

国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会（第26回）

平成20年7月28日

【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26回国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会を開催させていただきます。事務局を務めさせていただきます地価調査課長の北本でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

議事に入ります前に、国土交通省からの出席者につきまして、前回昨年12月の部会以降、人事異動による変更がございましたので、メインテーブルに着席している者につきまして、ご紹介させていただきたいと思っております。

まず、土地・水資源局長の押田でございます。

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

【北本地価調査課長】 総務課長の町田でございます。

【町田総務課長】 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】 土地政策課長の太田でございます。

【太田土地政策課長】 太田でございます。よろしくお願いいたします。

【北本地価調査課長】 土地利用調整課長の山本でございます。

【山本土地利用調整課長】 山本でございます。よろしくお願い致します。

【北本地価調査課長】 それから、地価調査課の企画専門官の御手洗でございます。

【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、オブザーバー参加でございますが、土地鑑定委員会の常勤委員の石橋でございます。

【石橋土地鑑定委員会常勤委員】 石橋です。よろしくお願い致します。

【北本地価調査課長】 それから、局内の組織変更がございまして、土地市場課が新たに設置されておりまして、太田土地市場課長にご出席いただいております。

【太田土地市場課長】 引き続きよろしくお願い致します。

【北本地価調査課長】 それでは、開催にあたりまして、押田土地・水資源局長からごあいさつを申し上げたいと思っております。

【押田土地・水資源局長】 土地・水資源局長の押田でございます。この7月4日付で前任の小澤の後任ということで拝命をいたしました。どうぞよろしくお願いいたします。

第26回の国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会開催にあたりまして、一言ごあいさつを申し上げます。本日は委員の皆様方にはご多忙の中ご参集いただきまして、まことにありがとうございます。また、日ごろから国土交通行政の推進にご尽力いただいております。この機会をおかりいたしまして、重ねて厚く御礼を申し上げたいと思います。

最近の不動産市場でございますが、ご承知のとおり、証券化不動産が拡大し多様化するといった、不動産の金融商品化が進んでいますし、また、海外から日本の不動産への投資が拡大するといった、いわばグローバル化というような現象もございます。また、国内に目を転じますと、地域の中でも地価が二極化するといった、地価動向の個別化といったような現象もあるわけでございます。こういった背景の中で、不動産の鑑定評価につきましても、これまで以上に多様なニーズが生まれていると理解しております。こういったニーズの変化、あるいは多様化に対応いたしまして、鑑定評価制度につきましても新しい視点でいろいろ検討する必要があるのではないかと考えておりまして、本日はこういった不動産鑑定評価の質の向上、適正な鑑定コンサルティングのあり方、あるいは利用者の保護の問題等々、鑑定評価制度をめぐるさまざまな諸問題につきまして皆様の活発なご意見をぜひいただきたいということでお集まりいただいたわけでございます。こういった鑑定評価を取り巻くいろんなテーマにつきまして、ぜひ忌憚のないご意見をいただきたいと考えております。どうぞよろしく願いいたします。

【北本地価調査課長】 次に、新たに本部会にご就任いただきました4名の委員のご紹介をさせていただきたいと思っております。赤井厚雄委員でございます。

【赤井委員】 赤井でございます。よろしく願いいたします。

【北本地価調査課長】 尾崎昌利委員でございます。

【尾崎委員】 三井不動産の尾崎でございます。よろしく願いいたします。

【北本地価調査課長】 白田佳子委員でございます。

【白田委員】 筑波大学の白田でございます。よろしく願いいたします。

【北本地価調査課長】 中川雅之委員でございます。

【中川委員】 日本大学の中川でございます。よろしく願いいたします。

【北本地価調査課長】 どうぞよろしく願いいたします。なお、本日は井出委員、野村委員におかれましては所用によりご欠席、また、前川委員、杉本委員におかれましては所用により若干おくれてご出席いただけるというご連絡をいただいているところでございます。

続きまして、お手元に配付しております資料のご確認をさせていただければと思います。ダブルクリップをお取りいただきましてご確認いただければと思いますが、上から順に、議事次第、座席表、委員名簿、配付資料一覧、それから資料1、それから資料2-1と2-2、それから資料3、これは1枚紙でございます、その後ろに参考資料の1と、最後に1枚紙で参考資料2を配付させていただいております。過不足あるいは不備等ございましたら、会議の途中でも結構でございますので事務局のほうに仰せいただければと思います。

また、卓上に旅費請求に必要な確認資料というものを置かせていただいているかと思っております。事務的なお願いで大変恐縮でございますが、委員の皆様方におかれましてはそちらのほうにもご記入いただきまして、お帰りの際に事務局まで提出願いますよう、お願い申し上げます。よろしゅうございますでしょうか。

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

【緒方部会長】 部会長の緒方でございます。本日は新メンバーになりまして、新しい検討課題を担当する第1回目の不動産鑑定評価部会になりました。どうぞよろしくお願いをいたします。

議事に入ります前に、議事の公開につきましてご報告いたします。前回と同様、本部会の議事につきましては、他の国土審議会の部会における取り扱いと同様に、会議につきましては冒頭撮り可、傍聴不可として、議事録を公開することにさせていただいておりますので、よろしくお願いをいたします。

それでは、議事に移りたいと思います。初めに検討課題について、委員の先生方にご議論いただきたいと思っております。それでは事務局より御手洗企画専門官、お願いたします。

【御手洗企画専門官】 先ほどご紹介にあずかりました地価調査課の企画専門官の御手洗と申します。お手元の資料1に沿ってご説明させていただきますが、パワーポイントの資料をスクリーン画面で用意しておりますので、スクリーンのほうでご説明させていただこうと思っております。

それではご説明させていただこうと思っております。資料1につきましては、「今年度の検討事項」ということでございます。今年度の検討事項といたしまして、まず最初に、「鑑定評価をめぐる環境の変化」についてご説明させていただこうと思っております。その後、「今年度の検討課題」として、ここに挙げております1から4までの4つ、そして、この課題の検討方法について最後にご説明させていただこうと考えております。

まず、「鑑定評価をめぐる環境の変化」についてでございます。既にご案内のことと思
いますけれども、不動産の金融商品化ということで、左側のグラフにありますような不動
産証券化の実績が近年非常に増えてきているというようなこと、あるいは、これを受けま
して不動産の鑑定評価につきましても、例えば平成19年に証券化対象不動産についての
鑑定評価基準を追加いたしましたり、今年に入りまして、海外不動産鑑定評価のガイドラ
インを策定いたしました。すなわち、不動産の金融商品化が進んでいること。これにより
まして、鑑定の利用者あるいは依頼者が増加しているというようなことが言えるかと思
います。

それから、「不動産市場と会計基準のグローバル化」ということございまして、海外
からの不動産投資が拡大している、あるいは左にあるようにクロスボーダー取引というの
も非常に増えてきているというようなこと。あるいは、これを受けまして会計基準につ
きましても、国際基準のコンバージェンスと申しますか、例えばここにあるような投資用不
動産の時価評価につきましても、2011年に新たな会計基準が施行されるであろうとい
うようなこと、こういったような変化が起きております。

さらに、環境変化の3つ目といたしましては「地価動向の個別化」でございまして、こ
こに掲げている地図は銀座でございますけれども、銀座でもこの左側のグラフのソニービ
ルですとか山野楽器のビルにつきましても、一等地ということで非常に地価も高く、あ
るいは地価の上昇率も平成18年、19年、非常に高い伸びを示しているわけでございま
すけれども、1本裏に入った巴川ビルですとか、こういったところに入りますと、地価あ
るいは上昇率ともに比較的低いというようなことで、非常に狭い地区でも地価の個別化が
進んでいる、二極化するようなことがわかるかと思えます。

このような環境変化を踏まえまして、「今年度の検討課題」でございます。先ほどの環
境変化を踏まえまして、「不動産の金融商品化」、あるいは「市場・企業会計のグローバ
ル化」、「地価の個別化」という3つの環境変化を踏まえまして、鑑定評価に対する要請と
いたしまして、「鑑定評価の質の向上」、「適正なコンサルティングの推進」、それから「不
動産鑑定業務等の依頼者等保護」、そして「不動産市場の情報インフラ整備」といったこ
とが、鑑定評価に要請されているのではないかと考えておりまして、この4点につきま
して特に今年度の検討課題とさせていただきたいと我々のほうで考えているところでござ
います。

具体的な中身に入りまして、まず、「鑑定評価の質の向上」でございます。鑑定評価の

質の向上のために考えられる方策といたしまして、素直に考えてみたところ、私どものほうでは「恒常的な知識技能の習得機会の確保」、それから、鑑定業者に対する「実効性の高い監督・モニタリング」、それから「他の鑑定士との分業体制ルール化」、そして「他の専門家との連携」といったことが考えられるのではないかと思います。

さらに、それぞれの課題についての検討の方向性でございます。まず、I-1の「恒常的な知識技能の習得機会の確保」につきましてですけれども、やはり鑑定評価の質が先ほどの環境変化に対応できているかという問題意識のもとに、鑑定評価の質を確保するために、不動産鑑定士の知識技能の習得など恒常的な資質向上対策について検討すべきではないかということを検討の方向性として掲げさせていただきました。

それから、「実効性の高い監督・モニタリング」につきましてですけれども、やはり監督やモニタリングは先ほどの環境変化に対応できているかという問題意識のもとに、適正な鑑定評価を確保するために、さらに実効性の高い監督・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ことを検討の方向性として掲げさせていただいております。

次に、「他の鑑定士との分業体制のルール化」につきましてですけれども、近年、鑑定の複雑化に伴いまして分業が増えてきているかと思うんですが、その分業につきまして、問題意識といたしまして、鑑定評価等の責任の所在、あるいは鑑定士の専任制といったところに着目する必要がある。一方で業務の効率化、あるいは効果的实施ということにも、先ほどのニーズの多様化といったことを踏まえると着目する必要があると。このような中で、検討の方向性といたしまして、分業を効率的・効果的に行うための分業体制に資すると同時に、依頼者に対する責任や業者同士の責任の所在を明確にするためのルールの構築について検討すべきではないかということをご掲げさせていただきました。

それから、「他の専門家との連携」につきましては、検討の方向性として、建築士等の専門業者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ことをご掲げさせていただいております。

それから次に課題の2つ目、「適正な鑑定コンサルティングの促進」についてでございますけれども、問題意識といたしまして、現在でも鑑定士はさまざまなコンサルティング業務を行っておりますが、その手法は千差万別であるということから、鑑定士の知識や専門性を生かした鑑定コンサルティングを安心して依頼できる環境が必要ではないかということ、これに基づきまして検討の方向性として、鑑定士の名をもって行う鑑定コンサルテ

