

第30回国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会

平成24年12月27日

【大竹地価調査企画調整官】 それでは、先生方そろわれましたので、ただいまから第30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いたします。お忙しい中ご出席をいただきまして、大変ありがとうございます。

最初に、佐々木土地・建設産業局長よりご挨拶申し上げます。

【佐々木土地・建設産業局長】 皆さん、こんにちは。ただいまご紹介いただきました国土交通省の土地・建設産業局長をしております佐々木でございます。本日はほんとうに年末も押し迫った大変お忙しい中ご出席いただきまして、まことにありがとうございます。また、皆様方に日ごろからいろいろな形で国土交通行政の推進に大変なご尽力、ご協力をいただいております、あわせて御礼を申し上げる次第でございます。

ご案内のとおり、不動産鑑定評価をめぐるまはては、不動産市場の国際化ですとか、あるいは民間において多様なニーズが発生していると、こういう時代の状況の変化に対応いたしまして、今年3年ぶりということでございますけれども不動産鑑定評価部会を開催し、不動産鑑定評価基準の見直しについて、委員の皆様方にご議論をいただいているところでございます。

6月に第29回部会を開催いたしまして、そこで不動産鑑定評価基準の見直しの方向性につきましてご承認をいただきましたので、その方向に従いまして具体的な検討を私どもでさせていただいているところでございます。その検討状況につき、検討の節目ごとに部会を開催してご報告をさせていただくということとしておりましたので、本日はその報告をさせていただくということで、皆様にお集まりいただいた次第でございます。皆様からの忌憚ないご意見をいただきまして、さらに私ども検討を深めていきたいと考えておりますので、よろしくお願ひしたいと思います。

いろいろ時代が動いております。その時代に適応した新しい制度、新しい基準をつくっていくということで、私ども一生懸命取り組んでまいりたいと思っておりますので、どうかよろしくお願ひいたします。

【大竹地価調査企画調整官】 佐々木局長でございますが、急遽の要件により、この後退席させていただきますので、何とぞご了承いただければと思います。

続きまして委員の異動についてお知らせいたします。これまで専門委員をお願いしておりました田島委員は、不動産協会における人事異動に伴いまして、今回より谷澤委員に交代されております。本日までご出席いただいておりますので、谷澤委員より一言ご挨拶をお願いできればと思います。

【谷澤委員】 異動に伴いまして4月から不動産協会の企画委員長になりました谷澤でございます。現場のほうにずっとおりまして、こういったところは初めてなんですけれども、よろしく願いいたします。

【大竹地価調査企画調整官】 どうもありがとうございました。なお、本日のほかの委員の出席状況ですが、石橋委員、野村委員からご欠席とのご連絡をいただいております。

次に、お手元に配付した資料の確認をさせていただきます。

上から順に、座席表、委員名簿、配付資料一覧、議事次第。資料が1から3までございます。資料1が「鑑定評価基準等の見直しに関する検討状況」、資料2が「鑑定評価基準等の見直しに係る中間報告」、資料3が「鑑定評価基準等の見直しに向けた今後の進め方(案)」でございます。それから、参考資料の1「見直しの方向性」と、参考資料の2「中間報告に係る補足説明」でございます。

以上が本体資料でございます。それ以外に、委員のお手元に前回の資料をとじ込んだハードファイルと関係法令等をとじ込んだ紙ファイルがございます。資料は以上でございますけれども、もし不備がございましたら、事務局にお申しつけいただきますようお願いいたします。よろしいでしょうか。

また、お手元に旅費請求に必要な確認資料が置いてあるかと思います。大変恐縮ですが、必要事項をご記入いただきますようお願いいたします。本日の会議終了後に回収させていただきます。

それでは、以降の議事運営につきまして、前川部会長をお願いいたします。

【前川部会長】 それでは、議事に入りたいと思います。

本日の議題は、「不動産鑑定評価基準等の見直しに係る検討状況についての中間報告」です。事務局から資料の説明をお願いいたします。

【大竹地価調査企画調整官】 では、私のほうから、資料の1と2に基づき説明させていただきます。まず、資料の1をごらんください。「不動産鑑定評価基準等の見直しに関する検討状況」ということで、これまでの経緯でございます。まず、本年3月に第28回不動産鑑定評価部会が開催されまして、そのときに不動産市場の国際化、あるいは民間にお

ける多様なニーズへの対応といった観点から、見直しの方向性の検討を開始したところでございます。

その後、鑑定評価の実務に携わっている部会の先生方を中心にした検討グループを設けまして、これは2ページの別紙に名簿がついてございますが、そこでご議論をいただきまして方向性を出していただき、本年6月の第29回部会でご承認をいただいたところでございます。この見直しの方向性については、本日の資料の参考資料1につけてございます。その後は、より専門性の高い検討を行う必要があるということで、事務局に実務家によるワーキングチームを設けて検討を進めていただきまして、本日事務局より中間報告をさせていただきます。

その中間報告でございますが、資料の2をごらんください。「不動産鑑定評価基準等の見直しに係る中間報告」ということで、まず、1ページに不動産鑑定評価基準等の見直しの全体像をお示ししています。前回の部会での議論等を踏まえまして、今般の見直しが社会経済の大きな流れの中でどのような位置づけにあるのかといった点から、不動産市場の国際化、多様な評価ニーズへの対応といった切り口で論点を整理させていただいております。

まず、不動産市場の国際化への対応でございます。背景としては、海外からの不動産投資の促進、あるいは日本からの海外投資の活発化、インとアウトの両面で国際化が進展しております。また、日本の企業会計基準の国際化、IFRS（国際財務報告基準）への取れんも進んでおります。こういったことを受け、鑑定評価に関する国際基準であるIVS（国際評価基準）、この採用国が増加する一方で、日本の基準はほぼIVSに整合しているものの、やや厳格な部分がございます。条件設定・手順等、あるいは価格の種類等の規定がIVSと相違しているのが課題でございます。こういったことから、方向性としては資産評価に係る法規制や取引慣行といった日本固有の事情も踏まえつつ、日本の不動産鑑定評価基準のIVSへの整合性を高める必要があろうということでございまして、見直し内容として論点A、B、C、3つ掲げさせていただいております。論点Aは、不動産鑑定評価基準へのスコープ・オブ・ワークの概念の導入ということで、IVSを踏まえ条件設定・手法等を少し柔軟にしようということでございます。論点Bは、価格の概念のIVSとの整合性の向上、論点Cは、海外投資不動産鑑定評価ガイドラインの見直しということでございます。こういった見直しにより、日本の基準のIVSへの整合性が高まり、国内・海外いずれの依頼者にとっても分かりやすさが向上し、国際的な不動産投資の円滑化に貢献するといった効果が見込まれるということでございます。

2つ目の柱は、右側でございます。国内のほうでも民間の多様な評価ニーズへの対応ということで、例えば証券化対象不動産、これがオフィスや共同住宅といった典型的な賃貸用不動産から、最近ではショッピングセンターやホテルの事業用不動産まで多様化してございます。また、不動産証券化の進展ですとか、企業会計における不動産の時価評価の導入によりまして、土地・建物一体での評価に係る実務が蓄積しております。また、中古住宅等のリテール時のセカンドオピニオンですとか、例えば中古住宅を購入する際のローンなどの際の担保評価への鑑定評価の活用、こういったものも期待されているということでございます。課題としましては、そういったものに対する現行の規定が不十分でございまして、見直し内容としましては、事業用不動産に係る規定の充実ですとか、中古住宅等に係る消費者の新たな評価ニーズへの対応、建物評価に係る規定の追加・見直しということでございます。効果としましては、必要な規定が整備され、より適切な鑑定評価が行われるようになることから、鑑定評価の信頼性が向上するということでございます。

大きな流れは以上、(1)、(2)のとおりでございます。その他、実務の蓄積を踏まえたやや技術的な内容としまして、(3) 論点Gで定期借地権に係る規定の充実、論点Hで継続賃料の評価に係る規定の見直し、論点Iで、価格に幅を持たせた収益還元法適用のあり方の整理、こういったことを掲げさせていただいております。この(1)から(3)の見直し内容との整合を図りながら、左下でございますけれども、基準やガイドライン等の構成の検討を今後議論していくということでございます。以上が全体像でございます。

次に2ページ目に参ります。2ページ目、左側が前回の6月の部会で承認いただきました見直しの方向性の各論点でございます。それと、右側が今回提示しました論点、AからIまでございますが、その対応関係で、詳細は割愛させていただきますけれども、右側のグリーンの部分には国際化の部分でございます。青い部分が多様なニーズ、赤の部分はその他ということで対応しております。

それでは、1枚めくっていただきまして、まず不動産市場の国際化への対応でございます。4ページでございますが、先ほど説明した内容と重複しますので、説明は省略させていただきます。

