

第7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11月7日(水)

場 所 国土交通省土地・水資源局会議室

午前10時00分 開会

1. 開 会

部会長 ただいまから第7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。

まず、議事に入ります前に事務局より説明があるそうですので、お願いいたします。

事務局 委員の先生方におかれましては、お忙しい中をお集まりいただきましてありがとうございます。

本日でございますけれども、五つの論点がございましたが、その最後の論点でございます「複合不動産としての収益性をより精緻に把握する等のための経済的・法的・物理的な物件精査(デューデリジェンス)の導入について」、御審議いただきたいというふうに思っております。

なお、この論点につきましても審議の機会が本日しかないという状況でございます。御活発に御議論いただきまして、可能な範囲で意見集約をしていただければと考えておりますので、よろしくお願い申し上げます。

部会長 どうもありがとうございました。

2. 議 事

- (1) 複合不動産としての収益性をより精緻に把握する等のための経済的・法的・物理的な物件精査(デューデリジェンス)の導入について

部会長 それでは議事に移りたいと思います。

本日の議題は、ただいま事務局より説明のありましたとおり、「経済的・法的・物理的な物件精査」、いわゆるデューデリジェンスでございますけれども、これについて御審議をいただくことになっておりまして、可能な範囲で、改正の方向性に関する意見集約を図りたいと考えております。

それでは、事務局の方から一括して説明をお願いいたします。

事務局 では、資料を説明させていただきます。初めに、お手元の資料のうち「検討の

論点」と書かれました資料に基づきまして、一連の論点について御説明をさせていただきます。

まず、経済的・法的・物理的な物件精査作業でございますが、現状認識といたしまして、従前から鑑定評価の手順の一部として行われてきたものでございますけれども、本来、鑑定評価として行うべき範囲等が、必ずしも基準上明確に位置づけられていなかったといったような現状があるかと思えます。

ここで、参考資料1「物件精査についてのフロー図」をご覧いただきたいところでございますが、物件精査の位置づけを示したものでございます。「鑑定評価依頼の受付」から「基本的事項の確定」、さらに「処理計画の策定」と進んでくるわけでございますけれども、次のステップになりますと「対象不動産の確認」及び「資料の収集及び整理」、さらには「資料の検討及び価格形成要因の分析」という、こういったステップで物件精査というのが入ってくるのではないかとございまして。独立した項目として位置づけられるという性格ではなくて、これらにビルトインされるような形で、物理的・法的・経済的な精査作業というものが発生するのではないかとといったような前提を置いております。

こういった物件精査というものは従前も不動産鑑定士によりまして行われてきたところでございますけれども、昨今の鑑定評価ニーズの多様化によりまして「調査すべき範囲（見るべき範囲）」の広がりがございますとか、あるいは、専門的な観点から他分野の専門家の意見を聞かなければならないようなケースが出てくるであろうといったような観点から、今回の論点を組み立てております。

論点ペーパーに戻っていただきまして、二つ目の でございますが、今少し申し上げましたけれども、一方で、不動産の証券化の進展ですとか不動産市場への外資の参入等に伴いまして昨今の評価ニーズが非常に高度化・多様化している、こういったことに対応いたしまして、対象不動産をより精緻に確認し、分析すること、これを「物件精査」とここでは称しておりますけれども、こうしたことが求められるケースがあらわれてきているということ。さらには、精査の内容によっては他分野の専門家の活用、後ほど御説明いたしますけれども、例えばエンジニアリング的なものでございますとか、あるいは環境の分野といったようなこと、これらについては他分野の専門家の活用も必要となるケースがあるのではないかとといったようなところでございます。

さらに、 印のところですが、不良債権担保不動産の評価ですとか流動化法・投信法に基づく評価の実務指針においては、物件精査を行うことが評価の前提とされているところ

でございます。

さらに、「現状認識」の三つ目ですが、鑑定評価の依頼内容による制約等により物件精査が尽くせない場合、または、物件精査を尽くした場合でもなお十分に解明できない事項が残る場合も当然出てくるであろうという認識でございます。

こうした現状を踏まえましての「改正の方向性」でございますけれども、不動産鑑定評価における物件精査につきましてのまず一つ目、現行基準に位置づけのあるものに追加する調査項目があるのではないかとということ、さらに といたしまして、他の分野の専門家による調査資料を活用する調査項目があるのではないかと、こういったことから、これらを整理いたしまして、基準上明確化してはどうかということをご提案申し上げるところでございます。

ここで、具体的なイメージを描いていただくために参考資料2をごらんいただきたいと存じます。参考資料2でございますが、こちらにおきましては、不動産鑑定評価におきます各評価のプロセスに応じました物件精査、すなわち、この調査の項目ですとか内容、方法のイメージを書いたものでございます。それぞれ「鑑定評価のプロセス」に記載がございます「対象不動産の確認の段階」ですとか、次のステップでございます「資料の収集及び整理の段階」、あるいは「資料の検討及び価格形成要因の分析の段階」で、それぞれにどのような調査が現行の基準で位置づけられているか、さらに、どのような項目を今回追加すべきであるかということについて取りまとめたものでございます。

