

第4回国土審議會土地政策分科会

日時：平成14年6月14日（金）

場所：国土交通省（3号館）11階特別会議室

国土交通省土地・水資源局

午後2時02分 開会

1. 開 会

事務局 お待たせいたしました。ただいまから第4回国土審議会土地政策分科会を開催させていただきます。

委員の皆様方には、大変お忙しいところをお集まりいただきまして、まことにありがとうございます。

私は本日の事務局を務めさせていただきます国土交通省土地・水資源局の総務課長の田島でございます。どうぞよろしく願いいたします。

2. 国土交通副大臣挨拶

事務局 それでは、議事に先立ちまして、佐藤国土交通副大臣より一言御挨拶を申し上げます。

副大臣 第4回目の分科会でありますけれども、御出席をいただきましてありがとうございます。

お忙しい中を、こうして御審議を重ねていただき、また何かと御指導をいただき、心より感謝を申し上げます。

御審議いただいております土地白書につきましては、6月4日に国会に提出させていただきました。またさらに、土地政策のあり方につきましては、前回の分科会での御意見を踏まえて、6月6日に開催いたしました企画部会において議論を開始いたしました。

御承知のように、バブル崩壊後、土地に対するものの考え方が随分変わってきました。それに対してどう対応していくのか。土地そのものが価値を生み出していくというか、右肩上がりが増えていくということから、その土地をどのように利用していくのか、どういう付加価値をその上に付けていくのか、そのことが非常に重要な課題になってきました。特に証券化等が始まって、多くの方々がたくさんの情報を求めています。そういう中において、これからの土地鑑定というものに対する新しい考え方、どういうふうに鑑定していくのか、本当に新しい視点から捉えなければならない。そのために色々な御審議をいただいております。これからは複合的な鑑定、土地とその上に建っているもの、

それに対しての色々なあらゆる面から、その価値を見出していく。それを多くの方々に提供していくことが我々の大きな課題だと思っております。

そういう中におきまして、こうして精力的に御議論をいただいてきておるわけでありませうけれども、不動産鑑定評価基準の改定概要を取りまとめていただきまして、さらにパブリックコメント等をいただきまして、本日、改定案につきまして最終的な御審議をいただくわけでございます。長い間、大変お世話になってまいりましたけれども、ひとつ一層の御指導をまたお願いしたいと思っております。

景気もなかなか上向いてきておりません。政府もこれからデフレ対策等色々なことをやっていくわけでございますけれども、何とかして日本の土地政策というものを我々国土交通省といたしまして一層大事な問題として今取り組んでいかななくてはならないと思っております。その時に、こうして新しい土地政策のあり方について御審議をいただいたわけでありませうけれども、十分に参考にさせていただいて、今の日本の経済を立て直すためにも利用させていただきたい、と考えております。どうぞ御指導をいただきますようお願いを申し上げます。

今日、こうしてお忙しい中を御出席いただき、最終的な取りまとめをいただきますことに対して厚くお礼を申し上げまして、一言御挨拶にかえさせていただきます。ありがとうございました。

事務局 なお、副大臣は公務のため退席させていただきますので、御了承いただきたいと思います。

〔副大臣退席〕

事務局 それでは、議事に移りたいと思いますが、議事録につきましては、前回同様、発言者名を伏せて公表することといたしておりますので、御了承いただきますようお願い申し上げます。

まず、お手元の資料の確認をさせていただきたいと思っております。上から順に、議事次第、座席表、土地政策分科会の委員名簿、配付資料一覧、資料1から資料3まで、参考資料1から参考資料3まででございます。もし不備がございましたら、事務局にお申しつけいただければと思います。よろしゅうございますでしょうか。

それでは、分科会長、よろしく願いいたします。

3. 議 事

不動産鑑定評価基準の改定案について

分科会長 大変お忙しいところ本日も御参集いただきまして、ありがとうございます。

御案内のとおり、委員以下10名の方に鑑定評価基準検討部会において非常に精力的に活動していただきまして、その結果がまとまって、本日、改定案について御提案があるわけでございます。率直な御意見を承りたいと思います。

それでは、早速でございますけれども、委員、よろしく申し上げます。

委員 不動産鑑定評価部会の でございます。お手元に資料1があると思います。不動産鑑定評価基準の改定に係る部会における調査審議の経過につきまして、資料1を基に説明を申し上げます。資料1は「不動産鑑定評価基準の改定に係る調査審議報告」となっております。

1番目の項目は「不動産鑑定評価基準改定の背景」でございます。我が国の不動産鑑定評価は、公共用地の取得等における役割が中心でありましたことから、従来は土地の評価を主体として実施されてきておりましたが、近年、我が国の不動産をめぐる状況というのは大きく変化いたしましたして、取引における価値観というのも、財産として持つ資産性の重視から、収益性、利便性を重視した実需中心のものに移行してきております。つまり、所有から利用へということだろうと思います。

さらに最近では、不動産の証券化の進展等に見られますように、鑑定評価に対するニーズは多様化、高度化する傾向にありまして、土地、建物それぞれ別個ではなくて一体の複合不動産として捉え、そこから生み出される収益を重視した鑑定評価が求められる傾向になってきております。

現行の不動産鑑定評価基準におきましては、このような新たな評価ニーズに対応する価格概念の考え方や複合不動産を対象とする収益性を重視した評価手法といったものが、あったことはあったのですけれども必ずしも十分なものになっていないという状況にありました。そこでこのような鑑定評価に対する新たなニーズに対しましては、私共日本不動産鑑定協会というところは、それぞれ委員会を持ちまして、留意事項いわゆる実務指針というものでそれぞれ多様化、高度化に対して個別に対応してきてまいりましたけれども、鑑定評価の現場におきまして、必ずしもそれが統一のとれたものになっていないという

ころがございましたので、このたび、新たな鑑定評価ニーズの増大が予想される中で、これに対応した基本的な事項について統一を図って、鑑定評価基準の中に明確に位置づけるということが必要になってまいりました。