5ページをごらんください。論点のAでございます。不動産鑑定評価基準へのスコープ・オブ・ワークの概念の導入ということでございます。先ほど申し上げたとおり、国際基準に比べて日本の基準はやや厳格な規定ぶりになってございます。例えば①でございますが、依頼目的に応じて設定する評価の条件。実現性、合法性、関係当事者及び第三者の利益を

害するおそれがないか等、こういった3要件が満たされた場合でないと付加できないということになってございます。また、②でございしますが、鑑定評価の基本的事項の確定ですとか、処理計画の策定ですとか、あと鑑定評価方式の適用でございしますが、3つの評価手法、原価法、取引事例比較法、収益還元法、これを併用することが原則となつてございまして、こういう基準の全てに則ることが求められているということでございます。すなわち、鑑定士が手順を尽くして評価を実施するというのが原則となつてございまして、条件の設定ですとか、手順の省略等は限定的だということでございます。①や②を充足しないものについては、評価の信頼性が確保できるものであつても鑑定評価基準に則つた鑑定評価とできないということで、現行では今そういったものは価格等調査と位置付けているところでございます。

一方で、世界的に浸透しつつあるIVSでは、スコープ・オブ・ワークということで、合理的な理由のもとで依頼者と合意して、評価の条件、調査範囲・手法の選択を案件ごとに決定する、こういったことが認められておりますので、我が国でも一定の条件のもとでスコープ・オブ・ワークの概念を導入することができないかということでございます。

見直しの内容でございしますが、現行では基準に則つた鑑定評価にできない評価のうち、一定の条件のもとで評価の信頼性が確保できると考えられるもの、鑑定評価と名乗る以上一定の品質を保つことが前提でございしますので、こういった条件が必要ではございますが、スコープ・オブ・ワークの概念を導入して、鑑定評価基準に則つた鑑定評価として位置づけてはどうかということでございます。

その例として4つ下を書いてございますけれども、1つ目は土壌汚染等でございます。現行基準では土壌汚染リスクを含む全ての価格形成要因を明確化することが原則となつてございますが、それが鑑定士の調査能力上十分カバーできない、あるいは過大な負担という声もございしますので、そういったものについて依頼者との合意の上調査範囲を限定するべきではないかというのが1つございます。

2つ目と3つ目でございしますが、これは3手法併用についての合理化でございます。同一の不動産を継続的に評価する場合、これは例えば証券化不動産の半年ごとの再評価のような場合、取得時の評価はもちろんフルスペックで行うとしても、再評価につきましては合理化、例えば収益還元法のみといったことが許容できないかとかといったことでございます。あるいは、3点目でございしますが、中古住宅について、例外規定はありませんので、原則として3つの評価手法を併用しなければならないことに現行ではなつている

のですが、個人の評価依頼等を念頭に置きますと、迅速かつ合理的に行うために合理化できないかと。これは後ろの論点Eにもまた出てまいります。

あと4点目でございますが、未竣工建物、これは現行基準では適用対象外となっておりますが、証券化等に伴う評価ニーズが増えてきていますので、建物が竣工することを想定した評価等ということで行うことができないかということでございます。これらの4つの例の考え方が妥当かどうかですとか、あるいはこの4つ以外にもこういったものがあるといったご指摘等ございましたら、ご議論いただければと思います。

1枚おめくりいただきまして、6ページの論点Bでございます。価格の概念とIVSとの整合性の向上。表のほう、まず現行の日本の基準の価格の概念でございます。上3つの正常価格、限定価格、特定価格、これは市場性を有するものでございます。一番下の特殊価格は市場性を有しないものでございます。

正常価格というのが、いわゆる一般的な全く自由な市場で行われる取引の市場価値を表す価格ということでございます。限定価格については、市場性を有するものですが、例えば借地権者が底地を併合する場合、あるいは隣の不動産を併合する場合、こういう市場が相対的に限定される場合、これを限定価格と言っております。特定価格について、これも市場性を有するものでございますが、法令等による社会的要請を背景とするということで、投信法による不動産証券化ですとか、民事再生法に基づく早期売却を前提としたもの、会社更生法に基づいて事業の継続を前提とした価格を求める、こういった場合が特定価格になるということでございます。

現行では基準に則らない評価の条件を設定した場合ですとか、手順を省略した場合に、たとえ正常価格の概念を満たすものであっても、正常価格として表示できずに調査価格等と表示している実態がございます。また、特定価格を求める評価においても、先ほどの(1)でございますが、現状が最有効使用である証券化対象不動産の評価の場合等、こういった場合については正常価格と同じ評価になる場合がほぼ全てでございますが、その場合でも特定価格と表示することになってございまして、海外投資家からわかりにくいといった声も上がっております。

一方で、IVSでは価格の定義と条件設定・手順等の考え方を、別のものとして位置づけてございますので、そういったIVSの概念との整合性を高めるということで、見直し内容としましては、正常価格の概念の再整理ということで、例えば証券化対象不動産の評価等の特定価格を求める評価について、今後正常価格として表示できないかとか、先ほど

の論点Aにも出てきましたが、一定の条件のもとで評価の信頼性が確保できると考えられるものは今後正常価格として表示すべきではないかということでございます。

続きまして7ページの論点B-2でございます。先ほどの特定価格についてのその他の課題でございます。現在、法令等による社会的要請ということで3つの例を列挙してございますが、実質的にはこの3つ以外では特定価格として出せないということで捉えられて運用されているということでございます。これにつきましてもIVSの概念との整合性を高めるということで、見直し内容でございますが、特定価格として求められる範囲を拡大すると。法令等による社会的要請について柔軟化し、法律ではなくて、例えば公的団体等が定める基準・指針に基づいて早期売却を前提とした価格、最有効使用ではない現況の利用を継続することを所与とした価格、こういったものも特定価格として求められるようにできないかということでございます。

続きまして、8ページの論点Cでございます。こちらは、基準の本体ではなくて、海外投資不動産鑑定評価ガイドラインという、平成20年に制定されたもので、J-REIT等に組み入れる海外の不動産などについて、不動産鑑定士による鑑定評価の標準的手法を示したものでございます。

これにつきまして、現行では不動産鑑定士制度を有する国・地域ということで、アメリカですとか、イギリスですとか、8カ国例示をしてございますが、IVS採用国の増加ですとか、J-REITによる海外不動産の取得促進といったいろいろな情勢の変化を踏まえまして、この例示国の追加をできないかといった議論を、これは別のワーキングチームで検討をしているところでございます。

続きまして、(2)の2番目の柱でございますが、多様な評価ニーズへの対応でございます。こちら10ページが先ほどの説明と重複しますので、11ページをごらんください。論点のDでございますけれども、事業用不動産に係る規定の充実ということでございます。証券化対象不動産、従来はオフィスですとか共同住宅といった典型的な収益用物件が中心でございましたが、近年ではショッピングセンターやホテル、あるいは最近、病院、老人ホーム等のいわゆるヘルスケアREITとして注目されてございますが、事業用不動産にも対象が拡大してございます。

その事業用不動産の特徴ですが、オフィスや共同住宅に比べまして、何しろオペレーションの良し悪しで収益性が変わってきますので、物件ごとに収益性のばらつきが大きいということですし、賃貸市場も成熟していないということで、適正な賃料水準を把握する

ことが難しいということで、事業採算性の検証や、それを踏まえた市場性の検討が不可欠でございます。一方で、現行の基準における事業用不動産の規定でございますが、事業の現況及び将来の動向をどのように見通すかによって鑑定評価額が大きく左右されるので慎重に検討する必要があるものの、現行の基準では規定が不十分といった指摘がございます。

これを受けまして、見直し内容としましては、事業用不動産に係る評価の考え方や評価手法の適用方法を整理・充実するというところで、例えば定義の明確化、あるいは事業の価値と不動産の価値の峻別の考え方の整理、事業の現況及び将来の動向についての判断の留意点の整理、事業用不動産に係る収益還元法の適用方法や留意点等の整理、事業用不動産に係る賃料の算定方法の充実、こういったことを掲げてございます。

続きまして、12ページの論点Eでございます。中古住宅の関係でございます。これにつきまして、お手元の参考資料の2に補足資料というのがございます。その9ページをご覧いただければと思いますけれども、9ページに国交省の不動産流通市場活性化フォーラムで、中古住宅を買われた方が不動産の売買に際して受けたサービスということで、不動産鑑定評価が挙げられております。住宅性能評価ですとか、ホームインスペクション、あるいは税務相談、そういったものの次に不動産鑑定評価ということでニーズがあるということでございます。また、不動産鑑定評価を公正・中立的な第三者的立場からセカンドオピニオンとして不動産取引を活用することがこのフォーラムでも言及されてございます。そういった背景を受けまして、資料2の12ページに戻っていただきますけれども、宅建業者ですとか、リフォーム・インスペクション等の専門家とともに不動産鑑定業者も参加いたしまして、消費者にワンストップでサービスを提供するモデル事業をやってございます。

