

国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会
価格等調査に係るガイドライン検討小委員会（第1回）

平成21年5月29日

【北本地価調査課長】 それでは、定刻となりましたので、また、委員の先生方もお集まりでございますので、ただいまから第1回価格等調査に係るガイドライン検討小委員会を開催させていただきます。

事務局を務めさせていただきます地価調査課長の北本でございます。よろしくお願いいたします。

第1回の小委員会でございますので、簡単にお礼のごあいさつをさせていただきたいと思っておりますけれども、本日は足元の悪い中、また、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。

本小委員会でございますけれども、去る3月31日の不動産鑑定評価部会におきまして設置をご決定いただいたものでございます。その目的でございますけれども、同じく3月31日の部会で決定されました報告書、社会の変化に対応したよりよい鑑定評価に向けてという報告書の中で、目的別の価格等調査に関する――本文の中ではルールと言っていますが、ガイドライン、そういったものを策定する必要があるという指摘があったわけでございますので、その策定作業を行っていただくということが目的でございます。

それで、目的別もいろいろあろうかと思っておりますけれども、当面、本日ご提示させていただきます財務諸表に関するもの、それから、証券化対象不動産の継続評価に関するもの、この2つが当面急ぎ必要なのではないかというようなご意見だったかと思ひまして、事務局のほうでご用意させていただきましたけれども、当面、今後2回ぐらいこれについてご審議いただければと考えております。いかんせん非常に実務的な作業になろうかと思ひますので、皆様方のご知見に頼るところが非常に大であると考えておりますので、よろしくお願いいたします。

加えまして、前回の不動産鑑定評価制度見直し検討小委員会から引き続きの委員がほとんどでございますので、引き続きのお願いということになりますが、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、あいさつはそのぐらいにさせていただきますので、次に委員のご紹介というこ

とでございますけれども、今申し上げましたように前回の小委員会から引き続きの方がほとんどでございますので、新たをお願いしております不動産証券化協会事務局次長企画部長の今井委員をご紹介させていただきたいと思っております。どうぞよろしくお願いたします。

【今井委員】 今井でございます。どうぞよろしくお願いたします。

【北本地価調査課長】 それから、国土交通省サイドでございますけれども、メンテナンスで4月1日以降に異動しております、土地市場課長の田村課長です。

【田村土地市場課長】 田村でございます。よろしくお願いたします。

【北本地価調査課長】 それから、本日、当課の高橋補佐もメンテナンスのほうに座っております。

【高橋課長補佐】 高橋と申します。よろしくお願いたします。

【北本地価調査課長】 後ほど資料説明等、高橋のほうからさせていただきます。

それから、本日の出欠でございますが、奥田委員が本日所用のため欠席というご連絡をいただいております。

それから、資料確認でございますけれども、お手元のダブルクリップをお取りいただきまして、議事次第、座席表、配付資料一覧、それから、資料の1から9までであろうかと思っております。そのうちの資料の6、7、8は恐縮ですが、委員限りということにさせていただきますのでよろしくお願いたします。

それから、旅費請求に必要な確認資料という1枚紙があらうかと思っておりますが、事務的なお願いで恐縮でございますが、お帰りの際に事務局までご提出いただければと思っております。

それから、今井委員の卓上には辞令も置かせていただいていると思っておりますが、どうぞお納めいただければと思っております。

それでは、本小委員会、第1回ということでございますので、規則によりまして委員長の互選をさせていただきたいと思っております。どなたか委員長にふさわしいと思われる方のご推薦はございませんでしょうか。

【村木委員】 熊倉委員を推薦したいと思っております。

【北本地価調査課長】 熊倉委員というご提案でございますが、皆様いかがでございますでしょうか。よろしゅうございましょうか。

(「異議なし」の声あり)

【北本地価調査課長】 それでは、熊倉委員に本小委員会の委員長をお願いできればと思っております。席の移動をよろしくお願いたします。

それでは、これ以降の議事運営は委員長のほうにお願いできればと思います。委員長、どうぞよろしくお願いいたします。

【熊倉委員長】 ただいま委員長にご指名いただきました熊倉でございます。前回からより一層信頼される鑑定制度の制度づくりということで進めてきたわけですけれども、来年、時価評価の賃貸不動産ということで、先ほど課長のお話にあったように、その制度づくりも特に喫緊ということで、きょう、第1回目ということでやらさせていただきますので、皆さんの活発な議論の参加をいただき十分な成果を上げていきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

では、議事に入らせていただければと思います。資料のほうは既に確認をさせていただいておりますので、それでは、第1号ということで提案のほうに入らせていただきます。では、事務局のほうからご説明をお願いできますか。

【御手洗企画専門官】 それでは、議事に先立ちまして資料の1をごらんいただきたいと思っております。資料1は小委員会の設置要綱でございます。先ほど課長の北本のほうから説明させていただきましたとおり、3月31日の鑑定評価部会でこの小委員会の設置が決まったときのものでございます。

内容につきましては2ページでご説明させていただきます。2ページを開いていただきますと、趣旨のところがございますけれども、不動産鑑定評価部会で社会的な要請の特に高い依頼目的で行われる価格調査などについて、目的に応じた最低限の調査の方法や手順を確保するため、目的などに応じて実施すべき調査の方法や手順などを定めた価格調査に係るルールについて、ルール化すべき事項や内容、ルール化の適否について検討を行い、可能なものから順次ルールを策定すべきということが報告書の中で書かれてございます。これを検討するための小委員会ということで本小委員会が設置されているものでございます。

検討事項のほうを先に申し上げますが、下から2つ目でございますけれども、財務諸表の作成のための価格等の調査のルールなど依頼目的に応じた価格等調査に係るルールについてということでございまして、後ほどの1でございますけれども、価格等調査全般に関するガイドライン、提案をこの前身の小委員会でも議論いただきまして、それがおおむねまとまってきたということでございまして、今度は目的別のものをこの小委員会でご議論いただければということでございます。メンバーにつきましては3ページのとおりでございます。詳細はこちらになっています。

それから、4ページにございますように、この小委員会は、ご案内のことと思いますが、国土庁に設置されている大きな3つの審議会のうちの1つである国土審議会の下に設置された鑑定評価部会の下の小委員会でございます。従来、制度見直し検討小委員会を實質的には解消して移行するような格好で開催したいと思っております。

説明は以上です。

【熊倉委員長】 続きをお願いできますでしょうか。

【高橋課長補佐】 それでは、まず財務諸表のための価格調査に関するガイドラインの仮称とつけさせていただいておりますけれども、こちらにつきましてまず資料2と資料4を対照いただきながら簡単にご説明させていただきたいと存じます。

資料2の冒頭でございますけれども、目的については省略させていただきまして、初めにⅡ. 適用範囲でございますけれども、本ガイドラインは以下の1から3の企業会計基準及び企業会計基準の適用指針を適用して行われる財務諸表の作成、すなわち1でございますが、固定資産の減損、2でございますけれども、棚卸資産の低価法適用、3でございますが、賃貸等不動産の時価等の注記について、これに関して行われる財務諸表の作成。及び4でございますけれども、企業結合ですとか、事業分離等について定める財務諸表の作成について適用の範囲とするものでございます。

続きまして2ページ目でございますけれども、Ⅲ. の用語の定義でございます。本ガイドラインにおけます用語といたしまして、「原則的時価算定」と呼称させていただいております。こちらについては簡単に申しますと、鑑定評価基準にのっとり、おおむね基準にのっとり評価ということでございます。対して「みなし時価算定」につきましては、これは簡単に申しますと、より簡便な方法で時価を算定する場合ということでございます。Ⅳ. でございますけれども、原則的時価算定を行う場合とみなし時価算定を行う場合の峻別でございますけれども、こちらについては資料4をご参照いただきながらご説明をさせていただきます。

資料4の上段でございますけれども、一覧表形式にしたものがございます。こちらはおおむね企業会計基準におけます資産の分類ですとか、評価の方法をおおむね踏襲したものでございます。まず、一番左の列でございますけれども、①から④までの資産の区分が先ほど申し上げたとおりの区分で掲げてございますけれども、この列の方向でございますが、まず適用の手法の峻別のメルクマールといたしまして、資産が、重要性が乏しいものと確認されたものか、あるいは右記以外の不動産でございますけれども、端的には重要な資産

というものでございますけれども、資産の重要性に応じて手法等のこの峻別をしていこうということでございます。

初めに固定資産の減損につきましては、減損損失の測定段階、こちらについては重要な資産については原則的時価算定を行っていこうということ。②の棚卸資産の低価法適用でございますが、調査成果として時価を算定する場合においては、原則的時価算定を行っていこうということ。③の賃貸等不動産の時価等の注記につきましては、調査成果、最終的なアウトプットとして時価を算定する場合には原則的時価算定を行っていこうということとさせていただきます。それ以外の重要性が乏しいものと確認された不動産につきましては、みなし時価算定を許容していこうという方向性を掲げてございます。

なお、固定資産の減損におきまして、最終的なアウトプットとして価格を算定する前の例えば減損の兆候の把握の段階でございますとか、減損損失の認識の判定の段階、こちらにおきましては資産が重要なものであっても、みなし時価算定を許容していこうということを示してございます。

それから、②の棚卸資産の低価法適用の例外的なケースといたしましては、いわゆる分譲地ですとか、分譲マンション等の多数の不動産からなる資産の場合におきましては、代表的な不動産については原則的時価算定により時価を算定するというところでございますけれども、他の価格形成要因の多くを同じくする不動産につきましては、より勘弁な方法、具体的な効用比による方法ですとか、評点を見る方法ですとか、そういった勘弁な方法でも許容しようということでございます。

③の賃貸等不動産の時価等の注記でございますけれども、こちら重要性が乏しいかどうかの判断過程、すなわち最終的なアウトプットとして時価を算定する以外のものについては重要な資産であったとしても、みなし時価算定を許容していこうということでございます。

④の企業結合等でございますけれども、①から③の資産の分類に応じて適用の手法を峻別していくという方向づけでございます。

なお、ここで申します資産が重要なものであるかどうかの判断につきましては、あくまで会計基準上の概念でございまして、そちらの判断につきましては依頼者である企業が行うということ。