鑑定評価基準の説明が の所にございます。鑑定評価基準というのは鑑定評価を行う場合の行為規範となっておりまして、昭和39年に最初の基準が作られ、昭和44年にちょっとした改定を加えて一本化され、さらに平成元年に土地基本法が制定されましたことを受けまして、平成2年に現行不動産鑑定評価基準が作られて、現在12年を経過したところになっております。

そこで、1ページの一番下、2番目の項目、「不動産鑑定評価部会の設置」でございますが、このような背景を踏まえまして、昨年6月1日に土地政策分科会が開催されまして、そこで不動産鑑定評価基準のあり方について必要な検討を行うことが提起され、鑑定評価基準ですから専門的な事項が多いということで、専門部会をつくって審議を進めることになりまして、昨年6月14日に鑑定評価部会が発足しております。委員名簿につきましては、別紙1というところに不動産鑑定評価部会委員名簿がございます。

そこで、2ページ目をご覧ください。「3. 不動産鑑定評価部会における調査審議の経過」について御説明を申し上げます。不動産鑑定評価部会におきましては、今回の改定における主要な論点を五つに整理いたしました。その五つは、2ページの真ん中に四角の中で囲まれております。1番目が「価格概念の明確化」、2番目が「収益還元法の体系的整理」、3番目が「市場分析の重視」、4番目が「試算価格の調整」、5番目が「物件精査の導入」。以上五つの論点につきまして、これまでに13回の部会を開催いたしまして、調査審議を進めてまいりました。調査審議の経過は別紙2に記載されております。

そして、昨年12月6日に土地政策分科会が開催されまして、その時に、改定に係る基本的考え方を整理いたしました「不動産鑑定評価基準の改定骨子案」というものをお願いいたしまして御議論をいただいております。そして12月6日の一週間後、12月11日から1ヶ月間、不動産鑑定評価基準の改定骨子案に関するパブリックコメントの手続を行いました。パブリックコメントにつきましては別紙3にその結果概要がまとめられております。意見の概要を見ますと、骨子案に賛成する意見が多いということがお分かりになるかと思えます。ただ、賛同する意見が多い中で、意見を見てみますと、用語の意味をより明確にして欲しい、市場分析等の具体的な適用方法を明確にして欲しいといった、明確化とか具体化についての注文がありましたので、これらのことにつきましては部会で検討し

たところ です。

そこでまた 2 ページに戻っていただきまして、パブリックコメントで提出されました意見について調査審議をいたしまして、「不動産鑑定評価基準の改定方針」というものが別紙 4 に記載されておりますが、それを 3 月 25 日に取りまとめた後、この方針に基づきまして鑑定評価基準の具体的な改定内容について検討を進めてまいりました。このたび、不動産鑑定評価基準の改定につきまして部会としての意見がまとまりましたので、これまでの調査審議を総括して本日、御報告を行うものでございます。

改定案は後ほど事務局から御説明されると思いますが、本日のこの改定案といえますのは、12 月 6 日の土地政策分科会におきまして御意見をいただき、かつ御議論の上、取りまとめた骨子案に沿ったものでございまして、本日の改定案はその骨子案と大きな変更点は何らございません。

なお、4 番目の「不動産鑑定評価基準の改定案」は、事務局より説明をいただきますが、その改定のポイントを御説明申し上げておきます。ポイント、要点は二つございます。その要点のキーワードは「収益性重視」と「説明責任」でございます。

最初の「収益性重視」というのは、収益性を重視した鑑定評価を充実させるということとございまして、土地建物を一体とした複合不動産の個別性に着目しまして、収益の予測などについてより綿密に分析する手法を導入し、さらに収益力をより詳細に把握するための物件調査あるいは市場分析を充実し、なおかつ改善をさせたということです。

二つ目のキーワードである「説明責任」につきましては、鑑定評価の結果につきましてきちんと説明責任を果たせるようにするというところで、価格決定の理由について、価格の決定のプロセス、あるいは前提条件の説明をきちんと正確で分かり易く説明できるようにするということを盛り込んでございます。

私からの説明は以上でございますが、鑑定評価基準の改定案につきましては事務局からお願いしたいと思っております。

分科会長 それでは、事務局でよろしく申し上げます。

事務局 改定案の要旨につきまして御説明をさせていただきたいと思っております。お手元の資料で申しますと、改定案の本体は資料 2 という分厚いものでございます。これを逐一説明する時間がございませんので、参考資料 1 「不動産鑑定評価基準の改定案の要旨」を基に御説明させていただきますが、その際に参考資料 3 ということで「参考資料集」というものを付けております。この中の幾つかを引用させていただくことがありますので、お手元

に並べておいていただければと思います。さらに、ただいま、委員が御説明になりました経過の別紙4に「不動産鑑定評価基準の改定方針」というものがあつたと思います。これも一部、引用させていただくことがあります。この三セットで私から御説明をさせていただきますたいと思いますので、よろしくお願ひ申し上げます。

それでは早速でございますが、参考資料1「不動産鑑定評価基準の改定案の要旨」の1ページをご覧いただきたいと思ひます。先程委員から、部会において五つの論点を整理して、その論点に従つて検討したということございましたけれども、1ページをご覧いただきますと、論点1が、先程の五つの中の一つ目ということでございます。「新たな評価ニーズに対応した価格概念の明確化」というふうに書いてございますけれども、価格概念とは、簡単に申しますと、鑑定士の方が鑑定評価の依頼を受けた場合に、どういった市場を念頭に置いて鑑定評価作業をやっていけばいいのだろうかということ整理区分するための概念でございます。また、こういう概念に該当しない場合には、それは鑑定評価としては扱えないというような効果を持っているものでございます。そういった中で、正常価格、限定価格、特定価格と、3種類ございましたけれども、今回、改正のポイントは二つございます。

