

第20回国土審議會土地政策分科会 不動産鑑定評価部会

平成15年7月11日(金)

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3時00分 開会

1. 開 会

小池地価調査課長 それでは、皆様おそろいのようにございますので、始めさせていただきます。局長はちょっと来客がありまして、若干おくれるということでございますけれども、部会長よろしくお願いたします。

緒方部会長 それでは、ただいまから第20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ですので、お願いたします。

小池地価調査課長 地価調査課長でございます。本日は皆様方、お忙しい中御出席いただきましてまことにありがとうございます。

本日の部会では、これまでの調査審議の総括ということで、「中間のとりまとめ」を行いたいと思いますので、よろしく御審議お願いを申し上げます。以上です。

緒方部会長 ありがとうございました。

2. 議 事

中間とりまとめ（案）について

部会長 それでは、議事に移りたいと思います。

本日は、ただいま事務局より説明がありましたとおり、「中間とりまとめ」について御審議をいただき、意見の集約を図りたいと思います。それでは、事務局から資料の説明をお願いたします。

事務局 事務局でございます。

お手元に資料をお配りいたしております。議事次第等を上に載せてございますけれども、資料本体といたしましては、資料1、資料2ということで、きょう御審議いただきます「中間とりまとめ」そのものは、資料2というものでございます。直前になって恐縮でございましたがお送りさせていただいて概略お目通しいただいているかもしれませんが、改めて修正している部分もございますので、一通り御説明をさせていただきたいと思っております。

それから、参考資料を三つほど用意させていただいております。一つ目が、この「中間とりまとめ」との関係で「鑑定評価」と「隣接・周辺業務」との関係について」ということで、補足の紙を1枚下に入れてございます。それから前回の部会での主な指摘事項というのを参考に紙を入れてございます。それから最後に、土地情報ワーキング、並行して審議の状況を今まで御説明させていただいておりますけれども、「中間とりまとめ」ということでなされて成果物ができておりますので、それを御参考にお配りしてございます。資料は以上でございます。

御説明に入らせていただきますけれども、まず資料の説明に入ります前に参考1の方をちょっとお時間をいただきまして御説明させていただきます。1枚の紙でございますが、「中間とりまとめ(案)における「鑑定評価」と「隣接・周辺業務」の関係について」という紙でございますけれども、前回の審議の場でいろいろ簡易な評価というような表現をとっておる形とか、コンサルティングというような言葉を使っておりました鑑定評価以外の業務について、若干言葉の定義をしっかりとしなかったせいもございまして、位置づけがあいまいであるというようなことを含めて御指摘賜ったところでございます。世の中で言葉の定義がしっかりされているものではございませんので、きょうこの紙をおつくりした意図としましては、今回の取りまとめに当たっては言葉遣いを一応こう考えております、別に世の中でこう考えてくださいということではなくて、そういうことで一応整理させていただいておりますので、実際こう使っている、使っていないということである御異論はあるかもしれませんが、一応取りまとめの共通理解の前提ということで御説明させていただきたいと思っております。

一つは、これは言わずもがなでございますけれども、「鑑定評価」と明確に、あるいは「不動産鑑定評価」と申しております、この「とりまとめ」の中で言葉を使う場合には、あくまで不動産鑑定評価基準にのっとってきっちり鑑定評価書が交付されて、その説明をするという業務の部分の指しておるということで、一番上にその旨を書いております。それに対しまして、隣接周辺の業務というのは、外延必ずしもはっきりしておるものではございませんけれども、それをこの「とりまとめ」の中では一番メインのものとして広い意味でコンサルティングというものを想定してございます。ただコンサルティングというときに、一連の業務の流れを想定してございますので、そのイメージ図みたいなものを書きましたけれども、まず事前の相談があるという段階があるだろう。それから、何らかの形で例えば価格の状況について調査をしてほしい、場合によっては、正式の鑑定評価が欲

しいというような段階もあるのではないか。そういうような成果物を踏まえて、これからどうしたらいいかというようなアドバイスを欲しいというような、あえて言えば事後的な部分でございまして、事後的な相談みたいなような段階が観念できるのではないか。コンサルティングというのは、これらの段階一連を全部を含んだような概念というふうにとらまえてございます。ただ実際の依頼発注ということになれば、それぞれが例えば部分だけ頼まれるということも実際はあろうかと思えますけれども、そういうことで真ん中あたりの では、コンサルティングというのは鑑定評価がそのもの単独で頼まれるという以外の場合のこういう仕事をすべて包含したような言葉として使わせていただいております。その中で、一つのパターンとして簡易な評価みたいなものも当然入ってまいりますし、その簡易な評価と事前の相談が組み合わさったりというような頼まれ方をすることもあるでしょうということでございます。

今申し上げました簡易な評価そのものでございますけれども、二つ目の でございますが、これはむしろ鑑定評価というきっちりした価格に対する価格を示すという仕事との対比において、不動産価格に対して何らかの調査を行う業務、それ以外の業務を考えると、うふうに整理しておるつもりでございます。世の中では、例えばコンサル価格とか価格調査とか価格査定とかいろいろ言われていると思えますけれども、そういうものを含めてのものだとこの中では言葉遣いとしてさせていただいているつもりでございます。

そして「とりまとめ」の中でちょっと結論先取りのようになって恐縮なのですが、そのあたりの業務について制度的にどう考えていくのかということに言及する部分がございます。そこに関して言いますと、漠然としたコンサルティングという言葉を使いますと、鑑定評価が仮定の中に含まれてしまうような概念になってしまいますので、切り分けの整理としては、簡易な評価等の調査、鑑定評価でない価格に関する調査というものと、そういう過程を取り除いたコンサルティングのうちの相談に当たるような部分、そういうものだけを定義するような形の言葉遣いをして、位置づけに当たっての整理をしていきたい。ここで・で書いてございますけれども、まずはいわゆる簡易な評価等の調査について、鑑定評価との相違を明確にする観点、それから事前・事後の相談については不動産鑑定士や不動産鑑定業の名義で行う場合に関して、これらにおける信用失墜行為を防ぐという観点での位置づけというようなことを意識して、切り分けて整理をしたいというふうな言葉遣いをしてございます。これを前提に、この関係の言葉が出てくるところは読んでいただければという趣旨でございます。

それではちょっと前提の御説明を長くさせていただきましたけれども、「とりまとめ（案）」の御説明をざっとさせていただきたいと思います。本体の方がきょう一応合意いただければと思っているものでございますので、あくまで本体に沿ってまず御説明させていただきたいと思っております。

まずめくっていただきまして、「はじめに」ということで、前回そもそもこの議論をどういう背景で今なぜやらなければいけないのかということをはっきりさせておいた方がいいのではないかと御指摘があったので、最初に端的にそのあたりを簡単に整理させていただく文脈を入れてございます。検討の経緯と最初に書いてございまして、国土交通省ができてからこの部会でずっと不動産市場の条件整備という観点から議論いただいて、昨年までは鑑定評価基準の御議論をいただきました。御参加いただいた委員の方々もいらっしゃいますけれども、それから一たんそのテーマは終わっておりますけれども、大きな流れとしては同じ市場の条件整備という観点から鑑定評価のあり方について検討してきたという流れをまず説明しております。

それから検討の必要性ということで、1ページ目の後半はそもそも鑑定評価制度の成り立ちを書いてございますけれども、1枚めくっていただきまして、そういうことを踏まえまして現在でも不動産鑑定評価制度はそもそも専門職業家による合理的な価格情報を不動産市場に提供することを通じて、市場における適正な地価形成に資する役割を担うべく整備されたものということでございますので、制度創設時には地価高騰が背景にございました。今は地価下落という背景がございまして、依然として不動産市場を支える基盤として重要であるという認識を大前提にいたしまして、その中で、詳しくは中で述べることでございますけれども、鑑定評価を含む不動産の評価にかかる幅広いニーズが存在していて、これに専門家である鑑定士、鑑定業者が対応していくのが期待される役割である。そういうことを前提に、今議論をしてきたということを書いてございます。

めくっていただきまして、3ページからが実の内容でございますけれども、まず大きく前回の骨子でも御説明しましたように、検討の背景的なものを整理してございます。いろいろ細々書いてございますけれども、下線部を中心に見ていただければと思いますけれども、まずは社会経済構造の変化ということで、不動産市場そのものが構造変化しているのではないかと。象徴的には、土地神話が崩壊して地価下落が続いている、あるいは地価の個別化が進んでいるということでございます。その中で、利便性・収益性といった不動産の利用価値に応じた価格形成が行われる実需中心の市場へと構造的に市場が変化してきてい

るのではないかという前提認識を一つ持っているということを書いています。

それから、基本的な社会経済構造の変化でございますけれども、人口世帯数の減少とか少子高齢化の進展というような大きな構造変化をイメージしてございます。

1枚めくっていただきまして、4ページの上でございますけれども、人口世帯数は全国的に見ましても減っていく状況でございます。それから、少子高齢化も急速に進展している状況でございます。その中で、さらに地域ごとに見れば、もう既に人口減少や高齢化というのは相当現実の問題になってきているというところもでございます。そのようなあたり。

それから企業の海外進出、産業の空洞化の進展ということで、海外に生産拠点を移転させるような動き、このあたりが土地使用に影響を与えている部分が多いかと思っております。

それから経済の3次産業化、ソフト化、高度情報化というような大きな流れがございます。そういうようなもの、あるいは企業の経営方針の変化ということで、大きく間接金融から直接金融への依存度が高まるという分野が出てきてございます。

それから企業の行動も、資産重視からキャッシュフロー重視の傾向というのが強まっているというふうに認識しております。このような大きな社会構造、経済構造の変化というのを踏まえまして、今不動産市場整備の必要性ということが重要な課題になっているという認識をしておるところが4ページ下の(3)でございます。それは、我々の仕事の観点から申し上げれば、土地政策に課された課題を解決していくには、不動産市場の整備が重要だというふうに考えておるところでございます。

一つは土地の有効利用ということがございます。これはやはり市場における自由な取引により、最も収益や効用を得られる方に土地が移転していくプロセスを通じて実現されていくのではないかと。そう考えたときに、不動産市場の整備というのが非常に重要な課題になっていく。あるいは次の段落で申し上げれば、今の地価下落、経済低迷、それが一因となっている経済低迷を考えた場合に、5ページの上にありますけれども、市場の活性化というのが一つの大きな必要性を提示されているというふうに思っております。それから、社会・経済の持続的な発展という観点からも既存ストックを流通させる市場の整備というのが大きなテーマになってきている。こういうような流れの中で、土地政策として不動産市場の整備が重要な具体的な課題になっているというふうな背景を持ってある。その中で、まさに鑑定評価制度というのがその土地市場、不動産市場を支える基盤であるということ踏まえて、今検討をしてきたものであるということ、ここまでの前提として述べさせ

ていただいております。

1枚めくっていただきまして、6ページでございます。部会の議論のいろいろな局面でも、業界の状況をいろいろ御説明させていただきました。そこを重要なポイントだけ取り出して整理しておるつもりでございます。いろいろ細々数字が書いてございますけれども、6ページでございますが、大きな認識としましては業界そのものが小規模な業者の増加が非常に高い形で経緯的になってきている。それから、当然その結果でもございませけれども、不動産鑑定業者の大半は小規模業者であるというような状況であるということも改めて数字でお示ししているというところでございます。そして、大規模な業者、あるいは広域に展開しているような業者というのが極めて限られているという状況に今はあるということをご大きな認識として述べてございます。