なお、対象不動産が証券化対象不動産に該当する場合におきましては、別途後ほどご説明いたしますけれども、別のガイドラインに従うということとさせていただきます。

以上が適用範囲についての概要でございます。

資料2の本文に戻っていただきまして、今申し上げたことが4ページの前段までご説明申し上げたところでございます。4ページのV. 2.の原則的時価算定以降につきましては、具体的な規範を掲げたものでございます。まず、総則といたしまして、原則的時価算定においては不動産鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価を行うこととするとしております。ただし、例外的なケースといたしまして、鑑定評価基準にのっとりたことができない場合、具体的には①、②にございますけれども、造成工事中または建築工事中の状態を所与として対象不動産に建物以外の建設仮勘定に係る既施工部分、仮勘定を含む価格調査を行う場合でございますとか、②の造成工事中または建築工事中の完成後の状態を所与とする想定上の条件を付加した価格調査を行う場合等が挙げられます。

こちらにつきましては、飛んで恐縮でございますが、6ページ目の(3)②に掲げてございますけれども、いわゆる今申し上げた未竣工建物に係る価格調査の場合におきましては、対象の確定については適切に確定をするということでございますが、いわゆる基準におけます確定確認の手続につきましては、物理的にそういった手続ができないということでございますので、そうした手続については鑑定評価基準にのっとりたことを要しないものとするとしております。

4ページに戻っていただきまして、③に掲げてございますけれども、過去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につきまして、再評価を行う場合でございますけれども、みずから過去の現地調査を行う、または今回、改めてみずから行う場合におきまして、対象不動産の状況ですとか、周辺地域の状況に照らして価格形成要因に重要な変化がないと認められる場合、こちらにつきましては6ページ目の(3)①でございますけれども、鑑定評価手法のうち直近に行われた不動産鑑定評価基準、いわゆるフルスペック鑑定評価におきまして採用した手法のうち、規範性が乏しいと認められる手法については、適用することを要しないものとするとしております。

ただし、あくまで手法は省略するということは、市場分析の結果として規範性が乏しいと判断できた場合ということでございますが、端的な例といたしましては、市場分析の結果として、例えば収益用不動産でございましたらば、収益価格の水準で市場での時価も算定し得るといふことの判断を行っていただくということございましたらば、単一の手法でも適用するという、時価を求めるといふことも可としようといふものでございます。

ただし書きがございますけれども、いわゆる不動産の類型が貸家及びその敷地の場合に

おきましては、収益還元法の適用を必須としようということとしております。

続きまして、5 ページ目の（2）の基本事項についてご説明をさせていただきます。初めに①の対象確定条件でございますけれども、こちらは時価算定という評価の目的、性格にかんがみまして、原則として現状を所与とした条件を設定するということを挙げております。

②の想定上の条件でございますけれども、こちらは若干緩和する内容を盛り込んでおります。原則的時価算定における想定上の条件につきましては、鑑定評価基準に規定します通常の条件、既にご案内のとおり実現性、合法性、第三者の利益を害しないということの条件のほか、会計基準上、会計処理上別途処理、考慮されるような場合については条件を設定できるということとしております。

具体的に申しますと、例えば土壤汚染の調査等が挙げられますけれども、鑑定評価基準に基づきますと、まず土壤汚染については短所の調査をしていくということ。さらに短所が発見された場合には専門調査機関による調査を行うか、または除去されたものとしてという条件を付加した上での評価を行うということがフルスペック鑑定を行う上での通常のケースかと思われまます。

こうした場合におきましても、このガイドラインでは企業会計上の要請から別途依頼者に応じて査定もしくは考慮されることになる場合、この具体例といたしましては、下の脚注にございますけれども、依頼者において資産除去債務として負債計上されている場合等が挙げられますけれども、こうした場合におきましては想定上の条件を付加して、考慮外として鑑定評価ができるとさせていただきます。

続きまして、③の価格調査の時点でございますけれども、こちらは通常の鑑定評価とほぼ同じでございますが、予測の限界を踏まえまして原則として将来時点としてはならないということとしております。

なお、④と6 ページ目の（4）につきましては、価格等調査ガイドラインの本体とほぼ同じ内容でございますことから省略させていただきます。

続きまして、6 ページ目の後段、3. にございますみなし時価算定につきましてご説明をさせていただきます。みなし時価算定は鑑定評価手法を選択的に適用し、または一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に基づき、時価を求める場合と定義してございますけれども、こちらにつきましては、いわゆる自社で評価する場合でございますとか、鑑定士以外の方がこうした業務を行うということも当然認められるところで

ございます。

7ページ目でございますけれども、みなし時価算定におけます基本的事項といたしまして3つほどポイントを挙げてございます。まず①の対象不動産の確定及び確認でございますけれども、簡便な方法による場合におきましては、現地調査は行っていただくということでございます。ただし、最終的なアウトプットとして価格を求めることではない場合、下の(i)から(iii)の場合に該当しますけれども、こうした場合でございますとか、(iv)に掲げてございます、いわゆる再評価を行う場合におきましては、現地調査を省略してもいいのではないかとということとしております。

さらに、(V)にございますが、その他依頼者から対象不動産の物的状況及び権利の態様に関する状況等に関する合理的な推定を行うに足る資料の提供を受けた場合、こちらについても現地調査を省略できるのではないかとことで掲げてございますけれども、こちらは実務の現場におきまして若干ご議論等があらうかと存じますので、後ほどご意見をちょうだいしたいと存じます。

続きまして、②の想定上の条件でございます。想定上の条件につきましては、先ほどの原則的時価算定におけます場合に比較いたしまして、さらに緩和をしております。具体的には対象不動産の価格形成に重大な影響を与える要因が明らかである場合以外の場合、さらには先ほどと同様でございますけれども、企業会計上の要請から別途依頼者において査定もしくは考慮されることになる場合には付加することができるとしておりまして、具体的には例えば先ほどの例で申しますと、土壌汚染の調査をする場合には短所については調べるとことでございますけれども、仮に不明事項が残った場合におきましては、評価条件をつけての価格調査を行ってもよしとしようということでございます。ただし、価格等調査ガイドライン本体の適用もございますので、調査上の不明事項につきましては明記をしていくということはございます。

それから、③価格調査の時点、④の価格の算出方法等につきましては、ガイドライン本体と同じでございますので省略させていただきます。

8ページ目の(3)価格調査の手順でございますけれども、調査手順につきましては、適用される企業会計基準上の趣旨ですとか、対象不動産の立地条件、属性などを考慮いたしまして適切な手法を採用しなければならないとしております。こちらにおきましてはやや抽象的でございますけれども、例えば重要性が乏しい資産の評価をする場合におきまして、対象不動産に特段複雑な要因が存しない場合におきましては簡易な方法による時価算

定も可能としようということでございます。こちらにつきましてもどのようにアウトプットの制度を確保できるかという面から実務上のご指摘などをちょうだいできればと存じます。

「また」以降でございますけれども、こちらも1つのポイントでございます、成果報告書におきまして原則的時価算定の場合よりも大幅に記載事項を簡略化しようという方向でございますけれども、価格等調査ガイドライン本体に定める事項のほか、調査価格の算出に至る過程、これについては明記していただくということですが、通常の鑑定評価であるような価格形成要因の分析過程、そういったものについては省略可としようということでございます。

ただし書き以降でございますけれども、先ほどの最終的なアウトプットとして時価を求める場合以外の場合におきましては、さらに簡略化した記載でもよろしいのではないかとということを考えてございます。

以上が財務諸表のための価格調査に関するガイドラインの概略でございますけれども、説明でるる申し上げましたけれども、こちらで主にご議論いただきたいポイントといたしまして、資料5にまとめさせていただきました。資料5の前段でございますけれども、まず、3つございまして、1点目として先ほどの資料4で掲げましたような峻別でございますけれども、これが妥当であるかどうかということについてご意見をちょうだいできればと思います。

それから、2点目といたしまして、みなし時価算定における調査手順及び手法適用のあり方についてとございますけれども、具体的には現地調査ですとか、建物の内覧の要否、また、それらを仮に省略する場合におけます確認方法のあり方といったことについて、さらに2点目として、非常に大量一括の案件対応におきまして、鑑定評価方式を一部省略する場合ですとか、あるいは先ほど申し上げたような非常に簡易な方法で価格調査を行う場合において、どのように価格の制度、品質を確保していくかという点につきましてご意見をちょうだいできればと思います。

最後に特定のリスク要因でございますが、土壌汚染・アスベスト等に関する調査上の取り扱いについてとございますけれども、先ほども申し上げました条件設定のあり方ですとか、調査を行う上でのレベル感等につきましてご意見、ご知見をいただければと存じます。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。

議論に入る前に、議事の取り扱いについて確認をさせていただきます。関連小委員会と同じで後ほど議事録で公開ということにさせていただきますので、その旨お認めいただければと思います。

それでは、前半ということで、今、高橋課長補佐からご説明いただきましたこの財務諸表のための価格調査に対するガイドラインということで、この主要な論点を中心にご意見を少しいただければと思います。

まず、原田さん、どうでしょう、いろいろあると思うので。いいですよ、広く言っただけでも。

【原田委員】 今回、検討いただきたい内容ということで、原則的時価算定とみなし時価算定の峻別の妥当性をまず取り上げていただいているわけなのですが、会計の観点からですと、まだ日本基準では明確な公正価値測定に関するガイドライン、フレームワークというものはできておりません。米国基準を参考に一般的に御説明しますと、活発な市場があれば市場で成立した価格が原則的な価格になります。そういうヒエラルキーがあって、それが無い場合には観測が可能な市場データに基づいてとか、そういう順番になっています。通常は鑑定評価基準に基づく価格というのは、この2段階目の価格ということになる。レベル1の活発な市場というのは、一般的には上場の株式市場とか、そういうのを想定しているわけで、不動産の場合はこれに該当するものはないと考えられますので、レベル2、あるいは観測可能な市場データがない場合はレベル3とかに該当するという気がしています。

ただ、これはIFRSへのアドプションを視野に入れた議論の中で、そういうフレームワークの議論が始まりつつあるわけなのですが、現行の企業会計基準においてはそこまで厳格な既定はなくて、不動産について時価評価というルールが明確になかったことから、実務に配慮された取扱いが定められているわけです。不動産会社であれば、内部である程度鑑定評価基準に準ずる方法でもできるということなのですが、一般の会社ではなかなかそこまで人材がないということもあるでしょうから、賃貸等不動産開示のルールにおいてもかなり実務に配慮して、いろいろな簡便法とか、例外的な処理とかいうのを認めているという事情があります。

