

第13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14年6月7日（金）

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

部会長 それでは、ただいまから第13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りますので、お願いいたします。

事務局 おはようございます。委員の皆様方におかれましては、お忙しい中、ご出席いただきましてありがとうございます。

なお、本日、1各委員におかれましては、所用のため御欠席ということでございます。

本日の部会では、前回御案内申し上げましたけれども、これまで12回にわたり調査審議していただきましたわけですが、その最後といたしまして、不動産鑑定評価基準の改定案の取りまとめをお願い申し上げたいと思います。よろしく御審議をお願い申し上げます。

部会長 ありがとうございました。

2. 議 事

不動産鑑定評価基準の改定について

部会長 それでは、議事に移りたいと思います。本日は、ただいま事務局から御説明いただきましたとおり、「不動産鑑定評価基準の改定案」について御審議をいただき、意見集約を図ることになっております。

それでは、事務局から資料の説明をお願いいたします。

事務局 それでは、事務局から一括して資料の御説明を申し上げます。

まず、本日の資料でございますが、資料の1としまして「調査審議報告」という資料がございますけれども、こちらは3月にお取りまとめいただきました改定方針を策定したときと内容は同様でございます。その後の状況について文章化の段階での情報を新たに織り込んだところでございます。

資料2におきまして新しい鑑定評価基準の案、改定案でございますけれども、こちらの全文をおつけしているところでございます。

資料3におきまして運用上の留意事項でございますが、こちらで規定する事項についての案ということで、項目立てをいたしております。資料3に従った形で、今後、留意事項についても策定をしていくという段取りとさせていただきたいと思っております。

さらに、参考資料としまして、参考資料の1で改定案の要旨と、参考資料の2-1と2-2でそれぞれの新旧対照表をおつけしているところでございます。

本日、資料が非常に大部にわたりますので、本文の説明につきましては参考資料1の要旨に基づきましてご説明を申し上げたいと思っております。

それでは、まず、参考資料の1でございますけれども、こちらは改定方針でお取りまとめいただきました主要な論点ごとに、どのような形で基準の本文に反映されたかという、主要なところを抜粋して掲載したものでございます。

まず、論点の1でございますが、「新たな評価ニーズに対応した価格概念の明確化」についての関連でございます。改定の方針におきましては、鑑定評価で求める各価格概念（正常価格、限定価格、特定価格及び特殊価格）を整理し、それぞれの定義を明確化することとされていたところでございます。

この改定方針を踏まえた具体的な改定案でございます。下に抜粋を示してございますけれども、これは資料2の本文で申しますと12ページから13ページに該当いたします。対照しながらごらんいただければと思っております。

本文の第5のところでございますけれども、各価格概念の明確化というところで、現行の正常価格、限定価格、特定価格と照らし合わせまして、まず、正常価格の定義の明確化を図ったというところで、これは改定方針でお取りまとめいただいた内容と同様でございます。

それから、特定価格についても、これも定義の明確化を図りまして、「法令等による社会的要請を背景とする評価目的のもとで、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」ということで文章にさせていただきました。

それから、特殊価格でございますけれども、「特殊価格とは、文化財等の一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況等を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう」とさせていただきまして、こちらも改定方針どおりの反映でございますけれども、2ページ目にそれぞれに付随いたします情報を載せてございますけれども、これも本文で申しますと12ページから13ページに該当するところでございます。

まず、 1 でございますけれども、「現実の社会経済情勢のもとで合理的と考えられる条件を満たす市場の要件」でございますが、イからハまでの要件をそれぞれ掲げているところでございます。

2 でございますが、「特定価格を求める場合の例を下記のように規定」ということで、これも3つの例示を改定方針に従いまして掲載いたしました。

3 でございますけれども、「特殊価格を求める場合の例」でございますけれども、これもやや文章を整理いたしましたが、基本的に改定方針のものをそのまま反映いたしました。

それから、2 ページ目の一番最後のところでございますが、「留意事項で規定する事項案」でございます。これも抜粋でございますけれども、まず、「正常価格の前提となる市場の要件に関する具体的な考え方」、例えば 1 にございます「通常の資金調達力」というのはどういったことであるとか、それから、「相当の期間市場に公開されている」、市場滞留期間という議論もございましたけれども、そういった新たに盛り込まれたことで実際の実務運用において混乱が生じないようにするように、これは留意事項で具体的な考え方をまとめていきたいと考えております。

それから、二つ目といたしまして、「特定価格の例示とされたものの具体的留意点」、例えば標準的に運用されている実務指針をもとに要点等を書き込んでいく。求め方ですとか要点を書き込んでいきたいと考えております。

続きまして3 ページ目でございますけれども、論点2、「収益還元法の体系的整理」のところでございます。これについての改定の方針ですが、まず、一つ目の方針といたしまして、「収益還元法の具体的な手法を、直接還元法とDCF法（DiscountedCash Flow 法）の二本立てとして整理すること」とされたところでございます。

これを反映した本文の改定案でございますけれども、資料2におきましては23 ページ以下に掲載がございます。現行基準では直接還元法を念頭に置いた内容でございますが、算定式につきましても、留意事項におきまして直接還元法の算定式が規定されているのみでございましたけれども、今回の改定におきましては、ここは全面改定ということで、直接還元法とDCF法の二本立てということで、算定式についても本文中に盛り込むこととさせていただきます。

なお、改定方針のときから、若干DCF法の記号の整理などをさせていただきますが、以前は r だったのですが、今度は $A I$ の基準とも整合をとりまして、割引率を Y といった

ような若干の修正をさせていただきました。

それから、4ページ目でございます。で「DCF法の適用を原則または必須とする場合を下記のように規定」とございますけれども、これは資料2で申しますと26ページの中ほどに記載されてございます。これも部会におきます議論を踏まえました形で、不動産の証券化にかかわる鑑定評価等で収益性を通常の場合より精緻に反映させることが求められる場合には、DCF法の適用を原則とするものとし」ということでございまして、「特に資産の流動化に関する法律または投資信託及び投資法人に関する法律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あらわす価格を求める場合にはDCF法を適用しなければならない」ということで規定させていただきました。その他、一般のケースにつきましては、DCF法と直接還元法は選択適用であるということ本文では明記をしております。

続きまして、改定の方針2でございますけれども、「還元利回り及び割引率の意義と求め方を明確化する」ということでお取りまとめいただきました。

これにつきましては具体的な本文への反映でございますけれども、これも資料2で申しますと25ページから26ページにかけて記載がございます。

まず、抜粋でございますけれども、現行基準におきましては特に割引率については規定されておりませんで、還元利回りにつきましても具体的な算定方法等は規定されておりませんでした。これについての改定案でございますけれども、ここは全面改定とさせていただきますまして、それぞれ還元利回り及び割引率の意義を整理した上で、口といたしまして「還元利回り及び割引率の算定の方法とその概要」を本文で規定させていただきました。

それから、「留意事項で規定する事項案」でございますけれども、まず、「DCF法の適用における具体的留意点」ということで、例えば保有期間の設定の仕方ですとか、復帰価格の求め方、それから、最終還元利回りの留意点等々につきまして留意すべき点を留意事項で規定していきたいと考えております。

それから、もう1点でございますが、「還元利回り等の具体的な算定方法」でありますけれども、こちらは、資料2によりますと還元利回りで4通り、割引率で3通りの例が掲げられているところがございますけれども、これらの具体的な算定式でございますとか、適用がふさわしい場面などを留意事項で盛り込む予定でございます。

以上が、収益還元法のところでございまして、続きまして5ページ、論点3、「市場分析の重視」でございます。この論点につきましては改定の方針ですが、「地域分析、個別

分析の過程におきまして、対象不動産が存する市場の動向及び対象不動産の市場性を詳細に分析する観点を新たに盛り込む」ということでお取りまとめいただいたところでございます。

