

第19回国土審議会土地政策分科会 不動産鑑定評価部会

平成15年6月19日（木）

於：国土交通省土地・水資源局会議室（11F）

国土交通省土地・水資源局

午後1時32分 開会

1. 開 会

○事務局 それでは、定刻でございますので、第19回の不動産鑑定評価部会を始めさせていただきますと思います。

部会長、よろしくお願いします。

○部会長 それでは、ただいまから第19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、いつものように事務局より説明があるそうなので、お願いいたします。

○事務局 委員の皆様方におかれましては、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。

本日のテーマでございますけれども、前回までの審議におきまして幾つかの論点が残っておりますけれども、当初想定をしておりましたテーマを一通り御審議いただいたのではないかなというふうに思っております。したがって、本日の本部会におきましては、最初に、「残された論点」につきまして御議論いただきまして、その後、「中間取りまとめの方向」につきまして御議論いただければなというふうに思っておりますので、よろしくお願いをいたします。以上です。

○部会長 ありがとうございます。

2. 議 事

(1) 残された主な論点について

○部会長 それでは、早速ですが、議事に移りたいと思います。本日は、ただいま事務局より説明がありましたとおり、「残された論点」につきまして御議論をいただきました後、「中間取りまとめの方向」について再度御議論をいただきたいと思いますと考えております。

まず、「残された主な論点について」、審議をいたしたいと思います。事務局から資料の説明をお願いいたします。

○事務局 御説明させていただきます。

お手元に資料をお配りいたしております、いつものように議事次第等が上に数枚乗った後に、資料の1番というものを用意してございますので、こちらが今から御説明させていただく資料でございます。その下に参考資料が何枚かついておりますので、説明の合間で適宜そちらの方も御紹介させていただこうと思っております。

事務局サイドで「主な論点」ということで3点用意させていただきました。この点を心に御議論いただいて、もちろんほかに、この点もということがあれば御議論いただくことは当然あると思っておりますけれども、事務局の方で用意させていただいた論点をまず御説明させていただきたいと思っております。

それでは、資料1でございますが、まず、1点目の論点でございます。「不動産鑑定士の資格取得制度の簡素化・合理化」ということで、今回の議論の最初の方で御議論いただきました。議論してから若干時間がたっておりますので、参考の1-1ということで、その下に2枚ほどの紙を入れてございます。考え方について、1枚目のような紙で以前御説明を申し上げて、大体的方向としては御了承いただいた部分もあらうと思っておりますけれども、考え方として簡素化に持っていきたいと。それで、イメージとしましては、1枚めくっていただいたポンチ絵のような形の制度に、左から右に持っていければということをお説明してきたところでございます。

その関連でございますけれども、しかし、試験制度を簡素化して、不動産鑑定士という資格への信頼が維持できるのかという問題が議論として残っておったのではないかと思っております。その点に関しまして、事務局の考えを少し整理させていただいてございますけれども、確かに資格取得が難しいということが不動産鑑定士に対する技術面の信頼を支えている部分はあらうかと思っております。しかしながら、以前御議論いただいたときに御説明申し上げたように、非常に周辺環境が変わってございまして、求められる能力は広く・深くなっていると。そういう観点から、育成とか研さんとかということが必要になってきていることを前提に考えると、より多くの資質ある方の受験・参入というのを促すという観点も重要なのではないかなというふうに考えておるということでございます。これを両立させるために、資格取得に求められる能力は下げないで、時間的・金銭的な負担感を解消していくという答えを見つけていきたいということで、案を御提示しておるところでございます。

そういうことで、考え方といたしましては、資格取得に求められる能力の維持については、制度的な枠組みといたしましてもきっちり担保していきたいなと思っております。

それから、実際の運用というのを詰めていくわけですが、試験内容でございすとか、合格ラインの設定でございすとか、そのあたりに関しても十分配慮していくということを前提として御議論いただければと思っております。

例えば先取的になりますけれども、取りまとめのところで、以前は実務補習という言葉を使ってございましたけれども、新たな制度としては、例えば「実務修習」という言葉を使いたいなと思っております。制度的にも、実務経験の要件があったゆえに補習という言葉を使っていたと思うのですが、新たにそれを受ければ資格が取れるという体系を改める関係もございすので、実務修習というような形で看板をかけ直すというようなことも考えていきたいなと思っております。

それから、もう1点関連する論点として、事務局から以前、更新制度の要否について御提案を申し上げた点があったと思います。その点に関しましては、ここに書いてございすように、一定その資格への信頼を高めるために効果は期待される場所はあるけれども、規制の新設ということになる部分もございすので、その辺は少し慎重にバランスを考えた方がいいのかなというふうにも思っております。

別の観点としましては、二つ目のポツになりますけれども、鑑定士に求められる能力ということに関して、今まで御議論いただいた基本の流れは非常に幅広くなっていて、余り一律のものではないのではないかという議論もあったかと思います。そう考えると、自己研さんとか専門分化していくということをむしろ積極的に是とするということを考えれば、何か一律に更新に見合っ能力を確認するというよりは、市場における競争の中で選別されることを基本とするという考え方もあるのではないかなというふうに思っております。このあたりについて御議論いただければありがたいと思っております。

最初に、まず、ざっと、もう一通り御説明させていただきます。

1枚めくっていただきまして、2点目の論点でございすが、「簡易な評価、コンサルティングというようなもの、隣接・周辺の業務についての位置づけについて明確にすべきではないか」という論点でございす。前回も御議論いただいたところで、観点の1、2というのを二つ書いてございす。同じ問題に関して裏表から言っているような問題設定があったので、こういう形で整理してございす。

一つは、簡易な評価に関していうと、本来の、正規のといひましようか、鑑定評価と同レベルの品質の保証はしない前提で安い値段で行っているというような位置づけにあるので、そういうことを明確にすべきなのではないかなという御議論があったと思います。それ

から、コンサルティングみたいなものに関しては、依頼者の利益を優先するという立場で行う面があるので、中立性、公平性というものを旨としている鑑定士というのとそぐうのかというような御指摘もあったかと思います。そのような側からの論点。

また、もう一方で、私どもの方で御説明した部分に関して申し上げますと、観点の2番目でございますけれども、一方でこういう隣接・周辺分野の依頼を鑑定士が受けられるというのは、鑑定士というものの鑑定評価の能力に対する信頼、信用というのが前提になっているのではないかというふうに思っております。そうすると、逆に余りいい加減なことをそこで成果として出すわけにいかない立場にあるのではないかと。制度的にその品質を保証する必要があるのではないかとというふうな側からの論点もあるのかなと思っております。その観点に関して少し考えを整理してございますけれども、いずれにいたしましても、両方からの御意見というのは、鑑定評価というものに対する信頼を揺るがさないということが重要という点では共通しているのかなというふうに思っております。

前回、簡易監査という話の導入について、委員から御紹介があったかと思っております。そのあたりに関して、参考資料としまして参考の1-2をお配りしてございますけれども、簡単に我々の方でわかる資料で、前回御紹介いただいたことを文字にしております。

その委員の御意見も踏まえて、再度、簡易評価、簡易な評価に関して検討したわけでございますけれども、簡易な評価に関しましては、市場にニーズがあって、制度的に禁止されていないという部分があるというふうに思っております。逆に言いますと、必ずしも鑑定評価が求められていないという現実がある中で、鑑定士がサービスを提供しなければだれかが提供するという側面が、簡易監査のときに会計士の方々が置かれていた状況と少し違うのかなというふうな結論を我々としては思っております。このあたりも御議論いただければありがたいと思っておりますけれども、そういうことを前提にいたしますと、簡易な評価に関して積極的に位置づけて対応していくという考え方もあるのではないかなというふうに私どもとしては考えておる次第でございますので、そのあたりを御議論いただければと思っております。

それから、コンサルティングに関しましては、関連の条文を参考の1-2の4ページというところにつけてございますけれども、例えば会計士の制度の中では、4ページの二条のところに、業務として第二条の2項に位置づけが、相談業務というものがございます。一方で、二つ下に四十七条の二というのがございますけれども、業務独占という意味ではそこは外れているというような関係はございますけれども、ある意味、きっちり制度的に

位置づける形で行っていらっちゃって、本来の監査の中立性というものを峻別する形で業務をやっておられるのかなというふうに認識してございます。

そういうことを前提にしますと、鑑定士に関しましてもコンサルティングというものをむしろきっちりやっていくのであれば、逆に制度的にきっちり位置づけて、鑑定評価とは違う側面の仕事なのであると。それで、鑑定評価はきっちり中立・公正でやる。コンサルティングは、コンサルティングという依頼者との関係というものが生じるかもしれませんが、そういう業務は別の位置づけの業務としてやっていくという考え方もあるのかなと思ってございます。このあたりも御議論いただければなと思ってございます。

それから、もとの資料1の3ページ目の3点目の論点に移らせていただきますけれども、前回、本日御欠席ですけれども、委員から個人の資格者として仕事をやっていくという領域についてのお話があったりいたしまして、そのあたりを踏まえて再度御議論いただいた方がいいのかなということで御提示している論点でございます。「小規模な業者の目指す方向性をいま一度明確に示しておく必要があるのではないか」ということでございます。

書いてございますように、多様なニーズに対してこたえていくというなかで、大きな流れとして協同・連携が求められているというのは前提といたしておりますけれども、一方で、しかし、たくさんいらっしゃる鑑定士さんとか業者の方々が協同・連携によってすべて対応していくのかといえ、そう単純な話でもないのかなと思ってございます。小規模は維持しながら専門特化するとか、個別性の高い需要にきめ細かく対応するといった形で社会的な役割を果たしていかれるという方向性もあるのではないかなということを考えてございます。特に四つ目のポツに関しましては、前回言及が先生からあったように、公的な鑑定人の役割といった個人の資格者としての経験・信用が求められる業務というのは、今後とも一定の社会的役割はやはりあるのかなというふうに思っております。このあたり、少し関連する参考の資料を下に入れましたけれども、参考の1－3というものに「公的な鑑定評価需要について」、大きな流れとしては減ってきている部分があるという話を今までもしてまいっておりますけれども、とはいっても、それなりの規模があると。数字的に申し上げますと、公的土地評価と言われている公示とか、都道府県地価調査とか、課税の評価業務というのは、特に課税の評価業務などは固定資産税の3年に一度の見直しがあるときには、相当の業務量があるということもございます。それから、前回出た関係で、データが必ずしもきっちりとれているわけではないのですが、毎年の事業実績報告を不動産鑑定業者からいただく関係で、その際にアンケート調査的なものを行っております。

して、競売や訴訟等に関連しての評価というものを任意で御報告いただいている部分があります。全数ではございませんけれども、13年度の報告においては例えば6.6万件で500億ぐらいあったという御報告をいただいております。この13年度は、実は経年的に見ますと極端に多い年なのでございますけれども、少ない年でも、しかし、この数年の流れでいいますと100億ぐらいは十分あるようです。そういうようなことで、一定やはり社会的役割として果たしていくという量的なものはあるのかなというふうな前提で考えておる次第でございます。