しかしながら、そういう企業会計基準の中で認められている例外的な処理とか簡便的処理というのを重要性が乏しいものとしてみなし時価算定としてくくって言っているのか、その辺の言葉の整合性というか、範囲がちゃんと会計基準と整合性があるのかということ

ろをもう一度確認する必要があると感じてします。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。

今、最後に原田委員がおっしゃったのは、原則時価算定とみなし時価算定の峻別というところで、企業会計基準で、大体時価の算定というと4つの手法、たしか鑑定評価、それから、鑑定評価以外で公示地価だとか、あるいは路線価とか、そういうものを使って出すとかという、そんなような書き方で幾つかの出し方を決めてあるわけですけれども、それとの対応関係というような観点からこの峻別というのをもう一度確認をしたいという、そういう意味のことなのでしょうか。

【原田委員】 会計基準では価格の算定方法も簡便法だとか、取引価格を参照してとか、いろいろ認められているのですね。ただ、これらがみな重要性が乏しいから認められているかという点と違う場合があるかもしれません。

【熊倉委員長】 たしか棚卸の低価法では販売価格、パンフレット価格などもオーケーとかいろいろ書いてある部分とのバランスというようなことをおっしゃっていただきました。ありがとうございます。

横田さん、確か会計関連の委員会なども以前やっていたと思うのですけれども、そういう目で見ると、今回もその峻別のところと、その次の時価算定の出し方の部分についてのところを中心にご意見をいただければ。

【横田委員】 まだ読んだばかりなので十分理解ができていないところがあると思うのですけれども、例えば固定資産の減損のところの、その減損の兆候把握というところであれば、例えばここで算定した価格が簿価の50%ぐらいであるとか、減損損失の認識の判定の場合はディスカウントしない20年キャッシュフローとの比較ということで、このみなし時価算定というのは使われる、そういう理解でよろしいのでしょうかね。

そこが、どういう形で使われていくのかが具体的に少し気になるのと、あと私のほうで少し――すみません、もしかしたら熊倉委員長の私への問いかけと違うかもしれませんが、見た感じでいきますと、例えば原則的時価算定の中で土壌汚染・アスベストについて会計処理上別途考慮されている場合ということで、先ほど資産除去債務が別途負債計上されているというケースが該当するというお話があったのですけれども、まだ私の中でも消化し切れていないのですけれども、この会計上別途負債計上されている場合に評価のほうで取り除くというのはほんとうにいいのだろうかというのが、すみません、かなり直感的なコメントでございますけれども、まだよく理解ができていないところがありま

す。

あと、この中で対象不動産が証券化対象不動産に該当する場合、取り扱いが異なるということで、例えばJ-REITなどですと、当然ながら固定資産の減損ということもございますので、そういったときには別のガイドラインによるというようなご説明がございましたけれども、具体的にはどのような差がつけられていくのかというところは非常に關心があるところでございます。

【熊倉委員長】 このREITとのところって、何か今この中では整理を、それは後でやったほうがよろしいですかね、証券化のほうを一緒にやったときに。

【高橋課長補佐】 そうですね。証券化対象不動産につきましては、継続評価を行う場合におきましては後ほどご説明させていただきますけれども、別のガイドラインにのっとりか、あるいは鑑定評価基準にのっとりた評価を行うという2通りに分けられると思います。

【熊倉委員長】 では、そのこのところで確認させていただくような形にしましょうか。

今井さん、これ、どちらかと言えば発注する側、広い意味での、そういう立場でどうでしょうか。

【今井委員】 先ほど原田委員からも実務への配慮という言葉があったかと思うのですが、証券化というより、もう少し広い不動産業界的な観点からして、特に棚卸資産だとか、賃貸等不動産のところ、これが原則的の時価算定になっていますと。これは現状とどういうふうに変わっていくかというのがちょっと、私も現状を把握していないものですからよくわかっていないのですが、例えば棚卸資産の低価法の適用のところ、現状でも実際にすべて鑑定評価をしているかというところはおそらくそうではないでしょうし、それがすべて原則的な方法で鑑定評価によるとなると、おそらく実務者への負担は相当大きいのではないかなという気もしてまして、ここは現状とどういうふうに変わっていくかというのが知りたいなというのが1つ。

もう一つは、賃貸等不動産の時価の注記のところですが、これは半分質問になってしまいうけれども、開示のところというのは四半期で開示になっていて、それぞれ注記がついているかと思うのですが、例えば四半期、中期にすべて鑑定評価を適用していくのかという問題ですね。おそらく実務的には相当現実性に乏しいというか、つらい話になってしまいますので、おそらくそこは何か別の考え方があるのかなというところでございます。その辺の実務の負担と整合性が、検証が必要かなというのが感想めいたところでございます。

【熊倉委員長】 その公表のクォーター毎の開示との問題というのは会計基準のほうで、どういうふうにするという、まあ、東証のほうの上場ルールとの、開示ルールとのバランスを見て、これは……。

【原田委員】 四半期開示は重要な変動があった場合に開示するというのが基本的な考え方で、大きな変動がなければ特に必要ないんですよ。

【熊倉委員長】 まあ、四半期開示でも、今、会計士さんと確認をとっていますけれども、そのところで整理がされていくという理解が基本なんではないでしょうか。

【原田委員】 そうですね。例えばこの固定資産の減損で兆候の把握については、みなし時価算定を許容とされていますが、許容ということは、原則的時価算定をしても構わないということでしょうか。

【高橋課長補佐】 さようでございます。

【原田委員】 基本的には実務に配慮するということだと思うんですね。特に賃貸等の時価開示については注記ということもあって、かなりそこに配慮しているのが基準の中でも伺えます。しかし、減損の場合は逆に減損損失が企業損益にインパクトがあるということで、重要な不動産についてはもしかしたら兆候を把握する段階で鑑定が欲しい、必要だということもあるのかなという気がしています。

【熊倉委員長】 中山さん、特に論点の前半の部分、あるいは時価算定のみなし時価の、たしか手法適用のところとかもご意見いただければと思うのですけれども。

【中山委員】 原則的時価算定とみなし時価算定の峻別に関しては、基本的には個人的には妥当ではないかなと思っています。というのは、減損にしても、この時価の注記にしても一定の金額を確定して、それで開示をするというためにはやはり客観的な証拠が必要だし、そのためには鑑定評価というのは当然必要なものだと思いますし、我々も例えば減損とかをする場合には鑑定評価書をちゃんととっていますし、そこはそういう手順で妥当ではないかなと。

一方、みなし時価算定、減損の兆候とか認識というのは、そういう方法でも許容されるというか、通常、そういう方法でやられているのですけれども、そうした場合に、ここで掲げている、あるいはイメージしている例えば調査手順とか範囲とかというのはやや大きいというか、範囲が広いというか、例えば現地調査をするとかというのはちょっと多いのかなと。実際はそこまでなくてもいいのかなと。ただ、一方で心配なのは、例えばみなし時価算定から鑑定士の人に頼んで、時価算定までやってくださいと言ったときに、そこ

の結論が大きく違うのも困ってしまうし、というのはちょっと心配かなというのがありませんね。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。

村木さん、どうでしょう。

【村木委員】 先ほど今井さんもおっしゃいましたけれども、この原則的時価算定をしますと、これを企業の保有する全部の不動産に適用するとほんとうに実務で回るのかなというのが、まず直感的な感想です。最近そういう相談も受けることが多くなりましたが、たとえ簡易な評価でやったとしても、例えば一鑑定機関が50件、100件をまとめて受けるようになりますと、時価評価のだけでも結構目いっぱいになってしまうのではないかなと思います。そのニーズは一体全体で何件あって、その受けるほうの体制がどうなのかなというのが少し心配です。その評価が鑑定評価基準に則った評価ということであれば、多分鑑定業者にとってみればいい方向だと思いますが、鑑定士が評価することが前提になると思います。

それともう一つは、重要性が乏しいものと確認された不動産というところで、その判断は依頼者である企業が行うということなのですけれども、これはもしかして実際に行われるのは、監査法人さんではないかなと思うのですが、そのあたりは原田先生に、質問させていただきたいのですけれども、どういうふうにお考えになっているのでしょうか。例えば全体における、総額における50%部分までに当てはまる不動産が重要な不動産に当てはまる、というふうになるのか、あるいは1件当たり、金額の大きい物件の幾らまでというように線を引かれるのか。おそらく財務諸表に大きな影響を与えるということですから、総額等にかかわってくると想像はされるのですけれども、いかがなのでしょう。

【熊倉委員長】 ある程度の目安がだんだん積み上がってきたんですかね。

【原田委員】 重要性は一義的には財務諸表の作成者をご判断されるということだと思いますけれども、会計監査人の立場ですと、公認会計士協会のガイドラインはあるものの、監査法人ごとに独自のルールがあります。それは対外的には公表していないと思いますので、なかなかお話しできないのですけれども、基本的には会計監査人というのは財務諸表全体の適正性についての監査意見なので、全体の中での重要性という、そういう判断をするということになります。

【熊倉委員長】 私、以前伺ったときに業界基準も具体的に数字が出ているわけではないですね。

【原田委員】 はい。

【熊倉委員長】 実際に実務をやっていると企業の方からは、これはどうなんでしょう、重要性で当たるんですかねみたいなことを鑑定士の側にも結構聞くのが多くて、それによってこの依頼の仕方をいろいろコミュニケーションとって、最後、発注、動くという、そんなような場面があるんですね。ですから、おそらくこれ、企業が行うと。そのとおりで、企業がただあなたのほうで決めるんですよというふうに返してもなかなか進まないだろうと。その辺のやりとりの感じは交通整理が必要なんだろうなと思うのですが。

【原田委員】 ええ。

【熊倉委員長】 おそらく会計基準でも絶対的には書きづらいのですが、多分、私が聞いた限りでB/Sで10%ぐらいのポジションがあるともうある程度重要だとか、いろいろ言う方がいらっしゃるので、ある程度、慣行を1つの目安として出すようなことがあればほんとうはありがたいなという気はするんですけどね。まあ、一応、ここはあくまでも、形はたしか企業がジャッジをするということで、そのアドバイスをどういうふうにするかという、そういう理解でよろしいんでしょうかね。

【原田委員】 そうですね。

【熊倉委員長】 あと、それから、減損と時価算定は、要するに原則的時価算定というのは、要は鑑定評価を基本的には行いましょうということで、例外が幾つかありますという形で、みなし時価算定は、そういう意味では先ほど原田さんがおっしゃった、基本的には会計基準で書かれている鑑定評価以外の手法をいろいろケース・バイ・ケースで適用していくという、そこがまたおそらく資産の規模なり何なりで多分当てはめて、場合によっては、その路線価で出していくとか、いろいろやり方は多分実際はなってくるのだらうと思うんですね。それは木嶋さんなんかやられた経験でどうでしょう。この辺の。

