員】 そうですね。

【熊倉委員長】 そうですよ。15年にいろいろ改正するときに、どういう議論、多分同じような議論があったんだと思うんです。それで、最終的には、不動産鑑定士の名前

をつけて出す場合はということで。だから、極端な話どっちでもいいという話ですよ。奥田さんはそれは鑑定士としてやるべきではないのではないだろうかという。

【奥田委員】　　そういうことです。

【熊倉委員長】　　だから、そうではないんだという人と両方今、現実には世の中あるので、それをどちらかにするかという話に多分なってしまうんです。

【奥田委員】　　そうですね。

【原田委員】　　そういう意味では、会計監査人の立場から1つ、まず、簡便的という言葉がちょっと違和感があるのが1つと、準ずるとか、そのぐらいにさせていただきたいなというのと。実際に監査の現場で、失礼ながら、私たちみたいな素人が見てもちょっといかがわしい感じの鑑定評価書を会社が持ってきて、これは鑑定士さんがつくったんだからこれで行きますみたいな感じで会社が言うてくるケースが実際にあるんです。そういうことなので、鑑定士さんの名前が不当に使われるような可能性というのはなるべく排除していただいたほうがいいのかという気はいたします。

【熊倉委員長】　　だから、これはちょうど出す側と、やはり何にというところに出した場合、そのこの重みを理解しないといけないんだと思うんです。それはこの全体の中でそういうことをしっかり理解して業務に当たりましょう、仕事に当たりましょうということが、今回我々の全体のトーンだと思うんですけれども、そのときに、あとは具体論のところ、それをどこまで現実のところやるかなという気がするんですけれども。

さっきの奥田さんの提案というか、そのこのところは多分両方あるので。

【奥田委員】　　そうですね。そこは非常に気になるところで。例えば、鑑定士として出すのであれば、最低限これはやらなければいけないというようなものが必要なのではないのかと思っています。だから、それをやらずに数字だけいじって出すのはどうかという気がしています。どの程度が最低ラインとするのかというところについての議論はあると思いますけれども。

【熊倉委員長】　　わかりました。3条の2項の部分も含めて。詰まらないね。一番最初の鑑定評価書は何だというものと、やはり同じ影響の部分ですよ。

【御手洗企画専門官】　　同じような影響があるかもしれませんね。ここは確認させていただきます。

【熊倉委員長】　　わかりました。

では、本日の議論は、いろいろ皆さんから率直にいただいて、有益なものをいただいて

ありがとうございます。私の不手際で時間については申しわけございません。

今後の進め方でございますが、あとスケジュールのご報告いただきますけれども、いろいろな意見を事務局のほうに寄せていただいて、よりいい形で報告書の作成に当たりたいと思いますので、よろしくお願いします。

では、事務局、これでお返し申し上げます。スケジュールのことをあわせて。

【御手洗企画専門官】 資料7のほうがスケジュールでございます。本日の後、前回示したより少しスケジュールが後ろへずれ込んでおりますが、第4回の小委員会を最終というか、当面の最終とさせていただきます、一たんここで報告書をつくりたいと思います。そこで決定し、その後部会のほうで報告書を決定し、公表というスケジュールを考えてございます。

それと、1月半から2月ぐらい時間があきますので、その間に報告書のたたき台を作成し、小委員会の委員の皆様にも事前に意見をいただくチャンスを設定したいと思っておりますが、これは個別に送付なり、ご訪問するなりでやらせていただこうと思っておりますので、よろしくお願いしますと思います。

それからあわせまして、部会のほうの委員の先生方への意見伺いですとか、あるいは、大事なこととして、特に業界のほうにお願いするべき事項というのも多いと思いますので、鑑定協会さんのほうにも意見をお伺いしながら、この1月半ぐらいの間にやっていきたいと思っております。

それからもう1つ、事前の問題といたしまして、先ほどの、時間がなくて大変恐縮だったんですけれども、資料の4、5、6を中心といたしました部分につきましては、また1週間ぐらいで意見をいただければと思っておりますので、後ほどメールを送付させていただきますので、4、5、6を中心に、それ以外の部分も含めて、1週間ぐらいでご意見をいただければ、それを踏まえて今後やりたいと思っております。

あと、その後のスケジュールについては、そこに書いてあるとおりでございます、スコープオブワークのガイドラインについては、来年、年明けにパブリックコメントと類似のことをやった後、できれば4月の初めに発出し、その後、幾ばくかの施行期間を置いて施行するという。それから目的別のガイドライン、それから報告書のフォローアップにつきましては、順次やっていくというようなことになるかと思っております。その段階で、また先生方にお力をおかりする機会もあろうかと思っておりますので、その際にはぜひご協力をお願いできればと思っております。

以上でございます。

【熊倉委員長】 では、課長、よろしくあとお願いします。

【北本地価調査課長】 若干補足しますと、ご理解いただいているかと思えますけれども、今日お示しました財務諸表のためとか、あと、未竣工建物とか、資料の4、5、6ですけれども、これは報告書できっちりというわけではなくて、今の予定にもありましたように、とりあえず資料3は今年度中ぐらいにパブコメもかけて、できれば決定したいなというふうに思っている。施行はもう少し時間がかかると思えますけれども、決定したいなと思っていて、資料の4、5、6はある程度ご意見もいただきまして、報告書の中に骨子なり素案なりという形で、できれば出したいと思えますけれども、実際にそれを決定するには、もう少し先かなというふうに思っておりますので、どうぞよろしくお願いしたいと思います。

本日は大変貴重なご意見ありがとうございました。ほんとうに事務局の不便さといいますが、いつも大量の資料になってしまって、時間が押してしまって申しわけございません。また、個別にいろいろご訪問させていただきながらご意見をちょうだいしたいと思いますので、引き続きよろしくお願いいたします。

今日はどうもありがとうございました。

— 了 —