

第1回国土審議会土地政策分科会 不動産鑑定評価部会

日時：平成13年6月14日（木）

場所：国土交通省土地・水資源局会議室（11F）

午前10時00分 開会

1. 開 会

事務局 第1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。

きょうはお忙しい中、お願いしました先生方、皆さん御出席をいただきまして大変ありがとうございます。本日は不動産鑑定評価部会第1回の会議であり、部会長選出の手續までの間、暫時、事務局の方で司会を務めさせていただきたいと思っておりますのでよろしくお願いいいたします。

不動産鑑定評価部会は、去る6月1日に開かれまして国土審議会土地政策分科会において設置が決定されたものでございます。お手元の資料2「不動産鑑定評価部会設置要綱」にございますように、不動産鑑定評価基準の在り方について調査審議し、その結果を土地政策分科会に報告していただくことを任務とした部会でございます。

2. 委員紹介

事務局 次に委員の紹介をさせていただきたいと思っております。この部会に所属していただきます委員につきましては、国土審議会令第3条第2項に基づき根本土地政策分科会長に御指名をいただきました。委員構成は、特別委員から3名、専門委員から7名、合計10名の方々でございます。皆様方には大変御多忙にもかかわらず、部会への所属を御快諾いただきましてまことにありがとうございました。

本日は第1回目の会合でございますので委員の方々を御紹介させていただきます。なお、お手元に資料1として委員名簿をお配りしておりますので、あわせてご覧いただければと思います。

まず、国土審議会の特別委員の方々でございます。

緒方瑞穂委員。

前川俊一委員。

吉野直行委員。

次に専門委員の方々を御紹介させていただきます。

秋葉賢一委員。

浅井裕史委員。

大川陸治委員。

大久保晃委員。

中島康典委員。

長場信夫委員。

森島義博委員。

皆様方におかれましては、本部会の運営につきまして御協力賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

事務局 次に国土交通省からの出席者につきまして紹介させていただきます。

河崎土地・水資源局長です。

加藤土地・水資源局次長です。

松浦土地・水資源局総務課長です。

幾度地価調査課長です。

花野地価調査課地価公示室長です。

3 . 部会長互選

事務局 続きまして部会長の互選をお願いしたいと存じます。国土審議会令第3条第3項の規定に基づきまして、部会長は部会に属する委員及び特別委員の方々から互選していただくことになっております。いかがいたしましょうか。

委員 部会長につきましては、不動産鑑定評価について深い学識をお持ちの緒方委員にお引き受け願ってはいかがかと思しますので、御提案申し上げます。

事務局 ただいま、緒方委員にという御提案がございましたが、皆様の御意見はいかがでございましょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

事務局 それでは御異議がないようでございますので、緒方瑞穂委員に部会長をお引き受け願うこととしたいと思います。緒方委員、恐縮でございますが部会長席にお移り願いたいと思います。

〔緒方委員 部会長席に着く〕

事務局 それでは、これ以降の議事の運営は部会長にお願いいたします。

4．部会長挨拶

部会長 ただいま部会長に選任されました緒方でございます。鑑定評価の学識経験と申しましても、私よりも学識も経験も深い委員の方が何名もおられますので、適任であるかどうかはわかりませんが、これからは委員の皆様方の御協力をいただきまして、円滑な議事の運営と進行に努めていきたいと考えておりますので、何とぞよろしくお願い申し上げます。

5．部会長代理の指名

部会長 皆様にお諮りいたしたいと存じますが、国土審議会令第3条第5項の規定に基づきまして、あらかじめ部会長代理を指名しなければならないという決まりになっておりますので、その指名をさせていただきたいと思っております。それではまことに恐縮でございますが、前川委員に部会長代理を務めていただくようお願いを申し上げたいと存じます。前川委員、何とぞよろしくお願い申し上げます。

委員 どうぞよろしくお願い致します。

6．土地・水資源局長挨拶

部会長 本日の議事に入ります前に、河崎土地・水資源局長から御挨拶をお願い申し上げます。

河崎土地・水資源局長 土地政策分科会不動産鑑定評価部会第1回の会議に当たりまして一言御挨拶を申し上げます。

委員の皆様方には、日ごろから国土交通行政、とりわけ土地行政の分野で大変お世話になっておきまして、この場をおかりして厚く御礼を申し上げます。この分野におきまして専門の委員の皆様方を前に、今回の議論の経緯についてお話しするというのは、まさに釈迦に説法のような気もするわけですが、若干、今回このような部会を開くに至った経緯について御説明させていただきたいと思っております。

戦後、我が国の土地市場を見ますと、過去3回ほど地価高騰した時期がございます。昭和30年代、昭和40年代、それから、記憶に新しいバブルの時期でございます。我が国の鑑定評価制度というのは昭和30年代に大都市圏に人口が集中しまして、大変力を落とした。それによって、公共事業をするときの用地の取得を一体どうしたらいいのかということが非常に難しくなってきたということを踏まえて、昭和30年代後半に制度として発足した経緯がございます。

