

第28回 国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会

平成24年3月28日

【開出企画課長】 それでは、ただいまから第28回国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会を開催いたします。

私は、事務局を務めております企画課長の開出と申します。どうぞよろしく願いいたします。

本日は、大変お忙しい中、ご出席いただきまして大変ありがとうございます。部会長選任までの間、私のほうで進行を務めさせていただきます。座って失礼いたします。

まず、お手元に配付いたしました資料の確認をさせていただきます。

上から順に、座席表、議事次第、委員名簿、配付資料一覧という紙がございまして、資料1、不動産鑑定士・不動産鑑定業の現状。資料2が、枝番が3つまでありまして、不動産鑑定評価部会報告書の対応状況、概要、本体資料になっております。資料3が、枝が2つありまして、鑑定協会の将来ビジョンの概要と本体になっております。資料4が、我が国の鑑定評価制度の国際化に向けた取組。資料5が、部会における検討課題と今後の進め方。それと、参考資料が1、2、3とございます。

そのほか、先週23日に公示が行われました平成24年地価公示の資料。

あと、紙のファイルで鑑定評価基準等と関係法令が入りましたファイルがあります。

以上でございますが、もしご不備等ございましたら、事務方のほうにお申しつけいただきたいと思っております。

また、机の上に旅費請求に必要な確認資料が置いてあるかと思いますが、事務的なお願いで大変恐縮でございますけれども、必要事項をご記入いただきまして、帰りの際に事務局までお渡しいただきますようお願いいたします。

次に、委員の紹介をさせていただきます。

今回の開催に先立ちまして、前部会長である緒方瑞穂委員と、尾崎昌利委員が退任されておりまして、今回新たに、田島穰委員と中城康彦委員が新たに選任されております。

また、今日はおよそ3年ぶりの開催となりますので、ご出席の委員の方々全員をご紹介させていただきたいと思っております。お手元の委員名簿とあわせてご覧いただきたいと思っております。

まず、石橋博委員。

【石橋委員】 石橋でございます。よろしくお願いいたします。

【開出企画課長】 井出多加子委員。

【井出委員】 井出です。どうぞよろしくお願いいたします。

【開出企画課長】 熊倉隆治委員。

【熊倉委員】 熊倉でございます。よろしくお願いいたします。

【開出企画課長】 小林信夫委員。

【小林委員】 小林でございます。よろしくお願いいたします。

【開出企画課長】 白田佳子委員。

【白田委員】 白田でございます。よろしくお願いいたします。

【開出企画課長】 杉本茂委員。

【杉本委員】 杉本でございます。よろしくお願い申し上げます。

【開出企画課長】 田島穰委員。

【田島委員】 田島でございます。よろしくどうぞお願い申し上げます。

【開出企画課長】 中城康彦委員。

【中城委員】 中城でございます。よろしくお願いいたします。

【開出企画課長】 前川俊一委員。

【前川委員】 前川です。よろしくお願いいたします。

【開出企画課長】 巻島一郎委員。

【巻島委員】 巻島です。どうぞよろしくお願いいたします。

【開出企画課長】 村木信爾委員。

【村木委員】 村木でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【開出企画課長】 どうぞよろしくお願い申し上げます。

なお、本日、赤井厚雄委員、中川雅之委員、野村修也委員におかれましては、所用によりご欠席とのご連絡をいただいております。

続きまして、国土交通省からの出席者を紹介させていただきます。

塚本土地・建設産業局次長。

【塚本土地・建設産業局次長】 塚本でございます。

【開出企画課長】 石橋土地鑑定委員会常勤委員。

【石橋土地鑑定委員会常勤委員】 石橋です。よろしくお願いいたします。

【開出企画課長】 岩城地価調査課長。

【岩城地価調査課長】 岩城でございます。よろしくお願いいたします。

【開出企画課長】 野村不動産課長。

【野村不動産課長】 野村でございます。よろしくお願い申し上げます。

【開出企画課長】 なお、内田土地・建設産業局長につきましては、申しわけございません、急な用務が入りましたので、遅れてまいりますので、失礼いたします。

それでは、現在、緒方前部会長が辞任されて空席となっております部会長の選任をお願いしたいと思っております。

国土審議会令第3条第3項の規定により、部会長は部会に属する委員及び特別委員の互選により決めていただくということになっておりますが、この部会におきましては、熊倉委員と前川委員のご両名が該当ということでございますが、いかがいたしましょうか。

【熊倉委員】 部会長につきましては、ぜひ、この分野に大変見識の深い前川委員をお願い申し上げたらいかがかと思っております。お引き受けいただければと思っております。

【開出企画課長】 今、熊倉委員からご提案がございましたけれども、前川委員、お願いできますでしょうか。

【前川部会長】 はい、お受けいたします。

【開出企画課長】 どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、以降の議事につきましては、部会長にお願い申し上げたいと思っております。よろしくお願いいたします。

【前川部会長】 部会長に指名いただきました明海大学の前川です。

今、時価会計とか証券化といったことで、ある意味で鑑定評価が極めて重要になった時期かと思っております。ところが一方で、後で説明いただくように、鑑定の収入が減っているということで、ある意味で社会的な役割が問われる、岐路にあるというような感じもいたします。そういう意味では、この部会のこの検討は極めて重要なものと考えます。