まず「対象不動産の確認の段階」の例でございますが、これは精査の場面といたしましては、対象不動産の物的確認と権利の態様の確認というのがございます。これにつきまして現行の基準にて位置づけられている項目については、この明朝体のところでございますけれども、土地・建物につきまして、それぞれ、例えば土地であれば所在、地番、数量等を確認する、建物であれば所在、地番、数量、家屋番号、建物の構造、用途等を調査確認することと現行基準に記載がされているというところでございます。これに加えまして、昨今の鑑定評価ニーズの高度化・多様化等に伴いまして、例えば土壤汚染の可能性があるということすとか、あるいは地下埋設物とか埋蔵文化財が存在する可能性、またはアスベスト等有害物質が建物に関して使用されている可能性、こうした項目もその後の評価プロセスにおいて重要な影響を与え得る事項でございますので、当然、今後調べていくべきではないかということで、こうした項目を追加して位置づけてはどうかというところでございます。

それから次のステップでございますが、「資料の収集及び整理等の段階」におきます「一般的要因」のところでございます。それぞれ自然的要因、社会的要因、経済的要因、行政的要因につきまして、これらの細項目について調査を行うということが現行の基準でも位置づけられているところでございますが、経済的要因に関連いたしまして、前回の「市場分析に関する論点」でも御議論をいただきましたけれども、「不動産市場の状態」といったようなことも調査項目として付加していくべきではないか、そして結論をいただきまして、ここで取り上げたというところでございます。「一般的要因」でございますので、調査の内容としては、不動産市場にかかわるマクロ的な需給動向と、こうしたものを新しく調べていくべきではないかというところでございます。

それから2ページ目でございますが、「精査の場面」で「地域要因」の場面がございます。これにつきましても、印のところでございますけれども「不動産市場の状態」ということで、ここは地域レベルでございますので、さきの議論でもございましたが、「同一需給圏における類似不動産の需給の動向」こうしたものを新たに加えていくべきではないかという観点でございます。

それから「個別的要因」のところでございますけれども、「個別的要因」は、「土地に関する個別的要因」と「建物に関する個別的要因」、さらには「建物及びその敷地に関する個別的要因」と三つに分かれているところでございます。初めに「土地に関する個別的要因」につきましては、現状でも地勢、地質、地盤等、以下細項目が記載されているところでございますけれども、これに加えまして、特に環境関係ですか、地下にどのようなものがあるのかといったような項目につきましては、さきの「土壤汚染の可能性がある場合」ですとか「地下埋設物等が存する可能性がある場合」については、個々の個別的要因につきまして、そういった項目がどういった状態にあるのかと、さらには、価格に影響を与える度合いというのはどのようなものであるかといったようなことを把握していく必要があるのではないかという観点でございます。さらに、その下でございますけれども、隣地境界ですとか越境物に関する紛争、あるいは占有者の存在等による不動産に関する権利関係の錯綜の有無とその状況といったようなものもここで付加していくべきではないかと、こうした観点でございます。

それから3ページ目でございますけれども、「建物に関する個別的要因」という項目がございます。こちらにつきましては、現状でも面積、高さ、構造、材質等といった、この明朝体のところは基準にて位置づけがあるところでございますけれども、例えば二つ目の欄

の「設計、設備等の良否」の括弧書きの中でございますが、OA対応の状況ですとか、床荷重、階高、空調の様子、あるいは昇降機等といったような状況につきましては、例えばオフィスビルの評価等においては重要な要素となり得るところでございますので、従前の評価でも当然見てきたことではございますけれども、改めて、基準にてこの明確化をしていってはどうかといったような観点でございます。

さらに、「建物に関する個別的要因」に関連しまして、建築年次ですとか増改築年次、あるいは建物及び設備の修繕の見通し、これは主には収益還元法の適用において重要とされるという観点から付加すべきではないかと、さらにその中には、中長期的な修繕計画も含まれる場合等があるという整理でございます。それから次の欄ですが、市場性に照らした建物及び設備の経済的・機能的劣化の状況といったようなところで、こういったタイミングで更新投資を行うかといったようなところが関連してくるところでございます。さらに、耐震性に係る調査ですとか、アスベスト等の有害物質が使用されている場合、その状態ということ、さらに、建物に関する権利関係の錯綜の状況と、こうした項目も現行の基準に明確化していくべきではないかとこのところでございます。

さらに、一番下の「建物及びその敷地に関する個別的要因」ですが、これは複合不動産としての個別的要因という概念でございます。これについては、現行の基準におきましては「敷地内における建物配置等敷地と建物との適応の状態」と、こうした記載があるのみでございますけれども、昨今の収益性を重視した取引の拡大等に伴いまして、対象不動産の収支状況といったようなことですとか、あるいは、さきの市場分析における議論を踏まえました対象不動産の市場における状態、なかんずく、このプロセスでは競合不動産との優劣及び競争力の状況等を把握していく必要があると、こうした印のところを新しく基準に、何らかの形でこの明確化をしていくべきではないかという御提案が一つでございます。