その中で、では業務の実績はどうなっているかということでございますけれども、近年特にバブル崩壊後の状況でございますけれども、以前も御紹介したように件数ベースでは落ち込んでから若干伸びてきてはいます。しかし、全体として報酬額ベースで見るとどんどん縮小してきているという非常に危機的な状況になっているということでございます。

それから7ページでございますけれども、その中で、では業者の規模に応じた状況というのはどうなっているのかということでございますけれども、全体として不動産鑑定士お一人当たりの報酬額というのは減少しておるのですけれども、そこでしかし知事登録業者と大臣登録業者、それぞれ小規模、大規模と言いかえていい状況だと思っておりますけれども、そういう意味での生産性の差が拡大してきているというふうにとらまえてございます。

そして、大規模業者が今どういう取り組みをされているかということ、データに基づいた推定でございますけれども、下の方の下線を引いているところでございますが、一事務所当たりの不動産鑑定士の数を増加させていらっしゃる。これによって、恐らく本業専念ができる、あるいは分業補完体制がとれるとか、あるいは新規市場開拓の余力が出てきているとか、あるいは信用が増大するというような効果を獲得しているのではないかと。それによって、一人当たりとか事務所当たりという処理件数を大きく伸ばしているというところが数字的に見てとれます。それは、恐らく下の線に引いてあるように、大量・広域・一括のような案件を迅速に処理するというようなことを大きな業者は対応して、一人当たりの件数を伸ばして何とか業者の利益を保持しているというような状況にあるのではないかと。そこに、後に述べます大規模業者として対応することで対応できる分野ということの関係

とつながっている部分をここで分析しているところでございます。

8ページでございますけれども、これも部会の議論の中でニーズの変化ということで整理させていただいたものをおさらいさせていただいているところでございます。大きな社会の流れの中で、分野的な変化というのが出てきているというふうに思っております。

一つは従来型の鑑定評価分野ということで書いてございますけれども、公的な土地評価とか公共補償でありますとか裁判所の関係でございますとか、あるいは伝統的に個別の売買とか担保をつけるとか、そういうタイミングでの評価、そういうようなものに関して今までは中心的な業務だったというふうに認識しております。これらを整理いたしますと、基本的には不動産鑑定士個人の信用とか資質に負って行える業務だったのではないかと。総体的に言いますと、責任も限定的で需要も安定的に存在していて、制度的な業務独占に守られている部分が非常に大きかった。そして、営業の必要性も低く、小規模業者が参入しやすい分野であったととらえてございます。ただ、こういう分野は今後の伸びはなかなか期待できないのかなと、むしろ先細りしていくというふうに思っておいた方がいいのではないかとというふうな状況をまず述べてございます。

それからでございますけれども、需要が増加すると見込まれる分野というのが、しかし一方でありますということでございます。その典型的な性格というのは下の線引いてございますけれども、一つは組織的に処理することが求められる大量・広域にわたる業務を一括して処理するというような分野、あるいは高度な技術を要する分野。これは他の専門分野などにわたるものも含んでイメージしてございます。それから、コンサルティングといった鑑定評価の隣接・周辺の業務を伴った分野というようなものが、性格として言えるのではないかとというふうに見てございます。

それらの具体的なもの、どうしてこういうものがふえてくるんだろうかというものに関しては、9ページ以降に例示も掲げまして述べてございます。例のところを見ていただければと思いますけれども、部会でも御説明したものでございますので、詳しくは御説明しませんが、大量一括ということに関して言えば、例えば担保不動産を大量に一括に出てくるとか、不動産証券化に伴うものとかというようなものがこれからふえていくだろうということを思っております。

それから、9ページの下の方で、ワンストップでの技術的に高度で業際にわたる需要というようなものに関して言えば、建物の評価あるいは土壤汚染地の評価というものがふえてくるのではないかとというようなイメージでございます。

9ページから10ページにかけてでございますけれども、周辺・隣接分野を含むという
ようなものに関しては、コンサルティングという言葉で大きくくりしてございますけれども、
例示といたしましては例えば中古住宅市場が発展してくる中で、住宅売買にかかるコンサル
ティングみたいなものが評価等の関係で出てくるのではないかと、あるいはマンション建
てかえというようなこととこのにかかるとコンサルティングとか、そういうようなものが
業務分野として広がっていく可能性があって、ここを鑑定士の方々がやっていけるのか、
やっていくのかという部分があるということでございます。

その関係で申し上げて、最後になお書きで書いてございますけれども、しかしここは鑑
定士が必ずやらなければいけないとか、やれるとかいうことではない。さまざまな他業種
が提供する類似のサービスとの競合にさらされている部分なのであるというふうにとらま
えてございます。

めくっていただいて11ページでございますけれども、こういういろんな定性的あるいは
定量的なデータに基づいた事実も踏まえまして、では今鑑定評価に課されている課題と
いうのはどういふものがあるのかということ整理してございます。

一つは、最初のところでございますけれども、より正確にあるいはわかりやすく、迅速
に、低廉にというようなことが求められていると言えらると思います。あるいは今申し上げ
ました分野の変化というものとの関係を整理しますと、大量広域一括ということを考えれ
ば、複数の不動産鑑定士による組織的な分業集約体制を組むということが求められている
のではないかと、あるいは技術的な高度な業務ということになりますと、特に他分野との専
門家などとの提携ということが求められているのではないかと考えてございます。

それから、コンサルティングというような広い業務を考えた場合には、きめ細かい対応、
あるいは多様なサービスのメニューというようなものを提示していく努力が求められてい
るのかなと。特に口語的に申し上げますと、素人の方を相手にした場合にやはりわかりや
すいサービスというものが一つ意識されなければいけない。もう一方で、お客さんはお客
さんで非常に専門家であるという方を相手にするときには、非常に高度な専門性というも
のが期待されている部分というのがもう一方であるのかな。非常に幅のある部分があるう
かと思っております。

そして、こういうこともすべて含んでのことでございますけれども、鑑定評価の業務そ
のものでどういふ求められているものの変化が見られるか。これは議論の入り口のところ
で認識を整理させていただいたものを、再度整理しているものでございます。この議論さ

せていただいたときですね。評価の内容の多様化ということで、評価の対象物ですとか評価する価値そのものでありますとか、評価の果たす機能というようなものに、従前とは違うものが付加して期待されてきているという流れがあるのかと思っております。

めくっていただきまして12ページですけれども、もう一つ手法の高度化、DCF法とかを鑑定評価基準でもきっちり位置づけましたけれども、こういうものを使いこなしていかなければいけない、現実に使いこなしていかなければいけない局面にある。その中にはいろんな分析調査というようなことをやっていかなければいけない、あるいは他分野にまたがるような需要というのでも述べさせていただきましたけれども、そのあたりに関して言えば、他業種と連携するのはいいのですけれども、こちらが完全に素人では当然つき合えない。向うから出していただいた調査レポートみたいなものを当然こちらが理解できるというレベルの能力は求められているというような局面があるのかと思っております。

それから責任の高度化、複雑化ということでございますけれども、これも部会の議論の前提で述べさせていただいてきたことでございますけれども、もちろん相対で依頼者に責任を負うというのは従前どおり大変大切なことでございますけれども、一般証券化などに見られるように投資家の方とかあるいは企業の評価に絡むようなものになってきますと債権者といったような、第三者に対して影響を及ぼすということになっていく。そういうような責任を負うという、非常に高度で複雑な状況になってくるところがございます。あるいはいろいろ協同・連携して仕事をやっていくということになっていきますと、内部的な責任分担を明確にしていくのももちろんなのですけれども、では対外的に責任を、あっちが悪い、こっちが悪いとやっているようでは信用は得られない。そういうようなところで、きっちりした一義的な責任体制を明確にしていくということも迫られているのかなと思っております。

それから、ここに土地情報の整備・提供との関係を少し補足的に述べさせていただいております。前回骨子のときに、別記的に土地情報との関係を整理するということも含めて御提案させていただいておりましたけれども、あくまでこの部会にとっては前提の事実としてあるかもしれないということという状況としてとらえるのがふさわしいのか。土地情報の整備・提供そのものが是か非かという議論をしていただいたわけではございませんで、そのあたりできっちり中に溶け込まして、前提条件としてこういうことがもしなったらという、今の時点を考えますとそういう形で整理させていただいているところでございます。中身的には前回御説明させていただいたものと合っておりと思っておりますけれども、情

報提供がなされるようになれば、仮になれば、より詳細な情報や分析評価を求めるように依頼者はなっていくだろう。そのような中で鑑定士の専門性を生かせるような調査能力、分析能力というもので、業務の依頼というものが選別されていくのではないかという状況になるのではないかということを経験の状況として述べてございます。

大きな検討の背景ということをごこういう形で少し長目に書いてございますけれども、量的にはしっかり目にちょっと整理させていただいたところがございます。

それから13ページ以降が、それを踏まえましてどういう方向で考えていくのかということでございますけれども、まず総論的に基本的な考え方を整理してございます。今のよような前提を踏まえまして、上のところでございますけれども、高い能力を持った不動産鑑定士、それから鑑定業者、これも高い能力を持った業者というものが要るのではないかと、存在が必要なのではないかと思っております。それから、そういう鑑定士や鑑定業者が市場で闘って社会に求められている役割を果たしていくということになるには、やはり不動産鑑定評価というものに対する社会的な信頼というものが重要な要素になってくるのではないかと。そのときには、個々のことも問題ですけれども、業界全体が信頼されるとか、そういうことも非常に重要になってくるということをご大前提として述べてございます。

そして分解していきますと、鑑定士という専門資格者がまず高度な専門能力を獲得していただかないといけないというテーマ設定をしてございます。一つの大きな観点といたしましては、まず資格取得後にも自己研鑽に励んでいただかないといけない状況になっているのではないかと。いろいろ高度なことが求められてくるということがございます。それから、その中では、おのおのが得意分野とか専門性を獲得するという観点も特に期待されているのではないかと。そして求められる方向としては、それを支える環境整備というのがあるのではないかと。ということでございます。

それから、そういう伸ばしていくという個々人の努力、あるいはそれを助けるというだけではなくて、将来にわたって社会として人材を確保していくというような考え方も非常に重要なのではないかと。一定水準の資質を要する人材を不動産鑑定士として一定数確保していくことが不可欠。資格取得を目指す人の裾野を広げていくための取り組みが求められるという観点で、具体的な検討を進めるべきであるということをご述べてございます。

それから14ページでございますが、2.で、単位といたしましては不動産鑑定業者という、もちろん一人鑑定士で専門資格者、その方がほぼ業者と人格同一でやっということも含めてでございますけれども、そういう単位で実力・信用を獲得すると