議事進行は不慣れですので、皆様のご協力のもとで進行していきたいと思っております。

それでは、部会長代理の指名をしたいと思っております。

国土審議会令第3条第5項の規定により、部会長は部会に属する委員及び特別委員のうちから部会長代理をあらかじめ指名する必要があります。そこで、熊倉委員に部会長代理をお願いしたいと存じます。熊倉委員、何とぞよろしくお願いいたします。

【熊倉委員】 微力でございますが、やらせていただきます。よろしくお願いいたします。

す。

【前川部会長】 それでは、次長のごあいさつをよろしくお願ひいたします。

【塚本土地・建設産業局次長】 土地・建設産業局の次長の塚本でございます。

本日は、第28回の不動産鑑定評価部会開催に当たりまして、一言ごあいさつ申し上げます。

年度末で大変ご多忙のところ、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。また、日頃より国土交通行政の推進に大変ご協力いただいておりますことに御礼を申し上げます次第です。

先ほど、部会長からもお話がありましたように、不動産鑑定評価をめぐる最近の動向ということで、証券化不動産の評価とか、企業会計の資産評価、こういったニーズの多様化が進んでいるところでございます。また、中古の住宅流通を促進するというストックの時代を反映した政策課題の対応も求められております。

国際化の流れの中で鑑定評価のグローバルスタンダードとなっている国際評価基準との整合性の促進も喫緊の課題ということになっております。

前回、平成21年3月に本部会の報告では、ニーズの多様化への対応ということで提言がなされておりました、価格等調査ガイドラインが平成22年から施行されております。その後、不動産鑑定業をめぐる環境変化を踏まえ、後ほどご紹介あると思っておりますけれども、日本不動産鑑定協会のほうで、昨年の6月に「不動産鑑定業将来ビジョン」が取りまとめられております。こうした前回以降の新しい動きを踏まえますと、不動産鑑定評価制度のあり方について、幅広く検討すべき時期が来ていると認識している次第でございます。

このため、この部会を、3年ぶりに開催したわけでございますけれども、委員の皆様方におかれましては、不動産鑑定評価に対しまして、現在どういったことが求められているのかといったことをしっかり見据えていただきまして、今後の制度はどうあるべきかについて活発なご議論を賜りますようお願いしたいと思っております。

今後、忌憚のないご意見を賜りますとともに、国土交通行政全般に対しまして、ご指導を賜ることをお願いいたしまして冒頭のごあいさついたします。よろしくお願ひいたします。

【前川部会長】 ありがとうございました。

それでは、議事に入りたいと思っておりますが、その前に、まず、議事の公開につきまして確認したいと思っております。

本部会の議事につきましては、傍聴を認めますが、カメラの撮影は会議の冒頭に限り可
といたします。また、後日、議事録及び配付資料を公開することといたします。よろしく
了承ください。

それでは、議事に移りたいと思います。

まず、本日の議題の1つ目として、不動産鑑定評価をめぐる動向を取り上げたいと思
います。前回の部会開催からおよそ3年がたっておりますので、その間の動きについて報告
をいただいた上、議論いただきたいと思います。

報告として、まず最初に、不動産鑑定士及び鑑定業の現状についてお話ししていただ
いた上で、21年3月の本部会報告のフォローアップをしていただきたいと思います。

本部会報告を踏まえて、現在までにどのような対応がとられたか、国土交通省からご報
告いただきます。

次に、社団法人日本不動産鑑定協会において、昨年6月、「不動産鑑定業将来ビジョン」
が取りまとめられました。大変重要な内容が含まれていると考えますので、これについて
鑑定協会の新藤副会長からお話をお聞きしたいと思います。新藤様には後ほどお願いいた
します。

この後、その他となっておりますが、鑑定評価の国際化に向けた動きとして、専門用語
の英訳等の取組を国土交通省で進めているとのことですので、簡単にご説明をいただき
たいと思います。

これらの報告を受けまして、委員の皆様にはあわせてご議論いただければと思います。

さらに、ここでの議論を踏まえて、2つ目の議題である検討課題及び今後の進め方に移
るということにしたいと存じます。

それでは、まず、不動産鑑定士及び不動産鑑定業の現状と、平成21年3月の不動産鑑
定評価部会報告のフォローアップについて、事務局から説明をお願いいたします。

お願いいたします。

【笠谷地価調査企画調整官】 国土交通省地価調査課の地価調査企画調整官をしており
ます笠谷と申します。よろしくお願いいたします。では、座ってご説明させていただき
たいと思います。2つになりますが、続けてご説明したいと思います。

まず、不動産鑑定士・不動産鑑定業者の現状ということで、横長の資料1をご覧いただ
ければと思います。

1枚開いていただきますと、不動産鑑定業者の推移ということで、10年前と比較して

業者がおよそ415業者、14%増加しており、一方で大臣登録は減少しているということで、現在、3,375業者ございます。

続きまして、2ページ目、地域別に見ますと、都市部というか、東京都、大阪府、愛知県という三大都市に40%が集中してしまっていて、残り60%が他の44道府県ということになっております。

次のページですが、鑑定士の数でございます。鑑定士名簿への登録者数はおよそ9,000ですが、鑑定業者に所属している不動産鑑定士の数はおよそ5,000でございます、若干年によって前後はありますが、10年前と比べて352名増加しているということでございます。