また、一方で日本における中古住宅等の評価でございますが、なかなか消費者等のニーズに対応していないと。リテール、相続等で個人が評価料を払って気軽に鑑定評価を依頼できるという状況には、なかなかないという状況でございます。こういった点を踏まえまして、先ほどのモデル事業での検討状況も注視しつつ、鑑定評価基準の対応が必要な事項を検討するですとか、また、評価の信頼性を確保しつつ、対象不動産の特性に応じた合理的な評価、ニーズにも対応可能な評価の方法の導入を検討するということです。

例えば先ほども例がございましたけれども、土壌汚染リスク等について、マンションの一住戸でもやる必要があるのかといったこともございます。また、対象不動産の特性や市場参加者の購入行動に即した評価手法ということで、3手法全てではなくて、例えば一般

的な戸建てでは原価法、マンションでは取引事例比較法の適用も許容してはどうかということを検討中でございます。

続きまして、13ページの論点Fでございます。建物評価に係る規定の追加・見直しです。やや技術的な修正でございますけれども、1点目は、建物に係る価格形成要因の充実ということで、現行の基準は更地としての土地の評価が中心でございます。建物の価格形成要因についてはあまり詳細に規定してございません。一方で、建物は用途に応じて留意すべき点が異なるということで、例えば住宅ですと間取りが重要ですか、一方で商業施設ですと顧客動線ですとか駐車場施設、そういった留意すべき点が異なるということでございます。建物の用途等に応じた価格形成要因について整理していくべきではないかということでございます。

2点目は、土地・建物一体の複合不動産に係る原価法の精緻化ということでございます。市場性の反映方法等の整理でございますが、例えば減価修正に当たっての若干実務上の混乱等があったりするという声もございますので、整理、追加・見直しを検討するということでございます。

3点目ですが、複合不動産の評価における建物の部分鑑定評価の課題でございます。企業会計とか税務目的の鑑定評価では、例えば減価償却の計算ですとか、建物の消費税の計算、そういった部分で部分鑑定評価、建物の内訳価格を求める評価のニーズが増えております。そういったものについて考え方を整理して、追加・見直しを検討するということでございます。

続きまして、15ページでございますが、その他の論点として3つ掲げさせていただいております。論点Gは定期借地権でございます。平成4年の定期借地権制度の創設から約20年が経過しまして、事業用定期借地権で20年で再契約の事例など対象物件が増えていくといった点を踏まえまして、定期借地権の評価の際に留意すべき事項を必要な規定を整理するというところで、これも別のワーキングチームで現在検討をさせていただいております。

論点Hでございますが、継続賃料——これは不動産の賃貸借の例えば更新のときなどの継続の場合の賃料でございますが、これも同一の不動産に係る評価においても評価額に乖離が生じる場合があるといったことで、別のワーキングチームで検討をさせていただいております。

論点Iは、幅を持たせた収益還元法の適用のあり方でございます。これは、どちらかと

いいますとコンサルタント、あるいはアドバイザーといった性格が強いかもしれませんが、依頼者のニーズに応じて鑑定評価書における試算価格としての収益価格を一定の幅で示すということを許容してはどうかということを検討することでございます。鑑定評価額、最終的なものは1つかもしれませんが、その算定プロセスについて説明責任を高めるために試算価格を幅で示す等々が考えられるかと思えます。

続きまして、最後、補足でございますけれども、今後の検討に当たって留意する事項を17ページにまとめさせていただいております。本日の議論を踏まえ、例えば条件設定や手法の適用の合理化を許容する範囲——先ほどの論点Aでございますが、事業用不動産の評価の方法——これは論点Dでございますが、そういった各論点の具体的な事項について検討を進めるに当たっては、特に証券化対象不動産、企業会計、現物出資の評価のように、評価の結果が一般投資家や債権者等の第三者に影響を及ぼす場合があることを踏まえて、鑑定評価の信頼性の確保に十分配慮する必要があるということでございます。

また、鑑定評価基準の実効性を担保して信頼性の維持・向上のために、不動産鑑定士の団体による実務レベルの指針等の整備、研修体制の充実等に加えて、国による継続的な鑑定評価モニタリングの実施、鑑定評価に係る実施状況の検証が重要であるということで記載させていただいております。

中間報告の内容につきましては以上でございます。

【前川部会長】 ありがとうございます。それでは、事務局のワーキングチームの座長の熊倉委員のほうから何かつけ加えることがあれば、お願いいたします。

【熊倉部会長代理】 ワーキングチームの座長を務めさせていただきました熊倉でございます。ワーキングチームでの検討、今まで7回やらせていただきまして、海外の状況をじっくりいろいろヒアリングしましたし、議論を重ねてまとめさせていただいております。現時点での中間報告という形では、今事務局の方からご説明をいただいたとおりでございます。これからさらにどのレベルでいいのか、大きく舵を切るのか、あるいは現実的な信頼性を確保するやり方について一定の歯どめを置いてやるのか、それから、その場合のレベル感をどうするかというようなところが、これからの大きな課題かなとは思っております。

ただ、そういう意味で今日、皆様が、特に鑑定評価を頼む側の皆様方がどんな形でこれに期待をしているのか、あるいはどういうところに注文があるのかということをお伺いしながら、さらに検討を深める形で進めていきたいというふうに思っております。よろしく

お願いいたします。

【前川部会長】 どうもありがとうございます。本日は一応中間報告というような段階ではありますけれども、今事務局のほうから論点Aから論点Iまで、9つの論点が出されました。これについて、質問、ご意見をお聞きしたいと思います。どの論点でもいいです。質問、ご意見、お願いいたします。

では、赤井委員。

【赤井委員】 意見の前に、質問で少し補足して教えていただきたい点があります。この資料の12ページの中古住宅に係る評価ニーズへの対応というところで、これは非常に重要な論点だと私は思うんですが、住宅流通に係る複数の事業者が連携し、ワンストップでサービスを提供するモデル事業があつて、それを参考にすると。その説明をもう少し、どういうモデル事業をされていて、どんなものが出てきているのか。この議論に入る前の補足で教えていただければなと思うんですが。

【前川部会長】 では、事務局でモデル事業のことについてよろしくお願いいたします。

【高橋鑑定評価指導室長】 事務局から説明させていただきます。今、こちらの12ページのご指摘がございましたけれども、端的には中古住宅の売買に当たりまして、仲介業者と、それからインスペクション業者、あるいは土壌汚染を調査するグリーンテストを行うような業者等々も参画しております。それに加えて、鑑定評価業者も参画した上で、この中古住宅をお求めになる方に、ネット上で、ワンストップによる情報提供等のサービスを提供するといったようなモデル事業でございまして、幾つかの都道府県でこれに既に着手しているという状況でございます。

鑑定業者が行うサービスの中身でございますけれども、まだ具体的な利用というものはこれからと伺ってございますけれども、1つ、現行の進捗状況といたしましては、一部の府県——大阪府ですとか静岡県におきましては、この鑑定についても一定のニーズが出てきていると聞いてございます。

【赤井委員】 わかりました。今お伺いして大分わかりました。この点は私、非常に重要だと思うのは、今国交省さんの中でも資産の世代間移転の議論だとか、もっと構えの大きな議論としては、国全体としての、特に不動産資産の価値というものをどう劣化させないような形で維持していくのか。これは長寿命住宅とか、そういったところにも絡んでくるという意味で、それを全体を支える、そもそも住宅というようなものの価値を移転させたり、経済のベースに使っていくための土台をつくるという意味で、このあたりの環境

整備、とても重要なことだと思っております。

そういう意味では、ここはさらに掘り下げていただくと同時に、今モデル事業でお伺いしたというのは、実際の中古流通市場が国内の場合、海外と比べると非常に弱いというか、小さいがために実質土地代だけになってしまうと。評価する云々の前の段階でそうになってしまうという部分があって、ここは少しこれから中長期的に取り組んでいくべき分野だと思っております。

そういう意味では、モデル事業と伺ったのは、実際の鑑定評価基準の見直しと、実務としての流通市場における、当然売買の際の情報開示だとか、インスペクションの枠組みもあると思うんですが、このあたりが一通貫になっていくと実質的な意味があるものであると。

だから、そこはできるだけつないでいけるような形で、相互に、それぞれワンセットで動いていけることが重要であると思います。モデル事業もそういう観点で進めながらやっていくと、流通市場自体のフィードバックがこの鑑定評価基準のところに持ってこられるという意味で、方向性として検討していただく必要があるのかなと思っています。

【前川部会長】 ご意見ですか。

【赤井委員】 そうです。

【前川部会長】 ほかに質問とかご意見がありましたら。中川委員。

【中川委員】 前回出ていないので、もう解決済みのものなのかもしれないんですが、コメントと質問みたいな感じのことをさせていただきたいんですけども。おやりになろうとしている方向性というのは非常にいいことだと思います。スコープ・オブ・ワークとか、かなり固かった基準をもう少し現実に対応する形で緩和していくというのは、非常に現実的で意味のあることだと思います。