まず一つ目は、正常価格は鑑定評価の中心的な価格概念なのですけれども、これにつきまして、現実の社会経済情勢を十分に踏まえて、通常からかけ離れたような市場を想定しないようにということを確認しようではないかということでございます。

二つ目は、特定価格ということを申しましたけれども、この定義を見ていただきますと、市場性のあるものとないものが渾然一体となっているという点、あるいは、依頼次第でどのような価格でも鑑定できるというような誤解を与えるような表現になっている点、こういった点について、もう少し明確にしていく必要があるのではないかとございします。具体的に申しますと、下の新旧対照の正常価格で申しますと、右の改定案にございしますように、現実の社会経済情勢の基で合理的と考えられる条件を満たす市場を考えてください。あるいは、以下の条件を満たす市場ということで、2ページの上になりますけれども、どういった市場参加者を想定するかといったことにつきましても、通常の知識、能力を兼ね備えた方を想定していただきたいといったようなことで、先程の趣旨を規定したということでございます。

さらに、特定価格の話につきましては、特定価格の中で市場性を有するものと、市場性を一般的に有しないものを区分いたしまして、有しないものを特殊価格ということで、別

途の種類、概念を設けたところでございます。例えば、文化財、宗教建築物、公共公益施設等を特殊価格として整理しました。

さらに、市場性を有する方の特定価格につきましては、法令等による社会的要請を背景とするということで、何でも良いということではなくて、社会的要請があるものに限り特定価格としての鑑定評価をできるというふうに整理させていただきました。

以上が、論点1に係ります規定改正の要旨でございます。

次に、論点2ということで3ページをお開きください。先程 委員から、収益性重視のために、より綿密な鑑定手法を導入というお話がございましたけれども、このポイントは、現在位置付けられております直接還元法という手法に加えまして、DCF法というものを加えたということでございます。加えた背景について少し御説明を申し上げたいと思います。不動産の証券化の場合には、投資家への配当というのは、運用期間におきます前金の賃料収入と、運用期間が終わった時に、その対象不動産を処分、売却する際の収入が配当の財源になるわけでございます。そういったことでございますので、投資法人も投資家に対しては、その運用期間中におきます賃料が着実に得られるとか、売却の収入はこれぐらいだろうかということを説明して、安定性、収益性を訴えるといったことが一般的に行われております。こういった時に鑑定評価というものは、その運用期間中の賃料、売却の収入などを検証いたしまして、そういったものがしっかりしているかどうかということの評価するわけでございますけれども、投資家に対して鑑定評価をこういうふうに行ったということを説明する際には、運用期間中による賃料収入とか売却収入といった収益の発生状況、形態に応じて鑑定評価をして、そういう形で投資家に対して説明していく、こういったことが非常に分かり易いということでございます。

そういったことで、これまで位置付けられておりました直接還元法、改定案の所で式を見ていただきますと、一期間の純収益 a というものを R という還元利回りで、一気に収益価格を出してしまうということでございます。これは分かり易さという点からいうと、いまひとつ十分どころがないということで、そういった証券化を中心とした場合には、DCF法というものを採用していこうということでございます。そういったことで、専ら収益の出てくる状況に応じまして説明のし易さという観点からDCF法を使っていこうということでございます。直接還元法と比較いたしまして、どちらが優れているとか、あるいは必ずどちらかが高くなるか低くなるか、そういった関係にあるものではございません。ただ、DCF法の場合、ご覧いただくと分かりますように、下の式でございま

すけれども、分子の a とか、分母の Y 、あるいは分子の P_R とか、こういった色々な要素を予測していくことが必要になってまいります。そういった意味では、一つ一つの項目を着実に調査し、分析し、予測していくことが必要になるということが、この方法の特色であると思います。

以上が背景ということでございますけれども、改正の内容ということで概観していただきますと、3ページの改正案のところがございますように、これまで直接還元法だけだったものを基本式を二つ並べるという形で、二本立てにしたということが第1点でございます。

それから、4ページでございますけれども、上の方にDCF法の適用をどのように行うのかということがございます。今申しましたように、不動産の証券化に関する鑑定評価等で、毎期の純収益の見通しについて詳細な説明が求められる場合にはDCF法というものを原則として使っていただく。併せて直接還元法についても検証を行うために使っていただくことが適切であるというようなことを適用の方法として規定したということでございます。

その下に、還元利回り、割引率が出てまいります。還元利回りと申しますのは、3ページで申しますと R という記号が出てまいりますけれども、これを指します。割引率の方は、DCF法の Y を割引率と申すわけでございます。いずれも、将来収益を現在価値に割り戻す際の率ということで、性格的には同じでございますけれども、中身にどれだけの変動要因をにらんだりリスクを織り込んでいるかということで違いがあるということ、逐一は説明いたしません、それぞれの利回りあるいは割引率の意義の違いということで説明したわけでございます。

さらに、この両者の求め方につきましては幾つかの方法がございます。これにつきましても逐一は掲げてございませぬけれども、代表的な手法を規定の中で規定したというところでございます。

以上が、収益還元法の関係でございます。

5ページをご覧いただきたいと思っております。論点3ということで「市場分析の重視」ということを掲げております。まずそこに、「地域分析」とか「個別分析」という言葉が出てまいります。これについて御説明を申し上げたいと思っております。

不動産鑑定に当たりましては、不動産がどういう地域に存在しているのかということ、あるいは他の不動産に比べてどういう特徴を持っているかを調査いたしまして評価していくという作業が基本でございます。そういった時に、こういった地域にあるか、その地域

がどういう特性を持っているかということ进行分析するのが地域分析でございます。それから、対象不動産が個別のものとして、他の不動産とどういった特徴を持っているかということ調べるのが個別分析という作業過程でございます。そういった地域分析あるいは個別分析を通して、最終的には色々な取引事例の中から、同じ特性を持った地域あるいは同じ特徴を持つ不動産、言い換えれば競争代替関係にあるような不動産の取引事例を見つけ出してきました、それを比較して、例えば鑑定評価を行うといったことに役立てるということをやっているわけでございます。