次のページ、4ページですが、地域別に見た場合、やはりおよそ半分が三大都市、東京、大阪、愛知に所属しているということで、大体この構図はこの10年ぐらい同じということでございます。

次のページで、1業者当たりの鑑定評価書の作成件数の推移ですけれども、3年に一度の固定資産の評価替えの年が例年の2倍前後になりますけれども、大臣登録業者はほぼ横ばい、知事登録業者は微減の傾向にあるというふうに見ております。

次の6ページ目ですが、鑑定士1人当たりで見ますと、これも3年ごとの固定資産税の評価替えのときは大きいですが、ほぼ横ばいから微減でありまして、大臣登録業者と知事登録業者の間で、特段1人当たりの件数には大きな差はないということでございます。

7ページですが、業者当たりの平均報酬額の推移で見ますと、大体大臣登録業者のほうは横ばいですが、知事登録業者のほうは、年によって増減はありますが、減少傾向にあるような状況でございます。

次のページは、鑑定士1人当たりになりますが、これについても知事登録業者のほうは減少傾向が見られるということでございます。

9ページ以降は、依頼目的別に見ておりますが、平成20年の調査から証券化の項目を独立してつくっておりますので、それ以前と単純には比較できないのですが、大臣登録業者の場合、証券化に係る評価が拡大しておりまして、売買、担保、資産評価に係る評価が約7割を占めておりますが、証券化もかなり大きな分野になってきているというのがわかるかと思えます。

次の10ページは、都道府県知事登録業者の場合ですが、こちらはあまり証券化に係る動きもなくて、これも3年に一度の固定資産税評価のときに課税が大きくなっているの

すが、それ以外でも、かなり課税の占める割合が大きくなっており、平成22年だと4割ほどでございます。

11ページは、大臣登録業者の場合ですが、件数ではなくて報酬額の割合で見ますと、さらに証券化の割合が大きくて、平成22年には28%を占める1つの柱にまでなっているというふうに認識しております。

次のページは、都道府県知事登録の業者ですが、こちらはあまり証券化が大きなウエートにはなっておりません。また、課税の占める割合が金額ベースで見ると件数ベースほど大きくないということがわかると思います。

13ページ以降は、賃料評価も含めた場合の依頼先別の件数ですが、これも3年に一度の固定資産税のときに動きがありますけれども、それを除きますと、大臣登録業者の場合には、民間法人による依頼というのがかなりのウエートで、件数ベースで見ると8割が民間からの依頼ということです。

一方で、14ページ、都道府県知事登録業者の場合で見ますと、件数ベースで見るともともと5割だった国、地方公共団体などの公的主体による依頼の割合が約6割になっており、公需依存型の傾向が見られるというふうに思います。

15ページ、16ページは、それぞれ報酬割合で見たものですが、大臣登録業者については、報酬の割合で見ましても、約80%以上が民間からの依頼でございます。次の16ページで都道府県知事登録業者について見ますと、報酬の割合では民間の割合が若干件数ベースより高い、すなわち公的主体からの1件当たりの単価が比較的安いということになると思います。大きな大臣登録業者と都道府県知事登録業者の間で、実際の仕事の内容などについてかなり相違が見られるのではないかとということが、こういった統計からも伺えるように思います。

以上が資料1でございます。

続きまして、平成21年3月の不動産鑑定評価部会報告のフォローアップということで、資料2-1から資料2-3がございます。資料2-3は当時の報告書の本体でございまして、資料2-2が概要でございます。

2-2のほうをざっと見ますと、冒頭の背景のところには、証券化や企業会計における不動産の時価評価といったような、現在まで続く鑑定評価をめぐる環境ということがあり、それに基づいて議論していただいたということでございます。

最大の成果は、価格等調査ガイドラインを作成して、平成22年から施行したというこ

とになりますが、そのほかにもさまざまな提言がありましたので、その対応状況について、時間にも限りがありますので、ざっとご紹介させていただきたいと思います。

資料2-1、横表でございます。具体的な提言の内容と、それへの対応状況という形でまとめさせていただいております。

提言内容の最初ですけれども、適正な業務提携の促進と信頼性・透明性の向上ということでございます。これにつきましては、鑑定協会が業務提携に関する業務指針を21年9月に作成されているということでございます。

それから2番目、研修の充実ということで、これも鑑定協会がさまざまな、例えば電子的な通信研修といったような仕組みも含めまして、受講しやすいような形での研修を進めていると聞いておりまして、この後でお話があるかと思いますが、将来ビジョンの中でも研修の充実という方向性が示されているということでございます。

それから、他の専門家との連携・協力ということで、エンジニアリング・レポートの作成者や会計士等との連携ということでございます。鑑定協会が、不動産証券化協会やロングライフビル推進協会との連携という取組を行っておられるということで、さらに将来ビジョンの中では、公認会計士との連携などの方向性も示されています。

また、環境対応の関係の話もここに出ておりますが、国土交通省で、環境不動産の不動産鑑定評価のあり方について、平成22年3月に報告書をまとめております。

2ページ目、データベースの構築ですが、今、国土交通省で、国際的な指針に基づいて土地、建物の価格の指標となる不動産価格指数を整備するというので、現在、検討しております。平成24年度中に試験的に公表を開始するという運びで進めております。

