

国土審議会 土地政策分科会 不動産鑑定評価部会

第2回不動産鑑定評価制度見直し検討小委員会

平成20年10月31日（金）

【北本地価調査課長】 それでは、ちょっと定刻を過ぎましたので、原田委員がまだのようでございますが、ただいまから第2回不動産鑑定評価制度見直し検討小委員会を始めさせていただきますと思います。

本日は、皆様お忙しい中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。

それでは早速ですけれども、お手元の資料でございますが、確認させていただきたいと思います。1枚目が議事次第、その後、座席表、それから配付資料一覧、その後、資料1、資料2、資料3-1が横長1枚紙、資料3-2、それから資料4が1枚紙、その後、参考資料1、参考資料2ということで配付させていただいております。過不足等ございましたら、後ほどでも結構ですので、事務局のほうに仰せつかればと思います。

それでは、これ以降の議事運営は委員長にお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願い致します。

【熊倉委員長】 では、よろしくお願い申し上げます。議事に入らせていただきたいと思います。

初めに、議事次第に従いまして、議題（1）の不動産鑑定評価制度の見直しを行うべき事項及びその方向性についてということでご議論いただければと存じます。

それでは事務局から、まずご説明の方、お願い申し上げます。

【御手洗企画専門官】 それでは、早速ご説明をさせていただきます。まず、議事の（1）不動産鑑定評価制度の見直しを行うべき事項及びその方向性について①「鑑定評価の質の向上」についてご説明させていただこうと思います。資料1のほうをごらんいただければと思います。

この最初の部分に書いてございますけれども、部会における鑑定評価制度の見直しの検討結果については、この小委員会で報告を受けて、12月ないしは1月に報告書を取りまとめて公表したいと思っております。この資料1は、全体のパーツのうちの一部なのかもしれませんが、そのときの報告書の骨子の骨子のイメージをしてつくったものでございます。その報告書の中では、見直しを行うべき事項ですとか、方向性ということのほ

かに、実現する手段とか、だれがやるのかといったこと、それからその留意点、骨子、場合によっては具体的成果物といったものを盛り込みたいと考えてございます。

骨子ということですので、一通り広く項目を挙げさせていただきましたが、このうち本日も議論いただきたいと思っているのが、この四角で囲まれた部分でございます。全体の構成だけお話しさせていただきますと、Ⅰが検討の背景でございまして、Ⅱが特に本日も議論いただければと思っている不動産の鑑定評価の質の向上の部分、それからめぐっていただきますと、4ページ目のところにⅢ、依頼者・利用者に信頼される不動産の鑑定評価というものがございます、以前、依頼者・利用者等保護というタイトルをつけさせていただきましたが、なかなかそのタイトルですと狭過ぎるというご印象を与えるということもありましたので、少しタイトルを変えさせていただいていますが、その部分。これは次回のこの小委員会でご議論させていただければと思っております。

それからⅣ、不動産鑑定評価基準によらない価格等調査業務の適正な推進、これは報告書の中には当然盛り込んでいく事項だと思いますが、本日は議題の後半のほうでご議論させていただければと思っております。

それから5ページのⅤ、実施方法の検討、これは上のⅡ、Ⅲ、Ⅳの全部にかかわる部分でございますが、Ⅱの部分、質の向上にもかかわってきますので、本日も議論していただければありがたいと思っております。

それでは1ページに戻りまして、中身について説明させていただきたいと思っております。Ⅱの1ポツ、分業・協業の促進とその信頼性・透明性の向上の部分でございます。この部分につきましては、前回、第1回の小委員会のほうでも委員の皆様方から活発なご意見をいただきましたので、1番目に持ってきたものでございます。

いろいろ書いてございますけれども、ごく簡単に申し上げますと、いろいろなさまざまな背景から、不動産の分業・協業、例えばいわゆる再委託ですとか、あるいは共同受注という形の分業・協業というのが、大分不動産鑑定業者の中で行われている事実があるということでございます。

このような行為というのは、依頼者のニーズにこたえるという意味で重要なことかと思っておりますし、例えば都市部の事業者と地域の事業者というのが協同して、連携をして鑑定評価をやっていくという場合には、鑑定業者の専門性を生かして融合するという意味で、促進されるべきものじゃないかと思っております。

一方で、無秩序に分業・協業が行われますと、やはりトラブルの原因になったり、場合

によっては鑑定評価の質ということにも影響が及ぶのではないかと考えてございます。

2ページなんでございますけれども、このようなトラブルを防ぎつつ分業・協業を促進するために、この下の①から⑤にあるようなことを行っていつてはどうかというのが提案でございます。

順にご説明させていただきますと、まず①でございますけれども、まず分業・協業の役割分担上の遵守事項ということで、やはり遵守すべき事項というのを検討して、鑑定業者に周知をしていつてはどうかということがございます。

そして、そういうことをするとした場合の遵守事項として、どのようなことが考えられるのか。例えば依頼者の承諾を得ない場合の一括丸投げの禁止ですとか、分業の場合の元請が、その下請のお仕事を検証するというを義務化することも考えられるんじゃないかということ、あるいは証券化対象不動産の鑑定評価等、第三者に結果が広く公表される場合には、依頼者の承諾を得た場合でも一括丸投げは禁止されるべきなのかどうかということあたりでございます。

それからもう一つ、依頼者への事前説明でございますけれども、鑑定評価の分業・協業を行うことに関する依頼者への事前説明をすべきケースというのがあるかどうか、あるいは説明をする事項、それから時期といったことを検討する、で、鑑定業者に示すといったことなどによって促進をしてはどうかと考えます。

それから③でございますけれども、分業・協業を行う鑑定業者間の書面の取り交わしということでございまして、元請、下請の関係であれば元請、下請間で、例えば下請の契約書をつくるですとか、協業の場合でしたら協定書というか、覚書書といったものになるのかもしれないけれども、そういったものの取り交わしについて検討して業者に示すといったことによって、促進をしたらどうかとご提案させていただいております。また、その場合にはどのような内容が盛り込まれるべきかということについてもご検討いただきたいと思っております。

次に、④、鑑定評価書ないしは鑑定評価報告書への記載でございますけれども、現在、法令により、鑑定評価書には鑑定評価に関与した不動産鑑定士の署名押印が必要ということになってございます。これを前提にすると、署名押印はされるようになっていまして、これにとどまらずに、分業・協業により不動産鑑定に関与した鑑定士の役割分担の内容などについてもあわせて記載させるということが考えられるのかどうか、その場合には、記載上の留意事項としてどのようなことが考えられるのかということをご検討い

ただければと思っております。

それから⑤。①から④までは、どちらかという規定というか、こういうことをすべきではない、すべきだということであるのに対して、⑤につきましてはそうではなくて、モデルを示すということをごさいます、いわば促進策でございます。分業・協業はやっぱりできない場合もあるのではないかとか、やっていいんだろうかという戸惑いもあるようにお聞きしておりますので、例えばこのような例があるということをお示しすることによって、分業や協業というのが結果として促進されるような結果になればということをごさいます、例えば1)にあるような、下請の業者に物件調査ですとか、価格等形成要因調査等鑑定評価の結果の一部の補助業務を再委託する、で、元請鑑定業者に所属する鑑定士がその再委託した鑑定評価のパーツを利用して鑑定評価を行う、「鑑定補助方式」というものもあるでしょうし、あるいはもう一つ、大量一括鑑定評価の場合などに、下請の鑑定業者に不動産のうちの一部の鑑定評価をそもそも再委託して、その鑑定評価の結果を元請業者が受け取って、それを調整したり検証したりすることによって、最終的に依頼者に対する鑑定評価という形にするような方法もあると。例えばこんなようなパターン分け、分担を示してみてもどうかということをごさいます。

それから3ページをおめぐりいただきまして、研修の充実でございます。不動産の鑑定評価を取り巻く環境が近年大きく変化しているということ、あるいは鑑定評価基準もご案内のとおり、ここ数年ずっと改正を繰り返してきているような状況でございます。さらにこの小委員会のほうで議論を踏まえた結果、例えば制度の見直しといったことも当然予想されてくるわけでございます。このようなことから、現在、不動産鑑定協会のほうで研修事業をさまざまやっていたいただいているわけですが、それにつきまして下の点に留意しつつ、さらなる充実というのを要請してはどうかということをごさいます。

これにつきまして、例えば下に4つ書きましたけれども、実務の進展に応じて個別の実務に関する研修のうちの重要なものについて特に取り出して、定期的な実施をすること、あるいは特に重要な研修については研修内容を充実したり、他の研修との差別化をしたり、修了考査を実施するということができるのではないかと、あるいはコンプライアンスに関する研修というのをさらに充実していくべきではないか、特に鑑定士だけではなくて、鑑定士でない鑑定業者の職員といった方も対象にするということが当然考えられるのではないかと、それから、場合によっては研修に有効期間を設定するなど、重要な研修について定期的な受講を促進するシステムといったことも

考えられないかということでございます。

それから3ポツですけれども、他の専門家との連携・協力です。不動産の証券化の進展ですとか、時価評価の進展などに伴って、他の専門家との連携・協力を図る仕組みの構築が必要ではないかということから、鑑定協会が行っている他の専門家との協議会の一層の充実ですとか、あるいは継続的開催といったことを要請してはどうかということが挙がっております。

それから、4のデータベースの構築でございますけれども、この部分につきましては、部会のほうでご紹介させていただいたんですが、別途データベースの構築ワーキング・グループというのをやっております、こちらとの関係の部分もございまして、実は国土交通省のほうでデータベース等の構築を検討しております。

その中で最近、サブプライム問題に端を発した信用収縮などといったようなことから、我が国の不動産の市場が過小評価されているのではないかとということが考えられるわけございまして、4ページですけれども、このためにさまざまな施策を講じる必要があるんですけれども、不動産に関する情報の透明性、信頼性の向上を図るために、不動産投資に関する情報インフラ整備というのを進めることが一つの方策ではないかと考えてございます。このため国土交通省のほうで、不動産の取引価格のデータだけではなく、不動産の管理に係る収益費用に関するデータ情報を収集して、不動産の投資や取引に係る指標を提供するデータベースを構築することが必要ではないかということでございます。

それからあわせて、我が国の不動産に関する情報の透明性や信頼性の向上を図るためには、やはり鑑定評価の信頼性の向上が必要であると考えてございます。このために、まず国が鑑定評価のモニタリングを適切に行うために、不動産の費用収益に関する情報を収集したデータベースの構築というのが必要ではないかということでございます。

またさらに、鑑定評価の質の向上といった観点ですとか、あるいは特に証券化関連の鑑定評価における依頼者と鑑定業者の情報格差の解消のために、守秘義務の遵守を前提に、不動産鑑定士が活用できるデータベースについても構築を検討するということも考えられるのではないかと考えております。

それから、Ⅲでございます。ここは依頼者・利用者に信頼される不動産の鑑定評価ということございまして、内容については、また次回ご検討いただければありがたいと思っておりますが、項目だけざっと流しますと、まず1番、依頼者に信頼される不動産の鑑定評価として、契約書面の取り交わしの促進ですとか、あるいは2番、利用者に信頼される

不動産の鑑定評価として、利害関係者からの受注規制ですとか、ローテーションシステム、あるいは複数不動産鑑定士による関与をする、鑑定評価書の複層的審査をするようなことが考えられるのではないかと考えてございます。この※印は、不動産鑑定評価の全般ではなくて、例えば証券化などのものに限定ないしは重視するということを念頭に置いたものでございます。

それから3ポツですけれども、鑑定業者の内部統制体制の整備の促進ですとか、鑑定評価書の審査体制の充実といったようなこと、それから②不動産鑑定士や業者に関する情報の公開、③で鑑定評価の監督やモニタリングの充実、そして④でルールや基準、実務指針などの機動的な改正と情報公開といったことをご議論いただければと思っております。

それから、IVは後半のほうでご議論をさせていただこうと思っておりますので、ごく簡単にだけご説明させていただきますが、5ページの①で、価格等調査について全般に関する業務の目的や範囲の確定に関するルールを策定してはどうかということと、それから②、個別の価格等調査に関するルールを策定してはどうかということを考えてございます。これは後半のほうでまたご説明をさせていただきたいと思っております。

それから最後にV、5ページの下のほうでございまして、実施方法の検討でございます。上に掲げたIIからIVのそれぞれの事項について、その実施方法を検討して、報告書に実施主体を明らかにする必要があるものと思っております。