イング等、あるいは簡易な価格調査について、一定の信頼性を確保するため、ルールを整備について検討するべきでないかということ掲げさせていただいております。

あわせて、不動産鑑定部会とはちょっと離れる部分かもしれませんが、別途、企業によるCREマネジメントの普及を図るため、企業の内部統制への取り込みを促進する方策について推進・検討するべきかということも、あわせて掲げさせていただいております。

それから次に、「鑑定業者と依頼者の関係のルール」でございますけれども、現在依頼者に対する説明などにルールがないことで問題が生じていないかという問題意識に基づきまして、鑑定評価上重要な事項の説明のルール化、書面交付のルール化、事後救済制度の創設などについて検討するべきではないかということ、検討の方向性として掲げさせていただいております。

次に、「実績等に関する情報開示」でございますけれども、鑑定評価の依頼者等は鑑定業者あるいは鑑定士の実績等を的確に認識できているのだろうか、あるいはそれをもとに的確に業者選定ができているのだろうかという問題意識のもとに、鑑定評価等業務を依頼する依頼者や投資家等が、鑑定業者・不動産鑑定士の実績・技能等に関する情報を十分に得られる仕組みの構築について検討すべきではないかと、検討の方向性を掲げさせていただきました。

それから、課題の4つ目、最後、「不動産市場の情報インフラ整備」でございますけれども、不動産鑑定の質の向上に加えて、我が国の不動産投資の市場の活性化、それから透明性・信頼性の向上のために、不動産市場の管理等に関する情報収集や発信を一層進めるべきではないかという問題意識。特に鑑定につきましては、鑑定士が鑑定評価に活用する資料・情報が先ほどの環境変化に対応できているのだろうかという問題意識、このような問題意識を持っておりまして、そのために検討の方向性として、まず1つは「不動産市場のデータベースの構築」を掲げさせていただいております。

不動産市場データベースと申しますのは、図の左側にございますような現在構築されている不動産取引価格のデータベースですとか、地価公示のデータ、それから民間でさまざまに公開されているデータの他に、右側の投資不動産のデータベースといたしまして、不動産の管理データですとか、あるいは鑑定評価の算定データといったものもデータベース化いたしまして、これらを、ここに掲げますような鑑定士、国民、事業者、投資家、行政といった方々が活用すると。これによって不動産市場の健全な発展をめざす、すなわち安

心な不動産取引の他に国際競争力の強化ですとか、そういったことを目指していこうというところでございます。

とくに不動産鑑定につきましては、具体的には、現在不動産のDCF法に基づく収益価格を鑑定で出す場合に、個々の鑑定士の有する情報をもとに収益価格が出されるかと思うんですけども、これにつきまして、個々の鑑定士の有する情報の他に、先ほどお話ししましたデータベースの情報も活用していくことができないかということを検討の方向性として掲げさせていただきました。

最後に、これらを踏まえると、不動産鑑定というのは、従来のような適正な地価形成の他に、依頼者、投資家の保護の徹底による安心な不動産取引の実現ですとか、不動産鑑定業務の信頼性の向上と育成、あるいは、内外からの安定的投資を喚起する不動産市場の健全な発展基盤の構築といったことについても目指していくべきではなかろうかということ、を、まとめとして書かせていただきました。

最後に、「今年度の検討課題の検討の方法」でございます。まず、このような検討の課題、あるいは検討の方向性を出させていただきましたけれども、これにつきまして実態を把握し検討に資するため、「不動産鑑定業の実態調査」というものを行いたいと思います。これを行いまして、9月ごろには取りまとめをしたいということが1つ。それからもう1つ、今年度の検討の課題につきまして、やはり鑑定評価そのものの実務や、あるいは鑑定評価をめぐる環境の変化の実態についての知識・経験を有する方々による小委員会というものを設置し、実務的な検討をゆだねたいということでございます。小委員会の詳細につきましては、資料の2のほうに掲げさせていただいております。詳細は後ほどご説明させていただこうと思いますが、スケジュール、メンバーについては資料2-2のほうをごらんいただければと思います。

本日、委員の皆様には、特に本年度の検討の課題について、ただいまご説明した4つに設定するという、そして検討の方法として実態調査をした上で小委員会を設置して検討をゆだねるということについて、特にご議論いただければと思いますけれども、あわせて各検討課題の内容や、検討の方向性につきましても、大所高所からのご意見を賜ればと思っております。

あと、参考資料としてパワーポイントの資料を付けさせていただいております。今日の今の説明、概要だけさっと説明させていただきましたけれども、このような問題意識に至る背景ですとか、現状につきましては、参考資料のほうに付けさせていただいております

ので、ご参照いただければと思います。

短い説明でしたけれども、以上とさせていただきます。

【緒方部会長】 御手洗企画専門官からの説明でございました。ありがとうございました。

ただいまのご説明につきまして、委員の先生方、ご意見等ございますでしょうか。

赤井委員、どうぞ。

【赤井委員】 ただいまの観点に関することではありますが、特に冒頭8ページのところで4つの検討課題ということでご提示いただいているわけですが、特に私の観点から4つ目の「不動産市場の情報のインフラ整備」、この点について非常に強く賛同するものであります。

従来、不動産情報につきましては、必ずしも統一的な形でデータベース化はされてこなかった。そういった情報の非対称性というものに基づく不動産取引というものが実際あったわけですが、現在のような金融商品化が不動産について、ないしは資産全般について進行するというグローバルな中において、こういったイニシアチブは非常に重要なものではないかと考えています。特に資産をベースにした金融商品における開示の透明性の向上、及びその情報の統一化ということが、今現在、金融商品のサイドでも、金融庁さんを中心として進んでいるわけですが、そういったマーケットにおける動きを実効足らしめるものにするためにも、その原債権の中で、特に我が国では最大の分野として不動産市場があるわけですが、この分野における情報を整備していくということは、実は金融商品サイドにおける情報開示の標準化整備ということとまさに軌を一にするものであるということで、それを両輪としてとらえた場合、非常に重要なイニシアチブであると思います。従来からも国土交通省さんのほうでこれについての推進ということは行われてきたわけですが、今の時点に立ちまして、より積極的にこの分野を推進することが、ひいては、この2つ目に出ております、「適正な鑑定コンサルティング」というところに対するプラスの影響ということも含めて、極めて重要な論点であるかなと考えております。

【緒方部会長】 ありがとうございます。赤井委員のおっしゃるとおりで、情報インフラの整備というのは国交省も何年も前から徐々に整備をしてきておりまして、これから一層進めていこうということになっております。

他の先生方はよろしいですか。鑑定士の委員でⅢの鑑定評価業務の依頼者等保護に関連

して何かご質問は……。熊倉委員、お願いします。

【熊倉委員】　　ここでおっしゃっているのは依頼者イコール発注者という意味なのかどうかという確認があると思います。それと、あと、その前、最近の鑑定評価というのは直接の依頼者以外に、いわゆる利用者というか、周りで間接的にそういうものを投資判断に利用するとか、審査に利用するとか、さまざまな関与をされる方がいらっしゃるの、そういう方々を依頼者の中に含めるのか、あるいは含めなくても一つの概念として検討の対象にするのかどうか。したほうが私はいいんじゃないのかなと思うんです。

【緒方部会長】　　今まで、依頼者と何かトラブルが起こっているということはあるんでしょうか。鑑定評価の依頼者と、鑑定業者とのトラブル……。

【北本地価調査課長】　　そのあたりも含めまして今、実態調査を始めようとしているところでございます。表立って私どものほうで、少なくとも私はあまりそういった事案までは承知していないところでございますけれども、おそらく個々に見ていくとあるのではないのかなという感じがちょっとしております。いずれにしましても実態を把握したいと思っております。

それから、今、熊倉委員からご指摘がございました、利用者を含めてはどうかという点は、私どもも念頭に置いているところでございまして、あえて「依頼者等」と「等」と入れさせていただいているのは、そういうところがございます。とりわけ証券化という中では、実際に依頼される方以上に利用される方が数多くいらっしゃると私ども認識しております、そういった方の保護ということもこれから念頭に置いておく必要があるのではないかなと考えているところでございます。

【緒方部会長】　　結局、熊倉委員が言われる「依頼者等」というのは、一般国民すべてという理解になってしまうんじゃないかと思うんですけれども。

【熊倉委員】　　そうです。この書き方で「依頼者等」と、頭の中では、「依頼者」と限定的に書かれていたものですから、そこをまず確認と、やはり本来的にはすべて関与する方ということで広くとらえて、それぞれの立場で保護される、まあ保護という言葉が適切なのかどうかは、これも議論のあるところだと思うんですけれども、適正な活用がなされるような仕組みという意味だと思うので、そういうことで議論すべきじゃないかと。そういう範囲でいいんですかという確認であり、また、そういう提案だということ。

【緒方部会長】　　結局、依頼者等というのは消費者という……。

【北本地価調査課長】　　そうですね。

【緒方部会長】　　そういう言葉になってしまうのかもしれませんがね。

【熊倉委員】　　そうです。サービスの消費者という。

【緒方部会長】　　証券化の鑑定評価のスキームを見ますと、依頼者等はいっぱいいます。不動産の所有者、鑑定報酬の支払い者、鑑定評価の依頼者とか。そのスキームの中で依頼者等というのはどこまでなのでしょう。熊倉委員がおっしゃるのは、依頼者だけではなくいわゆる一般国民全部、全部の保護……。

【熊倉委員】　　基本的は全部がベースで、かなりそれも濃淡があると思うので、そこは差をつけて、そのとき求められるものは何かという、区分してははっきりやっていくべきじゃないのかなと思うんですけどもね。

【緒方部会長】　　一般国民に対する説明責任を果たすべきというのは、平成14年の鑑定評価基準改正のときに強く打ち出されています。私は説明責任以外に依頼者等の保護が、今の時代になぜ出てきたのかということをお伺いしたいのです。

【北本地価調査課長】　　それはやはり、1つには証券化対象不動産の基準をつくりまして、その新たに付加した部分でもうたっておりますが、やはり利用される方、評価書を読まれる方にきちんと理解していただけるような、判断したのであればどういう理由でそういう判断したのかということを書いていただくようにしたところでございますが、この背景は先ほどの説明にもありましたように、とりわけREITができて、利用される方が格段に増えてきたんじゃないのかなと。そういったときにいつまでも依頼者だけに視点を置くのではなく、利用される方も含めて責任のある鑑定評価をしていただく必要がある。加えまして昨今の消費者行政といいますか、そういった観点が政府全体の方向性としてあると思うんですけども、そういった視点が不動産鑑定の世界でもますます必要になってきているのではないかという問題意識でございます。