そういうことで、土地という部門に着目とした評価というのは、いろいろなところで中心になってまいりまして、土地の更地評価をいかに的確に行っていくかというのがメインのテーマであるということでございます。その流れが、実は昭和44年に地価公示法ができて、現在、地価公示制度が動いておるわけでございますが、この地価公示制度はその流れに沿った制度でございます。公共用地の取得の価格の基準になったり、あるいは最近では税の評価の目安になるといったようなことで、そういった意味での更地評価という役割を引き続き担っていかなければいけない分野であるわけでございます。

ところが、一方で、最近の土地市場を見ますと、バブル崩壊後、右肩上がりの地価形成というものが完全になくなりまして、いわゆる「土地神話」は崩壊したということで、土地市場は当然のといいますが、本来の姿に戻ったといいますが、収益性、利便性というものを反映して土地取引が行われ、かつ地価が形成されるという時代になってまいりますと、不動産投資そのものがかなり綿密な投資判断を必要とする分野になってくるわけでございます。従来、どちらかというところアバウトな投資判断で、地価が上がるから大丈夫だよというようなことだったと思うのですが、それが大きく変わった。その過程で不動産鑑定評価の分野におきまして、土地と建物を一体とした複合不動産として、その複合不動産が生み出す収益を中心に評価をするというニーズが、近年、不動産の証券化の普及とともに高まってきております。

更地評価というニーズはニーズとして引き続きあるとしても、新たな複合不動産の収益性重視のニーズに的確にこたえるという意味では、実は現在の不動産鑑定基準というのはいろいろな面で弱い部分があるだろうということでございます。

そういうことで、これまでの不動産の証券化というものを契機にいたしまして、SPC法に基づく鑑定評価、あるいは投資信託法の改正で投資法人制度ができましたけれども、これにおける取引の評価について、現在の鑑定基準の枠内ではありますけれども、収益性を重視する収益還元法を中心とした評価を行うという実務指針を取りあえずつくって、当

面の課題には対応してきているわけですが、最終的には不動産鑑定基準そのものを新しい時代のニーズに合った形で見直していかなければならないということで、実は今年度いっぱいかけて、まさに御本尊でございます鑑定基準そのもの見直しを行いたいということで、この部会の御審議をお願いした次第でございます。

そのようなことでございますので、ニーズの非常に高い見直しでございますので、先生方には大変お忙しいとは存じますけれども、熱心な御議論をちょうだいいたしまして、いい鑑定基準が新たな鑑定基準ができますように御協力をお願いする次第でございます。

ちょっと長くなりましたけれども、冒頭の私の御挨拶にしたいと思います。よろしくお願いいたします。

部会長 どうもありがとうございました。

7. 議 事

(1) 国土審議会運営規則について

部会長 それでは議事に移りたいと思います。

まず最初の議題は国土審議会運営規則についてです。事務局から御説明をお願い申し上げます。

事務局 それでは御説明を申し上げます。お手元の資料3をごらんいただきたいと思います。「国土審議会運営規則」というものが定められてございます。本日、特にお諮りしたい点は、第5条の「議事の公開」の関係でございます。第5条をごらんいただきますと、第1項におきまして、「原則として会議又は議事録は、速やかに公開するものとする。ただし、特段の理由があるときは、会議及び議事録を非公開とすることができる」という規定になっておりまして、この規定については、第8条第2項によりまして、「部会の議事にも準用する」という規定になってございます。

そこで、本部会での扱いでございますけれども、私どもとしましては、この部会では鑑定評価のかなり具体的な御議論をお願いすることを考えております。そうした議論の過程の中では、個別の鑑定評価、個別の土地の話等の事例が審議の中で出てくる可能性があるのではないかとということでプライバシー保護の観点からいろいろ問題が出てくる可能性があること。

もう一つは、会議を完全にオープンにすることによりまして、委員の皆様が思い切った発言がしにくいというふうに感じられる場面があるのではないかと考えております。私どもとしては、こうした部会という場でかなり具体的、専門的な御議論をいろいろな立場から自由闊達にお願いしたいと思っていることもございまして、以上のような点を考慮いたしまして、会議につきましては非公開、議事録につきましては、発言者名抜きで公開することを御提案させていただきたいと思っております。

ちなみに私どもの親の分科会である土地政策分科会においても同様の扱いということで先般決定されておるところでございます。

また、本日は部会終了後に議事要旨を速やかに公表したいということで準備をしております。

以上でございます。

部会長 ありがとうございます。ただいま事務局から部会の議事の公開について、会議は非公開、議事録は発言者名抜きで公開してはいかがかという御提案がありましたが、委員の皆様の御意見はいかがでございましょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

部会長 御異議ないようですね。それでは会議は非公開、議事録は発言者名抜きで公開することにしたいと思います。

(2) 不動産鑑定評価基準の在り方について

部会長 引き続きまして次の議題に入らせていただきます。「不動産鑑定評価基準の在り方について」という議題でございますが、事務局から御説明をお願いします。

事務局 資料4-1をごらんいただきたいと思います。「不動産鑑定評価基準について」ということございまして、基準とはどういう性格のもので、これまでどのような策定経緯で現在に至っているのかを簡単に説明しております。