さらに「検討の論点」に戻っていただきまして、今申し上げたものが「新たに現行基準に位置づけのあるものに追加する調査項目」のイメージというところでございますが、

は「他の分野の専門家による調査資料を活用する場合」と、こうした場合がどういうものであるかというところの整理でございます。一つのイメージといたしまして、同じ「検討の論点」資料の3ページ目に調査の流れを示したものがございます。フローチャート形式で示したものがございまして、こういった場合に、この他分野の専門家によるさらなる調査が必要になるかという流れでございますけれども、まず、不動産鑑定士による通常の

調査の範囲で価格形成への影響が存することが明らかでありますけれども、その具体的な内容が不明な項目が存在した場合、この場合にどうするかというところでございます。一つの流れといたしましては、上の流れでございますが、当該事実が存在しないことを前提とする、または、当該事実に係る度合いについて、例えば標準的なケースなど一定の水準を仮定して評価を行う、そういった条件を付加して評価できる場合があるというところでございます。不動産鑑定士の委員の方々には既に御案内のことと存じますが、付加条件をつける際に三つの要件があるということが位置づけられているところでございます。点線の四角囲いの中でその要件を示したものでございますけれども、一つが「実現性」の観点で、この具体例としましては、例えば地盤条件等について、当該地だけが過去、沼地であった等によりまして地耐力がどの程度あるのかわからないといったようなケースの場合、周辺に条件を付加する参考となる事例がない場合、すなわち、対象不動産だけが非常に地盤条件が悪いといったようなことが類推される場合には、条件をつけるということの実現性が担保できないので、条件自体が付加できないのではいかと、それが「実現性」の観点でございます。さらには、「合法性がある」という要件が必要であるという現行の位置づけでございます。さらに、運用に当たっての実務上留意すべき事項に関する通達に係るものでもございますけれども、不特定多数の者の利益に影響を及ぼさないようなことが必要であるといったような記載がございます。これは、不動産の証券化に関する評価など不特定多数の第三者（投資家等）に影響を及ぼし得るような場合には、価格に影響を与えるような条件の付加というものはできないと、そういう整理をいたしております。

さらに、条件をつけて評価ができる場合以外のものでもございますけれども、下の流れになります。条件を付加することが認められず、より精緻な調査を行うことが必要な場合があるであろうというところでございますが、これにつきましては、「不動産鑑定士がみずから再精査をする場合」と、それから「他分野の専門家を活用する場合」の二つの場合に分けられるであろうと。それにはどういったケースが該当するかということのメルクマールでございますが、この印のところですけれども、不動産鑑定士がみずから再精査をする場合には、不動産鑑定士の調査能力の範囲内で、かつ、価格形成における重要な事項に該当する以外の内容が不明であった場合が該当するのではないかと仮説でございます。こうした場合には、みずから再精査を行いまして、リスクとして把握した上で評価に適切に反映していく、こうしたプロセスを踏むことが必要であろうということでございます。それから下の、他分野の専門家を活用する場合ですが、このケースとしまして、不動産鑑

定士の調査能力の範囲外にある場合と、先ほど御説明した土壤汚染とか建物に関する技術的な項目といったようなケースが該当しますけれども、そうした範囲外の場合、または、価格形成における重要な事項に該当する内容が不明である場合、すなわち、これはリスクとして、この反映をするにも非常にこのリスクの幅が大きいといったような場合が該当するかと存じますが、こうした場合には他分野の専門家を活用し、具体的内容を把握した上で評価に反映していくことが必要ではないかといったような流れを整理してございます。

この「他分野の専門家を活用する調査」のイメージを具体的に示したものが、参考資料3でございます。これは、先ほど御説明いたしました参考資料2の細かいリストから「他分野の専門家による調査」が必要となるケースをピックアップしたものでございますけれども、例えば、地勢、地質、地盤等についての想定されるケースですが、当該地が過去に沼地であったことが判明したが、地耐力による利用制限の程度が不明な場合で、周辺に類似事例がないといったような場合に条件の設定がそもそも不可能である場合等が該当するのではないかとということで、このケースにつきましては、専門家による土質の種類、地耐力の測定等が行われる必要があるのではないかとこのところでございます。想定される専門家の例としてはエンジニアリング業者等が該当するのではないかと、そういった整理でございます。

それから、異なるタイプの例といたしまして、例えば「土壤汚染がある場合、その状態」というところがございますけれども、土壤汚染については汚染物質や汚染の程度が不明な場合が多いですけれども、その状態により浄化・被覆等の費用が発生するなど価格形成に大きな影響を及ぼすものであるということから、本来は詳細な調査を必要とするということでございますが、しかしながら、調査内容は不動産鑑定士の調査能力をそもそも超えるものであるということから、エンジニアリング業者等による汚染物質の特定ですとか、あるいは除去・浄化コストの算定等も必要に応じ行う必要があるといったような整理でございます。

同様に、「不動産鑑定士の調査能力を超える」というものが、地下埋設物等が存する場合、その状態を把握するということ、さらに、アスベスト等の有害物質が使用されている場合、その状態を把握して、例えば回収に係るコストを把握する場合等が該当するのではないかとこのところでございます。