その際、業界団体が自主的に行うものですとか、国が規制・実施すべきものなど、官民の役割分担を特に明確にしていく必要があるのではないかと考えてございまして、特に士業の自律性の観点から業界団体が自主的に行うべきものであって、不動産鑑定業者に係るものについては、例えば「不動産鑑定業者ガイドライン」といったものとして集約をする形で、鑑定業者に対して研修を行うなどの形で周知をしていくということが考えられるのではないかと考えております。

それから、この小委員会の上にあります鑑定評価部会のほうで、これらの実施についてフォローアップを適宜やっていくということが考えられるのではないかと考えてございます。こちらにつきましては、一応不動産鑑定協会の名前が出てきてございますけれども、そちらのほうとは正式にはまだお話をしてございませんので、この委員会のお話を踏まえまして、もしそういう方向になるとすれば、事務局のほうで協会とお話をさせていただくということを念頭に置いております。

説明は以上でございまして。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。それでは、ただいまの説明についてご意見等をいただければと思いますが、前半ということで、3時ぐらいをめどに進めたいと思いますが、論点が、分業・協業の促進とその信頼性の向上ということと、研修と、幾つかありますので、最初にまず第1の分業・協業についてご意見をいただくということで、区切っていきたいと思います。

このところはまずその辺で、やったことのある方で、その経験で、どういうところが今現状でということで、奥田さん、やったことはありますか。

【奥田委員】 そうですね、特に常に複数の鑑定士を抱えていらっしゃるほうがいいと思うんですけども、中規模の鑑定事務所で常に相当数の鑑定士を抱えておくことが、なかなか業務運営上難しいと。ただ、突発的に大量評価が来る場合があつて、その場合は日ごろ提携している別の鑑定業者さんに、一部作業をお願いするという事は行っております。

その場合は、依頼者にそういう形をお願いしますということをお話しして、構いませんと。依頼者のほうでもこちらのそういった事情をご理解いただいて、ご承諾はいただくんですけども、ただ、ご依頼者さんの社内で登録をしている事務所は緒方不動産鑑定事務所という名前ですので、緒方不動産鑑定事務所の名前で出してもらわないと困るんですということで、提携先の名前を出されることには否定的なところが多いかと思います。事情をご理解いただくんですけども、あくまでも緒方不動産鑑定事務所の責任と名前のもとで出させていただく分には全く構いませんということなんです。

それで特段支障はないということですので、2ページ目の①のところでも2つ目のポツで、「依頼者の承諾を得た場合でも一括丸投げは禁止されるべきか」というところは、これは禁止する必要性というのがちょっとよくわからないですね。依頼者の承諾があれば、別に投げて。投げてというより、一括丸投げとかいう言い方自体がちょっと抵抗があるんですけども、提携先に評価をしていただいて、受託先の責任と名前で提出をするということで、特段問題はないのかなとは思っています。

あと、すいません、用語の使い方なんですけれども、今のところのように、一括丸投げという用語ですとか、元請、下請ということの使い方によって抵抗がありまして、鑑定業者さんほどこの鑑定業者さんも独立して責任を持って業務をやるということですので、あまり元請、下請というようなパターンにはそぐわないのかなと。例えば受託業者と提携業者とか。下請というと中小企業で、貧しくこつこつと、小さいところでやっているよう

なイメージがあって、ここは用語を少し変えていただけるとありがたいかなと思います。

【熊倉委員長】 あとは、村木さんはやっているんだと思うんですが、ご経験で。

【村木委員】 数多くの鑑定を一時に受けたときには、特に当社OBの事務所がほとんどですが、作業の一部を外注することがあります。ただ奥田先生と同じように、発行する名前は住友信託で出しておりますし、OBの会社の名前は一切出しません。ただ、依頼者の方にはOBの会社を使いますということを、了承を得る場合がほとんどです。

今の議論の中で、責任の分担とか分業・協業のところですが、鑑定評価書に署名・捺印をする鑑定士の責任は重く、責任は鑑定書全部にかかるという理解でやっております。作業を分担をこうしたからといって、判こを押す鑑定士の責任は免れないと思います。署名鑑定士がその責任を負った後の、下請とか受託業者との間の法的責任関係はまた別ですけども、対依頼者に対しては、署名・捺印をした鑑定士の責任はすべてという理解でいます。作業の分け方によって、責任を半分免れることがあるというような誤解のないようにしたほうがよいと思います。

【奥田委員】 あと、当社でやっている形なんですけれども、提携先に評価をお願いする場合には、その提携先から当社あてに署名・捺印したものをいただくんです。成果物として正式に納めていただいて、その提携業者さんにもきちっと責任を当社に対して負っていただく、その上で、当社から依頼者に対しては当社の名前で鑑定評価書を提出するという形をとってはおります。

【村木委員】 それは私どもも同じです。

【熊倉委員長】 研究所は、OBの方との連携みたいなものってないんですか。

【廣田委員】 鑑定評価に関しては、やはり自前でやるのが多分原則だということで、極めて例外的にこういった形をとらざるを得ないということがあるのかもしれませんが、鑑定評価業務に関しては内部でやるというのが多分大原則になっていると思います。

ただ、後の話にも関連してくるんですけど、後の話というか、鑑定評価業務以外の部分を含んで、3ページに他の専門家との連携・協力というところでは、同じような問題があるのかなという気はしますけれども、そちらのほうはちょっと話が飛んじゃうんですけれども、それを不動産研究所の名前で出すということは、その内容を理解し、精査し、責任を持って発行できるということが自前でできないから、他の専門家の方をお願いしているという部分と、少し整理がされていない部分が今あるのかなという気がしてお

ります。

【熊倉委員長】 横田さんは発注する側ですね。こういうことって経験されたことは、そういう立場から。

【横田委員】 我々が直接発注者になることはないんですけども、発注者にいろいろアドバイスする立場からすると、あと、鑑定評価書見て、当社が証券の引受審査等で判断する立場からすると、やっぱり鑑定評価の責任ってだれが最終的に負っているのか、それは形式的なことも必要ですけど、実質的なものというのが明確になっていけば、特に問題ないと考えています。

また、ファイナンスでこの鑑定評価書を使う場合、守秘性というのが重要で、提携した形であっても守秘性を負って、なおかつインサイダーになっているんだと、これはこの後のコンプライアンスとかいう話につながるとは思いますけれども、そういうところの意識をやはり高めていく必要があるのかなと思っています。

あと、分業・協業したときに、責任はだれなのかというところにも関係するんですけども、やはりこの①のところにも、第三者に結果が広く公表される場合、開示上だれの名前が世の中に出るのかというのは、投資家にとってみると非常に知りたい情報なので、もともと受注した人の名前だけでいいのかどうかというのも気になるところです。

これは補足なんですけれども、東京証券取引所のルールで、これはJリートですけども、鑑定評価の発注方針というのを各リートが公表してしまして、中にはこういう鑑定業者しか使いませんということを明記していらっしゃるんですけども、もしその鑑定業者がまず初めに受けて、その先に提携先に発注されたときに、このあたりにこういう開示方針に対してどういう影響を及ぼすのかなというのも、補足的な内容でございますけれどもちょっと気になるところです。

まとめますと、責任の明確化と守秘性とかに何らかの形で関与するということは、インサイダーの世界に入り込むということなので、そういうところを特に注意していただければ、やはり迅速性とかいうものは今求められていると思いますので、こういう大量的に処理する方法というのは賛同できるのではないかと思います。

【熊倉委員長】 私は、ここに今日ちょっといらっしゃらないので、鑑定事業者という立場に一時実際、会社のポジションでそういう関係がありますので、そういう立場からどうかと、皆様のご意見も踏まえながら聞いていたんですけども。鑑定というのは、季節性がある部分をうまくビジネスの中でやっていくことによって全体を底上げするみた

いな部分と、それから前回奥田委員がおっしゃったけれども、地方の方との連携で、いろいろこういうやり方をやってくださいということと、こんなこともやるんですかみたいな、結構そういう鑑定手法に対しての、口幅ったい言い方なんですけれども、レベルを上げるみたいな側面って、結果的に結構あるなというのがあります。そういう場合でも私どもの場合だと、自分でこういうフォーマットでこうやってくださいということで、全部提供して。クライアントさんとの関係でもそうやっていましたので、それで統一を図るみたいな形でやっていました。

一緒にやっていただく方と文書でやってもらうというのも、1件1件のものは発注書などでやっていたんですけれども、基本的な形の契約というのはやっている。ただ金額は取り決めがある、最初にぼんとしちゃうというやり方をとった。おそらく各社大体そんな感じでやっているのかなと思いますけれども、そういう意味では地方の方でも、都市部の鑑定業者といろいろやりたいという希望を持っていらっしゃる方は、結構いらっしゃると思います。

それともう一つあるのは、鑑定協会ではたしかパートナーシップ制度というのをやっていたんですけれども、なかなか現実的にはうまく機能していないということがあって、活用されていないというのが実態だと思いますので、もう一回そういうことも踏まえて、協会もあわせて考えていただくということが必要なのかなと。

特にこれから広い範囲で一括で会計関連だと、私も経験ありますけれども、やっぱり依頼が来ると、そういうことに対応するかというのがあるのかなと。これはどちらかということ、事業者的な立場での私の意見ということでございます。

原田さんはいかがでしょう。

【原田委員】　そうですね、やはり利用者の立場からすると、責任の所在を明確にさせていただくということが一番大切なのかなと思います。そういう意味ではご参考になればと、いつもあれですけど、会計監査の仕組みなんですけれども、やはり私どもも会計監査をやる際に、大企業ですと海外子会社があったりとかいうことがありますので、海外の他の会計事務所に監査を依頼する場合がありますし、その監査結果を利用する場合があります。これは他の監査結果の利用ということで、協会からも実務指針が出ていて、基本的にはたとえそういう形で業務分担があったとしても、責任はすべて担当者の会社の会計士が負うということで、当然監査報告書においても、その他の監査員というのは公表されないということが一つあります。

それからあと、私どもの担当している会社の会計監査を実施する際に、例えばリソースの問題で、OBに手伝ってもらうことがあるんです。ただその場合も、OBが当然会計士の資格、CPA制度とかいうのを充足している確認とか独立性の確認は、当然あるんですけども、それとともに、私どもの監査のやり方というか、メソドロジーがあるんです。それを社内研修で常にやっているわけなんですけれども、それを受けてもらう必要があると。

それも段階があって、フルスコープで受けてもらえれば、場合によってはかなり重要な仕事も任せられるんですけども、それがリミテッドスコープの場合は非常に単純作業しか任せないとか、そういう段階があるんです。最悪の場合は残高確認状の発送とか、極めてクラク的な仕事になる場合もあるということをちょっとご紹介しておきます。

【熊倉委員長】 わかりました。時間もありますので、続いて研修の充実ということで進めていきたいと思うんですけれども、今のよう形で広くもっと底上げを図っていくということと同時に、どうやってそれぞれの鑑定の質を上げていくか、力を蓄えていくかということだと思んですけど、中山さん、アメリカなんかの経験も踏まえながら、研修の充実というのを外から見て、いかがでしょう。

【中山委員】 やはり研修の充実というのは非常に大事なことでありまして、資格を取った後も継続的に研修していくというのが、アメリカとかでは当然のことです。MAIとかの資格を取っても、5年間で100時間というのが義務づけられておりますし、そのうちUSPAPという、基準だとか倫理的なものは必ず取ってくださいということが要求されますし、それができないと資格がなくなってしまうということになっています。だからそういう意味では、常に新しい情報なり、あるいは持っている知識をアップデートするということは要求されているということです。

日本の鑑定士の鑑定協会のほうでも継続研修というのはやられていますし、そのプログラムは、私も一会員で、どういう研修がありますというのはいただいておりますので、そういう意味では大分前から比べると、研修の機会とか、その充実度というのは増えたんじゃないかなと思います。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。木嶋さん、この辺の研修は委員会なんかでいろいろやって、かかわっていらっしゃると思うんですけど、どうでしょう。

【木嶋委員】 例えばER業者との連携の仕方とかいったことで研修を充実させることは、とても大事だと思います。今までなかなか専門家としてやりとりすることがなかった

分野の人たちの新しい情報ですとかいったものを充実させて、周知していくということは、とても大切だと思います。

【熊倉委員長】 村木さんは研修で随分講師をやられています、その辺はどうなんでしょう。

【村木委員】 今、中山さんがおっしゃったように、手前みそになりますが、熊倉委員長以下証券化鑑定評価委員会では、以前に比べて随分内容を充実して研修を実施していると思います。協会ではコンプライアンスの研修や、新たな研修もやっていますが、今のままで行くのか、もっと厳しくやるのであれば、アメリカのように、それを取らなければ資格を剥奪するとか、3年間なり5年間で取っていなければ一たん資格停止みたいな形にするというのも、一つの方法だと思います。