まず1「不動産鑑定評価基準とは」ということで、これはもう専門の先生方は先刻御案内のとおりでございますが、不動産鑑定評価基準は、不動産鑑定士の皆さん方が鑑定評価を行うに当たっての拠り所となる統一的な基準であり、実質的な行為規範として広く周知されているもので、我が国の不動産鑑定評価の実質的な一番基本となるものです。この鑑定評価基準に即した適正な鑑定評価の手法、手順を採用して、誠実に鑑定評価を行うこと

によって、「不動産の鑑定評価に関する法律」の所期する「土地等の適正な価格の形成」が達成されるものであり、当該基準から逸脱する鑑定評価というものは不当な鑑定ということで、同法40条に規定する懲戒処分審査の対象となる、こういうものでございます。本日はお手元に参考資料2ということで、基準そのものを配付しております。

本体としては、基本的な評価の考え方、基本的な適用手法等が記述されております。実務の世界では、いろいろな形での実務が、この基準にのっとり行われておりまして、全体を通じて、鑑定評価というものが鑑定士の皆様方によって行われているということでございます。

それから、2「過去における不動産鑑定評価基準改正の経緯」ということでございます。先ほど私どもの局長からもお話を申し上げましたが、昭和30年代に戦後1回目の地価高騰があったわけでございますが、その地価高騰のきっかけとして、いわゆる呼び値・つけ値による安易で不合理な宅地価格の形成がかなり行われた。それから、公共用地の取得の場合の損失補償といった補償額の算定についても混乱があったということで、そうした不合理な宅地価格形成の排除、公共用地取得の損失補償の適正化を図る目的のもとに、昭和38年に、現在もございます「不動産の鑑定評価に関する法律」が制定されました。これに伴いまして、不動産鑑定士等が実際の不動産の鑑定評価を行うに当たってのよりどころとなる基準が必要だということで、「不動産鑑定評価基準」が宅地制度審議会の答申に基づきまして、法律制定の翌年の昭和39年3月に設定されました。これが現在の基準の最初の成り立ちでございます。

実はこのときには、社会的な要請が非常に強くて、短期間でこの基準をつくったということもありまして、評価の対象となるあらゆる分野を網羅的に整備してつくった基準ということには必ずしもなっていなかったということで、(2)にございますが、その後、昭和40年に「宅地見込地の鑑定評価基準」、41年に「賃料の鑑定評価基準」が策定されました。三つの基準が併存するような形になりましたが、そもそもは、こういった基準は一つの統一的な基準のもとでつくられるべきものであるということがございまして、昭和44年に三つの基準を一本化する形で「不動産鑑定評価基準」という統一的な基準がつけられました。

その後、(3)にございますが、昭和50年代末の東京都心部の商業地に端を発する、いわゆるバブル期の地価高騰が発生し、不動産の適正な価格形成に対する要請が強まってきました。そうした中で、平成元年に土地基本法が制定されたわけでございますが、土地

基本法が制定されたことも踏まえる形で、平成2年11月に現行の「不動産鑑定評価基準」が土地鑑定委員会の答申を受けて設定されたところでございます。この平成2年に設定されたものが現在の鑑定評価基準でございまして、既に10年以上たっておりという状況でございます。

平成2年のときの改定の要点は以下四つで、一つは、前の年に制定されました土地基本法における土地についての公共の福祉優先、投機的取引の抑制といった基本理念を導入するという事で、鑑定評価をする場合にあっては、そういった基本理念を踏まえて評価をしていくことが盛り込まれました。

2点目は、内容の充実、運用上の留意事項の新たな整備をしまして、より内容が具体的、実質的になったという意味で、実質的な行為規範としての充実を図ったということです。参考資料2で鑑定評価基準をお配りしておりますが、今の鑑定評価基準は本体の基準、留意事項という構成になっておりますが、新たに留意事項を加えまして、より具体的、実質的なものにしていくということでございます。

3点目は、取引事例比較法の的確な適用の確保ということです。バブル期で地価が高騰しているということも背景にありまして、投機的な取引事例を排除する、それから、より規範性の高い事例を選択するという事を盛り込みまして、取引事例比較法のよりの的確な適用の確保を図りました。

4点目が、収益還元法の重視ということです。この時期は非常に土地の取引価格が急騰していた時期で、市場における取引価格と収益価格の乖離が非常に大きかったという背景もございまして、収益還元法がそういった急騰期の先走りがちな取引価格に対する一つの有力な検証手段になる、そういう意味でも、これを活用して重視すべきである、このような考え方のもとでの収益還元法の重視ということでございます。後ほど、また私から御説明しますが、今我々がいろいろ考えております収益還元法の充実という話とは、またちょっと違う視点での盛り込まれ方がなされているということでございます。

こういった経緯を経まして、現在の不動産鑑定評価基準というものがあるということでございます。

2ページ目に、「現行不動産鑑定評価基準の構成」が書いてございますけれども、全体としては基準と留意事項というもので構成されております。基準本体につきましては、総論と各論という形で整理されております。総論では、最初の方で鑑定評価に関する基本的考察、不動産の種別及び類型、不動産の価格を形成する要因、不動産の価格に関する諸原

則といったような、不動産に関する基本的な考え方が整理されております。それ以降、鑑定評価の基本的事項、地域分析及び個別分析、鑑定評価の方式、鑑定評価の手順、鑑定評価報告書ということで、鑑定評価をする上に当たっての基本的な事項、適用、手法の考え方、分析の考え方、最後に評価報告書の作成の仕方、こういったことについての基本事項が記載されております。