これにつきまして本文への反映でございますが、資料2で申しますと16ページの中ほどのところに記載がございます。まず、こちらは全面改定というところでございますが、まず、「地域分析」のところにおきましては、新しく「対象不動産に係る市場の特性」という項を設けまして、それぞれ、「同一需給圏における市場参加者がどのような属性を有しており、どのような観点から不動産の利用形態を選択し、価格形成要因についての判断を行っているかを的確に把握することが重要である。あわせて同一需給圏における市場の需給動向を的確に把握する必要がある」といったようなことで、マクロ的に市場をまず把握していくというところを規定いたしました。

それから、あわせて「個別分析」のところでございますけれども、こちらについては、現行基準では、個別分析におきまして市場ですとか市場参加者に着目すべきとの観点は規定されておきませんが、こちらで改定案におきましては、「対象不動産に係る典型的な需要者がどのような個別的要因に着目して行動し、対象不動産と代替、競争等の関係にある不動産と比べた優劣ですとか競争力をどのように評価しているかを的確に把握することが重要である」といったような文面を新しく規定いたしました。

それから、下の でございますけれども、こちらは手法の適用になります。本文の資料2で申しますと18ページの一番上の記載でございますけれども、「上記のほか、市場分析の結果を踏まえ、従前の事例の収集範囲外であっても、代替、競争等の関係にあることが不動産の事例を活用する場合があることを規定」しております。現行基準によりまして、取引事例の備えるべき要件といたしまして、近隣地域または同一需給圏内の類似地域もしくは必要やむを得ない場合には近隣地域の周辺の地域に存する不動産であるということが規定されておりますけれども、改定案におきましては、これに加えて、「同一需給圏内に存し、対象不動産と代替、競争等の関係が成立していると認められる不動産」を規定いたしました。これは後で申し述べますけれども、地域を構成していないような不動産ですとか、地域の標準的市場と著しく異なるような不動産について、このような事例を選択する場合があるということを留意事項で規定していきたいと考えてございます。

続きまして6ページでございますが、改定の方針2におきまして、最有効使用の判定のことでございます。これは、「市場分析の結果を踏まえて最有効使用を動的に把握すべ

きことを盛り込むこと」ということで、ここは改定方針の段階では価格論のところでは意見集約をしていただいたところでございますけれども、実際の文章化の段階におきましては、市場分析に関連しての記載とさせていただきます。

ここの該当部分ですが、資料2で申しますと16ページの下から4行目以下の記載になります。現行基準によりますと、最有効使用の判定について個別分析のところでは述べられておりますけれども、イから八までの3つの点に留意するとされているのみでございますけれども、今回の改定案におきましては、この3つの観点に加えましてことホの観点、二といたしまして、「標準的使用の用途と異なる用途の可能性が考えられる場合には、それぞれの用途に対応した個別的要因の分析を行った上で最有効使用を判定するということ」。それから、ホといたしまして、これは変動の原則を踏まえたものでございますけれども、「価格形成要因は常に変動の過程にあることを踏まえ、特に価格形成に影響を与える地域要因の変動が客観的に予測される場合には、当該変動に伴い対象不動産の使用方法が変化する可能性があることを勘案して最有効使用を判定すること」ということを新しく加えさせていただきます。これは、改定方針の段階では一覧表の形で地域要因が変化する場合の例として鉄道新駅ができる場合を掲げましたけれども、そういったところを、地域要因の変動が客観的に予測される場合にはということで、ここで規定させていただきます。

それから、「特に、」以降でございますけれども、これは複合不動産の場合の最有効使用の判定に当たっての留意点でございます。

まず、イといたしまして、現実の建物の用途等が更地としての最有効使用に一致していない場合がございますけれども、こうした場合には「更地としての最有効使用を実現するために要する費用等を勘案する必要があるため、建物及びその敷地と更地の最有効使用の内容が必ずしも一致するものではないということに留意すべき」ということ。それから、ロでございますけれども、複合不動産の最有効使用の判定の場合には、「現行の用途を継続する場合の経済価値と、建物の取り壊しですとか用途変更を行う場合の、それらに要する費用等を適切に勘案した経済価値を十分比較考量して判定すべき」といったようなことを新たに加えてございます。

それから、6ページの一番下のところですが、留意事項で規定する事項の案でございますけれども、「市場分析の具体的な方法」でございますが、どのような資料を用いて分析をすべきかといったような観点でございますとか、具体的にどういった点に着目して分析

を行うべきかといったようなことを留意事項で盛り込むということでございます。

それから、先ほど少し述べましたけれども、「競争、代替等の関係にある同一需給圏内の取り扱い」でございますけれども、こういった条件を満たせば代替、競争関係にあると認められるかといったような観点、それから、こういった不動産の評価においてこうした事例を用いることが妥当かといったような観点について、留意事項で規定をしていきたいと考えております。

それから、三つ目でございますけれども、「複合不動産についての最有効使用の判定に係る具体的留意点」を、特にこの一覧表でございますイとロについての具体的な内容を留意事項で規定していきたいと考えてございます。

続きまして7ページでございますが、論点4として「試算価格の調整」についての論点でございます。これにつきましの改定の方針ですが、「試算価格または資産賃料の調整の意義及び方法を明確化すること」ということで、改定方針ではお取りまとめいただきました。

これを踏まえた基準の改定案でございますけれども、資料2で申しますと31ページの鑑定評価の手順の中の7番以降になります。まず、一覧表に基づきまして説明いたしますと、試算価格の調整の意義といたしまして、第1段落目でございますけれども、特にここは議論いただきました試算価格等の再吟味という観点。それから、試算価格等有する説得力に係る判断を行い、最終的な鑑定評価の決定に導く作業であるということを意義として規定いたしました。

それから、2段落目以降は方法でございますけれども、対象不動産の価格形成を論理的かつ実証的に説明できるようにすることが重要であるということ踏まえて、それぞれの鑑定評価の手順について客観的、批判的に再吟味し、その結果を踏まえた各試算価格または試算賃料の有する説得力の違いを適切に反映することにより、これを行うものとしたしまして、それぞれの具体的な観点を下のイとロに記してございますけれども、現行に規定されておりますイから二に加えて、それぞれの各手法の適用において行った各種補正、修正等に係る判断の適否でございますとか、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性を再吟味の過程で見たいこうということ。

それから、ロとしまして説得力に係る判断でございますけれども、まずイとしまして、「対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との整合性」ということで、これは先ほど論点として出ました市場分析の結果を踏まえて、対象不動産はどういった手法

が適しているかということ判断していこうという観点です。それから、口でございますけれども、「各手法の適用において採用した資料の特性及び限界から来る相対的信頼性」でございますが、それぞれバックデータとなりました資料の量ですとか信頼性、そういったものを勘案して説得力を判断していこうと、こうした観点を新たに規定いたしました。

それから8ページ目でございます。論点5としまして「物件精査の導入」の観点でございます。これにつきましての改定の方針でございますけれども、「土壤汚染等の地中の状況に関する調査や建物等に関する調査を充実すること」ということで、改定方針ではお取りまとめいただきました。

これにつきましての具体的な基準の改定案でございますけれども、まず、第3の「不動産の価格を形成する要因」におきまして、これは資料2で申しますと7ページから8ページにかけて該当いたしますけれども、ここでは抜粋でございますので、宅地の中の「住宅地」の例を取り出しております。現行基準に規定されております個別的要因に加えまして、昨今のIT化の進展を踏まえまして情報通信基盤の利用の難易といったようなものを加えたということ。さらに、改定方針を踏まえまして、埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態という項目。それから、土壤汚染の有無及びその状態という項目を新たに加えました。

続きまして、2として「建物に関する個別的要因」でございますが、これは資料2で申しますと9ページに記載がございます。建物に関する個別的要因でございますが、現行の基準によりますと非常に抽象的な表現が多くあったのでございますけれども、今回はそれに加えまして、例えば建築の年次でございますとか、設計・設備の機能性といったような項目、それから、耐震性・耐火性等の性能、建物の性能、維持管理の状態、それから、有害な物質の使用の有無及びその状態といったような項目を加えまして、かなり充実をさせていただきました。