それから、一番下の「市場性に照らした建物及び設備の経済的・機能的劣化の状況」でございます。これは不動産鑑定士の調査の範囲でも行えるものがございますけれども、「想

定されるケース」を見ますと、建物及び設備の機能面から見た市場性については、競合・代替関係にある不動産との比較におきまして相対的に把握できるものでありますけれども、例えばオフィスビル等における評価においては、価格形成への影響が大きいため、当該項目の詳細が不明な場合で、かつ、評価の条件を付すことができない場合には詳細な調査が必要となるであろうと。その場合、不動産鑑定士による調査能力の範囲外の事項がこれに関連して存在する場合、または価格形成における重要な事項に該当する内容がこうした機能、設備に関して不明である場合等においては、専門家による詳細な調査が必要となってくると、こうしたケースでございます。想定される専門家の例としては、建築士、エンジニアリング業者等で、建物仕様・設備に係る詳細な仕様ですとか内容等について調査を行うといったようなケースが想定されるというところです。

それから2ページ目でございますが、「設備、設計の良否」といったようなところで、括弧書きの中で、OA対応、床荷重、階高、空調、昇降機等がございますけれども、これも同様でございますして、不動産鑑定士が通常の調査で行える範囲はもちろんございますけれども、その調査能力を超えるものが存在する場合、あるいは、これに関連して価格形成に重要な影響を与える事項が存在する場合、すなわち、その事項が不明な場合等については、建築士ですとかエンジニアリング業者等の詳細な調査が必要となる場合があるというところでございます。

それから、下の二つでございます。「建物及び設備の修繕の見通し」、なかんずく、中長期的な修繕計画の策定に関することでございますが、これは収益還元法、特にDCF法の適用を受ける費用項目の見積りに大きな影響を与えるということから、鑑定士でも行える範囲もございますけれども、鑑定士の調査能力の範囲外の事項が存する場合、または、価格形成における重要な事項に該当する内容がこの修繕計画の策定に当たって不明な場合には、専門家による詳細な調査が必要となってこようというところでございます。

それに類似する例としまして「対象不動産の収支状況」というところでございますが、これも通常の不動産鑑定士の調査の範囲内で把握できる部分というのは当然ございますけれども、その調査能力の範囲を超える場合ですとか、特に、不動産経営に関する財務状況等については分析能力を超えるといったようなケースもあろうかと思いますので、そういったものが価格形成における重要な事項に該当するような場合には専門家による詳細な調査が必要となるであろうということで、ここでは、監査法人ですとか会計士等による財務諸表の分析等、この必要となるケースがあるといったような整理でございます。

以上が、少し長くなりましたが、先ほどの「検討の論点」資料の一つ目の に関する御説明でございます。

ここで、相前後して恐縮ですが、「検討の論点」資料の2ページ目をごらんいただきたいと存じます。2ページ目につきましては、主に鑑定評価の対外的な説明責任の観点から評価書上の記載内容にかかわるものを整理したものでございます。2ページ目の上の ですが、「不動産鑑定士の責任の範囲を明確化する観点から、上記の調査内容の範囲を鑑定評価報告書に明記すべきではないか」という観点でございます。例といたしまして、アカウントビリティ及び不動産鑑定士の責任の範囲を明確化する観点から、鑑定評価の主体となった者、すなわち不動産鑑定士がみずから行った調査の内容の範囲を明確にするということとあわせまして、他の分野の専門家による調査資料を活用した場合においても当該専門家が調査した内容の範囲を明確にすべきと、こうしたことを基準に明記してはどうかという観点でございます。それから、他分野の専門家を活用して得た報告書等の資料等については、必要に応じて添付資料として鑑定評価報告書に付するといったようなことを基準に明記してはどうかという観点でございます。

さらに、次の でございますが、「対象不動産に係る調査上の不明事項がある場合には、その評価上の取り扱いを鑑定評価報告書に明記すべきではないか」という論点でございます。この具体的な例といたしまして、物件精査作業において不明事項が残る場合が当然でございますけれども、このような場合には、アカウントビリティ及び不動産鑑定士の責任の範囲の明確化の観点からも、不明事項をどのように扱い、判断したのかと、さらには鑑定評価にどのように反映させたかを鑑定評価報告書において明確にすべき旨を基準に明記してはどうかという観点でございます。これは、さきに御説明いたしましたけれども、不明事項があった場合に、合理的と認められる条件を付加してこの評価を行ったケースと、それから、リスクとして把握して評価に反映したケース、さらには、専門家等を使いまして徹底的に調査を行ったケース、そうしたケースが想定されますけれども、そうしたものをこの報告書に明記すべきという観点でございます。それから、一番下の・印のところですが、条件を付加して評価を行う場合がございますけれども、そのような場合には、付加する条件の内容を当然のことながら明記すると同時に、当該条件が、さきに御説明しました実現性、合法性及び不特定多数の者の利益を害するおそれがないといったような条件を満たすということを明確にすべき旨を基準に明記することとしてはどうかということでございます。

以上が、本日の論点についての説明でございます。

部会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明に関しまして御質問あるいは御意見などございましたら、お伺いしたいと思います。いかがですか。