【緒方部会長】　　中川委員。

【中川委員】　　イメージをある程度固めておいたほうが良いような気がします。私、ちょっと、半分素人なんで教えていただきたいのですが、基本的に説明責任を果たすというのはどんどんやらないといけない話ですし、それはかなり推し進めていただいて結構だと思うんです。緒方部会長のご疑念が、私もちょっと理解できていないのですが、例えば事後救済とかですね、こういう面というのは、私が素人的に思い浮かべるのは瑕疵担保責任とかですね、鑑定を受けたことに対して損害が発生したことについて救済をしていくようなイメージのものをここで思い浮かべていらっしゃるのであれば、それはそれなりに緒方部

会長がというような何らかの不具合とか事件とかいうものがあって、要するに、事後救済とか消費者保護を突っ込んで制度化しようとするような場合には、ある非常に象徴的な事件があって、制度が救いきれていない部分があるので、セーフティネットをきちんと整備していきましょうと、それは非常に私よくわかるんですが、もしも、説明責任を越えて事後救済とか損害の調整のルールを設けようとするのであれば、もう少しイメージをご説明いただいたほうが、小委員会におろすにしても拡散しない議論ができるんじゃないかと思うので。これは、私の理解を助けるという視点でご説明いただければありがたいのですが。

【緒方部会長】 課題のⅢのパワーポイントに書かれてあることは、一般国民、いわゆる消費者全体の保護とはちょっと違って、それこそ「依頼者等」、ある意味ちょっと狭い意味での関係者の保護を検討しているんじゃないかなと思います。熊倉委員の考えられるイメージとどうでしょう。

【熊倉委員】 ここで書いてあるのは、まさに部会長がおっしゃったように、どちらかといえば鑑定評価を発注するという立場との受発注の関係の適正化、書面での厳格化というところにスポットライトが当たっているんだと思うんですね。中川先生がおっしゃった事後救済も多分その範囲の枠の中だと。

私、それだけでおさめていいのかなというのがあるが、それで、依頼者というのはだれをイメージするのでしょうかという意味で。課長がおっしゃったのは多分、実態的にはもっと広くイメージされていらっしゃるんだと思うので、そこはこの検討する範囲が、もう少し実態は、1つの例示というとらえ方でいいのかなとも思うんですが、その辺、もし、ご説明いただければ。

【御手洗企画専門官】 そこは、おっしゃるように利用者というのは広い範囲にわたっていると思っておりますので、それについては熊倉委員がおっしゃるような広い範囲で検討しなければいけないと思います。

ここで書かせていただいたのは、利用者というのも、実は鑑定士と利用者との関係というのには、間に依頼者が入ってきて、依頼者と鑑定士がまず契約して、その契約に基づいて利用者が使うというような関係だと理解したものですから、利用者に対して直接鑑定士が説明責任を果たすというよりは、その間に依頼者が入って依頼者との間の例えば契約をしっかりとしておく、そういうことを通じて契約の内容がはっきりし、それが依頼者の保護につながることによって、最終的に利用者の保護にもつながると、そういった関係に当たるのかなと思ったので、このように書かせていただきました。ただ、今おっしゃるよ

うに小委員会ではもう少し広い範囲でも検討しなければいけないと考えております。

あと、中川委員がおっしゃられたことも、同じようなことでございまして、今のところ事件、確かに証券化不動産の鑑定をめぐる事件というのは幾つか発生はしておるんですけども、そういうことも含めて依頼者との間での関係のトラブル、あるいは背後にいる利用者との関係のトラブル、両方につきましても実態調査をしていって、その結果どこにスポットを当てていくべきかということも含めて、実態調査を踏まえながら考えていきたいと思っております。

【赤井委員】 それは例えば、不動産の証券化に関する金融のスキームで、シンジケートローンのようなことを想定したときに、あるシンジケートローンのアレンジャーになる会社はその不動産についての鑑定を取得しましたと。で、ローンを出しましたと。そこに複数の銀行が後からローンパティスペーションという形で参加をしまして、それでその鑑定が大幅に間違っていたときに、後から参加した人たちというのが、アレンジャーが契約に基づいて取得をし提供した不動産鑑定評価書に基づいて融資判断をしてしまったと。ところが、それが大幅に間違っていたと。そのときに、後から参加した人たちの損害に対して、一体だれがどう責任を持つのかということなのではないかなと、1つのケースとしてはですね。

そうなってくると、今現在の不動産の、私も鑑定士じゃないんであれなんですけど、過誤が発生した場合の損害賠償責任というのは、不動産鑑定の手数料が上限となるというのがたしかありますので、例えば1000億円の物件に対して、100億円のミスがありました。結果的に100億円のロスが発生したんですけども、鑑定のフィーは1000万円でしたと。そうするとその差額は一体だれがどうやって負担するのか、そこら辺のところも明確になりませんか、例えばシンジケートローンのような形で参加する方についても疑心暗鬼を招く可能性があって、そこについての何らかの制度的な枠組みだとか、救済についての検討というものがあることによって、むしろ鑑定評価というものの重要な意思決定にかかわる資料として活用することが促進されると。私、皆さんの、委員の方のお話を伺って、例えばそういうことなのではないかなと考えたのですが、どうでしょうか。

【北本地価調査課長】 そういったことも含めて検討すべきかどうか考えていく必要があるのかなと思います。

【緒方部会長】 村木委員どうぞ。

【村木委員】 国際会計基準のほうで、企業の時価会計化で、今草案が出ていますのは、

時価会計を財務諸表に鑑定評価の数字を載せるという案が出ていますけれども、もしそういうのが出てくると、例えば鑑定評価の数字を信じて投資をした投資家から、それを出した企業に対して訴訟が起こったりして、損害賠償の請求が出てきたときに、どんな関係になるのかということを検討しておくべきなんじゃないかと思います。実際にイギリスの鑑定評価基準では、財務諸表の中で出てくる鑑定評価のあり方が非常に詳しく規定されておりまして、そういうことがⅡの「適正な鑑定コンサルティングの促進」というところにもかかってくるのかわかりませんが、そういう証券化の評価だけではなくて、いわゆる財務諸表まで出てくるということ、一般投資家に対しての責任をどう考えるのかというのを考えていくべきじゃないかと思います。それも1つの例だと思います。

【緒方部会長】 小林委員、どうですか。

【小林委員】 私も熊倉委員と同じような意見なんですけど、基本的にここで書いてあるのは、鑑定士と依頼者、わりと狭いようなイメージで書かれておりますけれど、やっぱりこの間の証券化、対象不動産の昨年の基準の施行を考えますと、その背後には一般投資家とかそういうものがあるということのある程度イメージしておかないとうまくいかないんじゃないかと、そういう感じがいたします。

【緒方部会長】 石橋委員、どうぞ。

【石橋委員】 前回といってもたしか12月だったかと思いますが、あのときに私が質問したのも、ずっと今も根っここのところでよくわからなかったのはまさにこの部分でして、あのときに質問させていただいたのは、金商法の中でファンド間売買の問題が今回取り上げられていると。ファンド間売買を行う際に、利益相反にならないためには一定の手続をしなくちゃいけないという中で、不動産については、ちょっと正式な表現は忘れましてけど、要は公正妥当な価格かどうかというあたりが一つの大きなポイントになっていると。金融庁のパブリックコメントで、これは具体的に何を指すのかということで、例えば不動産鑑定評価がそれに当たるのではないかという書きぶりが確かにあったと思うんですね。

で、じゃあ、その鑑定評価が先ほど赤井委員も言われたように、事後的に公正妥当だと思ってみんながそれでファンド間売買を認めて後継ファンドに投資をしたんだけど、事後的に鑑定価格が相当粗っぽいものだということがわかった場合に、あのとき時私が質問したのは、じゃ、さかのぼって金商法に照らしてそのファンド間売買自体が適正なものじゃなかったということになった場合に、後継ファンドに投資をした投資家はどうやって救済されるのか、というようなことをたしかご質問した記憶があるんですけども。

やはり、その鑑定評価の利用のされ方というのが非常にいろいろなところで幅広くなっておりますので、単に発注者の保護というよりは、かなり広めにここはとらえておかないとまずいのかなという気はいたしました。

【緒方部会長】 白田委員、どうぞ。

【白田委員】 最初に赤井委員がおっしゃった情報インフラのことで少し関係があるかと思うんですけども、どのぐらいまで情報を広く出すかということによって、公正・妥当性というのをたくさん人間が評価できるかどうかと関係するのではないかなと私などは考えます。

それで、国際会計基準、2011年にはたくさんその他の基準も国際会計基準に入ってきますので、実質的に、例えばどういう形でデータベースを整備して、どういう形で公開していくかということも、ぜひその検討に加えていただければと思うんですね。つまりWEBに出すとか、紙ベースということはないと思うんですけど、そのときの出し方も、日本語で書かれた日本の公示地価とか取引事例を開示されても、海外の人は全く評価できないですし、読むことができない。会計のほうは今XBRL化が非常に進んでいるわけですので、財務データとのリンクという話は公示地価とかこの辺の、どういう形で構築するかということも最初の段階から、会計基準や会計データとのマージを考えてXBRLで構築していこうとか、そういうふうな開示の仕方、それからどこまで開示するか、どういう方法で開示するかということも含めてぜひ検討していただければ、多くの利害関係者、それは一般の消費者かもしれません、取引の担当者かもしれませんし、鑑定士さんかもしれませんが、皆さんが近隣とかいろいろな情報を比較することができるデータが十分入手できるということになると思いますので、ぜひ開示方法、ただ広く出しますよ、情報インフラを整備しますよという絵にかいたもちではなくて、具体的な方法を最初から組み込んでぜひ進めていただきたいと思います。

【赤井委員】 今の点に関して私、考えておりますのは、やはり日本に非常に大規模な不動産市場が存在すると。二千数百兆円とか言われておりますし、企業セクター、政府セクターそれぞれ400兆円を超える不動産を持っていると。ただその中で多くの不動産というのが当然CRE戦略を進めていったりする中でもそういったものが出てくるわけでありまして、十分に稼働が適正に運営をされていないものというのがあって、それをいかに安定化させていくか、適正な運営に持っていくのかということが非常に重要なことになっている。これはマクロで見れば都市の更新ですとか、社会インフラの整備というところ