という観点の整理も必要かということでございます。市場で競争するのは、あくまで鑑定業者という看板でやっていただくというところでございます。そこでは、やはり組織としての総合力というのが競争の前提になっていくということかなと思ってございます。それは、実力とか信用とかというものだろうと思っておりますけれども、実力の面で言えば組織として業務処理能力が高いというような、あるいは企画開発力があるというようなことが競争力につながっていくのではないかと考えてございます。それから、信用の面で言えば、実績を積んで得意な専門分野や提供サービスの質というのを見えるようにする、あるいは外形上の業態、体制というので処理能力とか中でのチェック体制とか責任体制とか、万一の際の補償能力といったものの信用を得るといったようなことが、重要な観点になってくるのではないかと考えてございます。

それから、特に前半で述べました分野との関係、業務分野との関係で言うと、特に前半の状況の説明でも申し上げましたけれども、ここで競争していくという部分が非常に強いわけでございます。その中で、そういう分野で競争できるという力というのを意識しなければいけないんじゃないかと考えてございます。そういう観点からしますと、今は鑑定評価をするという形の制度的な立脚点しか鑑定業者、鑑定士にはないわけでございますけれども、鑑定業として不動産鑑定評価とは別の業務というのをきっちり自分の業務として位置づけて、責任を持ってサービスを提供していくというようなことが適切なのではないかと考えてございます。

15ページに入っておりますけれども、そして類似サービスを提供する専門業者と競争していく。そういう観点から総合力を高めていかないといけないという取り組みが求められているのではないかと考えてございます。

それから、3.でございましてけれども、前提でも述べましたけれども、業界としてやはり信用されていくということが、非常に個々の鑑定士や鑑定業者の競争力ということにとって、前提として非常に重要なのではないかと考えてございます。不動産の評価にかかわるサービスを提供する他の専門業者と激しい競争にさらされている中で、鑑定業自体の信用を高めるということが求められている。業界として、鑑定業界全体の實力・信用のレベルの維持向上、あるいは鑑定業者が競争力を維持向上させるための基盤を共同でつくるか、そういうような取り組みというのが切り口としては非常に重要なのではないかと考えてございます。総論として、こういうふうなことを述べさせていただいてございます。

そして、それを踏まえて、では具体的に何をやりましょうかということでございます。

アウトプットといたしましては、16ページ以降としまして、御議論いただきました、まず試験制度、研修制度の見直しというのを高い専門性を持った鑑定士の確保という観点から進めるべきであるということ整理させていただいてございます。大きな哲学としましては、試験による選抜という考え方から、実務や研修を通じて職業人生を通じて研さんするという考え方へ転換するという形で試験制度等を見ていきたい。試験制度に関して言えば、実務経験等が非常に負担が重いという体系になっています。その一方で、鑑定士を目指す潜在的母集団は減少する可能性がある。それは、法曹や公認会計士等の試験制度の見直しという背景もございまして、社会の中で有能な鑑定士の方を確保していくということでございまして、資格取得に求められる知識能力のレベルは維持しつつ、資格取得を目指す方の裾野を広げるという観点で進めていきたい。そういうことで、受験開始から資格取得までに最低限必要な期間を大幅に縮減する方向で不動産鑑定士試験制度を見直すべきであるという基本的方向を示しております。

そして、それを具体的には資格取得までの試験制度がメインでございますけれども、若年層や社会人など多様な人材のチャレンジを可能とする試験制度に移行したい。具体的には、試験を今一次試験から三次試験まででございますけれども、1回2段階の学識を確認する試験というものと、それから新たな実務修習というものをつくりまして、修了考査を課すというようなものでございまして、ここで実務能力を確実に習得させて確認するというような制度に持っていきたいと思っております。

17ページでございますけれども、その具体的なイメージといたしましては、実務収集に関しましては、現行の実務経験と実務補習の役割をきちりここに整理するというふうな形で具体的な制度設計をしていきたい、いくべきであるという形にさせていただいております。

一方で、信頼を維持するという資格取得に求められる知識・能力のレベルの維持は不可欠であるという議論がございました。強調して強調し過ぎるということはありませんで、ここではっきり書いてございまして、試験内容の難しさとか合格率の設定等には実際運用上もきちり配慮していくべきであるということを書いております。

それから、なお裾野を広げていくという観点に立ちますと、こういう制度の根本を直すだけではなくて、ここに書きましたように一定の要件のもとで例えばほかの専門資格者とか実務経験を一定積んでいる方ですとか、あるいは専門職大学院で一定の課程を終えた方とというのに、一部の試験や実務修習の一部を免除するというのも検討すべきではない

かということを書いてございます。ここは、細かいカリキュラムの相対がございまして、実際のところはぎりぎり細かく詰めていかないとそれぞれというのはできないと思いますけれども、大きな考え方としてはあってもいいんじゃないかということを書かせていただいております。

それから、具体の制度設計運営の部分で、非常に今の事務補習が時間的・経済的負担が重いと言われている部分がございまして、実務修習の設計に当たってはそういうあたりを特に配慮するべきであるというふうなことを書いてございます。

それから、試験実務修習を実際行う、試験は従前の制度であれば国の土地鑑定委員会が行うわけでございます。実務修習に関して言えば、行う機関は大臣が認定する。今は不動産鑑定協会がやられております、実務補習に関して言えばですね。そういうようなところが、受け皿の体制というのが当然なれば動かさないわけでございます。そのあたりの配慮はすべきであるということでございます。特に前回の御指摘も踏まえて書いてございすけれども、実際に業務を経験させる場の設定というのは、実務修習で非常に重要になってきますので、そこに特に配慮が必要であるということは書いてございます。当然のことながら、今実務補習を担当しております社団法人、日本不動産鑑定協会がございまして、その役割というのは期待されるであろうということを明記させていただいております。

それから資格取得後の考え方でございますけれども、鑑定士が資格を取った後も確実に知識・能力を維持向上させる機会というのが重要であろう。そしてそういうインセンティブを与えるということが重要だろうと、哲学としては思っております。取得後の研修の充実ということが重要なのでございますけれども、今鑑定協会の方でやられているものがございますので、そのあたりの役割を今後も期待する部分がございます。

そしてめくっていただきまして18ページでございますけれども、インセンティブを与える方法としましては、これも協会の方で検討は進んでございますけれども、不動産鑑定士が受講した研修について積極的に公表していく、研修の履歴を公表していくというようなことも重要なのではないかと書かせていただいております。

それから、御議論いただきました鑑定士の登録に有効期間を設ける件に関しましては、研修受講等を課すことの有効性というのは一定あるとは思っておりますけれども、一応今の当面の結論といたしましては、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、自己研鑽と専門分化を積極的に是として、市場における競争の中で選別されることを基本

とするというので、慎重に対応する。当面は、鑑定協会が今登録研修というのを行っていらっしやいます。新規登録時や新規更新登録時に必須の研修ということでございますけれども、このあたりの効果を見極めていきたいということで書かせていただいております。

それから経過措置的なものでございますけれども、そういうものもきっちり措置すべきということが書いてございます。

それから19ページでございますけれども、多様なサービスを提供できる不動産鑑定業の確立ということで、鑑定業者の姿等について業界の取り組み等を整理させていただいております。環境の変化を踏まえまして、鑑定業者が意識を高め自助努力することはもちろんですけれども、業界団体を初め業界全体としての取り組みが非常に重要であるという前置きをさせていただいた上で、まず協同・連携というのを一つのアウトプット等をイメージとした業態の改善というものを述べさせていただいております。いろんなニーズが出てきておりまして、物によって対応するのであれば協同・連携を何らかの形で進めなければいけないというものが出てきているということを前提の認識として整理させていただいたつもりでございます。それを踏まえまして、ニーズごとに対応するのであれば、こういう協同・連携をやっていけるのではないかなというパターンを提示させていただいているところでございます。

協同・連携の目的に応じて選択するという整理をしてございますけれども、19ページの下のみず a) でございますけれども、一つは大量・広域・一括というような需要がふえるのではないかなということに関しての対応でございますけれども、こういうものを対応していくには典型的に大きく集まっていけないといけないということか、一体的な組織で大規模業者を形成するというのが一番対応しやすい形ではないか、あるいはしかしそこまでいかななくても、きっちりした取りまとめ役がいて、規格の統一とかをきっちりできるということですが、系列化、ネットワーク化していくという形もあるかなという形でパターン認識させていただいております。

それから、ワンストップでの技術的に高度で業際にわたる需要でございますけれども、典型は他分野の業者と連携するという姿でございますけれども、ここも恒常的な需要になるまでは別といたしまして、ある程度恒常的な需要が見込めるということで参入していくということであれば、きっちりした形の一体的な組織、例えば共同出資のような形で、一度事例を御紹介させていただいたこともあったかと思っておりますけれども、例えば土壤汚染を

例にとれば、調査会社と共同出資してコンサルティング会社をつくっていくとか、そういうようなイメージでございますけれども、そういうような形というのが考えられていくのではないかと考えてございます。

それからコンサルティングというような隣接周辺の業務を含んだ幅広い仕事をやっていくことになっていくと思いますけれども、こういう場合もやはりそういう専門的な人材資金を確保していくとか、サービスを企画・開発していくということが必要になっていきますので、一体的組織というのが基本的には形成されていくという部分があるのかという部分で整理させていただいてございます。

ただ小規模業者の専門特化という方向性も当然あるということも整理させていただいてございまして、それぞれ業者の戦略というのがあると思いますので、そのあたりで小規模を維持して専門特化して対応していくという方向性もあるだろう、あるいは個人の資格者として公的な鑑定人の役割なんかを引き続き担っていくというような方向性も、もちろん業者によっては選択されていくということもあろうと思います。ただ、協同・連携という切り口で言うと、協同・連携というのに非常に幅があると思ってございますので、例えば情報処理を共同で行っていくというような緩い協力もあろうと思いますし、あるいは個人資格者で取り組んでいくといっても、社会で一定の信頼を得ていこうと思えば共同で技術の標準化に取り組むとか、品質の保証に取り組んでいくとかという意味での協同・連携というのは当然あってしかるべきかと。そういうようなことも提示させていただいてございます。

それから大きく信用の獲得という面で協同・連携というものの目的意識を持つということもあろうかと思ってございます。20ページの下のところでございますけれども、こういうような形で集まることによって信用されていくというような部分があるかと思ってございます。特に21ページに書いてございますけれども、合併等によって本格的な一体的組織を形成いたしますと、相互補完とかチェックが安定的に機能するとか、処理能力とか技術面でも信用が高まるという部分があるかと思ってございます。

逆に、このあたりがきっちり一体的になっていないと、途中で部会の議論でもあったと思いますけれども、対等な関係だとなかなかそういう意味で相互チェックというのが働かないという部分はあろうかと、そのあたりの課題は逆にあるのではないかと考えてございます。

21ページの真ん中の のところでございますけれども、議論の途中では鑑定士法人と

というような表現を仮にとらせていただいて、一応議論を提示させていただいておりましたけれども、結論といたしまして、パートナーシップを旨とする専門職業家の合同形態というようなことがとれるかどうかということでございます。これに関しては、部会の場でも御説明させていただきましたが、制度改正しなくても戦略としてやっていけるのではないかという状況でございますので、これが有意な戦略になる場合、下の方に書いてございますけれども、専門家集団としてのイメージ向上、あるいは営利追求のイメージの払拭というような面とっていくということであれば、ビジネスモデルとしてきっちり位置づけて推進するという部分もあるかと思っております。