ただ、最近、例えば大規模タワーマンションとか、ああいった形で出てきているのですが、ライフスタイルの変化とかニーズの変化といったことから、周辺の土地利用だけを見ていると想定することが難しい物件が出てきているとか、あるいは、周辺の地域の需要者の方々は、こういったニーズを持っているのだけれども、しかしそこを外れた人は全然違ったニーズを持っているということが起こってきています。そういったことも着実、確実に捉えていかないと、的確に土地の有効な利用はこうだとか、そういったことができないのではないかと。これが今回の改正の趣旨でございます。

そういったことを的確に行うためにはどういうふうにしたらいいたろうかということで、従来でございますと、例えば地域分析では、周辺地域の土地利用だとか、街路がこうなっているとか、駅からこれだけの距離にあるとか、そういった項目を中心に調査をしていたのですが、それに加えて、改定案の右側でございますけれども、同一需給圏、これは対象不動産と代替関係にあるような不動産の範囲ということで、今申しました地域よりは広いわけでございます。位置関係を、改定方針ということでお願い申し上げましたけれども、その4 - 11というところを見ていただければ分かるかなと思うのですが、左側に「市場分析のイメージ」ということで、こういうポンチ絵が入っていると思います。少し小さくて恐縮ですが「対象不動産」というのが左の の中にございます。その周りに、その対象不動産が存する地域ということで「近隣地域」というものがございます。そういった地域とよく似た所ということで「類似地域」という概念を持っております。

こういった、近隣とか類似地域の中から、先程申しましたような色々な事例を探してきましたというのが従来の基本的な考え方であったわけですが、対象不動産から下の方に延びております黒い、太い二重丸があると思います。こういった地域の外にも、よく比較しなければならない不動産がある場合があるということでございます。そういったことで、さらに広い同一需給圏の中で市場の動向などを見ながら分析していくことが必要で

はないかということでございます。これが市場分析の考え方でございます。

そういった考え方の基で、恐れ入りますが、もう一度、要旨の5ページにお戻りいただきますと、従来でございますと、先程申しました駅からの距離とか街路の状況とか、そういったことが中心でございましたけれども、右側に改定案ということで、同一需給圏において市場参加者がどのような属性を持っているかとか、どういう判断を行っているのかといったことを分析してくださいということにしております。

さらに個別分析の場合でも、典型的な需要者がどういう個別的要因、例えばタワーマンションであると眺望とかいう話になるのですけれども、こういった個別的要因に着目しているのかといったこと、あるいはその対象不動産が持っている魅力がどの程度の競争力を持っているのかということをきちんと分析してくださいということを規定したわけでございます。そういったことが市場分析の改正内容でございます。

5ページの下でございますが、そこに書いてありますことは、先程の同一需給圏の中で地域の外にも事例を持ってこれるような場合があるということを書いたということでございます。

以上が、論点3の市場分析の内容の一つでございます。

6ページでございますけれども、最有効使用ということにつきまして動的に把握する。これもまたなかなか難しい言葉が使ってあるわけでございますけれども、これにつきましては、改定方針の4 - 5をご覧ください。ケース2というところに書いてございますけれども、例えば2年後に新しい駅ができることが確実にになっているときには、駅ができるまではこういう使用をし、駅ができた後はこういう使用になるだろうというふうに、駅ができた時の後だけを考えるのではなくて、変化の前後をきちんと捉えて、最有効使用というものを捉えていってくださいということを規定したということでございます。他にも色々ございますけれども、若干細かいので、最有効使用、6ページにつきましてはこういったことを中心に規定したということでございます。

要旨の7ページでございますけれども、論点4ということで「3方式を等しく尊重して試算価格を調整するという考え方についての再検討」ということでございます。これにつきましても、参考資料集の9ページをお開きいただきますでしょうか。「試算価格の調整について」という表題になってございます。鑑定評価の手法として、基本的には、原価法、取引事例比較法、収益還元法と、この三つの方式がございます。それぞれそこに書いてあるように、着目する対象というものが違っているわけでございます。鑑定評価に当たりま

しては、原則としてこれら三手法を併用するというので、別に三つでなければいけないということではないのですが、複数の手法を使ってくださいということになっております。

そうしますと、それぞれの方法で求めた価格、この場合は試算価格と申しておりますが、それが必ずしも一致しない場合が出てきます。そういう一致しないものを最終的に一つの価格、鑑定評価額として決定しなければならないわけでございます。そういった決定過程において試算価格の調整が必要になってくる。これが論点4の「試算価格の調整」ということの概略でございます。

さらに、参考資料の10ページをお開きいただきたいと思っております。これは実際の例を拾った資料でございます。これはオフィスビルの場合でございます。6階建てと書いてありますが、実例は6階建てだけではございませんので誤解のないようお願い申し上げます。こういった賃貸ビルを評価する時に、左側に原価法。これは土地の部分については周辺の取引事例比較法によりまして対象地の価格を出します。建物につきましては、いま一度、その建物を建てたら幾らになるだろうかということを経算いたします。それを足し込んで積算価格というものを出します。右側に収益還元法というものがございまして、これは先程収益還元法で御説明申し上げましたけれども、これは直接還元の書き方をしておりますけれども、賃料に基づく純収益を還元利回りで割って、それで収益価格を求めるということでございます。この結果、例えばどういうことになっているかということですが、実例ということで例1から4まで掲げてございまして、それぞれ積算価格の方が高い場合もありますし、収益価格の方が高い場合もございまして、そういった中で鑑定評価額をどういうふうにしていくかということですが、例1～例3というのは、証券化の時に行った調整で、いずれも収益価格を重視してその価格にしている。例4は一般の鑑定の場合でございますけれども、取引事例で対象地の価格が若干高いものがあつたために、収益の方にウエートを高くして最終的に鑑定評価額を決定した。こういったやり方をやっているところでございまして。