ころにもつながっていくわけでありませけれども、実はその部分についての不動産情報というのが、そこに本来であればリスクマネーが入ってくることを誘導しなければいけないわけでありませけれども、非常に欠けている部分がある。

その二千数百兆円の中で、典型的には例えばREIT適格と言われる不動産というのはたかだか数十兆円しかない。そうするとそれ以外の不動産というのを活性化させていくに当たって、そのきっかけとなるような情報の整備というのが非常に重要である。そういう点では今般の不動産の新しい鑑定基準というのが、REIT、それからノンリコースローン、私募の不動産ファンド、CMBSすべてに適用されるという点は極めて重要であると思いますし、特に公開を通常REITのような形でできていない部分について、せっかく基準が標準化されてありますから、それをいかにデータベース化して持つてくることによって、そのパフォーマンスが一体どうなり、不動産市場の中でメジャーな部分を占めるその部分というのが実態としてどんなものであるかということ、内外の投資家に対して分析可能な形で持つていくということが極めて重要だと思います。

そういう意味では、今の白田委員のご意見に付け加えて申し上げますと、今現在は情報の収集からすると若干ボランタリーな形に頼っている部分があると思います。REITについては当然それを開示することが義務付けられていますので、だれでも情報をとってこれということになりますが、それ以外の部分について、どういう形で情報を取得してデータベース化して、これから本来リスクマネーが入って行かなければいけない部分の投資、ないしは資金の流入というものを誘発するためにどういう枠組みを持つてくるのかという点が非常に重要になってくる。そういった情報があれば、今度はそれをどういう形で開示していくのかというところに議論がつかっていくと思うんですが、今のままで進んでいきますと、REITのデータベースがそのまま精緻化されていくだけと。それですと、若干トートロジーでもともと資金が入ってきているところに追加で資金を入ると。これは一つ間違えますと特定のセクターについてバブルを誘発すると。それ以外に資金が従来入っていなかった部分にいかにして資金をどう持つていくのかと、どんな資金をそこに引っ張っていくのかと、そこに基づくとするならば、どういう情報の出し方、ないしとり方があるのかというところで、そこについての取り組み、特に情報の収集の仕方について、私はある程度国がイニシアチブをとって、それをデータベース化して、ただその情報の漏えいその他についての対応というような枠組みをきちっと考えていくという形で進めていくのが、本来あるべき姿なのではないかなと考えています。

【緒方部会長】 不動産取引価格データや、DCFに使われる不動産の管理のデータは、少しずつ集めておりますので、赤井委員がおっしゃるような方向には進んでおります。

【赤井委員】 そうですね。ただ、今、アンケートベースというようなことで、それを善意に頼っている部分がありますが、それをもう少しシステムチックに行けないかと。システムチックに集めたものをいかに管理していくのかというところがポイントになるかなと思います。

【緒方部会長】 わかりました。依頼者保護等と情報インフラだけにご意見いただいているんですが、他にⅠ「鑑定評価の質の向上」あるいはⅡ「鑑定コンサルティングの促進」、こういった検討課題についてのご意見もお願いします。

前川先生。

【前川部会長代理】 おくれてきて申しわけありません。おくれてきたので議論が少し、あまり考えたことを言えないかもしれないんですけども。

まず、問題としては、先ほど赤井委員が言われた情報インフラの話がありますけれども、1つはマーケットの問題として、やはり基本的にマーケットは不完全ですので、一物一価が成立しないということが前提です。情報インフラを整備することによって、よりそういった価格の幅をどうやって低くしていくかというのが一つ問題だと思いますけれども。マーケットが不完全であるから、他の委員会、研究会で言っているんですけども、少し点で評価するということが自身ちょっと無理がきていて、点で評価したものに関して、特に商業不動産なんかはもっとすごいばらつきがあって当然ですので、そういう意味で鑑定士の責任云々という問題になったときに、例えば10億なら10億、100億なら100億という、この値段が正しいんですよということ自身、少しもう無理があるかなと思っています。

それからもう1つ、鑑定の技術の問題で、ここに書いてある、幾つかあって、1つは根本的に今の鑑定の技術に問題あるところがあるんじゃないかと。データがないですから難しいですけども、リスク分析が適切に行われていない。企業評価が起こってきたときに、流動性リスクをどう考えるんだと。現在のやり方でいくと、取引税比較法でやっていると、どれくらいの滞留期間があって、どれくらいの確率で売れるのかとか、そういったことを全く議論していない中で、いわゆる株とかそういうものは日々マーケットがありますよね、そうじゃない、不動産のようなそういったマーケットが十分でないものを時価評価していくというときに、どういった問題があるかといったような、根本的な問題ですよ。

それから、現在の鑑定評価で技術的な部分で問題を感じているところが幾つかありますので、そういったような技術的な問題と、それからもう1つは、それを解決するということと、もう1つは質の向上のために教育していくと、幾つか階層で考えていかなきゃいけないのかなど。根本問題については技術を普及させるというのじゃなくて、そもそもどうふうにするんだと検討しなきゃいけないというのがあるんじゃないかと。

もう1つはエージェンシー問題ですよ。これから、かなり金融で鑑定評価がとらなきゃいけないということになっていますんで、それに関して、エージェンシーとしての鑑定士がプリンシパルな株主だとすれば、それに対してプリンシパルなためにちゃんと働いているのかどうかといったような道德問題ですけれども。どうしてもそのためには責任ルールとか、報酬体系でインセンティブ報酬を考えると、報酬体系を考えると、基本的にプリンシパルのために働く、今度時価新会計が導入されますと、もっといろいろ問題がでてくるわけですけれども、そういった責任ルール、責任ルールというか無知の部分もあってあれかもしれませんが、インセンティブの部分もどうやって鑑定士に付与していくかという問題も考えていかないと、かなり社会的な役割が大きくなっていく、担わされていくわけですので、その辺結構検討していかなければいけないなど。ですから、幾つかいろんな問題があるかなという気がするんですよ。

【緒方部会長】 今年度の検討課題は4つありますけれども、それぞれ皆少なからず関連しているというところはありますね。

【前川部会長代理】 そうですね。

【緒方部会長】 他に意見ございませんでしょうか。小林委員。

【小林委員】 コンサルティングのことについて。鑑定士がコンサルティングの能力をつけるということは、今後の鑑定士の業務拡大ということに関しても非常に重要だと思っております。というのは、従来、不動産鑑定というのは、公共のご依頼が中心でありまして、この土地を評価して下さいと物件も特定されておったわけですね。そういう意味では何をすべきか明確だったわけなんですけれども、そういう中で鑑定士というのは育ってきたという点では非常に恵まれていたという点もありますし、応用力に欠けているという点では反対のところじゃないかと思うんですね。最近公共が少なくなってきて、入札にも移行してきたんですけれども、そういう意味でこれから民間のお客様にシフトしていかなきゃならないと。そういう場合に民間のお客さんというのは、何を願うかが非常に不明確なんです。ですからそういう場合には、こちらサイドでどういう問題があるのか

を整理して、提案していかなきゃなんないと。そうなるとう専門知識に裏付けされたコンサルティング能力というのが非常に重要になってくると。やはりそこがないと今後鑑定士はなかなか生き残っていけないんじゃないかと思ひます。そういう意味ではコンサルティング能力をつけるということは鑑定士にとっても今後の業務拡大については非常に重要だとうふうには感じております。

【緒方部会長】 前川先生、小林委員がおっしゃられたように、今年度の大きな課題4つありますけれども、その4つを検討していくために、まず実態調査をしなければなりません。コンサルティングの現状はどうなっているのか、あるいは不動産鑑定業者の間の分業の実態とか、そういったことをまず調べてみようとうことで、不動産鑑定評価制度見直し検討小委員会とうのを事務局のほうで考えておられるようですので、続いて不動産鑑定評価制度見直し検討小委員会、一応仮称でございますけれども、これの設置についてご説明いただきたいと思ひます。御手洗専門官、お願いします。

【御手洗企画専門官】 それではご説明させていただきます。

資料の2-1と2-2をご覧くださいと思ひます。資料の2-1がこの部会でご承認いただくべき設置要綱でございます。書いてあることはどちらかとうとやや形式ばったことでございますけれども、小委員会とうのを設置すること。それから、任務として鑑定評価制度についてその現状を検証するとともに今後進めるべき施策の方向について調査するとうこと。庶務は我々のほうで庶務をさせていただくとうこと。その他雑則については委員長が定めるとうことを書かさせていただいております。

中身については資料2-2をご覧くださいと思ひますけれども、検討事項は先ほどご説明させていただきました4つのこと、もう少し具体的に書いておりますが、基本的には先ほどご説明いたしました4つの検討課題についてご検討いただくとうようなことかと思っております。

スケジュールにつきましては実態調査を踏まえた後に、今日小委員会を設置していただけるとうことになりましたら、9月に第1回を開かせていただきまして、その後順次開き、12月にこちらの部会のほうへ報告いただくとうようなことを考えてございます。

メンバーの案がその次のページに載っております。もしよろしければこちらのようない専門実務的な小委員会でご検討いただき、この部会のほうにご報告いただくとうような段取りで進めさせていただければと思っております。

以上でございます。

【緒方部会長】 部会での大きな4つの検討事項をより具象化するといえますか、それを始めに検討するという小委員会なんですけれども、一応私たちの部会のワーキンググループの位置づけという理解でよろしいんですね。

【御手洗企画専門官】 はい。

【緒方部会長】 熊倉委員と村木委員もメンバーに入っておられますので、ワーキンググループの中で調査をしていただけたらと思います。このワーキンググループなり、あるいは4つの大きな検討課題について言い残したことなどございましたら。石橋委員、どうぞ。

【石橋委員】 先ほどから、4つのテーマというのは全部有機的に絡み合っていて、どれを欠いてもだめだと思えますね。ただ、ここで書かれている内容を見れば見るほど、私が今から意欲を持って鑑定士になろうという立場で考えたときに、どうも大手の鑑定事務所の一握りの鑑定士さんしか、何かだんだん仕事ができなくなるんじゃないかというような形になるのは、決して望ましくないと思えますよね。情報のところはだれでもアクセスできるようにという意味で透明性が高まるということで、ある程度の知識を持ってくれば数学的に数字を出すことはできるかもしれませんが、本来の鑑定というのは多分そういうことではなくて、もっと足できちんと現地に赴いて確認するところから始まって、それなりの経験を踏んで技能を習得してというところが今までも大切だったし、今後もそこを抜きにしては語れないと思えますね。ですからそういうことを、この鑑定の業界に意欲をもって入っていききたいという若手の方々をどう支援・サポートしていけるかという観点も含めて、ぜひ検討いただけたらありがたいなと思います。