それから21ページの下からですが、そういう協同・連携に当たった課題というものを整理してございます。若干制度的に協同・連携したときにこういうものはどう整理するのかという議論がございましたので、整理を提示しておるものでございます。責任関係、特に鑑定評価書の署名捺印とか、専任鑑定士とかいう関係でございますけれども、22ページに入りますが、体外的責任というのはあくまで最初に直接依頼を受けた鑑定業者が負って、その名前でもやはり鑑定評価書は出なければいけないということはどういう局面でもきっちり守っていただくということか、それが信頼を維持する大前提かと思えます。そして、鑑定評価書に署名押印するのは、やはりその業者で働いていらっしゃる鑑定士という大原則できっちり整理していただくというふうに思っております。

ただ専任制に関して言えば、杓子定規に考える必要はない。ある不動産鑑定業者の専任不動産鑑定士が協同・連携先で全く仕事ができないかといえば、そこは可能な場合があるのではないかと。個別の実態とか契約内容を踏まえて判断していけばできる余地があるのではないかと。というふうな整理をしてございます。

それから、守秘義務の関係でございますけれども、協同・連携しても秘密が共有できないので仕事にならないのではないかと。という部分の関係でございますけれども、大原則といたしましては、書いてあるとおり秘密の一般的にほかの不動産鑑定業者に漏らすということは許されないということでございます。ですので、一体的な組織になっていただければ特段の問題は当然生じないわけでございますけれども、提携とかフランチャイズということであれば守秘義務に配慮していただきたいという整理をしてございます。ただ、これも依頼者との関係がございまして、きっちり協同・連携していることを外的に提示して、了解をいただいて一緒に仕事をやっていくという形になっていけば、基本的にはクリアできる部分もあるのかというふうな整理をしてございます。

それから独禁法との関係は、実質競争を阻害はしないというような関係をきっちり配慮していただきたいということを提示してございます。

ただ中小企業の連携施策というものが進められている背景というものは、むしろ鑑定業界の状況に引き寄せて考えれば、協同・連携していくということは健全な競争環境を推進するという側面があるということを示唆しているのかということ踏まえて、そういうことに留意が必要ということを書いてございます。

それから隣接・周辺業務の位置づけでございます。最初にちょっと時間いただいて御説明させていただいたことに関連でございますけれども、こういう需要が高まっておりますので、制度的に位置づけていきたい。それは、とりもなおさず行政の監督対象になるということですが、監督対象にするということが最終目的ではなくて、それによってそこでやられる業務も信頼されるでしょうということが本旨でございます。

具体的には、最初に御説明させていただいた鑑定評価以外の簡易な評価などと呼ばれているような調査業務でありますとか、あるいは相談の業務というようなものを制度的に位置づけていくことで、そこで例えば信用を落とすような行為をする鑑定士に関しては処分をするですとか、というような形に整理しておく。そういうことによって、そういう業務分野でも鑑定士はきっちり仕事をしてくれるのだというような逆に信頼を支えていくという意図でこういう整理を書いてございます。

24ページに入っておりますけれども、こういう不動産鑑定評価ではない不動産価格に関する調査、あるいは依頼者の立場に立ったコンサルティングというのは、大分御議論がありました。そのあたりを整理させていただいておりますけれども、やることによってかえって信頼を損ねたりするという部分があったり、需要が減るのではないかと、本来の鑑定評価の需要が減るのではないかとというような議論もありました。そこはもう明確に整理させていただいて、しかしそれはそうといいながら、社会の要請、ニーズもある。ここで仕事をやっていくということも一つの社会的な役割であると認識した上で、そうであればきっちり制度的に位置づけて対応していくべきではないか、望ましいのではないかと整理をさせていただいております。その際、ただあいまいに対応するのではなくて、線を引いたところでございますけれども、鑑定評価との区別をきっちり示していくということが重要なのではないかとということでございます。

それから相談業務などに関しても、そうすることによって鑑定評価という本来の中心業務というものの信頼性、中立性、公平性への信頼が維持されるということで、きっちり明

確に認識して位置づけていくということの整理でいかしていただきたいなと思ってございます。

それから情報の自主的な開示という取り組みも整理させていただいてございまして、実績を開示することで健全に競争していく、あるいは信頼されるという部分があるということでございます。

25ページでございますけれども、特に行政の取り組みとしましては、今事業実績を報告書をとってございますので、こういう行政の保有する事業実績を初めとする鑑定士、鑑定業者に関する情報を、幅広くわかりやすく提供することが望ましい。そして、こういうものの閲覧環境を改善していくという形で取り組んでいきたい。業者の特徴、専門分野とかがわかるとか、処分の状況がわかるとか、そういうようなことを含めてでございますけれども、業者の特徴がわかる形に改善するということを検討していくべきであるというふうに提示させていただいております。

それから、業界の共同の取り組みでございます。これも部会で御紹介させていただいたものをおさらいしている部分でございます。ニーズに的確に対応していく部分で、鑑定業者がそれぞれ対応していくのは当然なのでございますけれども、業界として共同で取り組んでいくということが有効な部分があると考えてございます。

具体的な部分としては、26ページ以降に書いてございまして、丸数字でございますけれども、情報収集・分析・発信とか共同での調査研究とか、提供サービスの保証、品質管理、各業者の協同・連携を支援すると取り組み、共同でのトラブル処理というようなことを例として掲げさせていただいております。情報収集の関係では、特に土地情報の整備、提供との関連をここにちょっと書かせていただいております。26ページの真ん中の

でございますけれども、こういう大量の情報というのを小規模業者が一人一人を確認しているというのは非効率ですので、共同で取り組んでいくという大きなテーマになるのではないかとということで、ちょっと特出し的に書かせていただいております。

それから27ページの最後のトラブル処理なんかに関しましては、例示といたしまして協会でも不動産鑑定相談所というものが設置されてございますけれども、こういうような取り組みをもうちょっと発展させていくという方向もあるのではないかと。そういうことをすることで、業界というのがきちり公正な環境を整えてくれているという信頼感を醸成できるのではないかとというふうな観点が書かせていただいております。

ちょっとお時間をいただきましたけれども、ざっとこういう形でまとめさせていただい

ております。概要を上に乗せさせていただいておりますけれども、エッセンスをこちらの責任でさせていただいておりますので、入れさせていただいておりますので、いろいろ外で公表していくに当たっては、こういうものも使わせていただくとは思っておりますということでございます。以上でございます。

○事務局 すいません。添付資料をお配りし忘れていました。今配らせていただいておりますけれども、一度部会の場で業態の実体を御紹介したいろんなグラフとか、そういったものをより見やすくしたものでございます。すいませんでした。

○部会長 では、このグラフについての説明はもうよろしいですか。

○事務局 一度もうごらんいただいていると思うので、時間もありますので省略させていただきます。

○部会長 それでは、事務局から説明をいただきましたが、これまでの説明に関しまして御質問あるいは御意見がございましたら伺いたいと思います。項目別に分けなくて、もう「とりまとめ(案)」の全体についてそれぞれ御意見をいただきたいと思います。いかがでございましょうか。

○委員 ちょっと一番素人の私が最初で大変恐縮なのですが、全体の流れについてはここでもう議論を十分なさっていらっしゃったと思いますので、全体のところではないのですが、ちょっと個別の表現のようなところで、一般の利用者とか消費者が見てというところで、3点ほどちょっと気がついたので指摘をさせていただきたいのですが、一つは21ページなのですが、ここで がしてある「パートナーシップを」というところの一番最後の段落で「ただし」から始まる部分があるのですが、ここで専門化集団としてのイメージ向上とか、「営利追求のイメージの払拭」というふうに書かれているのですが、ちょっとこの「営利追求のイメージの払拭」というのは言葉として余り使われない方が、今までこういうことでやっていらしたのかという、何かちょっと逆受け取りみたいなことにならないかなとも思うのですけれども、何か表現としてとてもどぎついというか厳しいというか、消費者がこういうふうに言うのだったら、利用者が言うのだったらですけれども、何かこの部会に集まれた方のメンバー構成を見たときに、これでどうかなというのがちょっと気になったのが一つ。それで何がいいかというのはちょっと思い当たるわけではないのですが、それが一つです。

それから、25ページなのですが、上から3行目のところなのですが、これは単なる書き方なのですが、ここは情報開示の話からつながっていたと思うのですけれど

ども、「広告宣伝はもちろん」という表現がしてありますよね。「広告宣伝はもちろん、客観的な信頼できる情報開示」が必要、「客観的な信頼できる情報開示」はそのとおりなのですけれども、「もちろん」という言葉ではないのではないのでしょうか。広告宣伝だけでは不十分なので、客観的な信頼できる情報開示が重要ということで、「もちろん」というふうになってしまうと何か今の広告宣伝のあり方を全面肯定しているような感じがしていて、広告宣伝のあり方も本当はまだいろいろと問題点がある部分はあるのかもしれないので、広告宣伝だけでは十分ではないので情報開示が必要というような表現になさった方が妥当ではないかと思います。

それから、一番最後の27ページなのですが、一番最後に のところで共同でのトラブル処理のことを書かれていて、「第三者からの苦情に中立的に」というふうに書かれて、これからのこととということで6行でまとめられているのですが、今私自身が司法制度改革推進本部のADRの検討会の委員を務めておりまして、裁判外の紛争処理の制度のあり方を検討していて、来年の年明けの通常国会に恐らくそういうADR、裁判外の紛争処理についての基本法を上程をする作業でやっていて、夏にはパブリックコメントをとるのですが、そうなるとこういった第三者的なというのでしょうか、こういった裁判外の紛争処理の解決システム、一通りの指針のようなものが出るので、ちょっとそういう流れもあるのだということも盛り込んでおかれた方が、業界の方々も読まれるときに全体的な状況がわかるのではないかなと思って、もう少し加筆をしていただけたらと思いました。以上の3点です。

○部会長 わかりました。事務局いかがですか。「営利追求のイメージの払拭」というのがちょっと強過ぎるといふ。株式会社と合弁会社を比較してといふことの表現のような…。

○事務局 そういう気持ちがあったものですから。ただ、今御指摘を受けて、そういうニュアンスを残しつつより適切な表現といふのをちょっと探してみたいと思います。

それから「もちろん」という話なのですけれども、おっしゃるとおりだと思いますけれども、我々の気持ちとしては、今までどちらかといふと広告宣伝することすら控えてこられたということがございまして、むしろそういうことを積極的にやっていただく中で、自分の魅力といふのでしょうか、そういったものを出していってほしいという気持ちがこの「もちろん」になっているといふふうに御理解いただけるとありがたいのですが、いずれにせよ、ちょっとそういうふうに誤解を受けるといけないので検討させていただきたいと