【熊倉委員長】 どうぞ。

【中山委員】 ちょっと追加で。この鑑定士の資格取得後の研修のあり方についても、以前私は委員会とかで関与させていただいて、内容を考えさせていただいたんですけども、やはりその当時も義務化とか、どういう形でこの研修を位置づけるのかという話がありまして、たしかそのときに決まったことは、受けた研修を履歴として公表しましょう、そこでクライアント、お客さんのほうが差別化してくれるでしょうという話になって、そういう仕組みは今も動いているんだとは思っています。

また、さらにほかに幾つか議論がありまして、思い出しますと、やはり東京の人と地方の人で研修を受ける機会が均一ではないと。そういう意味では受講のチャンスを、先ほどの義務化の話になりますけれども、義務化してはもちろんいいんでしょうけれども、こちらがそれだけのものを提供しないと受けられない、そういうクレームは当然来てしまいます。

したがって、教室で受けるという方法だけではなくて、サテライト形式、衛星放送だとか、あるいはビデオ形式だとか、インターネットだとか、そういう形式で将来的にはやる方法もありますねみたいなことは、当時話し合った経緯があります。

【原田委員】 そういう意味では会計士協会も研修制度がいろいろあるんですけど、自己学習、ちょっと忘れちゃったけど、一応年間5単位か10単位は認められているとか、あるいはこういう委員会に参加することも単位になったりとか、あと、法人内研修、各事務所の中での研修も単位が与えられるとか、そういう形で年間の必要単位数を充足しやすいような工夫はされています。

【熊倉委員長】 鑑定協会の場合は、私は研修を例えば委員会で行うような立場にありますので、実態を見てみますと、やっぱり集合研修で、しかも現実的に都心で多い、本会主催で行うのは東京がほとんどというので、地方でも前にもやったことがあるんですが、講師を連れていくのが結構大変というので、地方の方からはほんとうにやってくださいということと言われてはいるんですが、なかなかそれへの対応の能力がないということと、地方は地方でそれぞれ個別にやっているんですけども、やっぱりそんなに大きくできないし、なかなか限界があるなということ。今ほかのいろいろな団体を見ますと、証券協会なんかは随分単位制度で広く、例えば機関紙を読んで、その感想文を書いて単位を出すとか。私はたまたまそういう資格をやっているもので経験があるんですけども。

それから今、会計士さんの制度もおっしゃいましたけど、もう少し気軽に——気軽という言葉にちょっと語弊がありますけれども、頻繁にちょっとした時間を使ってスキル、あるいは情報を入れるみたいなことを、研修としてやってもいいのかなという気はするんです。

それからもう一つ、鑑定協会では奥田さんも確かビデオで撮ってやっているという話ですけども、ちょっとおくらしているんですけども、それをやったりしても、今さらもう時代がどうなのと。やっぱり私はネットだと思うんです。ネットで手軽にできるような仕組みを協会として考えるべきじゃないのかなと。

あともう一つ、受講の範囲で、これはどこの世界もそうなんですけれども、会員さん対象なんです。ところが現実には事務所で働いている方々はもっと広くて、そういう方々へのコンプライアンス意識の醸成だとか、あるいは現実には実務を担っている補助者の方にそういう手法を身につけていただいて一緒にやっていくような、そういう仕掛けというのも必要なんじゃないのかなと、やっているとすけど、なかなかそういう方向に引っ張っていけないんです。廣田さん、研究所の中でもやっていたらと思うので、そういう点で関連してどうでしょうか。

【廣田委員】 内部での研修は随分前からやっています、最初は希望を重視した受講形態だったんですけど、最近、あなたはこのカリキュラムをこなさなさいみたいなところ、ちょっと業務命令的な受講に変わってきているということは事実です。先ほどのお話じゃないですけども、そういうのを認めていただければ、それは助かるかなという気がするのと、多分海外でもやっていると思うんですけど、受講機会を増やすという意味では、鑑定協会だけのものしか認めないというとなかなか厳しい、特に地方の方は厳しいなと思

いますので、例えば宅建とかいう関連の業界さんがやられている研修も、鑑定士の単位として認めるとかというのがあれば、それなりのルールづくりは必要だと思うんですけども、そうすると機会は増えるのかなという気はしています。

【中山委員】 ちなみに先ほどの説明の補足なんですけれども、MAIで100時間、5年間必要だということで、昔は鑑定協会が提供するコースを受けてください、それ以外だめですという話だったみたいなんですけど、それではやはり厳し過ぎるということがあって、今ではテーマが20か30か出ていまして、そういうものに関連したものであれば、他の団体で提供するものに関しても大丈夫ですよ、時間にカウントしてくれますと。あるいは講師としてお話をする、委員会に出る、専門誌に投稿する、こういうのもすべて時間にカウントしてくれて、ホームページにアクセスすれば、自分のあれでログオンすれば、そういう研修の履歴のページがあります、そこに自分で、いつこういうのを受けました、何時間ですと、自己申告制なんです。

それで、鑑定協会のほうが管理をしまして、5年のサイクルの1年ぐらい前になると、あなたは何ポイントですよ、既に満たしていますとか、あなたはまだこれだけ足りませんよという通知が来るんです。そういう仕組みになっています。

【熊倉委員長】 どうぞ。

【奥田委員】 今、中山先生がおっしゃったようなアメリカのやり方ですとか、あとは証券化協会が今マスターでやっているあの仕組みというのは、非常によく検討されていて、運営もよくやっちらっしゃると思うんです。

ところが鑑定協会の研修の今のシステム自体が、かなりそれに比べると劣っているのかなと思ってまして、研修を充実させようという話は、もう何年も前からやはり同じようにあって、結局鑑定協会のほうで、年間の義務単位を何ポイント、何単位とか決めたほうがいいけれども、じゃ、それに見合う研修会を提供していますかというのと、必ずしもそうじゃない部分もあるような気がして、研修会の講師をやっても、お金を払わなきゃ単位をくれないとか、何となくいろんな面で、相当運営上のおくれがあるような気がして。

一番ネックになっているのは、ちょっとこういうのはどうかなと思うんですけど、その部分が実務的な面で。理想論はいろいろあるんです、ARESと同じようにやればいいとかあるんですけども、その実際のところがほんとうに動いていくのかどうなのかというところの担保がないと、これはまた絵にかいたもちになってしまうと思います。だからその実行面でどのようなやり方を。

【熊倉委員長】 今、奥田さんが言ったのは、講師をやってもそのこと自体は別に、研修の単位にも何もならない、いかがかと。おっしゃるとおりかと。

【奥田委員】 最近変わったんでしたっけ。

【熊倉委員長】 いえ、今もそうなんです。ほかの団体では私は承知してはまして、そうなっているのがほとんどです。鑑定協会は講師になってさんざんカリキュラムをつかって、テキストまで作りながら、その研修会を受けないと単位にならないという、何ともチグハグな話になっているんです。というのを何とかしましょうということだと。研修の体制をつくるために多くの人の手をかりなきゃいけないと思うので、そういう人に対して、それはそれで実績として認めてあげるということであれば、そういうのに参加してくれるんじゃないかという部分もあるんだろうなと思うので、そういう意味での制度を建設的につくるための提案ということで受けとめたいと思います。

どうぞ、横田さん。

【横田委員】 2点ばかりあって、今の研修会のやり方で、私も実務はあんまりやっていないんですけども、研修会には出るんです。ただ、あまりにも広い教室に大量人数で、講師からの一方的な説明で、多分ここにいる人たちは全員そのテーマのものを、本来実務でほんとうに必要ながあって出ているのかどうかというのを感じる事があって、例えばもう少し少人数でインタラクティブという話になってくると、ほんとうにやる気があって、自分なりの意見を述べるような人じゃないと参加しなくなると思うんです。

今だと何となく、案内が来るととりあえずみんな申込みをするという感じになっているんですけども、そうすると、あまり実態の伴わない研修になりがちなのかなと思っていて、必ず参加者に参加する意識が相当あって、自分にとって意味のあるものしか参加しないという研修、実質的にはもう少し少人数でやれるような、質問も自由にできて身になるような研修というのを、運営上かなり難しい部分はあるかもしれませんが、やはりやっていただきたいなというのと、あと利用者、鑑定評価書を利用する側の研修というのも、継続的にやっていただきたいなと思います。

利用者が理解のレベルが上がらないと、鑑定士の質もやっぱり最終的には上がってこないと思うので、利用者向けの研修というのも、ぜひご検討いただければなと思っています。

【熊倉委員長】 今のお話というのは、その次のほかの専門家との連携・協力という意味でのあり方の一つにもかかわってくると思うんです。ようやく鑑定協会の研修も最近は、たしかこの間やったやつでは、問題をやるような……。

【奥田委員】 事前に渡して。

【熊倉委員長】 事前に問題を渡して、それをやってきてもらって、その場で解説しながらということとか、後から問題を一応やってもらって、採点をして返すというようなところはようやく着手をしてきたんですけど、今度はその事後処理が大変で、そういう問題もまだまだ解決しなきゃいけない。

それから大人数というのはほんとうに頭が痛いですね。確かに500人というのはどうなのかというのはあるんですが、とって、鑑定士だけではなくて外の方の講師をお願いするとなると、何回もやるというのもやっぱり限界があるという、その辺でやり方なんかも、協会のほうにいろいろご検討いただくところなのかなと思います。

【中山委員】 研修に出にくくさせる幾つかの要因で、やはり人数だとか、場所とか、時間というのはあると思うんですけども、そうすると、先ほども一度ご紹介しましたけれども、例えばインターネットでその内容を配信するというのも、一つ非常に有効な方法だと思うので、これは多分証券化協会もやっていますし、実はきのう私は1日かけて、ビデオ撮りしてきたんです。スタジオに入って、ビデオに向かってずっと講義をしてきたんですけども、それが実際に配信される。パスワードを入れて、自分が好きなときに勉強できるという仕組みになっています。私はビデオに1回だけ話をすればいいので、何回も行く必要もないし、やはりそういうものはどんどん使ったほうがいいんじゃないかと思います。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。あと、ここの中で論点として1つ出ている業者さんの研修。業者さんというのも、資格者の方は重なっているわけですけど、そうじゃない方もいらっしゃるわけですね。そういう方への対応というのはどうなんだろうなという部分と、前回横田委員が、コンプライアンスという概念でもう少し鑑定協会にアプローチすべきじゃないかというご意見だったと思いますけれども、そういう側面からいくと、構成員である鑑定士というだけではなくて、幅広くそこにかかわっている人全員がそういうところというのは共有しないと、効果が上がらないんじゃないかなと思うんです。

そういう取り組みというのは、やっぱり鑑定協会という組織は鑑定士だけしか入れないという組織なので、その辺のところはもっと幅広くあり方を検討すべきじゃないかなと、最近思うようになりまして、横田さんのこの間のコンプライアンスという概念からアプローチするという手法になるのかなと思っています。

おそらく企業にいらっしゃる方は、研究所さんは研究所さんの不動産鑑定士の資格を持

っていらっしやらない方も、多分一緒に研修をやっていらっしやるんだと思うんです。そういうところはそれで対応できるんですけど、そうじゃない、奥田さんがおっしゃった中堅以下の事務所の方というのは、そこまで対応がなかなか行き届かないんだろうなと。

【奥田委員】 前、個人情報のガイドラインを作成したときに研修会をやったんですけども、会員じゃない鑑定士さんにもこれを徹底する必要はあるということで、例えば鑑定協会の会員じゃない人向けにも、そういう情報を提供すべきじゃないかという話を検討したことがあったんです。そのときにやっぱり、会員との差をつけないと不公平感が出てしまうということで、料金を倍にしましょうとか、受講料とか資料代をもらいましょうとか。

