

第9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29日(木)

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 それでは、ただいまから第9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。

議事に入ります前に事務局より説明があるそうなので、よろしくお願いいたします。

事務局 おはようございます。委員の皆様方にはお忙しい中御出席いただきまして、ありがとうございます。今日は、お2人の委員におかれましては所用のため御欠席と伺っております。

本日の議題でございますけれども、これまでの議論を総括させていただきまして、不動産鑑定評価基準の改定骨子案につきまして御審議いただき、部会としてお取りまとめいただければと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

部会長 ありがとうございます。

2. 議 事

(1) 不動産鑑定評価基準の改定骨子案について

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御説明をいただきましたとおり、不動産鑑定評価基準の改定骨子案について御審議をいただき、部会として意見の集約を図りたいと思っております。

それでは、事務局から説明をお願いいたします。

事務局 それでは、説明させていただきます。

本日の資料でございますけれども、「不動産鑑定評価基準の改定骨子案」と書かれましたものが本資料でございます。説明の便宜上、A4横の表形式で、主要な論点に係ります新旧対照表という形で参考資料として準備させていただきました。今日は、本資料に基づきまして説明させていただきます。

それでは、これまでの議論を振り返ってでございますけれども、御審議いただいた五つの論点について、現状と改正の方向性、さらに改定に当たっての留意点といったような観

点から取りまとめを行っております。

まず、第1の論点でございます「新たな評価ニーズに対応した価格概念の明確化」について説明をさせていただきます。

まず、この観点についての現状認識でございます。

一つ目に、鑑定評価における中心的な価格概念であります「正常価格」につきまして、しばしば定義があいまいに解釈される傾向にあることから、不動産市場の特殊性を踏まえ、その定義を明確化することが求められているのではないかといったようなことがあろうかと思えます。

2番目の論点といたしまして、鑑定評価に対するニーズの多様化・高度化に伴いまして、社会的要請から、正常価格と乖離する条件下での経済価値を求められるケースが増加しており、こうした評価ニーズに対応する価格概念をどのように整理するかといったようなことが課題になっているということで部会でも御提示申し上げたところでございます。

これに対します改正の方向性でございますが、不動産鑑定評価におきます各価格概念の分類及び定義を下記のように整理してはどうかということで、「正常価格」の定義の明確化、さらには現行の「特定価格」の概念整理及び定義の明確化というところで論点を取りまとめているところでございますけれども、ここで2ページ目をごらんいただきながら御説明申し上げたいと存じます。

2ページ目の表でございますけれども、現行の価格概念と今回の整理の方向で打ち出された価格概念との対応関係を示したものでございます。

まず正常価格につきましては、現行の定義をより明確化するという観点から、新たな定義といたしまして、「市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格」という整理を行ったところでございます。

なお、上記の「合理的と考えられる条件を満たす市場」の条件といたしますものを明記していこうということで、相前後して恐縮でございますけれども、3ページ目の1ですが、「現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場」の条件としまして、御審議いただいたとおりでございますけれども、(イ)から(ハ)までの条件。(イ)といたしまして「市場参加者が自由意思に基づいて市場に参加し、参入・退出が自由であること。」、さらには()から()までの要件を満たす市場参加者を想定して、「市場参加者は、自己の利益を最大化するため次のような要件を満たすとともに、慎重かつ賢明

に予測し、行動するものとする。」ということを加えたところでございます。(ロ)といたしまして「取引形態が、市場参加者が制約されたり、売り急ぎ・買い進み等を誘引したりするような特別なものではないこと。」、(ハ)としまして「対象不動産が相当の期間市場に公開されていること。」、こうした要件を新たに整理していこうということで御審議があったかと存じます。

2ページに戻っていただきまして、特定価格の整理の方向でございます。これにつきましては、現行の定義では「一般的に取引の対象とならない不動産又は 依頼目的及び条件により一般的な市場性を考慮することが適当でない不動産の経済価値を適正に表示する価格」と定義づけられているところでございますけれども、現行の定義の前半部分の「一般的に取引の対象とならない不動産」というものを分離しまして、新しく「特殊価格」として整理してはどうかという御審議をいただきました。この定義といたしまして、「文化財等の一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格」ということで、特殊価格を求めることができる場合の例として、同様に 3でございますけれども、「文化財の指定を受けた建物若しくは宗教建築物及び現況による管理を継続する公共公益施設の用に供されている不動産の保存等に主眼を置いた評価を行う場合」ということで整理をさせていただきました。

それから、特定価格の現行の定義の、後段の部分についてですが、こちらを再整理した上で新たな特定価格として再定義をしていこうという御審議をいただいたかと存じますが、この定義の案といたしまして、「市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさない場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格」ということで御審議をいただいたところでございます。これも同様でございますが、特定価格を求めることができる場合の例示といたしまして、次のページの 2でございますけれども、「資産の流動化に関する法律又は投資信託及び投資法人に関する法律に関する評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合」等の四つのケースを例として取り上げまして、なるべく評価の条件等が明確な形で整理できるように取りまとめております。

3ページの一番下のところでございます。価格概念の整理の改定に当たっての留意点でございます。

これは前回御指摘がございましたけれども、複合不動産の「最有効使用」について解説を付加しておくべきではないかという御指摘を踏まえまして、「複合不動産の『最有効使

用』とは、建物の現状の用途や物的な状況のみならず、管理の状態などのソフト面の要因や標準的な市場参加者が行うであろう将来の予測（建物の用途変更や更新等の可能性）も加味して判定されるものであることを明確化する。」ということ留意点として明記していこうということでございます。

二つ目のでございますけれども、これも前回の部会におきまして御指摘をいただいたところでございますが、「特定価格及び特殊価格を求めた場合には、評価目的及び評価上の制約条件等を、鑑定評価報告書において明らかにすることが必要である。」ということ留意点として付加させていただきました。

以上が価格概念についての整理でございます。

続きまして4ページでございます。二つ目の論点として御審議いただきました「収益還元法の体系的整理」についてでございます。

この論点の現状認識でございますけれども、現行基準におきます「収益還元法」は、直接還元法を念頭に置いておりますことから、投資用不動産の分析等において既に一般化しているDCF法が位置づけられていない状況にあるということです。既に実務指針等では位置づけられているところですが、鑑定評価基準では位置づけがないということです。また、直接還元法に対応する「還元利回り」の意義は記載されているものの、DCF法に対応する「割引率」の考え方は位置づけられておらず、あわせてそれらの具体的な求め方も不明確であるというのが現状であろうかと思えます。

これについて御審議いただいた結果の、改正の方向性でございますけれども、一つ目でございますが、「収益還元法の手法体系の整理」といたしまして、具体的な収益還元法の手法としては、直接還元法とDCF法との2本立てとして整理してはどうかということで御審議をいただいたところでございます。詳細につきましては以下の体系図で示してございますけれども、直接還元法といたしまして、「一期間（通常は年間）の純収益を還元利回りによって還元することにより、不動産の収益価格を求める方法」として整理してはどうかということで、基本式等もあわせて明記していくという方向で御審議いただいたところでございます。あわせて、DCF法でございますけれども、「連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて割引き、それぞれを合計することにより、不動産の収益価格を求める方法」と定義づけまして、これも基本式ともども明確化してはどうかということで御審議があったかと存じます。

続きまして5ページ目でございます。

(2)でございますけれども、前回御審議いただきました「直接還元法とDCF法の適用のあり方に関する整理」という論点でございます。

鑑定評価実務における直接還元法とDCF法の具体的な適用について下記のように整理するということで、前回同様でございますけれども、(イ)のケースとしまして、「流動化法又は投信法に基づく評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める鑑定評価」の場合にはDCF法の適用を必須とするということでございます。ここで括弧書きの中でございますけれども、前回の御指摘を踏まえまして、「検証のため直接還元法も併用することが適当」ではないかという観点を追加してございます。

続きまして(ロ)のケースでございますけれども、「上記以外の方法による不動産の証券化に係る鑑定評価等で収益性を通常の場合より厳密に反映させることが求められる鑑定評価」の場合にはDCF法の適用を原則とするということですが、ここも同様の観点から括弧書きの中を追加させていただいております。

(ハ)のケースでございますが、「その他の不動産の鑑定評価」の場合には、鑑定評価主体が、DCF法と直接還元法とを適切に選択し、又は必要に応じ併用するという一方で、あくまで選択または併用するときの判断する主体は鑑定評価主体である、不動産鑑定士であるということからこうした表現とさせていただきました。

続きまして(3)「還元利回り」及び「割引率」の性格及び適用の明確化の観点でございます。

「還元利回り及び割引率の性格及び適用について下記のように整理する」ということで、「還元利回り及び割引率とも不動産投資に係る収益性を表すものであるが、基本的には下記の違いがある。」ということのと表現ぶりで取りまとめをさせていただこうということで、前回も御提示申し上げたところでございます。なお、の後半の部分でございますが、前回の資料では括弧書きの中をおつけしていたところですが、骨子案としてはやや詳細であるという観点から、今回は削除させていただきました。

なお、収益還元法の論点に関します、改定に当たっての留意点といたしまして、一つ目のでございますけれども、「直接還元法における純収益の求め方には、複数の期間の純収益の変動を標準化する場合があること」、さらに、前回御指摘いただいたように、「DCF法の適用に当たっては、収益等の将来見通しや割引率の査定等に係る十分な検証を行うことが必要である。」ということを留意点として明記する必要があるということをつけ加えております。さらに、二つ目のですけれども、「『還元利回り』及び『割引率』の

具体的な求め方については、実務レベルでさらに精査し、算定方法等を明確化する必要がある。」ということを付加しております。

続きまして6ページ目でございます。3番目の論点として御審議いただきました「対象不動産の属する市場や市場参加者の特性等に関する市場分析の重視について」でございます。

これに関する現状認識といたしましては、近年、不動産市場が収益性を重視した取引中心へと変化していることによりまして、単に近隣地域との関係のみならず、より広域的な市場動向の影響を受けて、不動産の用途決定や価格形成が行われる傾向が高まっているが、現行基準では市場分析に係る具体の着眼点については明確に記載されていないということが現状認識としてございます。