それから、その下でございますが、3として「建物及びその敷地に関する個別的要因」ですが、これも資料2の同じ9ページに記載がございますけれども、特に複合不動産、なかんずく賃貸用の不動産についての要因を新たに規定しているところでございます。「さらに、」以降でございますけれども、賃貸用不動産に関する個別的要因には賃貸経営管理の良否があり等々でございますけれども、イ、ロ、ハといたしまして、貸主の状況ですとか賃貸借契約の内容、それから、貸室の稼働状況、それから、修繕計画及び管理計画の良否並びにその実施の状態等々を見ていこうという観点を新たに追加しているところでござ

います。

なお、上記のほか、一般的要因ですとか地域要因についても調査対象となる事項を新たに追加しているところでございます。

続きまして9ページですが、物件精査に関する改定の方針の二つ目ですけれども、「不動産鑑定士が行う調査の考え方及び調査上明らかにすることができない事項が存する場合の対応を明確にすること」ということで、お取りまとめをいただきました。

これについての基準の改定案でございますけれども、これは資料2で申しますと30ページの4以降にございます。まず、鑑定評価の手順の中の「資料の収集及び整理」におきまして、下線の部分でございますけれども、不動産鑑定士が行う調査の方法といたしまして「実地調査、聴聞、公的資料の確認等によりの確に行うもの」といったようなところを新たに規定いたしました。

それから、5でございますけれども、「資料の検討及び価格形成要因の分析」でございますが、これは資料2で申しますと31ページに記載がございます。これは、調査上明らかにすることができない事項の取り扱いを規定したものでございまして、「価格形成要因について、職業専門家としての注意を尽くしても、なお対象不動産の価格形成に重大な影響を与える要因が明らかでない場合には、原則として他の専門家が行った調査結果等を活用することが必要である」とした上で、ただし、依頼目的ですとか依頼条件による制約がある場合には、依頼者の同意を得て想定上の条件を付加して鑑定評価を行うことまたは自己の調査分析能力の範囲内で当該要因に係る価格形成要因上の影響の程度を推定して鑑定評価を行うことができるということを規定いたしました。それぞれ、想定上の条件ですとか推定を行う場合の要件というのは客観的に行えるということが重要であるという旨を以降に書いてございます。

下ののところですが、特に想定上の条件を付加することができる場合の要件といたしまして、従前の実現性、合法性を十分吟味しなければならないということに加えまして、「不特定多数の者の利益を害するおそれがない」ということを追加いたしました。ここは新旧の形にはなっていないけれども、本文中では第5の基本的事項に規定しているところでございます。

それから、この論点についての「留意事項で規定すべき事項案」でございますけれども、まず、土壌汚染の取り扱いでございますが、土壌汚染対策法の成立・施行を踏まえまして、それぞれの調査ですとか、区域指定の段階でどのような観点に留意していくべきか

という観点を留意事項で規定していきたいと考えております。

それから、建物の構造ですとか仕様に係る具体的な調査内容、前の部会におきまして参考資料で一度チェックリスト形式のものをお示しいたしましたけれども、そういったものを踏まえまして、もう少し詳細な内容を留意事項で規定していきたいと考えております。

それから、先ほど少し申し述べましたけれども、調査上の不明事項について推定等が可能である場合の取り扱いを規定していこうということで、ここは当該宅地について特殊な要因が存在しても、周辺に比較可能な類似事例がある等の場合を、客観的な推定ができる場合の例として規定していきたいと考えております。

続きまして、最後の論点ですが、10ページでございます。論点6で「鑑定評価報告書の記載事項の充実」というところでございます。これにつきましては、改定方針の段階では各5つの論点に付随いたしまして説明性の向上ということで、それぞれに分離して書き込まれていたものでございますけれども、最終の文章化の段階におきましては、一番最後の第9の鑑定評価報告書のところに具体的な形で盛り込んだところでございます。

これについては、改定の方針ですが、「鑑定評価額の決定過程について、市場分析の結果、試算価格の調整の内容、調査上の不明事項の取り扱い等についての記載事項を充実することにより、依頼者や一般投資家等に対する説明責任を強化すること」とされていたところでございますけれども、基準の改定案の抜粋のところですが、これは資料2で申しますと33ページに記載がございます。

特に充実した項目といたしまして、への「鑑定評価額の決定の理由の要旨」のところを抜粋してございますけれども、まず、aといたしまして「地域分析及び個別分析に係る事項」ということで、従前にはなかった項目ですけれども、ここで市場分析の結果を明確に記載していこうということを規定いたしております。

それから、bといたしまして「最有効使用の判定に関する事項」として、現行では最有効使用の判定に関する事項としか規定がございませんけれども、これとあわせて判定の理由ですとか、対象不動産が複合不動産である場合には敷地の最有効使用についても記載をしなければならないとさせていただきます。

それから、cとしまして「鑑定評価方式の適用に関する事項」ということで、これは、鑑定評価の3方式を併用することが困難な場合には、その理由を記載するものとするということ。

さらに、dといたしまして「試算価格または試算賃料の調整に関する事項」ですが、こ

れは現行で規定がございませんでしたけれども、新規に加えさせていただきました。

なお、でございますけれども、上記のほか、鑑定評価上の不明事項に係る取り扱い及び調査の範囲についても記載すべきことを新たに規定いたしております。

以上、簡単ではございますけれども、今回の改定案についての御説明と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質問、あるいは御意見などがございましたら、先生方からいただきたいと思いますが、いかがでございましょうか。委員、いかがですか。

委員 特にはありませんけれども、留意事項はいつごろつくられるのですか。もうつくってあるのですか。

事務局 今、鋭意作業中であり……。

委員 特にこの場で検討するというわけではないのですね。

事務局 はい。すみません、それは私どもに……。きょうは項目をお示ししておりまして、もっとこういう項目とか、そういうものがあればあれですけれども、一応今まで御審議いただいた中で留意事項ということで御指示いただいた項目、それから、内容まで御審議いただいたものがございました。例えば土壤汚染関係とか、そういったことで、それをまとめる形でやってまいりたいと思っています。

実際、出す時期というのでしょうか、それは基準と同時を目指してやっているところでございます。

部会長 ほかに何か御質問はございますか。委員、いかがですか。

委員 私は、内容というよりも幾つか確認させていただきたいことがあるのですけれども、1つは、これはまさに確認なのですけれども、特定価格の例示に関する話です。私は参考資料の2 - 1の新旧対照表の方を見ているのですけれども、それだと15ページの方にございますが、特定価格の例示、これは法令等というふうなことになっておりますが、この具体例の中で、当初のときに、この法令等の中の「等」に何が入るかということで、私の記憶が正しければ、企業会計上の、特に減損会計などが導入された場合の使用価値も入るのではなからうかというような話も少しあったのですけれども、この辺が多分、今後の話なのかもしれないのですけれども、どのようなことになるのかなというのがわかればというのが1点でございます。

それから、あとは、これも新旧対照表の方でいきますと35ページのあたりになるので

すが、35ページで言うところの価格形成要因の分析で、不明事項があるところの文章です。新旧対照表の35ページのところで「さらに」というパラグラフで追加的に入っているところなのですが、ここの部分で、議論のときに、「専門職業家としての注意を尽くしても」という部分がどの程度調査が必要かということで、以前、通常の調査ということのような概念を入れた方がいいのではないかということをお話したと思います。それで、今日配付された資料1の一番最後のページのフローチャートのところにも、思い起こしてみたときに、通常の調査の範囲というのは の形で触れられていたので、これが、私が見た限りだと、今の改定案の中のどの辺に入っているのかというのがわからなかったので、多分、内容的には新旧対照表の35ページの「さらに」というパラグラフあたりが該当するのかなというふうに思うのですが、できれば基準の段階で、通常の調査というような概念という言葉を入れていただいた方が、いろいろな細かい話は今後触れるにしろ、イメージとしては役に立つのではないかなという気がいたします。