【木嶋委員】 みなし時価算定ですか。

【熊倉委員長】 ええ。その峻別の妥当性だとか考え方のベース、あるいはみなし時価算定のいろいろな部分について。

【木嶋委員】 鑑定士というのは、やはり鑑定評価書を依頼される、受ける側の立場でするので、一番大切なのは利用される企業さんがどのように受けるのがいいか、企業さんにとって一番メリットのあるやり方がいいと思いますので、選別の仕方について重要性で分けるという、この表のとおりが望ましいというのであれば鑑定士としてもそうなんだという、そういうちょっと受け身的な立場で判断する部分があるのかなと思ってしまいますので

けれども、同じようにみなし時価算定につきましても、会計で必要とされているレベルが企業によって違うのかどうか。

例えば地価公示と路線価比でやるような非常に簡単なもので大量一括案件の場合はいいのだと、そういう企業さんがいる一方で、いや、もう少し鑑定士の判断を入れたような、レベルのもう少し高いものを作ってほしいという、いろいろなお客さんがひょっとしたらいるのではないかと思われまして、そういうそれぞれのお客さんのニーズにこたえられるような規制でなければいけないと思いますので、その辺のバランスをどのようにとっていくのかということを発注者側のニーズをよくとらえつつ、決めていかなければいけないのではないかと思いました。

あと、それとは別になってしまっていて細かいところなのですが、資料4のところのポイントのところ、原則的時価算定のところで土壌汚染とアスベストについて会計処理上別途考慮される場合には考慮外とすることを可ということで、これは鑑定評価基準にのっとらない場合の例示というような意味ととらえてよろしいのでしょうか。そうであれば、こちらの資料2のほうの4ページ目に原則的時価算定で（1）総則と書いてあって、鑑定評価にのっとることができない場合の例示ということで、①から③と書いてあるのですが、この次にこういう資産除去債務が会計上別途考慮される場合には鑑定基準に乗らなくてもいいですよという、そういう例示の1つに土壌汚染とかもあるという意味合いで書かれているのかなという、細かいのですが、疑問がありました。

【熊倉委員長】 高橋さん。

【高橋課長補佐】 土壌汚染につきましては評価条件を設定する場合ですとか、あるいは専門調査機関にこの調査を依頼する場合とか、いろいろな調査のバリエーションがあるかと思いますが、実務上、私どもも細かいところまでは承知しておりませんが、例えば評価条件をつける場合に除去されたものとして、物理的に除去を想定するものなのか、あるいは、今回掲げさせていただいているような別途考慮される場合には、評価条件をあるいはつけてもいいのではないかということで、そのあたりの位置づけが今の鑑定評価基準ですと必ずしも明確とはなっていない。

そういった趣旨から、今回、確認の意味で、別途企業会計サイドで考慮される場合には評価条件として設定してもよろしいのではないかということをごちゃで確認をさせていただいたということをごさいますて、また、物理的な汚染は考慮外とするにしても、当然のことながら、汚染の可能性がある、あるいは汚染があったということについての市場性の

減退というものもあろうかと思しますので、そういった場合には当然価格に織り込んでいくということが肝要かと思えます。

【熊倉委員長】 その辺、廣田さん、このきょうの論点の部分と関連してご意見をいただければと思えますが。

【廣田委員】 最後のほうになってしまったので、意見のキーワード的にはもうすべて出尽くしているかなという感はありますけれども、繰り返しといいますか、重なる部分があると思えますが、先ほど来、皆様方がおっしゃっている部分で、重要性のところ、依頼者、あるいはその依頼者の監査法人の方という話は当然のことかと思えますけれども、その場合に鑑定サイド、受ける側としての重要性というのが微妙にイメージ的なお話で恐縮なのですが、違うような場合があるのではないかなという気がいたします。というか、例えばかなり複雑な権利関係があるようなものと、ラフにやってくれと言われてもなかなかできないというか、やってもラフにやる意味がないというか、そういうような観点から、鑑定士側から見る重要性和依頼者様とか監査法人さんから見る重要性の観点が違う場合があるのではないかとということが1つあると思えます。

それから、テクニカルな問題のところだと思うのですが、どういう手法をどう使っていくかという先ほどの木嶋さんのお話と共通する部分で、原則的なほうにしろ、みなしのほうにしろ、かなり幅が、このガイドラインだけでは、当然、ガイドラインという性格上そんなに細かいところまで定められていないと思しますので、かなり裁量の余地があるといえますか、仕事を受けるときにストレートに言えば、金額とか時間との関係でというような話の中でやや心配する点としては、どうしても質において明確な差別化等がなければ、安いものの方がよいとなりがちなので、こちらの国交省、国として出されるこの財務諸表のガイドライン、原則にしろ、みなしにしろ、その中でやはり最大限、専門職業家としての不動産鑑定士が自信を持って目的に合致した精度の高いレポートを出すんだという趣旨での、そういう精神のもとでのガイドラインなのかどうかというのを——ここから先、例えば協会とかで検討するにしても、まずそういった精神で検討していいのかどうかというのを少し確認させていただければなと思えます。

あとは、もう一つ、今出た土壌汚染とかアスベストの話があると思うのですが、1つ気になるのは、資産除去債務というのはまだ多分全く実務上動いていないと言ってもいい状態だと思いますので、その辺が少し、資産除去債務というキーワードだけが出てしまうと、動き出したときに少し想定しなかったようなことが出てくると困るかなという気

がして、変に将来予想外の展開に対応できなくなることは避けたいです。

あと、こちらの資料4の原則的時価算定の先ほどの木嶋さんのご指摘のところ、この下線部が引いてあるところで、会計処理上別途考慮される場合には考慮外とすることも可とするということで、大体、多分、これでいいのだと思うのですが、細かい話をさせていただくと、全くスケジュールというんですか、よくわかりませんが、会計上のスケジュール上、その段階では、どのようにその後このアスベストとか土壌汚染を考慮するかわからない段階でも受けられるように何らかの形の考慮をするというような段階でも受けられるという意味でとらえてよろしいのか。先ほどの資産除去債務みたいな形で、具体的に両建てで計上しているレベルをここでは想定されているのか、もし後者だとするとちょっと実務では厳しいのかなという気がいたしました。

以上です。

【熊倉委員長】 多分、最初の前提条件というか、取り組みの姿勢のところは、おそらくもともとの趣旨が、そういう意味では信頼される制度をつくるということは、責任を持ってちゃんとしたものがつくれるから信頼されるという意味でいけば、それは当然、きちっとしたものがというのが前提だと思うのですが、そういう理解でよろしいでしょうか。

【高橋課長補佐】 はい。今回、みなし時価算定と呼称させていただいたものの中には、非常に簡便な手法も盛り込んだものでございまして、当然のことながら鑑定士以外の方でもできるという作業でございますけれども、当然、鑑定士の方が実施する場合には、それ相応の専門的な知見を付加した上での作業を行っていただく、そういうことからこのガイドラインは組み立てたいということでございます。

【熊倉委員長】 そういう意味からいくと、先ほど中山さんでしたっけ、現地調査についておっしゃった部分が、実は結構、この現地調査をやる、やらないというのが、鑑定士間の中では多分キーワードの1つになるのだと思うんですね。この継続でも現地、内覧、ある意味では場合によっては後でまた出てきますけれども、それもありますし、それから、たしか価格調査の、投信法での価格調査を鑑定士がやる場合でもどうするかというので、たしか議論が結構、大騒ぎした記憶があるんですね。そのとき、最終的には公認会計士や弁護士の方は現地へ行かなくても、不動産鑑定士が価格調査の意見をやる場合は必ず行くべきだという議論になった経緯がたしかあるんですね。

この現地調査、一方ではさっき村木さんがおっしゃったように、ほんとうに行ってどこまで対応できるのかというその処理量をこなすとかという観点もあるとは思いますが、

この辺、現地調査の問題ってある程度、方向感、どこかというのを出すか。

どうぞ。

【村木委員】 今、廣田さんがおっしゃった信頼ある制度というところの最低限を保つためには、現地調査において——まあ、鑑定評価に基づく場合にはちゃんと現地に行って、権利も物もちゃんと見て、マーケットも調べるということになると思われませんが、この重要性が乏しい場合のみなし調査のときに、現地を見なくてもいいというふうにとらえてしまうと、実際現地に行ったら物件が違うものだったとか、あるいは共有など権利関係がややこしい場合に、それを無視し、あるいは、単純に割り切って評価することが良いのかどうかという問題もあります。例えば継続的な調査のときでも、1年後でももしかしたら用途地域が変わっているかもわからないということについて、それは役所に電話すればわかることなのかわかりませんが、それもしなくていいというふうにするのでしょうか。したがって、調査の制度というのをここで何らかの形で決めておかないと、易きに流れてしまって、安かろう悪かろうという評価がはびこるのではないかなと思います。

【熊倉委員長】 どうぞ。

【中山委員】 もちろん鑑定をやられる側からすると、現地調査をやりたい。そうでないと精度の高いものが出ない。これもまさにそのとおりで、ただ、依頼する側は易きに流れるというか、簡単な方法で結論を出してほしいというのは事実だと思うのですが、そういう意味では、ほかのこののみなし時価算定の方法にも簡便法でいろいろありますけれども、要は鑑定士がかかわってやる場合には、どういうスコープでどういうふうにやっていくかというのをちゃんと明記しておくというののほうがより大事なのかなと。これは例えば固定資産の減損のみなし時価算定のためのいいことをやっています、現地調査は行いませんというようなことも明記しておけばいいのかなと。もちろんその物件によって現地調査がかなり必要なものとそうでないもの、例えばストリートビューとかで簡単にパソコン上で見られる場合もあるでしょうし、それでも絶対に行かないといけないのかみたいな話になりますし。

あとは、話が少しそれるかもしれませんが、原則的時価算定で鑑定評価でやる場合においても、私がイメージするのは、証券化対象不動産の鑑定評価のように資料から何から全部一式そろっていないケースがかなり多いのではないかと。例えばERとか、土壌調査とか、地震とかというのがない。そういう中で鑑定評価をやってください。それは減損の損失を確定するために必要なんですと、そういったときにどうするのかというのに多分直面され