思います。

○部会長 27ページのADRを視野に入れて加筆してはいかがかということですが。

○事務局 そういうADRの検討の流れがあるということ、実はそういうことも踏まえた表現ということで書いたものですから、書くことで検討させていただきたいと思います。

○委員 もちろん事務局の方は御存じだと思いますけれども、これが一般に出て業界の方が読まれるときには、やはり書かれていた方が親切かなというふうに思いました。

○委員 僕もどちらかといえばちょっと一般的な意見なのですがけれども、最初に言わせてもらった方がいいかもしれないのです。「中間とりまとめ」については、よく整理されて基本的には賛成したいと思います。ちょっと感想じみた話になるのですがけれども、スキルアップに関して、それに関してやはり具体的な方向というのはどういう方向にあるのかなというのが少し、ここに書き込むことではないのですが、少し思っています。だから実務者の研修の内容、実務研修の内容とか、これを出していただくとうちの大学助かるのですがけれども、専門職大学院のカリキュラムの内容とか、そういうのはどういうふうになっていくのかなというふうなことが少し関心があります。それに関して、鑑定とコンサルでどういう方向のこのスキルのアップが鑑定に必要なのかと、ちょっと考えてみたのですが、一つ鑑定とコンサルの違いというのがあったのですが、僕は基本的にはコンサルというのは恐らく鑑定のプロセスの中にあるものの一つピッアップしたものかなというふうな気がしています。例えば取引事例比較法であれば、ヘドニック分析との関係はどうなるかとか、例えばこれが情報開示がどんどん進んでくるということになった場合には、今まで研究者が中心に行ったヘドニック分析が一般の人、企業とか、そういった人が行っていくのではないかと。そうすると、鑑定評価における技術における取引事例比較法、これはかなり現行ではポイント数が少ない評価で、どちらかといえばちょっと職人技的なところがあると思うのですが、それがそういった技術のヘドニック的な方向に行くのかどうか。もしそちらの方向にもかなり進んでいく必要、鑑定評価の中にヘドニックを取り入れるかどうかというのは一つ問題があるかもしれませんが、ちょっと僕鑑定評価でどういうふうな位置づけたいかわからないのですが、そういったような知識は当然必要になってくるのだろう。情報開示が進んでくればなおさらだろうなと思います。

収益還元法に関して、DCF分析を取り入れたのですが、コンサル的に言えば、例えばダイナミックDCFによるディスク分析とか、割引率をどうしていくかとか、そういったような検討も検討はDCFというだけじゃなくてそこら辺までどんどん踏み込んで

いかないと、技術的には少しやはり怖いところがあるわけですね。コンサル的に言えば、例えば需要者の投資価格を算定するとか、供給者の使用価値、これはある意味では需要者価格の推計とか供給者価格の推計、これはコンサルの領域になってくると思うのですけれども、鑑定評価においてもこういったようないわゆるマーケット分析を踏まえた需要価格の推定と供給価格の推定があって、もしかしたら交渉モデルみたいなものによって取引価格のシミュレーションみたいなものがこうなってくれば、ヘドニックの結果とそういった収益還元法から検討したシミュレーションとの結果が一つの価格の基盤になってくるという意味で、こういった方向も一つの技術の進歩という意味では方向であると思うし、減価法については僕はそんなに建築については詳しくないのですけれども、建物価格の分析とか、そういったようなものがあると思うのですけれども、ざっと感じたのは、やはり何か研修とか職業大学院のカリキュラムの内容を検討するに際しても、じゃ鑑定評価というのがどういう方向に向かうのかとか、そういったずっといわゆる職人技でいいのかどうか。もう少し科学的な、そうなってくるとデータの開示とかそうした分析力、パソコンの関係がどんどんよくなっていますから、どんどん計量的な分析ができるようになっていて、そこら辺の整理、スキルアップの方向の整理というのが必要かなという、申しわけないのですが、「中間とりまとめ」に関する意見じゃないのですけれども、ちょっと感想なのですけれども。

○部会長 「とりまとめ(案)」には基本的には異論はないということによろしいですね。

○委員 基本的には、いろいろ審議されてあれだと思います。

○部会長 じゃ、委員お願いします。

○委員 私、この部会で二つ大きなテーマでいつも皆さんに異論を挟んだりして、突っかかって申しわけなかったのですが、一つはクオリティコントロールの問題ですね。これについてはよくおまとめいただいているのですが、これは質問です。21ページの、その前の20ページの下からいきますと、「社会や依頼者からの信用の獲得」というところで、クオリティコントロールを挙げられていると思いますけれども、その中の例示で21ページの上から2番目、「明確な対外責任体制」というのは、具体的にどういうことをイメージされているのでしょうか。これ、ちょっと私読でイメージが浮かばないのですが、どんなことを。

○事務局 これは、言葉遣いとしては、緩い連携のときに最初に受けた人が一応全面的にはきっちり責任を対外的には負いますというようなことを形をとっていますというような

ことをイメージして。

○委員 今はそうじゃないんですか。

○事務局 今の仕事のやり方ですと、逆にそこを整理しない限りは何をやっていらっしゃるかというふうに受け取っているかという、自分が責任をとれない部分は、ここはほかの業者に行ってくださいという形で処理されている部分があるので、それはまずワンストップにする。ワンストップにして、ワンストップにしたからにはそこに関してきっちり窓口になった業者さんが全責任を負いますという形をとりますということを明確にする。当たり前と言えば当たり前だというか……。

○委員 今はそうじゃないんですか。

○部会長 今はそういうときもありますけれども、仕事を受けた人が同じグループの中のほかの人に回すという例も多いんですね。そうすると、その回された人が責任をとっていて、受けた人がよく回答できないとか、そういうことがあるということなんだろうと思うのです。

○委員 そういうことですか。

○事務局 そういう例も。

○委員 ちょっと考えられなかったものですからね。受注者が責任持つのは当たり前なので、その人が鑑定士で意見を書けば、サインをすればその人が責任持つのは当たり前だと思うのですが。

○事務局 形式はそういう形式になっていることが多いと思うのですが、実質までそれに伴っているかどうかということも含めて、要するにそういったところがまだちょっと明確になってない部分があると、そういう趣旨です。

○委員 ぴんとこなかったものですから、すいませんでした。それはまずいですね。

それから私の意見について事務局の方にメールを送ったのです。これでもう終わりにしますから、もう一つの盛んに異論を唱えていたのは、簡易鑑定のことなのですね。結論的に今野放し状態であるというのがよくわかりましたので、野放し状態はまずい。だからきちっとどこかで歯どめをかけないといけないのではないかという意味で、この意見書に賛成をしているので、ただちょっと意見を申し上げますと、今後に残っているわけですね、具体的には。簡易な鑑定と鑑定評価とどこを区別するのだ。責任はどうなのだと。それは今後のテーマとして残されたわけですが、この意見書では結論が出てないわけですが。私が何遍も申し上げているのだけれども、それは難しいのです。例えば私が依頼者だとす

れば、簡易の鑑定というのがあるんだそうですね。簡単でやってください。結論だけの価格が出ればいいんですからということになっちゃう。そういうふうに来てくるのがもう目に見えているし、それは依頼者の側ですよ。鑑定主体の方も、不動産鑑定評価というものの維持が非常に難しい立場に追い込まれるということが見えています。私はこれは今後の問題とするのですが、大変難しい問題の検討をどこでやられるのか知りませんが、多分鑑定協会で行われるのでしょうか。ですけれども、その歯どめを具体的にどうなさるのかというのは、書くのは簡単なんです。区別を示していくべきであると、それはそのとおりなのですが、現実には難しいというのが私の意見です。これについては、もう余り言いません。同じことを言うと、繰り返しになっちゃいますので。しかしこの意見書は、非常によくおまとめいただきまして、今の部分についてははっきり言うと問題が後送りになったなというのが、私の感想でございますので、そのほかのところについては非常によくおまとめいただいて、何の異論もございません。

○委員 私も同じような感じがしたのです。明確化は本当に必要だから、きちんとコンサルティングと簡易鑑定と基本的になる業務で分けられるというのはそのとおりで、それをやりましょうというふうになさったのはいいと思うのですが、そうすると今度はそれがはっきり明確化されて位置づけられちゃったように見えちゃうと、そうすると簡易鑑定の方がひとり歩きを始めちゃうと、それはちょっと違うんですよ。違うと言うとおかしいですけれども、信頼性の確保ということを非常に主眼に置くと、あくまでも簡易鑑定に過ぎないんだということを何かどこかで言うとおかないと、おっしゃるようにコスト論で流れてしまうような感じがしちゃうね。

○部会長 そういったところをきちんと区別するという、その区別の定義ですかね、簡易な評価の定義をきちんと考えていかなければならないでしょうし、これを今ここで論議するとなると大変……。

○委員 結論出ないと思いますよ。私は否定しているのですが、現実にはそういう鑑定評価書と言えないんだけど、要するに簡易鑑定評価書が横行しているということはどうも事実のようでございますので、やはり行政の監督の枠の内に入れて、しかも鑑定業界がきちっとルールつくって、そのルールに基づかないものはもうどんどん何らかの処置をしていかないと、横行状態がとまらないということはあると思います。ですけれども、一方で正規の鑑定評価はどうなっちゃうのということなんですね。

○部会長 簡易評価というのは、きちんと今定義も何もありませんので、これから簡易の評

価というのはどういうものなのか、鑑定評価基準に定められたすべて手法を使わないとか、3手法のうちの1手法にしかよらないとか、あるいは現地調査をしないとか、ある程度簡易な評価どういうものかというふうなことをきちんとこれから位置づけていけばよい。確かにニーズはあるわけですから、それを制度の中に組み込んで、むやみやたらと不当なことにつながるような監督をしたい。そういった観点から、こういったまとめができていますので、将来的にはこれは必ず手をつけていかなければならないようなことではないかと思えます。

○委員 簡易な鑑定が、正規の鑑定評価の方に収斂していきなりたいのです。逆に正規な鑑定評価が簡易な鑑定評価に寄ってってしまうということになることを危惧しています。しつこくなってしまうから嫌なだけけれども、監査にたとえると会社がうちのこの決算書は正しいんです、だからあなたはサインしてくれるだけでいいんです。10万円か20万円でサインしてくれと、私も2回か3回頼まれたことがあります。なかにはやっちゃう人もいるかもしれませんが、基本的には監査人の倫理の問題であるかもしれませんが、簡易な監査というのはなかったですから歯止めになっています。ところが今度は簡易な鑑定がオーソライズされちゃいますから、本当の鑑定はどうなるかということを私は危惧しているんですよ。

○委員 これ、第三者にはわかるようにするんですよ。

○部会長 そのようにこれから考えていこうと。

○委員 精度というか、出した価格の精度がどれくらいあるか。制約条件で、例えば現地を見てなければ、現地を見てないからこの点の価格の精度は落ちるかもしれないとか、何かそういうような消費者に対してきっちり説明はするんですよ。

○委員 委員が助け舟出されているわけだけれども、現実には、じゃそればかりでいいよという話になってしまわないかということですよ。

○部会長 ここではこういった問題も……。

○委員 今野放しになっているのを何らかの規制をしないと、これは大変なことになるぞという話でまとめられたのですから、それは私は異論はないのです。

○部会長 それでは委員。

○委員 今の続きみたいな話もう一つですけれども、今不動産鑑定評価書というのは、鑑定評価に関する法律に基づく鑑定基準に準拠したものとして権威が与えられているわけですよ。簡易な評価に対しては、ここで区別するのはいいんだけど、権威を与えち