ただ、ちょっと教えていただきたいのは、5ページの間接報告の中で、一定の条件のもとでスコープ・オブ・ワークの概念を導入するというので、例えば土壌汚染リスクみたいなものというのは、何でもかんでも全部調べろみたいな話について、例えば土壌汚染については調査していないという不完全情報のもとでの価格も一応認めていこうという方向性で、それは非常にフィージブルな話だと思うんですが、この一定の条件のもとというのは、本当にそんなの全部書き切れるのかなというのが私の疑問です。

ここでその質問をさせていただきたいのは、IVSでのスコープ・オブ・ワークというのは、やはりそれはスコープ・オブ・ワークを導入することについて何らかの規範という

か基準があるのか、それとも、合理的な理由のもとで依頼者と合意しとあるので、要するに契約当事者というか、当事者同士がある程度合意した場合には非常に柔軟な導入が認められているのかというのをご質問させていただきたいと思うんですね。

こういう鑑定評価基準を緩めることができるということについて、何かルールとしてこういう場合じゃないと緩められないということを書き切れるんだらうかと。むしろ、例えばこれは不完全情報ですよとか、不完全情報のもとの価格なんですよとか、あるいは何かわからないけれども、交渉力が違って、そういったことを前提にした価格なんですよと。そういう今の鑑定評価基準のどこを緩めたということを明示した上でやれば、何でも、当事者同士が合意したら、別にルールとして決めなくてもいいのではないかと。こういう条件のもとでやったものだということさえ第三者にも明示することができれば、こんな書き切れないようなことを延々ばつと頑張っ決めていくという作業が要らないんじゃないかという気がしたので、そういうご質問をさせていただいているということです。

【前川部会長】 ありがとうございます。一定の条件のもとでということで、不完全情報下のもとの価格ということで、どこまでそれを記述するかということと、依頼者間等の合理的な合意があればいいのかと。あと、これはもちろん第三者にもそれはわかるような形でなければいけないと思うんですが、その辺、事務局のほうから何か説明ありますか。

【高橋鑑定評価指導室長】 それでは、事務局から補足をさせていただきます。まず、IVSにおけるスコープ・オブ・ワークの考え方のご質問がございました。IVSの一般基準におきましては、この調査の範囲でございますけれども、評価の目的及び報告する価値の種類を考慮した適切なものでなければならぬとされております。また、IVSで言うところの評価の条件については、想定条件、特別想定条件なり、いろいろな言い方があろうございまして、合理的な範囲で行うということがIVSでの規定となっておりまして、全て自由化されているわけではないと伺っております。

それと、これは海外の事例でございますけれども、このスコープ・オブ・ワークを入れる際には、契約当事者、依頼者と鑑定人との間で非常に厳格な契約関係が締結されると。そもそもこの調査が限定されるということについては、リスクを依頼者側でとっていただくといったような前提で、この概念が導入されていると聞いてございます。

それから、後段のご指摘がございました、我が国の基準でこういった概念を導入した場合に合理的な範囲というものを明示できるのかということにつきましては、少なくとも現行で法令に基づき鑑定評価が義務づけられているような証券化対象不動産の取得時、及び

譲渡時の評価でございますとか、あるいは企業会計に関連する評価で、資産の重要性が高い場合の評価でございますとか、あるいは現物出資といった例示もございましたけれども、そうした評価の場合には当然フルスペックでの対応になっていくであろうと考えられます。

しかし、その他のケースで、当事者がプロ同士である場合にはかなり柔軟にしていく余地はあるのではないかと。その際に前提条件をどこまで書いていくかということにつきましては、いろいろと海外の事例なども研究させていただきながら今後詰めていきたいと思っております。また、依頼者がプロでない方、必ずしも不動産に詳しい知識をお持ちでない方については、特に前提条件などについてはわかりやすく明示していくということが求められるということになるかと思っております。

【前川部会長】 合理的という基準は、それは別に明記されているわけではないんですね。IVSの評価で合理的というのは。

【高橋鑑定評価指導室長】 IVSにおきましては、随所に合理的でなければならない旨の要件というものが出てまいりまして、想定条件ですとか、特別想定条件をつける場合については、評価の目的に沿って合理的かつ適切なものでなければならないといったようなことですか、あるいは手法の適用におきましても、価値の種類ですとか目的に応じて適切なものでなければならないなどとされているところでございます。IVSですと、前提条件についての説明が非常に厳格に求められていると伺ってございます。

【前川部会長】 では、小林委員。

【小林委員】 海外の鑑定評価書などを見ますと、このスコープ・オブ・ワークについて、特に内容については1ページ、あるいは2、3ページに及ぶ場合もございます。そういう意味では非常に丁寧に書いているのが一般的だと思います。アメリカですと、このスコープ・オブ・ワークは、私の記憶では六、七年前から導入されたというふうに聞いておりますが、これを担保するものとしては、アメリカにはUSPAPというものがありまして、これは鑑定財団で取り決められた鑑定評価の統一基準なんです。これに沿っていることが求められるということで、そういう意味では粗悪品が出ないようなというふうになっているとは聞いております。

あと、このスコープ・オブ・ワークの意味なんですけれども、先ほど事務局のほうからもありましたけれども、ここをきちんとするということは、特にアメリカなどの場合には訴訟社会でございますので、鑑定士が行うべき、調査すべき項目というのをきちんと決めるということで、鑑定士のある意味リスク軽減という場合もあるんじゃないかと思っております。

【前川部会長】 ありがとうございます。 白田委員。

【白田委員】 2点ほど質問というか、コメントというか、させていただきたいと思えます。1点目は、前回の評価部会の際にもコメントさせていただいたのですが、私は会計を専門としているものですから、どうしてもこの価格という言葉に抵抗感があります。IVSもバリュエーションと言っていて、バリュエーションという言葉は価格と訳すのだろうかというのが非常に疑問なのです。

もちろん不動産鑑定において売買とか、譲渡ですとか、そういうことを想定して鑑定を行うという場合には帰着する点というのはあるのだらうと思えます。IVSがIFRSに対して売買をする予定のない不動産の再評価を求めるのはおかしいじゃないかとコメントしていますが、つまりこれは鑑定の問題ではなくて会計側の問題かもしれませんけれども、日本の場合は企業の不動産所有の割合が非常に海外と比べて多くかつ近年IFRS導入の議論とは別に資産の時価評価が採用される傾向にありますので、その際に鑑定価格を使うことがある訳です。実際には路線価を使うケースが大体40%、鑑定価格を使って時価評価しているケースが30%ぐらい、そのほかはよくわからないという感じです。つまり、わが国では不動産の評価額が企業の財務数値に非常に大きい影響をあたえる訳です。

このことから値段、価格ではなく、我々会計学者は価額という言葉を使うんですね。国交省の条文の中にも価額という言葉がオリジナルにちゃんと使われているにもかかわらず、こういう審議会におりてくると不動産価格になっているんですね。

特に、この特殊価格となりますと、ここに明確に書いてあるように、文化財もそうなんですけど、経済価値を適正に表示する価格と書いてあるんですけど、実際に売買をするわけではないものについて価格という概念は、これはどうしても受け入れがたいというか、違和感が拭い切れないのです。どうしてもこの中の内容をいろいろと見ていると、この辺の表現が私にはよくわからない点なのです。この辺の表現については、整理がつかないものなのか、このままでいってしまうのか、この辺のところをご検討願いたいのが1点目です。

それから、先ほどのスコープ・オブ・ワークのことですが、これも会計の側面からいろいろ今議論になっております。実際に先ほど言いましたように売買ですとか、そのような場合の鑑定評価ではなくて、減損会計などの目的のために企業の所有する不動産を評価する場合に、あまりご相談をすることは好ましくありませんよね。もうちょっと価格をこうしてくださいということになりますと、依頼者と鑑定士の間だけではなく、その情報を利用する、いわゆる利害関係者と言われている者の数は上場企業においては大変な数に及ぶ

わけで、その人たちの意思決定に重大な影響を及ぼすこととなりますから。

それによって、例えばROAの値ががらっと変わってしまうわけですので、どこまでそのスコープ・オブ・ワークでご相談して評価額が決められてしまうのだろうかという点が心配な訳です。そんなにフレキシブルでよろしいのかというところはちょっと議論になっているところですので、その辺のところ、どのように考えが進んでいるのか、教えていただければ幸いです。