るといことになるのだと思います。そこで先ほどの資料4の下線が引かれているところが議論になっていますけれども、ここで会計処理上別途考慮される場合には考慮外とすること可と書いてありますけれども、やや会計上処理は別途考慮しませんから、鑑定士の方が考慮してくださいと、これを逆に言えばそう言われてしまうということなんだと思うんです。

【熊倉委員長】 会計士さんのほうは、たしか他の専門家の資料を、調査を活用する場合というルールを持って、鑑定士のほうはそれは持っていないという、そういう部分があるので、責任をどういうふうに分担し合うかというような部分が1つあるんだと思うんですね。今、中山さんがおっしゃった部分で、ここで例えば固定資産の減損の部分で、最後の測定をやるまで、これ、金額が、ポーションそんなに高くないものでも、最後の測定ということは数字が変わるということでいくと、その場合とその前の兆候をチェックする意味では現地に行かなくても、その結果はその後のプロセスの中で消化されるというふうな、そういう違いもあるような気がするので、その辺は一概にみなし時価というやり方だから、必ず現地へどうこうというふうなことにも、まあ、使い方でも分ける部分も1つあるのかなという感じもしますので、その辺は今後さらにもう少しご意見をいただければと思います。

それからあと、一括的な大量案件での、おそらくレベル区分をどんなふうにするかみたいな部分というのも、これもまた実務を進める上で、みなし時価算定のやり方の手法もおそらくはある程度、多少手間暇かかる。次はもう少し簡便にというような、幾つかのメニューを現実には多分用意するような感じでやっていかないと、実務面ではいかにコストを下げるといことも、今、中山さんがおっしゃったような側面と、一方ではやっぱり責任を持って信頼ある精度をどうやって保持しながら、その要求にこたえるかというバランスを、ここでそこを議論させていただいて、いい提言を出していければと思います。

それでは、あと今後ももう1回ありますし、その間にもまたいろいろもしお気づきがあったら、メール等でもまたご意見をいただくということで、次の……。

【原田委員】 1点だけ。今、重要性が乏しいかそうでないかという形で整理されているのですが、会計的にはオプションが与えられているケースもあって、簡便法がオプションとして与えられたりするわけですね。それは必ずしも重要性とはまた別の話なので、そういう意味ではこの辺の整理の仕方をもう一度お考えいただきたいなというところがあります。つまり、重要性があるかないかという区分だけでは、その会計の基準と整

合しない場合があるんですね。オプションとして、A法とB法をオプションとして与えられて、両方とも原則的な方法として認められているケースがあるわけで、それとは別に重要性があるかないかという切り口もあるということだと思いますね。

【御手洗企画専門官】 具体的にまたもう少し教えていただきたいと思います。熊倉先生のおっしゃられた実地のところに関しては、先ほど高橋からも説明していただきましたけれども、この資料の2の7ページのところ、原則的時価算定のこの実地調査を原則的にはやりましょうというのは、多分、皆さん何となくやったほうがいいなという感覚だと、私は理解できたのですけれども、じゃあ、ほんとうに全部やるのかというところについて、当方で定める一定のルールが必要だろうということをごさいますして、そのルールとして原則はやるんだと。

でも、やらない場合として、ここの7ページの(2)の①の(i)から(V)というのが当方の原案をごさいますして、先ほど熊倉先生がおっしゃっていただいた減損の兆候把握とか、減損の認識とか、あるいはここに書いてあるような継続の場合とか、あと依頼者から合理的な資料をもらった場合とかというのは、現地調査をやらなくてよい場合のメルクマールとして置いているのですが、ぜひここの部分について足りないもの、あるいはトゥーマッチなものというのがございましたら、またメールでも結構ですのでいただければと思っています。

【熊倉委員長】 それでは、次の議論として証券化対象不動産の継続評価にかかわる部分について、資料の3、4、5ということをご説明をお願いしますか。

【高橋課長補佐】 それでは、資料3と先ほどの資料4の2枚目をご参照いただきながらご説明させていただきます。

証券化対象不動産の継続評価に関するガイドラインのまず目的は省略させていただきます。II.の適用範囲でございますけれども、本ガイドラインの適用範囲は以下の2点に該当する場合に適用するということですが、初めに過去に不動産鑑定評価基準、これは各論第3章の施行後のものでございますけれども、こちらにのっとった鑑定評価が行われたことがある証券化対象不動産を対象とした継続調査、半年ですとか1年周期での継続した調査を行う場合であることが1点目。

2点目としまして、対象の不動産についてみずから内覧調査を今回行うか、または過去に行ったことがあるものにつきまして、行った当時と比較して特段の対象不動産の物的状況とか権利の状況、また、他の価格形成要因に重要な変化がないと認められる場合につい

て適用していこうということでございます。

2 ページ目のガイドラインが適用される価格調査の実施の指針でございますけれども、3 つほどポイントがございます。1 つ目のポイントといたしまして、(1) 処理計画の策定と書いてございますけれども、こちらは具体的には記載内容の省力化という観点でございます。具体的には鑑定評価基準で定めます第3章第2節の処理計画の策定に当たっての確認事項のうち、鑑定評価の依頼目的及び依頼が必要となった背景及び(2)の対象不動産が証券化のこういったスキームに属するののかといったような記載、さらに鑑定評価の依頼目的及び依頼者の証券化関係者との関係、これらの記載につきましては特段変化がないということが確認できた場合については、記録の作成ですとか成果報告書への記載を省略することができるとしていこうということでございます。

2 つ目のポイントとしまして、(2)でございますけれども、個別的要因の調査等とございますけれども、こちらは調査の省力化という観点でございます。具体的には当初のフルスペックでの鑑定評価のときに内覧を実施したものにつきまして、直近の価格調査のときから特段の状況の変化がないということの確認がとれた場合には、内覧の実施を省略することができるかとさせていただいております。こちらはどういった場合にどのように確認するのかといったような実務上でのいろいろなご意見、ご知見があろうかと思っておりますので、後ほどご意見をちょうだいできればと思います。

(3)でございますが、適用する手法及び価格の算出方法とございますけれども、こちらは手法の省力化という観点でございます。適用する手法でございますけれども、少なくとも収益還元法は適用するものとするかとさせていただいております。従前の鑑定評価基準、フルスペックでの評価を行う際には、最終的には収益還元法に基づく価格で決定するとされてございますけれども、検証手段として比準価格及び積算価格による価格を出さなければならないとされているところでございますけれども、こちらの特段の価格形成要因に変化がない場合におきましては、手法の省力化を可能としようということでございます。

なお、例外的なケースでございますけれども、中段のただし書き以降でございますが、開発型証券化等の場合が該当するかと存じますけれども、対象不動産が更地の場合等におきまして必ずしも収益価格が重視されないような不動産である場合には、当該評価において直近の評価で重視した方法については適用するということとさせていただいております。

続きまして3 ページ目以降でございますけれども、こちらにつきましては先ほど財務諸

表のところでご説明した内容とほとんど同一でございますので、説明を省略させていただきます。

続きまして、資料5に移っていただきまして、こちらで主にご意見をご審議いただきたいポイントでございますけれども、3点ほどございます。この継続評価のガイドラインとさせていただきますけれども、フルスペックではない、いわゆる簡略化した継続調査として対応できる年数制限と申しますか、どの程度の年限、年数までこういった簡易な方法で許容され得るのかといったようなことが1点目としてございます。

さらに2点目といたしまして、こちらに関連した事項でございますけれども、定期的な内覧調査を実施する必要について、どの程度の頻度でこの内覧を実施すべきかといったようなことについての実務上でのレベル感等をいただければと存じます。それから、内覧を省略する場合においてどういった事項に留意すべきか、どういった確認をすべきかといったようなこともあろうかと存じます。

最後に適用する手法についてでございますけれども、鑑定評価方式を一部省略する場合におきまして、先ほどの財務諸表と相通ずるところでございますけれども、いわゆる品質をどのように確保していくかということでございますが、以上の3点につきまして主にご意見をちょうだいできればと存じます。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。

議論に入る前にこの「継続評価」という言葉を確認させていただきたいと思います。結構、実務でも広く行われていて、人によって継続評価という言葉进行いろいろ多様に使っている部分がありますので、議論をきちんとするために、ここで言っている継続評価というのはどういうものかということで、最初にこの目的のところ継続評価というので、本ガイドラインは同一の証券化対象不動産を対象に継続調査として行う——真ん中のほうに価格調査ということで、3条の1項、これは鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価書という、まあ、鑑定評価書で出すという場合だということで整理をしています。

それから、あるいは価格調査、今ですと調査報告書というようなタイトルで出ていたりする第3条の第2項の業務として継続の基準価格等を出す場合という、そういうことだと思います。両方について行うガイドライン、そういう理解でよろしゅうございますね。これは高橋さん、そういう理解でよろしいわけですね。

【高橋課長補佐】 はい。さようでございます。

【熊倉委員長】 わかりました。ですから、鑑定評価でやる場合の継続調査と両方含ん

での一体のものだということで、そういう理解で議論を進めさせていただきたいと思いません。よろしくお願いします。

それでは、今問題提起されました、まず適用範囲、個別的要因の調査、適用する手法、この辺を中心に、それ以外の部分も含めてご意見をいただければと思います。今ちょうど鑑定協会ではたしか実務指針をまとめているところだと思います。最後のその辺で村木さん、どうでしょう。

【村木委員】 その意味では、その最初の継続調査としてできる年数制限というのは、実務的でもあると思うのですが、2年も3年もということではなくて、1年が限度ではないかというところが多分鑑定協会でも議論されたかと思います。実務上もそうしていると思います。

あと、ガイドラインとの関係から言うと、先ほどの問題とも共通しますけれども、内覧の問題が同じように議論されまして、現地調査というのは外まで見に行つて、外からできることはすべてやりますが、内覧、つまり中の部屋まで入つて、所有者の方に案内をしてもらうまでは毎回はしないでよいという意見が多かったと思いますが、外からできる調査はすべて毎回すべきではないかという意見も多かったと思います。実地調査もしないということがほんとうに評価上許されるのか、というのは、先ほどと同じ問題提起です。

【熊倉委員長】 今井さんなど証券化協会の中でも継続調査ということで、各委員会などでいろいろご意見もあるやに聞いておりますが、そういうことも踏まえてどうでしょうか。