そういう中で、資料に戻っていただきまして最後のポツに関しまして、そういう仕事をやっていく中でも、個人資格者としての能力でございますけれども、しかし、横で連携していくというようなことももちろんあって、個々人の資格者として技術の標準化とか向上、品質の保証に横の連携で取り組んでいくという考え方は、それでもあるのかなというようなこともあわせて言及しておるところでございます。

それに関しましては、参考の1-4というものをつけさせていただいておりますが、競売に関しまして、「全国競売評価ネットワーク」というものがことしの3月に設立されているとお聞きしております。そのあたり、オープンになっている資料から少し抜粋して情報を入れてございますけれども、目的といたしましては、そこに書いてございますように、様式、書式の統一とかというところ、入口でございますけれども、そういうようなことに取り組みながら技術の標準化というようなことに取り組んでいらっしゃる。あるいは、技術面の論点などを整理して、皆さんで向上していくというような御議論をされていると。これは、裁判所なども巻き込んで仕事をやられているということをお聞きしておりますけれども、そのような取り組みも実際に起こっているというふうなこともございますので、そういうことも踏まえて、こういう方向性というのがあるのかなというふうに思っている次第でございます。

こちらからの御説明は以上にさせていただきます、以上の論点について御議論いただければ幸いです。

○部会長 ありがとうございました。

それでは、これまでの説明に関しまして御質問、御意見などをいただきたいと思います。補佐の方から説明をいただきました資料1、残された論点は三つありますが、資格制度の合理化・簡素化、それから簡易な評価といった、コンサル、周辺業務、そして小規模業者の方向性、この三つについて一度に御議論いただきたいと思います。

まず、先生方から、どなたか御意見は、先生、いかがでしょう。

○委員 まず、試験制度については、御承知のとおり公認会計士の試験も1回だけということになりました。ただ、前回もここで御紹介申し上げたのですが、数がふえるということについては、質の低下につながるということで、一部新聞で3万とか今の倍以上の数字を目指すというような話が出たのですが、すぐそれにつながっているわけでは全然ありません。これは重複しますのでこの程度にしておきますが、とにかく最後の段階できちんとした何らかの試験といいますか、考査というのですか、とにかく最後のハードルを厳しくしようという話で、質の維持を保っていこう考えているようでございます。政省令等で細かく決まるので、まだ、詳細については決まっていないようでございます。

それから、前回私が、簡易監査、簡易評価について反対論を大分しつこくやりまして失礼いたしました。事務局の方で簡易監査と簡易な評価についての比較をしていただきました。これはごもっともだと思います。確かに初めて提案された会計調査ですが、それは実務化されていなかったもので、新しく制度化されようとしたものです。簡易な評価は、もう既にやられているように聞いております。この違いはごもっともだと思います。

簡易な評価、簡易鑑定につきまして批判的であることは前と基本的には変わっておりません。ただ、この議論を、同じことを繰り返すのは時間のむだなので止めます。実は会計分野でも監査以外で会計士が財務諸表の作成に関与する実務がございます。これまでに御紹介していなかったのですが、主としてアメリカの実務なのです。日本でも一部やられておりますが、三つほど御紹介いたしますと、一つはコンピレーションというものです。コンパイルです。要するに編集するということですが、これは会社の帳簿から財務諸表を編集する。しかし、会社の帳簿の記録の正確性とか妥当性とか、そういうものについては一切関与しない。それで、それから先の要するに編集だけです。財務諸表を、いろいろな規則とかに合わせて、科目や表示を何かをきちんとするという仕事があります。これは、少なく

ともこの程度の関与を会計士はしてくれないかというニーズからだと思うのですが、日本でも、会計事務所の実務はもほとんどそれなのですけれども、アメリカと日本の違いは、アメリカでは表紙に会計事務所の表紙がつきます。ですから、会計事務所がやったことが明確でございます。ただ、ここにはしつこいほど、これは監査をしていないということが書かれております。各ページに「ウィズアウト・オーディティング」とか「ノット・オーディティッド」とか、いろいろな表現がございますが、とにかく監査をしていないという

ことをしつこいぐらいに表示しているということで、これをコンピレーションと我々は言っております。

それからもう一つ、これも英語で恐縮なのですが、日本では余りないのですが、「アグリード・アポン」と言いまして、特定な項目についてのみチェックをしてくれ、監査をしてくれと言うものです。例えば棚卸の立ち会いをしてください。売掛金について、お得意さんに対して照会をして、専門的に残高確認と言っておりますが、これをやって内容を確認してくださいとか、特定の項目を監査対象にするという、依頼者と会計士の両方で合意した項目について監査をするという部分的な監査です。

それからもう一つ、「レビュー」という、日本語ではどういうふうに訳していいかわからないのですが、我々はレビューと呼んでいるのですけれども、具体的にやることとしては、財務諸表の分析をしたり、その内容に異常であったり特定な事が起きたときに、それについて質問するという手続はいたしますが、通常の監査はやらないのです。これをレビューと呼んでいます。ただ、これは通常監査をしている会社の四半期報告書、これは通常決算期末と中間期末で監査をした決算書が公表されるのですが、その真ん中に四半期のクォーターリーレポートという報告書がございます。これに適用するレビューと言うのです。

もう一つ、例えば連結財務諸表などがあった場合に、小さな子会社があって、余り重要性がないというようなときには、これを適用する場合もあります。私もアメリカの実務にそれほど詳しいわけではないのですが、友人に聞いたところでは、レビューだけ単独にしている実務はないようです。レビューというのは簡易な監査みたいに思われるかもしれませんが、そうではなくて、通常の監査をやっていて、その中間中間にやってみたり、それから、一部重要でないところにレビューをするということはあるようでございます。ただ、これも最近では、レビューが監査と誤解されるので、業界ではだんだん避けようという傾向があるようでございます。

このように、監査というものは特別なものというふうに我々の業界では位置づけているわけです。不動産鑑定士の不動産鑑定評価基準に基づく鑑定評価が会計士業界での監査に相当するのだと思うのです。したがって、監査というものの品質の維持に徹底的に配慮を払っています。そういう背景があるから会計士に対する社会的信頼があると同時に、周辺業務が広がるということになっております。事実それはそう思っているのだと思うのですけれども。

そこで、簡易監査に言及するのですが、不動産鑑定業務も同じことで、不動産鑑定の品

質を維持するということが絶対的な条件だと思うのです。それによって不動産鑑定士の権威が保てると思うのです。それを背景にしていろいろな仕事が広がってくる。それで、価格水準についての意見を求められる場合もあるでしょうし、市場の状況だとか借地に関する賃料、更新料等の意見を求められたり、投資の利回りを試算したり、それから事業だとか投資の妥当性を判定するというような、非常に広がり広き多様な仕事が出てくるのだと思うのです。この種の仕事について、書面で報告を出すことは当然あるわけで、これはもう不動産鑑定基準という枠をある意味では外れて、柔軟に対応すべきものだと思います。

この分野についての仕事はどんどんふえなければいけないと思うのですが、そこで、これは私の個人的意見ですが、簡易評価だとか簡易鑑定だとかという話につながるのかも知れませんが、こういう書面は鑑定書とか評価書とかそういう書面ではないのだということを明確にして、こういう用語そのものを使うべきではないし、不動産鑑定評価書と混同、誤解するような名称をつけるべきではないということが一つだと思います。

それからもう一つ、そこに不動産の価格が記載されている場合には、これは不動産鑑定評価基準に準拠した評価による鑑定評価額ではないということを明確に記載すべきだと思います。これは実際にやられているのかどうか、実務では私も全部知らないのかわからないのですが。ただ、こういった書面でも、自由に何でも記載していいという話ではないと思うので、不動産鑑定士である以上、最低限の記載、守るべき記載というのは、当然ルールがあってしかるべきだと思いますので、これはむしろ私は余りそういうことに詳しくはございませんが、どの程度のものが最低限守るべきかということはルールとしてきちんとすべきだろうと思います。

以上が、簡易な鑑定、簡易な評価についての、前回批判ばかり申し上げましたので、少し意見を申し上げました。

それからもう一つ、前回、私は協同組合についての意見を、これは共同受注とか共同作業をするのには極めて便利だろうということだったのですが、一般的に受ける印象は、品質管理についてはどうなのかと不安があるのではないかとということで、これもその後いろいろ、ただ批判のしっ放しでは何とも後味が悪いので、いろいろ考えました。

例えば協同組合で仕事をやる場合は、まず、それ自体が責任ある鑑定業者であることは当然なのですが、その中に品質管理の機構を持つべきではないかなと思います。ある意味では鑑定法人のようなものに移行していく一つの過程とも考えられるのですけれども、それで、ここで不動産鑑定という非常に大量な作業のクォリティ・コントロール

について述べますと、前回、この間、公認会計士協会の品質管理のデータが出されましたけれども、あれは公認会計士協会が各個別の事務所をチェックする制度なのですが、監査法人でも個別に品質管理の作業をやっております。非常にたくさんの量の仕事について品質管理をやっています。事務所によっては審理とか審議とか呼称はいろいろありますが、中身は同じです。審査会とか審議会とかいう組織があるわけですが、そこに全部の監査の結果が出されるわけではないわけです。これはもう実務的にできるわけはありません。

参考になるかと思いますが申し上げますと、私が所属しておりました監査法人の例で言いますと、予備審査というものがあるわけです。仕事が終わった後に、それと関与していなかった者が、相当主査に質問をしまして、資料等を提示させて、予備審査のする。予備審査担当者は通常は主査より立場の少し上の人が多いわけなのですけれども、個別に予備審査をさせます。そこで問題ないということだと、もう審査会とか審議会とかに回らない。そこで終わり。審議会、審査会では、ここは予備審査の結果問題ありませんでしたということだけを報告するだけで、特に問題ない。ところが、その予備審査の段階で何か問題がありますと、審議会とか審査会に提示されて、意見を求められる。最近騒がれました銀行などの事件でも、多分それは審議会に上がって、審議会の審議事項ということになったのだと思うのです。

それでもたくさんの量だとさばき切れないということで、レビュー・パートナーという制度をつくりました。それはどういうことかということ、各クライアントに関与社員がいるのですが、関与をしない社員が常にレビューしている、その業務をレビューしている、ウォッチしているという社員を1人置きます。それで、その人が常時ウォッチしているので、何かあればピックアップされて審議会に上がってくるということで、そうすると、先ほどの予備審査とか予備審議とかいうことはなくなりました。

そういうようなことになりましたけれども、どちらにしても、こういった組織的な審査機構、審理機構が協同組合でもあれば、私は協同組合で対応することも可能であろうと思います。

それともう一つ、前回、協同組合について御説明があったときに、各構成員が個別に仕事をやってもよく、組合の仕事をやってもいいという話があったのですが、あれには少し、私は抵抗を感じました。なぜかということ、一つの組織内である以上は、構成員も組織の一員として常に共同して仕事をすべきではないかと思います。これは協業禁止という面からもそう思います。したがって、もし鑑定士がそういう組合をつくるのであるならば、自分

が勝手に外でも仕事をやり、組合の中でも仕事をやり、適当につまみ食いをするというようなことはいかがなものかなと感じております。

○部会長 でも、核心を突いた御意見をたくさんいただき、ありがとうございました。

先生、いかがですか。

○委員 試験制度の簡素化については、前にお話し申し上げましたけれども、難しいということが、ここに書いてあるとおり技術面の信頼を支えているということは確かだと思いますので、これをどう確保していくかというところが重要な点になると思います。