これについての改正の方向性として御審議いただいた内容でございますけれども、まず一つ目に、市場分析の位置づけの明確化を図るべきというところでございます。具体的には、地域分析及び個別分析の各プロセスにおきまして、まず同一需給圏レベルでの需給動向及び競合不動産との関係等を把握するための市場分析を行うということを新たに位置づけてはどうかということで御審議いただいたところでございます。

の「市場分析に係る具体的な観点」でございますが、まず地域分析のプロセスからは、近隣地域を含むより広域的な地域（同一需給圏）を対象として、さらには、次に掲げる論点から分析を行うべきことを明確化するということでございます。として個別の用途に応じた同一需給圏の判定を行うということ、として同一需給圏における市場の需給動向をよく把握していくということ、として同一需給圏における市場参加者の属性及び行動等を把握していくということ、こうした観点を着眼点として加えてはどうかということで御審議いただいたところでございます。

さらに、個別分析のプロセスでございますけれども、地域分析の結果を踏まえまして、対象不動産の個別的要因のうち影響の程度が大きいと判断される要因に着目し、競合不動産と比べた優劣及び競争力の程度を分析していこうということが着眼点として挙げられるということでございます。

それから、両分析に共通する内容でございますけれども、といたしまして、標準的使用又は最有効使用の判定に当たって複数の可能性が想定される場合においては、それぞれのケースに照応して市場分析を行う必要が生ずる場合があるということ、さらに、といたしまして、市場分析の結果は、鑑定評価手法の適用（市場における格差率の査定、還元

利回り、割引率の査定等)及び試算価格の調整におきます各試算価格間のウエートづけにおいて適切に反映されるべきものであるといったような整理をいただいたところでございます。

さらに、(2)といたしまして、市場分析の結果を鑑定評価報告書において明記していこうということでお取りまとめをいただいたかと存じます。

7ページでございますけれども、今御説明したような内容を、プレゼンテーション上の便宜上からイメージ図ということでお示したものが前段に示してございます。説明については省略させていただきます。

四つ目の論点として御審議いただきました「三方式を等しく尊重して試算価格又は試算賃料を調整するという考え方の再検討について」でございます。

これについての現状認識でございますけれども、現行基準では、試算価格又は試算賃料の調整については、その意義が明らかでなく、また、調整の手順に係る具体的な着眼点についても必ずしも明確でないことから、鑑定評価の三方式はそれぞれ独立して関連性がない、或いは各試算価格又は試算賃料は常に等しくウエート付けが行われるべきとの印象を与えているといったようなことがあるかと思えます。

改正の方向性として御審議いただいた内容でございますけれども、まず一つ目といたしまして「試算価格又は試算賃料の調整の意義の明確化」というところでございますが、それぞれの調整の意義を次のように整理するということで、 として試算価格等の再吟味という観点があるかということ、 として試算価格等の説得力に係る判断を行うということ、こうした観点から意義、位置づけを整理していこうということで整理をいただいたところでございます。

(2)の「試算価格又は試算賃料の調整の着眼点」でございますけれども、それぞれの着眼点といたしまして、現行基準におきます留意点に加えまして、次のような項目を追加してはどうかということで整理をいただいたところでございます。 といたしまして、試算価格等の再吟味の観点から、各手法に共通する項目に関する判断相互の整合性をチェックしていこうということ、 といたしまして、各試算価格等の説得力に係る判断の観点から、対象不動産の価格形成要因に係る市場分析の結果、あわせまして手法の適用において採用した資料の特性及び限界等の観点から見ていこうということで整理をいただいたところでございます。

8ページ目でございますけれども、以上の試算価格等の調整プロセスにつきましては鑑

定評価報告書に明記していこうということで御審議をいただいたかと存じます。

最後の論点でございますけれども、「経済的・法的・物理的な物件精査」についてでございます。

これについての現状でございますけれども、不動産の証券化の進展等に伴う鑑定評価ニーズの高度化・多様化に対応し、対象不動産をより精緻に確認し、分析すること（物件精査）が必要なケースがあらわれてきており、また、精査の内容によっては他分野の専門家の活用も必要とされることもあり、実務上の対応にばらつきが見られるといったようなところが現状として挙げられるかと存じます。

これについての改正の方向性として御審議いただいた内容でございますが、（１）「物件精査の調査項目の整理」といたしまして、不動産鑑定評価における物件精査について次の項目を整理し明確化していこうということで御審議いただいた内容でございますけれども、といたしまして「現行基準に位置付けのあるものに追加する調査項目」として、*1ですが、「複合不動産の評価に対応する建物の構造や仕様に係る詳細事項、土壤汚染等を含む環境、また地下埋設物等に係る事項等」が考えられるのではないかとということで整理いただいたところでございます。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場合」のケースとして、*2でございますけれども、「不動産鑑定士の調査能力の範囲外または一定の調査はできるが価格形成に重大な影響を与える内容が明らかでないような場合」に必要とされるのではないかとということで整理をいたしました。

なお、（２）でございますけれども、他の論点と同様、物件精査の調査内容の範囲及び調査上明らかにすることができない事項がある場合における評価上の取り扱いを鑑定評価報告書に明記していこうということで整理をいただいたところでございます。

以上が論点についての取りまとめの御説明でございます。

参考資料につきましては、重複するため、説明については割愛させていただきます。

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審議をいただきたいと思いますが、論点が（１）から（５）までそれぞれあるのですが、本日は分けて考えるのではなく、（１）から（５）までの論点のすべてについて御質問あるいは御意見などを賜りたいと思っております。

いかがでございますでしょうか。

委員 例えば全体的に言えるかもしれないのですが、基準に書くことかどうかはわから

ないのですけれども、具体的な適用方法とか求め方とか、そういうのは基準じゃなくてどこかに書くんですか。例えば還元利回りとか割引率の考え方ですけれども、具体的にどのように求めたらいいのかとか。割引率の説明の中には、いわゆる不確実性で考慮したものは除くよということは書いてあるんですけれども、そのもとは書いてないんですよ。例えばリスクフリーレート。プラスリスクフリーレートみたいなそういったようなものがあって、その中で不確実性にかかるリスクプレミアムについては分子で考慮した場合には何かという文書になってないので、ちょっとその辺は具体的な、基準はこうなっていて一般的に書いてあって別に求め方とか考え方とかそういうものを……。例えば還元利回りを求める際にも変動予測と予測に伴う不確実性を含むものと書いてあるけれども具体的にはどういうふうに反映するんですかとかですね。

全体的に言えますけれども、これも基準の改正にはならないかもしれないかもしれないかもしれませんが、市場分析でも具体的な適用方法というか、地域分析なんかは市場分析がかなり重要なんですけれども、これが結構なおざりにされているんじゃないかなという気がちょっとしまして、時間的な制約というのが鑑定評価の場合にはかなりあるので、厳格な条文整備がどこまでとれるかというのがありますけれども、そういったようなものも、基準ではないかもしれないけれども、実務指針とか何かはあるべきなのかなというようなこととかですね。

あと、市場分析の結果が鑑定評価手法の適用とか資産価格の調整と書いてありますけれども、具体的にどういうふうにやるんだとかですね。実際にマーケットを分析した結果、基本的には需要者と供給者とバーゲンがどういうふうに行われたという分析をするわけですが、その中でどういうマーケットにおいてどういう方式の適用が行われるかとか、それから資産価格の調整においても、どういう状況のマーケットの場合にはどういう調整がされるべきだとか、何かそういったような具体的に市場分析といわゆる鑑定評価の価格が結びつくというのが何となく、わからないですけれども、そこら辺が結構弱いところがあるんじゃないかなと。それは基準で書くことじゃないんでしょうけれども、そういったような具体的なものが必要なのかなというような、これは感想ですけれども。細かいことは今までもいろいろ言ってきましたけれども、そんな感想です。

部会長 事務局、いかがでしょう。具体的な手法とか算定方法、あるいは適用方法などについて、基準に書くのかどうか。あるいは実務指針になるのかどうか。お答えをお願いします。

事務局 今回御審議いただいた内容でございますけれども、「改定骨子案」と題されておりますように、方向性につきまして御提示申し上げたところでございます。もちろん先生がおっしゃるような具体の求め方ですとか、実務上の運用については重要な御指摘でございますので、今後の運用上の留意事項ですとか、あるいは前回も通達というものを作成しておりますけれども、その中での書き込み方も含めて、今後の検討課題かと認識をいたしております。

委員 割引率について、ちょっとわかりにくいかなというか。わかっている人はわかるんですけれども。基本的には不動産に期待する収益率なんですけれども、将来時点の収益を実際に割り戻す率だというのはそうですけれども、後のところ、「還元利回りに含まれる変動予測と予測に伴う不確実性のうち、収益見通しにおいて考慮された賃料や費用の変動予測に係るもの除くもの」であるというふうに言われたときに、ずっと頭の中に入ってくる人って結構少ないんじゃないかなと。まず、その不確実性をどういうふうに考慮してあるのかなというのがちょっと書いてないので、それがずっと入ってこないというのと、「見通しにおいて考慮されたもの」って何なんだろうとか、その辺が……。ここにいる人たちはみんなわかっていると思うんですけれども、ただ、ほかの人がすぐ何を言っているかわかるかなというのは、ちょっとイメージがですね。

部会長 この表現については、先ほど事務局からも説明がありましたように、一応方向性、骨子案として取りまとめをしたものであって、先生が御心配されているような細かいことについては通達とか留意事項とか実務指針などでまとめるという回答をいただいておりますので、よろしいですか。