実は、今申しましたように、実務の世界におきましては既に、どの価格を重視してやるかということにつきましては、例えば証券化の場合ですと収益価格でやろうではないかということは定着しているわけでございます。しかしながら、下の方の「調整の考え方」を見ていただきますと、現行基準上は等しく妥当性があるものとして尊重しなさいと書いてございまして、そうすると、極端な場合、今申しました積算価格と収益価格で違っている場合には、半分にするわけにはいかないから、両方とも立てて、例えば比較考量して決定し

ましたというような、ちょっと不明確な説明の仕方になっているのが現状でございます。こういったことを現実に合わせまして、こういった状況の基であるので、この手法による試算価格を重視したということをもっと直截に書こうではないかということ。ただ、自分がそういうふう判断した理由につきましては後で申しますけれども、これは鑑定報告書の中できちんと書いてもらおう。そういったことを今回改正内容として規定したということでございます。

改正の要旨、7ページには、今申しましたようなことが規定されているということでございます。

次に、要旨の8ページでございますけれども、物件の精査でございます。これにつきましては、先程複合不動産の収益性の重視ということで、土地ばかりではなくて建物、建物につきましても設備あるいはその管理の状態というソフト、こういったところまでよく見ていかないといけないということ。これが背景になっているところでございます。これにつきましては、現行基準と改定案を見比べていただければ、その趣旨がよく分かるかと思えますけれども、例えば真ん中に「建物に関する個別的要因」というものがございます。これにつきましては、耐震性とかの性能面あるいは維持管理の状態、有害な物質の使用の有無及びその状態、こういったことを調査項目として付け加えた。あるいは「建物及びその敷地に関する個別的要因」ということで、賃貸用不動産につきましては、借主の状況及び賃貸借契約の内容、稼働状況、修繕計画及び管理計画の良否並びにその実施の状態といったようなことを追加したということでございます。

次に、要旨の9ページでございますけれども、今申しました項目の中には、鑑定士が調べても十分に能力がないために分からないという項目が存在する可能性がございます。例えば先程建物で申しましたけれども、有害物質があるかないとか、土壌汚染がどういう状況にあるのかといったようなことにつきましては、鑑定士の能力では十分把握できないということがあられるわけでございます。そういった場合に、どのように対応していったらいいかということも今回規定をいたしました。

まず、改定案を見ていただきますと、鑑定士が少なくともここまではやらなければいけないことといたしまして、実地調査、聴聞、公的資料の確認はやるということを書きました。さらに下の方でございますけれども、鑑定士が十分注意を尽くしても分からないような場合は専門家の調査結果を活用する。これを原則としようではないかということ掲げてございます。ただ、例えば依頼主からお金が十分ないとか時間がないといった場合でござ

ざいますけれども、こういう状態になるであろうというような条件のもとで評価をする。あるいはこういう状態であろうということを推定する。こういったことを行える場合もあるであろう。そういったことを規定したということでございます。ただ、こういったことになるであろうという条件を付加するための要件、あるいは今申しました推定を行うことができるような場合につきましては、さらに、下の に書いてございますけれども、一定の要件を満たさなければならないということをおわせて規定したということでございます。

最後になりますけれども、論点6、これはテーマの五つの中には入っておりませんが、委員から説明がありました説明責任の強化ということに対応した論点でございます。今まで論点の五つにつきまして色々説明してまいりましたけれども、そういった段階、段階で、こういった判断をしたとか、あるいはこういった条件で考えたというようなことを鑑定報告書の中にきちんと記載していただくということを決めたということでございます。例えば市場分析の結果を反映した地域分析、個別分析についてはこうであったということであるとか、あるいは最有効使用についてもこういう判断で、こういう使用方法を考えた、あるいは試算価格の調整に関する事項についてこういう手法によって得られた試算価格がこういう理由で説得力があるゆえに重視したということをお記載していただくことにしたということでございます。

以上、大変早口で申しわけございませんでしたが、今回の改正案の要旨ということでございます。

分科会長 どうも御苦労様でした。それでは皆さんの御意見を承りたいと思いますが、その前に、今の説明について、要するに参考資料3の9ページの表の試算価格の調整。従前は「等しく妥当性があるものとして決定」。それが「説得力に応じた重み付けを行い決定」となっています。この重み付けというのは客観性のあるものでないといけないわけですが、その辺の配慮はどういう。それはもう全く鑑定士に任せるといことですか。

委員 「等しく妥当性があるものとして決定」という現行基準は、それこそ平成2年にできたばかりなのですから、そのときまでは、会長御承知のように、地価がずっと右肩上がりできておりました、比準価格と収益価格の差がそれまで物すごく大きく出たのです。したがって、その当時までは地価の上昇が大きかったものですから、賃料よりも土地の値上がりの方が大きいので、そちらの方をみんな期待して、価格というのはほとんど比準価格で決めておりました、結局、平成2年に考えられた、この方式というのは、等しく合理的で妥当性のある方式だから、その方式によって求めたものは比準価格だけを採用す

るのではなくて収益価格もきちんと検証して、手法としては等しく妥当性があるのだと、そういう意味でこの文章はできているのです。ですから、今回はそれを等しく妥当性があるのではなくて、手法によって重み付けがあるのだというのではなくて、手法は等しく妥当性があるのですが、その手法を展開する過程で色々な資料を使いますね。取引事例を使ったり、賃料の資料を使ったり、インデックスを使ったりします。そういった資料の信頼性に応じて重み付けを行う。それが依頼性に対する説得になる、そういうことだろうと思います。