各論につきましては、価格に関する鑑定評価と賃料に関する鑑定評価、それぞれごとに種別類型ごと、土地、建物及びその敷地、建物といったような分類ごとにそれぞれの分野の鑑定評価の基本的な考え方なり手法等が記述されております。

右側の留意事項につきましては、左側にあります基準本体のそれぞれの章立ての中で、より深掘りして具体的に記述すべきという部分について個別に取り出して記述しております。かなりここは具体的な記述になっておりまして、先ほどの平成2年の改定の考え方としての「実質的な行為規範としての充実を図る」という部分がございます、例えば「鑑定評価の方式」というところでは、収益還元法の具体的な手法についてはかなり書き込まれております。この記述の内容が今日においてどうだろうかということはまた、この部会での御議論の一つのテーマであると思っておりますのでございます。

以上が、鑑定評価基準についての説明でございます。

続きまして、資料4-2「不動産鑑定評価基準を巡る状況の変化」を御説明させていただきます。これは、私ども今日、こういう形で基準の見直しを委員の皆様方をお願いするに至った背景、問題意識を整理したペーパーで、先ほど冒頭、局長の挨拶でも概括的に申し上げたとおりでございますが、私から、資料に沿って御説明を申し上げたいと思いません。

まず、1「バブル崩壊後の我が国の不動産を巡る状況」ということでございます。極めて概括的に整理させていただいていますが、平成2年に今の基準ができて以後、バブルが崩壊したわけでございますが、私どもの視点から見た大きな構造的な変化として、一つは、資産性重視から収益性・利便性を重視した実需中心の不動産取引という形になっているという全体的な構造変画があること、さらにその下で個別の分野において新しい動きが出てきております。特に私どもが留意しなければならない状況として、不動産の証券化の進展ということ、もう一つが、これはまだ現在進行形で、これからどうなるかという要素を含んでおりますが、企業会計における不動産の時価評価の導入があると考えています。

こうした不動産をめぐる構造的な変化が、不動産評価に対してはどういうことを要請し

ているかということが次に書いてございます。従来の土地と建物を区分して、どちらかという土地を中心に評価するというのではなくて、土地建物一体の複合不動産が生み出す収益（キャッシュフロー）を詳細に把握し、その収益力を価格に的確に反映させる簡易評価に対する新たなニーズが非常に高まってきているということでございまして、ここへの対応を、鑑定評価の世界においてもきちんと考えていかなければいけないということだと認識をしています。

次に、「不動産を巡る状況の変化に対するこれまでの対応状況」ですが、現在の基準におきましても、収益性に基づく鑑定評価の考え方、あるいは収益還元法ということが欠けているということではもちろんございまして、そこは、その時点においてきちんと位置づけられていたわけですが、これまでは不動産の鑑定評価というのは更地の評価が中心であったということで、そこに実質上かなり力点が置かれていたということで、複合不動産の精緻な評価のためには、今の基準というのは必ずしも十分なものとはなっていないというふうに認識しております。

その下に（注）ということで書いてございまして、今申し上げたものを若干補足しておりますが、これまで行われております、私どもがやっております地価公示、固定資産税の評価といった公的評価、それからそもそもの制度の成り立ちの大きな要素でありました公共用地取得のための損失補償に係る評価などは更地評価であること。それから一般の鑑定評価に対するニーズというものも、土地建物を区分した上で土地の評価が中心になっているということで、鑑定評価は更地評価が中心になっています。

こうした評価ニーズというのは今日も当然あるわけでありまして、こうした分野の評価の重要性は何ら変わらないわけですが、一方で、先ほど来申し上げておりますような新しい評価ニーズが増大してきております。評価ニーズというのは中身がかなり多様化して、またそれに合わせて高度化してきています。

したがって、不動産の証券化に係る評価等の新たな評価ニーズにこたえていくためには、より精緻な評価手法や、より詳細で幅広い調査・分析に基づく鑑定評価が求められているという状況になっています。このような御指摘は、平成11年1月の土地政策審議会での意見取りまとめの中でも、収益を重視する方向での不動産鑑定評価制度の確立ということで御指摘、御意見をいただいています。

では、そうした世の中に流れに対してのこれまでの対応ですが、例えば不良債権・担保不動産の評価、SPCに係る鑑定評価といったような、特に緊急の取り組みが要請された

課題につきましては、今の基準の枠内で個別に評価上の実務指針を作成して対応しているということでございます。

その下に（注）といたしまして、「主要な個別の緊急課題への取り組み」というものがございます。平成10年には、不良債権担保不動産の適正評価手続における不動産の鑑定評価に際して特に留意すべき事項についてということで、デフォルト状態のものと、そうでないものと、2回に分けておりますが、こういう形で不良債権担保不動産の評価についての実務指針をつくっておりますし、平成11年には、旧SPC法に係る不動産の鑑定評価上の留意事項を取りまとめております。

平成12年になりまして、これは時価会計の分野の話でございますが、販売用不動産の強制評価減の考え方が公認会計士協会から出されまして、その中には不動産の鑑定評価が評価の手法の一つとして位置づけられておりますので、不動産鑑定評価上の留意事項をまとめております。