いかがでしょうか。

委員 趣旨はそうだと思うんですが、内容の表現の仕方の点と、若干言葉の点を申し上げさせていただくと、内容的なことは7ページの資産価格を調整する場合の考え方。これは私の理解ですと、今回の改正の方向では、7ページの の(1)にございますように調整の意義というのは、三方式を行っても常に等しくということではなくて、場面に応じてウエートづけをするということを明確化したことだろうというふうに理解しているのですが、その辺の話が(1)の にありますように「再吟味」とか「説得力に係る判断」ということで示されているわけですが、もう少しストレートに、そういうウエートづけというのをわかる表現の方がわかりやすいんじゃないかという気はしております。それも実務指針レベルで明確化することなのかもしれませんが、その点が1点。

あと言葉の問題で若干気になった点があります。一つは前に戻るのですが、3ページのところです。下の方の複合不動産の最有効使用です。これは前回欠席して背景を誤解しているのかもしれないのですが、基本的には最有効使用という概念は今の鑑定評価書にもありますけれども、客観的に見て良識と通常の使用能力を持った人というのが主体になってくる。2行目のソフト面とか将来予測のところに「標準的な市場参加者」というのが入れられているのですが、この「標準的な市場参加者」と今で言う「客観的に見て良識と通常の使用能力を持つ人」というのがもし同じであれば、同じ表現の方がよろしいかと思えます。また、その人は、将来の予測のみならず、管理状態などのソフト面についても標準的な市場参加者が行うということになるんだらうと思えますので、そうであればこの2行目の「標準的な市場参加者」というのは「管理の状態など」の前に持ってくる方が、使用についても市場の平均、管理とか将来予測も市場の平均ということで、最有効利用といっても「最有効」というそういう文字から来る意味ではなくて、標準的な市場とか予測というふうなことを示しているんだということがよりわかるのかなというふうに思いまして、これ自体が基準に入る言葉なのかどうかはわかりませんが、その辺もちょっと勘案していただければというふうに思いました。

もう一つ、本当に細かいのですが、5ページの真ん中あたりに(八)としまして「その他の不動産の鑑定評価」というのがございまして、*で「鑑定評価主体が」という主語を入れられているのですが、これはいわゆる基準で言うところの「不動産鑑定士等」というのと違うことはないわけですね。先ほどの御説明ですと不動産鑑定士というお話があったので、そうであれば、これもわざわざ「鑑定評価主体」という言葉にするのではなくて、「不動産鑑定士等」でいいのではないかと。ちなみにちょっと今非常に気になって、現行の基準の方の、特に鑑定評価書のあたりの部分を見ますと、確かに責任の所在なんかは「鑑定評価の主体となった者」とか「不動産鑑定業者」とか、「鑑定評価に関与した不動産鑑定士等」とかいろいろ言い方があるので、もし可能であれば、その辺の言葉の使い方も見直すこともあるのかなという感じがいたしました。以上です。

部会長 わかりました。御意見を承るということで、事務局、よろしいですか。何かお答えするようなことは……。

事務局 三つあったと思います。ウエートづけは、そういう趣旨というんでしょうか、それを念頭に置いていたということは間違いございません。

それから標準の御指摘がありました。標準についても、将来のお話だけではないという

ことはそのとおりでございまして、表現が適切ではなかったと思いますので、これは修正したいと思います。

それから、最後の鑑定評価主体なんですけれども、基準の中でいろいろ使われ方がございまして、それぞれに意味があると思うのですけれども、この場面においては「不動産鑑定士等」という意味で使っております。最終的に基準で、この局面においてはどの主体の言葉を使うのか、そここのところで十分検討させていただきたいと思いますので。

部会長 先生、そのような方向で。

委員 感想めいた話で恐縮ですけれども、骨子としては大変すっきり考え方が整理されているんじゃないかと思うので、あとは実際の鑑定の現場でこれが本当にワークするような形で、ぜひともいろいろな形で御指導というのか、うまく基盤整備をしていただければと思います。全部これだけこなそうと思うと、かなり大変ではないかというふうに思いますので、その辺をよく考慮していただければいいんじゃないかというふうに思います。

部会長 ありがとうございます。

委員 皆さんと大体同じような意見なんですけれども、市場分析の結果であるとか、物件精査の結果を鑑定評価報告書へ記載を明確にするというふうなことがありまして、非常に実務では大変だなというのが感想ですけれども、ただ、実際こういうことが求められているということは事実でありますので、今後協会等の研修を通じて、もう少しわかりやすく、実際に具体例としてこんな方法でやるんだよというようなことを啓蒙しながらやっていかなければいけないと、そういったことが感想です。

委員 今、先生が言われたような感じのことなんですけれども、最初に8ページのところのデューデリジェンスなのですが、この「現行基準に位置付けのあるものに追加する調査項目」という意味は、具体的には、要因調査みたいなイメージなのですか。これはどこに追加するという感じなのでしょうか。

事務局 部会で御提示申し上げた一覧表形式のものがあつたかと存じますけれども、不動産鑑定評価基準の第3で今掲げてございます不動産の価格を形成する要因で列挙してされております種々の要因でございます。

委員 実務的には、不動産鑑定士の調査能力の範囲外というのはあるかもしれないんですが、範囲内というのが、割と実務的にわかりにくいのですよね。例えば、通常わかるぐらいの範囲内と一応は判断すると、その辺の判断というのも含めて、さっきの鑑定評価主

体というか、鑑定士等というか、その人の責任になるんでしょうか。その辺のイメージなんですけれども。仮に私が調査して、一応見て、ないなと思ったというふうにしていて、その調査能力が及ばなかったと言われて、実はそんなものはわかったんじゃないかというような話ということは、あり得るような気がするんですよね。割とこの土壤汚染というのは影響が大きいものですから、通常「調査能力の範囲内」というのは、私はどこまでが範囲内か個人的にはよくわからないのですけれども、恐らくこういう問題について、調査能力の範囲内か範囲外かというのはよくわからなくて、どちらかという、自分で考えて後で間違いがあったというケースのときに、どういうふうにかえたらいいのかなと、ちょっと心配があるんですけれども。

部会長 この「現行基準に位置付けのあるものに追加する調査項目」というのは、不動産鑑定士の調査能力の範囲内の項目をお考えなのですか。

委員 さっきの要因の中の一覧の中に挙げられるということであれば、ここは掲げられていると思うんですよね。それは明らかなやつはいいと思うんですけれども、調査能力の範囲内か範囲外か、その辺がちょっと……。一般論として範囲内か範囲外かというのは、あまりよくわからないところがありますよね。特に環境問題とかは新しいテーマですので、明らかに範囲外というのなら専門家に頼んでしまえばいいんですけれども、その辺がなかなか難しいなと。この間のフェーズ何とかというイメージで、0.5とか1とか、そういう感じの話になるのか。鑑定の主体というか、鑑定士等はどこまで調べれば免責になるのか、そういうような感じの話はどうでしょうか。

部会長 調査能力の範囲内と外のこの区分が難しいのではないかとということをおっしゃっておられるわけですね。

委員 そうです。この言葉になるのかどうかわからないんですけれども、この言葉でいいとしても、具体的にやっているときにわかりにくいような気がするんですよね。急に「あなたの責任だよ」という話になっても、きついような感じがするのですが。

部会長 例えばこういったことの区別というのが、実務指針とか留意事項とかで詳しく解説をするという方向はいかがでしょう。

事務局 先だって一覧表をお示ししたと思います。そこで専門家の調査を活用する場合ということもあわせてお示しをしたと思います。この追加する項目というのは、場合によっては専門家の調査も必要な場合を含んでおります。いずれにせよ、鑑定評価をやる場合には、こういった調査をする必要があるんじゃないかということで整理をさせていただき

ました。その中に能力の範囲内、それから外というものがあるというふうに整理をしたい
思っております。その「内」が、どこまでやれば「内」なのかという議論、これは確かに
難しい話だと思います。個別の局面局面においては。かといって、どこまでやればという
ことを何も示さないと心配でやってられませんので、少なくとも一覧表の中で、公的な書
類とか、そういった何を調べればいいのかというところは、基準じゃないとは思いますが
けれども、もうちょっと細かなレベルであらわしていきたいなというふうに思っておりま
す。

もう一つは、鑑定報告書に記載するというのが私は重要なことだなと思っております、
鑑定士さんはここまでのことはやった上で、ここまでの結果によって判断をしましたとか、
そういうことを明確にして、つまり、ここまでは鑑定士としてやったという範囲を明確に
しておく。その範囲の中で、果たして個々の鑑定士さんが十分に善管注意義務というの
でしょうか、やったのかどうか。これはもう個々の判断によらざるを得ないんじゃないか
なというふうに考えているところなのですけれども。

委員 一応こういう調査をしたということを明示しておけば、その部分は一応責任が…
…。

事務局 ただ、こういう調査をしましたというときに、その調査のやり方、内容が、一
般の鑑定士さんがやる責務から見て、何というんでしょうか、十分じゃなかったという場
合は当然あるかと思えます。その場合は、やっぱり責任は問われるというふうに考えな
きゃいけないんじゃないかなと思っております。それはただ、個別のケースかなというふう
に思っています。

委員 土壌汚染の場合で、リスクをだれが負担するか。売り手が負担するのか、買い手
が負担するのかとか、法律の関係もありますけれども。その点も明確に評価書の中に書く
んですか。リスクの負担についてですね。

事務局 ただいま現在、法律で、だれが負担するかということを議論されておきまして、
それを前提に考えていくことにはなると思いますが、鑑定士さんが勝手に、勝手にという
と失礼ですが、こっちがあっちがというわけにはいかないんじゃないかなと思えます。

委員 だけど一応、文章化するのには法律で、だれが負担するかということは明示する
んですよね。

事務局 それが法律できちんとなったならばという前提だと思いますが。

委員 今の話で、大変細かいことで、現実に不動産の取引をしていますと、地下埋設物

が一番わかりにくいんですね。証券化をやるのに、ビルの場合ですと、そんなに古いビルを証券化はしませんから、大体その当時のこともわかっていますからいいんですけども、更地の場合が、不動産取引をやっているにしても、専門家がやっても結構後でとんでもないものが出てきて、それで売買金額を減額しようかとか、また瑕疵担保責任をどうしようかということが起こるので、この中の項目でいけば地下埋設物についてはどういう調査をしたかということくらいにとどめておかないと、これでもう見ましたというのは、なかなかつらいなという感じがしますね。私も個人的に取引で大変びっくりしたようなこともございましたので、なかなか地下埋設物というのは難しい。更地の場合が一番難しいと思います。