3ページ目でございます。契約の場合の書面の取り交わしの促進ということでございます。これにつきましては、鑑定協会のほうで、「価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針」を策定されております。また、標準約款の作成もされているということでございます。

それから、次ですが、依頼者の側で鑑定士・鑑定業者を選ぶ際に重要になる情報公開でございます。1つには国土交通省で、平成22年6月から、大臣登録業者につきましては、鑑定業者の基本的な情報、業務実績をホームページ上で閲覧・検索できるシステムをつくっております。24年6月からは、知事登録業者についても見られるようにすることになっております。

また、鑑定協会では、鑑定士の研修履歴の検索システムを設置されておまして、さら

に将来ビジョンの中では、情報提供のシステムの構築という方向性が示されているということでございます。

それから、鑑定士・鑑定業者の監督モニタリングの充実でございます。国土交通省で平成20年度から継続して証券化対象不動産にかかる鑑定評価モニタリングを実施しております。平成23年度からは、財務諸表作成のための鑑定評価についても対象に加えております。

モニタリングの結果につきましては、不動産鑑定士・不動産鑑定業者において改善すべき事項について、ホームページで公表するとともに、日本不動産鑑定協会を通じて周知しております。

例えば、平成22年の例で言いますと、価格等調査ガイドラインに基づく記載が十分ではないということなど、そういった具体的な指摘がなされております。

あとまた、処分事例もあるということでございます。

4ページ目ですけれども、証券化対象不動産というのは国民にも広く影響があるため、信頼性の向上が必要であるということで、内部統制体制の整備をはじめとする提言がありまして、これにつきましては鑑定協会が業務実施体制に関する業務指針を策定されております。

それから、ルールや基準、実務指針等の機動的見直し及び公表ということでございます。これは後ほど出てきますが、価格等調査ガイドラインを作成し、それから、財務諸表、証券化対象不動産の基本的考え方を策定しておりまして、鑑定協会でもこれらを受けた実務指針などを策定しております。

また、鑑定評価に関する依頼者・利用者の理解の促進という次の項ですが、依頼者や利用者に十分理解できるような鑑定評価書づくりや、そもそも鑑定評価自体を国民に理解していただくということでございます。これについては、鑑定協会の将来ビジョンの中で鑑定協会ホームページ等での広報の充実など広報活動の充実といった方向性が示されているところでございます。

6ページ目でございます。先ほどもご説明しましたが、価格等調査業務全般にかかる業務の目的や範囲の確定等に関するルールの策定ということで、これにつきましては、価格等調査ガイドラインを策定して施行したということと、鑑定評価基準と運用上の留意事項についても、これとあわせた改正を行っております。

また、目的別の価格等調査に関するルールの策定ということで、「財務諸表のための価格

調査の実施に関する基本的考え方」、「証券化対象不動産の継続評価の実施に関する基本的考え方」を策定したということでございます。

前回の部会報告の対応状況については以上でございます。

【前川部会長】 ありがとうございます。

続きまして、不動産鑑定業将来ビジョンについて、日本不動産鑑定協会の新藤副会長からご説明をお願いしたいと思います。

【新藤副会長】 日本不動産鑑定協会の副会長の新藤と申します。どうぞよろしくお願ひします。座らせていただきます。

資料3-1でございますけれども、将来ビジョン研究会の報告書がありますが、概略版というレジュメに沿ってお話をさせていただきます。

鑑定協会の将来ビジョンにつきましては、先ほどお話がありました昨年、平成23年6月に公表いたしましたけれども、その前の将来ビジョンは、平成7年8月に公表しております。これはビジョン推進委員会という土地局長の私的諮問機関という位置づけで検討されたわけですが、内容としましては、鑑定業の信頼性の向上、それから試験制度の改善、それから鑑定評価の情報収集体制の整備、鑑定士が使う場合の情報収集体制ということですが、この3つが提案されております。

それから、既に16年を経過いたしまして、グローバル化とか、ストック社会の促進、あるいは都市の再生とか、さまざまな環境の変化が出てまいりまして、このたび協会独自の研究会といたしまして、協会が平成23年6月に発表させていただいたということになっております。

それでは、レジュメの1ページをご覧くださいと思います。これは報告書の内容、目次をそのまま中項目として掲げております。

どんな構成かと申しますと、Ⅰ、Ⅱ、Ⅲとございまして、Ⅰは現状認識ということで、この6個の項目になっております。それから、Ⅱが将来ビジョンについてということで、ビジョンの内容について提案をしたということで、これは4項目ございます。それから、Ⅲですけれども、ビジョン実現に向けた取組ということで、ここが現在取り組んでいる内容ということでもあります。

これらが目次になっておりますが、それらのⅠ、Ⅱ、Ⅲの内容について簡単にご説明いたします。次のページ、2ページを見ていただきたいと思います。

現状認識ですけれども、1. 社会経済状況の変化と不動産鑑定評価制度についてという

ことで、これは先ほど、前回の部会報告がございましたが、ほとんどそれを受けて書かれておりますので重複する部分がありますけれども、ご容赦いただきたいと思っております。