【熊倉委員長】 差をつけるのがどうかという。

【奥田委員】 ただ差をつけないと、会員にならなくてもそういう情報が得られてしまうということで、鑑定協会の会員はいなくなってしまうという問題もあって。

【中山委員】 基準の改正のときもそういう話がたしかあったんですね。

【熊倉委員長】 そうですね。

【奥田委員】 やっぱり会員さんとそうじゃない人って、どこかで区別して扱わないといけない部分というのはあるのかなと思います。

【熊倉委員長】 基準のときは、不動産鑑定士の資格者であって鑑定協会に入っていっていらっしやらない方が対象ですね。

【中山委員】 そうですね。

【熊倉委員長】 私が今、コンプライアンスという観点からみると、鑑定事務所で働いていらっしやる方が、守秘義務を果たすという点からすると、後から出てくる、組織態勢のしっかりした形で鑑定機関として信頼を得ようとする、そういう部分も必要なのかなと思うんです。

それでは次に、さっき横田さんがいみじくもおっしゃった部分もあると思うんですけども、ほかの専門家との連携という側面では、木嶋さんもさっきERの作成者の方との連携ということをおっしゃいましたけれども、この辺どうでしょう。

【木嶋委員】 先ほどの研修ということも絡むんですけども、例えばアスベストですと、今まで3種類調べればよかったのが、急に6種類になりましたよね。そういったことを研修で鑑定士さんにも知ってもらわないといけないと思うんですけども、それを例えばどこかの会場に集まって、遠くからも来て、2時間とか3時間とかまとめてやるような

研修で研修する内容ではなくて、先ほどおっしゃったようなネットを使って短時間で知れば、わかれば済むことですので、そういった形で周知するような仕組みがあると、連携ということでもいいなと思います。

【熊倉委員長】 この部分で廣田さん、どうですか。いろいろやっていたらと思うんですけども、ほかの専門家との連携。

【廣田委員】 質の向上というか、教育的な話という観点ですか。

【熊倉委員長】 と、ほかの専門家との連携・協力という部分で。

【廣田委員】 やはり教育の話はちょっとまず置いておいて、仕事をするに当たっての連携ということになると、まさにだれがどこまで責任を持つのかという話が、実はいつ解決するんだらうというところがあって、つい先日も、1年前に村木さんとか木嶋さんがやられた不動産鑑定座談会の第3弾目をまたやったばかりで、1年たってもあまり状況は大きくは変わっていないなというところがあって、1つにはやはり我々はERを受けてやるので、おのずとそういう意識は強いんですけども、ER側といいますか、建築でありますとか環境の側というのは、別に鑑定のことを意識しないでも仕事が完結できるという、繰り返しその話をしているんですけども、そういったところでなかなか鑑定のことを積極的に意識していただくのが難しいというか、それは当たり前のことで、そこまでの日と時間をもらっていないのでという話に戻ってしまうので、その辺のご理解を少しでも粘り強くやっていくということしかなくて、鑑定協会のほうでもERのBELCAさんとかの協同研修会というのは、頻度は、だんだん間隔があきつつありますけれども、粘り強く進めておりますし、BELCAさんのほうも非常にご理解が高まってきたのかなという気はしていますので、大きな状況の変化はないんですけど、そういう意識を持たれている他の専門家関係者の方というのは、確実に広がっているのかなという気はいたします。

あとは、そういう建築とか環境以外の、ここにありますような会計の分野の方とか弁護士さんという話も、ずっと同じようなところがありますので、どうもやっぱり鑑定士はその辺の意識が性善説的に、責任問題を安易に考えるところがあって、知らず知らずのうちに、何かあったときは非常に鑑定士のほうに重い責任がかかるような仕組みになってしまっているのかなというところがありますので、教育という意味ではその辺の、何かあった場合に鑑定士を守るという意識の教育みたいなところをする必要がある段階に来ているのかなという気は、強くいたします。以上です。

【熊倉委員長】 原田さん、会計士協会さんの意向もあって、一応個人の立場という了

解を置いていただいています、たしか鑑定協会の共同研究会のほうに出ています。今後の取り組みも含めてどんなご意見でしょう。そういう部分も含めて、ご経験から踏まえながら。

【原田委員】　そうですね、会計士なので会計士の立場からいくと、今会計基準が変わってきておまして、いろんな専門家の方とご一緒することが多いんです。例えば不動産の時価評価ということでは当然、鑑定士の方たちとおつき合いますし、あるいは金融商品の時価評価ということであれば、そういう専門家の方たちともおつき合いますし、あるいは排出権取引とか、資産除去債務とか、やっぱりそれぞれに専門の方たちがいると。

そういう方たちのおつくりになられた報告書とかご意見をいただきながら、それを会計監査に生かしていくということで、監査上は専門家の利用という監査実務シーンがありまして、それに従ってやるということなんですけど、正直言って、非常にその実務シーンに従えば、間違いなくきちんと監査リスクをマネージできるかというのはちょっとわからないんですけれども、やっぱり業界でレピュテーションのある方たちとおつき合いますように、あるいは独立性のチェックをさせていただくとか、そんな形でやらせていただいているんです。

【熊倉委員長】　今回、コンプライアンスの研修ということで、公認会計士の方にも来ていただいたりしたことをやってみたんですが、いろいろやっぱりもっと広く胸襟を開いて公表したほうがいいのかなどは感じています。

それでは最後に、データベースの話に移りたいと思うんですけれども、先ほど企画官のほうから、データベースについて今着手しているというお話をいただきましたが、この辺のところでは若干お時間をいただきますので、ご提案なりご意見をいただければと思うんですが。

私はここで1つ考えなきゃいけないかなと思っているのは、データベースをつくと同時に、共同研究会でもいろいろ提案しているんですけれども、やっぱり共通の概念を統一、それぞれの業界用語というか、言葉はあるんですけれども、同じ表現なんですけど中身が違うところというのを、お互いの定義をしっかりと共通にしていこうということが。例えば証券化の分野で言えば、最後は投資家さんがいろいろ違う方から同じ言葉でもらっても、中身が違うということだと、全然その比較性ができないということがありますので、そういうことは、あわせてデータベースの構築とともにやっていかなきゃいけないんだろうと思うんです。それぞれの専門用語というのもしっかりかみ砕いて共通化する。

多分今廣田さんなんかは苦勞されているのは、ERの方との定義の違いでのあつれきが多しあるように聞いていますけれども、そういうところを何とか前へ進めるという部分がこういうところでは、あわせて必要なだろうなと思うんです。もし、どうぞこの辺であれば。どうぞ。

【奥田委員】 4ページの3つ目のポツで、この後ろのⅢにも出てくるんですけども、信頼性の向上というのがあって、鑑定評価の信頼性の向上を図ることが書かれているんですけども、これは、現状鑑定評価は信頼性が劣るということが前提になっているんですかね。現状も、個人的には鑑定評価は信頼されて使われているものだと認識していますので、信頼性の向上というと、今まで信頼性は十分じゃなかったのかという印象を受けるんですけども、どうでしょうか。

【北本地価調査課長】 信頼性のさらなる向上と。

【奥田委員】 なるほど。例えば、「我が国の不動産に関する情報の透明性や信頼性の向上のためには、鑑定評価へのデータベースの活用を推進すべき」とか、そういうふうに言いかえることのほうがいいんじゃないのかなという気がして。

下のⅢのところも、これは依頼者に信頼される不動産の鑑定評価と、今まで信頼されていなかったのかなと、読む人は読んでしまうのではないかなというのがあって、例えばこういうところもより具体的に、「不動産の鑑定評価を行うに当たって、書類の整備を推進する」とか、「受注体制の整備を充実させる」とか、そういう具体的な言い方のほうが、個人的には望ましいかなとは思いますが、どうでしょうか。

【熊倉委員長】 今のご意見に何かありますか。

【原田委員】 ちょっとお耳ざわりな言い方になるかもしれないですけども、当然私どもは鑑定評価書を信頼して使わせていただいているんですけども、場合によって評価額の遅行性というか、評価のもとになっているデータが、例えば3カ月前、半年前のデータを使って作成されるということは多分あると思うんです。そういうこともあって、評価額の遅行性みたいなものがあるのかなと。

例えば私どもは、3月決算で監査で鑑定評価を使って低価法の評価損を計上したりということがあるわけですけど、それが二、三カ月ぶりの売買において、さらに二、三割下がっていると。今みたいに流動性がすごく悪化している中で、その流動性のプレミアムを評価するのが難しいというのはわかるんですけども、それが必ずしもそういうことではなくて、データが若干古いことによってそういうことになっているケースが、これは下がっ

ているときじゃなくて、上昇局面のそういうことってあると思うんです。それをもう少し、まさにさらなる信頼性の向上ということでご検討いただけたらなと思うんです。

【奥田委員】 今のご指摘はごもっともなところで、実際鑑定評価書を書いていくに当たっては、各論第3章で、根拠を明確に書かなければいけないということが要請されている部分もあって、数値的な根拠を記載するということが非常に求められているんですけども、その数値的な根拠はどうしてもおくらせてしまうんです。集計をしなければいけないというところがどうしても間に入ってしまうので。

そこの関係で、その数値的な根拠を載せた上で、さらに鑑定士が昨今の不動産の市場環境をかんがみて、こう判断したというふうに持っていくこともできるんですけども、そうすると、そこに至る判断の過程を、また何を根拠に書いたのかというのを説明しなければいけないんじゃないかと思ったりして、おっしゃるとおりなんですけれども、なかなか実務的に苦労しているところはあります。

【原田委員】 そういう意味で、データベースがよりリアルタイムなものになっていけばいいのかなと思います。

【奥田委員】 そうですね。

【熊倉委員長】 データベースは活用する立場と、もう一つ、一方鑑定士はおそらくデータをまた出す立場で、利用する立場と両方あるんだと思うんです。そういう意味で、データベースの重要性、信頼度を高めるために必要なんだという共有の理解を深めないと、やっぱりデータを出すときの立場での協力というのがなかなか腰が重くなってしまう。このようなところも解決を業界の中でやっていかなきゃいけないんだろうなと。

あと、出す上での仕組みのところも多分考えなきゃいけないだろうと。守秘義務との関連をどうやって調整をとっていくかというところの仕組みを考えていかなきゃいけないんだろうなという部分ですね。

それでは、ここまでで前半を一区切りつけさせていただきます、では後半のほうへ。

【御手洗企画専門官】 5ページのVのところを、議論がもし可能であればいただけるとありがたいかなと思っている部分があるんでございますけれども。

【熊倉委員長】 この資料の説明はいいですか。

【御手洗企画専門官】 同じ今の資料1の、IVのほうは後半でやらせていただこうと思っているんですけども、5ページのVのほうです。実施方法の検討の部分、もしお時間が可能でしたら少しご議論いただきたいと思います。

【熊倉委員長】 わかりました。それは今のⅡのところについて、具体的にどこがやったらいいか、ここで自分たちでどんな協力ができるかという話ですね。

【御手洗企画専門官】 おっしゃるとおりです。

【北本地価調査課長】 個別にということはまだあれなんですけれども、ここに書いてあることについての、これは方向性しか書いていないんですけれども、何かコメントがもしございましたらということなんですけれども。

【熊倉委員長】 今まで議論した中身についてこれから取り組むとして、どこが主体、どこかといってもはっきり言えば2つしかないと思うんです。要するに業界団体でやるか、国のほうで仕組みなりなんなりやるかという話。データベースはたまたま今、国で始めていますよという話がありましたけれども、そのところについて、どんな対応のほうがり望ましいのか、逆に自分たちが渦中にある中で、自分たちでやったほうがいいよと思えば、ここは手を挙げておいたほうがいいでしょうしというところもあると思うので、率直なところはどうでしょうか。奥田さん、その点どうですか、最初のところから。

【奥田委員】 そうですね、研修というようなものは、やはり実務に直結している部分が非常に大きいかと思しますので、その実務をやっている鑑定業界が主体となって、必要なニーズを吸い上げてやっていくのが一番いいとは思っています。

あと、基準なんですけれども、基準とかガイドラインについては、その面でも、その実務に直結した鑑定業界が主体となってやっていくのが一番いいと思うんですけれども、効力の面で、やはり国交省さんに関与していただくほうが効力があるのかなとは思っています。

【熊倉委員長】 はい。

【原田委員】 どちらかというのはなかなかポリティカルな面もあるので、私は差し控えますけど、ちょっと私の理解が間違っているかもしれませんが、鑑定士の方々は、鑑定士協会に加入することは特に業務づけられていないように伺っていたんですが。

【熊倉委員長】 はい。

【原田委員】 もしそうであれば、協会のほうでこういったことをやっていこうといっても、場合によって強制力がないということになりますよね。そこは工夫が必要かなと思います。