それと、細かいのですが、そのときに、この「注意を尽くした」というふうにい切るといいますか、これは語感の問題なのですが、十分に注意を尽くしたというふうなことていくのか。それとも、これも非常に文言の問題なのですが、総論としての不動産鑑定士等の責務というのが新旧対照表ですと3ページのところの四の(4)というところに、これは一般論だと思うのですが、「専門家として注意を払う」ということで常識的にいいますか、直感的に言うと注意を払うということと注意を尽くすとか、あと、注意を十分に尽くすというあたりは、少し程度が違うかなと。ですから、私などは仕事柄、会計士の場合の注意の尽くし方ということにレベルがあるというふうに理解しているので、その部分も少し気にはなったのですが、それは私の方の感覚なので、この辺は特に皆様方がどう話されるかということになるかと思っておりますけれども、大きくその2点、最後の段階ですけれども、確認させていただければと思います。

部会長 では、初めの方の御質問で、特定価格の例示にある法令等の「等」の中に、会計基準だとか何かそういったものが含まれるのかどうか。「等」というのは具体的にどうということなのでしょうか。

事務局 何回目の部会が忘れちゃったけれども、「等」の中に会計基準ということで明確になったものも含むということをお話ししましたし、それを変えたつもりは全くございません。

ただ、減損会計のときに、どういう価格を不動産鑑定評価で求めるのかということにつ

きまして、現在、協会を中心にいろいろな議論がなされているというところだと聞いております。それを先取りする形で書くわけにはいかないということで、ここに具体の例示とか、そういう形では挙げておりません。

ただ、価格の取り扱いが固まりましたならば、基準ということではないのかもしれませんが、それでも、また、そういう位置づけを明らかにするという形にしたいと思っております。

部会長 次に、専門家としての注意という、注意を払うとか注意を尽くすとかの表現に違いがあるのかどうか。通常の調査という概念を入れるかどうかということです。

事務局 実は通常の調査ということ、どう基準の中でこなそうかということを検討いたしました。それで、私ども事務方がどこにどういうふうにそのことを入れたかということ、新旧対照表の35ページで、四の「資料の収集及び整理」の前文のところがございます。従来は、「豊富に秩序正しく誠実に行わなければならない」というふうになっていて、一体何をどういうふうにやればいいのかというのがわからないのではないかと。それで、通常、方法としてここまでやる必要があるのだということを書こうではないかということで、実地調査、聴聞、公的資料確認ということで、調査の方法としての通常の方法、それを書き込んだということでございます。

ただ、今、御指摘がありました下の「注意を尽くす」ということとの関係で、実地調査とか聴聞とか公的資料確認というのが、方法としての通常のレベルなのだという点については、今後、いろいろな留意事項もありますし、その辺で明らかにしてまいりたいというふうに思っております。

部会長 注意を尽くすとか、注意を払うとか、会計士協会の方ではどのように御理解されているのでしょうか。注意の程度の差があるということですか。

委員 どのレベルでも、語感の問題があるので、監査基準の方でも正確にどういう文言かというのは、私も今、記憶が曖昧なのですが、少し気になったのは、どの程度かというところで、職業専門家としての注意をすることが基本なのでしょうけれども、それが前だと、私のイメージだと、通常の調査ということで一言言葉があって、その内容が職業専門家として注意を払うとか尽くすということで、払うでも尽くすでもどちらでもいいとは思いますが、若干この基準の中で文言がばらばらになっていたのも、統一した方がいいのかなと。そういうことなので、そこがどの程度かというのは、払うの方が軽いかなという気もしますが、別に尽くすというのは……。それは全部統一すればいいのかなという気もするので、そこは非常に感覚的な問題かと思えます。

部会長 事務局、いかがですか。

事務局 実はこの部分は1時間ぐらいかけて議論をいたしまして、要するに注意を払う、注意を尽くす、注意義務を尽くすとか、いろいろ法令で検索いたしまして……。具体的に解説していただけますか。

事務局 法律の用語上との整合性を研究してみたのですが、注意を払うという言い方及び注意を尽くすという言い方、両方ともあったのですが、その中でレベルが違うのかというと、注意を払うことを完全にやっしまえば、これは注意を尽くすということになるという関係にあるのかなというふうに考えておまして、注意の払い方にグレードをつけたわけではなくて、注意を払うという行為を十分やるということに注意を尽くすというふうに表記しているというふうに理解しておりますけれども、それでいかがでしょうか。

事務局 気がついて、いろいろ議論をした上で、こういう表現にいたしました。

部会長 委員、よろしいでしょうか。

委員 はい。

あと、前者のことで再度、特定価格のところですが、入るであろうということで進められる予定だということで、そのときに非常に、また、かなり実務的な話なのですが、その場合に、鑑定評価として出せる特定価格というものを明示したというか、今後規定したときに、それは職域とか何かの問題で、不動産鑑定士以外の方が出すということについて制約があるとか、何かその辺に独占的な意味で鑑定評価基準の中に入ったものはほかの人が出せないとか、その辺の縛りがないかどうかということだけ確認させていただきたいと思います。

事務局 ここは事前に御質問いただきまして、例えば会計基準でも、企業会計の関係でも、販売用不動産の強制評価減として平成12年7月に監査委員会報告が出されておりますけれども、評価の妥当性に係る判断指針ということで、鑑定評価額というのは他の簡便な方法との並びとしての位置づけということで適用が義務づけられているわけではないという整理だったかと思えます。

それから、投信法によりまして、鑑定評価を行うことが義務づけられているのは、特定資産の取得時または譲渡時に不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえた価格調査を行う場合でございます。例えば保有期間中の評価というのは、これは依頼者側の任意ということでございますので、特に特定価格として位置付けられたからといって必ず依頼者が鑑定

評価を行わなければならないかということではないと、少なくとも基準上はそうではないということかと思えます。

部会長 多分、委員がお考えになられておられるのは、減損会計における使用価値の評価のことだろうと思うのですけれども、この部会とは全然別なのですが、鑑定協会の中間評価対応委員会で専門部会がありまして、そこで今考えていることは、使用価値というのは必ずしも鑑定評価に限るわけではないという、そういう位置づけにして考えていこうかなど。始まったばかりですけれども、鑑定評価に限定はできないなど。いろいろ考えてみましたけれども、鑑定士だけがやるというわけではないし、ただ、鑑定評価の考え方をを使うのが一番いいだろうと思うけれども、決してそれがすべて鑑定評価ではないというふうに考えています。まだ、これは鑑定協会の部会の意見の段階で、別に役員会とかを通過しているわけではありませんけれども、一応の現時点での考え方です。

委員 逆に、その条文の中で鑑定士しかできないということになると、かなり実務的には難しいところがあるのかなという面があります。基本的には使用価値という概念は企業が自分で出すというコンセプトなので、その妥当性というのは第三者が見ることもできるので、鑑定士さんが出せば、それを鑑定評価の中に入れるというのはいいとは思いますが、同じ価格を、そういう資格とかに限らず必要に応じて第三者がチェックするとか、そういうふうなことでいわゆるコンサル価格みたいな形のレポートなりができるという余地は当然あっていいのかなというふうに理解したものですから、ここに入っても、それは縛られないということだけ……。

部会長 おっしゃるとおりです。使用価値に関しては、経営者の意見判断を参考にしないと、あれは求めることがなかなか難しいですので、そういう意味で別に鑑定評価に限定するわけではないということです。この部会と全然違う話になってしまいました。