分科会長 一般論として、この手法を使いますと、現在一つの評価額がありますね。それに比べてどんな感じになりますか。

委員 現在も説得力に応じた重み付けを行って、実際に評価を行っている鑑定士はたくさんおります。ですから、この「説得力に応じた重み付け」というのは多分鑑定主体すなわち鑑定士が決めるのですけれども、特に今までと違って鑑定士が恣意的に判断するとか、そういったことにはならないと思います。ですから採用した資料の信頼性に応じてきちんと試算価格を判断しなさいということが基準の中に明確化されたということです。

分科会長 もう一つは、諸外国の実例が、この討議の間で出てきているように書いてありますが、特に諸外国の実例について参考になることがございましたか。

委員 諸外国は、もちろん、収益価格、比準価格、積算価格、基本的には皆同じ経済学分野ですから同じ手法を使っております。ただ、外国ではもう既に取引価格と収益価格はほぼ一致している。極めて近いものですから、例えばヨーロッパなどではもう比準価格だけを採用している例もあります。その比準価格は日本とは違って、ほぼ収益価格に極めて近いので、別にその収益価格を新たに採用しなくても極めて近い状態にあるということです。

それから、3手法がすべての不動産に使えるかという、決してそうではありませんで、例えば高級な住宅地のようなものは収益価格はないことはない、あるのですが、余りそんなに収益を重視するというのではなくて、むしろ、取引価格、比準価格の方が採用されるという傾向にある。これは日本も同じです。ただ、投資不動産につきましては基本的に収益価格が指標となって判断されているということは実情でございます。

分科会長 分かりました。それでは、皆さんの御意見を伺う前に、不動産鑑定評価部会の特別委員をおやりいただいた両委員に一言何かコメントしていただけますか。

委員 改正に関して審議に参加しておりまして意見も言っておりますので、ここで特に

意見はないのですけれども、感想を述べさせていただければ、基本的には右肩上がりの経済の中で土地神話を背景にして厳格な収益分析が実際に求められていなかったということで、鑑定評価基準も1964年にできてから余り変わっていませんでした。ですから、鑑定評価それ自身が求められていなかったのも、そういった、そろばん時代の鑑定評価みたいな形で、そろばんがあれば鑑定評価ができるというような感じだったので、今回の改正はそういう意味では時代に対応した大きな改正だったと思うのです。事務局の方やワーキンググループの方がかなり努力されてやったことだと思うのです。

ただ、幾つかまだ鑑定評価基準についてはないのですけれども、今後どうあるべきかということに関しては、まず鑑定評価理論がきちり確立していないということです。ですから、非常に特殊な財のマーケットで価格がどう形成されるかというような理論的な発展が恐らく望まれるのだらうということと、それから、長い間、厳格な分析が行われていなかったのも、鑑定評価技術がかなり遅れているという印象が強いのです。ですから、本来、鑑定評価というのはマーケットを分析する主体ですから、需要者とか供給者がどういう行動をして、マーケットでどういうふうに価格が成立しているかということ进行分析する主体なのですけれども、恐らく投資家に比べて分析手法は遅れているだらうという印象があるのです。基準の改定はこういった形が大きな改定があって、いいことだと思うのですけれども、これからは鑑定評価技術の向上に向けてやっていかないといけないのかな。

それから、そういったような鑑定評価技術はどういう技術をとっていかとか、最近、コンピュータの発達とか金融工学などの分野の発達がありますので、そういったような技術の進歩にかなり力を注いでいかなければいけないのかな。

また、基準の改正ということではなくて、新しい技術の普及にのため、今度DCF法というのがあつたのですけれども、そういったような新しい技術の普及のためのテキストみたいなものを作成していくことが必要なのかな。これは今回の基準の改正とは関係ないのですけれども、そのような感想です。

委員 9ページのところで、三つの価格の出し方がありましたが、綺麗に特色が出たということが非常に良かったと思います。

それから、先程 委員の御説明のように、バブルのときにキャピタルゲインねらいの部分で収益性を重視しなかったこと。それと現在の時期では違ってくると思います。ただ、将来に関してなのですけれども、今日本の場合にはどちらかというと逆バブルといいますが、幾ら収益還元でも将来収益は余りにも低く皆さんが期待しているとしますと、どうし

てもこういう収益還元法でいきますと、現在の地価をより低くしてしまう。それが銀行行動や企業行動にネガティブな影響になってしまいますので、このやり方としては非常に合っているわけですがけれども、将来収益をどういうふうに考えていくのかというのは、マーケットばかりではなくて先行きまで見た部分が今後必要かなと思います。

分科会長 それでは、委員、何か御意見ございますか。

委員 冒頭、他の委員から、今まで精力的に色々論議なさって、その結果というお話を伺いまして、そうして、事務局から詳細な御説明がありました。いちいち至極ごもっともという感想でございます。ただ、先程二人の委員からお話がありましたように、これから実際にこれを鑑定でやっていく場合に、ここに色々書いてある、これだけやればよいということでもないと思うのですね。時代の変化というものがありますからね。ですから、それに応じた新しい手法を今後どんどん開発していく必要があるでしょう。したがって、鑑定士の水準を保つと同時にアップしていくという、そういう仕組みも必要ではないかと思えます。

分科会長 ありがとうございます。それでは他の委員の方、いかがですか。

委員 要旨の8ページです。住宅地の所に埋蔵文化財云々、土壌汚染の有無というような項目が新しく入りましたけれども、細かいことなのですが、土壌汚染がどれくらい分かるのかということと、埋蔵文化財を申し上げるのは、例えば世田谷でも土器などが出てくるところが結構あるわけですね。特に多摩川沿いの世田谷とか大田区などではかなり出てきます。出てき方というのが、隣は出てくるけれども、その隣は出てこないみたいなことがあります。出てくると大変な被害甚大ですね。工事はやれない、掘る費用は半分持たなければいけない。そういうようなことで、価値がかなり変わってくるわけですね。そうしますと、その辺の調査というか、これを調べるという項目が新しく入っていますけれども、どのように調べられるのか。特に土器その他は、すごく狭いところに出たり出なかったりするわけですから、その辺はいかがでしょうか。