【熊倉委員長】 それは村木さん、どうですか。主体と、この辺は取り組むべきか。ⅡのところでもⅠのところからでも結構なんですけれども。

【村木委員】 投資不動産鑑定評価基準等検討小委員会でもARE Sの巻島委員がおっしゃったことなんですけれども、データベースのことなんです。これは国が全部やるということがよいのかどうか。民間のそういう調査会社みたいなものを、もっと育てたほうがいいのではないかという趣旨のご意見を出されていました。

何を集めるかということについては、一つの事実としての管理費用などのデータを集めるのはいいと思うのですが、ほかの鑑定業者が幾らで評価したかとかいう鑑定評価のデータは、集めなくてもよいのではないかなと思います。

ですから、生のデータを集めていただいて、それを民間の人が自由に加工して使うような環境をつくっていただければ、それでいいのかなと思います。

【熊倉委員長】 データベースというのはずっと言われてきているわけですね、なかなかできないという意味で。

【村木委員】 管理費のデータなどは、おそらくだれかが強力な力で集めない限りは、なかなか集まらないと思います。データの数が集まれば、対象が統計の中心値からそう離れていないのでおかしくないということがわかりますし、それからずいぶん外れていれば、なぜ外れているのかということを検証することによって、その投資なり管理の改善にも役立つと思います。そのことは、不動産業界にとって非常に重要だと思いますので、ぜひ推進していただきたいと思いますが、あまり国がやり過ぎると、民間の人の事業意欲をそぐという面もあるということを指摘されていますので、注意が必要かなと思います。

【熊倉委員長】 多分民間にあるデータは同じことを競ったってしようがないと思うので、ないところをどうやって埋めるかというアプローチでいくんだと思うんです。あとそれから次のステップで、多分一たん構成をつくったら、またそれをいかに引き継ぐとか、あるいは協会団体なりがそれを引き取ってやっていくとかという形も考えたほうがいいかなと。

鑑定協会で2年来、データベースができないかというのを大騒ぎしてやったんですけど、しょせん金がありませんといって、最後はパンクしちゃったという経緯もありますので、やっぱりある程度の仕組みができると、それを引き取って運営するという事も考えられるのかなとは思っています。どうぞ。

【中山委員】 アメリカの例でご紹介しますと、基本的には日本と違って、そういうデータというのはあるというか、落ちている。要はデータベース会社という民間の会社があって、コスターとかいうところが有名なんですけれども、それを人海戦術で集めてきて、

まとめてお客さんにサービスで有料で提供するというのが、1つ代表的なやり方としてあります。

もう一つは鑑定協会です。鑑定協会の会員が利用できるデータベースがやっぱりありまして、それは会員が提供したり、協会が買ってきたりしているのかもしれませんが、そういうデータベースがあります。

ただやはりデータそのものが、今言ったようにアメリカでは落ちている。日本では落ちていなくて、頼んで出してもらわないといけないという問題だとか、あるいは情報そのものに対する考え方だとかが違いますので、やはりある程度出していただけるような環境づくり、それは多分国がやられるのが一番いいとは思うんですけれども、そういう仕組みをつくられた後に、ただメンテナンスはすごくそういう意味では、国自身がやられるのがいいのかどうかは別として、別の受け皿に移して運用していくというほうが個人的にはいいんじゃないかなと思います。

【北本地価調査課長】 データベースに関してなんですけれども、つい一昨日、データベースの第1回ワーキングを開きまして、そのあたりの議論もちょっと出ましたので、ご紹介したいと思いますけれども、まさに今中山委員がおっしゃいましたように、転がっていない以上、集めるというところの作業がどうしても。基本的には民間のほうでデータベースをつくられるということでもいいと思うんですけれども、集めるという作業については、少なくとも当面は国のほうでやっていく必要があるのかなと。

ただそれにしても、国のほうで基本的なアウトプットは出すにしても、さらに高度な加工といったところは国がやるよりは、おそらく民間の情報産業、情報事業者さんなりが行われたほうが、よりの確なものが出るかもしれないし、あと、それがうまく流れるようになっていけば、集めるところから、ある民間機関が行うということもあり得るのかなと思っています。

ただ、この中でちょっといろいろなことを書いているんですけれども、例えば私どものほうでモニタリングとかでも使うということになりますと、これは当然当方で集めないといけないと思いますし、また扱うデータも違ってくると考えていますので、その辺は物によっていろいろかなと思います。

【熊倉委員長】 一たんその素データを集めて、ある程度加工できるような仕組みというのをもうつくっていかないと、その次への発展がなかなかどうしても難しいのかなというのが。今まで各取り組みがあったのを、ここにいらっしゃる皆さんは大体経験してい

っしゃって、なかなかその次へ突き進んでいけないと。今回はそのところを、ある意味では下ごしらえをされるという形で取り組んでいこうということなんだろうなと思いますので、ぜひそういう方向で。今、中山委員がおっしゃったように、やっぱり私もそんなふうには思っております。

業者の分業・協業だとか役割分担、あるいは依頼者との対応だとか、この辺の部分というところでいけば、さっき奥田さんがおっしゃったように、やはりまず自分でちゃんと襟をしっかりとるように、自分たちでやったらどうですかというところですか。

【奥田委員】 分業については民間のほうで主体的にやるということですね。

【熊倉委員長】 民間のほうで主体的にやったらどうかと。

【奥田委員】 そうですね。鑑定業者間の分業については鑑定業界の中で、民間のほうでできると思うんですけれども、先ほど廣田さんがおっしゃった責任のあり方の部分、他の専門家との責任の分担ということになると、なかなか鑑定業界の力だけではできない部分というのがあるのかなとは思っています。

【熊倉委員長】 他の分担ってどういうことですか。

【奥田委員】 例えばエンジニアリング・レポートにしても、開発を想定した建築図面にしても、他の専門家に依頼をするんですけれども、そこで出てきた結果について現状の鑑定評価基準では、不動産鑑定士が妥当と判断をして、それを鑑定評価に使った、で、出てきた鑑定評価額が不動産鑑定士の責任だという解釈がなされているのかなと思うんです。

もしそこでいった、他の専門家のやった結果について間違いが見つかった場合、だれが責任をとるんですかということ、その部分については、依頼者に対しては一義的には鑑定士が責任をとって、中ですとかいう形になるんじゃないかという話は伺ったことはあるんですけれども、そこは例えばそういう形で今後も見えていくのか、あるいは鑑定評価書の中で、この部分については他の専門家の責任ですよということを明確に書くのであれば、そういう鑑定評価基準の中で位置づけをしなければいけないでしょうし、他の業界団体の考え方というのもまた入ってくるのかなとは思っています。

【熊倉委員長】 たしか鑑定協会でも、ほかの専門家の資料なりを使った場合の責任の考え方というのは規定でありますよね。それから会計士さんでもたしか、他の専門家のものであったときの責任のあり方というのは。

【原田委員】 そうですね。基本的には一義的には会計士が負うと。自己責任で使わせ

ていただくということなんです。

【奥田委員】 鑑定協会でも同じ形でやっているのかなとは思いますが、それでよろしいのかということをお先ほど廣田さんが疑問を呈されたのかなと思うんです。

【熊倉委員長】 廣田さん、それは。

【廣田委員】 基本的には今おっしゃったとおりだと思うんですけど、実務に落としていくと非常に難しいのかなということをお申し上げたかったんです。

【熊倉委員長】 それは特に土壌汚染とかその辺。

【廣田委員】 土壌汚染もそうですし、建築一般の話もそうだと思います。

【村木委員】 R I C S とかの英国の鑑定評価基準を見ましたら、その辺は結構割り切っていて、鑑定士はそういうことはわからないのだから、調査をした専門家に直接説明をさせなさいという意味のことが書いてあったように思います。そのあたりが日本の今の基準における鑑定士の責任に関する基本姿勢と全然違う点だと思います。

【中山委員】 この間、私はアメリカの上司に、日本の基準が去年こう変わりましたと説明したらびっくりされて。我々は建築の専門家じゃないのに何でそんなことをしないといけないんだと。そういうことがまず来まして、そういう意味では、やはり鑑定士の側と依頼者の側というのは立場が違う。依頼者側に立ってみると、まずすべて鑑定業者さんに責任を持ってやってもらおうと非常にありがたいんですけども、やはり鑑定士のほうとしてみれば、いや、自分たちはここまでの責任ですよ、これは違う専門家ですよと言いたいし、そうしたほうが良いという、そこがあるんでしょうけど、日本の今のあれでは、少し多く鑑定士のほうが責任をとっている形になっているのかもしれない。

【原田委員】 そこは確かにそういうことはありますので、報告書の書き方が変わってくるということだと思うんです。ディスクレーマーを入れたりとか、アシュアランスの程度を下げたりとか、そういう対応をしていると思います。

【熊倉委員長】 その辺はそうすると、ほかの専門家の活用の仕方というのは、いろいろデータを出し合ったりどうのこうのという、連携をとったりというのは鑑定協会が取り組むにしても、そこでの鑑定評価基準との活用のあり方みたいなところは、もう一回国といろいろ議論をする必要があるのかなという提案なんじゃないかな。

【奥田委員】 そうですね、ちょっと確認をする必要があると思います。

【熊倉委員長】 わかりました。それでは大体今のところで、次のところへまた引き継いでいきたいと思います。

では次に入って。

【御手洗企画専門官】 それではご説明させていただきます。まず資料2でございます。資料2が、委員の皆様方にご協力いただきましたアンケートの結果でございます。お時間もありますので、ざっと説明させていただきます。6ページ以下に表がつけてございますが、表を1ページから5ページまでにまとめさせていただきました。

まず一番最初、現行の不動産鑑定評価基準によらない価格等調査の目的、それから目的別の基準策定の必要性について調査させていただきました。その辺から、1番の(1)のほうで、複数の方からご回答があった目的を並べさせていただいております。まずやはり一番大きかったのは、ちょっと名前がつけられなかったんですけども、むしろご意見の中身でまとめましたが、価格等調査全般についてのご意見です。

内容が千差万別であって、何らかのガイドライン策定をすることが望ましいというご意見ですとか、そのときに、価格等調査の内容自体は自由なんだけれども鑑定評価書ではないこととか、どこが異なるかを依頼者によく説明し、報告書に明示することが必要ですとか、あるいは最低限必要な内容というのがあるんじゃないかということ、あるいは遵守すべき独立性とか、最低限適用すべき事項とか、あとは鑑定評価基準に基づくものになかった理由といったものを報告書に記載すべきだというご意見等が見られました。

これらは非常に多数のご意見だったということもありまして、四角の中が検討の方向性ですけれども、鑑定評価基準に基づくものも含めて、価格等の調査、「等」というのは賃料ですけれども、全般に広くスコープオブワークという考え方を取り入れて、鑑定士の業務の目的と範囲などに関するガイドライン、それから成果報告書への記載のガイドラインというのを作成に向けて検討を進めていくべきじゃないかということ、まず一つ掲げさせていただきます。

それから2つ目、会計上の要請でございます。これにつきましてもさまざまというか、基本的には幾つかいろんなものがあるというご意見がございました。検討の方向性として2番目でございますけれども、これにつきましては、多分会計上の要請といってもかなりいろいろなものがあるかと思いますが、いずれにしても、まず賃貸等不動産については、今会計基準の案が作成されておりますけれども、これの動きも見つつ、基準ないしはガイドラインの策定の要否、あるいはその内容について検討を進めていくということ、方向性として書かせていただきました。

また、減損の兆候査定ですとか、あるいは棚卸資産の低価法の適用ですとかいったもの

については、既に実施されているということでございますので、一定の蓄積も鑑定業界の中にあるのではないかと考えられます。これまでの調査内容を把握しながら、基準ないしはガイドラインの策定の要否について検討を進めていきたいと考えております。

それから次、未竣工建築物ですとか開発中物件を含む不動産の評価でございます。こちらでも幾つかご意見がございまして、これもやはり基本的には証券化のための評価だと思いますので、利用者の利害に大きく影響する可能性があるということ、それから実例が多いだろうということから、これまでの調査内容を把握しながら、基準又はガイドライン策定の要否やその内容について検討を進めていきたいなと思っております。