【前川部会長】 最初にスコープ・オブ・ワークで、中川委員に、よろしいでしょうか、今スコープ・オブ・ワークの話が出たので、先ほどのもう少し加えたい点について。

【中川委員】 別に議論していただく必要はないんですが、お答えを聞いて、私はどちらかという、何か鑑定基準でスコープ・オブ・ワークを導入できることを細かく規定していくというのは無理っぽいと思ったんです。いろいろお話を聞いていて、合理的だとか、それは当たり前の話ですから、そういうことを一応定性的に決めた上で、ただ2ページ、3ページに渡って決められているというのは、契約の中でそれは決められて、第三者に対しても開示するとか、そういうルールであって、だから契約当事者というか、当事者同士でかなり柔軟に導入できるという体制にしておいて、だけれども、それはきっちり契約書の中では書きますよと。

こういう基準の中でがちがちに書いていくということは多分無理だと思うので、そういうことなんじゃないかなという印象を私は持ちましたが、ここで別に議論していただく必要はございません。

【前川部会長】 わかりました。白田委員のほうから、第三者にスコープ・オブ・ワークで依頼者との関係、当事者間の契約でどうにもなるのかと。いわゆる第三者に対する影響ですね。何枚も書いたときに、それが書いてあるからって、いや、ちゃんと書いてあるじゃないかということで、第三者に対する責任がなくなるのかどうかということはどうなんでしょうか。今、白田委員の関係ですけれども。

【高橋鑑定評価指導室長】 ただ今ご指摘いただきました財務諸表に関連する評価につきましては、平成21年12月に国土交通省から「財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的考え方」というガイドラインを発出させていただいております。その中で資産の重要性ですとか、あるいは評価する目的に応じまして、原則的時価評価、すなわち鑑定評価基準にほぼ則った評価をするのか、あるいは、少し簡略化した評価でも良しとするのかということについては、一定のメルクマールを定めてございます。

今スコープ・オブ・ワークの概念の議論で出てまいりましたようなものについては、概ね企業会計の評価では、この鑑定評価基準に入っているかどうかは別といたしまして、実務では適切に対応しているのではないかと考えられます。確かに今ご指摘いただきましたような利害関係者は多いという評価につきましては、現行のガイドラインでもそこは厳格な評価をするようにというふうなつくりとなっております。

【白田委員】 議論をしなくてもよろしいと思うのですが、ちょっと現実的な話だけしますと、50%以上評価減が発生すると強制的に減価しなければならなくなりますので、そのぎりぎりの線で鑑定価格が出てきたりしたときには、やはりちょっとご相談して、という話になるのではないのでしょうか。情報利用者は、例えばそういうものが開示されても、評価におけるそのようなやり取りの実態は判らないでしょうし、その開示されたものを信じるしかない訳です。つまり今までのような取得原価というか、その価格のままですと、いつ買ったかとか、地番というのをもうちょっと詳細に出してもらえれば、情報利用者側は現在の評価額を簡単に調べられるのですが、価格を毎年洗いがえされてしまいますと、元の価格がわからない情報利用者は開示された数値の適正性も判断できませんし、お手上げになってしまうのです。また、スコープ・オブ・ワークの中でも、利用目的が減損処理目的であれば、重要性の原則を盾に処理を逃れることができる。何にでも重要性が乏しいと書けば処理や開示の免除がOKということが会計ですので、マテリアリティー、重要性、その言葉さえ書けばいかようにも処理できてしまうのです。

ですから、中川委員がおっしゃったような論点とは多分違う話だと思うのです。依頼者間とのアグリーメントをきちんとしましょう、それは非常に重要だと思うのです。ただ、依頼者間できちんと話し合っ、しかし結果、じゃ、ちょっと調整しましょうというふうになりその情報が開示されたとしても、情報利用者側はその真意や調整がされたことは知る由もないわけで、つまりはお手上げの状態になるので、やはりスタンスをしっかりとおかないと、監査人の責任だ、会社の責任だ、いや、鑑定士の責任だと、最近いろいろあった事件のように、こういうことにはなるであろうと。株主代表訴訟とか、そういうことの可能性はあると思います。

【前川部会長】 プリンシパルとエージェントが誰になるかというのですね。

【熊倉部会長代理】 今の白田委員のお話は、依頼者と条件をいろいろお話しする中で、価格についてもお話があるんじゃないかと、そういうご指摘なんだろうかと、今私は受けとめたんですけども、一応これは鑑定士を統括してる連合会のほうで、依頼者との関係

について、価格等についての請託というのは受けてはいけません。これは内部規律の問題だとは思いますが、そこを徹底的にやっていく以外にないと思うんです。あわせて、それについては、そういうことのご指摘があったということで受けとめさせていただきますが、両面だとは思いますが。あくまでもここで言っている依頼者とのこの契約で定めるのは、そういうものはないということでご理解いただければと思います。

【前川部会長】 じゃ、杉本委員。

【杉本委員】 すみません、もしかしたら今熊倉先生がお答えいただいたことで足りていることかもしれませんが、やはりスコープ・オブ・ワークの範囲のことです。鑑定評価情報を第三者が直接利用する場合と、依頼者だけが利用する場合と、その中間にあるのが例えば会社ですとか、特に会計監査を受けなければいけないような状況にあるような利害関係者が多い会社などの場合、その情報の信頼性の担保を会計監査人がやっている場合が多く、その会計監査などや会計基準の世界では不動産鑑定士の意見というのは非常に重視されております。ほぼ無条件に受け入れられているというのが実務です。

そういう意味では、このスコープ・オブ・ワークがどこまで広がるかというのは、私も今ははっきりとはわかりませんが、仮に会計監査人が証拠資料として採用するという可能性があるような場面においては、スコープ・オブ・ワークの類型化が望ましいと考えます。これは、将来的な課題かもしれませんが、普通ある条件について、「○」、「×」のような、そういう形で、素人である会計監査人でもわかる形で将来的に整理していただけると、わかりやすくなるかなという意見を持っております。以上でございます。

【前川部会長】 それから、白田委員から出された価格。確かにマーケットで決まるのが価格であって、各個人が主な価値とか、需要価格とか言う場合もありますけれども、その点、基準ではずっと使っているからバリュエーションの評価とか、そういったのではなくて、価格で使っているからこのままでいかざるを得ないですか。事務局から白田委員の質問に対して何かありましたら。

【高橋鑑定評価指導室長】 不動産の鑑定評価に関する法律におきまして、鑑定評価の定義でございますけれども、不動産の経済価値を価額に表示をすることとされております。これを具体的な手法を規定したのが鑑定評価基準でございます。実際にご指摘のように特殊価格などについては表示の仕方が確かにふさわしくないのではないかというご印象もあるかと思いますが、鑑定評価基準として定めるということからしますと、価格というワードについては使わせていただくのが妥当かなというところでございます。

【白田委員】 それは、多分当時の想定されているものが不動産の売買であるとか、実際にある値段で帰着する、さっきのような取引を想定して不動産鑑定というものが考えられていたときのことでないかと思うのですね。

今世の中がいろいろ国際会計基準とか、資産の再評価を求めるようになったのでこういう審議が必要になっているわけですので、かつての状況でそうであったからそれで済むとも思えません。価額と価格の使い分けというのでしょうか、この辺は整理して頂きたいと思います。やはり不動産鑑定や資産の再評価された結果が全て価格というのは。私、ちょっと国交省の法律を調べたときに価額という言葉を使っているところがあったと記憶しているのですが、不動産鑑定と違いましたでしょうか、記憶違いでしょうか。やっぱりそこは何がしか、ちょっと検討をいただければというふうに思います。

【前川部会長】 事務局のほうから何かありますか。

【高橋鑑定評価指導室長】 すみません、いただきましたご指摘につきましては、事務局なりワーキンググループでさらに検討してまいりたいと思います。

【前川部会長】 それでは、ほかの議題で何かあるでしょうか。

【井出委員】 今回の資料の最後の17ページの今後の検討に当たってというところなんですけど、1つ、できれば追加をお願いしたいと思うのは、非常に鑑定の範囲が幅広くなってきましたと、鑑定士の資格を持たない国内外の方が行う評価とのバランスというか、役割分担や競合などが必ず出てくると思います。その整理をきちんとしていただかないと、利用者の依頼の判断が非常に難しくなってくると思いますので、範囲が緩くなる分、広がる分、きちんとその整理をしていただきたいと思います。

【前川部会長】 その辺は事務局のほうから何か。範囲が広がった分、ほかの人との仕分けですね。

【高橋鑑定評価指導室長】 今ご指摘のように鑑定評価基準の適用範囲が広がるということにつきましては、あくまで鑑定評価の中での条件設定ですとか、あるいは価格の種類の見え方についての範囲が広がるということでございますので、法律上の鑑定評価の範囲のうち、鑑定評価基準でカバーする範囲が広がるということでございますので、特段他の業が行う価格の査定ですとか、そういったものとのこの線引きについては変化がないというふうに考えております。