それでは、委員、お願いします。

委員 ほとんど今まで議論してきた内容ですが、少し私が見落とししたかもしれないのですが、今、改めて聞いていて、一つ気になったのは、改定案の資料2の26ページです。真ん中の(3)の「直接還元法及びDCF法の適用のあり方」の中で、これの3行目ですけれども、「証券化に係る鑑定評価等で収益性を通常の場合より精緻に反映させることが求められる場合」という、この「精緻」というのが、私も今ふとお話を聞いていまして、果たしてDCFの方が収益性を精緻に反映させるものだろうか、直接還元法と比べて。これは、従来議論の中で、直接還元法もDCFも、どちらかというパラレルで利用してい

きましようという流れの中でDCF法の方が精緻なのだという誤解を受けないかという点が少し気になりました。そこだけ、きょう改めて一つ御質問でございます。

部会長 いかがですか、事務局。

事務局 ここは、前半の部分で鑑定評価部会でも御議論いただいたところですが、法律に基づく証券化以外の場合で、例えば第三者利益に該当するといえますか、影響を与えるような場合ですが、そうした場合には説明責任を果たす上でもDCF法というものを原則としていってはどうかという議論があったかと思えます。そういった意味で精緻という意味でございますけれども、対外的に説明性を高めるといったような意味を込めて、ここでは使っているというところでございます。

事務局 補足させていただきますと、結果が精緻かどうかということと、過程が精緻かどうかということとがあると思えます。それで、確かにDCFにおいても、こまめに各期ごとに分析するという意味で使っている精緻であると御理解いただくのが一番いいのかなと私は思っています。ただ、いろいろな議論、御指摘がありました。結果が精緻になるかどうかというのは、まさに各期ごとの予測とか、あるいは割引率の求め方、その辺にかかっているよと。これは、もう、また留意事項にも書くことにしておりますから、その辺は過程の精緻というのでしょうか、そういうことで御理解いただければなというふうに思えます。

委員 あとは専門家の皆さんの問題なのですが、留意事項に誤解がなきように表現されればいいのではないかと思いますけれども。

委員 デューデリのところを、全般を見たら、今まである意味でブラックボックスと言うとおかしいですが、鑑定評価で余りやってこなかったことにバツと焦点を当てたということで、非常にこれから鑑定評価書の値打ちというものがぐっと上がってくるなという感じがしていますけれども、全般的にそうなのですか。

ただ、一つ、今の委員のおっしゃったことは、私も非常に気になっていまして、抜粋のところでも一応DCF法と直接還元法の2体系でいくということを一応きちんと位置づけられたわけですが、26ページを読んでいますと、確かに精緻という言葉もおっしゃるように気になる。過程の精緻か、形式だけの精緻か、内容的な精緻なのか。

それともう一つは、最後の「DCF法の適用を原則とする。あわせて直接還元法を適用することにより検証を行う」というのは、これが「適当」というのは、「必要」は強すぎるとしても、適切という言葉の方がいいのか。これは英訳されると思うのですが、

適切と適当ではどういうふうに英語が違うのか、よくわからないのですけれども。

この精緻という言葉と、DCF法は精緻であるという前提に立っているように錯覚してしまうということが1点と、そして、DCF法の欠点というものがいろいろあるということはここで議論したわけですが、それについて検証を行うことが必要だろうと、そういう意味で検証を行うことが適当と。この適当というのは、この「精緻」と「適当」はどちらも引がかかるのですけれども、そこのところをもう少し確認させていただきたいなという気がするのですけれども。

部会長 わかりました。DCF法が精緻であるという誤解を与えないようには、留意事項などでまとめていただければと思います。委員の御質問にもありましたので。

それで、「検証を行うことが適当である」というのと、「適切である」というのとで、委員の御意見は「適切である」の方がいいのではないかと。

委員 適当、適切、必要と、あるのですけれども、必要では少し強いとしても、何か適当と適切というのは、国語辞典を引いても余り意味が変わらないのです。英語の場合はどうなのですか。英訳されるのでしょうか、これは。

部会長 英訳されるのでしょうか。

事務局 英訳するかどうかは、ちょっと……。

部会長 事務局、どうですか、適当と適切な表現の違いというのは。

事務局 意味としては、今、委員がご指摘の、必要では強すぎるので、もう少し弱めた言い方ということで、改定方針では適当という表現で書かせていただいたところなのですが、適切なのか、適当なのかというところは、余り差はないのではないかと考えておりますので、適当という表現は、実はこの新しい基準の中ではここにしかありませんで、ちなみに現行の基準の方では特定価格の定義のところ、一般的な市場性を考慮することは適当でないということで、適当という表現が1カ所だけございまして、そういうふうに適当という表現を使っているのですけれども、適切も適当も表現としては変わらないのと思っておりますので、適切でもよろしいのかなとは思っておりますけれども、ほかとの並びの関係で問題は生じないと思っております。

部会長 大差もないようですし……。

委員 私は、「適切」と変えていただいた方がいいと思います。というのは、私は関西だからかもしれませんが、適当と適切は大分違うのです、感覚的に。何かあって、「まあ、適当にやっといってくれ」ということで、これはいい加減で、かなり日常用語では

大分違うような気がするのです。

事務局 誤解のないような表現の「適切」の方で結構だと思います。

委員 どちらでもよければ、そういうふうにしていただきたいと思います。

部会長 そういったことで、「適切」というふうに変えるということですね。事務局は、それでよろしいですか。

事務局 はい。

部会長 では、委員、いかがですか。

委員 1点だけ確認させていただきたいのですけれども、土壌汚染が存する場合の評価なのですけれども、以前の議論の中で、実務的な評価手法についてはいろいろ難しい問題があるということで、今後、鑑定協会等々とタイアップして実務的な手法の検討を行っていくというようなお話があったかと思うのですけれども、それはそういうことでよろしいのでしょうか、その結果が基準の発表に合わせて発表されるのかどうか。その辺の確認をさせていただきたいのですが。

部会長 いかがですか、事務局。

事務局 土壌汚染対策法がもう成立いたしましたして、1月1日、ちょうど基準と同時に施行ということでございますので、それへの対応ということでございますけれども、基準上の整理といたしましては、手法の具体的なものまでは規定するものではないかなというところございまして、それぞれ土壌汚染対策法で規定されました調査の各段階でございまして、区域指定の段階ごとに、どのような対応を、評価上の対応をとるべきかということ、これを基準の留意事項では書かせていただきたいと思いますと考えておりますけれども、それとあわせて鑑定協会の方とも協力して、具体的な手法、これを検討していくことは有益なことかと思っておりますけれども、具体的な段取りですとかスケジュールなどは、まだ固まっているわけではございません。

事務局 この間、法律が成立したばかりで、これから関連の政令とか省令とかができてくると思います。その過程で、したがって、6月中というようなタイミングで政省令まで含めたいろいろなことがわかるというお約束は無理かと思っておりますけれども、1月1日に向けていろいろな段階がありますので、そのときに、その政令や省令であらわれている事柄が、この間整理していただいたいろいろな考え方としてどうなるかということは、また、その段階段階で整理させていただきたいと思っています。

部会長 それは、先ほどの「法令等」の「等」の中にあつた会計基準の整備などと同じ

ような対応をしていくということですか。土壤汚染対策法の省令ができたときには、留意事項はもう間に合わないでしょうから、具体的にはどのようなタイミングになるのでしょうか。どういう形ですか。

事務局 従来、例えば会計基準における使用価値、あれのような整理は協会がまず御検討いただいて、その位置づけはこうしようということで指針という形で出していくというパターンだったと思うのですが、土壤汚染の場合はそういうパターンがとれるかどうかというのは、まだはっきり、今までどういうふうにやってきたかわかりませんが、いずれにせよ皆さんに、こういう法律ができて、こういう対応が必要だよということを周知するような手段はとらなければいけないのかなと思っています。ただ、それが実務指針とか何とか通知とか、そこまではまだ判断しておりませんが。