現行制度は、ご案内のとおり、昭和30年代の高度経済成長時代、大都市集中ということで、土地の利用、住宅開発とか、公共用地の取得、道路網の整備等で大変地価が高騰したということを契機にいたしまして、合理的な地価形成のための制度の一環ということで、昭和38年に不動産の鑑定評価に関する法律が制定されまして、翌年39年に不動産鑑定評価基準ができております。ここにありますが鑑定評価制度が創設されて以来ということですが、それ以後、社会の求めるニーズに対応して的確な評価を行うというためにどうしたらいいのかということで、いろいろな変化に対応した評価が必要になってくるだろうということでもあります。

また、今回、ビジョンを発表する直前でしたけれども、東日本大震災が起きまして、これに対する対策本部もつくりまして、現在、鑑定のできる限りの対応をさせていただいているというのが現状でございます。

次に、2の不動産鑑定業の状況、これは先ほど国交省さんからお話がありましたとおりでありまして、この数字は23年1月1日現在、少し古い数字ですが、ほぼ先ほどの説明と変わりません。ここの中で、大半（98%）が所属鑑定士数が5名以下の小規模業者だというふうに言われております。その中でも特に1人だけの事務所、一人事務所が85%ぐらいを占めているという数字でございます。この状況は相当前から変わりが無いということで、鑑定評価額の報酬額の総額は年々減少してまいりまして、平成21年現在ですが、370億円ぐらいの水準になってきております。このままですと、また年々減少していくのではないかと危機感を持っております。

3の社会経済状況のグローバル化についてということで、昨今の状況ですが、先ほどのお話にもありましたグローバル化、特に日本企業の海外進出、それから海外からの日本の不動産への投資といったようなものが行われておりますけれども、これに携わる鑑定士というのは比較的少なく、また、鑑定の利用もかなり限定的にしか利用されていないという現状がございます。

鑑定評価の技術的なレベルは非常に高い状況にありまして、日本の鑑定評価基準、あるいは実務はかなり精密なレベルにあります。しかし、それが海外における認知度という点では非常に低いというのが現状かと思っております。このため情報インフラを整備することによって、日本の鑑定業者、鑑定士の活躍の場を広げるという必要があらうかと。それから、

英語版による情報発信などを積極的に行う必要があるだろう。現在行われつつありますけれども、そういうことで鑑定評価制度、日本の認知度を高めていく必要があるのではないかと
いうことであります。

それから4番目、社会の求めるニーズの多様化ということで、これは各経済主体、個人
と民間法人、あるいは公共団体、3つに分けますと、個人はあまり期待できないのですけ
れども、相続とか個人の投資に関する鑑定評価。民間につきましては、特に昨今、会計上
の要請だとか、それから資産流動化あるいはJ-REITの関係、こういうところが非常
にウエートが大きくなってきております。

それから、公共用地の取得につきましては、従来通り、あるいは少しずつ減少して
おりますが、PREといったようなものも含めて、公共団体からの依頼が見込まれて
おります。

これらはさまざまな面で鑑定評価、鑑定士が使われているわけですが、単に鑑定
評価という単体のモデルだけではなくて、その周辺の調査、分析あるいは助言、提案とい
ったような内容も徐々に増え始めているということがありまして、内容としては、鑑定士
の活躍する分野は多様化しているのではないかとこのように考えられます。

それから5番目、公益活動の推進ということで、鑑定評価は本来、依頼する担当者の方
が依頼してくるわけですが、それはそれとしまして、その背景には、実際、近年特
にそういう傾向が強いのですが、その背後にある一般の株主とか、一般投資家、あるいは
一般市民等に対する中立公平な成果物の提供というものが求められている、あるいは利用
されているというケースが非常に大きくなってきています。そういう意味で、元来、公益
性が高い業務だと言われておりますが、そのほかに、先ほどお話ししました大震災への対
応というようなことで、国や地方公共団体と連携しまして、今現在、活動をしていると
ころであります。

それから6番目、不動産鑑定業に期待される役割ということで、以上の1番から5番の
ような、そういう状況の変化あるいはニーズに対応しつつ、ストック社会、あるいはグロ
ーバル化に対応した不動産市場の基盤を支えるための社会インフラとしての役割が期待さ
れているということで考えております。

以上のような現状認識のもとに、次のページ、3ページでございますけれども、将来ビ
ジョンはどうあるべきかということでございます。

将来ビジョンにつきましては、この報告書の流れで行きますと、1番に鑑定業に求めら
れる将来ビジョンとして、3つの項目がございまして、鑑定評価書の単体を中心とした、

この一番上のところですが、単一ビジネスモデルから、分析、助言、提案というようなものを含めた多様化型のビジネスモデルへの転換が必要であろうと。

それから2番目は、グローバル化の対応、特に不動産投資、ボールドレス取引等に対応したものが必要になってくるのではないかと。

それから3番目に、これは先ほどのお話もありました官公庁からの依頼がかなり減ってきているという中で、今後、期待されるのは、やはり民間需要ということでありまして、民需の拡大というようなことが最終的な結論になっております。