【今井委員】 大枠で言うと、証券化の世界では鑑定評価自体は非常になじみのある制度ですので、かつ関係者も多うございますし、精度も求められますから、鑑定評価を受けこと自体、とること自体は非常に日常的にというか、違和感のない世界だという前提なのですけれども、幾つか、例えば内覧という2文字ですけれども、実は大変重くて、例えば流通の現場などにおりますと、都心のビルを売り主さん、買い主さん、交渉していますと。

内覧ができるのはおそらく1チャンスで、現地を内覧しましょうということでデューデリ会社さんだとか、施工会社さんだとか、そこに鑑定士さんも来ていただいて、多くの場合はテナントさんもいらっしやつて、通常、テナントさんに断つて、日時を指定して中に入る。設備も見たいので、設備のところも専門家を連れていって見る。場合によっては大名行列になるんですね。そのアポイントをとつてデューデリを実施すること自体がすごく大変なことなんですね。

それを内覧と仮に称すると、これを例えば毎年ほんとうにやっていくのかなと思うと、おそらく大規模ビルでは気が遠くなるような話になります。その内覧という言葉の1つの裏にもそういうことがありますので、どこまで実施するのかというのは少し、また実務の話になりますけれども、現実性があるのか、ないのかというところを少しチェックいただきたいというのが1つございます。

逆に言うと、そのぐらいの大規模なものだと設備部分だとか、チェックをしないと全体のコストにかかわったりとかいうことで、キャップレートが0.1%動いても価格にということになりますので、ほんとうの精度を求めるとそういった内覧が求められる。そうではなくして、先ほどの対象不動産の錯誤がないかとか、そういう内覧という意味であれば、比較的ショートタイムでも可能かもしれませんということで、少し現実に内覧という一事象ですけれども、事の大変さをもう少し突き詰めて考えたほうがいいのではないかなというのが少し現場的な感覚の話になりますけれども、感想です。

あと、話が細かくなりますけれども、適用範囲の(2)のところですか、「みずから内覧の実施を含め、現地調査を行い、また、過去に行ったことがあります」といった記載もありますけれども、例えばバルクの取引の中で必ずしも鑑定士が見たものではない、地方のものであるとか、他の鑑定士に委託したものであるとかといったようなことというのは間々あるかと思うのですけれども、それは正確に言うとみずから内覧を過去実施したわけではございませんので、それについては継続調査というのは許されないのかということにもなってしまいますし、何らかの鑑定士さんが過去見たことがあるという定義であるのかとか、そういったことも些細なことですけれども、気になりますね。

【熊倉委員長】 継続評価というときに物は同一のものですねと。あと、一度見た方、どなたが見たのかということで、鑑定業者と、それから、担当する鑑定士という、この2つがありまして、同じ鑑定業者に発注しても、その鑑定業者の中でローテーションをやったりすると変わってしまう場合どうするかとかいうような、その辺の実務的な部分をこのところはやっぱりお互い共通理解としてつくっていかなければいけないのかなと、今のご意見については思いますね。

この辺、審査という立場でよく継続、多分いろいろ見ていらっしゃるのだと思いますが、そういう目で中山さんなどどうでしょう、この辺は。

【中山委員】 いろいろ考えるところがありまして、やはり何年に1回というところは、ある意味、ここでこういうガイドラインではっきり年数を入れるほうがいいのかどうかと

というのは当然ためらいがあります。社内のルールとしては一応、そういうのはありますし、ただ、最低何年に1回というのは当然ありますし、ただ、重要な不動産の変化とか、状況が変わったらそれでもすぐとるというのも当然あります。そこがまずあります。

あとは、内覧に関しては先ほど今井さんが言われたように実務上かなり重たい負担になります。我々、お金を貸すときにはレンダーとしてちやほやされて、全部セットアップしてもらえますけれども、1回お金を貸して、じゃあ、我々、もう1回鑑定をとってやりたいんですけれどもと言ったら、それはなかなか難しいですね。ということもありますので、意外と現地調査というのをアレンジしてもらうのは大変だということもありますね。

あと、この今回のガイドライン等からは少しそれてしまうのかもしれませんが、先ほどの会計のほうもそうなのですけれども、こういう今の状況の中で継続評価とか、あるいは内部の評価というのを求められてやる場合の価格の考え方というか、求め方がかなり難しい。新規にお金を出すとか、あるいは売買する、要はそういう意味では実際に新しい気持ちで値段がつけられるのですけれども、一度何らかの形で評価をしていて、今回、継続ということになるので、そんなに大きく変えることがいいのかどうかということも非常に大きな議論としてあります。

特に例えば一度お金を貸して担保をとっているわけですがすけれども、まだローンの期間としては十分残っている。そういう中で今、定期的に物件の価値を把握している。例えば今すぐデフォルトが起きて強制的に処分する必要があるわけでもないといったときに、どういふ価値を出していただけるのかなというのは非常に問題になってくることであります。それは非常に実務的なことなのですけれども。

1点つけ加えさせていただきますと、ドイツのほうではそういう価値概念、Mortgage lending value とかというのがあって、いわゆる実際の Open market value と違う継続評価的なバリューがあるということも聞いています。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。

後者の部分というのは、もう一つ新しく、最近特にいろいろ議論されている部分で、これは鑑定協会の中でもたしか議論されている部分だと思いますし、ここは鑑定評価基準との問題もしっかりやらなければいけない部分だと思います。制度のあり方にも根本絡む話ですので、そこはそういう問題提起があったということでここでは受けとめさせていただいて、これ以上その部分については、きょうはちょっと。

あと、これ、会計的な立場から減損という問題でもあると思うのですけれども、そうい

う目と、それから、その継続を評価するときに、まあ、SPCでもJ-REITでも、これは必ず監査、SPCでほんとうに額が小さいものでもSPCはやるということで大抵やっていると思うのですけれども、そういう目で見たときにどうでしょうか、評価のあり方。

【原田委員】 これまでマーケットがよかったので、あまり減損という話は少なかった。証券化の中で少なかったのですけれども、ここ半年ぐらい前から急にクローズアップされておりまして、そういう場合はまずキャッシュフローのところからいろいろ兆候の有無を押さえさせていただいて、場合によっては鑑定評価書の入手をお願いするということなんですね。

私も正確に把握していないのですけれども、証券化でもいろいろなものがあって、ファンドみたいな形で運営されているケースとか、オリジネーターによる流動化スキームみたいなものもありますし、投資会社みたいのがSPCを利用してやっているようなケースもありますし、いろいろあって、毎年、継続鑑定とられているかどうかというのは、私も正確に把握していないのですけれども、J-REITの場合は御存知のとおり継続鑑定をとってしまして、それでは、継続鑑定をどういうふうに会計上扱うかということになってくるのですけれども、そこはもう一度確認し直してお答えしたいと思います。

【熊倉委員長】 多分、その継続評価というのは、会計で言えばゴーイング・コンサーンを前提にした部分であろうかと思えます。ですから、J-REITのほうは基本的にはゴーイング・コンサーンとしての投資法人ということで、そのところは会計のほうと鑑定のほうと特段イレギュラーな部分が起こる場面はないのですが、プライベートファンドの場合は投資期間の満了という問題で、そのときにゴーイング・コンサーンの意見が出る出ないという問題があります。そのときに継続評価のタイミングにちょうど合ったときにどういう評価をするのかというのが実は実務界でちょうどこのところ、従来は満期になっても円満に外部売却するなりしてスッと終わっていたんですね、おっしゃるとおり。

ところが、このところ、市況が急に変わってきたのでJ-REITの指数の問題とは別にプライベートファンドのほうでも満期が来たときに継続をするか、しないかというところは非常にもめている。そうすると、会計サイドでは実はもめている限りにおいてはゴーイング・コンサーンで監査報告は書けないよという。そのときに監査報告を書けないと資産評価はどうするんだという、そういう問題が実はあるんですね。

【原田委員】 それは普通の証券化のスキームの中でということですか。

【熊倉委員長】 ええ、プライベートファンドの場合。

【原田委員】 ああ、プライベートの。

【熊倉委員長】 プライベートファンドの場合、SPCで。

【原田委員】 SPCでリファイナンスの時期にですか。

【熊倉委員長】 リファイが決まっていなくて、要するにゴーイング・コンサーンではないという。リファイのほうの意思決定が出ていないとならないですから、そうすると、そのときはゴーイング・コンサーンと認められないので継続評価ではなくて、違う継続評価をやってくださいという議論が、まあ、ここで言っているところは価格のさっきの水準の問題とも絡む話なので、また別に議論をしなければいけないのですが、ただ、そのところは何らかの脚注で一たん整理をしておかないとまずいのかなと思います。

廣田さん、その辺どうでしょう。この問題と。

【廣田委員】 特に、あえて申し上げると、前も証券化のいろいろ検討をさせていただいた中で思い出すのは、我々が前提とするERのほうが基本的にはそのとき限りのものだよというところがかなり、ですから、今と変わっていないんだよという簡単なものを鑑定士サイドからお願いしたいと言っても、なかなかそれが出てこないというところがあるとすると、鑑定士としてはそこがまた鑑定士の責任のもとでやらなければいけないという問題は多分今も変わっていないのかなということを考えますと、先ほど冒頭、村木さんのお話であったのですけれども、そんなに長い年数というのはちょっと責任とれないなという話は変わっていないのかなということだと思いますけれども。

【熊倉委員長】 今、高橋さんのほうから主要な論点ということで、適用する手法について、一部省略の場合等について価格のいわゆる適正性をどうするかということで、おそらく基準価格としてやっぱり使うという意味では全く、市場に出る数字としては同じ重みを持った形で取り扱われると思うんですね。この辺は横田さんのほうでご承知だと思うのですけれども、そういう点との絡みで手法の適正性をどうやってということで、そういう観点からどうでしょう。

【横田委員】 J-REITに限ると、法律でここに書かれているように、投信法の129条第2項で、各機関ごとに資産運用報告書に不動産価格を求めなさい。これは投信法上の要請ですね。あと一方、もう一つ金商法上の要請で有価証券届出書、有価証券報告書にも直近地点での、提出日の直近日現在の状況をあらわすようなものを書きなさいというのがありまして、そのときの評価の縛りには投資法人規約に規定された評価方法を使いなさいというルールがありまして、こういった評価をやるかなり大前提の話かもしれません

けれども、今回、ある程度鑑定評価と、あと少し幅を持たせるという中で、実は鑑定士サイドから見ると幅を持たせられるのではないかなと判断しても、投資法人規約で全然幅を持たせられないようなルールになっているケースもあります。