【前川部会長】 よろしいですか。ほかに。巻島委員、お願いいたします。

【巻島委員】 きょう多岐にわたる論点をご提案いただき、私は非常にワーキングチー

ムの意気込みを感じました。今のお話にもありましたけれども、鑑定士の技量、モラル、責任によって、いい鑑定評価書ができるかどうかが決まってくるという方向の論点になっています。非常に野心的というか、いいご提案をいただいて、このような方向で煮詰めていただくことが適切だと思いました。

私どもの団体でも海外の団体と連携して幾つかプロジェクトを動かしている中で、この国際評価基準の話も出てきます。ちょうど3月1日締め切りで、国際評価基準委員会がディスカッションペーパーのレベルで意見募集を今しているところです。内容は投資不動産の評価のあり方についてです。E P R A（欧州上場不動産協会）などの6団体と一緒に、私どもは連合体をつくっているんですけども、ヨーロッパの団体であるE P R Aから、簡単に言ってしまうと投資用不動産については国際評価基準では定義も曖昧だし、評価の仕方もきちんと定められていない。もっとちゃんとしなきゃいけないのではないかということで、質問書が提出されておりまして、ちょうど議論をしております。

ですから、すべてにおいてI V Sの方が優れているというわけでもありません。

6団体の中でも、当然だということで意見書を出そうと議論をしています。A R E S（不動産証券化協会）も、提出者の中に名前を入れるということだったんですけども、この鑑定評価部会のこともありますし、我々の団体は名前を入れない、N A R E I Tとか、A P R E Aとか、ほかの団体の名前は入りますが、我々は議論には参加するけれども署名はしないということになっております。

きょう提案された論点が煮詰められていくと、おそらくI V Sよりももっとちゃんとした鑑定評価基準、汎用性の高い、いい評価基準ができていくんじゃないかと、すごく期待が持てる中間報告になっていると思えました。今後、プリンシプル(原則)とともに、テクニカルなやり方についても具体的に示されていくと、海外から見ても信頼性の高い、それだけ鑑定士さんが技量を上げていかなければいけないわけですけども、わかりやすいものになるのではないかと感じました。以上です。

【前川部会長】 ありがとうございます。中城先生、ありますか。

【中城委員】 私も巻島委員と同じような印象を持っております。市場代行者と位置づけられている不動産鑑定士が昨今のマーケットの多様化、多様なニーズですとか、国際化だとか、今日ご提示いただいたキーワードに基づいて、いろいろなマーケットをより適切に反映するように変わっていこう、変容していこうというのは大変意味があることだろうと思えます。

しかし、一方で、きょうご指摘いただいたのは、全て昨今観察される、あるいは近未来に予想される、言ってみれば顕在化したものだと思います。その限りにおいて最大限の評価ができると思います。

一方で、まだ必ずしも顕在化していないもの、潜在化のものといえますか、言い方を變えますと、昨今の課題であります持続可能な社会をどう実現していくのかという大きな方向性、そういうものについて、きょうのペーパーレベルでは書けないんだろうと思いますけれども、どこかの部分でそういうことはお示しいただいたほうがいいのかなと思います。つまり中古住宅の流通活性化ということについて、ただただ不動産のマーケットのバリュエーションだけを見ていて評価できるものではなくて、そういうことが必要だというある種の理念といえますか、大きな方向性というものを評価する人が共有していないとうまくいかない。マーケットに見えていないものは評価できないというふうな従来よく見られた弊害が再び繰り返される危険性がある、そんなふうになっているところでもあります。

そういう意味では、今日も土地・建物、不動産という言葉が出ておりますけれども、一方で、土地・建物、一体不動産ということもあって、若干そこら辺に変化の萌芽が見えるように思いますけれども、最近の特に住宅などを見ますと、地域ですとか、環境ですとか、外構ですとか、あるいはそこに住んでいるコミュニティー、人々の価値の共有部分でありますとか、そういうもので価格が形成されるという気がしますので、そういう意味では、そのあたりも、きょうのペーパーベースではないのかもしれませんが、前提としてどこかにお示しをいただいたほうがいいのかなという気がいたします。

例えば建物の評価の精緻化というのは何カ所も出ていますけれども、例えば修繕履歴がないために評価しようと思っても評価できないとか、建物のライフサイクルコストに係るいろいろなデータというのがかなり不足をしていると思うんです。例えば土地評価のためには地価公示、地価調査をはじめ相当の国の予算もかけて蓄積もあるんですけども、建物の評価の精緻化をしようと思ってもなかなかそれがなくて、それを個々の会社、鑑定業者なり鑑定士に委ねられても早速には対応しきれないということもあろうと思います。今後の方向性、課題として、そういうふうな、ここに盛られているようなことを実際に行っていくための実効性を高からしめるための予算措置といえますか、別途フォローも必要かなと思いました。

1点だけ、今日の内容にもっと直接的な関係でいいますと、多様なニーズに対応するというのはいいんですが、文書を見ますと、早く簡便にやろうと、そういうニーズが高まっ

ていると、そういうところに比較的ウエートがかかっているように見えまして、例えばR I C SがHomebuyer Serviceというメニューを持っているんですけども、それは中古の住宅の現状のマーケットバリューを評価すると同時に、それを適切に直すのにどれぐらいコストがかかるかというコストも評価をするし、そのコストをかけた後、マーケットバリューが幾らになるかという修繕後の評価もする。異なる評価が3つぐらい入っています。

そういうふうにより多様なニーズにより積極的に応えようとする評価の主体であったり、顧客のニーズであったりというものに答える——コンサルティングという表記がどこか1カ所あったと思いますけれども、そういうふうにより簡便化するというだけではなく、多様なニーズをみずからつくり出していくといいますか、そういうことも触れていただくといいかなと思います。すみません、ちょっと長くなりました。

【前川部会長】 理念を入れるべきだと。特に中古住宅のマーケットをどうするかとかです。建物評価に関しては、その評価の環境というものをどうしていくかという、ちょっと周辺のなものも基本的なベースとなるもの、あるいは基本的な前提となるようなものの整備ということに少し触れたほうがいいのではないかというお話。

あと、早く評価するというだけではなくて、ニーズに合ったということ、どれぐらい適切に中古住宅を直したら、どれぐらいのコストがかかるかとか、そうすればどれぐらい評価が上がるのかといったコンサルの拡充の話だと思うんですけども。この改正自身はコンサルの拡充をしていこうという姿勢ではあると思うんですけども、そういった意見だと思います。

事務局から中城委員のコメントに対して何か意見がありましたら。

【高橋鑑定評価指導室長】 中古住宅の評価についてのご指摘はまさにご指摘のとおりでございます。ここでご提示申し上げておりますのは、価格を算定するに当たりまして、個人の依頼者の方に対してより迅速で合理的なコストの範囲で一定の精度を確保していくという方向づけでございます。当然ご指摘のようにコンサルタントとして対応すべきニーズも多々あるかと思っております。

また、同じ住宅の評価でありまして、精緻な評価をお求めになるニーズもあろうかと思っておりますので、そのあたりは多様なバリエーションを用意していくというのが今回の改正の趣旨と考えております。

【赤井委員】 ちょっとよろしいですか。今の中城先生のご意見は非常に重要なポイントだと思っています。この不動産鑑定評価部会の議論というのは、今回の資料でもそうで

すけれども、1ページのところを見ますと、非常に大きな不動産市場の国際化への対応とか、多様な評価ニーズへの対応、そこから出てきている話なんですけど、ともするとかなり不動産鑑定評価のテクニカルな部分に閉じた部分になってしまっていて、そもそも論のところというのが逆に言うとかすんでしまう部分があります。そういう意味で、今の先生のご議論というのは非常に重要なポイントを突いていらっしゃるのだらうと思います。

そこに立ち戻って考えると、ある程度方向性とか考え方というものが見出せる部分というのがありますが、どうも基準の中に埋まってしまうと、一体何のためなのかという議論がわからなくなってしまう部分がある。実は私も先ほど中古住宅の話に触れたのはそういう問題意識の部分でありまして、不動産の中古住宅の流通市場というものを整備しようという動きが国交省の中でも努力されて、モデル事業もあるということなんですけど、そういう議論といかに連動させていくのかということですね。

いわゆる流通市場における情報開示の部分と、鑑定の開示項目だとか、スコープ・オブ・ワークその他も含めてどう結びつけていくのか。これらを一貫したものにしていくこと。それから、それ以外の分野としても、例えばこの資料の中でいきますと、5ページのところ、スコープ・オブ・ワークの概念の導入というところで、未竣工建物を含む不動産、これは今まで捉まえられなかったものをここに置いていこうということなんですけど、全体の大きな構えの話としては、不動産特定共同事業法の改正というのが今日程に上ってきています。

この中で、要するに従来いわゆる不動産投資市場とか、あるいは証券化市場という中で、信託をかませることによるという既存の枠組みの中で取り込めなかった不動産をSPC(特定目的会社)の中に入れていくと。結果的にそれを再生していくとか、リノベーションしていくとかいうところにお金をきちっとつないでいけるような枠組みというのがこれから出てくると。そうなってくると、今回の鑑定評価の議論もそういうことを視野に置いた上での話にしていかないと、ここだけで閉じた話になるとよろしくない。