それからもう一つは、この図でいきますと、実務補習の期間でしょうか、試験に受かった後、今でも問題になっているのは、二次試験に受かった後、三次試験まで実務経験を積まなくてはいけないのだけれども、就職する先がない。要するに受け皿がない、そういうことが今も大変な問題なわけですから、この実務補習というような期間をどういうところでどう過ごさせるのかというところを解決していかないと、やはり今持っている問題点は解決できないなというふうに思います。

それから、有効期間については、今、鑑定協会でも研修を受けるごとにポイントをつけていって、その鑑定士がどういう研修を受けたかということを今後公表していくという方向にもありますから、この資料の一番最後にありますように、市場における競争の中で選別されるということでもいいのではなかろうかなというふうに思っております。

それから、2番目の論点の簡易な評価、コンサルというところですが、きょうの御説明を伺いますと、コンサルと簡易評価を区別してお考えになっているように聞こえたのですが、私どもは簡易評価もコンサルティングの一つというふうに位置づけておりまして作業を実際にしております。それで、先ほどO先生がおっしゃったように、私どもは、いわゆる簡易評価というのは、前回は申し上げましたけれども、お客様のニーズとして現在の価格がわかればいいと。その価格がどうしてそういう価格になったのかとか、そういう説明は必要ない。現在の価格がわかればいいのだというお客様のニーズに対応して、鑑定評価基準に完全には準拠しない形で価格を提示する。それを私どもは簡易評価と言っておりますが、当然のことながら鑑定評価に関する法律に基づくものではないという表示もしておりますし、それ以外の意見も付加するケースもあります。

それで、我々としては、せっかく新しい資格制度で幅広い人材を求めていこうとする段階なのに、ここをコンサルだとか簡易評価だとかいうことで余り縛られたくない。不動産鑑定士という国が能力を認めた人間が、不動産という非常に、先ほど先生もおっしゃいま

したけれど、非常に幅広い内容の相談事がニーズとしてあるわけで、せっかくそれだけの能力を持った人間の能力をもっと生かすためには、もっとコンサルティングの範囲だとか幅を広げた方がいいと思っていますから、縛られたくない。むしろ心配なのは、簡易な評価をやっているのに鑑定評価と誤認させるとか、そういうところが心配なわけで、そうであれば最低限、これも先ほど先生がおっしゃいましたけれど、最低限その表示の方法だとか、表示してはいけないことだとか、そういうものをきちんと決めた上で、逆に言えば安心してコンサルができるような体制に持っていただければ大変ありがたいし、我が国のと言ったら少し話が大きいですが、不動産に関するいろいろなコンサルテーションについてのレベルもより上がっていきだろうというふうに思います。

それから、小規模業者については、これは前回でしたか、先生からブティックというのものがあるのではないかというお話がありまして、私はそのとおりだなというふうに思いまして、現実にはいろいろおつき合っていますと、ある点ではものすごく能力が高い先生、でも、こちらの方はだめだとか、そういう先生が大変たくさんいらっしゃいます。ですから、恐らくはブティック化という、この前先生がおっしゃった、これについては例えば財団評価については強いとか、借地権については完全に強いとか、そういうブティック化の方向と、もう一つは先般来話題になっています大量・迅速・安価という、まとまって一遍にやらなくてはならないという、そういう二つの仕事と、それからもう一つは公の仕事ですね、これに分かれるのではないかと。そうだとすると、その大量・迅速・安価の方をやるには、やはり何らかの組織的な組織が、安定的な組織があった方がいいわけで、これが協同組合だとか鑑定法人とかいう格好になるのだらうなど。これは各鑑定士が選べばいいわけで、これも先ほどのお話ではないですけども、市場における競争の中でだんだん選別されていくし、選別化の中で鑑定士がみずから選んでいくことになるのではなかろうかなというふうに思います。

これが、国として何らか措置することができるのかどうかというのはわからないのですが、そういう形があるのだよということを方向性として出していくというのはいいのではないかなというふうに思います。以上です。

○部会長 先生のところ、コンサルの一つとして簡易評価を出しているということですが、報告書はどういう名称で出されているのですか。

○委員 名称は、価格を出すときには「不動産価格調査書」という名称で出しています。ただ、先ほど安心してやらせてもらいたいと言ったのは、価格調査書といって出すのです

けれど、不動産鑑定士の名前と判こを押しているのです。これが鑑定評価書と誤認されるのではないとか、ある弁護士さんの話だと、ほかのところに、今、一番最初にも出しているのですけれども、鑑定評価に関する法律に基づく鑑定評価書ではありませんと書いてあっても、鑑定士が判こを押していたら、これは鑑定評価書と同じようにみなされて不当鑑定の対象になるとか、そういう脅かし方もされることがあるので、そうではなくてもっと自由にできるように、そうであればこうしてはいけないよということだけ最低限やっておけば、いろいろなバラエティに富んだコンサルができるなというふうに思っています。

○部会長 先生がおっしゃるように、鑑定評価書と混同するような名称を使ってはいけないというのであれば、この価格調査書というのは、それはそれで鑑定評価書ではないということがわかるのですけれども、一般社会人、一般国民にもにわかるでしょうか。

○委員 そうなのですね、そこが……。価格調査書というのも我々が知恵をひねって、なるべく混同がないように出したのだけれども。

○委員 ただし書きか何かはなさっていないのですか。

○委員 いや、ただし書きは下に、「鑑定評価書ではありません」と書いてあるのです。

○部会長 これも、どういう名称であれ、何か不動産鑑定士の資格、氏名を明記して捺印をしてあれば、価格に対して意見を述べているというのであれば、鑑定士の責任というものはあるのでしょうね。

○委員 ただ、それは鑑定評価に関する法律に基づく責任ではないはずなのです。あくまで鑑定士という資格者、これは国が認めた資格者が作業を行っているようなものですから、変なことをやったら詐欺罪の問題だと思うのです。そうではなくて、もっと自由にできる世界が欲しいと。

○部会長 鑑定評価書ではないのだということがきちんとわかるような最低限のルールを決めた方がいいということですね。

○委員 そうですね。

○委員 先ほどの例でお話ししますと、コンピレーションの場合は、会計事務所の添付書面に、公認会計士のサインはするのです。けれども、そこに監査をしているのではなく、コンピレーションだけだと書くわけです。全然会計士の名前を出さなかったら、やはり値打ちはないのです。だから、不動産鑑定士も、名前が出なければ、ありがたみがないというところはあるのですけれども、その辺のところはわかりませんので、皆さんで御検討いただきたいと思います。

○部会長 オーディットしていないというのは、あらゆるページに書いてあるのですか。

○委員 もう全ページに書いてあります。ウィズアウト・オーディットとか、表現はいろいろありますけれど。

○部会長 どこか欄外か何かにですか。

○委員 各ページの下欄にみんな書いてあります。

○部会長 わかりました。

先生、どうぞ。

○委員 最初に、私は2月の部会に出られなかったものですから確認させていただきたいのですが、試験制度の見直しのイメージで、試験に合格した後、新実務補習を受けて鑑定士の登録をするまでに最短2年程度ということなのですけれども、新実務補習を受けるまでの間というのはどのくらいの期間を想定されているのでしょうか。

○事務局 受けるまでと申しますのは……。

○部会長 合格してからですか。

○委員 ええ、合格してからです。

○事務局 それは、即いけるようなスケジュール管理のイメージです。

○委員 そうですか。確かに時間的な負担とか金銭的な負担感があるというのはよくわかるのですが、実務経験が全くなくて本当に実務ができるのかというのは、かなり私は疑問がありまして、例えば確かに今は2年ということで非常に長い期間を要しますので、それを短縮するとか、あるいは鑑定評価でなくても、例えば取引実務をやっておったとか開発業務に携わったとか、そういった実務経験でもいいとか、そういった簡素化という方が、そういうものは必要かなと思いますけれども、実際に私どもは二次試験を受けるときに鑑定評価理論の勉強をするときに、何となくわかったような気になっても、実際に実務経験を踏まえて、また三次試験を受けるときに理論の勉強をし直すと、「ああ、そういうことだったのか」ということがかなりあります。ですから、実際、本当に不動産を触らないでいきなり実務補習を受けて士になってしまうというのは、かなり危険といえますか、鑑定士としてやっていく上では問題があるのかなというふうな感想を持っております。

ただ、その辺は、もしこういう形でやるのであれば、相当実務補習の中で実務に密着した難しい類型、あるいはいろいろな類型をやらせないと、なかなか、不動産というのはやはり実際にいろいろなたくさんものを見たり経験しないとその辺がわからないものですから、その辺は少し、非常に心配しておりますので、もしこういう形になるのであれば、

ぜひともそういう、かなり多くの類型を、実務に密着したものをやるような方向でやっていただきたいと思います。

それから、簡易な評価につきましては、今お二方の先生からお話がありましたように、実際にニーズがたくさんあるわけでございますし、鑑定士としてもやっていかなければいけない分野だとは思っておりますけれども、やはり悪用されるというようなこともあろうかと思しますので、きちんと鑑定評価ではないというようなことを明示させるというようなことで、その辺の規制といいますか、指導といいますか、そういったものはやる必要があるのだと思います。

実際に私どもでも、先生と同じような形で動産査定書という名前でしたでしょうか、収益還元等々はやらないで、原価法的な考え方だけで出して、条件として、これは鑑定評価に関する法律に基づく鑑定評価書ではありませんというような方向で出しているものも実際にご覧いただけます。そういったニーズもたくさんありますので、それは、その辺をきちんと明示させた上でやっていくということは必要だと思います。

それから、コンサルにつきましては、2 ページ目に「中立性・公平性が求められる鑑定評価と異なって、依頼者の利益を優先する立場で行う面があり」というふうに書いてあるのですけれども、この辺は実態とは少し違うといいますか、私の感想といたしましては、どちらかという通常やっている鑑定評価というのは、賃貸借にかかわる場合、あるいは売買にかかわる場合でも、どちらかという貸し手、売り手、あるいは借り手、買い手、そちらからの依頼を受けて、説明し得る範囲で出せる価格というふうなものを出しているというケースの方が、どちらかという私は多いのではないかと思います。ですから、純粹に売買をしようとするときに、まっさらな状態でここは幾らだか知りたいから鑑定をお願いしますというケースの方が、どちらかという少ないのかなというふうな感想を持っております。ですから、余り鑑定評価ということとコンサルということにはっきりと垣根をつくるというのは難しいのかなと。私どものやっている仕事が特殊かどうか分かりませんが、今までやっている業務の中だと、どちらかというそういうふうに全く中立な立場で、もちろん考え方としてはそういうことだろうとは思いますが、どちらかという説明し得る範囲で私どもが、もちろん依頼者の考え方も聞きながら出すということの方が多いのかなと、そういうふうに思います。