やいけない。これを明確にしておくべきだと思いますね。ですから、公認会計士協会も、不動産鑑定評価書じゃないやつは信用しないから判こ押しちゃいかんと決めればいいんですよ。

○委員 いや、そうは決めてくれるかどうか。鑑定協会の方で簡易の鑑定というのを制度化されてしまったら。

○委員 制度じゃなくて区別するだけなんだから。それはいいです。

○委員 それはこっちに振らないでください。この業界で決めていただかなければいけない話ですから。

○委員 権威を与えちゃいけないということを明確にしておかないと、鑑定評価書と簡易な評価では、簡易な評価なんていうのは仲介業者だってやっているわけですから、鑑定士だってやって構わないじゃないか。逆にここで区別するべきは、鑑定士が簡易な評価をやることによって不当な行為だとみなされてしまうと、仕事の範囲が狭まっちゃうからいけないよということを議論しているんで、その議論はちょっと逆になってしまうと思います。これが一つ。

それから、ちょっとお伺いしたいのですけれども、22ページの上の方なのですが、今後は鑑定士の協同・連携というのが大変必要になってくるというふうに思っていて、前委員からもお話があった専任鑑定士のバーを低めたらいいんじゃないかというようなお話もありましたけれども、ここの文章の、ちょっとよくわからなかったのは、上の方で「したがって」のところで、「鑑定評価書に署名・押印する不動産鑑定士は、当該業者の不動産鑑定士でなければならない」という文章と、その下の「ある不動産鑑定業者の専任不動産鑑定士が協同・連携、その他の不動産鑑定業者や組合の鑑定士として業務を行うことは」「可能な場合がある」という、この二つの文章の関係がちょっともう一つよくわからないのでちょっと伺いたいのですが、例えば私どもが鑑定業者としている。個人鑑定業者がいて、この個人鑑定業者は一人でやっている。私ども鑑定業者としては、この個人鑑定業者の鑑定士さんとしての能力を十分評価して、業務提携を結んでお手伝いをしていたらこうということにした。そうすると、その手伝いの中身なのですけれども、我々鑑定業者の鑑定士とお願いした鑑定士の先生とで一緒に現地その他を行って、あとお手伝いをさせていただくというやり方と、それから鑑定業者としてはこの鑑定士の先生を大変認めていて、あとはチェックやるわけですから、最初からこの人だけでやってもらう。それででき上がったものについてチェックをして、鑑定業者A、A、不動産鑑定士はここに所属し

てない。この「当該業者の」というのは所属しているという意味で考えると、所属してない鑑定士が押印をするということが可能になるのかどうか。ちょっとそれだけ確認させていただいて。

部会長 いかがですか、事務局。

○事務局 そこは、私どもの考えとしては、そこはやはりやっちゃいけないだろうということを書いているつもりです。その業者さんに全く所属されてない鑑定士さんが、そこに署名押印されるというのは、業者がきっちり責任を持って鑑定士を使ってと言ったら語弊があるかもしれませんが、鑑定評価書をつくって業者の責任で交付するという関係をやはり壊してしまっているのではないかと。だからあくまで、そこが明確に書くべきで、最初の御質問に関しては明確に書き損なっていますけれども、要は臨時的であれほかの業者で働く時間というような関係をつくっていただければできるのではないかと。これを前提に、この専任制との関係は記載してはいますけれども、そのつながりはちゃんと文章を書き切れなかったなと今御指摘を受けて思ったのですけれども、ただ逆に言うと、全く所属していない臨時雇用もされてないような方が別の業者のところにサインをするというのは、やはり法が予定していませんし、その法が守ろうとしている制度の根幹というのを揺るがしてしまうのかなと。業者が鑑定士を監督して責任をとるという構造を壊してしまうという意味ですね。鑑定士お一人が鑑定評価書を責任を負うのではなくて、それを業者が監督するという制度をとっていますので、その関係が切れるような形で形式を悪い言い方をすればごまかすような、責任関係をあいまいにするような形はやはり避けていただきたいという。だから業務提携という表現をされましたけれども、処理としては業者同士の業務提携というか、形は別にそれでも構わないのですけれども、その方のサインで鑑定評価書を出したいのであれば、その方を一瞬でも雇っていただく、何らかの形で、という形で解決していただかないと、何かあったときの責任というときに問題が、少なくとも依頼者との関係では生じるのではないかと考えているということです。

○委員 そうすると、ここの「当該業者の」というのは、そういう意味ですか。

○事務局 そういう意味です。

○委員 わかりました。ありがとうございました。

○部会長 よろしいですか。では、委員お願いします。

○委員 私は13ページ以下の基本的な考え方ということについて、ちょっとお尋ねとありますが意見を述べたいと思いますけれども、前から私言っておりますように、一人業者

といえますか小規模業者が多いということは否定できない現実でございます、そうするとここに書いてありますように、まず不動産鑑定士として高度の専門的な能力を要求されるんだというのが一つあるわけですね。鑑定業者と鑑定士とは人格が違うんだよと言われるとそのままになってしまいますが、一人鑑定士、一人事務所が多いということはほぼニアリー・イコールの存在であるわけですね。そういうときに、片方では専門的な能力を鑑定士としては求められる。鑑定業者としては、そうでなくてここに書いてあるのは、14ページに書いてある実力、信用の獲得という一つの鑑定業者としての総合力というんでしょ、実力と信用を鑑定業者というのは期待している、あるいは鑑定士としては、中立性とか公共性というものを求めている。鑑定業者としては、そういうことを逆に求めなくていいのか。後でどこかに出ていましたけれども、株式会社じゃなくて合名会社の方がいいよというようなことが書いてありましたが、そういう業者としては中立性、公共性を保たなくていいのかというような、私はどうもその辺がすっきりしないのかなという感じをしますが、きのうもちょっと事務局と電話でお話をしたのですけれども、全体的には大変よくおできになって、私が何も言うものはないのですが、ただその辺がどうもすっきりしない。何かその辺を、また教えていただければ。

部会長 一人鑑定士のためにも。

○事務局 おっしゃることはすごくよくわかりまして、一つはすごく表層的なことを申し上げれば、書き方の問題で、なかなかそうはわかっているも観念として業者という観念をとらまえて書きたいことと、鑑定士という観念をとらまえて書きたいことで、強調した部分が若干違って、それを書いているという、書き方の問題と御理解いただければありがたいなと思っております。ですから、一人鑑定士一人鑑定業者と、御自身がまさに業者だというお立場の方にとってみれば、1.、2. は同じ方に言われていることなのだというふうに理解していただく部分なのかなと思っております。ということです。

ただ、書いている中身の話として、中立性、公平性のことが鑑定士にはあえて書いてあって、鑑定業者の方に書いてないということなのかなというふうに受けとめましたけれども、確かにそういうふうな形で意識して書き切っておられません。ある意味当然求められていることだとは思っておりますけれども、業者というものに着目してあえて今からやらなければいけないことということを、意識しなければいけないということを書くときに、競争力の向上という観点から問題をとりまえたものですから、強調しなかった部分はございます。ただ前提としておるということは、例えば14ページの下の方の文章でも、要は

周辺業務をやるときに公正性、中立性への信頼を損なうという懸念があるというような表現をとっていることからもおわかりいただけるように、別にそこを軽んじているわけではないのですけれども、問題設定として今回プラスアルファでこういう方向に話を持っていきましょうということに関しては、業者という切り口で競争力という方向で記述したところに強調しなかったというふうな御理解で、もしよろしければそういうふうな理解をしていただければと思っております。

○委員 もう一つは、どうも全体的なトーンとして、鑑定士というのは技術力、技術者だ。何か従属的な鑑定業者の下にいて労働者のような感覚があるのかなという、それはそれでもそういう見方もいいのかもしれませんが、恐らく高い能力を持った鑑定士を養成しようということになりますと、ちょっとその辺のニュアンスが違うのかなということを受けるのですけれどもね。

○事務局 そういう気持ちは全くございません。従業員であるとか、従業員であれば上下関係にあるんだとか。むしろ私どもの感覚といたしましては、鑑定士の方の能力というのが主たる資源であるというふうに思っています、鑑定評価業ということから見れば。それは、まず最初に掲げたように、それがなければほとんど後の議論をやってもしようがないぐらい大事なことだと思っていますから、それは従業員であられる鑑定士の方もおられるかもしれませんが、だからといってその鑑定士が従属関係にあるとか、そういう気持ちは全くございません。

最初の議論にちょっと加えさせていただきたいと思うのですけれども、鑑定業ということについて公正とか中立が求められてないというふうな御発言があったと思いますけれども、法律上は当然のことながら、鑑定士の公正、中立を守るべき人が鑑定業者ということになっているわけですから、鑑定業者そのものは当然法律上公正、中立という立場というか、あるいは監督のもとにあるわけでございます。そういった大きな枠の中で、それでは鑑定士の方と鑑定業、これは一人の方の場合は二つの人格を使い分けていただくことになるかと思っておりますけれども、違った能力というのでしょうか、そういったものを発揮していただくことが必要ではないか。そういった整理をしております。

○委員 お言葉ですが、今のお話ですと、後者の話はわかりますけれども、そうであれば、例えば営利法人としてとか考え方が一つの営利を追求するという、株式会社として、それと公共性とか中立性というものが相通ずるのかどうか。そこら辺の整合性がないんじゃないかなという、私は個人的には思っております。

それから前者の場合は、私もその鑑定士が従属的ということではなくて、鑑定業者のパートナー的な関係というのでしょうか、今課長がおっしゃるような、恐らくその程度の考え方は持っているのですけれども、そういうふうに思うと、最初の問題は解決するのですが、後者の鑑定業者と資格者との関係というのは、どうもその辺が。わかるのです、鑑定士としての中立性、公共性、それを監督する業者が当然中立性も公共性も保たなくてはいけないのだよということとはわかるのですけれども、それが株式会社組織で果たしてどこまで通用するかということはどうなのでしょう。

○事務局 鑑定業に関して、鑑定法は規制をしておりますけれども、それは業態が一定の業態でなければいけないなんていう前提ではありません。しかしながら、仕事をしていく上で、先ほど私が申しましたような公正性とか中立なことをやっていかなければいけないということでもありますので、仮におっしゃったように株式会社ということで営利追求をしているがために、その公正、中立が失われているならば、それは営利追求をしてはだめだということではなくて、公正、中立の中で営利を追求してくださいという、そういう規制をしていくということだと思います。

○委員 難しいですね。

○部会長 組織がどのような形であれ、まず鑑定業者としては公正、中立を守らなければならないということを事務局が説明しているんだと思います。それは合資会社であろうと株式会社であろうと、ただ単に営利の追求ではなくて、それよりも先にあるのが鑑定業者としての企業としての責任を守らなければならないということなのだろうと。