それから次に、担保不動産の評価でございます。こちらでも幾つかご意見があったんでございますけれども、ちょっとご意見を集約してみると、結局最終的に判断するのは金融機関であるということの影響がいろんな広い範囲の方に及ぶというわけではないということ、そして実際に求められている精度が金融機関の目的によってかなり差が大きいということ、それから実際に行われている内容も千差万別であるということから、これを1つの目的でくくってこの手法が最低限ですということは、なかなか難しいんじゃないかなろうかと思ひまして、これは目的1に掲げました、全般のスコープオブワークの考え方のガイドラインの中で対応することで考えられないかと思ひております。

それから次に3ページをめくりまして、目的5、これが証券化対象不動産の保有時の資産評価でございます。こちらにつきましては、投資法人、投資信託につきましては投信協会の基準があるわけでございますけれども、私募については評価手法が定められていないという部分もございますし、定められていたとしても、やはりこれも投資家などの利用者に広く大きく影響があるということ、それから依頼者のほうで合理的な評価を求めるニーズがあるということを見ると、蓄積もかなりあろうかと思ひますので、その蓄積などを踏まえながら、基準またはガイドラインの策定が必要なかどうか。あと、ある意味事実上ある程度基準が確立されているとすれば、もしかしたらほかのものの優先度が高いという部分もあると思ひますので、優先度の判断なんかもしつつ検討を進めていくということを考えております。

それからあと(2)は、その他です。1名の方からの回答があったものといたしましては、鑑定のレビュー、あるいは社会福祉協議会の資産価格の確認のためのマンションの比準価格の調査、あるいは目的3は、目的とはちょっとずれるのかもしれませんが、価格を範囲で提示する価格調査といったものもご意見がございました。

それから次、4ページ、現行の不動産鑑定評価基準による鑑定評価が行われていた調査の目的ですけれども、これについては(1)にあるように、ここに掲げているようなものについては、アンケート票で例示したもの以外でも、現在多くの場合に不動産鑑定評価基準に基づく鑑定評価が行われていますということ、それからあと、(2)のほうで、アンケート票に掲げさせていただいたものの中でも、現行の鑑定評価基準によるべきだと必ずしもしなくてもいいんじゃないかというものを、幾つかご意見をいただきましたので、それは出し入れをさせていただいて、後ほどの資料3-2のほうに取り入れさせていただいております。

それからあと、現行の不動産鑑定評価基準に基づく鑑定評価、いわゆるフルスペックのものによるべき調査目的と、それからもう少し簡易な価格等調査でもいいというもののメルクマール、判断基準というのとは何かございますかということについてご意見をお聞きしたところ、やはり一番大きかったのは、調査結果の用途、つまり内部用なのか、第三者へ提示されるか、あるいはその第三者の範囲が広いかどうかといったところです。ここを一つのメルクマールにすべきだというご意見が非常に多数ございました。

それから5ページに入りまして、もう一つはやはり、第三者の判断に与える影響の大きさということも考慮すべきだと。価格の部分ですとかいったところが典型的だと思いますけれども、その部分もございました。あとはそれから、時点修正などの継続であるかどうかということについても一つのメルクマールになり得るのではなかろうかというご意見がありました。こういったものがご意見でございました。

6ページ以下は、これを色づけをしたりして、少し見やすくしてございますが、ご参考にさせていただければと思います。

これを踏まえまして、私どものほうでどういうことを考えたかと申しますと、資料3-1のポンチ絵、それからもう一つ、先ほどご説明を省略いたしました資料1の4ページのIV、不動産鑑定評価基準によらない価格等調査業務の適正な推進のところをごらんいただきたいと思います。先ほどちょっとだけお話ししましたが、資料1のほうの4ページからはニーズでございますけれども、この間実態調査の結果をお示しいたしましたように、価格等調査というのが、実は鑑定業者の間でかなり広く行われているという現状があります。

さらに2番目のポツにありますように、今後不動産鑑定評価基準によらない価格等調査のニーズの増大というのもさらに想定されるということでございます。

このような中で、依頼者のニーズに応じてこのような価格等調査というのは、千差万別

であってもしかるべきと申しますか、そういうものなんだろうと思うんですけれども、一方で、不動産鑑定士がせつかく知識や専門性を持っているということでもありますから、そういう知識や専門性を生かして価格等調査を依頼者が安心して信頼して依頼したり、あるいは依頼者以外の方々が利用したりできるという環境は必要なんじゃないかということから、大きく以下の2つのようなルールをつくってはどうかと考えております。

まず1番目が、価格等調査全般に係る業務の目的や範囲の確定等に関するルール化。先ほどスコープオブワークの考え方を取り入れてと申し上げましたが、それでございます。価格等調査全般について、これは鑑定評価も含めてですけれども、不動産鑑定士が業務の目的、それから利用者の範囲、調査の手順などについて、業務の開始前に依頼者に確認の上確定するということが必要ではないかということでございます。

それが、この資料3-1のポンチ絵のほうで言うところの真ん中やや下目の赤い四角のところございまして、法律に基づく「鑑定評価」と「隣接・周辺業務」と並んでおりますけれども、この価格等調査というのは、いわゆる法律に基づく鑑定評価に限らず、例えばDCFだけでやるというような、隣接周辺業務に入ってくるものまでであると思うんですけれども、そういうものも含めて広い範囲で業務の目的と範囲、それから成果報告書の記載事項に関するガイドラインというのをつくってはどうかと。

これはある意味、鑑定評価手法ではなくて、鑑定評価の業務のほうのやり方、依頼者と事前に報告書の目的とか利用範囲について確定をしておくですとか、調査はどのような方法をする、やらないですとか、やらなかった場合にはやらなかったものを報告書にしっかり書くですとか、そういったことを考えてございます。

それからもう一つ、資料1のほうの②、個別の価格等調査に関するルール化、これは現行の不動産鑑定評価基準によらない価格等調査のうちでも、不当な調査の結果が社会に大きな影響を与えるものですとか、迅速な鑑定評価が社会的に求められるものなど、社会的要請が特に高いものについては、目的別に最低限の手順などを定めた価格等調査のための基準の作成が必要なのではないかというものです。最低限の手順というのが典型的なものかと思っておりますけれども、やっぱり目的別、先ほどアンケート結果で申し上げた、財務諸表の策定のためですとか、開発型の証券化などの未竣工建築物の評価のためですとか、そういったものの最低限の手順等を定めたガイドラインというものがつくれるかどうか、つくれるとすれば、つくっていくということが考えられるのではないかと。

これが3-1のポンチ絵で言う「目的別の基準？」と上に書いてあるようなところでご

ざいます。これはもしかしたら鑑定評価基準の中に取り込んでしまって、各論第4章というようなものになるものもあるかもしれませんし、あるいは鑑定評価基準とは外側にあるようなものも当然あるだろうと。証券化不動産の期中の評価をDCFだけでやるというような場合は多分外側だと思いますので、鑑定評価基準の外側、あるいは財務諸表対応の場合ですと、多分物によってフルスペックでやるものとそうじゃないものというのが出るかもしれませんので、そういうのは仕分けをするとすれば、鑑定基準の中にあるものと外にあるものにまたがるものが出てくるかもしれません。そういったイメージでここに、どこにつくかよくわからないという意味で、いろんな場所に目的別の基準というのをつけましたが、こんなことを考えてございます。

それから、資料3-2のほうは、このうちの横長の価格等調査全般に広く土台に来る基準、スコープオブワークの考え方を取り入れた基準のたたき台をつくらせていただきましたので、これをご説明させていただければと思います。

まず、このたたき台のガイドラインの目的というか、名前ですけれども、不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲を確定するというもの、それからもう一つ、成果報告書への記載事項の基準という、この大きく2つのものについて基準をつけてございます。それがIと3ページからのIIでございしますが、この2つのパートに分かれている部分でございします。

まず、本指針の位置づけですけれども、不動産鑑定士が鑑定評価等業務のうち、不動産に関する価格及び賃料の調査を行う場合に、その業務の目的と範囲に関して依頼者との間で確定すべき事項、それから成果報告書への記載事項について定めるということ。本ガイドラインは、これを逸脱することによって不当な不動産の鑑定評価、あるいはその他鑑定評価等業務に関する不正または著しく不当な行為が行われた場合には、法律に基づく指導監督を行うこともあり得るという意味で、これを逸脱すると、その結果として不当鑑定などになる場合には、処分の可能性もあり得るというものになろうかと思います。

まず1番、業務の目的と範囲等の確定でございしますけれども、まず担当の不動産鑑定士が、業者と依頼者が価格等調査の契約を締結するとき、またはその後、業務を開始前までに、(1)から下の(5)までに掲げる事項を依頼者に確認した上で確定するということ、それから業者がその内容を明らかにした文書、または電磁的記録を、業務開始前までに依頼者に交付するということが掲げております。また、業務開始後に変更された場合にも同様に変更をして、文書を依頼者に交付するというところでございます。

それから当然ですけれども、鑑定した文書に記載された内容に従って価格等調査を行うということ。

それからもう一つ、不動産鑑定基準にのっとりた鑑定評価を行う場合には、このガイドラインも適用されるんですけれども、当然不動産鑑定評価基準のほうも適用されますので、両方を見て業務を行っていただきたいということでございます。

まず、依頼者、それから成果報告書の提出先というのを確定しましょうということ、それから（２）調査結果の利用の目的、それから利用・公表する者の範囲というものを明らかにしましょうということです。目的と結果を依頼者のみが利用するのか、それとも第三者に公表したり、第三者が利用したりするのかということ、あるいは第三者が公表・利用する場合の方法ですとかその範囲といったものを明らかにしていくということ、それから、価格等の大きさから第三者の判断に大きな影響を与えるかどうかということをあわせて明確にしていくということ。

それから、次に２ページで（３）利害関係ですけれども、依頼者及び対象不動産と、不動産鑑定業者及び不動産鑑定士とのそれぞれの利害関係を明らかにするという、それから証券化に係る調査にあわせて、依頼者以外の証券化関係者と鑑定業者の人は鑑定士との関係も明らかにするということでございます。

（４）調査の基本的事項といたしまして、これは鑑定評価基準の基本的事項の部分を参考にしているわけでございますけれども、まず対象不動産と権利の種類を明らかにしましょうということ、②、価格等の時点を明らかにしましょうということ、それから③、価格等の種類、当然鑑定評価基準にのつれば、正常価格とか特定価格という部分もあるでしょうし、どれにも該当しないという場合もあるのかもしれませんが、その場合にはどのような条件で価格を出すのかということを明らかにする。それから想定条件、ちょっとお話も出ておりましたが、土壌汚染は考慮しないとかいうような想定条件があるとすれば、それは明らかにするということ。

それから（５）調査手順でございます。これも鑑定評価基準の調査手順のところからとってきたものですけれども、まず処理計画を策定するかどうか、物件調査をどのような方法でやるのか、あるいは鑑定士がそもそもやるのかといったようなところ。

あるいは価格等形成要因調査の方法として、一般的要因、地域要因、個別的要因の分析のための調査や調査手法適用のための事例の調査といったことを不動産鑑定士がやるのかやらないのか、やるとしたときにどのような方法でやるのか、地元へ行っていろんな情報

を収集するといったことをやるのかどうかなどを明らかにするということ。

それからその資料の収集、整理の方法です。これもやはり鑑定士が収集するのか、依頼者から提供されたものを鑑定士が判断して使用するのか、あるいは判断もしないでそのまま適用するのかといったこと。

あるいはE RとかD C Fなどを適用するための基礎資料の収集及び整理、これも④と同様でございます。

それから⑥として、適用する調査手法です。原価方式、比較方式、収益方式のどれを適用するのか、あるいはそもそもほかのことをやるのかどうか。

あるいは⑦として、調査上の不明事項に係る取り扱いとして、不明である場合にどうするのか、依頼者に確認するのか、考慮外とするのかなど。

⑧その他でございます。

もう一つ大きなところとして、これらを確認するとわかることとして、調査結果が第三者に公表されるのかどうかわかります。また調査結果が価格の大きさ等から第三者に与える影響が大きいと認められるかどうか、それから調査結果が公表される第三者の範囲が広範にわたるかがわかるわけなんですけれども、このような場合、第三者に与える影響が大きい場合ですから、第三者の範囲が広範にわたる場合には、(2)に掲げた調査結果の利用目的とか利用・公表する者の範囲を勘案して、合理的な理由というのが特になく限りは、不動産鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価を行うということとしてはどうか思っております。

ただしこの場合でも、既に不動産鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価が行われたことがある不動産の再評価を行う場合において、みずから実地調査を行ったことがあって、かつ当該不動産や価格形成要因に重要な変化がないと認められるような場合には、必ずしも鑑定評価基準にのっとりた評価を行うことを求めなくてもよいのではないかということでございます。