三つ目の論点につきましては、こういった方向でよろしいのではないかと思います。以上です。

○部会長 先生のところの不動産査定書というのは、それは鑑定士の資格、氏名、捺印があるのですか。

○委員 それはございません。サインはなしです。

○部会長 会社の名前、業者の名前だけですか。

○委員 業者の名前です。

○部会長 事務局に私から質問したいのですが、この不動産資格取得制度の見直しのイメージ図なのですが、これでやると鑑定士補というのはなくなるのですね。

○事務局 そうです。

○部会長 士補という資格はなくなると。

それで、前期、後期、考査とありますが、前回のこの部会のときにお聞きしたかもしれませんが、大体现実務経験と同等のものが前期に行われるのですが、どれくらいの期間でしたか、これは。

○事務局 まだ、要は決め切っているわけではないのですが。

○部会長 そこまでは決めていないと。

○事務局 大体ここで言う新実務補習全体の期間が1年半超ぐらいを考えています。その中の前期、後期をどれぐらいにあんばいをつけるかということにつきましては、実は先ほど御指摘がありました実務というものに即した科目をなるべくたくさんやるということになってきますと、後期にすごく時間をかけなければいけないなというふうに思っていました、その、前期と後期をどういうあんばいでやっていくのかということについては、今検討しているという状況であります。

それで、実は、もう1点よろしゅうございますか。先ほど来、実務というものを重視しなければいけないということ、これは全くそのとおりでありますが、今現在行われている実務補習ではない実務経験の方につきましては、果たして名前のおとり不動産鑑定士になるべく必要な実務を経験しているかどうかという、全部ではないにしろ、非常に問題を抱えているのではないか。この前半の実務経験というものを、より充実した形で今回新しい実務補習の中で取り入れることはできないかというふうな問題意識を持っているわけです。したがって、実務に即した補習であったり、あるいは考査であったり、そういったものにしていきたいということを考えていますし、さらに、新試験の論文式、専門的知識というところがありますけれども、これはこれからの議論かと思えますけれども、理論から半歩実務に入った、そういった試験にしていくということも必要なのではないかな

とかいろいろ考えているところでございます。以上です。

○部会長 まだ、では、これはイメージ、本当にイメージ図というところですね。わかりました。

委員、お考えをお願いします。

○委員 資料1のところですけど、試験制度自体は私は全然専門外なので、どういうものが妥当なのかというところまでは明確な意見を持っているわけではないのですが、この2番目のところに書いてあります有効期間の是非の話で、この二つ目のポツのところに資格取得後は一律に一定の能力を確認するというよりも自己研さんと専門分化を積極的にということで、私自身もこの方向性でいいというふうには思うのですが、確かに車の運転免許のような感覚ではない。当然専門性、それから高度化というものが求められるので、この方向性の否定はないのですが、ただ、どういうふうにしてこれを担保するのかというところが、「こう書いたので皆さん頑張ってください」では仕方がないかなというふうにも思っていて、今回の議論の一番の大きな論点というのが信頼性の確保というところにあるというふうにも思っておりますので、そういう意味からしても、もう少し具体的なイメージとか事柄とかというものが考えられないと、投げかけられた当事者も何をしたらいいのかなということになるのではないかなというふうな感じがいたします。

それから、2番目の論点のところなのですが、これまでもほかの委員の方から御意見が出ているとおりで、いろいろと問題点とか感想とかいろいろあるのですが、私がかこの中で非常にすごく言葉でこだわっているところがありまして、この観点1のところの2行目のところに「低品質・低報酬であることを明確にすべき」というふうに書いてありますね。それで、私は、低品質ということはないというふうに、あってはいけないというふうに思っていて、低コストは当然あるわけです。だから、このコストに見合う監査とか報告書とか、そういうものがどういうものなのかということの明確化をすべきという話だけであって、低品質は絶対にあってはならないというふうに考えますので、意味していらっしゃるところはそういうことではないというのはもちろんわかるのですが、パッと外に出たときに、安いものでやっていらっしゃるのは安かろう悪かろうみたいなような監査だということとは全然違うというふうに思いますので、少し言葉として妥当ではないというふうに思っております。

それで、先ほど以来、ほかの先生方から御意見が出ているように、一体何を監査したのかということの明確化ですね。これがなされればいいのだろうというふうに思います。そ

ここに不動産鑑定士の署名捺印というものが入ることなのではございますけれども、それであっても、価格調査であっても、それについては責任を持っていらっしゃるわけですから、自分が行った監査の範囲と、それからレベルとが明確にされていれば、どういう形であっても署名と捺印があって、それについては責任をとられるというのでしょうか、そういうことになっていけばいいのではないかなというふうに思います。

それで、それぞれのニーズというのは、私はやはりあるように思っていて、一つは、本来に簡易な形での調査報告書的なものを求めるというニーズも、もちろん一般の消費者の中にはありますし、もう一方では、今、私は金融分野をやっているのですけれども、会計のところで公認会計士は今とても大変な状況で、かなり責任の明確化ということが出てきておりますけれども、これはいずれ不動産鑑定のところも当然その範疇に、不動産投資もかなり今は売れたりしておりますので、当然もうその範疇に入ってきますので、そういうレベルでの非常にしっかりした品質のニーズというのも確実に存在をしているわけで、やはりそれぞれのニーズに合った形での、監査も私は一つの商品だというふうに思いますので、そういう商品提供というところで考えていかればいいのではないかなというふうに思います。

とにかく低品質はおやめになった方がいいというふうに考えますが、以上です。

○部会長 コストに見合う品質であるという意味の表示をすればいいわけですね。

○委員 そうですね。

○部会長 低品質という言葉を余りあからさまに言われると……。

それから、1ページ目の資格有効期間についての、市場の中で選別されるというけれど、それはどういうふうに担保されるのか、具体的なイメージはどうかということで、事務局からどうぞ。

○事務局 取りまとめとの関係も出てくるかと思いますが、一つは、今、協会の方が義務的研修というような制度に取り組まれているという動きがあるということをちらっと御紹介したことがあったかと思うのですが、そのようなものを一つは充実強化するというような方向性で、協会に所属されている鑑定士の方々は一定期間ごとに義務的な研修は最低限受けられるし、それ以外の研修を自分の選別で受けられると。あるいは、業者は更新制度がありますので、業者という立場では、その業者の登録更新の際に、また義務的な研修というのが業者という観点で協会の方で行われている。そういうタイミングでやられているものがあるようです。そのようなところをとらえていくという方向性もある

かなと。特に個人業者の方は、業者という単位でとらえれば、鑑定士の方をとらえているのほとんど同じになりますので、そのような方向性で、そういう今ある研修の枠組みを充実強化するという実際上の取り組みです。

それから、社会に対しての関係でいえば、今、委員からもお話がありましたけれども、そういうことの何を受けているか、受けていないかとかというようなことをきっちり外に表示していくというようなことも、担保措置の一つなのかなと。それは、具体的にももう検討は大分協会の方でされているというところまで来ていますので、あと、技術的にどういうタイミングで、どういう形で出していくのかというようなことがあるという段階に来ていると思うのです。

単純にそれで何もかもがうまくいくかということでもないかもしれませんが、一つは、我々が思っているのは、そういう取り組みを見ながら、実際に進めながら、足りない部分というのをまた考えていくのかなというふうには思っているという段階でございます。そういうことを取りまとめの中にも示唆としては取り入れて書いていきたいなというふうに思っております。

○部会長 それでは、委員、お願いします。

○委員 まず、論点の第1でありますけれども、私は、やはり実務の面、これが一番大事だと思っています。かつて2～3年前に規制緩和が問題になりましたときに、どこからか実務補修をなくすべきという意見が出たように記憶しておりますが、一番大事な部分が規制緩和の名のもとにおいてカットされようとしたような印象を私は、記憶なのであいまいなのですが、受けたのを覚えています。

それで、現在の二次試験の科目を見ますと、どれをカットしていいのかわからないぐらい全部必要なのです。それで、ここでの議論では、例えば民法の総則でしたか、親族ですが、ああいうところはカットしてもいいのではないかなというような意見が出たと思いますが、そういうやり方での身軽になるという点はあるのではないかと。だから、科目を全部見ますと全部必要で、どこをカットしていいかわからないような、そのような内容になっていますので、今の状況では必要なのではないかなと。

それで、2年でやるということでもありますけれども、その是非はともかくといたしまして、実務補習の内容、実務の内容ですが、これについて先ほど小池課長から御意見がありましたけれども、私も全く賛成でございます。依頼目的に応じた内容とか、例えば不良債権担保不動産の評価とか、銀行の資産査定にかかわる担保不動産の評価とか、あるいは倒

産、民事再生とか、公的整理、会社の再建型の担保不動産の評価とか、証券化不動産の評価とか、あるいは簡易評価というものが一応オーソライズされるのであるならば、大量処理の場合の評価とか、そういうような依頼の内容に応ずるカリキュラムというものを組んでいいのではなかろうか。今は宅地見込み士とかそういうものが入っておりますけれども、宅地見込み士の評価というのは最近ほとんどないのです。実際に、しかしながら単位は取らなければならなくなっている。単位を取るのは、実際の実務に応じた鑑定業者の仕事をして取ることになっておりますけれども、実需としてない場合に、実務補習の内容としてつけ加えるのは非常に難しいのではないかという、そういう実情があると思うのです。したがって、しかも、依頼目的を全部この2年間のカバーできるかという、必ずしもそうではないと思うのです。

だから、一応の典型的なケースというものをつくってもいいと思うのです、毎年つくりかえるとか何かで。そういうことであらゆるケースを網羅するということが必要ではなかろうかと。実務の内容というのは非常に大事だと思いますし。

それから、先ほど委員でしたか、開発業務にタッチしていた人とか、仲介にタッチしていた人と、そういうものはやはり私は非常に重要だと思うので、単位なら単位ということであれば認定してよろしいのではないかと。実務を、開発を実際にやっておりますから、開発法などにおいては、むしろそちらの方が貴重な経験になっているわけです。そういうことを申し上げておきたいと思います。

それから、簡易評価とコンサルの関係ですけれども、数年前までは大手機関鑑定は、簡易評価というのは依頼があっても受け付けずに全部断っていたのです。不動産鑑定法上問題があるということで断っていたのです。それで、社会的ニーズがこうなってくると、もう大勢がこうなっておりますから、やむを得ずやるような事態になっている。それで、委員がきょうおっしゃいましたことは、私は全く賛成です。この間は大分意見が違いましたけれど、おっしゃるとおりだと思います。そういうことなので、簡易評価というものを法律上位置づけるのかどうか、あるいは基準みたいなものをつくるのかどうかというのは、また別の問題、一つのテーマではないかと思いますが、その場合に認めるとしたら。どういうケースとか、どういうところまで手順を踏むのかとか、それから署名捺印をするのかどうかとか、そのような点があるのではないかと思います。これはルールとして定めるかどうかですね、そういう点があると思います。

それから、簡易評価の中にコンサルを含めていましたけれども、これは、一般的には今

までコンサルの範疇に大きく分類すれば入っていたわけです。それで、このコンサル業務と、この簡易評価を別建てのような形に考えるべきかどうかという問題が、制度的にもしつくとすれば、そういう点もあると思いますし、それから、周辺業務のコンサル業務もありますけれども、これは実に、例えば不動産ファンドの評価、あれは実際は全部不動産なのです。不動産の集まりなのです。三井不動産さんがそれを組成いたしますと価値が上がってしまうわけです。組み合わせの妙とか、それからAM、アセット・マネジメントとか、それがありますから、A、B、C、Dの個々の不動産の価値の合計は、A、B、C、Dを組成したそういう組み合わせをやったファンドの価値の方が上がってしまうわけです。単なる合計ではなくなって、それよりは上になってしまうということがあるわけです。