11月には、いわゆる流動化法、投信法に係る不動産の鑑定評価上の留意事項をまとめております。

こうした留意事項の取りまとめに当たっては、本日も協会の方で中心的に取りまとめをいただきました。

そうしたことで個別の対応はしてきておるわけでございますが、今日、収益性を重視した精緻な評価に対するニーズというものは、個別分野、個別の局面におけるニーズにとどまるものではなくて、一般の鑑定評価においても広く求められるようになってきております。鑑定評価の基本である不動産鑑定評価基準においても、ニーズに対応するために必要な評価手法、分析手続等を明確に位置づけることが必要と考えられるという認識を私ども持っております、こうした背景、認識のもとに、この部会を立ち上げまして見直しを御検討いただきたいということでございます。

部会長 大変詳細な御説明をいただきましてありがとうございました。それでは、これまでの事務局の御説明に関しまして、委員の先生方から御質問、御意見などございましたら、お願いいたします。

委員 先の話になるかもしれないのですが、論点を特定価格の概念とか、そういうところにしても、全体のマーケットプライスの関係を明確にする必要があるのかなと思います。例えば証券化のために価格をつけるということであれば、これは証券化に基づく需要価格ということだと思っております。こういう価格が本当に成立するかどうかと

ということですね。成立する条件としては、例えばほかの代替的な需要者、競争者が、その証券化のつける需要価格に負けるというのであれば、これは当然、それが勝つ需要価格になってくるわけですが、そうではなくて、売買によってもっと高い価格が成立する可能性があるということであれば、これは少し検討の余地があって、もしそういう状況であっても、証券化に基づく需要価格を打ち立てる意味というのは、条件が二つあって、一つは、これは市場性がないことと関係するかもしれませんが、供給者が他の需要者を探すというアウトサイドオプションの行使が難しい、いわゆるサーチするのが難しく、サーチコストがすごく高いという状況においては、供給者は証券化に基づく需要といったもので売却するというメリットがあるわけです。

もう一つは、供給者が保有を継続した場合にもたらされる価値ですね。供給者の留保価格なのでありますが、それより低いという条件であれば、これはそういった視点から評価することができる。基本的にはどういう状況で評価するかでしょうね。不動産があって、需要者も供給者もわからないと、当初からサーチコストを考えて見なければいけないのか。つまり証券化という、すぐ目の前に物がある。それには少なくともサーチコストは必要ないと。そうすると、ほかの需要者が存在するかどうかを探すためには、アウトサイドオプションですが、サーチコストが必要だと。そういうような比較の中で、そういう状況を想定して、今特定の需要者、買いたいという人があらわれているという状況を想定する中で、その価格が成立するかという中での特定価格というのであれば、何となく説明がつくのかな。もしそれよりも高い価格で売れるのに、低い価格がついてしまうという場合は、特定価格として採用していいのかな。現在は、特定価格の場合も市場性がないというのは、サーチコストが物すごく高いということなので、だから、今、自分が保有している価値、自分の供給者の留保価格を出すしかない。少なくとも自分はこれだけ価値をもたらしているのだから。ところが、売ろうとすると、マーケットがないから、それはサーチコストがかなり無限大に高くて、自分が持っているという状況での評価しかないのだと。そういうようなマーケットの分析をした上で、こういう価格をつけますと。必ずそういった前提が必要だと思うのです。ほかにあるのに、なぜそういう価格だけを取り出すのか。そうしないと、ほかで出てきた評価等のバランスが少しとれなくなってしまうかな。そこら辺が重要で、限定価格についてもそれはもちろんそういう形で説明できるわけですし、そういう形が必要かなと感じます。

それから、論点3の市場分析というのは、かなり重要だというのは、市場分析があっ

て、恐らく論点4とか論点5の分析というのが出てきて、どのような市場参加者がいて、その人たちがどのような留保価格、売ってもいいという値段を持っていて、買ってもいいという値段を持っているかという分析と、鑑定評価というのは本来そういう仕組みなのですけれども、現在の鑑定評価は、主体の分析というよりも方式が先に立っているような気がするのです。だから原価法は恐らく供給者の留保価格を出すためのものとして用意されたものでしょうし、収益価格というのは需要者の留保価格を用意するものとして出していると思うのですけれども、それはどうも機械的になっている。本来そうではなくて、そういった方式はあるけれども、そのマーケットに登場する需要者と供給者を分析して、マーケットではどういうふうに。

取引事例にしても、これは取引価格だけをつかまえるというのは本当は片手落ちで、どれだけの滞留期間があったかと。実際に自分が売ろうとしたときに、本当にその価格で売れる価格なのかどうかを確認するためには、流動性コストの問題もありますから、本来ならば市場分析の中では取引価格だけではなくて、どれくらい不動産の滞留期間があったか、そのような分析もしていくべきなのかな。そのようなことを踏まえて、恐らく試算価格の調整というのが出てくるのかなという気がします。

部会長 この御意見は、次の次の部会ぐらいで詳しく検討したり審議していったりするような貴重な御意見だと思います。特に何か、今までの事務方からの御説明についての御質問なり御意見などございましょうか。