それでは、単体型から多様型ビジネスモデルということですが、左側の2の（「3A」）の提示というふうにありますけれども、3つの輪が重なっております。ここが新しく期待される部分ではないかということで、丸の一番上のほうの「評価（Appraisal）」、これは従来の鑑定評価の法律に関する鑑定士の独占業務、あるいは鑑定業者でなければ発行することができない、そういう業務の部分のコアにしまして、例えば住宅、特に最近は中古住宅の流通活性化というようなことも言われておりますが、それから、農地の評価、これは平成21年に農地法の改正がございまして、農業生産法人あるいは企業の農地の賃貸需要が見込まれるのではないかと、現に少しずつそういう方面にもアプローチをしているというような状況でございますが、そういうものがあるかと思っております。

それから、財務諸表関係につきましては、投資用不動産の時価評価というのが近年実際に評価が行われつつありますが、そのほかに、国際評価基準への対応、特に今後予定されますIFRS等の対応についても、これからやっていかなければいけない。これらについては、むしろ法によらない部分も出てくるだろうと、鑑定法の独占業務ではない部分、鑑定士以外の人でも評価ができる部分もかかわってくるというようなことで、この輪は3つの輪が重なっている部分がございますけれども、下の分析あるいは助言・提案といったものが鑑定の周辺業務として出てくるであろうと。この「分析（Analysis）」のほうですが、これにつきましては、鑑定評価の過程、鑑定評価を行っていくその中で、鑑定評価には市場分析をしたり、最有効使用あるいは有効利用という判定をしたりというようなことがその作業の中に含まれておりますので、それらのものを取り出して独立した業務分野としてマーケットレポートとか有効利用活用というような部分を1つの業務として発展させていくことができるのではないかと。

それから、助言・提案業務、これも同じように鑑定評価の過程の中で出てくる周辺業務になろうかと思っておりますが、売買・購入のときの助言あるいは提案、それからCRE・PR

Eといったようなところの財産目録とか各種の情報、デューデリ業務みたいなもの、こういうものを整理しながら有効な利活用あるいは売却の判断というようなものに役立てていただけるようなアドバイザリー業務が出てくるのではないかというようなことを考えております。

それから、右側の3ですけれども、グローバル化ということですが、これは既に国交省の支援を受けつつ、基準の翻訳だとか、あるいは日本の制度を理解してもらうためのいろいろな作業を進めつつございます。それから、日本の企業の海外進出あるいは海外からの投資というようなものに向けまして、不動産投資において鑑定士の活用機会を拡大していくというようなことの必要性もあろうかと思っております。

それから、先ほどのグローバル化ということになりますと、会計制度の関係で、ほとんど日本の鑑定評価基準も、IVSあるいはほかのものを見ても、ほぼ世界共通の考え方でありまして、用語の整理とか、少し考え方、説明のところを共通化していけば、かなり世界的に理解していただけるものになるのではないかということで、その辺の作業も必要ではないかということになっております。

この矢印では、認知度の向上ということですが、特に昨今、成長の著しいアジア地区、こういうところに向けて、こういう日本の制度あるいは鑑定の基準等を実際に公表していくことによって、事実上のスタンダードというか、標準になっていくというようなことも1つ考えられるのではないかというふうに考えております。

それでは、次の4ページですが、そのビジョン実現に向けた取組の提案ということで、以上のようなことから、実際にどういう提案をして取組をしていったらいいのかという提案をしております。

これは先ほどの部会報告とほぼ重複するところが多いかと思っております。実際にこの1年かけて、大半が現に国の支援を受けつつ実施している部分でございます。

左側の1ですけれども、専門性と信頼性の向上に関する提案ということで、先ほどもお話がありましたが、14番までありますけれども、(1)研修の充実ということで、これは不動産の鑑定評価に関する法律の第49条に、鑑定協会は、会員だけではなくて、鑑定士一般に対して研修の機会を提供しなければならないということになっておりまして、政令では年間15時間以上提供するというようになっております。これは年々充実しておりますが、先ほどお話もありましたとおり、ウェブ研修というのを今年から取り入れておりまして、つい最近、3月ですけれども、倫理研修を行いました。これは会場での研修は1カ

所だけで、あとはウェブ研修、現在進んでおりますけれども、インターネットを利用した研修、これによりますと、全国の鑑定士、各隅々の地方の鑑定士も受講していただけるというようなことで、今後はこれを原則にした研修を行っていこうというふうに考えております。

それから（２）の情報・データベースの整備ということで、これも現に行いつつありますけれども、賃料データとか、あるいは学術研究者との共同研究等、そういうものを今後より促進していく必要があるのではないかと思います。

それから（３）、これは取引価格情報提供制度、平成１７年度からスタートしていると思っておりますけれども、いわゆる新スキームと呼ばれているものですが、これを通じた事例の収集管理体制、利用体制の整備ということで、個人情報保護の関係から、現在、地価公示作業において活用させていただいているわけですが、特に安全管理の必要性ということで、これをさらにきちっとした管理が必要だということで、これも現在取り組みつつありますけれども、より推進していかなければならない部分であります。

次の（４）番ですが、これは鑑定士の内部の話ですが、他の鑑定業者との連携・協力ということで、先ほど、大半が、８５％が一人業者、９８％が５人以下の業者ということでございますので、全国的な大量の評価とか、広域的な評価、あるいはチームワークを必要とするような評価については、連携・協力ということで、鑑定業界の中でガイドラインに基づきまして業務指針をつくっておりますが、連携・協力を進めていこうということを考えております。現に少しずつ実行しております。