あともう一つ、抽象的なメルクマールとして、先ほどの第三者に与える影響ですとか、公表される第三者の範囲というのを書きましたが、その例として別表というのをつけました。これが委員の皆様からのアンケートの結果を踏まえたもので、これまで鑑定評価基準にのっとりたやることが大半であったもの、鑑定評価基準にのっとりた評価をやるべきものをアンケートさせていただきましたが、その結果を基本的には並べてございます。先ほどのメルクマールにのっとりたものを並べておるので、一部例外がございますけれども、

そうなっております。

3ページに戻りまして、この別表に掲げる場合が、一つの例として鑑定評価基準にのっとるべきものと考えられますけれども、別表の例示に限られず、調査結果の利用目的、利用・公表する者の範囲から適切に判断すべきということが、この括弧の中に書いてございます。

それからもう一つ、業務の目的と範囲等に関する成果報告書への記載事項でございまして、これにつきまして不動産鑑定士は、不動産に関する価格等調査を行った場合、その成果報告書に以下の事項を最低限記載するということと、業者がこれを依頼者と提出先に交付するということになっています。それから、不動産鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価の場合には、法令と鑑定評価基準に定める事項を記載することは当然のことということでございます。

Ⅱ番のずっと下に調査結果、利用目的、利用・公表する者の範囲、調査の基本的事項、調査手順、調査を行っているけれども成果報告書には記載していない事項、それから記載のみの省略という部分もあるかと思えますからその場合に省略した事項を簡単に並べていくということ、それから調査を行った年月日、そして利害関係、調査に関与した不動産鑑定士の氏名ということに記載していくこと。逆に言うと、理由の抜けているわけございません。

それからもう一つ、最後に、調査手順を不動産鑑定評価基準の総論8章と各論3章に定める手順から省略した場合ですとか、調査の基本的事項として鑑定評価基準5章に定める事項以外を定めた場合の成果報告書には、1)、2)に掲げるような成果物の取り扱い、それから性格について冒頭に明示すべきということでございまして、まず1つは、④の調査手順に示したとおり、鑑定評価基準の手法の一部を省略しているということ、または③のように、調査の基本的事項が鑑定評価基準と異なるということから、不動産鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価とは調査の結果が異なる可能性があるということ、それから、事前に合意された目的のために使用されることを想定したもので、この報告書の②に記載された利用目的や利用者以外の利用・公表は想定していないということ、この2つのような旨を明記すべきではないかと考えてございます。

説明が長くなってしまいましたが、以上でございます。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。ちょっと時間が限られてきましたが、私の不手際な進行で申しわけございません。ご意見をいただければと思うんですが、最初に検討

の方向性ということで、資料2で大枠についての方向性ということで、ガイドラインの策定という方向でいいんじゃないかというご意見のように承れるわけでございますけれども、まず基本のところ、ここのところ何かご意見、補足があればいただければと思うんですが。

どうぞ。

【廣田委員】 ちょっと理解が一部十分じゃないという意味で、ご質問という形になると思うんですけど、こちらでお示しいただいた不動産鑑定評価基準という黒枠のところなんですけれども、今ご説明いただいた中で、不動産鑑定評価基準にのっとった鑑定評価という表現で、それから一番下のほうに法の話が紫色で載って、その次に価格等調査、分析・相談・アドバイス等業務とあるんですけども、そののっとったという日本語の意味といったところなんです。

多分我々不動産鑑定士が価格等調査をするにしても、分析・相談・アドバイス業務をするにしても、基本的にはテクニカルなスタンダードという意味で、不動産鑑定評価基準というのは、すべてにわたってそれをよりどころにして仕事をするという意味でこの図を読むと、ここから先は点線ですべて伸びていくというイメージで理解してよろしいのか、あるいはもっと別の意味で今ご説明いただいたのかという点。

もう少し言葉を変えて言いますと、今お示しいただいたガイドラインというのは、不動産鑑定評価基準がいわゆるテクニカルな、技術的なスタンダードだとすると、こちらのほうは業務をどう仕切っていくかという、鑑定業者と鑑定士が一緒だという話もあるんですけども、そちらの業務の仕切りの整備といいますか、責任問題も含めた整理と理解してよろしいのか、すいません、確認をさせていただきます。

【御手洗企画専門官】 一番最初のご質問はなかなか難しいご質問でございまして、確かに鑑定士である以上、やっぱり不動産鑑定評価基準をすべての業務のスタンダードに観念的に置いているというのは全くおっしゃるとおりだと思いますので、観念的には多分点々とずっと広がっていくということについては全くおっしゃるとおりだと思うんですけども、鑑定評価基準にのっとったかそうでないかというのは、鑑定評価基準を見ると、その中でこうなさいとしっかり書いてあるんだろうと思うので、少なくともそこに書いてあるルールにしっかり沿ってやっているものと、多分そうじゃないものというのは、実務上今でも区別されているんだという理解を私はしてまして、しっかり書いてあることを守ってやるものと、それから一部守らないで——守らないというと語弊がありますけれ

ども、省略したりして、概念は取り入れますけれども、例えば鑑定評価報告書に書くべきものはこれこれとしっかり書いてあるところについて書かなかったりするというのは典型的だと思うんですけれども、そういうものは多分のとっていないんだと思うんです。その部分というのは多分区別があるんだと思うので、そういう意味で形式的な区別を言っているということでございます。それから……。

【廣田委員】 今のお話で大体何となく理解したつもりなんですけれども、やはり今回の……。

【御手洗企画専門官】 業者と士の話ですね。そこは一応このガイドラインは、確かに業者の部分と士の部分とあるかと思うんですけれども、価格等調査あるいは分析・相談・アドバイス業務、どちらにしても、特に価格等調査は業務を行うのは鑑定士だと思うんです。業務というか、価格等調査あるいは分析や相談を行うのは鑑定士だと思うんです。すると、今回示したガイドラインは、その方の仕事の範囲、あるいは調査の手法、手順といったものを確定しておくものだと思っているので、そういう意味では鑑定士に係るものだと基本的には思っております。

ただし、依頼者との間で観念的に対応をするのは鑑定業者であろうかと思しますので、少なくとも文書を依頼者との関係で渡すのはだれかと言われれば、それは業者だと思うので、その部分は観念的には書き分けるようにしています。もちろん鑑定業者と鑑定士が一緒のことはよくあるということで、その場合はあまり書き分けを気にせず読んでいただければ両方読めるんだと思うんです。

【廣田委員】 はい。

【熊倉委員長】 この大きな骨組みのところ。

【奥田委員】 資料3-2については、これは今日初めて拝見するものでして、この内容を今この場で判断をするにはあまりにも重要な問題かなという感じがしておりまして、時間をかけて検討させていただきたいと思うんですけれども、今感じたところとしては、3ページの上の「調査結果が第三者に公表され」という段落なんですけれども、ここの3行目から4行目にわたって書かれている「合理的な理由」という部分をどういう合理的な理由と考えていくのかというところが、大きな課題になってくるのかなとは思っています。

例えば財務諸表に記載する価格という面では、第三者に与える影響は大きいのかなと思うんですけれども、そうであっても基準にのっとらない価格でもいいんだということも認めていかないと、多分賃貸や不動産の時価評価とか、減損の依頼者に対するニーズにこ

たえることはできないとは思うんですけども、そういうケースは第三者に与える影響も大きいのかなというところで、どういう場合に合理的な理由を認めるのかというところは大きな問題なのかなと思いました。

【横田委員】 今のこのところの読み方は、法定されているものに対して合理的な理由でこういう価格って認められるという理解なんですか。結構法定で鑑定評価で行わなければならないというのも多いと思うんですけども、そこに何か合理的な理由があったら、こういう鑑定評価基準に基づくものでなくてもいいという読み方もあり得るような気がするんですが。

【熊倉委員長】 そこは。

【御手洗企画専門官】 法定されているものってそんなに多くはないと思うんですけども、横田委員のおっしゃるところはそうだと思います。(1)、(2)とか、この辺は法定でございますから鑑定評価基準にのっとってやるべきだし、あるいは先ほど申しましたように、鑑定評価基準のほうも踏まえなさいと書いているつもりでございまして、鑑定評価基準の各論第3章で、(1)や(2)に書いてあることについては各論第3章にのっとってやりなさいと書いてありますから、こちらとあわせ読みをしていただければ、鑑定評価基準第3章にのっとってやらなければならないということが、より明確になるかと思えます。

【奥田委員】 ただ、例えば開発型の証券化のケースで、価格調査で基準にのっとった類型でできないケース、価格調査でやっているケースもあると思うんですけども、実務的にそれが使われている部分というのものもあるとは思うんですけども、そういうのも基準に基づき鑑定評価でなければならないとしてしまうと、その合理的な理由にかかってくるんだと思うんです。例えば基準に書かれている類型がないケースとか、何らかの合理的な理由があれば、価格調査でもいいということになるのかなとは思います。

【御手洗企画専門官】 先ほどの話は、実はちょっと難しい問題を法的にはらんでいてと正直言って思っているんですけども、そこは開発型証券化についても、多分目的別の基準をつくっていかなければならないと思っはいますので、うまくつくれるかどうかという問題はこれからなんですけれども、その問題はその中で解決していかなければならないのではないかと考えております。

【原田委員】 証券化に限らずJリートでも、一部工事中の建物を取得するとかいう場合に、鑑定評価書が出ないケースがあるんですよね。

【熊倉委員長】 財表で絡むもので、低価法でも建築途中のものやつで期末のときにどうするかとか、幾つか結構あるんです。それはそのとおりだと思うので、鑑定評価書かどうかという部分は、なかなか線引きをどうするという部分を突っ込んでいくと、多分これはまとまらないのが現実なのかなと思って、ただ一方では、いろんな現実の仕事が行われている実態を見ると、やっぱりそこをいかにある程度、標準化というか、ユーザーの立場という……。私は実は今自分自身、発注の立場もやっていて、どういうことを頼んだらどういふものが出てくるというのが、なかなかわからないという部分が多分あると思うので、そういう意味では、ある程度イメージが共通のものが商品として、サービスがどういふものが提供されるということを知りやすくするというのは、ユーザー志向として必要な仕事の改革なんだろうなと思うと、どこかでそこを折り合いをつけてやっていくという考え方で立てないかなとは思っているんです。この問題は古くて新しい問題ですよ、奥田さん。

【奥田委員】 そうですね。

【熊倉委員長】 議論なんかもそうだと思うし、それから、皆さんずっと苦しんでいらっしゃる問題だとは思いますが、そこを一步踏み出して、よりわかりやすくするためということと、それからもう一つ、信頼を得るためには、商品に対しての品質管理的な側面でのアプローチというのも必要なのかなと思うので、その辺にいろいろ皆さん、ご意見をいただいて、とはいってもガイドライン的なものが必要なんじゃないかというご意見に、最終的にはみんななっていくのかなと思うので、その辺なんです。

村木さん、その辺どうです。

【村木委員】 同感です。別の話ですが、2ページの価格の種類のところはかなり重たテーマではないかと思います。先ほど、日本の基準上のいずれにも該当しないような価格というものもあるんじゃないかとおっしゃいましたが、例えば現状の使用を前提とした価格とかいうものが、減損のときにはたしかあったかと思うんです。そういうものを基準の外で規定してしまうのか、もしそんなことが必要なのであれば、基準の中で検討すべきではないかと思いますし、特定価格の問題は、奥田先生が今まで苦労されていたものがそのままここでも問題になると思うし、ここの価格の種類というところをもう少しバリエーションを考えていくのか、あるいはこのままでいくのかというのは、それだけでも非常に大きな問題だと思います。

【熊倉委員長】 中山さん、何か、今回のこれではいかがですか。

【中山委員】 総論というか、全体的にはやはり私も意見を出させていただいて、こういうガイドラインをつくって、また整理ができて非常にいいなという感想を持っています。実際やはり実務を見てみると、いろんなパターンがありますし、そこでスコープオブワークというのを限定して、これはこういう前提条件のレポートですよというのは非常に正しいし、間違っていないんじゃないかなと思います。

細かいところで、今価格の種類とかも出ましたが、そちらのほうもまだまだ検討する余地もあるでしょうし、投資価値と市場価値の関係だとか、あるいは早期売却価格もあるでしょうし、いろんなほかにバリュウもありますので、それを基準の中で取り込むのか、あるいは外でやるのかという議論はあると思います。