委員 気がついた点ということで、二つほど述べさせていただければと思います。同じことが書いてあるので、どれでもよろしいのですけれども、最初の「検討の論点」の、この縦書きの3枚目に、フローチャートとしまして、どのような場合に第三者といいますか専門家を利用することができるかという入り口のところで、「価格形成への影響が存することは明らかであるが、その具体的内容が不明な項目が存在」ということで、「不明」ということだけを示しているのですが、先ほどの参考資料3とかを拝見しますと、不明のものももちろんあるのですけれども、不動産鑑定士の方々だけでは何か確認することが困難だというものについて、他の専門家の結果を利用して確認にかえましょうということが含まれているのかなあというふうに思いましたので、不明なときのみならず、そういう具体的内容を確認することが困難な場合に他の専門家を活用するという方がより適切ではないかというふうに感じました。

あともう1点は、その前のページに「不動産鑑定士の責任の範囲を明確化」ということで、その縦書きの資料の2ページ目の・印の二つ目ですけれども、「他の専門家を活用して得た調査報告書等の資料は、必要に応じて鑑定評価報告書の附属資料として添付する旨を基準に明記する」というのがございます。これが、対象となる専門家の幾つか例があって、ほかの分野のところは定かではないのですけれども、参考資料3などでも最後に「会計士」という、まあ、これは「会計士等」なので、ほかもあるかもしれませんけれども、具体的にその収支の計算について分析結果を会計士等が行った場合に、それを参照するとされています。そのようなレポートを恐らく鑑定評価書の中に添付するということをイメージされているかと思うのですが、通常、その会計士の業務の中で、過去の収支計算をチェックするという場合には、まあちょっと日本では余りはっきりとしていないのですけれども、いわゆるアグリード・アポン・プロシージャーと言って、その合意された手続について確認するというような位置づけで、一定の手続を事前にその関係当事者で限定して、それについてのみやると言われています。ですから、過去何年さかのぼるかとか、テナントでもどの程度のテナント、全件なのか、ある程度サンプリングするかとか、何を見るのかと、契約書だけを見るのか、ある程度、毎月々の請求書をどこまで見るのかとか、それを事前に

決めて、その限られた、合意された手続のみ確認するというふうな作業を行うことが普通なのですが、これは、その当事者の中に不動産鑑定士の方の名前が入るといいますか、当事者の中に入らないと、通常、その第三者はそれに依拠することはできないし、見ることもできないというような限定の制約をつけますので、この鑑定報告書の中に附属資料として添付することは極めて難しいのではないかなというふうに思います。もしかすると、他の専門家の方の中でもそういうコンフィデンシャリティとかスコープのリミテーションとかがあるかもしれませんので、まあ、それは「必要に応じて」というところに入るのかもしれませんが、勘案していただければなというふうに思いました。

部会長 事務局、先ほどの「不明事項の調査の流れ」の「具体的内容が不明な項目」だけではなくて、その「確認することが困難な場合」もここに含まれているのかどうかということについて、まずいかがですか。

事務局 「調査の流れ」のフローチャートでございますけれども、初めの四角の中は、不動産鑑定士の通常の調査の範囲で「不明である」という結果が生じた場合でございます、当然、通常の調査を行った結果、確認できなかったということも含まれるという整理でございます。

部会長 それから、2番目の質問の、合意された手続についてのみ確認するのだけでも、それを添付書類として鑑定評価報告書に載せるのが難しいこともあるので、それについては配慮していただきたいという、そういう御意見ですね。

委員 これが「必要に応じて」というところで考慮されていけばよろしいのかもしれませんが、そういうちょっと事情もありますので、これを添付するということがある程度前提になってくると実際上はいろいろと難しい面が出てくるのではないかなというふうに思いました。

部会長 添付するのが困難な資料もあるという理解で進むということですね。

委員 現実には今、証券化関係の鑑定をとる場合は、デューデリジェンス、エンジニアリングレポートを鑑定士の方にお渡ししていますが、そういったものを鑑定士の方がどう扱われるかというのが今回のこの取り決めになっているというような気がしますが、そういう意味では明確になって、よろしいのではないかと思います。ただ、先ほど先生もおっしゃっていますエンジニアリングレポートの方でも、それがどういうふうに将来開示されてくるのだろうというのが同じような問題になっていまして、今は依頼者のみに開示ということになっているのですが、ほかの方にまで開示となると、またその頼み方も

違ってまいりますので、その辺はエンジニアリングレポートでも、きっと、そういう開示といえますか、同じような問題はあると思います。

部会長 では先生、御意見をどうぞ。

委員 物件精査の調査項目をこういった形で追加するというのは非常によろしいのではないかと思います。ふだん評価をやっていて非常に気になっている点がすべて網羅されているということで、よろしいのじゃないかと思うんですけれども、実際に、例えばその地盤がいいとか悪いとか、埋蔵文化財があるとかないとか、あるいは土壤汚染の問題ですね、この辺を価格に反映するというのは非常に難しいなあというのが実感でございます。ですから、その辺は、評価書上は、そういう事実があるというようなことを明記すればいいのかなあというふうに思います。その土壤汚染についても地盤等の強い・弱いについても、実際には掘ってみなければわからないとか、そういったことが現実だと思いますし、実際の売買においても、そういったものは恐らく契約書の中で実際にこういう状況であったらだれがどう負担するとか、そういったことで解決するというのが現実だと思いますので、こういう調査項目をふやすということはいいと思いますけれども、それを評価上反映するのはなかなか難しいのではないかなあと、そんなふうに思います。