それから（５）番目、他の専門家関連団体との連携・協力ということで、証券化協会さん、あるいはロングライフビル協会さん、こういうお話もあります。特に昨今注目されております中古住宅市場におきましては、宅建業界さん、あるいはリフォーム業界さんとの連携・協力も必要になってくるのではないかと。最近、宅建業界さんともアプローチを始めておるところであります。

それから（６）番目の小規模業者のサポート体制の整備、これは（４）番と相通ずるところがありますけれども、鑑定業者、一人業者でありますと、どうしても一人で評価書を書くというようなこともありますので、現在、鑑定評価の役割分担ということで求められている受託審査とか、内部の鑑定審査というようなものも連携して行っていくというようなことが必要だというふうに考えております。

それから（７）自主規制の強化と依頼者プレッシャーへの対応、これは昨今、特に昨年、

不当鑑定の問題が大きくクローズアップされたわけですが、特に鑑定評価の場合は、依頼者からお金をいただく、依頼者から注文を受けるという中で、依頼者からの価格への不当な働きかけというようなものがかかり見られる。その中できちっとそれをうまく謝絶していくというようなことができないかということで、最近の大きな問題となっております。先ほどの倫理研修、これも行いましたけれども、特に鑑定協会の中では、これに対する監視委員会というものを設けまして、依頼者プレッシャー対策を現に今、取り組みつつあります。

それから（８）番目、態勢の整備ということで、これは（４）から（７）まで相通ずる話ですが、特に一人業者の連携、協会内部での連携、こういうものの態勢の実現を図らなければならないというふうに考えております。

それから（９）報酬制度の見直しということですが、鑑定報酬は個人の受け方によってかなりばらつきがございます。特に昨今、競争入札が行われつつありまして、鑑定評価の内容に応じた業務量がどのようなものなのか、標準的な業務量というのはどのようなものなのかを明確にすることによって、それに必要な時間と報酬量が出てくるのではないかとということで、現在、協会の中で取り組み始めておりますが、業務量調査をやっております、低報酬で粗雑鑑定にならないような、少なくとも最低限行うべき業務量がどれぐらいあるかというようなことを、今現在、調査を始めております。

それから（１０）番目、フォローアップ機能及びモニタリングの強化ということで、これは証券化を中心に国のほうでもフォローアップ、立ち入り検査をしておりますが、鑑定協会の中でも同様に、監視委員会等を作成いたしまして、これらのものについてもやっていこうというふうに考えております。

それから（１１）番ですが、業務指針・実務指針等の機動的な策定・改定。現行基準は、先ほどお話がありましたように、平成２１年８月に、価格等調査ガイドラインに基づいて協会の業務指針・実務指針を策定し、現在、実施しつつあります。実務的に一応使ってきておりますが、それにつままして、順応しやすくするためにどうしたらいいのか。少しいろいろな問題が出てきつつあります。それから、鑑定評価基準との関係もあります。そんなことで、昨年、不当鑑定の問題を契機に、一部内部審査体制とか、内部の受託体制等については、ガイドラインの実務指針を見直したところでもありますけれども、今後さらに実務に対応したものの策定・改定等の作業が必要になってくるのではないかとこのように考えております。

それから（１２）番が、鑑定評価基準の見直しですけれども、現行基準は、各論第３章という証券化の基準が一部、平成１９年でしたか見直されておりますけれども、全部改正は平成１４年に行われたものが、今、最終になっております。そのときにも少し取り残された部分もあるのではないかと思います、特に継続賃料です。これは最近の最高裁の判例が定着してきていて、継続賃料について、どういう部分が論点になっているかというのが明確になってきておりますので、これは現在、国の委託業務を受けまして、鑑定協会のほうでも調査研究委員会を中心にいたしまして、継続賃料評価を検討、それから定期借地権の評価です。定期借地権も、この新法ができたのが平成３年実施ということで施行されているわけですが、ちょうど２０年経過いたしまして、事業用の２０年の定借がちょうど終わりを迎えてきている。それについてどう扱ったらいいかという相談がかなりいろいろなところで出て、これは特に地方でもこういう問題が多く出ているという情報がありますので、これも急速に定期借地権の鑑定評価指標をまとめなければいけない。現在、まとめられていない部分ですが、これもあわせて今、検討中でございます。

それ以外に、ＩＦＲＳの適用に向けて、公正価値という言葉がありますけれども、鑑定評価の市場価値、正常価格等の考え方も整理する必要があるであろうとか、建物の評価の精緻化ということで、特に環境対応建物、グリーンビルといいますか、そういうものが昨今認証制度等ができて、いろいろなところで発展しつつある、進展しつつあるんですけども、それが市場価値になかなか結びつかないということで、市場価値化するのはどうしたらいいのか。評価についてはもう既に２年前に鑑定協会でもまとめたものがございますが、そういうものについて、より精緻化を進めていく。

あるいは、先ほどのお話で、中古住宅のリフォーム後の評価、リフォームをすることによって全体の価値が上がるのではないかと。リフォームした部分だけではなくて、基礎、主体、屋根、そういうものも含めて全体の部分がさらにグレードアップするということが現実にあるかということもありまして、この辺の建物評価の精緻化も必要であろうというふうに考えております。