委員 前にもちょっとお話ししましたが、地下埋設物に関しては、実務上はこうなりますと、鑑定評価書上は、その辺は何といいますか、「価格に関しては考慮外とする」と入れざるを得なくなるんじゃないかと思うんですよ。地歴を調べるとか、そういったことももちろんやらなきゃいけないと思いますけれども、そのわかったことを価格に反映するというのは難しいと思いますのでね。結局そうなりますと、評価においては考慮外というようなことをやらざるを得ないというのが実態じゃないかなと、そんなふうに感じますけれどもね。

委員 例えば「このような調査をした結果、判明しなかったので、価格上考慮の外にする」とか、そういう表現で、ちょっと細かくなりますけれども、仮にそんな感じでもいいんでしょうか。御検討いただきたいと思いますが。

部会長 調査能力の範囲内か範囲外かということにつきましては、事務局の回答にもありましたように、基準以外の細かなレベルで対応するということがございましょうか。

委員 実際問題として多分そうだと思います。

部会長 ほかになければ。

委員 今の問題ですけれども、私の意見は、地歴とか鑑定士の及ぶ範囲内の調査はすると。そこで、かつてそこが工場用地であったというようなことがわかれば、可能性の指摘をします。前回の意見で申し上げましたけれども、依頼者自体が、例えば三井不動産さんのように十分にそれをクリアする能力を持っているという場合には、その可能性を指摘して、これを考慮外とするということです。可能性の指摘を鑑定評価書に書くということをもって、実際にあるかないかの判断までは鑑定士の能力の及ぶところじゃ、実はないんで

すね。そんなところではないかなと思っております。

それから、地下埋設物は結構、仲介の担当者に聞きますと、これが多いんですね。これは売り主の瑕疵担保責任に帰するものじゃないかと法律上は思うんですけども、不良債権担保不動産の留意事項では瑕疵担保責任ということで、リスクとして計上することになっております。御参考までに申し上げておきます。

それから、全般に今までの議論をよく整理されておりまして、非常に感心いたしました。3ページをお開きいただきたいと思っておりますけれども、この中で特定価格を求める場合の例といたしまして、金融再生トータルプラン、これは事務局から照会を受けまして、不良債権担保不動産の例示は必要かということについては、必要であるというふうにお答えしたのですが、この金融再生トータルプランという特別のことに关しまして基準とか留意事項の中に盛り込むには、やや不適切ではないかと思っております。何と申しますか、暫定的なものじゃないかという気がするんですね。ですから、金融機関がとにかく早期に処分するという一般的なケースでこういうものがあるよということの例示ならばそれは構わないけれども、これは、今も効力を持っているとは思いますが、こういう一時的なものでありますから、こういう形で出すのは不適切です。ただ、一般的なケースとしてであるならば、特にこれを掲げておくことには私はこだわらない。また、解説書なり何なりに、こういうことがありますよということであれば、10年たちましても、かつてこういうことがあったという例示になるものじゃないかと。あるいは、国税庁長官通達がそのまま有効であるならば、それはそれで生きるということじゃないかと思っております。

さらに、最有効使用に関してなのですけれども、これはちょっと私自身が混乱しているんじゃないかという気もしますが、貸家及びその敷地などにつきましては、権利関係が鑑定評価の対象になるわけですね、言うなれば。賃貸借契約書の内容とか、管理会社がどこであるとかいう、そういうソフト面も含めた一つの収益物件としての権利関係が鑑定評価の対象であるというふうに理解されます。そうしますと、「標準的な市場参加者」という場合と、このあたりが特定価格になるという、流動化法などの場合は、そういうふうに考えるべきなのかもしれませんけれども、この表現は両方含んでおりますので、標準的なものとソフト面も一括して考えますと、一つの権利関係の主体して考えられますので、それが抜けますと価格が標準的なものに落ちこちてしまうとか、そういうような場合が生まれるんじゃないかという気がするわけです。だからこの辺ちょっと、どのように考えるべきかという問題があるのではないかと思うのです。

それから、これは骨子のまとめでありますから、用語はまだ恐らく整理されていないと思います。「評価」という言葉が使われていますね。「鑑定評価」と「評価」は違うので、「評価目的」とか、「評価上の制約事項条件」とかについては、「評価」を「鑑定評価」に改める必要があるのではないかと。大体そんなところでございます。

部会長 事務局、いかがでしょう。金融再生トータルプランというのが、一時的、暫定的なものなので基準に入れるのがどうかということと、最有効使用の定義のこと、それから言葉の使い方、「評価」と「鑑定評価」について。

事務局 簡単な方から。「評価」という言葉を「鑑定評価」ということで、それ以外の評価は多分ないと思いますので、改めます。

それから、金融再生トータルプランなのですけれども、例示の仕方について、ここでは「法例等」ということでわかりやすいように、「法令等」の「等」の限界を示したかったというのが本心でございまして、「等」といっても無限に広がるものではありませんよということを言いたかったということなので、それはある程度、これが例示列挙という前提で、どこかで解説すればいいのかなというふうに今思っています、この扱いについては、そういう前提で考えさせていただけますでしょうか。

委員 私もそれに賛成です。

部会長 事務局の御説明では、なるべく具体的な形で記載をしたいということを最初に説明されましたよね。それを考えれば、法律ではないのですけれども、金融再生トータルプランに基づくということで具体的に例示をするというのは、説明には合っているかなとは思いますが。

事務局 そういう趣旨で入れたというのは、「等」の中で、かつ具体的に例示を示すということで、一番ひっかかっているのは、暫定的なものだということなのです。何というのでしょうか、暫定的でなくて、かつ閣議決定とかそういうものであれば、もうちょっと明確に「はい、載せます」というふうに言っていると思うんですけれども、今現在も。そういう暫定的なもので、今となつていろいろ議論はあるんですけれども、RCCとか、ああいう議論を見てもないと、はっきり見えてこないなという状態のものをここに入れることがいいのかなと、そういう懸念を一方で持っているということでもあります。

部会長 わかりました。

遅くなりましたが、御意見を伺いたいと思います。

委員 ほとんど皆さんがおっしゃったとおりであります、私の思ったところだけ言い

ますと、今の3ページの金融再生トータルプランですね。これがやけに唐突な感じがありまして、今、事務局がおっしゃったように、このトータルプランというのが、日本の国の中での歴史的な位置づけだとかそういうのがはっきりしないものを、普遍性に欠けるようなものをここに入れると、せっかく改定する基準の格が落ちるような気がするので、もう少し普遍的な言い方をしてもらった方がいいかなというふうに思ったことと、それから今まで議論がありました3ページのところの言葉ですね。先生がおっしゃったように、「標準的な市場参加者」のところですけども、これをもう少し整理をしないと、具体的にはちょっと使いづらいなというところ。

それから、あとはずっと議論しておりますので大体内容は理解できたのですが、一番最後のデューデリジェンスのところですね。これは今日もいろいろお話が出ていたと思いますが、私の認識としては、今お話があったように、土壌汚染だとか地下埋設物というのが鑑定評価をするときにどこまでやらなくちゃいけないかというのは非常に難しい問題になっておりまして、基準の中でこういうものについての位置づけを明確化するということは、鑑定士の責任範囲の明確化につながるということで私は大賛成なんです。ただ、この改定基準の詳細な説明がどういうところで行われるかというのがちょっとわからないんですけども、先生がおっしゃっていたような、責任はだれが持つのかとか、そういうものは基本的には売買契約書だとか瑕疵担保責任のその範疇でして、恐らく鑑定評価書の範疇ではないのではなからうかなというふうに思うのです。ところが、これだけの表現でいっちゃうと、そこまでいかになくちゃいけないんじゃないというような若干わかりにくいところがありまして、これの詳細説明をどういう場面でするのかというのがもう一つ必要なんじゃないかなというふうに思います。大体以上です。

部会長 今の先生の御意見も、「標準的」という表現と金融再生トータルプラン、それから最後のデューデリジェンスについて。最後の問題については、多分実務指針とか留意事項とかで対応できるんじゃないかと思うのですが。

委員 ちょっとよろしいですか。これは意見だけで全然関係ないのですが、デューデリジェンスのところですね。先生もいろいろ言われていましたけれども、本来ならば可能性というのは価格に反映するんですよ。確率で反映するから。もし取引がたくさんあるのだったら、その取引事例の中に反映しているはずなんですよ。評価技術の問題もあるから、そういった可能性をどういうふうに分析するかという問題はあるから、「やれ」とかは言えませんけれども、今後の方向としては、そういった土壌汚染がわからない

と、リスクとして確率が計算できるか、それとも漠然とした不確実性かという問題はありませんけれども、そういったものの分析というのは恐らく今後評価技術が展開してくれば、これはかなり重要なことで、投資家は将来よくわからない事態に対して自分はどれくらいの確率でそういう危険が発生するかということを見るわけですから、今はちょっと無理かもしれませんが、方向としてはそういった可能性とかリスクとか、わからないことに関してやはり評価していかざるを得ないというか、それはもうマーケットに反映しちゃうからですね。鑑定士がいくら「ここまでです」と言っても、おたくの使っている事例はどういう事例ですかと言ったら、マーケットがそのリスクを判定していると。マーケットのリスクの判定の仕方というのはいろいろありますけれどもね。そんなに地震に対するあれがなければ、活断層上でもそんなに価格差はついていないところはありますけれども、今後は評価技術の問題であるけれども、責任の範囲云々じゃなくても、そういったことは考慮して評価していかざるを得ないんじゃないかなという気はしていますけれども。