これは、それでは鑑定評価と言うかといいますと、個別の不動産ではないですから、現行では鑑定評価ではない。しかし、不動産鑑定士がこれには一番実はふさわしいのです。不動産鑑定士において、このファンドの評価をするのはだれがいるかという、不動産の集まりでありますから、不動産鑑定士が最もふさわしい。しかし、これは鑑定評価ではないから他業界の人も評価しているわけであります。しかし、こういうものはやはり周辺業務としての位置づけを何らかの形で制度的に、私はやっているのではないと思うのです。

ただ、例えばコジヨウ財団というのがありますし、コジヨウ財団は会社更生法をやっているうちに、前から機関鑑定も、銀行とか長期信用銀行とか信託銀行では長期信用を扱っていますから鑑定しております。それで、法律上も不動産抵当の扱いの財団というのが認められておりまして、所有権の対象にもなりますし、抵当権設定の対象にもなるしということになっていて、不動産としてみなされて登記の対象となっている財団もあるということ。

そういうものとか、あるいはゴルフ場みたいな、ゴルフ場を経営している会社です。これは、もうほとんどゴルフ場が収益を稼ぎ出している会社の評価です。こういうものは、あるゴルフ場がありまして、そのゴルフ場を経営している会社があるとする。その事業をやっているという場合に、これは不動産鑑定士がやはり価値の評価をするのは一番手既設であり、先生には申しわけありませんが、会社の評価ではあるけれども、不動産鑑定士が一番ふさわしい。

あるいは、不良債権担保、被担保債権です。ノンリコースで不動産被担保債権であったとしたら、債権評価も不動産鑑定士が一番ふさわしいことは、これは間違いない。ただ、ノンリコースでない場合は、リコースの場合は、人的な債務、履行能力とかほかの事業からの収入もある場合は別ですけれども。

そういうことを考えますと、周辺業務というものをそのまま何か法律の上に明記すると、規制というようなことにとられがちでありますけれども、規制の観点からではなくて、何かそれが、先ほどの刑法の詐欺罪に当たるとか、そのようなケースが発生しないような措置を講じて、法律上とか制度上書き込んで、それについて不動産鑑定士が署名捺印することになれば、これは別に独占業務という位置づけでなくてすれば、不動産鑑定業者の業務は拡大するのではないかと。

しかし、それにつきましては、先生がいみじくも言われましたように、鑑定評価とかそういうものの信用がバックにあって、そして、そういうものに対する業務が拡大することです。署名捺印ということによって責任を取らせる。それで、一応制度的なものとしてそういうものについて取り込むようなことをつくることがいいのではないか。

それからもう一つは、これとは離れた問題であります。最近ADRというのが問題になっておりまして、これは代理人でございます。代理人とかカウンセラーは、今のは中立性・公平性というのがまさに命なのですが、代理人は依頼者の側に立つのです。そして、いろいろ仕事をするということなので、ここが、この仕事を認めると、中立性・公平性たる鑑定士の業務分野が信頼を失うと考える人もおります。

しかし、例えば土地区画整理事業とか都市再開発事業におきましていろいろ権利調整すると、そういう場合に、もう裁判所の調停に持ち込まれたというような場合、今までずっと権利調整の仕事にかかわってきた人が代理人の資格においてやると話がもうまとまっておりますから、裁判所ではやりやすくなるというような問題もあるわけです。

だから、この問題を全部包括的にうまく処理するような、そうしますと、不動産鑑定士の社会的地位も上がりますし、業務の信頼性も確保し得るし、そのような位置づけに、署名捺印するとかそういうこともやっていいと思うのです。それをやるがゆえに、鑑定士の業務として明確に社会的にアピールするかわりに責任も取らせる。しかし、それは独占業務ではないというようなやり方であればいいのではないかというような気がするわけでございます。

もう一つ、3番目の小規模業者なのですが、協同組合方式の品質管理の問題が先ほど出ました。この品質管理というのは非常に私は難しいと思うのです。協同管理でも、結局ほかの人が見るわけです。あそこはどういう取引先を書いて、こういう評価書を出していると、全部わかってしまうのです。監査の問題もそういうことがあったと思うのですけれど

もね。それで、機関鑑定ですと、きちんと審査の担当者がおりまして、必ずチェックしているのです。でありますから、このあたりが、例えば全く別のそういう品質管理をする別法人みたいなものをつくるとか、そういうことがありますと、鑑定評価書というのはもうお金がかかるものだから、ぎりぎりに依頼が来るのです。いつまでとなりますと、そういうことはやってはいられないという、こういう問題もあるのです。実務から申しますと非常に難しい問題がある。それで、私は具体的な提案は思い当たらない。品質管理の問題は非常に難しい問題があるということを指摘しておきたいと思います。何かいい案があれば、考える必要があるということを申し上げておきたいと思います。

○委員 先生のお話のところで1点、私と根本的に違うところがあるので、簡易の評価とコンサルティング業務とは別に位置づけることも考えられるということですが、私は簡易の評価というのはコンサルティング業務であると明確に思っています。そうでないと第2の鑑定評価ができてしまうので、第2の鑑定評価というのは絶対につくるべきではない。だから、冒頭に申し上げたように、批判的だというのはそのところなのです。

○委員 これは、我々としなくても、全部これに取ってかわられると、価格体系が乱れるという非常に根本的な問題がございまして、このあたりを十分クリアしないとだめなので、そういうものとしてコンサルの中に入れるということであれば、それがそういうことを明確にするということであれば、私はそれはそれでいいと思うのです。

○部会長 先生、どうぞ。

○委員 きょうの三つの論点ですけれども、まず、包括的に今までずっと議論されてきたことの集約的な話みたいなことになるのですけれども、この鑑定業界をもう少し信頼性を高めて、しかも、優秀な人材を入れていきたいということで、不動産鑑定士のステータスを上げていくということ、あるいはステータスがなくて収入がたくさん得られるという業界にしないと、今後、これからの鑑定業界は大きく発展しないという論点と、簡易な評価をどんどん少し拡大していきましょうという話とは、全く相矛盾する話ではないかなという感じを実は少し持っていて、そういうことではないのではないかなというのが私の基本的な意見です。

そういう中で、鑑定制度、試験制度の見直し自体は賛成です。短縮して取れるということとは非常に、これからこの業界を目指す人がふえる、そういうことになるかと思います。そのときに、それはそれでいいのですが、優秀な受験者、資質のある人を取り入れていくための、試験の科目ということもあるのですけれども、今までは大半が文科系の人ですね。

できればこれからの鑑定業務の値を高めていくためには、自然科学系統とか理数系の人を取り入れていくような、例えば建築系、都市計画とか環境とか、あるいは金融系のファイナンスに強い専門家、あるいは工学系、社会工学とか都市工学とかあるのでしょうけれども、一つの分野で非常に幅広く鑑定評価活動ができるような人材を取り入れていく必要があるのではないかな。

そうすると、科目の問題は、現在の科目が特に問題だということではなくて、そういう分野の人も受けやすいような方法というのを検討できないのだろうか。科目の選択性とか、あるいは大学院である単位を取得してきたら、それは免除できるとか、何かそのような仕組みが欲しいなというのがあります。試験制度についてはそれぐらいです。

それから、その上でこういった制度を短縮化して更新制度を設けるということは、これも必要な制度かなというふうに思いますが、そのときに一番問題になるのは、やはり先ほど来お話が出ていましたけれども、その内容を担保できるような実際のそういう研修制度なり何なりが本当に可能なのかどうかというあたりが非常に問題になろうかと思うのです。先ほどお話の中で、鑑定協会が今新しい研修制度に切りかえたということがありましたけれども、この程度では多分済まないのではないかなと。もう少しそれに特化した何か研修センターみたいなものの創設が必要になるという感じがしております。そういうことを考えないと、恐らくこの制度の維持が難しいのかなというふうに思っています。これは論点1の制度のお話です。

それで、今度は簡易な評価あるいは周辺業務の話ですけれども、簡易な評価とかコンサルというのは、基本的には鑑定評価とそれ以外の周辺業務の分野というふうにやはり分けておいた方がいいのかなと。同列には、もちろん皆さんお考えになっていないと思いますけれども、簡易な評価があるというのはそれ自体が何かおかしい。ですから、それはもう完全に切り分けると。

我々のところの仕事の受けぶりを見ると、どういう依頼者からでも、簡易なというか、そういう仕事を受けるということではないです。仮に鑑定評価書までは要らないのだけれども、何らかの調査なりをしてほしいと。よくあるのは水準調査と言われるものですがけれども、そういうものを受けるにしても、だれからでも受けるということはほとんどないのです。やはりそれは一連の仕事がもうずっとつながっている、その中の一部の業務としてそういうものを受けるというようなことはあると思いますので、その辺をもう少し明確に、何かうまい表現にする方法がないのかなと。

そのことと、コンサルテーションというのは全く意味が違うのかなと思っています。逆に言うと、コンサルテーションをやっていく中の一部にアウトプットとして鑑定評価があるというようなこともあるわけですから、そこは同列に、周辺業務の一部というふうに並べると、少し話が違ってきてしまうというような気がします。

それで、多分これからいろいろ会計基準、あるいはそれ以外の国の法律等が変わってきますと、時価会計等が導入されてくると、会計士さん等とのいわゆる業際分野というものがどんどんこれから膨らんでいきますね。恐らくそうなるだろう。そういうときに、鑑定士側が業務の範囲を閉ざしてしまうというのもまずいということです。ある程度そういう分野に進出するというのも考えておかなければいけないだろうと思いますので、その点では、こういう周辺業務を意識して伸ばしていくというような位置づけを、やはりしていく必要があるのかなというふうに思います。

それから、3番目の小規模の業者さんのお話はなかなか言いにくい話ですけども、基本的にはこういう方向で協同化、連携化していく必要があるだろうと思います。そのために、今言いました業際分野を伸ばしていくようなことを個々の鑑定士さんが、専門特化した形での業務を推進するというようなこと。アメリカの鑑定制度の中でも、制度と言うとおかしいですけども、CREとかいうような鑑定業をやる人たちを見ていると、要するに投資分析とか、ファイナンスの能力を非常に持っているとか、あるいはプランニング、要するに事業計画、開発事業の事業計画まできっちり立てられるような能力とか、そういうようなものをトータルに持っておられて仕事をしていくというような、そういう形の仕事の仕方があるわけですから、連携するネットワークを組む、そういうことも必要ですし、やはり個人の資格を専門特化していくということが、今後この小規模な業者さんに求められることになるのではないかなと思います。以上です。