投資法人規約の変更というのは、ご案内のとおり投資の新総会で特別決議が必要なので、かなりそのルール自体が重たいので、現状はほとんどご案内のとおり、鑑定評価でやるか、収益還元法による評価額というような規定が書かれておりますので、まずそういったところを、依頼を受けたときに依頼者との間できちっとそこを整理しておくというのが大前提で必要なのかなと思います。

これも今井さんなど証券協会でご専門かもしれませんが、かなり人もJ-REITの運用会社の方も変わってきておりますので、意外と原始的なルールのところがわかっているようでわかっていないようなケースもあつたりしますので、鑑定士のほうもそこを理解していないと、これは別に簡易でもう少し幅を持たせた評価ができますよというような提案を間違ってしまう可能性もありますので、法律上の取り付けというのを何らかこのガイドラインの中で再認識という形で入れられるといいのかなと思います。

あとは、先ほど内覧の話もありましたとおり、これは開示されますので、できるだけ情報とすると信頼性のある情報が開示されるのは当然必要だとは思うのですが、やはりご負担というか、相当ありますので、ただ、幸いながら証券化関連の不動産の評価というのは、多くの関係者が日々見ているような状況でございますので、例えば内覧にしても、例えばPMレポートとか、BMから上がってくるような資料などで、もしかしたら代替できるかもしれませんし、そのあたり少し通常の、先ほどの企業が持っているような不動産と少し分けて考えてもいいのかなと。それで市場に開示される情報として、ある程度正確性が担保されるのであれば、そういう選択もあるのかなという感じがしています。

以上です。

【熊倉委員長】 はい。

【木嶋委員】 信頼性を確保するということと、逆に内覧するのに非常に負担が多いとか、PMレポートや管理レポートで代替できること、管理がしっかりしていますから代替できれば、そんなに内覧の必要も高くないのではないかというバランスをとるのが非常に難しいなと私も感じます。例えば折衷案の1つの案として、地方の案件でしたら、地方の鑑定士さんに見てきてもらって、目玉を分業してもらおうような、そういうことは鑑定評価ではなくて価格調査であれば内覧の分業というような、そういうことを認めていったりし

たら1つどうかと思いました。

あとは、継続評価ということだと、少し話はずれてしまうのですが、お客様が一番気になるのは、前回と比べてどこが変わったんですかというところだと思うんですね。ただ、今までのガイドラインなりでは、どこが変わったかを説明しなさいというような、そういう言葉は出てこないで、これは仕事が増えてしまうことにはなってしまうのですが、お客様のニーズにこたえるということを考えますと、今みたいに先月出た地価LOOKレポートのように価格が非常に激動しているようなところでは、そういう情報を鑑定評価、価格調査の中で提供していくというのも1つ信頼性を高めることになるのではないかと思います。

【熊倉委員長】 今の話は継続評価の特性ということだと思うんですね。鑑定評価基準そのものは基本的に同じものが継続的にされるということを前提にした立て付け、説明項目になっていませんから、あくまでもその時点での価格時点における説明をいかにユーザーに納得していただけるかという観点から説明をしなさいという立て付けに全部なっているわけですね。ですから、比較して異時点のものについて説明をするという立て付けにはなっていないんですね。

ただ、おっしゃるように継続評価ということでいくと、前回と何がどうという説明というのが、ある意味ではユーザーにとっては一番必要なのかなということで、そこはプレゼンなりのおきにあって説明をしてあげるといこと、あるいは逆にユーザーの側から、そういうプレゼンのときにこの評価書とあわせて、評価書なり、あるいは成果物等見て、応酬をしてそこを把握していただくという、そういうような業務慣行をつくっていくのか、あるいは基準でそこをどう対応するのかというようところが今の問題提起の1点でしょうね、多分ね。

【木嶋委員】 はい。

【熊倉委員長】 あと、それ以外に何か、どうぞご意見があれば。この適正性の確保に関するやり方で省略していいよという——まあ、省略していいよという言い方はちょっと語弊がありますがけれども、そのバランスをどうやってとっていくかという部分なのかなという気はするのですが、さっき横田さんからは、とにかく同じ位置づけでとらえますよということだけはしっかり理解した上で、どうやって適正性を保つかという、そういうご指摘なんではないかな。

【横田委員】 どうしても法律でそうしなければいけないので、意外と裁量の余地が実

はない可能性もあるというところの認識と、あと実務のところでは省力化で、いかに適正性を担保するかというところですね。

あと、すみません、少し補足なのですけれども、REITなどはゴーイング・コンサーンというお話で、そこにある不動産の価格の考え方というのは、いろいろな議論があるようでございますけれども、やはりいろいろなアナリストの方とかも、いろいろ議論しますと、やはり出てきた価格の合算が処分価格、今このREITが破綻したときに幾らで全部売却して投資家に戻ってくるのだという観点が一番注目されていますし、多分、非常によかったときもそういうようなことをおっしゃる方もいたので、価格の性格というのを何で開示されるのかというその趣旨をかんがみて、それに一番ふさわしい評価の考え方という整理もあるのではないかと。

【熊倉委員長】 これもなかなか、ボリューム的にはそんなに、一見まとまってご提示いただいているのですけれども、意外に重い論点がまだたくさんあるようでございますので、同じくきょうはごらんいただいて、いろいろまたあると思いますので、ご意見を引き続きいただき、2回目により詰めていくということでやらせていただければと思います。

それでは、続きましてその他に入らせていただければと思います。これは価格等の調査のガイドラインに関するパブリックコメントのお話とその修正ということで御手洗企画専門官からお願い申し上げます。

【御手洗企画専門官】 それでは、資料の6以降をごらんいただきます。資料6が国土交通省のほうに寄せられましたパブリックコメントでございます。数といたしましては、最後のところにありますように18の個人、団体から68の意見をいただきました。ここで書かせていただいているもの、56番までが本体に関連をするものということでございまして、その他、ガイドラインとは直接関係ないようなご意見もいただいているものから、そういったものも含めて18団体、68の個人でございます。

内容につきましては、お時間の関係もあるので、こちらについては後でごらんいただくとしたしまして、これを踏まえた修正点と、それからガイドラインの運用上の留意事項を含めましたこちらでご説明させていただければと思います。資料7をごらんいただければと思います。修正点のところ、いわゆる赤字、修正の形で出ております。

めくっていただきまして1ページのところ、2.の(6)ですけれども、不動産鑑定評価基準にのっとった鑑定評価の定義でございますけれども、いわゆる鑑定評価基準に則って、フルスペックとは、鑑定評価基準の内容にすべて従って行われる価格調査を言うというこ

とで従来のとおりなのですけれども、例として他の手法の適用が可能であるにもかかわらず、1つの手法しか適用しなかった場合ということが書いてあったわけですが、ご案内のように鑑定評価基準上は絶対すべての手法を3つ適用しろと書いているわけではなくて、困難な場合にもなるべく他の手法を参酌することが望ましいとは書いてあるのですが、適用が困難なものまで適用しろと書いていないものですから、その部分は鑑定評価基準に合わせたというところがございます。その他は修辞上の修正でございます。

2ページ目の6.、こちらでございますけれども、こちらはすみません、少し戻っていただきまして資料6の5ページから6ページでございますご意見の20と21というところのご意見を踏まえた修正でございます。

要は特定の想定上の条件を付加した価格等調査、特定の想定上の条件というのは資料7のほうの3ページにあります未竣工ですとか、土壌の考慮外とか、こういったものでございますけれども、従前、こういったものについてはすべて鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価ではないというふうに割り切りを置きまして、このようなものはすべて鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価ではないと言っていたのですが、こちらのご意見をいただきましたところ、例えば典型的に、未竣工であっても、明日竣工するぞとか、あるいはそういったものように実現性、合法性といった観点から妥当性があるような場合というものも当然あり得るだろうというようなことでございまして、そういった観点から、(1)から(4)までの条件を付したからといって、すべて鑑定基準にのっとりなくなるわけではないという部分を修正させていただいているというのが、この2ページの6.の柱書きと、それから、3ページのなお書きのところでございます。

それから、3ページの(1)のところでございます。これは資料6のご意見の21のところを踏まえたものでございまして、これは条件の明確化でございますけれども、未竣工建築物の不動産の竣工を前提として行う価格調査について、想定上の条件を置く場合がございますが、一方で未竣工建築物を含む不動産について、未竣工の状態を所与として評価を行うということもあり得るわけでございます、それに関しては特段の想定上の条件は不要でございますので、その部分は含まないということを明確化したものでございます。

それから、次に参りまして資料7の4ページでございます。こちらにつきましては資料6の10ページのご意見の41番というところをごらんいただければと思います。ここは簡単に申し上げますと、いわゆるフルスペックの鑑定評価の場合について、例えば内部目的ですとか、そういったものを想定する必要はないのではないかというか、フルスペックで

ある以上、例えば開示・公表の範囲をどうするかとか、あるいは特に開示・公表の範囲が広がることによって事後に承諾をとる必要はないのではないかというご意見でございます。逆に言うと、フルスペックである以上、どこに出ていってもおかしくないものとしてつくるべきだというご意見だと思ひまして、それを踏まえまして例えば資料7の4ページの開示・公表の範囲の有無ですとか、事後の公表・開示範囲の拡大の承諾の必要性といったところについて、フルスペックの場合にはこれを必ずしも記載する必要はないという規定を置いているところでございます。

その関係で次の利害関係のところの(2)の修正、それから、5ページに入りまして、(4)の後のなお書きの修正、ここの部分は逆の修正でございまして、フルスペックの鑑定評価書について、事後に開示範囲が広がったからといって承諾を要しないということになる以上は、逆に言うと鑑定評価基準に則ったものについては、利害関係の一定の場合の省略をできないという形にいたしまして、フルスペックである以上はどこへ出ていってもおかしくない、すなわち例えば依頼者と鑑定士、あるいは鑑定業者の関係についてはしっかり記載をしておきましょうということでございます。

ということと、それから、少し前後しますけれども、5ページの(4)の修正につきましては、やや修辭上の修正でございますけれども、鑑定評価基準と整合性をとるための修正でございます。具体的には証券化対象不動産に係る価格等調査の場合には、依頼者と証券化対象不動産との利害関係に関する次の事項というところでございますが、これは基準との整合をとるための修正でございます。

それから、あとはあまり大きな修正はございまして、7ページ、あるいは8ページといった部分は修辭上の修正でございます。9ページの部分は先ほどと同じ、資料6で言うところの意見番号41番を踏まえた修正というところでございます。10ページ、11ページも同様でございます。