委員 この御意見はごもっともで、要するに市場価値との関連で、そういうものをテーマに取り上げようということを言われているわけですね。

委員 そうですね。場面、場面で特定価格、証券化といったときに、その場面があるということが出発点ですね。今、この価格は幾ら売れるかということではなくて、そこが出発点でやって、それが成立するかどうかという話をすれば。

委員 先の話になるかもしれませんが、委員のお話の中で感じたことは、サプライサイドの価格を出しているような気がいたします。ですから、需要が違えば価格が違っていいような気がするのですけれども、後でいろいろ議論をさせていただきたい。

それから、例えば割引率などでも、最近では国債の30年ものとか、いろいろ出てきますので、そういうものもあるでしょうし、それからターミナルバリューといいますか、一番最後にどれくらいで売れるかという部分が相当現在に響いてくると思いますので、こういうのを一定のある一つの価格で表示するのか、ある程度、その後の分散みたいなもの

を考えて提示するのかという問題はこれから議論していただく必要があるかと思います。

部会長 既にもう幾つかの論点が提起されまして。

事務局 まさに今いろいろ先生方から御議論いただいたようなことは私どもも悩んでおるところで、この場で今までまとめられた留意事項の価格概念の考え方や適用性の考え方については御紹介していただきたいと思っております、そういうことも踏まえながら、特定価格の趣旨、概念をもう少し明確化して整理したい。その整理の中では、経済学の理屈ときちんと整合がとれたような形で明確化できないだろうか。鑑定現場においても、特定価格というものについての扱いというのは人によっていろいろあるようで、若干混乱しているところもある様に伺っておりますので、基準の中で、できるだけ論理的に整理できればいいなと考えております。実務は実務で、またその下に実務指針をそれぞれの局面に応じてまとめていただければ、ということで、非常に難しい課題であります。

委員 この評価基準の検討項目はこういうことだと思うのですけれども、これからはずれるかどうかはわからないのですけれども、今までの鑑定評価書は、世の中で扱われるときに、それほど公開を前提にしていなかった。公開というのは、見に行けば見れたのですけれどもね。これからは、情報開示ということで公開して、そういうふうになるというのは、基準も絶対必要なのですけれども、現実の評価書そのものを公開されるという、公開するわけですから、そのとき、それと同時に当然責任の問題が出てくるわけですね。鑑定士の責任の項目はさらっとしてありますので、その辺はぜひ検討の対象にさせていただけたらと思います。

事務局 私どもの議論でもそういう論点があるということは出ておまして、今委員がおっしゃられたのは、何も新しい評価ニーズに限らず、あらゆる分野で鑑定評価書に、世の中が求めているものが公開されるということが前提の評価になってきているということでありますので、私どもとしても、その辺もあわせて御議論いただければありがたいと思っております。基準にどのように書き込んでいくかということで、結局、鑑定士の責任ということだろうと思うのですけれども。

委員 報告書の中の必要書類になってきますと、自動的に法的責任が出てくるわけです。だから、そのときに情報開示はするわけですが、情報開示というのは投資家保護ですね。そのときにどの程度のことまで書き込むか。先ほど委員がおっしゃったように、DCFで割引率云々、ターミナルレート云々のときに、果たしてピンポイントまで出すことが投資家保護になるのか、鑑定士の責任はどうか、その辺はどこまで鑑定評価

書に書くのか。そのことによって責任と情報開示はみんな絡んでくると思うのです。だからこの基準を見直すときもその辺のスタンスというのは必要ではないかという感じがしております。

部会長 責任とか倫理基準などにつきましては、もう20年ぐらい前から世界的に不動産鑑定士の倫理規範というものについては、各国でもお互いに情報交換をしております。外国では日本の不動産鑑定士の倫理基準というのは優れていると褒めていただいたこともあるぐらいです。私ども業界としてはそれなりに責任をきちんと自覚しながら評価を今までしてきたという流れはあるのですけれども、新しくいろいろな商品ができましたね。それこそ添付書類などになって自由にだれでも目に触れることができるというふうになったときの倫理基準とか責任というのは新たに考え直さなければいけないのかもしれないですね。

委員 極端なことを言えば、今J-REITといっても不動産は有価証券の一つになるわけですけれども、債券にしても株にしても、DCF法ぐらいまで、5年先のターミナルレート、割引率までやって、ピンポイントで片方を表示していようなアナリストなんていないわけです。証券アナリストにしても、現在のことをやっているわけですよ。それは、先ほどおっしゃった分散とか標準偏差の問題は全部やっておられるだろうと思うのですけれども、アナリストによって強気、弱気でまた見通しが違うわけですから。だから、今、私講習会に行って、もうすごいことをやろうとしているのだなと思いますよ。そのときに、確かに基準を精緻化していくことも必要だと思うのですけれども、精緻化していったら、どういう仕組みが出てくるのか。投資家はどの程度までの精緻なものが必要なのか。証券や債券は別にそこまでやらなくても、みんな買っているわけですね。その辺持っておかないと、どんどん精緻なものになっていっている。鑑定評価書をつくるだけで大変です。そのところのスタンスは検討していくときにぜひ持っておいていただきたい。何も鑑定士の倫理規定がどうこう言っているのではないのです。その辺は、委員のお話とも絡むと思うのですけれどもね。