部会長 いかがですか。

委員 基本的には、従来、鑑定士としては全知全能形で、知らない・わからないは許されないという世界で、現実には即して、非常に最近、責任の追及ということが問題になってきていますので、そういう意味で、こういうものを基準に盛り込むということは結構だと思います。ただ、実際にその調査を依頼するとしても、結構大がかりとか大規模な調査みたいな問題もあるので、その辺が現実的に、例えばフェーズ1ぐらいの段階で十分ではなかったというようなときに、第一義的にはやはり鑑定士の責任というのは免れないのかなあというような心配は一部あります。

部会長 鑑定士というのは、例えばフェーズ1とフェーズ2の、まあフェーズ3というのはとても無理でしょうから……。先生のところでは鑑定士さんは、フェーズ1ぐらいの調査は当然するでしょうけれども、フェーズ2ぐらいまではなさっているのですか。

委員 基本的にはフェーズ1で、ある程度……。エンジニアリングをやっておられる方も、結局それでは必ずしも責任が果たせないという問題は結構あるようですね、現に。

事務局 「フェーズ1」とか「フェーズ2」という言葉が、もしかすると皆さん共有できないかもしれませんので、ちょっと御解説を加えていただけたらと思います。

部会長 では、先生の方から。

委員 要するに、簡易に調べるかどうかという話で、最終的に精査という段階になるとフェーズ3ぐらいの感じになるのですけれども、第一段階の調査ということだと思いますけれども。

部会長 フェーズ1の段階で例えば土地の地歴を調べるとかその周辺の聞き込みをするとかいうことで、例えば土壤汚染で話をしますと、その辺に土壤汚染があるかどうかという調査をするのがフェーズ1ですね。それから、フェーズ2は除いて、フェーズ3の調査に行きますと、それを除去するのに具体的にどれだけの費用がかかるか、日数と技術的な問題、そういった時間とお金がどれくらいかかるかというのがフェーズ3の調査ですね。フェーズ2というのは、それを除去する方法は具体的にどういったものがあるかというふうなものを調査する程度であろうと思います。

ですから、この鑑定士が調査できる内容というのはどれくらいなのでしょうね、フェーズ1ぐらいのレベルなののでしょうか。具体的な方法まではちょっと考えられないでしょうし、もちろん、あと費用なんていうのも全然だめでしょうから、フェーズ1ぐらいの段階と理解すればよろしいのでしょうか、事務局。

事務局 そのように認識しております。

委員 それで、最終的には、その「フェーズ1」でという段階であると、こういうようなものを添付するわけですね。実際の例えば土壤汚染の鑑定評価をする場合だと、フェーズ3ぐらいまで行って、それで除去費用がどのくらいかかるか、で、そのほかに除去した後も、いわゆるスティグマと言うのが市場性が落ちるとか、そういう問題がありますね。ですから、第一段階としては、それを除去するにどのくらいの費用がかかるかというのがわからないと現実の評価は、まあ今の一つの仕組みかもしれませんが、具体の評価はできない、こういう段階になっているわけですね。ですから、そうすると、鑑定の手間よりも、そっちのエンジニアリングレポートというのか調査の方が、すごく……調査の規模も大きい、したがって金額も高いと、こういうストーリーにはなると思うんですけれども。

部会長 でも、それは依頼者との関係もあるかもしれませんがね、フェーズ3の調査までは要らないと。

委員 ただ、一応それでやって、フェーズ1だからこの程度の責任だよというふうに、何か免れるのかどうか、よくわからないところがあるんですがね、その辺はどうなんでし

ようか。

部会長 ただ、それは、「フェーズ1の調査までしかしない」という例えば付加条件といったところで処理できないでしょうかね。

委員 それで先ほどの「実現性、合法性、利害関係人の利益を害する」というふうなことに該当しなければいいと思うんですけど。

部会長 何か私が気になりますのは、この「不動産鑑定士による通常の調査の範囲で」というのが、これがフェーズ1ぐらいの調査という理解でいいのかなということなのですが、それについて「それでいい」という御意見であれば、ここで意見の一致を見たいと思うんですけども。

委員 部会長、「フェーズ0.5」というのはありませんでしたか。たしか、この地歴を調べまして、「可能性がある・なし」の指摘というのは「0.5」というのがあったような気がするんですね。不動産鑑定士は、土壤汚染が「ある」と「なし」というところまで見極めることすら困難な場合があります。私の見解を言うならば、投信法などを見ておきますと「適格機関投資家」というのが出てきまして、こういう場合は、有価証券届出書とかの扱いがちょっと違うようですね、公募に対する扱いが。そうしますと、例えば三井不動産さんとか東急不動産さんのような、そういうようなところに対しましては、鑑定士は、その可能性を指摘する鑑定評価書を出ただけでよろしいと、そのかわり、そこに、そのことについては依頼者が別途調査をすべきであるとか、あるいはするとか、そういう合意のもとに出したのだということを指摘すればよろしいのじゃないかなと。したがって、基準の中にも、まあ適格機関投資家ではないけれども、依頼者の特性とか属性とかいうものに応じた依頼条件があるということ盛り込むことも一つの方法かなという意見です。