委員 土壤汚染といってもいろいろありますね。したがって、マーケットが中身がわからなければ評価のしようがないんじゃないでしょうか。鑑定評価額そのものが基準になってそういう土地が売買されるとは、不動産鑑定士は考えないんじゃないでしょうか。そこに何が必要かという、依頼者にとって必要なのは、そういうものがないとした場合にいくらかということを経験にしまして、あとは依頼者自身が、三井不動産さんとか東京建物さんとか、依頼者自身がそれは専門家に調査させますよということで、鑑定評価額をもとにして専門家の調査とあわせて依頼者自身がそれをもとに売買するという時価を考えるとということになるんじゃないでしょうか。だから、ワン・オブ・ゼムの重要なデータを鑑定士は提供するということです。その土壤汚染の程度がどうであるとか、そこまで鑑定士はやる能力は、実際には持っていません。したがって、地歴を調べるとか、いろいろ周りから状況を聞くとか、そういう手段を尽くした調査はやったと。そして可能性はありますよということを鑑定評価書に提示し、そしてそうではあるけれども、ないものとしての更地価格を出す。依頼者は別途の調査を専門業者に発注する。そしてその両方をあわせた上での売買価格の意思決定をします。こういうことになるんじゃないでしょうか。

委員 マーケットでどう判断しているかというのは分析できるはずですね。

委員 それは後から。その土地が実際にそれで鑑定評価書と専門業者のデータを突き合わせて実際に売買された。そうしますと.....。

委員 例えば事例があったとしたら、こういう値段がついていると。もしそういった、ないものとして評価したならばこうだけれども、実際の取引事例はこうなっているというところから、マーケットの評価というのは……。

委員 そこで事例が出てきますね。土壤汚染がどの程度で、どういう土地はいくら更地から差し引きされていると。その事例の積み重ねが、今度は土壤汚染の調査済みの土地についての鑑定評価額を出してくださいという場合は、その調査済みデータをもとにして、その土壤汚染がある状態を所与として鑑定評価は可能になると、こういう筋道になるんじゃないでしょうか。現段階におきましては、恐らくそういうものは可能性の指摘にとどまり、そういうような、ないものとしての条件をつけると。マンション業者などはそれだけの能力がありますから、依頼者は別途調査するということになるんじゃないかと私は思っているんですけれども。

部会長 どう思われますか。

委員 いや、先生のおっしゃるとおりだと思いますけれども。先生のおっしゃるあれもわかりますけれども、地下にあるものというのは程度に物すごく差がありますから、それをもってマーケットに反映するとかというのは……。

委員 例えばどのぐらいの取引をしていいかわからないと。それを鑑定依頼されるというケースも、依頼者の方が完全に知識的に上だというふうに前提したあれじゃなくて、専門家としてというのが、将来の話かもしれませんけれども。

委員 それを求められることは私はないと思いますね。鑑定士が。

委員 現実問題ないですね。というのは、売買契約の中でどう処理されるかというのがあるわけですね。これは売り主、買い主との話し合いですから。例えば一つの売買契約は浄化費用については売り主、買い主折半とするというのがあれば、一つのところは無償解除とするというのあれば、一つのところは売り主が完全にやると。

委員 そういう契約条件によって価格がどう決まるかというのは議論できなさいけないですね。

委員 ところが、その中で価格というのは何かというと、更地を前提とした価格がまずあって、それからいくら差し引きますかというような話にもなるわけですね。そうすると、価格というのも売買価格とすれば、どれが売買価格なのかというのは明確でなくなる。実際の動きとしては、今までもお話がありますように、更地でそういうものがないものを前提とした価格が、まず売り主、買い主としては大前提として必要な価格なんですね。其

れからいくら差し引くかとか、いくら費用がかかるかというのは別な範疇になりますから。売買契約書だとか、そういう範疇になりますから。恐らくは、いくら事例を積み重ねても……。

委員 何かプライシングの話になると、契約条件の中でどういうふうに投資できる価格とか、売ってもいい価格というのは出てきそうな気がするんですけども。

委員 今のケースで、例えばアメリカの裁判なんかの例だと、売り・買いの人から訴訟を起こされるだけじゃなくて、その評価書を見た第三者が訴訟を起こすというケースが結構出ているようなんですね。ですから、売り・買いの当事者だけじゃなくて、それを見た人というのが訴訟を起こしたりしているケースがあるわけですよね。だから、割とこれは重要だな思っています。

部会長 例えば、それを見た人というのは、利害関係も何もないような第三者ということですか。

委員 そのときに何らかの行動を起こそうとしたんでしょうね。

委員 あり得るのは金融機関ですよ。売買契約するときの担保をつけるときに、土壤汚染のことを何もうたっていないじゃないかと。ところが、最後に出てきちゃったと。金融機関としては金を貸しちゃったと。売り主と買い主との間で話し合いがついちゃったけれども、つけちゃった金はどうしてくれるんだというのがあるんですね。これで金融機関が訴訟を起こすケースがあるんですね。ですから先ほど私が申し上げました、責任の範囲を明確化するためにこれがあるんだなというふうに理解しておかないといけないと思うんですね。

委員 鑑定というのは、依頼者から受けました委任関係ないしは請負関係だと言われておりまして、責任はその人に対して負うわけで、第三者に対して負わないようになっているわけですね、恐らく。それを悪用されたら、訴訟関係は私はよくわかりませんが、悪用した人にまず来て、それから鑑定士に来るという筋道じゃないかという気はするんですけども、基準に第三者にまで責任を負うような表現はちょっとまずいというか、問題があるんじゃないかという気がするんですね。鑑定評価書は、今申し上げましたように、可能性の指摘とそういう制約条件をつけますから、そこでクリアできるんじゃないかと思えますけれども、このような問題について第三者に対しても一般的に責任を負うような解説でも何でもそういうものが入りますと、ちょっとまずいんじゃないかと。ただ、不動産鑑定評価法上の責任は第三者に対しても追及できますから。公法上と私法上、そこに違い

があるような気がするんですね。

委員 例えば証券化なんかかなり広がった段階で、そのときに評価書を信じて投資家が何か投資したら、実は大変なものを持っていたということも。

委員 そういうものについては、そのようになっているというような認識で我々はやるわけです。投資家からのクレームも来るとのこと。その関係を知らないで、何から何まで委任者と受任者の間の責任関係が無限大に第三者に一般的に広がるようになると困る。これはやっぱり証券化とかそういうようなもの、そういうふうに限定したものではないかと思うんですね。それは鑑定評価の委任関係、依頼関係によるんじゃないかと思うんですけれども。

委員 今の証券化の場合は、この土壌汚染とか地下埋設物は投資家に対してははっきり説明しないと、投資家がアンノウン・ファクターがあるというのでは投資しないわけですから、徹底的に調べるわけですね。投信法とかSPC法に基づく鑑定評価というのが、まさに投資家保護のためにあって、それで取得価格の妥当性を判断するためにあるとすると、そこでどういう整合性があるのかと。我々全部調べましたよと、資料はあるわけです。土壌汚染の資料もあれば、地下埋設物の資料もあります。最後どうしてもわからないところはアンノウン・ファクターで投資家のリスクをにらんで調整するところもあるわけですが、そのものを実際には鑑定士の方にお渡ししてやっているのですが、鑑定士の方はそれをもう一回、それが正しいかどうかをチェック、それがその鑑定に使えるものかどうかというチェックをして鑑定をすることになるんでしょうか。その辺どういうふうに今の責任論とすり合うのかなと。確かに今聞いていて非常に難しい領域に入ってくるなという気がしますね。

部会長 いかがですか。

委員 責任の問題ですか。専門業者が十分に調査した上で、我々がそれを第三者的に見まして、それは一応チェックしますが、専門業者自体がチェックしたことについて、それ以上我々が、それ以下しか知らない人間がそれ以上チェックすることは、ちょっと無理ですね。それは鑑定評価書に、一応条件としてつけざるを得ないと思うのですね。

委員 その場合は鑑定の中で、地下埋設物とか土壌汚染の調査結果をベースにやっていますよということで鑑定されるということですか。

委員 そのデータをいただければね。ただ、場合によっては、土壌全体の部分の中で汚染された部分が、除去費用は更地価格よりずっと高い場合がありますよね。その除去費用

だけじゃないと思うんですね。除去に要する期間とか、一般的な管理費とか、そういうものも考慮しなきゃならないとは思いますがけれどもね。

委員 不動産鑑定士の調査能力という問題と、それから最有効使用のところの、さっき言葉がという問題がありましたけれども、精神はそうだと思うので。「標準的な市場参加者」というのがありまして、この辺例えば鑑定士の調査能力というのは、注意としては、善良な管理者の注意なのか、それとも一般的な……。要するに、専門家としての注意か、標準的な市場参加者の注意か。もしあれば、整合性が必要なのかわかりませんが、その辺は絡んでくるんじゃないんでしょうか。どうなんでしょうか。

部会長 事務局、いかがですか。

事務局 要するに、調査ということは不動産鑑定士の業務のまさに重要な内容だというふうに思っていますので、今一般的か善管かという話があったと思いますが、それはまさに善管注意義務という範疇に入るものだと考えます。

委員 やっぱりこの部分は厳しいですね。

事務局 ただそれは、能力を全く越えたところで善管注意義務がどうなのかという議論はありますから、それはもう発揮しようがないということだろうとは思いますが、

委員 戻るんですけども、先ほどの土壤汚染に関して価格概念との関係でちょっと教えていただきたいんですけども。先ほどの御議論ですと、土壤汚染がありそうということがわかっている、依頼者がそれはないものとした場合の価格を出してくれと言え、その価格を出していいと。でも一応、鑑定評価書に条件を付して、ないものとしていくらと。それは概念として正常価格になるわけですね。でも、あることがはっきりしている。しかしそれは自分たちで調べるから、ないものとしてください、売買のときにはその価格を差し引きますよと。そうすると、いわゆる正常価格で言うところの条件を満たしているものの価格なのか、もう限定された価格なのか。したがって価格概念も変わるのかですね。特定価格は法令等によるということなので、法令等じゃないから入らないのか。その辺がお聞きしていてちょっとわからなくなりましたので、どんな感じなんですか。