部会長 倫理というか責任につきましては、新しい仕事が出てきたということで、5年後、10年後の価格についてどのように責任をとらなければならないかということは、もう一度ここで考え直さなければいけないかもしれませんね。問題を提起していただいたということで考えていきたいと思います。

ほかに、御意見、御質問はございませんでしょうか。特に御発言がなければ次の議事に

移らせていただきたいと思いますのですが、よろしゅうございましょうか。

(3) 今後の調査審議の進め方について

部会長 次は、今後の調査審議の進め方についてでございますが、これにつきましても事務局より御説明をお願いいたします。

事務局 資料5 - 1をごらんいただきたいと思います。今後のスケジュールの全体像でございますが、年度内にとりまとめをお願いできればということを考えておりまして、それを前提にしたスケジュールでございます。きょうは第1回の部会を開催させていただきましたが、次回から、6回程度ぐらいで、11月下旬ぐらいまで、非常に窮屈な日程で恐縮ですが、月一回ぐらいのペースで開かせていただきまして、個別の論点ごとに審議をしていただきたいと思います。そうした審議を骨子という形でまとめたものを12月の初旬ぐらいに基準改定の骨子案ということで部会の考え方を取りまとめていただきまして、12月中旬に親委員会であります土地政策分科会にこれを報告する形でどうかと思っております。

その後、骨子案に対するパブリックコメントを手段として実施したいと思っております。それが大体、正月を挟んで1ヶ月ぐらいということになるかなと思っております。パブリックコメントの結果を集約して、それを踏まえながら、年明けの1月下旬以降、具体的に今の基準をどのように改めていくかという改定案文の作成ということで御審議をいただきまして、でき得れば、年度末までに最終報告の取りまとめをお願いしたいという全体的なスケジュールの案を考えているところでございます。

それから、その下に「事務局の検討原案作成に資するため、各部会の前に不動産鑑定評価基準検討WGを必要な回数開催する。」となっておりますが、この関係の資料が資料5 - 2でございまして、私ども事務局である地価調査課で、皆様方の審議の基礎になるたたき台を毎回御提示したいと思っておりますが、その検討に資するために若手の鑑定士の皆様方にワーキンググループの委員になっていただきまして、私どもの地価調査課と一緒にたたき台の作成のための作業をお願いしたいということで考えているところでございます。

それから、あわせて、資料6で、次回第2回部会の予定ということで、これも案ということでお示しております。時期は、先生方の御都合を伺いながら調整したいと思ってお

ります。7月上旬から中旬に行きたいと思っております。今回は、不動産の証券化、企業会計における不動産の時価評価ということが新たな評価ニーズの代表的なものとして、考えなければいけない分野であると思っておるものですから、それぞれの専門の先生に、そうした分野における状況、鑑定評価に対するコメントをいただければと思っております。

不動産の証券化につきましては、浅井委員から、コメントをいただき、企業会計の時価評価の分野につきましては、秋葉委員から、企業会計審議会の議論の動向も含めてコメントをいただければと思います。

また、これまで個別の課題に対応して作成されてきました留意事項、特に証券化関係の留意事項の価格概念の考え方と適用手法等の概要につきまして、中心的にとりまとめをされてこられました長場委員からコメントをお願いしたいと思っております。

私どもの方からは、幾つか、先生方の御審議に資するような資料をお出ししたいと思いますが、アメリカにおいても鑑定評価基準の見直しの動きがあるようでございまして、別にアメリカに合わせなければいけないという話でもありませんが、一方ではグローバルスタンダードということも念頭におく必要があると思しますので、アメリカの状況についてもリサーチして御報告をしたいと考えております。そうしたことも踏まえ、今後の論点について御議論をいただきまして、でき得れば次回で、その後の個別論点の枠組みを決めていただければと思っております。

部会長 ありがとうございます。それでは、これまでの事務局からの説明に関しまして、何か御質問、あるいは御意見などございましたらお願いいたします。

委員 調べていただけたらと思うのですが、日本人は、アメリカの市場を最近よく勉強させていただくのですけれども、ヨーロッパというのは土地に関する考え方が大分違うようでありまして、ヨーロッパなどでどういうふうに考えているか、もしわかったら、少し教えていただければ勉強になるかと思えます。特に大陸の方のフランス、ドイツが大分違うような気がいたします。少なくとも、金融市場では大分違う面があるものですから。

部会長 土地に対する考え方というのは例えばどういう。

委員 評価です。

事務局 わかりました。アメリカとあわせて準備させていただきます。

部会長 では次回、ここに。

事務局 はい、わかりました。

部会長 ヨーロッパの評価基準ということですね。

ほかに何かございませんでしょうか。

委員 鑑定評価基準の論点につきましては、ふだん感じていることが網羅されていて、よろしいのではないかと思います。

若干ずれるかと思えますけれども、日ごろ感じておりますのは、評価基準が立派なものできて、最終的に評価するに当たっては、どうしてもデータが重視されるわけでございますので、並行して取引事例とかキャップレートにしても、結局市場がつくり出すものだと思いますので、官民挙げて、信頼できる評価書をつくるために、データの整備をぜひやっていかなければいけないというふうに感じております。