すみません、1カ所、メンションし忘れてました。資料7の7ページのところ、5.(6)を削除しております。これにつきましてもご意見番号の39番を踏まえた修正でございますけれども、従前案ではその他価格等調査を行うに当たって定めておくべき事項ということを入れていたのでございますが、絶対ここで定めておかなければいけない事項ということが特段想定ができるわけではございまして、逆に定める必要があるものは当然定めても構わないわけでございますので、そういう意味で最低限度の規定として、ここは削除しております。

それから、運用上の留意事項でございます。こちらは資料の8でございますが、基本的には従前、見直し小委員会のほうでご議論いただきました価格等調査ガイドラインの素案の脚注に書いてあったことをそのまま書き起こしたものと、あと今回のパブリックコメントの中で、特に重要と思われるものを書いたものでございます。そういう意味で、従前の脚注に入っていたものについてのご説明は省略をさせていただくような格好で説明させていただきます。

まず、1ページの3. 依頼者の内部における使用の考え方について、ここにつきまして幾つかご意見をいただきましたものですから、これについては少しご質問に答えるような格好で内部とは何かということを書きました。依頼者の内部における使用とは、依頼者が企業である場合の役職員などが使用することということでございます。そのため例えば調査等価格を企業の経営判断ですとか、融資の判断を行う依頼者である企業の役職員等がその判断の助けにするためのみに用いるのであれば、その判断の結果が会社に影響を与えるとしても、当然、その価格等調査や成果報告書が外部の投資家などに出ていかないわけですから、内部使用だということでございます。

一方で、社外の弁護士さんとか、会計士さんに提出するという目的でありますれば、これは社外ではなく厳密な意味での内部利用ということではできないと思うわけでございますけれども、例えば金融機関の引当金の計上というような企業の内部業務を履行するに当たって、その業務をチェックするという観点から会計監査人さんがごらんになるというような場合には、純粋内部利用ではありませんけれども、内部利用に準じたものという観点から合理的な理由があると考えることが可能ではないかと思ひまして、このような場合には価格等調査、いわゆるフルスペックでないものを行うということを一律に禁じる必要はないのではないかという考え方に立ってございます。

それからもう一つ、「また」以降については、成果報告書の交付後に開示・公表される範囲が拡大されるというようなことがあらかじめ十分に想定されるような場合について、そのことを書くというのは、具体的にだれに開示されるというふうを書く必要はなくて、公表の可能性があるということを確認した上でそれを勘案して基本的事項等を定めていくということが重要ではないかということでございます。

それからあとは、2ページ、3ページは従前どおりのことでございますが、4ページの5. でございます。ここも依頼者以外の者に成果報告書を提出する場合の提出先ということに記載することになってございますけれども、これについてももちろん個別の名称がわかっ

ていれば書いていただいても全く問題ないわけでございますけれども、個別にだれというふうに決まっていなかったとしても、目的ですとか、提出先の属性、例えばレンダーである金融機関さんというような、そういう書き方などもあると思うのですけれども、そういうような利用目的の把握に資するものでも十分だということでございます。

また、提出先の有無や、提出の有無や提出先が未定である場合にも提出の可能性のあるのか、あるいはある場合の属性や提出目的について十分に確認の上明記するということ。それから、これを勘案して価格等調査を行うということが必要であるというようなことを書いてございます。

それから、もう一つこのまた書きですけれども、この成果報告書の提出までに判明した提出先の確認及び、今、確認の段階で、例えば金融機関というふうにしたときに、後々にそれが確定して何とか銀行さんというふうに変ったとしても、それをあえてとり直す必要はないということございまして、その属性の範囲に含まれておりまして、調査のやり方に特段影響を及ぼさない限りにおいては、あえて確認書を出し直すですとか、そういった手続は必要ありませんというようなことが書いてございます。

それから、その下の6の開示・公表についてもおおむね同じでございまして、開示範囲の確定、あるいは公表がされる可能性があるかどうかといったことについても属性を確認するですとか、あるいは可能性を確認するといったことを決まっていなかった場合にはやはりよろしいというようなことが書いてございます。

それから、5ページの7の2)でございまして、不動産鑑定士が所属する鑑定業者と依頼者との間の関係を書くということでございますけれども、不動産鑑定士が所属する鑑定業者とはどこかという話でございますけれども、これはいわゆるある鑑定士さん、X鑑定士さんが通常はA業者に常勤するというパターンだといたしましても、ある業務についてはB業者さんのほうから、例えばパートタイムのような形で勤務をするということは考えられる。少なくとも専任の鑑定士でなければ大いに考えられるわけでございますけれども、そういうような場合には、当然、その業務に従事した鑑定業者さんとの間の関係ですから、例えばB業者さんの依頼の関係で受けた業務であれば、常勤しているA業者さんとの関係ではなくて、B業者さんとの関係を書くというのは当然のことでございますので、そこを明らかにしているところでございます。

運用上の留意事項に関しては、この程度でございます。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。

これはこれからのこの公開の段取りというのはどんな日程でしょうか。

【御手洗企画専門官】 そうですね。一応、これは当方の案でございますけれども、あとは当方でこちらを内部の事務にかけていくということがございますので、それを内部の事務にかけて、6月中には出すような格好で検討していきたいと考えてございます。

【熊倉委員長】 ありがとうございます。

今、大卒ご説明いただいたところで何かございますか。

【廣田委員】 ご説明いただいた以外のところもあるのですが、資料8の1ページの2のところですが、確認なのですが、2の1)の「国又は」というところですが、この表現は地価公示からずっと書いてあるのは、限定列挙といいますか、これのみを指しているという理解をすべきなんでしょうかということです。

【御手洗企画専門官】 当方も依頼人関係についてすべてを把握したわけではございませんけれども、少なくとも当方で現時点で把握している限りにおいては、これが適用除外だというふうには認識しております。というのは、例えば用地の買収などの場合につきまして、必ずしもいろいろな発注者によって様式が決まっているかどうかとか、そういった部分については必ずしも、さまざまだというようなこともあろうかと思っておりますので、少なくとも一律にこれであれば適用除外だろうということについては、この3つということを考えてございます。ただ、もちろんそれ以外のものがあつた場合については、今後の運用を変えるということについて一律に遮断するということではございません。

【廣田委員】 あと、資料7のほうの先ほどご説明があつた4ページですか、赤で書いてある「ただし、不動産鑑定評価基準に則つた鑑定評価を行う場合には」というところなのですが、もちろんご説明のとおりフルスペックのものであればどこに出してもという話は、ある意味当然のことではあるかと思うのですが、実務をしている中では聞いていた依頼目的といいますか、使われ方というのが厳密に知りたいというか、それによって責任を持った評価を正確にできるということもありますので、この表現がどちらにウエートが高いのか私もよくわからないところがあるのですが、普通のフルスペックであっても積極的にそのあたりを確認するというスタンスのほうよろしいのではないかなと思つた次第です。

【御手洗企画専門官】 その目的につきましては特段の適用除外は置いておりませんので、目的について確認をしていただくのは当然のことかと思つております。開示・公表に関しましては、最終的にはこの基準は指導基準ということになるわけでございますので、

どうしても最低限度の部分を置かなければいけないということになってくるわけでございます。そういう意味で、一律に開示・公表の有無を確認しなくてもよい、あるいはするなという意味では決してございませんものですから、この部分につきましては必要に応じ確認していただくということについては、望ましいことであると私どもは考えております。

【熊倉委員長】 よろしいですか。

【廣田委員】 はい。

【熊倉委員長】 それでは、あとはこれに入っていくということで、よろしくお願いたします。

それでは、これであと今後のスケジュールについて少しお話をいただけませんか。

【御手洗企画専門官】 それでは、資料9をごらんいただければと思います。先ほど申し上げましたように、まずこの6月に当方の内部の手続を経まして当ガイドラインの発出をさせていただくと。発出をさせていただく際には、当然、パブリックコメントに対する本日の回答もインターネット上で公表させていただくということになります。それで、ご案内のように来年の1月に施行ということでございます。

それから、財務諸表のガイドラインと継続評価のガイドラインにつきましては、来月ないしは再来月に再度この小委員会を開かせていただきまして、特段の大きなことがなければ次回をこの2つのガイドラインについては最終回とさせていただくというようなことを念頭に置きながら調整をさせていただこうと思っております。

それから、その後、パブリックコメントを経まして夏ごろ両ガイドラインを発出し、秋から冬に部会の報告書のためのフォローアップの委員会が想定されておりますので、事後になってしまうかもしれませんが、そこにご報告を差し上げるというようなことかと思っております。

それから、ここには書いてございませんが、先ほど熊倉委員長からも話がございましたように、この財務諸表のガイドライン、それから、証券化対象不動産のガイドライン、資料番号で申し上げれば2番と3番になると思うのですがけれども、こちらにつきましてはまたお持ち帰りいただいた後にご意見がございましたら、1週間程度でお寄せいただければと思います。また後ほどメールなどでご案内させていただきますので、こちらのほうに返信するような格好で締め切りを1週間ぐらいで切らせていただこうと思っておりますが、ご意見等いただければありがたく存じます。

以上でございます。

【熊倉委員長】 なかなかこれ、ガイドラインということで、あと最後はここにも出ていますが、指導監督の基準になるということで実務に非常に大きい影響を及ぼすと思われる。きょうもいろいろ論点の中で依頼する側と実施をする側でのどこに均衡に置くのかなというのが非常に難しいところだと思いますが、そういう意味では責任を持っていいサービスを提供するというのが鑑定士の責任だろうと思いますので、そこが信頼のベースだということで、それをするためにどうやってやっていくかという知恵を集めるということで、いろいろ見ていただければなど。お気づきの点があったら、これは事務局のほうにいろいろ積極的なご提案をいただければと思います。よろしく願い申し上げます。

それでは、事務局のほうにお返し申し上げます。よろしく願いいたします。

【北本地価調査課長】 本日は大変ご熱心なご討議、ありがとうございました。事前に資料をお送りしておけばよかったなと反省しております。申しわけございませんでした。また引き続きお気づきの点がございましたらメール等でお願ひしたいと思ひますし、こちらのほうからお伺ひすることもあろうかと思ひますが、お忙しいところ恐縮でございますが、ご協力賜ればと思ひます。

次回はまた日程調整を、別途させていただきますので、よろしく願いいたします。それでは、本日はどうも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。