部会長 事務局、いかがですか。土壤汚染があることがはっきりしているときには。

事務局 はっきりしていて、ないことにしてやってくれと言われれば、すみません、鑑定評価の世界から外れるということだと思いますけれども。

委員 あることがはっきりしている場合は、あることを明記して、そして確実にありま

すよと、除去費用はかかりますよと。それ以上、除去のコストとか何かは鑑定士の能力及ぶ範囲外ですから、別途の調査を要するということで、更地とみなして鑑定評価せざるを得ないんじゃないかと。このあたりちょっと事務局と……。

委員 鑑定評価の金額を出してもいいと……。

委員 そこにわかりやすくはっきりと明記しなきゃだめですね。依頼者は別途除去費用は自分の方で専門業者に発注しましても、そして見積もりをいたしますと。そういう条件のもとに両者合意のもとに鑑定をすると。依頼者はそういうニーズがあるわけですね。更地価格はこちら、コストはこれだと。そのトータルを合わせましていくらまでなら売買できると、こういうふうに考えるんじゃないでしょうか。そういう依頼者のニーズにはこたえなければならぬと思いますけれども、それを悪用されるような内容であってはならない。したがって、実際にあるということと、そういうことをはっきりと明記した上で鑑定評価を行うと。そういう限定的に考えざるを得ないとは思いますが……。

委員 出した価格は鑑定評価になるということですか。

委員 そうだと私は思うんですけども。

委員 私も今、事務局がそれは鑑定評価じゃないとおっしゃったけれども、そうじゃないんじゃないかなと。条件をつけて評価することは十分できるので、鑑定評価じゃないかなと思いますけれどもね。

委員 あるものをないとみなして何も鑑定評価書に書いてなかったら、これは完全なる不当鑑定ですね。

委員 そうですね。あると書いたら、価格は出せるのか。先ほど事務局がおっしゃったように、あるのだったらそれを織り込まないと鑑定評価にならないのかというのは、結構大きな違いですよ。

委員 例えば企業の不動産の評価とか、証券化の場合もそうですけれども、いわゆる利害関係人に対して不動産鑑定評価だけじゃだめなわけですよ。企業が例えば減損会計なら減損会計やっている。ちゃんと鑑定評価をつけていますと。第三者にも、そういうふうに鑑定評価をつけてやっているんだと。ところが、その企業は減損額を少し抑えようと思って、それ以上のことはやってないと。鑑定評価それ自身が第三者に対しては、ダイレクトには資産額の適切な評価になってないわけですよ。

委員 今の流動化法もそうですけれども、第三者に使われるというような鑑定評価書はそれなりに対応しなきゃならないし、その場合、第三者にも不動産鑑定士は結果的に責任

を負うことになるでしょう。依頼者に対して責任を負う場合と、資産流動化法のように情報開示に使われるんですよという依頼目的と鑑定評価書の使途というのが、そこで依頼の受け付けに際して非常に重要なものになるわけだと思いますけれども。

委員 アンノウンの場合については、評価技術もあるから、だけれども本当はリスクを評価しなければいけないよと思ったんですけども、知っているものについても、それをちゃんと……。

委員 知っているものについて、中身がわかっているならば、それはちゃんと入れますよ。

委員 でも、専門家が何か評価……。

委員 だから専門家のデータがあれば、ちゃんと入れるということです。データがなしに……。

部会長 でも、先生が質問されているのは、土壌汚染があるということがはっきりしているんだけど、ないという前提で鑑定評価をできますかということが御質問でしたよね。

委員 はっきりしているけれども、その除去コストまではわかっていますか。

委員 それはわかっているかもしれませんが、それは何しろこれから調べるということで、価格の評価の前提としてはないものとしてやりますというときに、その「ない」ということを前提にすれば、鑑定評価というものを出せるのか。あることという事実はわかっているのだから価格を何らか織り込まないと鑑定評価というのは出せないのかというところが、ちょっとお聞きしていて、実際に……。

委員 もしそれを鑑定評価というのだったら、マーケットプライスじゃないような気がするんですけども。マーケットプライスじゃなくて、むしろ特定価格の領域に入ってきて、強い評価条件がくっついているから。

委員 除去コストがわかれば、それを織り込んだ鑑定評価書は出せますね。それから、あるということが確定的にわかっていて除去コストがわからない場合に、それは更地として条件をつけて、しかも明記して、依頼者がそれに対するニーズがある場合にでも、それは不当鑑定になりますよといったら、もう鑑定評価はお断りするよりほかありませんから、社会的にニーズにこたえることはできません、これは。依頼者はそれを必要としててもです。しかも、ちゃんとそれは土壌汚染があるということが確定して、その件をはっきりそこに書くわけですね。依頼者がそれをこれから調査すると書くと、二つあわせたものが依頼者にとっての必要なデータになるということです。

委員 鑑定評価はできるとしても、価格概念は正常価格なのか、違う価格なのかというのは。

委員 対象不動産の条件の設定によって確定いたしますので、正常価格だと思います、私は。事務局はどう思っているか。

事務局 先ほど私がお答えしたときに頭に描いたのは、先だつての部会有的时候に、何と
いうんでしょうか、フロー図みたいなものをお示したと思います。不明な場合にどうい
うふうに取り扱っていくのか。条件ということで、こういう条件でやることにするとか、
あるいは、なかったことにするとか、そういった場合には、その実現性、合法性、第三者
への不当な云々とかという、そういう要件を満たさなきゃいけないということを書いたと
思います。そういう頭でいった場合に、どう言うんでしょうか、今の議論で言うと、ある
ことがわかっている程度が十分評価の対象にできるような状況で、なかったことでとか、
そういったことが今言った実現性というところから見て果たして条件としてつけられるの
かどうか。それから、あることがわかっているのだけれどもどこまでかがわからないとい
う場合は、これはもしかすると実現性云々というところで、条件の話になってくるんじ
ゃないか。そうすれば、その条件として一定の条件をつけた上で鑑定評価として評価す
るという場合はあるんじゃないかなと。細かく分けていって考えなきゃいけなかったのかも
しれません。ですから、その条件が成立するような場合は条件を明示した上で正常価格
という評価を行い得る場合がある。そうじゃない、条件として認められない場合とい
うのは、やっぱりこれは先ほど申したように鑑定評価の世界から外れるという整理に
なるのかなという、そういう趣旨です。

委員 今の事務局のお話で、私も、ないものとするという評価よりも、除去されたもの
とみなして鑑定評価の対象とすると、こういう表現の方がいいかもしれません。これ
ならば問題ないでしょうね。その場合に、実現性、合法性、合理性という三つの条件
があるわけです。実現性は、除去不可能なるものを除去されたものとみなしてとい
うのは、これはだめなんですね。法律に違反するわけじゃないし、除去することは合理的
ですから、それは今の事務局の言葉から言いますと、現在汚染されていると、汚染物
質を除去されたものとして鑑定評価の対象とすると、こういう条件の設定になるんじ
ゃないでしょうか。

委員 確認なんですけれども、ここで言っている物件調査をやりなさいというのは、
普通の自宅を売りたい人、例えばマンションを売りたいという人が鑑定を求める場
合も、これはやることになる基準でしょうか。証券化等の進展によってニーズが必
要になっている

というのは、我々もそのとおりだと思し、それはもうアレンジャーの方がやりますから、その調査は。実務上はそこはそんなに齟齬はないような気がするんですけども、例えば一般のマンションを売りたいと。これが昔は工場用地でしたと。そんなものを売りたいというときに鑑定をお願いしますというような場合でも、この基準は一応該当するんでしょうか。

部会長 一般評価にも物件精査をするのかということですね。事務局、いかがですか。

事務局 前々回の部会で御審議いただいた内容といたしましては、新たに追加すべき項目としては、そういった事項についても善管注意義務の範囲と申しますか、通常行い得る調査ですとか、資料の閲覧の範囲でやりましょうということだったかと思えます。ただ、専門家に依頼して徹底的に調べるというケースの場合には、詳しいケース分けをしたかと存じますけれども、明らかにすることができない事項があって、それが価格に非常に重大な影響を与えているケースですとか、あるいは証券化のように不特定多数の者の利益に影響を及ぼすような場合、こうしたケースについては徹底的な調査を行う、専門家も使うといったようなことで整理を行ったかと記憶をしております。

委員 個人がマンションを売る場合、また個人が工場用地を閉鎖して自分は廃業して売るとか、結構我々の実務でも多いんですね。工場用地の場合は、工場用地ですから、最初から何かあるだろうと見るわけですけども、特に工場用地の跡地のマンションというのは最近増えているせいもありまして、個人が調査費用をみずから負担することはまずできないと思うんですね。そうすると、じゃあ鑑定士さんをお願いして、鑑定士さんが調査しますから鑑定料いくらプラスですというわけにもいかない。その辺は実務的に整理されるんでしょうね、現場では。そこまで精緻にやれと言われちゃうと、まさに先生がおっしゃるとおり、頼む方もそこまで求めてないし、鑑定士さんの方もそこまできつとやり切れないと思うし、実際のマーケットも、マンションを売る場合は今のところそこまでは求められていないと。

委員 マーケットでもしそうやってプライシングされていけば、それは責任外だと思うんですけども。ただ、マーケットの中で、何かあそこはありそうだという形で値段が他のマンションと違っていたら、これはなぜ違うかということの説明というのは必要になってくると思うんですけどもね。だから、マーケットでどうプライシングされるかだと思うんですけども、鑑定の場合は。

部会長 一般鑑定にどこまで調査項目を適用するかというふうなことも、例えば留意事

項とか実務指針とか解説書の中で説明ができていくのではないかと思うのですが。そのことは事務局もよろしくをお願いします。

そうすると、先生の先ほどの御質問なのですけれども、例えば土壤汚染などがある場合に、除去可能なものについて条件をつけて評価することは可能というふうな考え方でよろしいですか。事務局もそういう……。