【緒方部会長】 石橋委員は大変重要なことをおっしゃったと思います。この業界の特徴として、97%がひとり鑑定業者、一人鑑定士といえますか、自宅で開業しているとか、あるいはワンルームのちっちゃなところで1人でやっているとか、そういう業者が97%なんです。ですから、弁護士とか会計士の世界と全く違う。なかなか組織化していかないといいですか、大組織になっていかない。そういう特殊性があるものですから、この検討小委員会においてもそういった業界の実情を踏まえて質の向上や、情報の収集といったことが、そういった人たちでもできるように、ある程度の方針を小委員会でまとめたいただきたいなと思っております。それは大変重要なことだと思います。

赤井委員、どうぞ。

【赤井委員】 そのことに関して申します。私も実は今それを日本の鑑定事務所の平均的な鑑定士の所属の人数はどのくらいなんですかと伺いしようと思っておりました。今、

部会長からひとり鑑定士が97%あると。おそらくコンサルティングを行おうとしたとき、法律事務所ですとか会計事務所というのは、大きな事務所があつて、大きな事務所にはその中でのノウハウだとかコモンセンスというようなものが存在していて、それはコンサルティングを依頼する人よりもより多くの情報がそこにあると。そこでコンサルティングということが初めて可能になってくる。そういうところを考えましたときに、ひとり鑑定士さんという97%いる方が、どうやって利用者に対してコンサルティングアドバイスを提供するかということは、実は非常に難しい問題ではないかと思ひます。

ただ一つ考えられますのは、それに代替するものとして、当然不動産鑑定というのは高度な専門知識を要する職業でありますから、データベースというものがあつて、それをいかにして活用していくかということによって情報の不均衡というものを、一般の方でもひょっとしたらアクセスできるようになるかもしれませんけれども、ただ、一般の方では読み解けない部分というのが鑑定士の中にあつて、それを活用していくという形でのコンサルティングサービスだとか、ないしは、それを活用するための質的な鑑定士の方の技量の向上ということがむしろ議論されるとするならば、建設的な方向にいくのかなと。一つ間違えますと大手の鑑定事務所をたくさんつくればいいんだというやや乱暴な議論にもなりかねないわけでありまふけれども、それはやはり実情には合っていないところからしますと、データの整備というものと質というものをいかに充実させていくのかということと組み合わせて議論をしていただけると、有機的にそこがつながってくるかなと思ひます。

【緒方部会長】 資料1の9ページに、「分業体制ルール」とか、「他の専門家との連携」というのがありますので、こういったところがひとり鑑定士が生き延びていく一つの道、隘路かもしれませんけれども、ここで何とかいけるかなと思ひます。小委員会の責任というのは大変重いものだと考えまふので、熊倉委員と村木委員はよろしくお願ひいたします。

どうぞ、中川委員。

【中川委員】 今の議論で、半分、これから述べることは重なつていて、半分違うことを言うような気がするんですが、今回、不動産鑑定の質を向上させていこうというときに、不動産鑑定という中で正確性を追求していく、それは私非常にいいと思ひますし、データベース充実します、モニタリングきちんとします、それは非常にいいことだと思ふんですが、要するに鑑定については、価格を出すということについて、もう少し競争的な環境があつてもいいんじゃないかと。何を申し上げたいかというのと、要するに、不動産市場の情

報インフラ整備をすることによって、土地とか住宅の属性と価格情報というものをかなりオープンにすることによって、これは皆さんに怒られることでありますけれども、経済学的にはヘドニック法というものを使えば、ブラックボックスではありますが、かなりの情報ベースで価格を出すということは明らかにできるわけですね。基本的にイギリスとかアメリカにおいても、オープンにされている価格情報とか属性データを使って、ヘドニックを使って、ある程度の個々の即地的に、ここではこれくらいの価格なんですよということを提供するサービスも登場していると。

日本でもそういう登記情報は公開されていないけれども、リクルートとかそういう情報を集めまくってデータベースをつくってヘドニック法で簡易鑑定をします、という情報も今、登場しつつあるんですね。

ですから何を申し上げたいかという、要するに、不動産市場データベースというものを構築して、それを非常にオープンなものにすることによって、ヘドニック法というものをを使って、ある程度の相場観を消費者でもかなりアクセスが可能な環境をやることによって、どこが鑑定評価と違うんだ、おそらく鑑定評価のプラスアルファのサービス部分というのは、石橋委員とか赤井さんが言ったような地元に行って、ものすごいスペシャルなプラスアルファ情報を使って、そこが違うんだよということを加味して鑑定評価をする、そういう部分じゃないかなと思うんですね。

ですから、そういうオープンなデータベースを使って、ヘドニック法とか価額情報をだれでもできるようなものにするによって、例えば、プラスアルファの情報の優位性が強調できますし、消費者も相場観を持つことができると。そういう不動産鑑定以外の周辺部分でより価額鑑定と価格の相場観を把握できるような環境を整備することは、私は非常にいいことだと思います。

この鑑定評価制度見直し小委員会でやることかどうかは、それはまたもう少し大きな話かもしれませんが、ぜひこの部会とか審議会とか、より大きな場でも結構ですから、全体のより大きなスキームみたいなものもご検討いただけたらありがたいなと思います。

【緒方部会長】 熊倉委員いかがですか。

【熊倉委員】 今、中川さんがおっしゃっていた部分は、取引情報公開制度の大きな目的の1つが、今、一般消費者の方が、例えば不動産市場で自分の家を求めようとしたときに、その価格の水準なりを判断できるような、ある程度のインフラを提供しようということから始まったと思うんですね。

そういう意味では、そういうものをどんどん広げていくということは1つあると思うんで、それをこの小委員会の場でやるのかどうかはちょっと性格が違うかなということをおっしゃいながら、そういうことをおっしゃったと思うんで、それはそれで情報インフラの活用のあり方として、もう1つ目指す方向かなとは思いますが。

ただ、コンサルティング等をいったときには、その部分との連携というのがあるのかなと思いますので、そういうアプローチでの分析はしてみる価値はあるのかなと思います。

【前川部会長代理】 確かに取引情報に関しては、簡単な回帰分析がかけられるようなレベルまで情報を公開しましょう、という形で進んでいて、今、公開していると思います。

【緒方部会長】 今日のテーマであります4つの検討課題、それから小委員会について、尾崎委員、ご意見いかがでございましょう。

【尾崎委員】 話が随分大きいんで、どの辺から意見を言わせていただこうかすごく悩んでいました。それで、今のようなお話の中で、例えば個々の住宅の取引価格とか、個別の住宅ローンを銀行が出すときに鑑定評価はどうしようかという話と、結果として、Jリートとかファンドを通じて投資家の対象が広がるということを前提にしたときの鑑定のあり方と、何かテレコに、ごったになっているような気がしてしょうがなくでですね。どちらも適正であれば好ましいんでしょうけれども、市場の取引価格のデータを蓄積していつて公開するという話と、例えば個々の賃貸不動産の状況、民間事業者が持っているものを、こういった公のベースの中に織り込んでいって、そういうものをちょろっと使うとだれでもいい鑑定ができるから安心だ、というのは全然違うことを言っているんじゃないかと。そこが大きな誤認があるんじゃないかという気がしてしょうがないです。

収益不動産で、特に15ページ、民間不動産データ、Jリートは当然ああいう仕事をしなきゃいけない人たちですから、必要に応じてきちっと、例えばNOIのデータも含めて、個人がそういうのを見て、何となくキャッシュフローが伸びているなどかわかる程度のものは情報開示をしている。これは必要に応じてやっている。それからIPDとかアメリカのNCREIFみたいな現物不動産のデータというのは、基本的には機関投資家が投資をするときの、自分も投資をしているわけですから、ベンチマークに比べてどうなんだというのをチェックするために機関投資家が持ち寄ってデータベースをつくっている。だから、それも必要があって生じている行為があって、別にそういうニーズの前に、例えば三井不動産とか三菱地所が全賃貸物件のデータを国交省に登録していて、それを何らかの形で鑑定士がぽっと見ればいい鑑定ができるから投資家も消費者も安心だね、というのは全く違

うことだと思っんですよね。

そこは1つ個別の住宅系のところで、ローンのダシでやったり、購入者が横並びで自分でも何か情報を見ながら判断できればいいなというお話と、こういう集団投資で、投資家の保護だとか投資家が必要とするインデックスみたいなものをつくるという話は少し峻別して議論されたほうがいいんじゃないかなというのが一点。

それから先ほど鑑定責任、依頼者保護等々というところで、確かにファンドとか証券化が増えて、後ろの投資家というのが全く見えないところにもいっぱい出てきて、そういうものに対して鑑定会社というのは責任を負えるんですかと。何となく先ほど来の皆さんの意見を聞いていると、そういうのを意識してやらないといけないと。それをやられて集団訴訟かなんか起こされて皆さんどうされるんですかと。あくまでもこれは会計で時価表示をするとか、ファンドで、このファンドに入っている物件がこうだって、結局参考情報として鑑定評価であったり、ナンダラ評価というのはプロから取りますけれども、基本的には会社の取締役とか、ファンドのアセットマネージャーというインターミディエーターがそういうデータをベースに自分で判断をしてだからいいんじゃないか、というふうにするわけであって、変な集団訴訟とは言いませんけれども、そういうリスクをこうむるのは間のインターミディエーターであって、あくまでも会計だったら会計でフェアバリューでやりなさいと言っているけれども、フェアバリューは鑑定評価だと言っているアメリカ人もいなければ、多分日本人もそう思っていないはずですよ。

だからそういうところもきちっと整合させて議論しないと、こんなことはすごく大事だと、これはやる必要がある、といったら一般論としては私も全部そうだなと思えますけれども、それとこの依頼者の保護とか責任のあり方、鑑定会社、鑑定業者こうあるべしとあまりにも何かやってしまうと誤認を呼んでしまうんじゃないかなと。

逆に、そういう話が一方である中で、先ほど97%の個人の鑑定業者さんも参画できるようにと言っていますけれども、直接そういうファンドの無限の投資家のところからのリスクなんていうのはこうむりはしませんけれども、もし、その一端でも、結局アセットマネージャーが判断したときに、やっぱり鑑定会社がちょっと数字をずるしてつくっていたんだみたいなことがあったら、逆にアセットマネージャーから訴訟は受けますよね。それは全部個人の投資家からくる話ではないにしても、そういうリスクというのはやっぱりチョンボしてしまったらある可能性がある。