委員 埋蔵文化財につきましては、区役所とか担当課、どういう担当課なのか、具体的には区によって違いますけれども、そこできちんと管理しておりまして、私共は既に埋蔵文化財の有無については鑑定評価書の中で報告しております。そしてどういう埋蔵文化財があるかというのは、きちんと公的な資料に書かれておりまして、それを見ますと、ここでは大体こういったものが出てくるので、出てきたら、一たん役所の調査をして、その後、埋め戻せばいいとか、そこに家を建ててはいけないというふうな、そんな大事な埋蔵文化

財があるところは、もう既にどこが決められておりました保存されております。ですから、不動産の価格に極めて大きな影響を与えるような埋蔵文化財があるというのは、東京都の中では余りないのではないかと思います。ただ、地方ではどうか分かりませんが、今、地方で分からないというのは、多分、役所の方も分かっていないような所だと思います。

先程事務局から、この物件の調査については実地調査、聴聞、公的資料ということを経験士がすればいいという説明がありましたが、埋蔵文化財については、実地調査、聴聞、公的資料というのは既に現在も行われております。今回は、前の基準の中に入っていなかったのが新たに新たに入れたということで、今度全く新しくこれが入ったというわけではございません。

委員 印象としまして、DCF法というのは従来の経済学の考え方に非常に近くなっているのが歓迎すべきことだと思います。先程来、出ていると思うのですが、DCF法というのはリスクとその収益をいかに的確というか、適正に判断するかということなのですが、そこで鑑定士の方々の技術を向上させるための講習会 - 講習会だけで済むかどうか分かりませんが、そういうものがこれからは必要とされる。特に市場分析に関しても同様で、そういった技術の向上がこれから重要ではないかと思います。

それと同時に、三つの価格というのは私はよく分からないというか、ちょっと戸惑いを感じるのですが、しかし、同じ価格にはならない三つの価格があるようですが、それで収益還元法で収益価格を求めるとというのが新しい方法だとすると、言い方は悪いですが、従来タイプの鑑定士の方と新しい技術を身につけた鑑定士の方というのが並存するのではないかと。三つの価格をそのまま並存しておく、技術の向上を図ろうとしないようなケースも生じてしまうのではないかと、その辺をひとつ御配慮願いたい。

それから、聞き忘れたのですが、最有効使用というのはどういうふうにご利用されるのでしょうか。

事務局 資料2の12ページに最有効使用の原則というのが基準上規定されております。これは、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用をいうということになっております。ただ、超人的な方が使われるということではなくて、ここに書いてあることで申しますと、「現実の社会情勢の下で客観的にみて、良識と通常の使用能力を持つ人」であれば、こういう使用方法をするであろうといったことで考えてくださいというふうになっているところがございます。それを決めるに当たって、例えばどういう地域に

あるのか、その地域がどういった利用状況にあるのかといったこと。あるいは先程市場分析のことで申し上げましたけれども、今、当該対象不動産の利用として、どういったことが市場の中で一番競争力を持っているのか、そういったことをよく調べながら、今申しました最有効使用というものを決めていこうということでございます。

委員 そうしますと、これは市場が最も理想的な状況にあるときにということですね。つまり、在庫とかそういう遊休の資源、遊休の土地がない、競争が行き渡ってみんな十分利用されているという状況の基でDCF法を使うということなのですか。

委員 そこまでは言っていないです。その土地の価値が最も上がるような利用方法というような、易しく言えばそういう感じです。マーケットの関連性までは前提としていないです。

委員 参考資料の8ページですけれども、鑑定の個別的要素として、土壤汚染の有無、埋蔵文化財、さらには通信基盤の整備状況、それから建物にいけますと、耐震性、維持管理の状態、そのような要素を新たに組み込んでいくと、今日の時代において好ましいといえますか、進歩した面だと思えますから、非常に良いことではないかと思うわけですが、それに関連しまして二、三、伺いたいです。

1点目は土壤汚染の有無です。それぞれの土地について客観的にどれほど把握できる条件が揃っているのだろうかという点です。

2点目は、今述べました色々な要素以外のものとして、例えば交通の便というのは価格に反映させる上で現状としてどの程度反映しているのか。あるいは、これからの方向性として、そうした交通の便がどの程度重要性を持つてくるのか。

3点目は、街の住み易さとか、あるいは最近の言葉で言いますと、アメニティー、あるいは周辺地域との一体性、職と住の接近、商店街がどれほど便利かとか、そういった街の住み易さなどを価格の面に反映させていくことは果たして可能なのかどうか。将来性も含めてお教えいただきたいと思えます。

委員 土壤汚染につきましては東京都も整備を進めていると思えますけれども、現在、既に千葉県などでは土壤汚染についての資料は極めて完璧に揃えられておりまして、とにかく、私共の調査することは実地調査、聴聞、公的資料ということで、実地調査と聴聞と公的資料で十分土壤汚染については調査が出来ると思えます。ただ、私共は別に土壤汚染の専門家ではありませんので、自らの能力を超えるものについては専門家に任せて、そちらの方の調査をお願いするということになっていこうかと思えます。

それから、交通接近条件が価格に反映させられるかどうかということですが、もちろん交通接近条件というのは極めて重要な価格形成要因の一つですので、今でもきちんと価格に反映させております。ただ、それは不動産によって交通接近条件が極めて高いところとか低いところというのは、種類によって違うと思います。商業地区か住宅地区かによっても違います。

最後の住み易さを価格に反映させるかということですが、これは環境条件ということで、いわゆる治安が極めて良い街であるとか、住宅としての環境、建築協定があるとか、そういった環境を保護するような条件が整っているような所は、もちろん価格に反映されて、ほかの地域よりも価格は高いということになるかと思えます。