委員 委員としての意見を申し上げれば、可能だと思います。ほかの委員の方はどう考えられるか。

事務局 合理的な場合というんでしょうか。

委員 条件がついた不動産の正常価格なんですね。そのものの不動産の正常価格じゃないということですね。それは完全になったものとしてですから、そういう不動産を想定して、そのマーケットプライスなんですね。そういうふうに理解していないと。

委員 例えば三井不動産さんが古いマンションの用地を買い取られる場合、東京の都心でも大阪でも、工場追い出しで、かなり古くなっているものがたくさんありますよね。その場合に、売り手側から鑑定評価の依頼を受けた場合に、地歴を調べるというのがありますね、鑑定士には。地歴を調べたところ、こうであると。この可能性はありますよと指摘して、そしてマンション業者は、この鑑定評価書を見たら、そういうものであるということで別途調査の必要が出てくるんじゃないでしょうか。調査能力なき個人からの依頼があった場合は、そういうことになるんじゃないかと私は考えるのですが、一委員としての意見ですから、全般がどうなるかは私はわかりませんが。

委員 実際にそうやっていますね。開発型のSPCで工場用地を買うということをする場合、その鑑定評価も、やっぱり当事者もわかっているわけですね。あるというのは。それは考慮外ということでやっていますね。それはやっぱり売買契約なりで処理することであって、結局最後はわからないわけですから。いくら見積もりでとったとしても、最終的な除去費用は確定できませんからね。

部会長 それが実務の世界で行われているということのようですね。

委員 繰り返すようですけれども、条件付きの正常価格ということだったんですけれども、それと特定価格の違いは、まさに法令等か当事者の契約によるかという違いということになるんですかね。特定価格との差は。

委員 特定価格の定義づけがありますね。今の除去されたるものとみなした鑑定評価の対象は、条件はついていますが、特段の条件とは言えない、普通の取引に際して行

われるような特段の条件とは言えないものじゃないでしょうか。今のような条件の設定と、それから売買契約でそういうことを契約内容に織り込んでやるというのは、実務では普通に行われてることなんです。だから私は極めて常識的なことだというふうに思っておりますけれどもね。

委員 ちょっとこだわり過ぎかもしれないですけども、土壌汚染ではなくて、正常価格の条件には、売り急ぎ、買い急ぎを誘引しないとある。以前のお話で、期間はちょっとあれですけども、具体的に例えば6カ月ぐらい置いたとしますが、これを1カ月とか2カ月とかで売りさばこうとすると、実務上いわゆる査定価格とか実勢価格ということになった場合には、本当はすぐ売りたいんですけども、それが無いものとして出した価格が正常価格なんです。逆に、そういうものをすぐ売ったらという条件をつけて出した価格というのは、条件付きの正常価格。これもですから、査定価格とか実勢価格というのも条件付き正常価格という概念になるのかどうかというのは、どういうふうに……。

部会長 以前、先生が市場滞留期間について御発言されましたが、いかがですか。

委員 それはちょっと違うと思いますね。やはり正常価格というのは、一定の期間滞留することができることを前提とないといけないと思いますね。特定価格というのがこのところずっと便利に使われているというか、何でもかんでも特定価格になっちゃうことを避けるために、今回、特定価格というのはこういうものよというのを明確化されたんだろうと私も理解してまして、これはこのままでいいんじゃないかなと。

委員 特定価格を求める場合の例ですよ、ここは。ですから、限定じゃなくて例示ですよ。そうすると、この「法令等による」というのが、どこでもいいんですけども解説しておかないと、例えば個別の契約ではどうなのかとか、今おっしゃったような想定上の条件を付与した場合はどうか、その辺の問題との関連で、例えばこういう法律に限るわけじゃないんです。このロジックで考えるときのストーリーというのか、これはお仲間よ、これは違うよとか何とかという、そういう解説か何かはどこかにつくんでしょうか。

事務局 先ほど申しましたように、「法令等」の「等」がどこまでという話は、基準の下のレベルになると思いますけれども、明らかにしていきたいというふうに思っています。

委員 先ほどの委員の「すぐ売る」という、あれはまさに不良債権担保不動産の評価が特定価格なんです。正常価格が成立する市場条件に大幅に、大幅と申しますか、正常価格が成立する市場条件をクリアしないような場合が特定価格になっているんじゃないで

ようか。不良債権を即時に処理するという意味で不良債権担保不動産評価手法ができておりまして、即時売却という特定価格なんです。金融再生トータルプランの評価手法は。

事務局 今の先生のは一般論だから、一般論の場合には、そういう鑑定はやらないということじゃないかと思うんですね。正常価格でやった上で、それで売り急ぎがあるから売買当事者がその2割引で取引をすると、そういう関係になるんじゃないかなと思います。そのために特定価格を絞り込んで、何でもかんでも特定価格だというふうにしないようにしようと今していますから。

委員 恐らくそれに該当するのは、(イ)の(iv)の「対象不動産が最有効使用を前提とした価値判断を行うこと」のあたりに絡む例が多いんだと思うんですね。例えば、滞留期間みたいなものは、明らかに滞留が短いとすれば正常じゃないというような話になると思うんですけれども。このあたりは、条件のつけ方でいろいろあり得るし、あるいは法令の解釈いかんでは、例えば契約でどういう使い方をするみたいな決め方をしていると、それは違うよというときの何か判断基準がないと、例えば一定期間使用するみたいな話で、あまり堅固なものを建ててもらおうと困るから、ある程度一時的に近いような建物で非堅固なものを建てる。本当はちゃんとしたものが建つところに建てておいて、それで賃料なんかを想定するときに正常賃料じゃないというような感じのあれになるのかどうかとか、その辺があり得ると思うんですよね。個別の契約でやるやつは、例えば両者は納得していて、かつ通常の最有効使用という概念から、でもそれ自身としては契約上そうなっているのでそれ以上使えないというようなときとか、そういうのはどうなんですか。個別契約じゃなくて、恐らく「法令等」というのには一つの制限があって、これが出てくるんじゃないかというふうな感じはしているんですけれども、その辺は何か……。この拳がっているものの仲間を判断するときの基準みたいなことが何かあると、この基準の下でもいいと思うんですけれども。

事務局 私が個人的にこう思っているということで整理なのなんですけれども、要するにデューデリジェンスのときの条件と正常、特定のときの条件というのは違うんじゃないかというふうに思っております。デューデリジェンスの条件というのは、現実の姿がどうなっているのかということはどうしても突き詰められない場合に、こういうものであろうということを設定するという意味の条件だろう思っております。そういうものは正常、特定というときに使われる条件とは、ちょっと異質のものだというふうに私自は考えています。先ほどからそこら辺が、何というんですか、同じ「条件」という表現を使っているもので

すから、現実の姿を立てられたときの条件が特定、正常の区分の条件と若干混乱しているのかなというふうに思っておりまして、そこは今までのお話を聞いて、もう少し明確に御説明できるように整理した上で、表現できるものにして、どこかに表現していきたいなというふうに思っています。

委員 「相当の期間」というのは、どこかの実務指針とかそういうところでうたうんですか。マーケットによって全然違うと思うんですけども。いわゆる「相当な期間」が6カ月だったら、一般の金利の部分ディスカウントするかもしれないですね。そういうようなことを考えると、その辺は表示する必要はないのかどうか。鑑定評価書に表示するかどうか、ちょっとわからないのですけれども。

あと、「公開」というのは、マーケットの性質で物件登録市場は公開がはっきりしていると、登録しますから。ところが、バーゲニングのマーケット、交渉市場になると、これは一般には公開しないですよ。その場合のこの「相当の期間」というのは、本来ならば売り主なりが売ろうと思ってサーチ期間があるわけなんですけれども、「相当の期間」というのをなかなか判定できない。物件登録市場と交渉市場ではかれるとしても、期間は随分違いそうだなと。マーケットの不完全性が違いますから。その辺は、「相当な期間」というのは何なんですかというのを、どこかに書くんでしょうか。実務指針とかそういうようなものに。

事務局 それは書かないんじゃないですか。ケース・バイ・ケースだと思いますよね。ものによって全然違いますから。6カ月だ5カ月だというのはとても書けないから、そこは鑑定士が頭の中で整理をしてやってもらわなきゃいけない。もう枝ぶったというか、完全にこういうものですよというように確立された場合は、だんだんだんだん基準の方まで上がっていくのかもしれませんが、やっぱりきちとしたもの、それからきちとしているけれども細かいものは実務指針によると。だけれども、いろいろな考え方があり得ると、頭の中で。そういうやつは、やっぱり鑑定士さんの中のいわば鑑定理論の分野になっていて、そのところである鑑定士さんが立派な理論で、こういう鑑定をしたらどうかと出したやつが、それは必ずしもオーソライズできないと。みんながそういうものを使ってやるようになるとか、そういう世界の部分もあるんじゃないかなと思うんですね。そのところは実態で、とにかく多様性があって、とてもじゃないけれども画一的なことは言えないよというやつは、もう個々の判断になってくるとい部分が必要あるんじゃないかなと思うんですね。どういう場合でも。だから抽象的に「相当の期間」云々と書いてある

けれども、それは具体的には多分個々の不動産によって、その鑑定士さんがまじめに判断をするということにならざるを得ないんじゃないんでしょうか。ちょっと素人的に言ったんですけれども。

委員 その期間が6カ月とかその辺だと、現在価値に合わなくてもしょうがないですけども、2年、3年となると、これは相当やっぱり……。

部会長 いかがお考えですか。「相当の期間」について。

委員 あのときも「相当の期間」で、先生がおっしゃるように、何らかの明示をした方がいいんじゃないかと言ったんですけれども、明示は難しいよという話もわかるんですよね。というのは、物件と時期によっても違ってきちゃうんで。ただし、その価格時点において通常考えられる期間というのは、鑑定士としても判断できると思うんですね。仲介業者にいろいろ聞いてみればいいんですから。例えば普通は個人住宅の売買をするときに、大体3カ月から6カ月の間で売れるような金額で出すわけです。仲介市場でしたらね。6カ月たっても売れなきゃ、それは価格が高いんだということになって、価格の妥当性がなわけですから、鑑定評価をする場合も一定の期間をやっぱり鑑定士はその時点において妥当な期間を想定した上でこの価格時点で価格を出すということにならざるを得ない。でもそれが2年を超えるということになると、これはだめだろうなと。いくら工場だといっただって、2年間さらしておいて売れませんというのはこれはだめだろうし、2年間のうちに売れますよというあれもできない。私なんかの感覚では、工場だったらやっぱり1年から1年半の間だろうなとかですね。