部会長 わかりました。委員、それでよろしいですか。

委員 そうですね。その辺がある程度確立されないと、かなり評価に差が出ると思いますので、ぜひ並行してやっていただきたいなと思います。

部会長 わかりました。

それでは、委員、どうぞ。

委員 特にございせんけれども、確認したいのは、先ほど出ました留意事項ですが、これは政策分科会ですか、そちらにかける段階ではもうできていると、こういうふうと考えていいのですか。

事務局 いえ、分科会にも、今日お示したこういう項目を留意事項で決める予定ですよということをあげたいと思っています。

委員 従来留意事項と本基準について改定、あるいは設定の手順みたいなものを若干変えていこうという考え、昔ありましたね。特に手順的には同じなのですか、留意事項と本基準の設定、改定ということは。要するに、また改めて、できた段階で土地政策分科会の方に留意事項をかけられると、そういう手順ではないのですか。

事務局 いや、そうではありません。分科会で、要するに留意事項についてはこういう事項で決めた方がよいという御意見をいただいて、それを受けて我々が基準と同じように行政的な手続をいたしまして、今のところ同じタイミングで発出するということです。

部会長 基準も留意事項も一度に公表されるということですね。

事務局 今のところ、その予定にしております。

部会長 ですから、留意事項についてはこの部会で検討することはないという手順です

ね。

事務局 はい。

部会長 委員、そういうことですが。

委員 そういうことであれば特に結構なのですけれども、一つ確認いたしますと、例えば留意事項という形で実務的にやっている段階でいろいろ問題点が出たと。そこで、いわゆる本基準の改定だといろいろ手順的に若干手間がかかるというときに、留意事項を改定することによって、その辺の実務的な対応をしようかというような考えも従来ありましたね。今回は、必ずしもそれではないのでしょうか。それに近いのでしょうか。

事務局 それは、私ども事務局が今、そういう意図のもとにあえてこういう取り扱いをしているかということ、そういうことではありませんけれども、確かにいろいろ世の中の動きが激しくなっていて、基準本体を直すということになりますと、いろいろな手続、審議会の手続が必要なのです。そういう中で、もう少し小回りがきく仕組みといえますか、それがあつた方がいいかなとは思っておりますけれども、今回の留意事項についてそういうことを意図しているということは、今のところございません。

部会長 よろしいですか、それで。

では、委員、どうぞ。

委員 先ほど精緻という言葉が出ました。実は私も、きのう読ませていただいたときに、これは少し引っかけたのです。少し違う意味で引っかけたのです。要するに結果の精緻と過程の精緻とおっしゃいましたけれども、過程の精緻に入るかもしれません。我々は精緻であることを常に目指しているわけです。目標として目指している。心がけているということです。そうしますと、通常の場合より精緻に反映させるということになりますと、この場合は精緻であつて、ほかの場合は精緻ではないのかという、非常に抵抗のある表現なのです、実は。そういう意味で少し気になったのですが、事前に意見としてはこれは出さなかったのですけれども、やはりひと工夫必要なのではないかなという気はしないでもないです。あとは事務当局にお任せすることになると思いますけれども。

もう一つは、やはり今これに気がついたのですけれども、想定上の条件の中で、合法性、実現性と、不特定第三者に不利益を与えないという表現がありましたけれども、不特定第三者とは、不特定多数ですか、不特定多数という表現でしたか、これは。第三者という方がよろしいのではないかという気がするのです。第三者になっていましたか、ここは。不特定多数というような表現になっていたような気がするのですけれども。

部会長 何か初めのころは第三者になっていたような気がしますが。

事務局 ここも、文章化の段階で法令上の用語等の対応について検討させていただきましたが、不特定多数と使う場合には第三者とはつかないということでございましたので、あえて第三者という表現は入れてございません。

委員 第三者の方が適切ではないかというような気がするのですけれども。不特定多数に不利益を与える場合だけに限定されるのでしょうか。第三者といいますと、多数でなくても第三者というのはいるわけです。そのあたりは、私は法律上の用語がわかりませんから何とも言えないのですが。

部会長 ここは法令上の制限ということですが。

部会長 不特定多数というと、多数というのは2人以上ですね。

委員 多数となると限定されてしまいますから。

部会長 第三者というと、1人でもいいという感じですね。

委員 それから、特定されていても第三者に不利益を与えてはまずいと。これは、今、気がつきましたので、昨日申し上げておかなかったのは申しわけないのですが。

部会長 それは、また後でも結構ですが、委員の初めの御意見で、精緻という言葉で、結果の精緻か、過程の精緻かということがありまして、私どもは常に精緻を目指しているので、通常の場合より精緻に反映させるという表現について、いま一度御一考いただきたいということです。

委員 DCF法以外は通常だということですか。

委員 そういうふうに解釈されますので、ひと工夫必要なのではないかなという意見でございます。

事務局 今、これは先ほど説明しましたように、今まで全くなかった事柄ではなくて、通知とかにある考え方を格上げして基準に表現したというものであります。解説の段階では不特定多数ということではなくて、もう少し、社会秩序を乱すおそれとか、関係当事者及び第三者の利益を害するおそれがないかどうかというような書き方をしております。そういったものを全部書いてもいいのかもしれませんが、込めて不特定多数のものというふうに今の段階ではなっております。

この現在の案を置いておいて、いわゆる特定第三者も入るのだけれども、先ほど言った社会的秩序といいますか、不特定多数、つまり特定第三者以外の多くの者とか、そういったものも含まれるのだよというふうに施行通知でもう1回書き下ろすといいますか、具体

的に書くとか、あるいはここに同じように、社会秩序から始まって関係当事者、第三者というふうを書くのかということが考えられると思うのですけれども、それは……。

部会長 でも、それは留意事項なり何なり、適切に御対応いただければありがたいと思います。

委員 もう1点だけ申し上げます。特定価格の中に会社更生法の事業継続の前提の例示がございます。これは、御存じのように会社更生法は、今、改定作業中でありまして、9月までに法案をつくる。秋の臨時国会に提出して、来年の4月1日から施行するというふうに法務省筋では考えているようでございます。それで、会社更生法改正試案では、事業を継続するものとしての財産の評定というものがなくなりまして、法適用開始時の時価の評定、それから財産を処分するものとしての価格の評定と、事業全体の価値の評定というものになります。そうしますと、改正試案では、事業継続を前提とする全体の価値の評定というものがありますけれども、不動産そのものについての事業を前提とするというのは、会社更生法上、姿を消す今までの段階ではそのようになっている。

本来は、事業継続を前提とするというのが恐らく理論的には正しいと思うのです。今の法律がそうになっていたのは、そちらの方が正しいという前提でこうなっただけなんですけれども、実務上は非常に難しいということで法律の改正がなされる。ところが、実情は、基準の改正もDCF法が出るとか、事業前提という、そういう収益性を体現した鑑定評価の手法を流れとしては重視しているのですけれども、まだ、実務上は非常に難しいということで、法律の改定がなされているようであります。

それで、私がお聞きしたいのは、まだ、改定基準が出ますのには時間がありますから、その流れを見ながら、ここの部分を取っていくとか、そういうようなことを考えていらっしゃるかどうかということでございます。

事務局 その問題は、かねてから委員から御指摘をいただいていたので、今回、特定価格の例示の仕方をああいうふうにならざるを得ないとか、あるいは要するに正常価格の条件とここが違うのだということをきちんと書いていこうということからすれば、現行法がそういうことになっているから、ああいう会社更生法の事業継続というキーワードを掲げているということでございます。

それで、次に、今、御指摘がありました法律改正があったときにどうするのかということだと思います。2つあると思います。1つは、法律が改正で変わったとしても、まだ、これが生きる場合、考え方としてですが、これもやはり事業継続ですというふう生きる

場合、これはこれで残すということになるかと思えます。全く事業継続ではないというものになった場合、それは、実はこれはまた部会長と御相談させていただこうと思っ
ているのですけれども、そういうふう明らかに法律がなくなったとか、法律の規定が変わ
ったとかということで、だれが見ても基準を変える必要があるものについては、一々分科会
とか審議会の手続を経ずに事務的に対応させていただくようなこともままありますので、
そういう対応をさせていただこうということをお願いしようかなというふうに思っている
ところです。