やはりこの文章を見てみますと、最初にこういうことでやってくださいね、こういうスコープでやりますという、お互い依頼者と鑑定業者さんとの話し合いで進んでいくんでしょうけど、その前提ということで、やはりクライアント、依頼者のほうもある程度鑑定に対する知識を持っていないと、今みたいにお任せねというのではいかなってしまうのかなと。だから先ほどの議論にまた戻っちゃうんですけど、やはりそういう啓蒙活動なり、教育なり、研修なりということも、セットで考えていったほうがいいんじゃないかと思います。

【熊倉委員長】 木嶋さん、どうですか。

【木嶋委員】 私もちらの資料3-2ですと、4ページ目の下のほうの、不動産鑑定評価基準を一部省略して、それに全くのとっていない部分はちゃんと明記すれば、投資家保護といいますか、依頼者の方の保護につながるので、わかりやすくいいと思ったので、それを書いてあれば、あとは合理的な目的があれば、かなり依頼者のほうの自由などいいますか、スコープに沿ったものを出せるという、スコープオブワークの考え方の調査報告書が出せるということは、とても前進といいますか、よいことだと思います。

ただこちらのカラーの紙のところを見ますと、不動産鑑定評価で不動産鑑定評価基準にのっとっているものが1つあって、不動産の鑑定評価であって不動産鑑定士が不動産の経済価値を判定しているものなんだけれども、価格等調査ということで不動産鑑定評価基準にのっとらないものがあるということ、で、両方とも鑑定評価なんだということは、言葉の問題で、今後解決していけばいいと思うんですけども、とてもわかりにくい。一般人には鑑定評価なのに鑑定評価じゃないんですねという部分ができてしまうので、これは何か工夫が必要なのかなと思います。

【熊倉委員長】 横田さん。

【横田委員】 私もまだ全然理解が十分じゃないんですけども、何で価格調査が世の中で求められているのかというのがよくわからなくて。例えば早く、安く、あと、こんな分厚いのは要らないよということなのか、もしそういうことが、価格調査を求められる世の中の多い理由であれば、それをほんとうにまともに受けていく必要があるのか。

ただ一方でそういうニーズがあるという、鑑定評価基準そのものが、例えば要件が厳し過ぎて、実は世の中で求められているものに対してそぐわなくなっているのか、もしくは基準というのは我々専門家として、ベストプラクティスというのか、ベターなプラクティスなのか、そこは表現が難しいですけども、そういうものであって、依頼者の都合の部分だとかいうのは排除して、やっぱり鑑定評価基準の中でやるべきだと。

先ほどあったような開発型とか土壌汚染とかの問題って、結構ハイレベルな次元の議論であって、そういうものは例えば基準の一部を、原則的にはこうだけれども、何らかの要件に基づいて緩和するみたいなことで解決できることも多いんじゃないかなと思っていて、そこは非常に個人的には悩ましいです、どちらで議論すべきなのかというのは。基本は鑑定評価基準で議論して、何かどうしても鑑定評価基準だとなかなか要件が厳しくてできないところに関しては、少し緩和するみたいな形でもいいんじゃないかなというのが、個人的な感想です。

あとは考え方としては、鑑定士でなくてもできるような仕事のフィールドって、アドバイザー業務ですが、そこを鑑定士がやるとしたなら、こういうガイドラインで線引きしてやるべきだという整理であれば、もうちょっと肩の力を抜いた議論でできるかもしれないんですけども、何となくその線引きが私個人の中ではあまりうまくできていないので、明確にどういう方向に進んでいったらいいのかというのは非常に悩ましいなど。すいません、うまく説明ができずに。

【熊倉委員長】 どうぞ。

【中山委員】 今のお話をお伺いしていて、アメリカでUSPAPというのがあって、昔はがちがちに決めていたわけです。そうはいつでも、やはり先ほど言われた土壌汚染の話とか、原理原則が適用できない場合があるだろうと。そういう場合、適用除外とか、デパーチャールールというのがあって、それはこうやって適用しなかったんですよというのを明記するという形でやっていたんです。ただ、やはりその枠組み自体が非常に合わなくなってしまうと、結局2年前、スコープオブワークというのに切りかわったという経緯

があります。

【奥田委員】 今の横田先生がおっしゃったことは、全く私も同意なんです。基本的には、早く、安く評価をやって、鑑定士にとっていいことは全くないんです。責任だけが発生してしまう一方で、早く、安くなつてやると、間違いを生じる一番の原因ですので、基本的にはこういう評価を受けるべきではないと思っています。

ただ、こういう世の中のニーズがあつて、それを全面的にほんとうに排除していいのかというと、これは国交省さんが判断されることなのかなと思うんですけども、鑑定士の側から立ったら、こういう評価は鑑定評価でしか基本的には、早く、安くだけを理由として価格調査を受けるべきではないとは思っています。

ただ、例えば区分所有のマンション1戸の評価をする場合に、実際マーケットを見ると取引事例比較法で価格が決まっていますと。その場合に、鑑定評価基準に従って原価法とか収益還元法を果たして全部やらなければマーケット価格が出ないのかというと、そうじゃない部分が実はあると。例えば投資用不動産の評価をする場合に、収益還元法で価格を決めているのに、果たして原価法もほんとうにやらなければいけないのかという部分もあつて、あるいは更地の評価をする場合に、地価公示と全く同じポイントですと。その場合にもう一度全部調査をやらなければいけないのか。

個々のケースによって、基準に基づく評価をほんとうにやらなければいけないケースと、そうでないケースというのはあつて、その場合は、早く、安くという理由ではない別の理由で価格調査にすることも可能なんじゃないのかなとは思っています。

鑑定士のほうで価格調査にする理由は、市場価格を出す説明力の観点で、ほんとうに基準に基づく評価をやる必要があるのかないのかという部分の合理的な理由があるかどうかという部分と、あとは基準で想定していない類型があつたり、あるいは基準でどうしても土壤汚染の調査をやらなければいけないと言っているんだけど、当事者間で合意をしていて、そこはやらなくてもいいと言っている部分についてどう認めていくとか、どうしても基準にのっとることはできないケースとあるのかなとは思っています。

【熊倉委員長】 時間が来てしまったので申し訳ないのですが、次回のときにももう一回あると思いますので、どうしてもそのところは、価格調査と鑑定評価をどこへするかしないかという問題とはまた別の次元として、不動産鑑定士としていろいろサービスに対応したほうがいい、対応することによっていろんな仕事のバリエーションも増えるし、それが期待されているんじゃないかという考え方をとるか、あるいは不動産鑑定士はやっぱ

り鑑定評価をベースにやっていくという、~~1~~3条の2項の分野の取り組みについてどう理解するという立場でも随分違うのかなとは、今のご意見で多分……。どうぞ。

【北本地価調査課長】 今の時点の私どもの考え方だけちょっと最後に。これももし間違っていたら改めていきたいと思えますけれども、今のところ私どものほうで考えていますのは、やはりいろいろな鑑定評価と言うべきか、価格等調査と言ったほうがいいのかもできませんけれども、ニーズというのは多分あるんだろうと私は思っています。

それは例えば、内部的にちょっと参考にしたいだけなんだ、それにフルスペックの鑑定評価はもちろん必要ない、そうじゃないということを前提に調査をしてもらいたい、そのかわり比較的早くかつ安くやってもらいたいというニーズが仮にあったとします。それについて、いや、それはうちではできません、うちではもうフルスペックしかやりませんというのは、世の中のニーズにこたえていないことになりはしないかなと思ってまして、ただしそのときには、今お出ししたスコープオブワークの考え方にのっとって、これはこういうものですということをきちんと明記して、仮にそれが外へ出ても誤解されないようにしなくちゃいけないのではないのかなと思うわけです。

一方で、先ほどの資料3-2に別表でありましたけれども、別表に掲げている、これは単に鑑定評価と書かれているだけなんですけれども、おそらく少なくとも法律をつくった人、あるいはルールをつくった人は、基準にのっとった、フルスペックの鑑定評価を期待して、そういうルールをつくられているんだろうと私は思っています。ですから、少なくともこういったものについては、基本的にはフルスペックでやるべきではないのかなと。

ただ、それ以外の部分で、先ほどの開発型という話もありましたけれども、のっとれない、あるいはこれはこういう使い方なんだから、こういうふうに簡単にやってくれということもあるかもしれません。ただその中で、第三者に大きく影響を与える可能性があるような用途に使われるということがわかった場合には、いや、ちょっと待ってください、そういう場合にはこんな簡単なのではだめなんですよと。それはここの目的別基準になってくるわけなんですけれども、こういう目的で使われるのであれば、鑑定評価基準の一部じゃないかもしれませんが、こういうルールを我々は使わなくちゃいけないんですという形に持っていきたいなと思っているんです。それが今のところ、私どもの考えている基本的な考え方なのかなと。

それから横田委員がおっしゃいました、鑑定士でなくてもできるような部分というのは、まさにこのポンチ絵で言うところの右側の部分かなと思ってまして、これは上のところ

はあまり説明しませんでしたけれども、右上にある目的別の基準と、価格等調査に外れたところは、鑑定レビューを想定しているんですけれども、価格等調査以外の部分についても、鑑定士であればこうやりますということを意思表示するような、何かルールみたいなものもあり得るのではないのかなと思って、そういう四角をつくっているということでございます。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。時間が来てしまいましたので、次にまたやらせていただけるとは思いますが、スケジュールのお話をそれではお願いできますでしょうか。

【御手洗企画専門官】 それでは最後にスケジュールについてご説明をさせていただきたく、資料4をごらんいただければと思います。本日10月31日、今2点についてご議論いただきましたが、次、第3回を11月に、もしかしたら12月に入ってしまうかもしれませんがやりたいと思ひまして、それが1つは不動産鑑定評価制度見直しを行うべき事項及びその方向性についての②ということで、「依頼者・利用者に信頼される鑑定評価」、今日項目を出ささせていただきましたけれども、その部分をご議論いただければと思ひしております。それからもう一つ、価格等調査のほうは、依頼目的別の指針です。これをこの短期間で全部出せるとはなかなか思ひておりませんが、幾つかの部分の骨子だけでも可能であれば出していききたいと思ひております。

それから、本日特に資料3のあたりが若干多分時間が足りなかったのかと思ひますので、もし差し支えなければ、メールでもファクスでも結構でございますので、我々のほうに、ご意見があるようでしたら、1週間ぐらいの間にいただければ大変ありがたいと思ひておりますので、お寄せいただければと思ひております。

それから、その後12月か、もしかしたら1月に入ってしまうかもしれませんが、報告書案を取りまとめ、それを小委員会から部会のほうに報告して、報告書としてまとめると。報告書としてまとめるだけではなく、可能でしたら先ほどのスコープオブワークのほうの基準についても、一定の形で成果にできればと思ひております。

それからもう一つ、お願いでございますが、アンケートを前回お願いさせていただきましたけれども、さらに今後、目的別のほうの指針の骨子についてもつくっていききたいと思ひておりますので、私どもよりも委員の皆様方のほうに、経験、蓄積等があるかと思ひますので、大変恐縮なんですけれども、何人かの委員の先生方に、実例の資料の提供のお願いですとか、あるいはこの目的の場合にはどう評価をしているんですかというようなヒ

アリングにお伺いさせていただくことがあろうかと思えますけれども、ぜひご協力をお願いできればと思っております。

以上でございます。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。そういう意味で、この問題は多分次の取りまとめに行くに当たって非常に大事なところだと思えますので、ご意見等をメール等で企画専門官のほうにお寄せいただければと思えます。お寄せいただいたものはまた次回のときに、冒頭にでもまとめてご報告いただければと思えます。

それからヒアリングについては、できればご協力をさせていただければとお願い申し上げます。よろしいでしょうか。じゃ、そういうことで進めさせていただきたいと思えます。

じゃ、事務局のほうにお返し申し上げます。

【北本地価調査課長】 どうも本日は貴重なご意見をいただきまして、ありがとうございます。先ほどもお願いいたしましたように、この委員会の場のみならず、いろいろな機会にまたお教えを請うことがあろうかと思えますが、ひとつよろしくお願ひしたいと思います。

次回でございますけれども、先ほども説明にありましたように、11月または12月上旬ごろまでには開催したいと思えます。また調整させていただきました上で、開催日等につきまして、追ってご連絡させていただきたいと思えます。

どうも本日はご熱心なご審議ありがとうございました。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。

— 了 —