もう一つは、今度お金をつなぐという話になりますと、国際的にはバーゼル2.5とか3という議論が一方で進んでいます。1つの例を挙げれば、これは金融機関が不動産を担保に融資をする際にどういう情報を得ているかということによって、リスクウエートが異なってくる。つまり資金の出しやすさが異なる、コストが変わってくるというのがあって、1つは特定貸付債権というふうに認められるものについてはリスクウエートが低いんですね。そうではないものについては、どちらかという規制が抑制的に働いて資金があまり

流れないような方向になってくる。

そこでの何を見ていたら特定貸付債権というカテゴリーになるのか。これはメガの場合はどうで、地方銀行の場合どうかという基準が既にこれは金融庁のほうからQ&Aという形で出ております。そういうところとの議論もかませていかないとちぐはぐになってしまうと。ですから、ちょっと外で何が起こっているかということでかなり影響を与える部分の周辺環境はありまして、そこを丁寧につないでいって実効性のあるものにしていくという頭で、最終的には報告書をまとめていただくということでやっていくと実効性の上がるものになってくるかなと思います。

【前川部会長】 周辺環境をきちっと位置づけて、周辺環境の中で基準をちゃんと位置づける姿勢が必要だよということですね。

それでは、小林委員。

【小林委員】 先ほどの巻島委員のご意見もそうですし、中城委員のご意見もそうですし、やっぱり皆さんのご意見を伺っておりますと、我々鑑定士、今回の見直しがどうかという観点で考えますと、これから鑑定士の実力が問われていく、マーケットにさらされていくというような印象を受けました。今まで鑑定評価基準というのは最低を決めればいいということですので、特にここ数年におきましては、やっぱり簡易的な最低のところを決めて、要するに報酬だけの競争というのが行われてきていたと思います。

そういう意味では、今回のスコープ・オブ・ワークもそうですし、先ほどの中城委員の、やはり依頼者の多様なニーズに応じたコンサルティング力ということもそうだと思うんですけれども、やっぱり鑑定士の提案力とか、あるいは企画力とか、その辺がマーケットの中で問われてくる。その意味では、我々鑑定士は非常に厳しいんですけれども、一生懸命勉強しないとこれから伸びていけないということになるのではないかと思うんです。

【前川部会長】 村木委員。

【村木委員】 それでは、私は本日のテーマの中で、国際化のところはほとんど議論に参加しておりませんが、そのほかの部分は大体個別の議論に入ってきましたので、少しどういうものだったかというのをお話ししたいと思います。

前回のときにもお話ししましたが、今回の議論は不動産評価の本質に戻って、今の鑑定評価基準の足りないところを補うために、時間の概念や、事業性の差などを再考し、あるいは価格とは何ぞやということを議論してきました。

先ほど白田委員のお話にありましたような価格と価値とどう違うのかというような問題

も含めて議論した上で、最終的に基準における現実的な落ち着きどころを求めているわけです。その際に国際基準である I V S だとか R I C S の基準も見ながら、矛盾はないかとか、あるいはそれに沿ってもっといいところを取り入れられないかということを見てきました。

例えば、私は建物の精緻化のところを主に担当していましたが、一体としての建物というのは土地と建物の物理的な価値の和だろうかということ考えた場合に、商業者が建てた例えば分譲マンションの場合には、土地の価値と建物の価値と、それから開発者が当然受けるべき開発者の利潤が乗っているわけです。そういうものが、今の原価法では明示的に認識されていないということを明らかにしまして、原価法の内容を変えていこうということを考えています。

【前川部会長】 ほかに意見ありますか。

【中川委員】 すみません、これもご質問なんですけれども、6 ページで、正常価格の概念を整理しましょうと。価格の概念の I V S との整合性の向上というところで、これは頭の整理なんで、別にどっちでもいいといえればいような気がするんですが、ちょっとご質問です。見直しの内容の中で、どういう場合に見直しをするのか。1 点目は、特定価格なんだけれども、結果的に正常価格と同じなのは正常価格と、これは何となくよくわからないんですが、そんな大した話でもないの。

2 点目なんですけれども、これは一定の条件のもとで評価の信頼性が確保できると思われるものは正常価格として表示というのは、先ほどのスコープ・オブ・ワークと関連しているんだと思いますが、これはそれでいいんでしょうかということなんです。要するに正常価格というのは、今まではがちがちで3手法をちゃんとやりなさい、それから完全競争の条件が整っている場合についてだけやりなさい、完全情報ですという、そういうもとの正常価格というものを名乗ることを許していたわけですね。

それに対して、土壤汚染みたいな不完全情報のもとでもスコープ・オブ・ワークを導入したものについては正常価格を名乗ることを許しましょうというような、そういう方向性のように私は受けとめるんですけれども、それって何となくそうなのかなと。要するに多分一定の信頼性の一定の条件のもとか、一定の条件のもとで信頼性というのは、それはやっぱり違うと思うんです。不完全情報のもとでの価格というのは、やっぱり今まで正常価格と名乗ってきたものとは相当違うと思うんです。

だから、どっちかという完全競争の条件がないとか、不完全情報だとか、例えば交渉

力が違うというような、やや完璧な条件から外れたようなものは特定価格ということで整理をしてきたんだとすると、何を申し上げたいかという、正常価格の中に完全情報と不完全情報のものが混在しているという状況は本当にいいんでしょうかというご質問です。

特に先程来、中古住宅の鑑定評価という話が出ていますけれども、中古住宅の鑑定評価ということになったら、全ての情報が得られたような状況で評価をするというのは多分ないと思うんです。何だかわからないけれども、インスペクションをやっているとか、やっていないとか、あるいはシロアリのやつをやっているとか、そういう情報があるなしという完全情報下ではなくて、ある情報が欠けているような状況で評価をするという場合が非常に多くなると思うので、それをもっと充実していくんだとすると、不完全情報のもとの鑑定評価というものをどこに位置づけるかというのは、ちょっともう少し慎重に考えたほうがいいんじゃないかなというご質問です。

【前川部会長】 私から一言、はっきりここに書かれていないんですけども、前の平成14年の基準の改正のときに、ここの括弧に書いてある現実の——私もそのとき委員でしたので、完全競争なんてあり得ないと。不動産マーケットは基本的には不完全なことを前提にしなければいけないし、その中で幅で評価するのは当たり前でしょうという議論だったんです。その中で、入れられた文言が、現実の社会経済情勢下で合理的と考えられる条件を満たす市場という言葉なんです。

ですから、ここで何言ってるんだってよくわかりませんが、ここで書かれた意味というのは、合理的な完全競争市場で決まっていると鑑定基準に書いてあるようだけれども、おかしいよねというのはいつもあって、不完全が当たり前で、不完全な情報下で決まってるのが当たり前ということで、とにかく今の現状のもとの情報下で決まってくる最頻値を求めるのが鑑定評価ではないかと。

分布がこうあると。完全情報ではなくて、かなり分布があって、不完全なら不完全であるほど分布は広がりますけれども、その中で決まってくる最頻値として考えるしかないんじゃないかという議論がこの言葉の後ろに、わかりにくいですけども、この言葉の中に入れたという、一応意識ではいたんです。14年の改正だったと思うんですけども、その議論になりました、中川先生の言ったようなですね。こういうような答えでいいんでしょうか。

【高橋鑑定評価指導室長】 事務局からもお答えさせていただきます。今ご指摘の正常価格の定義につきましては、部会長ご指摘のとおり、平成14年の改正におきまして、ほ

ば現行の I V S のマーケットバリューに即した定義となったわけでございます。その中で完全情報、不完全情報というご指摘がございましたけれども、正常価格の定義における市場の条件は仮にスコープ・オブ・ワークを入れたとしても変わらないととらまえております。

すなわち現行の基準において規定されている手順が非常に厳格に過ぎるところがございます。例えば条件の設定の仕方でございますとか、あるいは土壤汚染ですとか、建物に関する有害物質の調査につきましても、全て不明事項につきましても、価格の影響の程度というものを原則として鑑定士がとことん調査を尽くして価格に反映しなければならないことを原則とするというつくりとなっていると。そういったところを、少し評価の目的ですとか、あるいは資産の種類等に即しまして合理化を図っていかうということがございます。基本的には、これまでの品質ですとか、鑑定評価の額の精度というものについては変わらないということが前提になろうかと思えます。

【井出委員】 お話は非常によくわかりますが土壤汚染の先ほどの説明のところでは、例えば特定のこういったタイプの建物を建てるんだというふうなことがわかっていて、それが土壤汚染と直接影響のないものであれば、厳しく見る必要はないというご説明があったと思いますが、それと正常価格に書いてある最頻値の話はかなり質が違うと思えます。