委員 1年を超えた場合はディスカウントの関係で、現在価値があれして……。ある程度短ければいいかなと思うんですけれども。例えば、あるものは6カ月で売れた場合の価格であって、あるものは1年半寝かした価格だというのは、違うですよ。ディスカウントしてみると現在価値が違いますから。本来その人が持っている価値というのは同じ価格であっても違っちゃうから、5カ月か6カ月かという差はそんなはないと思うんですけれども。「相当の期間」があまり長くなければ問題はないと思うんですけれども、結構長くなるようだと、このブレによって本来の価値というのが違ってきちゃうのかなという気はしますけれども。半年以内とか、そうであれば……。

事務局 最近のマンション所有ですと6カ月ぐらい置いて売られるのが普通だと言われれば、それが「相当の期間」になるでしょうしね。昔のように、1カ月もあればすぐ売れますよというときは1カ月になるかもしれませんしね。

部会長 何か。

委員 ちょっと確認なんです。この前そうだったと思うんですが、3ページの「改定に当たっての留意点」の下から二つ目のところなんですけれども、これは暫定的使用も最有効使用だと見ると、こういうことですね。その意味ですか。特にそういうことではないんですか。

事務局 標準的な市場参加者がそういった……。

委員 「将来の予測（建物の用途変更や更新等の可能性）」というのは、そういうことですか。暫定的使用も最有効使用だと、こういうことですね。

事務局 標準的な参加者がそういった期待を織り込んだ上で見ると、シナリオを描くということであれば、そういったものも含まれるかと思います。

委員 いわゆる通称言う「暫定的手法は最有効使用だと」、こういう定義でいいわけですね。それはどうなんでしょうか。

部会長 ですから、標準的市場参加者がそのような期待を持つのであれば、暫定的使用も標準的使用に含まれると。

事務局 要するに、駅が5年後にできます。それまで5年間は暫定使用しますと。駅ができたならショッピングセンターにしますよというのが極めて合理的なその時点での土地利用になりますよね、将来を見越した。そういうことをここに書いてあるというふうに。

委員 動学的な最有効使用で、今の利用があれじゃなくて、これは何年後かに建てかえるということを前提にしたものとのというのは、全体を含んで最有効使用と言っているんですよね。一つ取り出して、駐車場が最有効使用と言っているのではなくて、全体を含んで、予測を含めて最有効使用というふうに言っている。

委員 そのときは、最有効使用は駐車場と言っておくわけですか。括弧して暫定的使用とか何とか……。

委員 暫定使用なんですけれども、そういった何年後かに建てかえるということを前提にしたものですね。

事務局 将来まで見込んだ動的な利用状態をどういうふうに表現するかというのは、また難しいものがありまして。この期間だけ見れば暫定使用が最有効使用だという表現方法もあるのかもしれませんが、それはどうあらわすかについては、また検討をさせていただきたいのですが、基本的に5年間はこの形態で、5年後にはこうなりますということを、すべてその期間のことを頭に入れて最有効使用というのを考えるんですよと、

そういう考え方だけをここにはっきりさせたというふうにお受け取りいただければと思います。

委員 ちょっと暫定的使用がメルクマールになるような気もするので、その辺の扱いもできれば整理しておいていただきたいと思います。物理的じゃなくて、経済情勢なんかを見るとどうしても、建てるというと経費倒れになっちゃうということになると、そのままになっているというケースがありますね。それを最有効使用と言うのか、言わないのかという問題ですね。

事務局 今おっしゃったのも同じような理屈で、今すぐ建てかえるか、あと3年、5年はこのままで使って、それから新たに建てかえるかというようなこと全体を含めて、3～4年は置いておいて、その後建てかえるのが最も合理的だというふうに通常人が判断できるという場合は、その全体を含めて、その状態はそれぞれに応じて、全体として最有効使用の状態という判断をするということです。その言い方が非常に難しいわけです。例えば「3年間は現状のままにして、3年後にこういうものにする。それを最有効使用とする」というふうに書くかどうかとか、そういう書き方はもう少し検討する部分があるという、そういう趣旨でございます。

部会長 よろしいですか。表現については、検討して考えさせてくださいということですが。

委員 暫定的使用が入るということであれば、それは結構です。

事務局 先ほどの先生からの御指摘は、あまり市場滞留期間が長いと、その後に成立した価格というのを現在価値に割り戻すときの割引率をもう一回かませないと現在価値にならないんじゃないかということの御指摘だと思うんですが。

委員 鑑定評価額が現在価格で表現してあるのか、それともある滞留期間を経た後の将来価格が鑑定評価書に書いてあるかによりますけれども、現在価格になっていけば、これはそのときの価値だというふうにわかりますけれども、滞留期間後の価格である場合には、期間がばらつきがある場合には、ちょっと意味が変わってきちゃう。6カ月とか7カ月という短い範囲の滞留期間だったらいいんですけども、それが例えば3カ月ぐらいが標準滞留期間だよというものと1年半が平均滞留期間だよという、工場地と住宅地みたいなものを同じ価格で比較しちゃったら、これはミスリードになっちゃうから、その場合には...。そういう意識があって、標準滞留期間というのは掲載しておいた方が、という意味だったんですけども、確かに言われてみれば、マーケットによってすごい違いますから、

これが本当に3カ月かと言われたときにお前はわかるのかと、統計で調べればわかりますけれども、統計的なもので持ってこない限りはバツと言えないわけですよね。小さいマーケットだとそんなに統計量はないですから、その時々判断しかないのかなと言われてれば、そうかなというふうに思ったわけです。

事務局 あくまで鑑定評価で出すものは、今回決めるのは、市場滞留機関が何年であっても、何カ月であっても、それが経た後に成立する価格だということです。

委員 僕は現在価値というふうにも考えていたんです。

事務局 おっしゃるとおりです。だから、受け取った方が、これを見て、ただ実際に市場滞留期間がたっていないといった場合には、現在価値はいくらかと言ったときは、自分でまた改めて割り引いて考えなきゃいけないと。

委員 平均滞留期間が1年半だとすれば、評価書を受け取った人は、これは1年半待って売れる価格だと。その人がすぐ売りたい場合には、下げて売らなきゃいけないという話ですよね。

事務局 そこで市場滞留期間が、その方がいくらぐらいと考えるかという目安が何かないかということでしょうけれども。

委員 そうです。マーケットによって滞留期間にばらつきがあるのだったら、これは何らかの表示が必要かなというように思って意見を言ったんですけれども。

部会長 それでは、これまで御議論いただきました内容について、特にまた補足の御意見、御質問などはございませんか。

委員 ちょっと感想めいた話で恐縮ですけれども、私も実は鑑定というものをここまで深く議論したことはなくて、今回は大変いい勉強をさせてもらったんですが、逆に私自身が実は新たな課題として認識しましたのが、投信法とかSPC法の場合、特に公募の場合、パブリックのものは鑑定評価額だけがボンと載っているんですね。そうすると、実はこれだけ深い議論がある結果としての鑑定評価額というものの理解というか、鑑定評価とは何かということ相当普及させるといいでしょうか、一般に広く理解をしてもらわないと、ここでもこれだけ同じ鑑定評価についていろいろな見方があるものが、ましてパブリックの世界に鑑定評価がというものがボンと出てしまうと。それはやっぱり非常にこれから、我々も含めてなんですけれども、大変大きな課題というふうに実は思った次第でございます。

部会長 ありがとうございます。

それでは、本日、御審議をいただきました不動産鑑定評価基準の改定骨子案につきましては、一部字句の所要の修正を行うという前提で部会としての取りまとめをさせていただきたいと思っております。なお、字句の修正の具体的な内容につきましては、部会長に御一任をいただければと思っておりますが、御異議はございませんでしょうか。よろしいですか。

それでは、不動産鑑定評価基準の改定骨子案は、語句の修正のようなわずかな修正を行うという前提で、当部会で決定されたものとしたします。

そのほか特に御発言がなければ、改定骨子案についての議論は終了させていただきたいと思っております。

なお、来たる12月6日ですが、国土審議会土地政策分科会が開催予定になっておりまして、本日、取りまとめをいたしました不動産鑑定評価基準の改定骨子案に基づきまして審議概要を報告させていただきます。なお、分科会での説明事項につきましては、これもまた部会長に御一任をいただければと思っております。その後、パブリックコメントの手続きを経まして、年度内を目途に部会における最終的な検討結果の取りまとめを行う予定になっております。

(2) 今後のスケジュールについて

部会長 それでは、今後のスケジュールにつきまして、事務局から説明をお願い申し上げます。

事務局 本日は活発な御議論をありがとうございました。部会長から先ほどお話がありましたが、12月6日に国土審議会土地政策分科会がございまして、当部会長より、今日議論していただきました不動産鑑定評価基準の改定骨子案に基づいて、部会における審議の概要について御報告いただくということになっております。その後、分科会での了承が得られれば、パブリックコメントの手続きを開始させていただきたいと考えております。

この部会の今後の進め方ですけれども、今申しましたパブリックコメントを12月、1月ということ考えておりまして、パブリックコメントでいろいろ意見が寄せられると思っておりますけれども、その内容を踏まえて年度内を目途に基準の最終的な検討結果の取りまとめを行うというふうに考えております。したがって、部会のスケジュールにつきましては、そのパブリックコメントの手続きを終了した後の1月下旬に再開ということで、最終取りまとめに向けた審議をさせていただきたいというふうに思っておりますので、よろしくお願ひいた

します。

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す。これにて閉会をいたします。

午前11時52分 閉会