部会長 そういったことでよろしいですか。

委員 はい。

部会長 先ほど委員の最初の御質問にありました通常の場合より精緻に反映させるとい
うことで、先ほど委員の方から、収益性を通常の場合より重視するという言葉もいいので
はないかと。精緻ということに皆さんこだわっておられますので。

委員 これは、直接還元法とDCFの基本的な違い、基本的には将来の予測とリスク分
析が適切に行われなければ、どちらの方法も適切ではないのですけれども、両方適切に行
われたとして両者の違いというのは何かというと、直接還元法は将来の情報、評価人が考
えている情報をすべて利回りの中に反映してしまうやり方なのです。DCF法というのは、
評価人が一応どういうふうに考えているかというプロセスを示してやる方法なのです。だ
から、それは全部、すべてそういった情報が直接還元法の利回りの中に適切に反映されて
いれば、これはどちらがいいとかは言えないわけです。だから、適当な言葉は浮かびませ
んけれども、やはり重視されて、さらに評価人が開示するようなことが求められているよ
うな場合にはDCFの方がいいのでしょうね。直接還元法は、初期の収益だけしか着目し
ませんから、将来の流れがどうなっているかに関しては、すべて利回りの中に情報が閉じ
込められてしまいますから、もしそういうような、どちらがすぐれているかということは
言えないと思うのですけれども、それがDCFでなければいけないよというのだとすれば、
やはりそういった評価プロセスが明らかにされることが求められているというような場合
なのでしょうね。

部会長 皆さんが心配されているのは、この表現だとすると、いわゆる直接還元法はD
CFより精緻ではないというふうにみんなが読んでしまうと。

委員 確かに通常の場合は精緻にやっていないのかなという感じは、印象は受けますね。

部会長 ですから、収益性を重視する場合はDCF法を使うというふうな理解ができる

ような表現にすればいいと。

委員 そうすると、重視される場合は、商業用不動産の場合はすべてDCFでやるということですか。いや、重視されない場合というのは、いわゆる収益性の物件ではないものですから、そうすると、収益性を重視といったときに、でも、一般で考えているのはやはり商業不動産は重視しているわけです。特定の場面で、そういうものについては、収益性不動産についてはすべてDCFを原則とし、ということであればあれですけども、よくわかりませんけれども。

部会長 この表現にいつまでもこだわってもらえませんので、これは一応意見がたくさん出たということを事務局の方で御認識いただいて、きちんと対応していただきたいと思えます。

委員 改定の背景のところに、収益性を重視した評価手法が必要だという感じの表現がありますね、背景のところに。だから、重視しているということが前提にあるのだと。

部会長 委員、最後になりましたが、御意見をお願いいたします。

委員 留意事項に期待しているところが大きでございますが、基準の本案の方についてはいろいろ議論がなされていたと思えますし、よかったと思えますが、その後、パブリックコメントなどで発表された後の状況等を見ますと、今までも議論はありましたけれども、今回の論点の五つないし六つの中では、価格概念の明確化のところは各鑑定士とも非常に理解しやすいところですが、やはり問題は、先ほど来お話のあるDCF法のところです。DCF法と、それから直接還元、今のお話の繰り返しになりますけれども、DCF法が上位だというふうな考え方が色濃く出るのは間違っているのではないかということで、要するにDCF法というのは先ほどお話がありましたように、プロセスがわかりやすいということで、より説明しやすいということ、逆に言えば、ここの精緻という言葉が、より説明性を求められる場合にDCFは使った方がいいということだろうと思えますので、今までの議論のとおり、留意事項のところ、その誤解のないようにしていただきたいなというふうに思っています。

それから、もう一つ大きな混乱を現在招いているところが土壤汚染です。土壤汚染について、当初議論が出たところの後で、突然土壤汚染対策法が出てまいりまして、土壤汚染対策法の話が出たところで、かえって論点がはっきりしてきたということがありまして、逆にこの基準の土壤汚染のところについては、土壤汚染対策法をベースに議論がなされてきたというところがあると思えます。では、具体的に評価をする場合に、どういうふう

評価をしたらいいのかというところが、今の事務局のお話にもありましたけれども、まだ、土壤汚染対策法がはっきりしていないから、逆にそのところもはっきりできていないというようなところも理解できるのですけれども、ここで1つ確認は、そうすると、土壤汚染について評価をする場合に、土壤汚染対策法の例えば指定施設になっているのかとか、指定区域になっているのかというのが、非常に一つの目安になるわけです。それで、今度の留意事項などに土壤汚染対策法という言葉が出るのか、そういった言葉を出した上で、こうした場合はこうするのだということを入れていくのか。そのところだけ確認をさせていただきたいと思います。

部会長 どうなりますか、留意事項で土壤汚染対策法関連のところは。

事務局 土壤汚染対策法という法律名というか、その手続を示した上で整理させていただきました。特定施設としての指定がある場合、あるいは指定区域に指定された場合とか、そういう整理はしていこうというのが今の案でございます。

部会長 よろしいですか。

委員 結構です。

部会長 そのほかに御意見はございませんか。

事務局 すみません。先ほどの精緻にというところをどうしようかなと少し思っていて、二つ、私の個人的なことで考えていまして、先ほど説明をするときにこういう過程なのだよということを今までよりも細かく求められるというふうに、精緻にというのを、もう少し通常の場合よりも説明を細かく求められる場合とか、言葉はこなれていませんけれども、そういうふうに変える案が一つと、それからもう一つ、やり方をもう少し細かく、そのままを書くということです。例えば収益期間の每期ごとにと、要するにそういうふうに細かく分析が求められる場合とか、二つあるのかなというふうに思っています。

要するにどちらの方を書いていくのが、今の御議論の中でいいのかを一応御示唆いただければ、あとは対応させていただきたいと思うのですが、一応今の私の頭の中では、説明を細かく、通常の場合よりも求められるような場合ということがいいのかなというふうに。

部会長 どうでしょうか。通常の場合よりも説明が精緻に求められる場合というふうに考えるか、もう一つは、そのプロセスを精緻にですか。

事務局 分析を丹念にというか、行うような場合と。

部会長 どちらのケースが……。委員、どうでしょうか。

委員 直接還元法の場合でも、利回りがどういうふうになったかというのは求められ

るべきなのです。

部会長 そうですね、説明は精緻にと。

委員 DCFの方が説明はしやすいですね。数学的になってしまいますから。

委員 いずれにしても、前にも言いましたけれども、将来を予測することは非常に難しいところにありますね。それで、DCFの場合は、鑑定士が5年なり10年なりの将来をどう予測した上でこの数字を出したかという説明ができるわけです。だから、今の話でもありましたように、より説明を強く求められる場合には非常に使いやすいから、むしろそれがあつた方がいいと、そういう考え方でいけばいいのではないかと思うのですけれども。

委員 本来の目的に適合する手法がDCF法であるという考え方もあるのではないのでしょうか。

部会長 委員、どう思われますか。

委員 時代背景としては当然直接還元法についてもより精緻さは求められる訳ですので表現の問題として何がよいか、難しいですけど、DCF法は過程がある程度明示されているという点がポイントだろうと思うのです。ですから、先ほど結果と過程の精緻という説明がありましたけれど、過程において割と細かいというか、精緻というか、そのようなイメージだと思うのですけれども。

部会長 委員はいかがですか。

委員 やはり実際に使うに当たっては、やはりエンジニアレポートがきちんとあつて、10年間ぐらいのきちんとした設備投資計画がはっきりしているとか、あるいは賃貸借契約の中で賃料がどう動いていくとか、それが特定されているとか、そういう場合であるとDCFというのは非常に有効だと思いますけれども、そうでなくて、すべて鑑定士の判断で予測していくというようなことになると、余り差はないのかなというふうに思いますけれどもね。ですから、やはり収集可能な資料の範囲とか、ここに書いてあるように、そういったところでやはり適切に選択するというのが実態だと思いますけれども。