○委員 わかりました。

○部会長 よろしいですか。

○委員 はい。

○部会長 では、委員はいかがですか。

○委員 ちょっと確認というか、趣旨をもう一回聞かせていただければと思います。23ページと24ページのところの周辺業務の、今委員もお話になった簡易鑑定のところなのですが、とりあえず余り私簡易鑑定という言葉を使わないのですが、価格調査ですね、不動産鑑定評価基準に基づかない価格調査というのは随分仕事上は利用しております。まさにここに書いてあるとおり大変ニーズがあって、利用しています。その利用するときに、いろんな目的に基づいて鑑定士の方等お願いしてやっています。だから、これはこのレベルでやって、こういう目的だからこういう調査をしてくださいねというもの、またこれは

こういう目的だからこういう調査をしてくださいねと、非常に幅広いお願いをして、またそれを先生も受けとめていただけてつくっていただいている。そういう中で、今回簡易鑑定を鑑定評価と区別することは当然もっともだと思うのですが、区別した結果もう一つ簡易評価という何かカテゴリーをつくってしまうと、また窮屈になって、今度はまたその簡易鑑定から外れる簡易の簡易鑑定ができてしまうような、その辺が、確認なのですが、一応私としては不動産鑑定評価基準に基づかないものはすべてもう簡易な評価というふうにして、その中でいわゆる詐欺的な行為とか、または簡易鑑定を不動産鑑定評価と偽るような表現をして提出するとか、そういうことを防止していただくなりまた監督していただければいいと思っているのですが、その辺はそういう考えでよろしいでしょうか。それとも何か、簡易鑑定という方法論とか報酬体系をつくられるようなことを考えていらっしゃるのか。そこだけ確認をちょっとしたいと思います。

○事務局 その点、昨日委員の方からも御意見をいただいて、今委員から御指摘がありましたように、区別をするということであって、積極的に定義ということになった途端に柔軟性というのが失われるのではないかという御指摘もありました。したがって、まずは区別をする。区別をした上で、今委員のおっしゃったような不正な行為があるというようなものを抑えていくというのでしょうか、そういった制度、位置づけというのを考えるのが最初だろうというふうに事務局としては思って、一応整理させていただいている、そういうことです。

○委員 わかりました。ありがとうございました。

○部会長 では委員の方から。

○委員 まずこの「中間とりまとめ」というこの中身についての基本的な考え方とか具体の取り組みという、この中身は非常によくまとめていただけたと思っております。かなりの部分についていろいろこちらの方の意見も取り入れていただけたかな、そんなふう思っております。先ほど議論のあった簡易な評価という点については、私は簡易な評価というその表現自体がまずいのではないかと。これはそこだけにとどめますが、こういう表現自体がまずいと思います。

あと意見として、23、24ページの中で、隣接・周辺業務の基本的な業務量として、鑑定そのものの業務量という報酬額とほとんど同じくらいあるのですね、市場として。ですから、この辺のところは非常にきっちり議論しておかなければと思う部分です。そこで23ページの(2)位置づけとその行政による監督という部分がありまして、24ペー

ジの上段の方の二つ目の○で「行政庁による報告徴収・検査、助言・勧告」と、この「中間とりまとめ」というのはこういうふうに入れられたことについては実施していくという、そういう位置づけだと思うのですが、とするとある程度具体性がないと、ちょっと議論ができないかなと思うのですけれども、この辺はどうなるのかということをお伺いしたい。

あと一つは、17ページのところで、これは先ほど委員がおっしゃったこととほとんど同じようなことですが、コンサルティングももちろんですが、鑑定評価自体も非常に最近では高度な技術を駆使する作業のウエートがどんどん高まってきております。ちょうどこの「とりまとめ」の中では12ページの下段に「土地情報の整備」、「取引価格情報の提供」と、こういうことがありますね。実際にそういう膨大なデータを処理する技術というのが、2次、3次試験の科目やあるいは研修の中にもほとんど入ってきてないのではないかなと思うのです。例えば統計処理の技術ですね。先ほどお話もあったように、パソコンのソフトがどんどん普及している。どんどん便利になっている。一方従来はデータが少なかったので統計処理をするといっても難しかったのですけれども、今ここの12ページに書いてあるようなことが実現してきますと、格段に統計処理の分析結果を鑑定評価なりコンサルの中に取り入れて、非常に付加価値の高いレポートができるようになってくる、もうそういう時代になっています。そこで試験の科目の中なのかあるいはここで実務修習と言っておられるこの中に、もっともっとそういったところを取り入れていく必要があるのかなと思うので、もう一步踏み込んでここに表現していただければありがたいと思うのです。その2点です。

○部会長 まず最初の24ページの上から二つ目の○なのですけれども、これは具体的にどういった行程で行われるのか。ここに書かれたことはいつごろ実行されるのでしょうか。

○事務局 もちろん制度改革を射程に入れてここは御提言の案文を書かせていただいていますので、制度改革をやるとすれば次のふうに仮に制度改革できるとすれば、その中で考えていくということになるかとは思っています。まだ別にそこは確定しているわけではございません、スケジュール的な部分ですね。それから内容的な部分も、提案として書いていただいているという形のあくまで理解で書かせていただいているというレベルです。必ずこうなさい、必ず行政庁としてこれでできるかどうかと申し上げれば、まさに今委員がおっしゃったように、位置づける中身の問題というのが、今も御議論がありましたようにきっちりカテゴライズするような業務分野なのかという問題があります。想定して何をねらっているかということに関しては、23ページに戻っていただいて、その下の

一つ目の○のところ、何をやりたいかということに関しては議論いただいている簡易な評価とかコンサルティングというような分野をいかに監督していくかということを考えていますとは書いていますのですけれども、それは制度的に書くときにカテゴライズして定義してしまうのか、そうじゃないのかということ、制度的には技術論からいってもそんなに今の段階で事務局としてもきっちり詰め切れているわけではございません。しかし向いている方向だけは、ここの文章で御提示いただいているというレベルのことです。それをねらっていったときには、それはカテゴライズされた形なのか、鑑定評価以外の不動産鑑定業者の業務というものにすぎないのかもしれないけれども、ただ極めて狭いところしか今は、鑑定評価の部分しか報告をいただいたり検査をできたりということではないんですけれども、監督下に置くということは、その外をどういう形で入れるかは別にして、そこも当然この制度、現存している助言・勧告できるとか報告徴収・検査ができるとかという制度の射程に入ってくるということを表現しているだけと言えただけというふうに思っていたいただければと思っております。

それから、ついでに2点目のことも。データ処理の関係で、例えば能力的に統計処理の能力が求められているというのは事務局としても認識はありまして、どう考えていこうかなというのは内部的にはいろいろ議論はあるのですけれども、ちょっと実際どのように書けるかは検討はさせていただいて、今の時点ではちょっとあれですけれども、考えとしてはただ試験科目に入れていくというようなことに関して言いますと、仮に単純にふやすとなると、ここにもさらっと書かせていただいているのですけれども、試験の実施体制ということから考えると、今結構試験科目と試験の日程と試験の問題をつくっていく体制とかというのを考えると、現実的にはいろんなしがある。1個科目をふやすというのはそんなにたやすいことではないという部分がある。仮に選択科目制にすると、何か今受けなければいけない科目を逆に言うと統計処理をとった人は受けなくていいという整理をしなければいけなくなる。その辺の詰めも結構大変なので、技術的に若干心配があって書き切れてないという部分が、正直言ってございます。ですので、そんな明確な形で試験のところに書いていないということは、ちょっとそういう思いはございました。

研修のところに関してはどんどんやっていっていいのかなというふうに思っているのですけれども、それもただちょっとさらっと書いてございますけれども、今委員から御意見があった実務修習の段階でどの程度のレベルまでやるのか。事後研修でどの程度までやるのかというようなところを、どんどんやらなければいけないことはふえているので、整理

して事前にはここまで、事後はここまでとある程度整理していかないと、何でもかんでも実務修習の間で欲張ってやらせようとするとかパンクしちゃうかなというようなところも含めて、検討しなければいけないことはたくさんあるかなというような気持ちを持っております。そのあたりを御理解いただいた上で、ちょっと今の御提案に関してはどの程度、ちょっと明確にはそういう意味では位置づけるとか書けないですけども、ここでやるとかは書けないかなと思っているのですけれども、ちょっと意識したことが書けるかどうか検討してみたいと思います。

○委員 ちょっと質問なのですけれども、16ページの更新登録のことですね。結論から言うと、慎重に取り扱うべきだということで、ちょっと待ったとなっているのですけれども、御承知のとおり弁護士も公認会計士も税理士も更新登録ないんですよ。不動産鑑定士だけちょっと先走ってやるというのもどうなのか。これは結論は慎重に取り扱うべきであるですから結構なのでございますが。

○事務局 会計士の方も、審議会の方では検討したらどうかという御提案は最終的にもされたと理解しているので。

○委員 そういう意味のされたというのならいいのですけれども、前向きだとすると大変なことになってしまう。

○事務局 そういう意味で、まだ中立よりむしろちょっとネガティブぐらいの。

○委員 私も鑑定士の一人ですけれども、ちょっとかわいそうだなという気がして。

○部会長 検討したという。

○事務局 今の時点での部会の先生方の結論というのを、ちょっと書かせていただいて。

○委員 研修状況が悪いとそれだよとちらちらと見せておくわけですね。衣の下によろいがあるわけですね。

○委員 「中間とりまとめ」の案につきましては、大きな異論はございませんので、意見というよりも感想ですけれども、鑑定業界の信頼性の向上でありますとか、鑑定業務の品質の向上といった観点から、研修の充実等につきましてはもちろんなのですけれども、そのほかに業界、鑑定協会としてももう少し自主規制といいますか、そういったものの機能であるとか、自浄作用が働くような機能、そういったものを充実させるべきなのかなということで、27ページにありますような、公認会計士協会にあります品質管理レビューですか、そういったものの体制を整えるとか、あるいは今協会にある綱紀委員会といたしましたか、そういったものをもう少し積極的に機能するように、あるいはその結果を透明にす

るような、そういったことがもうちょっと必要なのかなと思います。今後業界の競争というのもどんどん激しくなってきますので、そういう中でやはりどうしても無理して業務を受ける、依頼者側に立って出してしまうとか、そういったことが起きがちだと思いますので、そういった業界内の機能をもっと充実しなければいけないのかなと、そんなふうに感じます。

それから7ページに、大規模業者の一事務所当たりの鑑定士の増加云々というのがあるのですが、確かに数字としては出ているのですが、我々ヨーロッパの鑑定部門とか信託銀行さん等々の様子を見ていますと、いま一つぴんと来ないといいますが、確かにこの2～3年につきましては不良債権処理絡みでかなり業務が多くて、そういったことで業務は多いのですが、余り大きなトレンドとしてそういう業者の一事務所当たりの鑑定士の数がふえているという感覚は私としては余りないのですが、それは数字的に出ているので、どういうことかなというふうに感じましたけれども。以上でございます。

○部会長 それでは、委員お願いできますか。

○委員 これは「中間とりまとめ」ということでございますね。そうしますと、この後にまたもう一度「とりまとめ」というのを控えていらっしゃるわけでしょうか。

○事務局 中間の意味について、最初に御説明すべきだったかもしれませんが、この議論の場というのは部会でございます。部会としての議論は一応これでまとめということなのですが、審議会全体といたしましては土地政策分科会というところに部会として結果を上げて、そこで再度御審議いただいて確定というふうになります。したがって、その分科会でいろんな議論が出るのが想定されますので、そういった意味でまだ最終確定段階じゃないという、そういうニュアンスだとお受け取りいただければ。