そうするとそれだって従来の責任に比べれば、プレッシャーとか損害賠償額も多分大き

いんじゃないかと思うと、とてもそれは個人がデータベースが増えたからといってやって責任を受けられるような話ではないので、むしろそういう話をきちっと整理されたいんであれば97%の個人さんをどうやって大きくできないかと。

弁護士も会計士も最初はみんな個人業者が多かったけれども、結局大合同しないと、しかも無限責任じゃだめよ、という方向での組織がえも含めて対応せざるを得ないというのが他業種の状況だと考えると、その辺の方向観も仕分けで議論していかないと結局いいことをみんな言っているんだけど、いざ実際詰めてみると実際詰まらなかったり、あるいは詰めた結果、一番そういうリスクを鑑定業界とか鑑定士さんが一方的に負ってしまうような形で、言葉が悪かったら修正しますけれども、自虐的に自己規律を高めたところでそれは投資家にとっても鑑定士さんにとっても不幸なんじゃないかなという気がします。

それともう一点。先ほどコンサルという話が出て、確かに会計士だろうが弁護士だろうが、ある一定の資格を前提にして企業コンサルをやってというのはありますけれども、これも逆にご案内のように特に会計士の場合は完全に分離しないと利益相反の問題があるのでお仕事できません、ということになります。例えば、一人鑑定士で同一クライアントからコンサルから入って行って、最後は、さっきの状況が全部詰まって厳格な鑑定士としての責任を果たさなければいけない、今度はそっちもとりますという話になると、今度はとれないということになっちゃいますよね。

だから、結局これも大規模にファーム化をしていくかということと、ファームの中で完全なリスク分断、利益相反のウォールの体制ができないと両立し得ないことじゃないかということなので、どこまでこのコンサルという項目が、鑑定業者さん、それから個々の鑑定士さんにとってプラスなのか、そういう組織のあり方とかの継続性の中で、クライアントの間からも信頼感が出てくるので、例えば厳格な鑑定士業務、鑑定評価業務もとれるけれども、一部分離した兄弟組織からコンサルもとれてるとか、そういう方向観じゃないかなと思うと、やはり少し仕分けをして整理していかないと具体的な方向観という形でまとめることは難しいんじゃないかなと思います。

ですから、検討の方向性という意味では、全く今回のこの4点の視点というのは私も非常に重要だと思って、もう少し議論が進む過程で、不動産会社であったり、REITやファンドを運用するような会社の立場としてとか、あるいは不動産協会、証券化協会の委員会等もやっている関係の中で、業界全体で考えられるべきこと、協力すべきことを都度お話ししていければと思っております。今日の大枠のところで、方向観がよくて広がっていく

ことはいいんだけど、結局今申し上げたようなところで、それなりにきちっと整理して議論されないとはまっちゃうリスクも大きいかなという気がしましたので、それだけまずお話しいたします。

【緒方部会長】 既に不動産鑑定評価部会で、平成15年だったと思いますが「今後の不動産鑑定業のあり方」ということで、意見の取りまとめをしました。97%の一人鑑定業者がいるということは極めていびつな形なので、今後は協同連携、すなわち委員のおっしゃるように組織のあり方を考えてファーム化を進めていくことが、今後の進むべき方向です、ということは一応は報告書としては出しているんですけども、なかなか現実には、すぐ鑑定士が集まって大きな組織になっていくという方向にはまだ動いてはいないんです。

【尾崎委員】 そうですね。ただやっぱり今後の業務も、今回事務局のほうで整理していただいたように、証券化対象不動産の広がりという事実は若干今はサブプライム系の影響もあって踊り場という感じもします。けれども、基本的にはまだまだ日本においてはそういう余地は大きいですし、それから証券化のあり方等についていろいろ日証券も含めて整理はしていますけれども、まだ日本の場合は、1次商品といいますか、原産の見えるものの商品組成から始まってそのルール化を図るとか、なかなかCDOみたいな2次商品、3次商品まではいかない。ただ1次商品だって、まだ国交省さんのほうでCREとかPREと言っているようにまだまだ不動産1つとっても、重要な、もう少し出してもいいかなというアセットはいっぱいあるので、1次商品だけ見ても今後絶対増えますよね。

それから先ほど村木委員のご指摘があったように、株式会社で時価会計、過去の話でいうと、土地再評価法は終わっちゃいますけれども、これがありました。これだって年に1回見直しています。我々の場合だと、既に過去は、販売不動産の評価減といったときに、やっぱり我々自身の判断と鑑定評価というものを持って会計士と協議をしてある価格を決めてきた。それで評価減をせざるを得ないものはしてきた。これが今、低価法という形になっていますので、ある意味では毎年、販売不動産に関しても我々自身の売価とか過去の経験だとか状況から説明してつけ得る価格と、それから鑑定評価等を参考にしながらフェアバリュー的なものを探すといえますか、ここに投資不動産という概念が出てくれば、ましてや、いろんな不動産会社だけではなくて関係性のある資産を持っている人たちが不動産1つとってもやはりご自身の判断と鑑定評価をいかにうまく参考にしながらという、こういう要素が高まると結局やっぱり報告者は会社の取締役であったり、アセットマネージ

ヤーかもしれませんが、裏には大変な莫大なそういうものに対して期待を寄せている方々というのを前提に業務をしなければいけなくなってしまう。そういう意味ではそういうものに対して、まさしく分業体制とかチームを組んでの加速化とか、何かうまいしかけを通じてある程度組織だった対応というのができなくなると、結局、株式会社の証券化だと思えば、証券化で広がる世界の中で判断しなきゃいけない、インターミディエーターとしての取締役とかアセットマネージャーというのを基点にして、結局その人たちが安心して頼る先しか探してお願いをするというふうにはいかないわけですね。

だから、どうしてもこれは非常に難しい問題なんでしょう。それから、当然個人の鑑定士さんで組織になったらほんとうに個々の能力がどこまでというのは、全くこれは大組織の鑑定士さんと個人の鑑定士さんで全然違うということは絶対ないはずなんです。ただ、それを組織だって運用することによって短期間の集中処理にも耐えられたり、あるいはその中から逆にコンサル関係が強い方を分離して独立部隊として業容を広げるといようなあり方も考えられるんじゃないかなと思います。この4つの問題点の方向性というものを今後の実際的なマーケットの拡大とか、我々のようなアセットマネージャー、会社の経理担当役員という立場で鑑定士さんと接する機会が今後もっと増えるんだという前提に立ったときに、もう一度業界のあり方というものについては、何かいろいろなそういう促進策も含めて国交省さんのほうもうまく合従連衡化、そちらのほうの足回りを整備していく方向観のほう結局、若干遠回りかもしれませんが、ユーザーから見ても、あるいは鑑定業者さんから見ても、一番安心して得る方向に到達する近道じゃないかなとそんな感じがします。

【緒方部会長】 少しずつ組織は動いてきてはいるんですけども。

【尾崎委員】 はい。

【緒方部会長】 あまり急には動けない、小回りのきかない業界でもあります。

【小林委員】 ちょっと1点いいですか。

【緒方部会長】 はい。小林委員。

【小林委員】 私もコンサルティングの話をしたんですけども、多分ここでイメージしているコンサルティングというのは、鑑定評価に準ずるようなそういうイメージのコンサルティングなんじゃないかと思うんです。

【尾崎委員】 はい。はい。

【小林委員】 鑑定評価というのは非常に厳格に決められておりますから、そこからは

ずれちゃうものについてはできないというんじゃないで、それは例えばここに価格調査というのがありますけれども、多分そういうようなイメージで書かれたのかなと思います。

それからあと鑑定士というのは、鑑定評価基準というのは、1人の鑑定士が依頼の受付から最後にお客さんに発行するまで1人でやるということをイメージしておりますけれども、やはり最近では、お客様のほうが専門になっておりますから、非常に専門性を求められてきているわけですね。逆に例えば、お医者さんならば、外科とか内科とかいろいろ専門がありますけれども、多分鑑定士もそういうものを今後求められてくるのかなと。そのためには逆にその専門性をアピールしなきゃいけないし、多分それというのは1人じゃなくて、ここに書いてある、分業体制とありますけれども、やはりチームとかそこで初めてお客様のニーズにこたえられるような質の高いものができるのかなとそういうふうに考えています。

【緒方部会長】 巻島委員、ご意見を。まだご発言いただけていないので。

【巻島委員】 私も今の尾崎委員とかなり似たような意見を持っております。商業不動産に関しては、ちょっと個人の鑑定士では無理な時代になっているんじゃないかと思うんですね。

いくらデータベースを充実してそれを統計的な処理をして金額を出しても、統計的処理が鑑定評価だと私は思えない、それであれば鑑定士は要らない、もっとテナントにも一件一件、それから建物自体とか、専門家の個別の判断の集積というのが鑑定評価だと思います。最近では、金融庁や、証券取引等監視委員会の勧告の話もあって、証券化対象不動産の鑑定を依頼する側にとっての重要なポイントというのは、鑑定評価事務所のコンプライアンスであったり、鑑定評価の担当者と依頼者とのやりとりがきちんと記録されているとか、内部管理部門があるとか、そういうところに移ってきているんじゃないかと思うんですね。

いろんな鑑定士さんに聞くと、鑑定評価額そのものは非常に厳密に鑑定評価基準というのがつくられているので、だれが出してもそんなには変わらないと言われます。不正鑑定なんてできませんよと。私もそれはその通りだと思うんですね。しかし、問われているのはその金額を算出してくる間のプロセスの説明がつくかどうかということだと思うんですね。そういうことで、きちんと組織化された頼りになる鑑定事務所がどれだけ出てくるかというのが我々にとっては大変緊急な問題だなというふうに思います。

【緒方部会長】 前川部会長代理もご記憶にあると思いますけれども、今後の不動産鑑

定業のあり方のときに、協同連携というのを進めましたね。

【前川部会長代理】 はい。

【緒方部会長】 今回、その過去の方針を受けて、それをもう一步進めるための分業提携というのがテーマの中に入っているんだろうと思います。

【巻島委員】 あともう1つお願いしたいのは、投資家に対する不動産鑑定士の教育的役割です。ここにも証券化対象の鑑定評価額というのは、収益価格だというふうに書かれていますよね。収益価格というのは、将来のキャッシュフローを専門家である鑑定士が市場分析にもとづいて測定し、収益価値を測定する。ところが、普通の人たちは売買価格だと思っているんじゃないかと私は思っているんですよ。