○部会長 この方向性でよいということですね、3番は。

先生、どうぞお願いします。

○委員 試験のことは私はよくわからないのですが、2番目の、先ほどから話題になっています簡易評価とコンサルですけど、これは、依頼者の目的が幅広くて、また、依頼する段階も「ちょっとやってよ」という段階から、「いよいよ本格的に取り組むから真剣にコンサルしてよ」または「評価してよ」という、非常に段階も様々ですし、それから依頼者の目的も、先ほど少し出ていましたけれど、公的な依頼者、例えば区画整理事業とか再開発事業という場合のコンサルティングもありますし、または、相手と交渉するときに安

く買いたいから、そういう材料になるようなコンサルをしてよというものもあれば、非常に幅広い。それを一律的に整理することは難しいと思うのです。ですから、そこで行政が監督の適正化とか品質保証ということにかかわるのはなかなか具体的には難しいのではないかという気がします。

ただ、問題は、不動産鑑定士だけの問題ではなくて、そういうことを詐欺的に使う人が出てくるとまずいわけで、これは不動産業界というか、鑑定士も含めて、この業界に携わる者がどうチェックするかと。例えばファンドですと、鑑定士さんのお墨付きがあるから、この値段で大丈夫だと言って、今のところは事故はないのですけれど、例えば個人をだますようなことがあってはいけません。それはもう鑑定士だろうが何だろうがいけないわけであって、そういうように従来不動産評価というのは、余り金融商品との関連がなかった部分が、今、金融商品としての不動産評価というのが出てきたばかりで、逆に言うと、余り不動産に縁がない方が買うときに、鑑定士さんがいいと言っているのだからみたいな、そういうことがないように防止をしていく必要があると思います。いずれにしても余り一律的なことはしないで、むしろ市場の中で評価される形の方がいいのではないかという気がしております。

それから、名称については、鑑定士の方がコンサルをする場合は鑑定士さんの名称があった方がいいと思いますし、逆に世間で、これは鑑定士がやっているコンサル、これは不動産業者がやっているコンサル、これは証券会社がやっているコンサルと、いろいろとあっていいと思います。むしろ責任の所在をはっきりされた方がいいのではないかという気がしております。

3番目の連携のところで、これは単純に協同・連携と書いてありますけれど、いわゆる横の連携と縦の連携といいますか、要するに鑑定士さん同士の連携・協同もあるのでしょうけれど、やはり今は専門化・高度化の中では、ほかの、先ほどは会計士さんと言われましたけれど、弁護士さんとかまたは金融機関とか、いろいろな意味で幅を広げていく連携がないと、きっと新しいニーズにはこたえていけないのではないかと思いますので、そういうこともむしろ積極的に書かれた方がいいのではないかという気がしております。以上です。

○部会長 はい。一通り御意見をいただきましたが、特にほかに御意見、御質問などはございませんでしょうか。先生、よろしいですか。

(2) 取りまとめの方向について

○部会長 それでは、議題がもう一つございます。特に1番の資料1について御質問がなければ、次は2番目の、資料2の「中間取りまとめの方向」について御審議をいただきたいと思います。事務局から資料の説明をお願いします。

○事務局 「部会中間取りまとめ骨子案」という、資料2というものを用意してございます。時間も大分限られてまいりましたので、事前にも一応、少し手直ししているところがございますけれども、お送りした関係もございますので、もうはしょって御説明させていただいて、御意見いただく時間を長くしたいと思っております。

大きな構成としては、総論的な部分と各論的な部分、それから、別記的な部分を書きたいと思っております。それで、大きな総論の部分では、「基本認識」ということで、いろいろな観点から今まで御説明してきたデータの関係などを整理してお示していこうと思っております。業界の置かれている状況とか、そのあたりを整理して。

それから、1枚、資料2-1ということで参考でこの紙をまた再度配らせていただいておりますけれども、定性的な不動産市場の変化とか、それに伴う鑑定業界のニーズの変化についても文章化していきたいと思っております。そのあたりが全体の基本認識のポイントになるかと思っております。

それから、次に、それを踏まえての「不動産鑑定業の将来に向けて基本的な考え方」ということで、方向性の総論を書いていきたいと思っております。2ページ目に入らせていただきまして、①から③まで書いてございますけれども、鑑定士の高度の専門能力の獲得、鑑定業者としての実力・信用の獲得、それから業界としての信用の獲得といったような切り口で方向性を示していきたいと思っております。

それから、各論的な部分に次に入りまして、それぞれ方向性に沿って実際何をやっていくのかということを具体的に書いていこうと思っている部分でございますが、「高い専門性を持った不動産鑑定士の確保」ということで、きょうも御議論いただきました試験制度とか研修制度の見直しの方向について、それから、そういうものを踏まえた能力・経験を表示するようなことについて大きく書いていければなと思っております。

それから、大きく二つ目に、「多様なサービスを提供できる不動産鑑定業というものの確立」ということを考えていきたい。それに向けて、まずは、不動産鑑定業者としての取り組みというようなことを整理していきたいと思っております。今まで御議論いただいた

テーマを取り上げていきまして、一つ目は、2ページの下の方の①で「ニーズに応じた業態の最適化」ということで、協同・連携について整理して、きょう少し御議論いただきました小規模業者のあり方なども含めてここに整理していきたいと思っております。

それから、そこであわせて、それに関連する制度的な問題なども整理させていただいておりますので、そのあたりの記述もしたいと思っております。

めくっていただきまして②ですけれども、不動産鑑定業者という単位でも「実績の開示」というようなことにきっちり取り組んでいくのが一つの方向性かなと思っております。中身的には、各業者なり業界として取り組んでいただく部分、あと、行政が事業実績を取っている部分がございますので、そのあたりで取り組む方向性もあるかということを書き記述したいと思っております。

それから、③に関しましては、実際の「ニーズに対する的確な取り組み」ということで、情報収集・整理ですとか、サービスの企画開発、クレームへの対応といったようなことに実際に取り組む必要があるというようなことを書き記述したいと思っております。

それから、次に、「業界として、そういうことに関してどういうふうに取り組んでいくか」ということを最後に整理したいと思っております。各業者さんの信用・実力を高める基盤を共同で構築するとか、市場のニーズに各業者が対応できるような環境を共同でつくっていくというようなことの観点から、下に書いてあるような取り組みを業界という単位で進めていけるのではないかなというふうに思っております。

それから、4ページ目に入りまして、別記的に前回特に詳しく資料も配らせていただいて、若干時間を取って御議論もいただきましたけれども、別の部会の方で土地情報の公表について議論が進んでございます。そのあたりを踏まえて、特出しして、大分情報環境が変わるということを踏まえて、鑑定業界が置かれる状況が変わることを、この部会が上土地政策分科会に議論を上げていくということも考えまして、特別に整理させていただければかなと思っております。観点といたしましては、御説明いたしましたように公表のやり方についてはいろいろ議論があるわけですが、物件の取引価格情報について国が集めて公表していくという方向で議論がなされておりました、3案ほどが今議論の対象になっておるということは前回御紹介したとおりでございます。

特にA案に関しましては、個別の物件の情報が出てまいりますので、大分情報環境が変わってくるのかなというふうに思っております。逆にC案みたいな場合には、個別の物件の情報までは一般に出るわけではないので、大分影響が違ってくるかなと。B案と言っ

ております案はその間にある案ですので、具体の中身によっては少し変わってくるかもしれませんが、その間にある案ということでございます。

それで、特に大きな変化が予想されるA案について、今の時点では状況を整理してございます。これからの土地情報の提供整備の検討にあわせて、このあたりの内容は最終的な取りまとめに向けては再度御議論いただく部分もあるかもしれませんが、現時点での考え方ということでお聞きいただければありがたいと思います。

「環境の変化」ということで、特に不動産鑑定業界に関連する内容といたしましては、取引事例が簡便に把握できるような環境になると、鑑定評価に当たっての事例収集の負担が大幅に軽減するという方向になるのではないかというふうに思っております。それから、個別の取引価格情報が一般に公表されますので、顧客とか他の業界の方々などもそれを容易に見るといような状況になる。そういう中で仕事をやっていかれるということになっていくのかなというふうに思っています。

その中で、では、具体的にはどういうふうな仕事の方向性になっていくのかということをも「不動産鑑定業への影響」というところで書いてございますけれども、大きくは取引価格情報を活用して鑑定評価をしていくというような方向性になっていくのではないかと。繰り返しになりますけれども、事例収集の負担が減って、本来鑑定士の専門能力の発揮を期待される分析・評価とかいう局面に力を傾注できるような環境になると。そして、より多くの取引事例に基づいて情報を分析したり、取引事例との関係とか評価の過程とかをはっきり明らかにしていくことによって、より説得力のある鑑定評価ができるようになっていくのではないかというような方向を考えてございます。

少し関連して、地価公示のことも書いてございます。公示のあり方について、標準的な土地の価格を出しておるわけですが、こういうところでも、要するに効率的な評価ができるとともに、幅のある実際の取引価格情報との関係がはっきりして、公示が標準というのはどこを指しているのかというような、あるいはその幅の差ですね、そのあたりがはっきりして、逆に一般の取引の指標としての有用性が高まるというような方向でいくのではないかというふうに思っております。

それから、1ページめくっていただきまして、不動産鑑定士の専門性を生かした付加価値による差別化という方向で進んでいくのではないかと考えてございます。一つは調査能力を意識してございますけれども、個々の取引価格を分析するに当たっては、必要な物件に関する情報というのはたくさんございます。今の議論の方向性では、A案であっても何

もかも国が出すわけではございませんので、そこでさらに追加的な調査というようなものが社会的に多分より求められていくと。そういう中で鑑定士の、調査・整理するという役割が期待されていくのではないかというふうに思っております。

それから、さらに、鑑定士ならではの詳細な取引事情などの情報を集めて付加していくというようなことが求められてきて、そういうことが新たな仕事になっていくのではないかと考えてございます。

そして、そういうことも含めて、顧客の方々が、単にこれから基本的な取引価格に関する情報を鑑定士の方が持っていらっしゃるというようなことで考えるのではなくて、より詳細な情報の調査能力や分析・評価能力で不動産の評価等の依頼先を選別するようになるということで、鑑定士の持つ本来の専門性というものに着目して、競争上鑑定士の方に依頼がいくというような環境になっていくのではないかと、競争上優位になっていく可能性があるのではないかと考えてございます。

このようなことで土地情報との関係を別記的に整理できればなと思っております。以上でございます。御議論いただければと思います。

○部会長 中間取りまとめはこういった骨子案でつくって、それで、この土地情報の別記というのは、同じ報告書の中に別記ということですか。

○事務局 そのつもりでございます。

○部会長 この中間取りまとめの骨子案に、さらに、先ほど御議論いただいた論点の1、2、3を……。

○事務局 論点の結論をこの中に組み込んでいければと思っております。課題も御提示いただきましたので、再度整理することは再度整理して、それとこの内容に当然反映されてくることでございますので、具体の文章を書いていくところで書いて、次回、案を御提示して御議論いただければと思っております。

○部会長 わかりました。

○事務局 一言、説明に関係して、例えば周辺サービスみたいなことが言葉として骨子の中に出ていないのですけれども、それは、すみません。きょう御議論いただいたことで、場所と内容の項目を整理したいと思っているということでございまして、書かないということではありません。したがって、きょう御議論いただいたことは当然この中に盛り込みますということが1点目の補足です。