そうしますと、まさにこういう建物であれば必要ないというのは限定的な価格であるわけで、中川先生がおっしゃったように、全て広げていろいろ書いてあれば正常価格とみなすという整理とは違うと思うので、特に法令関係で非常にリスクが高いものに関しては、きちんと考え方を分けていただくのは、やはり中川先生のおっしゃるとおりだと思います。

【前川部会長】 そうですね。それについて、何か。それはきちっと。

【高橋鑑定評価指導室長】 今土壤汚染についてのご指摘がございましたけれども、当然土壤汚染の端緒があり、価格に影響を与えるというような場合でございましたら、それを考慮外とするということはそもそもできないことかと思えます。今般の改正案は、およそ求められてもいないようなレベルまで鑑定士が個別具体の非常に詳細な調査を行うかというところまでは、もう少し柔軟化していてもよいのではないかという方向でございます。きちんとこの調査をすべき場面については、きちんと調査した上で評価をしていくということは大前提でございます。

【前川部会長】 ほかに。

【谷澤委員】 全体的な意見という感じなんですけれども、論点の I に書いてあるんで

すけれども、求める価格に幅を持たせた収益還元法のあり方というところがあると思います。ある意味、非常に野心的な記述かなという気はしますが、ただ、一方、現場の感覚からすると、やはりある程度幅があるというのは当然でございます。この辺のところの課題の整理の仕方はかなり難しいと思うんですが、ただ、感覚的にはこの感覚というのは絶対必要で、そういったところを頭に入れた検討を今後していただきたいというのが1点。

あと、もう一点は、今回の改正を何のためにやるのか。さっき赤井さんからありましたけれども、ストック法の改正ですとか、これからストックビジネスを活性化させて、適正化させていくというような目的がある程度幾つかあると思いますので、その辺の横の連携みたいなものを少し考えていかないと、結局改定はしたけれども実務的にはどうなのという議論にまたなってしまうので。

例えばですけれども、多様な評価ニーズと書いてあるんですが、補足資料のところにもありますように、評価ニーズだけが多様なわけではなくて、中古住宅の取引を考えればいろいろなニーズがあるわけです。その辺のバランスを特に考えていかないと、単にニーズとサービスをすり合わせたときに、結局いろいろなサービスを提供しなければいけないからコストがいっぱいかかってしまうというようなことがあってはいけませんので、ストックビジネスを活性化させるということであれば、少しコスト的な要素も——さっき簡便な方法というのがありましたけれども、そこでのバランスだと思いますが、そういった観点をちょっと入れていかないと、あれもこれもやった結果、住宅流通の世界でどんどん仲介手数料以外のコストが増えるというのではちょっとまずいかなと思いますので、そういった観点も実務的には必要かなと思います。

【前川部会長】 わかりました。これについて何かありますか。

【熊倉部会長代理】 今、コスト的な側面も十分踏まえた社会の変化というのをニーズに考えるべきではないかということだと思います。おっしゃるとおりだと思います。ただ、一方では、鑑定評価の質のあり方というか、信頼をどうやって……。どうしても一定のかかる部分、労力というところをいかに合理的に省くとか、合理性を持ってやっていくことで期待に応えるかということと、制度そのものについての信頼性をいかに確保するかというところの両立をこれから目指していかなければいけないんだろうと思いますので、そういうことをしっかりやれというご指摘だと受けとめます。

【谷澤委員】 そういうことだと思うのですが、例えば補足説明資料に不動産鑑定評価のニーズが非常に高いと書いてあるんですが、このアンケートの項目として不動産鑑定評

価と書くところというふうに丸をしちゃうと思うんですが、多分消費者というか、普通の方が別に鑑定評価書が欲しいわけではなくて、自分の買った家って、あるいは買おうとしている家って適正な価格なの、ちょっと教えてよという感覚で、多分これは丸をしていると思うんですね。

ですから、確かに鑑定評価というのはそんなに軽いものではないというのはわかっている上で、そういった消費者のニーズというのを少し押さえた上でのあり方というの、頭に入れる意味で申し上げました。

【前川部会長】 収益還元法の幅を持たせろと言ったのは、私も鑑定評価自身にずっと主張していることで、幅を持たせて評価すべきではないかということなんですけれども、それは難しいとしても、僕は鑑定をあれしているわけではないんですけれども、少なくとも実は取引事例比較法が一番幅は出ているんですね。それで試算価格が出ているんだけど。実は収益価格のときは、もちろん鑑定士の人はやっていると思うんですけれども、出ていないんです、全く1点に定まっている。

だけれども、収益還元法をやるときにマーケットからデータをとって、利回りのデータをとったりしてやらなければいけないので、当然そこに幅があるのは当たり前なんですね。だから、少なくとも試算価格段階では1つでもいいけれども、一応幅で表現するのは当たり前じゃないかと言っているんですけれども。最低限これはできるはずだし、幅で評価しろというのは結構大変かもしれないけれども、何%の信頼域なんだと言えるのかどうかということはあるので。その辺だと思うんですけれどもね。

【谷澤委員】 実際、我々は土地を買うときに当然幅で収益還元を考えます。ですから、この中にどう幅を入れるかという議論は難しいと思いますけれども、ただ、実務的にはそれが普通のことだと思います。

【前川部会長】 もうやっているわけですからね。だから、意見として。リスク分析しないDCFは怖いんですね。

【谷澤委員】 そうですね。

【前川部会長】 ほかに意見ありますか。

【村木委員】 今のところですけども、今部会長がおっしゃったように鑑定士は収益還元法をやるときに必ず幅で見えています。賃料の幅と還元利回りの幅を組み合わせますと答えの幅が出てくるわけですけども、そういう分析はやった上で最頻値というか、最も確からしいところを当てにいくわけです。今回の議論では、試算価格を幅を示すのではな

く、収益価格を求める過程で、その幅を表現するのはよいのではないかと議論しています。最終的な答えである価格を幅にしてしまうのは、やはり問題があるのではないかなということでございます。以上です。

【前川部会長】 ほかにご意見ありますか。もしなければ、この中間報告、私も正直言いますとやっぱりまだ技術的に問題があるところ、鑑定評価はいっぱいあるんですけども、例えば流動性をどういうふうに表示するか、会計との関係でいけばそういった問題とか、いろいろな問題が残っているんですけども、かなりこういった中間報告で改善の方向に向かっていると思います。

この中間報告を承認していただくということでもよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【前川部会長】 どうもありがとうございました。それでは、大きな異議がないようですので、引き続きこの方向で検討を続けるということで承認したいと思います。どうもありがとうございました。

それでは、今後の進め方について事務局から説明をお願いいたします。

【大竹地価調査企画調整官】 資料の3をご覧ください。不動産鑑定評価基準等の見直しに向けた今後の進め方(案)というものでございます。本日いろいろなご意見をいただきまして、どうもありがとうございました。本日の部会で提示されたご意見等を踏まえまして、引き続き事務局のワーキングチームにおける検討を行い、今回の中間報告をより掘り下げて具体的なものにしました不動産鑑定評価基準等の見直し内容を次回の部会、平成25年春をめどに開催する部会でお諮りしたいと思っております。

その後は、見直し内容に基づきまして、具体的な、例えば基準なりガイドラインの改正案ということになるかと思いますが、その改正案の作成、パブリックコメント等の所要の処理を行いまして、不動産鑑定評価基準等の改正を行うこととしたいと思っております。以上でございます。

【前川部会長】 これにつきまして、ご質問とかご意見ありますか。よろしいでしょうか。

ありがとうございました。それでは、今後このようなスケジュールのもとで検討を進めてもらいたいと思います。次回は、事務局のワーキングチーム等で検討した具体的な鑑定評価基準等の見直し内容をお示しすることになると考えています。日程については事務局から後日調整させていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

かなり早いんですけども、本日はこれで終了いたします。皆様、貴重なご意見、どうもありがとうございました。それでは、ここで事務局にお返ししたいと思います。

【塚本土地・建設産業局次長】 それでは、いろいろな見地からご意見をいただきまして、本当にどうもありがとうございます。いただきました貴重なご意見、いろいろ審査をさせていただきまして、また次回までに鑑定基準の見直し内容ということでお示ししたいと思っておりますので、また引き続きよろしくご指導のほどお願いいたします。今日は本当にありがとうございます。

【大竹地価調査企画調整官】 すみません、最後に事務局からの補足の連絡事項でございます。繰り返しになりまして恐縮ですが、旅費請求に必要な確認資料、ご記入をお願いいたします。この後、皆様のもとへ回収に伺いますのでよろしくお願いいたします。

あと、本日の資料のうちハードファイルとピンク色の紙ファイルにつきましては事務局で保管いたしますので、そのままお席に残しておいていただきますようお願いいたします。

それでは、これにて第30回国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会を終了させていただきます。どうもありがとうございました。

— 了 —