先日、国交省さんの似たような委員会があったときに、アセットマネージャーの方が市場については我々のほうがよく知っているんだ、今の価格というのはこの場所はこういう価格で、鑑定士さんのほうはそれに知識が追いついてこないと言っていた。ところが証券化対象不動産というのはキャッシュフローの確かさを評価してもらっているわけで、そのキャッシュフローから配当を受ける投資家がきちんとした配当を受けられるだろうかという観点から、そのほうが投資家保護につながるということで収益価値になっているわけですよね。その辺も鑑定士さんの側から投資家に、自分たちの役割はそういう価値を出しているんだと説明すべきだと思います。決して今の瞬時的な売買市場の価格ではない、キャッシュフローというのはリーシングの市場から出てくるわけですし、売買価格は売買市場から出ているので、価格が出てくる市場が全く違いますから、こっちをやっているんだということを市場の価値の専門家としてREITの個人投資家にも言ってもらえるようなこともやっていっていただきたいなというふうに思います。

そういうことで鑑定士さんの教育的役割も重要だと、そんなことを感じました。以上です。

【緒方部会長】 巻島委員は、前の基準の第3章をつくるときに一緒にこの部会におられたので、ご理解が深いんだと思うんですけども。そういうことを知らない、例えばアセットマネージャーなんかは、取引価格だと思っているんでしょうか。

【巻島委員】 いや、もっと素朴に思っているんでしょうね。価格というのは取引で実現されるのが市場価格ですから。素朴に思っているんだと思います。

【緒方部会長】 第3章は証券化対象不動産はDCFで求めた価格だということに。

【巻島委員】 その重要性とか理由というのを常に発信していく役割というのはどこら

辺にあるかなというところとやっぱり鑑定士さん、鑑定士協会さんなのかなということで申し上げますけれども。

【赤井委員】 DCFに基づく鑑定というのがより幅広く活用されて、それが市場の中で、さまざまな方によってレビューされ、経験されていくことによって徐々に浸透していく、そういう形の教育というようなこともあるかと思えます。

【巻島委員】 ここに書かれている13ページの「鑑定評価上重要な事項の説明のルール化」、さらっと書いてますけれど、鑑定評価上重要な事項というのは鑑定評価の前提となっている事項だと思うんですね。

そうすると、例えば、鑑定士の独立性を侵すような依頼のされ方があったときには、鑑定士は必ず断っていますとか、そういうようなことを明快に発信しておいていただけると非常に我々としてはありがたい。もちろん我々アセットマネージャー側も鑑定士さんの独立性を侵すような依頼の仕方はもう絶対にいたしませんというようなことを発信しなければいけない。鑑定の依頼の前提となる決め事の重要性は結構深い、単なる鑑定の依頼者ではなくて、投資家を意識すると、非常に深いと思えます。

【緒方部会長】 重要事項の説明をどういうようにするかというのは、小委員会で検討していただくことになろうかと思えます。

杉本委員。

【杉本委員】 多分私が来る前に企業会計の話がほとんど終わっていてよかったかなと思ったんですけども、一応念のため公認会計士として発言させていただきます。

今年、棚卸資産の低価法の強制適用初年度になりまして、この4半期開示が一番初めの開示になる会社が多いと思うんです。多分取引所では30日ルールということで、30日をめどに決算予想を発表ということを要請していますが、ほとんど会社はなかなか30日じゃできない。というのはこれだけのマーケットの変動に対して、なかなか会社自身が時価を決められない。もちろん鑑定評価に依拠している部分も多いと思うんですけども、監査法人のほうも、なかなか大変な状況に今なっているのかなと思えます。

現在の会計監査の実務のほうから申し上げますと、他国では仮に鑑定評価に相当する制度があったとしてもそれを重ねて会計事務所がかなりのレベルまでレビューをするというのが一般の監査実務になっている国もあります。しかし、日本の場合には、国家資格でもありますし、非常に鑑定士さんの信頼度が高いということで、ほとんどのケースでは鑑定評価の結果について再度鑑定評価のプロセスを検証するということはあまりやっていない

というのが、現実問題、現在の監査実務だと思うんですね。

そういう意味では、特に企業不動産については、会計監査をやっている監査人と鑑定士は責任を分け合っているという状況でもあると思うんです。多分この間の鑑定評価基準が改正になったということは、相当周知されておりますし、特にREIT関係とかは内容そのものが変わっておりますのでよく見ていると思うんですが、多分投資家に対しても直接的に負っているんじゃないのかなと考えて入る会計士が多いんじゃないのかなと思います。

そういう意味では、企業会計も鑑定基準もちょっと似たところがあると思うんですが、両方とも輸入ものですよね。会計監査を含む企業会計制度ももとはといえばまるっきり輸入ものなんです。そういう意味では輸入元の状況にかなり近い状況じゃないと、そもそも基準を輸入したのであれば、なかなかワークしないだろうなと思いました。このワークしきれていない状態が企業会計でも相当長い期間続いておまして、ようやく最近輸入元に近いような状況でぼこぼこにされているというようなところがあるんですが。これからそういう意味では鑑定業界もなかなか大変な時期になるのかなという感じがいたします。

ただその点で、鑑定基準そのものもそうなのかもしれないんですが、鑑定評価者の結果の受け止め方についてちょっとそれは誤解なんじゃないかなというところがございます。

というのは不動産価格そのものですね。これはかなり現実のマーケットではレンジがあるものとして受け止められていますし、実際問題、全く似たような要因のほとんど近くにある不動産についても全然違う金額で、ほとんど同じタイミングで売買されるなんてことも全然珍しくないんじゃないのかなと思うんですね。そういう意味では価格が今回低価格法で、ある不動産について1,000万円と出た、しかし実際に売って見たら700万でしか売れなかったとこのときに、この300万円が間違いだったのかどうなのか、という問題についてもあわせてご検討いただいたほうがいいんじゃないのかなと私は思いました。

【緒方部会長】 それは事後救済制度に大きくかかわってくると思うんですよ。だから1,000万が正しくて700万が間違いだったのか、700万が正しいのかやっぱり取引というのはその時々にもよって違いますし、取引当事者によっても違うわけです。この事後救済制度の創設というのはちょっと意味がよくわからないんですけれども、どんなふうになるのかなと思って、この件についてはちょっと気にかかっています。

白田委員、どうですか。

【白田委員】 そうですね。今、杉本委員がおっしゃったことと大分似ているんですけ

れども、やはり実際に取引が行われるということと再評価というのは、評価と実態との差があるということと、それから土地再評価法の話もありましたけれどもあれは任意適用でしたので、やはりどういう会社が積極的に立てたかという、やっぱり債務超過に近い会社が積極的に利用してたという実態もありますので、独立性は多分保たれているんでしょうけれども、その評価と実態との差が、実質的には資産の評価額が違えば、ほんとうに極端に言えば債務超過に陥るか陥らないかという違いも出てきます。

また、投資家の立場からすると、ご存じのとおり有価証券報告書上には保有資産の不動産の要するに地番の末までは全く出ていない、何々区としか出てないわけですから、投資者側は表示された価額を信じるしかない。1つ道路を隔てれば全く違う価額なんだけれども、情報利用者はそれを知る由がない。だんだん有価証券報告書も何丁目から何町になって、何々区になって、極端に言えば東京都などという記載の仕方をしている企業もありますので、そうしますと何平米東京都と言われましても、全く情報利用者側がそれを評価判断できないということになりますので。そういう意味では鑑定士さんと監査人との連携の部分に非常に情報利用者は依拠している、信頼を持っているということになりますので、先ほどの住み分けの部分で、公認会計士さんはいやいや鑑定士さんに任せて出た数字ですから、鑑定士のほうはいや公認会計士がちゃんと監査しているはずですから。かつてやったような破綻の訴訟の段階でも、公認会計士のほうにも重い処罰があったという事例もありますので、やはりこれを機会に、もちろん責任の所在もそうですし、情報利用者は非常に限定的な情報しか与えられていないというところで結果の数字だけが出てくるという状況をご理解いただいて、方策にはならないかもしれませんが、制度的に対応を考えていかなければいけないんじゃないかなと思います。

【緒方部会長】 会計士協会に専門家の責任という規定がありますね。あの中に鑑定評価額については、まず第1義的には公認会計士が責任をとると。不動産の鑑定評価書については公認会計士がレビューするというふうに書いてあったと思うんですけども、今でもそれは生きているんでしょう。

【杉本委員】 会計監査に関してはもちろんそうです。

【緒方部会長】 基本的には会計士が責任をとって、会計士が鑑定士に対して損害賠償を請求するという手順になるんですね。

【杉本委員】 そういうことになります。財務諸表の結果の数字については、会計監査人が会計監査人としての責任をとります。しかし、第1次責任は、会社そのものにあるわ

けですが、他の専門家の利用につきましては、依頼した専門家そのものがどの程度の責任をとっているかによって、監査手続の軽重は当然変わってくるわけですね。専門家がもともと信用が足りないということであれば当然監査証拠にもなりませんし、会計監査人が一から鑑定評価を見直すことになります。ですから既に、一步踏み出されたのかなと思うんですが、不動産鑑定士あるいは鑑定業者が投資家に対して直接責任をとられている立場をとっているのであれば、おそらく今の会計監査の慣行はそれほど変わらないのかもしれないんですが、いやそうではないんだということが明らかになった場合には、おそらく会計監査人は鑑定士にかわって同じような手続きをすることにもなるんだろうと思います。

【緒方部会長】 いろいろご議論いただきましたけれども、この資料2の1の不動産鑑定評価制度見直し検討小委員会設置要綱（案）につきましては、本部会として了承することによってよろしゅうございますでしょうか。よろしいですか。はい。

それでは小委員会の設置要綱（案）については了承いたしました。

これで一応検討の4つの課題とそれから小委員会の設置について議題が終わりましてご議論いただきましてご了承いただいておりますが、何か最後にどうしてもこれだけはいうご意見がありましたらどうぞ。

【赤井委員】 1つ、これまでの議論の中で完全に抜け落ちているポイントが1つあると思います。8ページの中で真ん中のところに不動産市場・会計基準のグローバル化ということがあって、グローバル化、国際化ということはお題目としては出てくるんですけども、今までの業務の中で、それについての具体的な議論というのはありませんで、どちらかというとドメスティックな議論が多かったと思います。