分科会長 それでは、あと4名の方ですけれども、委員をお願いします。

委員 時代的な背景説明を受けまして、今度の改定というのは極めて時宜を得たものであると、私は思っております。素人なりに考えてみまして、ちょっと心配しておりました、方法を増やすということは、よく言えば弾力性に富んだ、任意性に富んだものになるわけですが、悪くすれば、一番最初に言われておりましたように、恣意的なものに流れはしないかと心配いたしておりましたけれども、論点6のところ、この点をしっかりと取り上げておられるようで、依頼者や一般投資家に対する説明責任ということで論じられておるので、私はその点の心配はないものと今思いました。

これで私自身は、特に今回、意見として申し上げる部分はございませんけれども、ただ、私共の立場から感想だけ一つ申し上げます。この改定案の文言の片言隻句に神経質になるほど農地の価格が上がるような時代が来るのかなと思っております。

委員 大変御苦労様だったと思いますけれども、私は商業という形で仕事をしているので、考え方は入っていると思うのですが、環境という問題をもう少し細かく、例えば公園があるとか、医療だとか、クリニックとか、そういう意味では暮らし易さ、生活のし易さなど。ヨーロッパは割とそれが重視されますよね。ですから、点ではなくて面でいって、ゾーニングもはっきりしていますから、それによって価格が決まる。あるいは商業集積はされているのだけれども、ペンシルビルばかりだと値打ちが上がらないとか、大きくなったものがどんとある。それがまた再開発し易いとか、そういう広い意味の環境みたいなものが多分ここには入っているのだと思います。細かく書いていないだけだと思うのですね。総務省で日本の中で一番暮らしやすい県はどこかを調査しますよね。富山県というのが出ますよ。ゆとり、豊かさ。では何ですかというと、教育、自然に恵まれているとか色々答

えがあります。そういうニーズというのが今の人々にあって、例えば少子高齢社会ですから、高齢者が子供たちと共に暮らせるような街なら、多少高くてもそこに住んでみたい。非常に安いけれども、高齢者に対する介護システムが不備だと、そこには行きたくないとかね。町田などは福祉の街と言われて、他の県から引っ越してくるんですよ。そういう環境の概念をもう少し今後広げておいてもらったらどうか。そういう意味では、街も生き物、土地も生き物ということで、点の発想から街を良くしていく、土地をよく利用して価値を上げていく、線で捉えるといいますか、それと面の発想。ヨーロッパは線で捉えますよね。歴史的なものを、ヘミングウェイがここに住んでいたのだということ、それと似たような芸術家とか、また誰かが行くのですね。そこに住むことを誇りに思っているのです。建物そのものに価値があるかどうかは別なのですけれども、そういうものがあるといいのかな。これ以上土地は、上がったたり下がったりしないで安定させたいですね。上がるのも嫌だし、下がるのも嫌だな。そういう意味で落ち着きのある街にするためには土地が落ち着かないとだめですね。経済も落ち着かなくなります。

感想めいたことを申し上げました。

委員 私も専門家ではないので、土地の価格と言っても、土地の価格というのは土台、自然に存在する土地が何か価格を持っているわけではないので、地べたの上に演じられている人間のドラマが変われば、さまざまな評価が変わってくるわけですから、ここで重要なのは、どういう視点から評価を行えばいいのかということではないかと思います。

先程来、御説明のように、時代の趨勢、流れというものにほぼ対応したような改定が行われているのではないかというふうに考えています。

あと、土地の利用などについて有効利用といっても、例えば空地の方がいいとか、未利用地にしておいた方がいいとかということもあり得るわけですから、それは多分、ここで言っている不動産鑑定を行うという政策課題の趣旨からいってどうかということ処理すればいいのではないかと思いますので、ほぼ妥当な改正ではないかと思います。

それから、やや恣意的に多分残るのは、例えば割引率をどういうふうに設定するかということは残ると思いますけれども、これも政策課題の趣旨を忘れないようにして、そこからの基準で導き出してくるしかないと思います。

委員 私も、基本的な考え方、特に土地建物を一体の複合不動産として捉えて、そこから生み出される収益を重視した鑑定評価というのは、私はある土地評価委員会に関わっておりまして、そこで10年ぐらい前から色々言われたことが具体的に実現して、そのとお

りだと思いますが、ただ、そのことが若干、建築とか建物と関係している部分で気になるのは、物件精査の議論で、物件精査して建物の状況、例えば維持管理の状況その他、細かく精査して、その上で収益還元法を使っていく。収益還元法を使わないと証券化という仕組み、あるいは不動産信託といういうものに乗せられないという、そういう筋道がどうもできているようで、そういうふうにかなり厳密にやっていると、例えば日本の中古建築物はどこまで物件精査に耐えられる、そういう資料を持っているかというのがかなり気になります。そのことが、ある意味で建物の差別化につながる可能性がありはしないかという心配がちょっとあります。そういうものはちゃんとやっていないければ、市場に乗らないのなら致し方ないという判断もあるかもしれませんが、若干その辺は危惧しております。

分科会長 皆さんの御熱心な御意見、ありがとうございました。複数の委員からも御指摘がありましたけれども、鑑定士の技術の向上というのが非常に大きなファクターになるわけで、この点、鑑定士協会と当局とよくお打ち合わせ願って、どのようにしていくのか、その仕掛けをよく御検討いただきたいと思います。

それでは、よろしければ、これをもちまして、不動産鑑定評価基準改定案を提出されたとおりの線で大臣に提出いたしたいと思っておりますけれども、御異議はございませんか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

分科会長 ありがとうございました。これをもちまして、この議事を終了させていただきます。

事務局 分科会長、どうもありがとうございます。また委員の皆様方におかれましても貴重な御意見をいただきまして、また熱心に御議論をいただきまして、まことにありがとうございました。

本日、お手元にお配りしました資料につきましては、後ほど事務局よりお送りいたしますので、そのまま机の上に置いておいていただければと思います。

4. 閉 会

事務局 それでは閉会いたします。

午後3時20分 閉会