部会長 委員、どう思われますか。

委員 これはアカウントビリティの話かも知れないですけど、直接還元法でも、それは結果が a/R でボンと出ていますけれども、ただ、単年度の絵を出すときにでも、やはり5年間ぐらいのものを、将来を予測して見て、そして平均で単年度に持ってくるという、そういう過程をやる場合もあるわけですから、それをつければほとんど変わらなくなってくるのです。

委員 結果は違ってはいけないのですけれど、ただ、キャッシュフローが不規則だと、DCFの方がやりやすいです。いわゆる一定に上がっていく場合だと、利回りに反映させやすいのです。だから、割引率から変動率を引いてあげるとか。ただ、キャッシュフローが不安定な場合は、その不安定さを利回りの中にどう反映させようかというのは結構難しいです。

だから、本来ならば答えは違ってはいけないわけですから、直接還元法でもなぜこういう利回りを使ったのかとか、どうしてこういう収益かとか、全部開示しなければいけないわけですが、そのときに直接還元法の場合は少し数学的、説明の仕方が。利回りに反映させる説明の仕方が数学的になって、キャッシュフローが不安定だと、かなり難しい。だから、極端な場合、キャッシュフローでDCFを書いてみて、実際評価してみて、直接還元法だったら利回りはどういうふうになるかなというようなやり方になってしまうケースもあります。

だから、比較的将来の収益が安定していて、キャッシュフローの予測が直線的である場合は、それほどどちらを使ってもあれかもしれないけれども、不安定な場合はDCFの方がやりやすいのかなとは思いますが、それでも。

委員 やりやすいというか、説明しやすいことはおっしゃるとおりです。

委員 そうです。

委員 説明しやすいということは思います。

委員 難しいですが、きちんと説明できるかというのは一つ問題がありますけれども、直接還元利回りを。だから、説明を求められたときに、やはり説明できない人が多いのではないかなというような、結構危惧はあります。

委員 それを言い出したら、割引率とか還元利回りも、DCF法の説明もしなければならぬわけですから。

委員 だけど、割引率の方が、いわゆるその人が持っている資本コストだけでいいですから。ところが、その資本コストがわかっていて、自分の資本コストがわかっていて、かつ将来の予測がどうなるかという情報を入れたものが直接還元利回りですから、だから、その人の資本コストを求めるという意味での難しさは一緒です。割引率を求めると。その割引率からどういうふうに、今現在の果実と元本の間をあらわす還元利回りをあらわすかということになると、将来の収益の伸びとか、そういったものも考えなければいけませんから。

エルウッドが余り一般化しなかったのは、あれは数学的だったからなのです。1970年の後半くらいにエルウッドがありましたけれど、あれはやはりキャピタルゲインと収益の伸び、全部還元利回りを反映させようと、直接還元利回りの方法が有効だよというようなことを言っていた方法なのだけれど、あれが普及しなかったのは、やはりかなり数学的だからです。

部会長 今、皆さん方の御意見を伺っておりますのは、ここの表現の仕方なのです。手法がどうこうというよりは、直接還元法とDCFとの間で、手法についてどちらが精緻であるとか、優劣があるとか、そういったことではなくて、ここの表現を、ですから、収益性を通常の場合より精緻に反映させることという、この表現を、読む人に間違いのないような形で表現をしてほしいということで再考願えないかということをお願いをしているだけです。

ですから、事務局の方から提案があったのは、通常の場合よりも説明が精緻に求められる場合というふうに考えるのか、それとも、そのプロセスをより精緻に説明できる場合というふうにするのか、どちらか示唆をいただければという、そういうことだったのですが。

委員 後者の方がいいでしょうね。

部会長 余りこの場でどうこうと言っている、なかなか難しいもので、一応、それでは、ここの表現については、精緻という表現につきましては、事務局において一度御整理をいただくということで、所要の修正を行うという前提で部会として御了承いただくということでよろしゅうございますでしょうか。

わかりました。

なお、修正内容につきましては、事務局と私に御一任をいただきまして、後日、委員方にまた御報告を差し上げるということでよろしゅうございますか。

そのほか、特に御発言がなければ、本日の審議はこれでひとまず終了させていただきます。

本日、このようにお取りまとめをいただきました不動産鑑定評価基準の改定案につきましては、来週、6月14日に第4回国土審議会土地政策分科会が開かれますので、私の方から報告をさせていただきます。

それでは、新たな基準に関する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いたします。

事務局 本日は活発な御議論をありがとうございました。

今後のスケジュールということで、ただいま部会長からもございましたけれども、本日お取りまとめいただきました改定案を、来週6月14日、第4回国土審議会土地政策分科会において部会長から御報告いただくと。それから、同日、分科会で取りまとめをいただくと。その後、先ほど申しましたけれども、この基準本体と、それから運用上の留意事項、これについて必要な改正を行いましてから速やかに基準と留意事項を国から通知の形で出したいと考えております。それで、半年間、周知期間というのでしょうか、それを取りまして、来年1月を目途に実施するという予定で作業を進めたいというふうに考えております。以上です。

部会長 ありがとうございます。

それでは、不動産鑑定評価基準の見直しについての当部会での検討は本日で終了いたします。

最後に、国土交通省を代表して土地・水資源局長から御挨拶をお願い申し上げます。

土地・水資源局長 不動産鑑定評価部会の鑑定基準の見直しの調査審議が本日で一応終了するというので、一言御礼の御挨拶をさせていただきたいと思います。

部会の皆様方には、昨年6月から約1年間という、こういう難しい議論、多岐にわたる議論をするには、大変短い期間でございましたけれども、大変熱心に御審議をいただきまして感謝申し上げる次第でございます。昨年の11月などは月に3回ほど部会を開くといったような非常に忙しい日程をこなしていただきまして、本当にありがとうございました。

鑑定評価基準は、振り返りますと、昭和38年に制度ができて、原形が39年にできた。その後、何年かかけて現在のような鑑定評価基準に仕上げた以来、平成2年に改正いたしましたけれども、今回のような大きな改正というのは初めてでございます。かつ論点の中に、とにかくできるだけ詳細といいますか、明確にいろいろなことを示していこうという考え方がございましたので、それはやろうと思えば思うほど、かなり厳密に議論しなければいけないという点がありまして、そういった観点から本当に委員方には、細かい議論を大変、逃げずにやっていただいたという感じがいたしてありまして、大変感謝申し上げます。

これから分科会の方に最終的なお諮りを来週いたしまして、国からの通知というのが現在の鑑定評価基準のやり方でございますので、それを踏襲して速やかに国からの通知を出したいと。それで、来年の1月には施行したいというふうに考えているところでございます。

鑑定をめぐる諸般の情勢というのは大変、現在、過渡期に、土地市場が非常に変化している中で過渡期にあると考えておりますし、これからも鑑定評価基準の見直しのみならず、これからの鑑定の評価体制だとか、いろいろなことについてさらに充実を図っていかねばならないという課題を我々は持っているというふうに思っておりますので、今後とも引き続き御指導、御鞭撻を賜りますようお願いを申し上げます。

また、委員の先生のみならずワーキングの委員方も多数協力をいただいております。実はワーキングの委員には、この部会を開く前にもかなり勉強会で活発な議論をしていただいたという経緯もありますので、この場をおかりしてワーキングの委員方にも御礼を申し上げます。

終わりになりますが、重ねて、部会長を初め委員の皆様方には心から感謝申し上げます、御礼の御挨拶にかえる次第でございます。どうもありがとうございました。

部会長 局長、どうもありがとうございました。

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す。委員各位の先生方には、長時間にわたりまして活発な御審議を賜りまして、まことにありがとうございました。

午前 1 1 時 4 2 分 閉会