それから、二つ目ですが、別記ということで情報の関係をつけさせていただいておりま

す。それで、鑑定評価への影響ということで何項目か書いてございますけれども、鑑定評価をなさっている方々の中で御心配されている向きもあると聞いています。そういう情報収集・提供があったときに、むしろ仕事がやりにくくなるのではないかとか、そういう御心配なのだろうと思うのですけれども、我々は、ここに書いてある、要するにまさに能力を生かせる時間と材料がふえる、それから、みんなが情報を持つことによって情報の差別化がきっと起こってくるに違いない。それこそまさに専門性を生かすチャンスではないかと、こういうことは評価の仕事という意味から、そう考えているわけですが、もう一つは、そもそも仕事の量というのでしょうか、情報を提供していくことによって取引の活性化というのでしょうか、それが起こるのではないかなというふうに思います。それ全部が鑑定評価の方のニーズに来るかどうかわからないのですけれども、少なくとも量的な増大という中で鑑定評価に返ってくるといいますか、そういったニーズもあるのではないかなというふうに思っています。

これは、よくアメリカが、情報提供が進んでおりまして、そういった中で鑑定評価が悪い影響を受けたというふうにおっしゃるのですけれども、いろいろ私も聞いたり調べたりした限りにおいては、むしろ情報提供云々との関係ではなくて、そういう情報が提供されたときに、先ほど言ったようなチャンスを生かさずに新しいステージにいなかった人たちが若干影響を受けているという、そういうことなのだろうというふうには思いますけれども、以上、少し補足させていただきました。

○部会長 課長から説明がありましたように、中間取りまとめ骨子案にはこれだけではなくて、先ほど御議論いただいた論点もきちんと入ってくるということです。それを前提にして御意見を賜りたいと思いますが、先生方、いかがでございましょうか。先生、いかがですか。

○委員 これは、さきにいただいて拝見しましたが、前半の方にずっと書いてあることは今まで議論した内容どおりですし、逆に言えば、特に新しいものが打ち出されているわけではないので、などということを言っただけとはいえないのでしょうかけれども、そう思いました。

むしろ別記の方が、これが鑑定業界、不動産業界のみならず社会全般に対する非常に新しい風が吹くということで、この情報開示というものをどう社会的に使っていくか、ひいては鑑定業界がどう使っていくのか、これがこれからのむしろ大きな課題になるのではないかなというふうに感じました。

○委員 関連で思うところがありまして、大変言いにくい、言いにくいと言うとあれなのですけれども、私は金融関連をやっていて、今回のりそなの話で、あさひ監査法人と新日本監査法人と公認会計士の方がいらっしゃる前で大変恐縮なのですけれども、いろいろな見解の違いのようなものがありましたね。

それで、私も不動産鑑定の世界というのは、今回議論に本当に初めて参画させていただいたので、知らないことも数多くあったのですが、1人で一つの事務所を構えていて、1人でおやりになっていらっしゃるところがかなりあるというお話で、そうすると、出された鑑定結果の信頼性みたいなものはお互いにどのように評価なさっているのかなというのが、やはり一つ、消費者側というのでしょうか、市民側からは、国民側からはあるというような感じがして、今おっしゃられたようにこの別記で書かれている情報開示をしていくというところが一つの回答として今回盛り込まれるというような感じがするのですけれども、私も全体的に今の世の中の流れはこの方向なので開示になると思うのですけれども、これを今回新たな仕組みとして入れられると、本当にどういう形になるのかなというのが、もう少し議論をしておいた方がいいのかなと。何のために開示をするのかとか、それから、基本的にはそれぞれ出された鑑定評価の信頼性みたいなところの確保にどういうふうに結びついていくことができるのかというようなことが書かれていないと、どういう働き方をしていくかなというような感じは、私も少し持ちます。だから、大事だというのはわかるのですけれども、これだけをポッと出していいということではなくて、これの位置づけをもう少し丁寧にしておく必要があるのかなというふうな感じは持ちます。

○部会長 先生、いかがですか。

○委員 今のお話なのですけれども、私は鑑定を余りやっていないので、どうも話しにくいのですが、クウォリティ・コントロールについて、大事だとか、確立が必要だとかいうのは総論なので、それは意見書には書きにくいのかどうかわかりませんが、具体的なものが欲しいという気はしますのですけれどもね。今のまま放っておいたのでは、各人ばらばら、言い方が大変露骨で失礼かもしれませんが、地価公示がこれだけ確立されていて、価格のばらつきというのはかなり少なくなっているのしょうけれども、私が経験した鑑定評価の中でも大分問題であったケースが少なくありません。私は会計の分野なのですけれども。

要するに価格の幅が、鑑定評価の幅が多すぎるのです。だから、やはり社会的な信頼を確保するために何か具体的なものが欲しいなという気がするのです。これは総論では書い

てあるのですけれどもね。

○部会長 この中間取りまとめの骨子案の3ページには、共同の取り組みとして例えば品質管理をするとか保証するとか、そういったことを業界として共同で取り組むというふうな提案はなされてはいるのです。それから、そのページの上の②のところに、実績を開示するということで、一般国民に対して業者の信用力の判断の一助にしてもらおうというふうな、こういったクォリティを確保するための1案といったようなものは記述はされる方向にはあります。

○事務局 やはり具体的なことが、すみません、今回の資料のレベル上、少し抜けてしまっている部分もございますので、今、部会長からお話がありましたけれども、次回お示しするものにはいろいろその部分も書き込んで、できる限り御提示していきたいなと思っております。

○委員 例えばこういうものとか、そういうような表示でもよろしいかと思うのですけれども。

○事務局 先ほどまさに委員からもあったように、大きな機関鑑定であれば、内部でそういうことをやっていくというようなことも多分含めてだと思っておりますけれども、そういうことを、各要素をきっちりと書き込みたいと思います。

○委員 今のことに関連して、それは前向きにそういうことに取り組んでいこうという、それは業界に必要なことなのですが、それとは裏腹に、鑑定協会の中にも懲戒委員会とか、そういう何か不当な鑑定評価が世の中に出たときには、それをある程度セーブするというか襟を正すというような、そういうことは組織的にやられていることなのです。

○委員長 まず、綱紀委員会というところがありまして、綱紀委員会で審査をして、それで終わる場合もありますし、もう少し上にということで懲戒委員会というふうにありますので、そういったシステムというのは、形としてはきちんとできていますし、それなりに懲戒処分を受けてはいます。

○委員 でも、懲戒処分というと、かなりもう案件としては非常に少なくて……。

○委員 そうたくさんあっては困るのですけれども。

○委員 そうですね。だから、そういうものももちろんシステムとしては当然あるべきだというふうには思いますけれど、私も両方の気持ちがあるのです。一つは、余りにも例えば一つの案件をいろいろなところが評価して食い違いがあるというのはおかしいと思うし、では、情報が開示されて、大体このレベルということで談合状態になるというのも、何か

カルテルみたいで、これもおかしいと思うし、うまく適正な競争というのですか、適正な競争を通じての品質、質の確保ということにこの情報開示がどう結びつけられるのかなというところが、もっと欲しいという感じなのです。

○委員 この時価が公示されれば、取引情報が公開されれば、先生のおっしゃるように、それは一つのチェック機能を果たしますね。

それから、私もいろいろ鑑定協会で法律などの改正とかそういうものがあると、それとの関係、鑑定評価のかかわりについて、委員会でいろいろ検討はしているのです。そうしますと、制度そのものがいまいさを要求しているような部分があるのです。これは建前はそうではないかもしれませんが、例えば会社更生法で、かつては会社更生手続開始決定時の評価は事業継続を前提とする財産評定。これが、今回は時価に改められたのです。ということは、これは事業継続を前提とする評価というのは非常にあいまいであり、そして、低くひと時に評価して更生をやりやすくするという債権者からの意見があったような、そういうところではないかと思われるのですが、わかりません、それは私はつくった当事者ではないですから。それで、今度、時価にしましたが、時価ならば、そういうことはないだろうと。

ところが、最近はいろいろ研究会とかそういうものがあるようでありまして、MBLですか、研究会で今度、時価マニュアルという本が出て、時価についてはそれぞれ勝手な解釈をしております、自分の都合のいいように解釈しているのです。いろいろな法律制度に時価という表現が出てまいります。それでは、時価とは何ぞやというと、どこにもそういう表現はないのです。ところが、不動産鑑定評価だけはきちんとしているのです。正常価格と、その概念がきちんとしているのです。

だから、結局、不動産鑑定士は、そういう場合に品質を保証するために会社更生法とか民事再生法とか資産流動化法だとか投信法とか、そのようなこれはというものについては、やはり品質保証のための一つの標準的マニュアルを鑑定協会ではつくっていると、こういう動きになっております。

○部会長 委員、どうぞ。

○委員 実は別記について若干違和感を持っているのですが、これは今、別の部会の方で議論されている最中で、かついろいろな業界でいろいろな意見が出ています。また、我々の方の鑑定部会という、ある意味では別に業界団体ではなくて、いろいろな方が集まる中で、現在進行形の向こうの議論をそのまま我々が受けとめて、ここで何か統一意見として

表明していいものかどうか。例えば鑑定協会として何か意見を表明されるというのは、それはそれでいいような気がするのですが、この部会としてこの段階で表明するのはどうかという気がしております。

もう少し言うと、例えば私などは個人的に、もともと地価公示、路線価があって、それが、いわゆるこういう個別取引情報を全部包含しているはずだという理解であって、一般消費者がそのすべての個別性の生々しい情報だけを見ることはむしろ誤解を招くということにならないのか。公示価格とか路線価というものがあって、そこから、自分の土地価格を類推するまでを、鑑定士さんにやっていただくという仕組みではなかったかと私は思っているのですが、それとこの制度が一体どういうふうに絡むのかという問題もあると思いますので、この段階で意見を出すのは私は少し違和感があるということでございます。

○部会長 土地情報ワーキンググループの進みぐあいというのは、どういう状況なのか。

○事務局 土地情報ワーキンググループの方は、来週、企画部会に中間取りまとめを報告するということでほぼ議論は収められているわけですが、前回にここの部会にも詳しく御説明したトーンでございます。

それで、今、委員がおっしゃいましたように、ワーキンググループの中には不動産業界の方もおられますし、そういう中でA案というのは氏名以外全部公表する、場所もわかる。それで、B案、C案とだんだん隠していくということですが、不動産業界の委員の方は、C案の方が今言われたように混乱は少ないのではないかと、そういった意見もある。ただ、全体のトーンはやはり場所がわからないとほとんど使えないのではないかと、そういうことです。混乱は起きて、それをアドバイスする、そういった機能が出てくるのではないかと、そういうトーンでございますが、もちろんそうでないという意見もあるという形で報告すると、そういう感じでございます。

それから、それ自体は企画部会の方での御議論ということですが、前回もこの鑑定部会の方に、それが所与のものとして大きな影響を与えるということで、それについて触れるべきではないかという、そういう流れではないかと思えます。