部会長 この部会では、余り細かいことを決めるのではなくて、方向性ということで示していけばいいのですけれども、ちょっと気になったものですからお伺いだけでございます。

御意見をお願いします。

委員 このテーマは、まず一つは、ここに書いてありますように「鑑定士の責任の範囲を明確化する」というのと、それから「現在の鑑定評価書の内容をより高度にする」という二つの目的が今回のテーマであろうというふうに私は認識しまして、これは大変結構なことだというふうに思います。ですから、方向性としては、これは正しい方向にあると思います。

ただ、今までの御説明で、実際に運営をしていく段階でかなり迷いが出てくる内容でもあるなあというふうに思いました。今、先生からもお話がありましたけれども、まず依頼者との関係ですね。例えば、土壤汚染があるかどうか分からない場合に、どこまでやるのか。依頼者からしてみれば、通常は、土壤汚染がないことを前提に鑑定士に評価をしてもらって、その後の土壤汚染の調査だとか、土壤汚染がはっきりした場合の浄化費用などは別途計算しますよというような話がよくあるわけで、ここだけ見ますと、その依頼者の依頼内容がどういうものである場合にはこうよというのが、ちょっともう一つ明確になっていないような気がします。それから条件との関係ですね。今、部会長がおっしゃったように、依頼内容がそういうことであれば、条件として、例えば「依頼者の依頼により、土壤汚染の影響はないものとして」というような条件をつけてもいいのかどうかとか、まあ、いいとは思っているのですけれども、その辺がまず明確ではないなということです。

それから、いつも僕は言葉のことでいろいろ言うのですけれども、「不明な項目」という書き方が、その「不明」というのは「全然わからない」というふうに読み取れちゃうんですけれども、やっぱりここは、そうではなくて、鑑定士の通常の範囲内では - ここに書いてあますよね - 明らかにすることができないことであろうということで、単純に「不明」と書いてしまったらちょっと後で迷うなあというふうに思いました。

それから、「他の専門家を活用して得た調査報告書の資料を添付する」というところについても、守秘義務との関係が出てきますから、そのところを具体的な運用の段階ではどうするのかというのを確認する必要があるだろうなというふうに思っております。

それからもう一つ、今、我々のところでも議論になっているのは、今、先生がおっしゃったように、きちっとした評価をするためには、例えば土壤汚染の可能性があるかどうか分からない土地については、その土壤汚染の調査をして、除去費用、浄化費用の算定までした上でないと本当はきちっとしたところが出ないのですけれども、その受付の段階で私どもが思っているのは、不動産鑑定士としては、この鑑定評価をするためにはそういうことをしなくちゃいけませんよということを依頼者に対して明示する、それから、明示した上で依頼者の依頼内容を確認すると、そういう二段階のところをきちっとやっておかないと責任を免れないなというふうに思っていますね、ちょっとこれに関係すると、そういうところまで今度の基準の改訂の中の説明内容としては入れておいた方がいいのじゃないかなあというふうに思っています。以上です。

部会長 はい、わかりました。

どうぞ。

委員 最初は全体でいいわけですね。そうしますと、余計なことかもしれませんが、まず「対象不動産の確認の段階」というところに、「土壤汚染がある可能性」「地下埋設物・埋蔵文化財が存在する可能性」「アスベスト等有害物質が使用されている可能性」と参考資料2にございますね。これは私は、確認かなあという気がしているわけです。これは「個別的要因」の要因調査の方に入っているから、ここにあえて揭示する必要があるのかなあ。ただし、非常に大事なことでありますから、留意事項とか解説では「確認の段階でこういう点も十分調べなさい」ということを指摘する必要はあるのではないかという気がしているわけです。

それから、専門家の活用なのですけれども、これは基準でございますので、その専門家に頼んだ調査結果を活用して鑑定評価書を作成するという、こういうこれはスタンスになっておりますね。そうしますと、責任問題は、これはきょうの議論のらち外でございますから、あえて触れるつもりはないのですけれども、その専門家の選任とか、そういうものについての責任も負いますし、そのデータについて活用した鑑定評価にまで及んでくるわけですね。それがいいか悪いかという問題もありまして、先ほど適格機関投資家のような存在ということを申し上げましたのは、三井不動産なら三井不動産は独自にそれを調べる能力がありますから、そこまではいいよと、鑑定士さんは鑑定士さんで、この点は考慮外としてくださいと、こういうような合意の上にそれを鑑定書に明示して出すという。そうしますと別途の調査ということになりますし、エンジニアリングレポートと鑑定評価書の二本立てになる、この場合は、それぞれがそれぞれ責任を負うことになるのではないかと思いますので。この場合は基準の検討会でございますから、調査報告を不動産鑑定士の下位に置きまして、不動産鑑定士はそれを検討した上で鑑定評価書を出すということになっているのだと思いますけれども、その同一レベルでやるという、そういうようなやり方もあるわけでありまして、その場合はどういうケースであるかと、あるいは適格機関投資家とか、それだけの能力がある依頼者であるというような場合もあると思いますので、そういう点は基準のらち外ということで入れていないのかもしれませんが、意見として申し上げておきたいというふうに考えております。