先週も巻島委員も尾崎委員も、たまたま私も参加しておりました内閣官房の地域活性化統合本部の国際金融拠点フォーラムで、いわゆる東京の国際金融拠点としての競争力強化ということがあり、その中で都市の再開発も議論されているわけですが、非常に大きなジレンマとしては、やはり英語でビジネスができる環境をいかに整備していくのかということが重要なポイントとして挙げられているわけです。やはり私も日常接する中で特に不動産に関する情報、不動産関係に関する情報、しいては鑑定評価書も含めて英語での情報提供というのが非常に限定的であるということが海外からの投資家の参加に対して大きなハードルとなっている。

特に今年の4月の租税特別措置法の改正によってTMKの適格機関投資家として海外の公的年金ですとか、あるいはソブリン・ウエルス・ファンドの投資子会社のようなものが

国内の不動産にデットの形で、従来エクイティーで投資は行っていましたけれども、デットの形の資金流入ということが可能となるような道が開かれたわけであります。やはり彼らから聞きますものというのは確かに制度的には入ってこれるようになったけれども、しかしながら実態的な意思決定がなかなか行われにくい。というのは、情報というものが幾ら国内で日本語で整備されていたとしてもそれが英語で提供できない限りは、なかなか自分たちとしては本格的に動いていきづらいということがあって、そういう意味では資質の向上というところの一部になるのかもしれませんが、英語による情報提供、コミュニケーションの環境というものを、不動産鑑定、ないしは不動産に関する情報の提供という分野でいかに整備していくのかということとは金融市場の競争力強化というところを前提とした際に非常に大きなポイントになっていくのかなと。その点についてこの議論の中では各論の部分で必ずしも触れられていないと思いましたが、その点についての検討というものも小委員会ですでにいただけると非常にすばらしいのではないかと思います。

【緒方部会長】 それは白田委員がデータベースを。

【白田委員】 そうです。XBRLは日英の両方タグを持っていますからXBRLで構築すれば英語でも、数字は変わりませんが、英語と日本語と、今後エディネット(EDINET)の全データもそういう形になっていきますので、もともとのデータベースをつくるときにXBRLでやっていたら、海外から見ても英語でできるようになると思います。

【赤井委員】 なるほど。それは進める。

【緒方部会長】 尾崎委員どうですか。

【尾崎委員】 先ほどの小委員会の中で、今回の部会の具体的な部分に関して検討を進めるということは賛成申し上げたようにぜひやっていただきたいと思うんですが、検討事項等を見ていると、いろいろな実態を把握してルール等のあり方を検討し、例えばコンサルティング基準を案として作り得ないかという流れがあって、そのあとに重要事項説明とか契約署名の交付とか、これも確かに大事なことでしょうけれども、これだと我々宅建業者的に見ると、重要事項説明みたいなものが義務になるということは若干でも欠けると義務違反というようなことで、いわゆる停止とかおとりつぶしとか大変な事態にすぐ至ってしまう。極めて業法上の措置として行為規制であったり、それに対する処分事項をつくるというのは非常に重要なこととだと思ふものの、ほんとうにそういうものなのかといったところはやっぱりよく考えていったほうがいいんじゃないかということと、それからこういった価格をめぐって、さっき100円が70円かみたいな、ある程度同じ不動

産であったって、それぐらいの幅が出るのはある意味ではいたし方なしといえますか、どの数字を強く見るかとか。せつかくそれで適正な鑑定を鑑定士さんがしたとしても、我々のほうにどうしても買いたいと、なぜならば皆さんが予想される以上に僕はここのキャッシュをもっと伸ばせるんだと、うちにはこんな算段があるといったら、幾ら皆さんが100円ってつけてくれても120円で買ってしまおうんですね。そういうかけがえのないものであって我々が工夫をすることによって改善できると思えば、鑑定価格以上にも変わってしまうし、あるいは一般的に見て、100円と皆さんが言っても、やっぱり我々のポートフォリオの中で満腹感がある地域とかそういったところに出てきたら、うちにだけに持ってきてくれるのはうれしいし、鑑定も100円って出てるけど、うちはやっぱり90円しか出せないよというのものもあるわけで、そこはあまり、正確であったらどういう責任が持ててというふうに考えないほうがいいんじゃないかと。特に他業界とのチームプレーといったときの会計士さんとのあり方みたいなところでも、それがぐっと詰め出してどっかまで何かが狂っていると、ほんとうにお前、業法違反だぞみたいな流れはちょっと危険かなという気がいたします。

ですから、個人的な意見にはなるんですが、いわゆるこういう局面でビジネスをやっている人って世の中にいっぱいいて、例えばこれは逆に赤井さんに怒られちゃうのかもしれないですけども、M&Aとか、あれで価格をつける企業評価のほうがよく振れは大きいし。それはやっぱり投資銀行さんがアドバイザーについていたり、会計士系のコンサル会社さんがついていたり、ほんとうに証券、メガバンクが皆金融関連のいろんなタイプの機能が必ずアドバイザーとしてついて、例えば上場企業にTOBをかけるときの株価だって、過去何年のブラックレコードで、例えば100円ですとやったって、買い手の企業さんがシナジー効果を強く見れば、いくら赤井さんがこれは100円でやっといいたほうがいいですよと言っても200円くらい出しちゃうわけですよ。

あるいは逆にそういう気づかないところをうまく発見してコンサルをしてやって、無事M&Aを成立させて、その企業がハッピーだったらそれはハッピーなわけですね。ただ、企業もハッピー、コンサルもハッピーだったんだけど、実際上場企業はサブプライムの影響を受けて単純に3月末でその買った企業の上場株として評価しなきゃいけないといったときにこれは減損になることだってあるわけですね。

そのときに、確かに株主からどうしたのとかってめちゃくちゃ責められることもあれば、いやそんなの些事であって、僕らは気にしないと、もっと先の価値を読んでますからぜひ

頑張ってくださいと言われるケースと両方あるわけで。あそこまでエキセントリックにボラダイルに出るようなものでも買ったときとか、あるいはそれをTOB受けますよといって売ってくれた側から見ればそれは適正なフェアバリューのはずなんですね。

だから、そういう事態を前提にして成り立つ商売というのはこれは決してうそでも何でもなくて、そういう中で含めて考えないと結構鑑定だけつき詰めてまじめに考えすぎると、皆さん苦しいところにいっちゃいますし、それを前提にして、うちも頼むんだったらまなじりを決して、ここまで材料を出して頼んでおかないと、やっぱり足りないといわれてお前が悪いみたいな話になっても困るし。行き詰まるような形で息苦しくやるのはどうかなということ。

【緒方部会長】 わかりました。

【尾崎委員】 先ほど巻島さんがおっしゃったように、そういうそれぞれが内規を持ってこういうときには受けてないのよとか、そういうことを依頼しているわけないでしょうという内規に基づいていて、双方が、依頼者側も受注者側も持っているっていうそういうルールの中でそれぞれの内部管理体制もしっかりしているもの同士がちゃんとやった結果がこうなんだという、そういう手続とか組織のありていを含んだところで、この適正性をまず担保するというので、あとは技術論として何があるかというふうに考えていかないと、技術論で考えて、いろいろ探してみても行き着く先が法的義務を、例えば鑑定会社とか鑑定士さんから負うだけになっちゃったというのは発注者から見てもかなり息苦しい世界だと思います。

そういう他の価格づけをしなきゃいけない今のM&Aみたいな例であったり、そのときのアドバイザーのあり方とか、そういう金融界の人たちのルールのあり方とかルールを、クライアントとか投資家にどう知らしめていくかということですね。そういうのも含めていろいろ議論の材料を広げてやっぱりいい議論ができることを期待したいので、その辺のところだけ最後。

【緒方部会長】 おっしゃるとおりですね。

続きまして、最後にその他の議題がございます。検討スケジュールですね。検討スケジュールについてご議論いただきたいと思います。事務局からお願いします。

【御手洗企画専門官】 はい。検討スケジュールとして資料の3をご用意させていただいております。

部会のほうでスケジュールを出ささせていただきましたので、こちらのほうではあまり

大きなことは書いてございませんけれども、今日第1回と申しますか、第26回が第1回でございますけれども、部会を開催させていただきまして、そのあと実態調査、さらに小委員会での検討を踏まえ、12月ごろ部会へのご報告をいただき、12月ごろにできれば部会のほうで何らかの提言ないしは中間報告的なものをまとめていただくと。もしかしたら若干おくれるかもしれませんが一応こんなスケジュールで考えているということでございます。

あと、補足でございますけれども、参考資料2のほうでデータベースの構築ワーキンググループというものも考えてございます。これは部会の下に直接設置するものでございませぬけれども、データベースにつきまして、先ほどの検討の方向性というものを踏まえまして実際のデータベースをどのようにして構築していくかということ、具体的にはどういうアンケートをやっているかとか、あるいはアンケートを踏まえて実際どういうデータベースを構築するかというようなことにつきましても別途ワーキンググループをつくって検討していきたいと思っておりますので、これはご報告ですけれどもさせていただきたいと思っております。

以上でございます。

【緒方部会長】 スケジュールにつきましては資料3のこの時系列表のとおりでございます。本日、皆様方から貴重なご意見等が出されましたので、これらを踏まえまして不動産鑑定評価制度見直し検討小委員会におきまして議論を進めていただいて、その状況につきましては本部会にも適宜ご報告をお願いするということで進めていきたいと思っております。

本日は有益な意見をたくさん賜りまして、これらを斟酌しつつ国土交通省のほうでも検討を進めていただきたいと思います。

本日は先生方から貴重なご意見をありがとうございました。最後に事務局から今後の連絡をよろしくお願いたします。

【北本地価調査課長】 本日は委員の皆さま方、それから緒方委員長には、大変ご熱心なご議論をちょうだいいたしまして、ほんとうにありがとうございました。

私どもも本日4つの検討事項ということで出させていただきました。本日も議論いただいて改めて、それぞれの検討事項1つ1つには、非常に重いものといえますか広い範囲のもの、そういったものがあるなど。加えまして、それぞれ4つが連携しながら作用するものだということを改めて感じた次第でございます。先ほどお決めいただきました小委員会におきまして鋭意議論を進めていきたいと思っておりますので、よろしくお願申し上げます。

たいというふうに思います。

次回の第27回になりますが、部会の開催日等につきましては、またこちらのほうで小委員会でのご議論も踏まえながら日程等調整させていただいた上で、追ってご連絡させていただきたいと思います。

どうも本日はご熱心なご審議どうもありがとうございました。

【緒方部会長】 ありがとうございました。

— 了 —