○部会長 そうすると、そちらの方も中間取りまとめはもうすぐ出るということですね。

○事務局 はい。

○部会長 それならば、同じ土地政策分科会の中の部会の位置づけですので、それを取り入れて、こちらの部会も中間取りまとめをつくるということは、それほど、先生がおっし

やるような違和感は、何か全然よそのものを持ってきてというふうなことではないような気がしますけれども。

○委員 議論の深さだと思いますけれども、本部会でどれだけ議論されたかという部分で、別に全く最初から排除するものではないのですけれども、まだ余り議論がなかったかなという部分も含めて、本部会の意見として表明する時期としてどうかなと、また、部会の性格としてどうかなという感じがしたということです。

○事務局 おっしゃるとおり固まっていますので、そういう動くものを前提に決めたような議論をするというのは違和感があるかもしれません。また、委員の言われた、それによって鑑定が、いろいろチェック機能といいますか、取引事例が出れば、それと全然違うような地価公示というものは排除されていくのではないかとか、そういう論点は書いていませんけれども、いろいろな影響があると思います。

○部会長 別記の位置づけをどう考えるかということかもしれません。

先生、いかがですか。

○委員 少し細かい話なのですが、鑑定士の能力・経験の表示、それから業者としての実績の開示という話なのですけれども、個人の鑑定士の能力の開示、私はこういうことができますよというようなことはよろしいのではないかと思いますのですけれども、業者としてこういう実績が、こういうことをやりましたというような実績を開示させるというようなことについては、これはどちらかというと、そういうふうな方向に誘導するというか、義務化というか、そういうことではないわけですか。

○事務局 イメージしておりますのは、もし義務化という意味では、制度化という意味でいえば、今の制度の枠内をイメージしています。ですから、事業実績報告をいただきますので、それは閲覧させていますね。だから、その事業実績報告をもう少し今日的なものに、御存じのとおり少し今の現実の仕事の範疇分けと比べるとどうなのかなという問題意識がありまして、あくまでその制度の枠組みをイメージして、そこできっちりしたものを上げていただければ、それは自然に閲覧されますので、閲覧環境ももう少し改善できるかなとは思っていますけれども、そういうことです。

○委員 その辺が、どういう内容でどういうものをやったとか、余り開示させるということになりますと、個人の能力と実績というのは全然別なものだと思いますし、例えばいろいろな経験を踏んで新たに開業するというようなときに、そういったものはなかなか書けなくて、依頼者側がそういったものを見て依頼するというような形になっていると、なか

なかそこに仕事がいけないとか、そういう心配もあるのかなと思ったものですから、余りそういう細かな実績の開示というのはやらなくてもいいのかなと、そういう感想を持ちました。

あとは、情報の開示の問題につきましては、前回も少しお話ししましたが、取引の事情というのは、隣地買収であったり、いろいろな売り急ぎ、買い進み等々、たくさんあるわけですので、中途半端な形で情報開示すると、どうしても一般の方が持つイメージというのは、自分の都合のいい数字を必ずイメージして、近くで開示されたものが通常100万ぐらいのところは150万であったら、当然そういうものを見れば、自分の都合のいいような解釈をするでしょうし、ですから、どちらかという、私も外国の制度は余りわかりませんが、登記上そういったものを書いてあるとか、そういう形にとどめておいて、使える人は使うし、そういう状態にとどめておくということで十分なのではないかなと。そういう中で、我々鑑定士はそういう分析をする力があるわけですから、情報収集も非常にやりやすくなりますし、もっと違った形でいろいろな価格のアドバイスができるようになっていくのかなというふうな感じがしますので、今言われているような情報の開示の仕方というのは、少し問題があるのかなというふうに感じます。

○部会長 先生、最後になりましたが、先ほど手を挙げられました。

○委員 中間取りまとめの骨子案、基本的にはずっと議論してきたことが書いてありますので、これで賛成ですが、一つ、今さらそういうことを言うのも後戻りの話になると怒られるかもしれませんが、この基本認識の1のところの社会的意義で書かれている現在の顧客ニーズの多様化とか、複雑化とか、そういったことは確かにあるのです。ですから、鑑定評価制度はもうこれで30何年、40年近くたつわけですが、当初の鑑定評価制度の創立のときは、土地の価格は専門家である不動産鑑定士にしか見つけられないと、そのような制度からスタートしてきたということですが、今やそういうことは、だれにでも土地の価格などというものはわかる時代になってきた。だから、もっと専門性を高める必要があるという、その流れはそのとおりだと思うのです。一方で例えば弁護士さんの方の司法制度改革、こういうことがなされるから弁護士さんはこうしなければいけないとか、公認会計士さんもいろいろな大きな制度改革があって、それにどう対応していくのかという、そういうことがあったわけです。

ところが、鑑定評価制度は、なぜ今をこのように見直さなければいけないかという、もう一つ何か、必然性というか、あるいは哲学というか、何かそういうものが一つあって、

その上で時代はこういうふうになんて変わってきて、だからこうしようとい一言二言が欲しいなという感じを少し持ちました。

それから、あと、その中身はもうこのとおりで結構でして、別記の話で、先ほど少し思ったのは、確かになぜ今どきそういう情報を開示するかという委員のお話もあるのですが、私は不動産市場にとって非常にいいことだなと思います。混乱するという話もありますが。というのは、従来は取引があると、どの地域でも口コミとかうわさとか、そういったもので逆に不動産市場が変な方向へ形成されていくということが起きていたわけです、従来の取引市場というのは。だから、そういう意味でも、明確にどこがどういう価格で取引されたのだと、取引需要という話もあるのですけれども、そういうことが明確になるからということが1点。

それから、もう少し大きく言えば、日本の不動産市場というのは非常に閉鎖的、先ほど委員の、大手デベロッパーさんの分野にもかかわる話ですけれども、閉鎖的なのです。情報がほとんど開示されない。したがって、海外からの投資が従来余り日本の不動産市場へ入ってこなかった。そういったことが日本の経済にも大きな影響を与えるということがあるわけです。そうすると、少なくとも取引事例が開示されるということは、インフラ整備の一部、それが全部ではありませんけれども、一端はそれでかなり進展するのかなと、これが2点目です。

それから、今度は、では鑑定業界に影響がある、鑑定士さんの仕事がなくなるのではないかと、そういう話がありますが、それはここに書かれているように、ややいろいろなバリエーションがこれから出てきますよということは、それはそうですが、ただ、地価公示、地価調査という国の、あるいは県のそういう土地価格を公示する部分については、あるいは確かに影響が出てくる可能性はあるのですけれども、不動産鑑定士が明確にそういったデータを把握できるというメリットは、むしろ鑑定業界の活性化につながるのではないかなというふうに思います。

ただ、生のデータというのは、そのまま鑑定士は使うわけではないのです。ここにも書いてありますように、いろいろ追加の調査とか補強した上で、さらに加工して実際には使う。そのようなことをやらないと使えないのです、ただ事例があるだけというだけで。そういうことも含めて、これから鑑定士の活性化が進むのかなと思いますので。

○委員 少し補足的なのですけれど、私自身は開示すべきだというふうに思っているのです。もうそれは会計の世界もそうですけれど、すべからくできるだけ情報開示という、そ

れの否定は全くないのですけれども、二つ懸念していたのは、一つは、いいところ情報というのでしょうか、自分たちにとって都合のいい情報の出し方をしないかなという情報の出し方のところが、まだこれではよくわからないので、そこがどうなのであろうかということと、それからもう一つが、意識的な価格形成ということにつながることはないのかな、そういう懸念はないのかという、この2点だけなのです。だから、業界の方々がこれを積極的に受けとめて、そういう活性化の方に結びつけていこうというふうに皆さんの方で判断なさっていらっしゃるのだったら、私はぜひその方向で進めていただきたいというふうに思っているということです。

○部会長 ありがとうございます。

そのほかに、委員の先生方、御質問、あるいは御意見などはございませんでしょうか。

○委員 少し教えていただきたいのですが、よろしいですか。C案の加工情報を提供するというものがございますね。例えばこれに決まった場合に、その背後にある個別情報があって加工情報があるわけですから、個別情報は請求すれば我々は知ることができるのでしょうか。それを教えていただきたいのですけれども。

○事務局 そこは非常に難しい問題で、不動産業界とか鑑定業界の方の場合は、B案、C案に賛成で、個人は混乱するから、ある程度加工した情報の方がよいという意見です。それで、自分たちにはすべての情報を教えてほしいと、そういう形でのA案反対ということがございます。

それで、説明があったのかわかりませんが、前回御説明した案と比べて個人情報の保護ということについて大きな変更がありまして、それは、外国では氏名・住所も出ているのですけれども、我が国の場合は事前のアンケートなどをとりますと、お金持ちだねとか、やはり変な手紙が来るのではないかとか、そういう声も多い。そういう意味では、一番公開する案でも氏名・住所は要らないのではないかと。前面道路とか容積率がわかる程度の特定がなされればいい。家の前まで行って表札を見て調べれば分かるということですから、簡単に名寄せとかはできないような形にしたいというふうに思っています。

そういう意味で、パブリック・インボルブメント、いろいろ意見をアンケートとかで聞こうと思っておりますけれども、さらにやはり個人情報の保護といいますか、そういう意識が強いということになった形でB案、C案ということになると、それを簡単に、国家公務員以外のどういう縛りがあるのか、人に出せるのか、すなわち、個人情報の保護という意見が非常に強いという中でのC案、B案を採択した場合に、どのように外へ出せるか、

そこは少し難しい問題があるかなと思います。ただ、何か守秘義務とか、あるいは民間の取引には使わないのだとか、いろいろな形が可能であれば、公務員並みに提供できる部分もあるかどうか。その辺はこれからの課題でございます。

○部会長 では、一応案ができているということの段階でしょうか。

○事務局 この別記では、A案であればみんなが見られるわけですから、当然不動産鑑定士さん、不動産業者さんがそれを取得して、それを加工したり分析してアドバイスをする、あるいは鑑定評価をするということが活発に行われるであろうということで書いておりますけれども、B、Cになった場合にはちょっと……。できるだけ、より鑑定の正確性、あるいは収集にほとんどの労力を使っているのも、むしろ分析・鑑定の方に力を入れられるということで情報を出していきたいという気持ちは基本的にありますが。

○部会長 これも企画部会のパブリックコメントにかかるといえるでしょう。

○事務局 はい、そうです。

○部会長 ほかに、先生方、御意見はございませんか。もう時間も少し過ぎてしまいましたので、もし御意見がなければ、議論をこれで終わらせていただきたいと思います。

それで、本日提示されました部会の中間取りまとめ骨子案ですが、これにつきましてはおおむね先生方の御意見も一致したという理解をいたしまして、事務局におきましては、この方向に沿って中間取りまとめを進めていただきたいと思いますと思っております。

次回は、事務局より案をいただいて審議を進めるということになろうかと思います。

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。

最後に、事務局の方からいつもの連絡があるそうですので、お願いいたします。

○事務局 次回は20回になりますが、日程です。お手元に1枚紙をお配りしていると思います。7月11日金曜日午後3時、この場所で開催させていただきたいと思っています。正式な通知は後日郵送させていただきます。

いつものように資料はお持ち帰りになってもよろしいのですが、こちらの方でファイリングしておきますので、お残しいただければというふうに思います。以上でございます。

本日はどうもありがとうございました。

○部会長　ありがとうございました。

午後3時43分　閉会