○委員 当部会の中間報告と、こういうことではないですね。当部会としては最終ということですね。わかりました。中身については別に反対はございません。賛成でございます。よく取りまとめられていると思います。ですからこれでよろしいと思いますけれども、若干意見だけ申し上げておきます。単なる意見でございますので、そのつもりでお聞きいただきたいと思います。

まず、委員が最初に言われました簡易評価、これは私は簡易評価認めるべしという意見なのですが、しかし委員の意見に全く賛成でございます。やはり一つ堤防のあれが切れますと、雪崩を打つようにそちらの方に行ってしまうのですね。したがって、歯どめと

いうものはどうしても必要である。例えば証券化の評価みたいな情報開示、不特定第三者多数の情報開示とか、あるいは対外的に出すようなもの、評価額の非常に高いものというような、やはり例示みたいなものが法的な文章で何らかの強制力がないと、例示みたいなものでなされると歯どめになるのではないかというような気はするのですけれども。そういうような措置もできれば必要なのではないかという気がいたします。

それから2番目に、先ほど専任鑑定士のかなり縛りをかけた表現がございましたけれども、これは例えば一時的にも雇用形態をとるというのは、どういう具体的な意味を持っていらっしゃるかちょっとお聞きしたいのですが。

○部会長 事務局いかがですか。何か臨時的な雇用形態をとれば専任鑑定士として署名、捺印してもよいという説明を先ほどされましたけれども、その一時的なあるいは臨時の雇用関係というのは、具体的にはどういうことですかということです。

○事務局 別に労働法的な形式を縛る気は正直言うとなくて、そのあたりの運用である程度泳いでいただければなと思っている気持ちがあるのですけれども。とにかく何らかの形でその間の契約関係というのが明確で、その間その業務をやるに当たって業者の監督下に入っている。労働法的な意味で被雇用者になっているかとかということまでは求めないつもりで言っているの、そこは関係のところと調整したわけではないので残りこういうところで言い切ってしまうとあれなのですけれども、イメージとしては何らかの形をとってもらえば余地があるのではないかという程度の意味で書いたつもりです。

○委員 わかりました。問題は、要するに依頼者に対する責任がとれる体制であればよろしいわけですね。雇用形態でそういうような、そこまで最終的な詰めということではなくて、契約関係とかそういうもので依頼者に対する最終的な責任がとれる、業者が、そういう形であればよろしいわけですね。

と申しますのは、次の問題に移るのですけれども、提携、連携とか合同とかいうのが出てくるわけですよ。実は多分一番難しい問題はこれだと思うのです。個人業者が、私今個人業者ですけれども、90何パーセントありまして、ますますそれがふえている状況にある。それが個人業者同士がまとまってある程度の中堅的なもの、あるいは大規模なスケールメリットを発揮できるということのためには、個人的なそれぞれ企業機密と申しますか、営業のそれぞれ事情を持っていますから、一緒になれば中身が全部暴露されるわけ、お互いに。利害関係もありますから、非常に難しい、これは。これをあるまとまった経営単位に持っていくためには何らかの仕掛けが必要なわけですね。何か歯車でそちらの方に

持っていくような仕掛けが必要なのです。ところがなかなかいいものはないと思うのです。なかなか難しい。それで、公認会計士の方々は大変苦労されていると思うのです。その一つの仕掛けが、この専任鑑定士の流動化と申しますが、ある程度これをてこにして一緒にできるような道が開けるかもしれない。その歯車の一つではなからうかと思うものですから、ちょっと申し上げたわけです。

それから、第3番目としまして、これは飯田さんの意見に全く賛成なのですが、周辺・隣接業務というのは非常に多種多様でありまして、カテゴリズするというような話がありましたけれども、恐らく簡易な評価とか簡易評価とかそういうものはできるかもしれませんが、非常に難しいのではないかと思うのです。そうしますと、不動産鑑定士や鑑定業者に対する監督体制というのは、抽象的な表現にしかならない可能性が非常に大きいと思うのです。かなりいろいろな面があるということにちょっと意見として申し上げておきたいと思います。

それから、先ほど簡易評価についての歯どめというのを申し上げまして、ちょっと先ほど申し上げたのは鑑定評価でどうしてもやるべきものという意見であります。むしろ簡易評価についての例示の方がいいかもしれない。もしできるとすれば、そういうのを例示することによってそのほかは鑑定評価であるよというような、そのようなイメージをつくるか、そういうことができれば一つの手段ではなからうかと思うわけでございます。大体そんな感じでございます。

○部会長 最後になりましたが、委員。

○委員 私は中小業の経営戦略という立場で申し上げたいのですが、基本的にこの「中間とりまとめ」はよくまとまっております、非常にいい内容になっていると思います。これからは競争の進展に伴い新分野の開拓が必要になってくると思いますけれども、特に競争ということにつきましては、個々の鑑定士を含めまして専門領域をいかに確立していくかということ、それから新分野開拓につきましては、新しい事業をつくり出していくこと、そのために同じ分野、あるいは異分野の業者と連携を組んでいくといったようなことが必要になってきますので、差別化戦略が今後の戦略として非常に重要になってくると思います。この「中間とりまとめ」を読めば、これまでの均一なサービス提供というものから、これからは差別化されたサービスを提供すべきだ、という理念が汲み取れますので、そういった意味では非常にいい内容ではないかと思えます。

受注型のこれまでの体制と申しますが、仕事の受け方を一歩前進させてこれからはどん

どん提案をしていく事業者、つまりクライアントに対して新しいビジネスなりサービスを提案していけるような、提案型の事業者へと変革をしていくことが重要になってくるのではないかというふうに思いますし、そうした考え方を、ここではなくてむしろそれは業界の将来ビジョンになってくるかと思えますけれども、その中にぜひ盛り込んでいただければと思っております。

文章中、一つだけ気がついたところがありまして修正をお願いしたいと思います。21ページのところなのですが、三つ目の下線部のところで、「対等な関係で協力し合うネットワーク型の組織のような場合、相互チェックが機能するかが課題となる」という箇所ですが、これは対等の場合ですとお互いに物が言い合えますので、君のここはよくないのではないかとか、このやり方はよくないよとか、そういう相互チェックはむしろ対等の方がしやすいと思います。ですからそういった意味では、例えば親密な関係にあるといいですか、友人関係にあってもお互いにギブ・アンド・テイクでこれまでやってきた間ですと、逆にちょっと悪い方向に行ってしまったとか、例えばカルテル的な協定を裏でつくってしまったとか、そういうことが起きやすくなる面もあります。それから下請け的な関係の場合には、発注側と受注側というパワー関係ができますので、そうすると弱い方の立場の方が物が言えなくなってしまう。チェックがそこでは働かなくなってしまうということが起きるので、そういった場合がむしろ問題だと思うのです。ですから、どちらかというところとは逆の、ネットワーク型でも上下関係がある場合に問題になるのではないかと思うのです。

それと、下請け的なということになりますと、これ以外の話なのですけれども、事業連携等で業者間で下請け行為がこれから多くなる可能性があるのではないかなということがちょっと危惧されるのですけれども、そういった下請け行為というのは決して好ましい行為とは言えませんので、それがなるべく横行しないような環境整備が必要になってくると思われまます。下請法というのがありまして、その適用範囲がこれまでは製造業などが中心だったのですが、今度はサービス業も対象に入ったと聞いております。だとすれば、この不動産鑑定業務の中での事業の下請け関係をどう規定していくか、どう監視していくかという問題も法律の対象になる様であれば、何か付記していただければというふうに希望しております。

○部会長 わかりました。21ページの対等な関係だと、相互チェックがむしろ……。

○事務局 言葉がおかしかったですね。もともと書いたイメージは、御議論のときに出た、

要はばらばらにやってしまったときに、たくさんの仕事をネットワーク型の組織でみんな
で分担してやってしまったときに相互チェックが働かないというのをこう表現してしまっ
たので、ちょっと言葉の問題として対等な関係というのがちょっと確かに当てはまらない
かもしれませんので、ちょっと書き直すようにします。逆にそっちの方をちょっと考えて
みます。

○部会長 一通り委員の先生方に御意見をいただきましたが、特にそのほかに御意見、御
質問ございませんでしょうか。よろしいですか。

特に御意見がなければ、議論を終わらせていただきたいと思います。

本日ここで取りまとめをいただきました「中間とりまとめ」につきましては、国土審議
会の土地政策分科会におきまして私から報告をさせていただく予定です。

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
ただきましてありがとうございました。

今後のスケジュールについて、事務局から御連絡をいただきたいと思います。大丈夫
ですか。

○事務局 どうもありがとうございました。今部会長からお話がありました今後につき
ましては、まだ日程的にははっきりしておりませんが、先ほど申しましたように国
土審議会土地政策分科会というところで、部会長からきょうの「とりまとめ」の内容を御
説明いただいて、分科会での審議を行っていただく。その審議の御意見とかにもよります
けれども、必要がある場合には再度お集まりいただくということで、その際にはまた御連
絡をさせていただきたいと思っております。以上が今後の日程でございます。

きょうは「中間とりまとめ」を行っていただいたということで、土地・水資源事務局か
ら一言ごあいさつをさせていただきたいと思っております。

○委員 その前にいいですか。よくここで審議したことが「不動産経済通信」とかでリリ
ースされるのですが、今回のこの要点をまた、サマリーの部分は何かりリリースされる予定
でございでしょうか。

○事務局 補足させていただきますが、まず今まで審議の資料、それは取材があれば渡す
ということでやってまいりました。今回「中間とりまとめ」していただいて、また修正し
なければいけないところは修正させていただきますが、それはホームページで掲載をしよ
うというふうに考えております。ちょっと時間をいただくかと思っております。

○委員 わかりました。

3. 閉 会

○事務局 それでは、一言ごあいさつ申し上げます。

部会委員の皆様方におかれましては、昨年の12月以来8カ月の間、計7回にわたり活発な調査・御審議をいただき感謝申し上げます。不動産鑑定をめぐるいろいろな状況、大きく変化していく中で、さまざまな新たな課題が出ているわけでございますけれども、今回の調査、審議におきまして、多岐にわたる論点にわたりまして皆様方の熱心な御議論をいただきまして、今回非常に充実した内容をまとめていただいたというふうに考えております。今回の「中間とりまとめ」につきましては、今後土地政策分科会の審議を経て後、その内容に基づきまして制度改正等所要の措置を講じていきたいというふうに考えております。

今後は今回盛り込まれた内容につきまして、実務面を通じましてその効果を確実に発揮させていくということが課題になりますので、委員各位におかれましても今後とも引き続き御指導、御支援をお願いいたしたいと思っております。

最後に、取りまとめに当たられました部会長を初め、委員の皆様方の御尽力に改めて御礼を申し上げます、あいさつとさせていただきます。ありがとうございました。

○事務局 本当にどうもありがとうございました。資料につきましては、いつものように置いておいていただければ、ファイリングさせていただきますので、そのまま残していただければと思います。本当にどうもありがとうございました。

午後5時05分 閉会