それから、ここに「財務状況」とありますね。この財務状況というのはどういうことを想定されているのか、ちょっとお伺いしたいのですが。

事務局 参考資料3をごらんいただきたいのですが、財務状況を見る場合が想定される

ケースとして、参考資料3の2枚目の一番下ですけれども、「不動産経営に係る財務状況について、この収益還元法の適用における収支見通しが大きな影響を与えるケース」ということで、財務状況を把握しなければこの収支見通しがつかないような……。

委員 財務状況というのは、今までの収支を分析するとか、そういうことですね。

事務局 はい。

委員 単独の不動産について分析するということですか。複数不動産がありまして、そして不動産経営があって、そこに一括した財務諸表があると、で、その中から単独のものを取り出す手順についてそういう分析をするということであるのかですね。一つの不動産であるならば、財務状況というのはどういう場合を想定してこういうことが入れられたのか、ちょっと私はわからないんですよ。一つの不動産、単体の不動産を評価するというのが鑑定評価の立場なのですが、それが三つも四つもある場合は不動産経営になりますので、それは事業評価になってくるということだと思っただけですね。その場合に、収支状況については、単独の不動産であるならば不動産鑑定士だけで原則としてよろしいのじゃないかと思うんですが、この場合は今言いました不動産経営でありますから、複数不動産の不動産会社が前提となっているのじゃないかという気がするので、それをちょっとお伺いしたわけです。

事務局 先生が御指摘のような複数不動産のケースが大方を占めるのではないかと考えております。

委員 それならば結構ですけれども、不動産は不動産鑑定士でございますので、複数不動産の場合に必要な応じ公認会計士の財務分析、そういうものを活用すると、こういうことですね。

事務局 はい。それから、1番目の御指摘にございました、確認の段階におけます「土壌汚染」「地下埋設物」「アスベスト」、こうした項目でございますが、これは存在する可能性をここでチェックしようということございまして、これの具体的内容については、後段の、価格形成要因についてその内容については見ていくということございまして、いわば、この第一段階の確認段階で、スクリーニング的な観点でこうしたものを見ていくという趣旨で、ここで加えてございます。

部会長 きょうの問題ではないのですが、「専門家の活用の責任」についてですけれども、公認会計士協会でも監査委員会報告が出ていたと思うんですね。専門家の活用について、基本的に、監査報告書に専門家を活用した場合の責任がまとめられていたと思うんですが、

会計士協会はどのようにお考えでしたか。

委員 いわゆる監査手続として、「他の専門家を活用する場合」の留意点とか手続については示していますけれども、監査報告書の中では、他の専門家、それから他の監査人ですね、自分だけではできない場合があるので、昔は、他の監査人については、他の監査人がやった部分というのを監査報告書に載せていたのですが、対投資家との間は一義的にその行った会計士の方が責任を負うということになるので、今は他の監査人が適当かどうか、その監査人が適格者なのかどうかということも示さないことになっています。一義的には、その監査人の方が責任を負うということになるので、いかに他の監査人、専門家を活用するかというのを手続の中には入れてはいますが、監査報告書のところではそれを明示はしていないということだと思います。

部会長 「他の専門家」の中には不動産鑑定士とか弁護士とかも含まれるわけですね。

一通り御意見をお伺いしましたけれども、何か個別に本件について御意見がありましたら、お伺いしたいと思います。 - それでは、本日の「経済的・法的・物理的な物件精査」すなわちデューデリジェンスにつきましては、方向性につきまして先生方の御意見が一致したということに考えさせていただきたいと思います。

本日の御意見を十分に踏まえた上で、事務局におきまして「中間取りまとめ」に盛り込みます改正骨子の案を作成するようにお願いいたします。

(2) 今後のスケジュールについて

部会長 次回以降は、これまでの御議論を総括して、残された別の個別の論点についても整理を行った上で「中間取りまとめ」に進んでまいりたいと思いますが、今後のスケジュールにつきまして事務局より御説明をお願いいたします。

事務局 活発な御議論を、どうもありがとうございました。

次回でございますけれども、これまでの議論の中でいろいろな論点が出てまいりました、あるいは宿題と申した方がよろしいかと思っておりますけれども、その宿題、個別論点の総整理について御審議をいただきたいというふうに思っております。

それから、さらにその次、次々回の部会なのでございますけれども、今までの議論、それから宿

題の整理、そういったものを踏まえまして、基準見直しにおける改正の方向性を取りまとめた改訂骨子（案）を事務局の方で用意させていただきますので、それについて御審議いただきたいというふうに考えております。よろしく申し上げます。

3 . 閉 会

部会長 それでは、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した。

午前 1 1 時 0 0 分 閉会