委員 私自身も鑑定士ではございませんし、今まで余りおつき合いがなかったのですが、先般、たまたま日本鑑定協会でお話をする機会を得まして、雰囲気が少しわかったのですけれども、私たちがやっていることと、相当遠い世界にいらっしゃるなという感じが、きょういらっしゃった方は、きっと近い方だと思うのですが、一般的に言うと非常に遠い世界にいらっしゃるような気がします。本当に鑑定のあり方というのも随分変わってきたでしょうし、現場から見ると、取引された価格は時価であるという概念が極めて強いものですから、SPC法とか投信法で、どういういきさつで鑑定が入ったか、私も十分存じ上げていないのですが、先ほども責任問題がありましたけれども、どういう意味があるのかということもまだ十分議論がし尽くされていないような気もするものですから。たまたま法律で、鑑定を使いなさい、また鑑定で調査しなさいとはなっていますけれども、その本当の意味は何だったのかということも含めて、もう一回、原点に立ち返って整備していったらいいのではないかという感じがしております。また次回、少しお話ができたと思います。

部会長 何か御意見がありましたら。

委員 多分、私に期待されているのは会計の面からの動きといたしますが、考え方、見方の御紹介ということがあろうかと思うのですけれども、それはそれとして、次回また御報告させていただければと思います。会計士の方も、先ほどお話が出たような、SPC法の場面ですと、鑑定評価といたしますか価格調査のところに、行う立場にあるというところがあって、実際に過去には日本会計士協会の方でも、どのような価格調査の手続をすべきかとか、報告書みたいなものを作成している経緯はあるのですけれども、不動産の部分については不動産鑑定士という、また違う資格の制度がございますので、いわゆる業際問題という非常にあれなのですけれども、責任の問題も絡みますけれども、その辺の話はもし

かするとアンタッチャブルな領域なのかもしれないのですが、実務的にはかなり際どい部分がないことはないという面も考慮した方がいいのかなという気もいたします。その際における鑑定とか評価というのが、会計士の世界から見ると、できるだけ責任を限定しよう、できるだけ絶対的なことは言わないようにしようという嫌いから比べますと、鑑定評価の方はピンポイントで、しかも、鑑定ということで出されますので、我々から見て非常に大胆なというか、ちょっとできないようなところがあって、その辺のニュアンスをもしかすると考慮に入れた方がいいのかもしれないなということを感じました。

部会長 では次回はお願いいたします。

委員 この部会で何をやるのかをある程度限定しないと。というのは、この10年間でかなり時代が変わって、証券化の流れもありますし、外資の動き等もあります。実際に実務をやっていると困ることが結構たくさん出てきているのですね。例えば英文でつくってくれと言われたときに、英文でつくったものは現在の日本で鑑定評価書として認められるのかどうか。それから、証券化ということで、鑑定の世界と実際の証券化の動きの世界では、スピードの感覚などが随分遠い、離れている。実務をやっていると、そういう意識もあって、それは恐らくピンポイントで出せるのかとか、そういういろいろなことと絡んでいるところがありまして、これを言い始めると、1年たっても恐らく終わらないような議論になってしまうと思うのですね。ですから、ある程度最初の段階で、これとこれを決めるのだということを決めておかないと、終わらないような感じがします。

部会長 そういったことから、論点を今のところ五つに絞って検討しようということで、もしかしたら、委員の提案された責任についてということでの論点を基本的に検討していく方針でいきたいと思っております。

委員 先ほどお話があった、鑑定士は我々から遠いところにいるという話は結構深刻な問題かなと思ったのですが、この前、たまたまアメリカの収益法分析の専門家と話す機会がありまして、鑑定評価で実際の市場でやらないような、要するに市場をシミュレートするのだから、実際にやらないようなことを鑑定評価の手法でやってもだめと言われました。確かに実際の市場をシミュレートして評価ということになるわけですから、遠いところにいたのでは非常にまずいなという感じがします。

それから、市場についても、先ほど言われた話に絡むのですが、市場といっても、我々が住宅を買う場合の市場と証券化の市場とはまた違う。とすれば、市場分析でどのような参加者というか、どのような市場人が動くかということが前提となって、市場をシミュレ

ートするという問題が起こってくるのかなという感じがいたしました。

そういうことで、手法的に実際にあり得ないことを逆に精緻にやっても、これはどうも鑑定評価の手法としては離れてくるのかなという感じがしております。

部会長 先生方からひととおり御意見をいただいております。それぞれ、委員の先生方も、現在の評価基準の中で検討しなければいけない課題なり問題点があるということの御認識は共通に持っておられると思います。これをどのようにして検討していくかということとは、今後の進め方にもよるとは思いますが、特にほかに御意見なり、今後の御希望なり特別になれば、以上で議論を終わらせていただきたいと思います。よろしゅうございますか。

それでは、次回は先ほど御了解をいただきました内容で進めさせていただきたいと考えておりますが、次回、この部会で中心的に議論すべき事項ということで、資料6というのがございました。これについて整理をさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願い申し上げます。

8. 閉 会

部会長 以上をもちまして、本日の議事は終了いたしました。本日は活発な御審議をいただきましてまことにありがとうございます。

午前11時23分 閉会