それから（１３）番目、不動産鑑定業及びその業務内容に関する広報活動ということで、これは先ほどのお話のとおりなんですが、まだ知名度が非常に低い、特に中古住宅というのは個人向けですが、ほとんどが企業向けの評価あるいは官公庁向けの評価が中心になっていたせいもあるかと思いますけれども、一般の知名度が非常に低いということ、それから、海外に向けても広報活動が必要だということで、この辺について力を入れていこう

というふうを考えております。

最後は（14）番目ですが、これは鑑定業者・鑑定士に関する情報公開の充実ということで、先ほどの国のお話で、既に国のほうは大臣登録業者についてホームページで公開しているということですが、協会でも鑑定の依頼者向けに事業実績とか従業員数、業務内容、それから研修履歴の公表という、研修履歴はもう既に行っており、一般向けのホームページにもアプローチできるようになっておりますが、研修履歴の公表も充実させていきたいというふうを考えております。

以上が現に行われつつある部分、大半でございますけれども、実現に向けた取組ということで14の項目がございます。

右の上のほうの2番目、グローバル化への対応ということですが、これは先ほどの説明と重複します。一応項目としては掲げられておりますが、重複しますので割愛いたします。

このようなことで、下の産業としての確立に向けてということで、これらの取組を実行することにより、現在の官需から民需へという民需の拡大の必要性ということもあわせて、持続的な経済成長を実現するための情報産業の社会インフラというような位置づけで活動をしていかなければいけないというふうを考えております。

以上、概要を簡単ですけれども報告させていただきます。

【前川部会長】 ありがとうございます。

さらに続きまして、不動産鑑定評価の国際化に向けた取組について、事務局からご説明いただきたいと思います。

【笠谷地価調査企画調整官】 資料4をご覧くださいと思います。

不動産を含む資産の評価につきまして、IVSC（国際評価基準審議会）というところがございまして、そちらがIVS（International Valuation Standards）という国際評価基準を策定しております。これが、会計基準の国際的な整合化とパラレルな動きと思いますが、資産評価の分野におきまして、国際的な統一基準としての性格を強めつつある状況にありまして、こうした状況を踏まえまして、国土交通省で国際化に向けた調査検討を昨年度と今年度、連続して行っておりますので、それを簡単にご紹介させていただければと思います。

昨年度の調査につきましては、我が国の不動産鑑定評価基準について、国際評価基準と整合しているかということと比較検討したものでございます。

結論につきまして、まず1点目ですけれども、これはある意味、当たり前と言えども

り前なのことですが、不動産鑑定評価の基本的概念においては、同一であり、整合性を有するということで、IVSは、評価の中心となる価格、価値について、「市場価値 (Market Value)」としており、これに対応するものとして、不動産鑑定評価基準は「正常価格」であるということで、両者はともに一定の定義に基づいて市場価値を志向し、市場参加者の視点からアプローチすべきものということで共通しております。

評価の手法としましても、IVSが原価法、比較法、収益法を基本としており、不動産鑑定評価基準も、原価法、取引事例比較法、収益還元法の3つを基本としているということで、基本的に同じような制度になっております。

2点目ですが、一方で、我が国の不動産鑑定基準等につきましては、IVSと比べて、評価手法や前提、手順等で、より詳細な、より厳格な規定になっているところが見受けられるということです。

具体的には、まず、IVSでは、スコープ・オブ・ワークと言っておりますが、調査の範囲等について、依頼者との合意で定めて、これを前提として「市場価値」を求めるといことが行われておりますが、我が国の不動産鑑定評価基準においては、不動産鑑定評価基準にすべて則って行われた鑑定評価によるものが「正常価格」とされておまして、これに則らないようなものについては、価格等調査ガイドラインによる「調査価格」であるということで、鑑定評価基準に則ったものと、則っていないものを峻別するという考え方がとられております。

また、評価に当たっての想定上の条件を付すということでも、不動産鑑定評価基準のほう要件が厳しくなっており、基準上「想定上の条件」を付すことができないような場合については、基準に則らない価格ということになりまして、やはり基準に則った、則らないという峻別が行われているということでございます。

以上が昨年度の調査の概要でございます。

今年度の調査につきましては、国際的な情報発信の強化ということで、不動産鑑定評価や、地価公示をはじめとする我が国の地価調査の分野でいろいろな専門用語がございますが、既にいろいろなところから出ている英訳もありますが、特に最近では、国際評価基準との整合性も改めて考慮しなければならないので、統一的な英語訳を検討するというようにしております。

現在検討中のものがございますので、間もなく成果をまとめまして、できればこちらの部会の場でも発表できればと思っておりますが、成果をもとにして、国土交通省のホームページ

でも英語での発信の改善や充実を予定しておりますし、また、この成果物そのものも公表して、実務家の皆さんのご意見などもいただくとともに、参考にして使っていただけるようなものとしていきたいと考えております。

以上でございます。

【前川部会長】 どうもありがとうございました。

それでは、今まで平成21年3月の不動産鑑定評価部会報告のフォローアップと、それから新藤副会長のほうからは、不動産鑑定業の将来ビジョン、それから今、不動産鑑定評価の国際化に向けた取組について説明していただきましたが、どの点からでもいいですので、ご質問、ご意見をお願いできればと思います。

井出先生。

【井出委員】 本日の議事の次第を拝見しますと、不動産鑑定評価をめぐる動向についてということですが、資料1は、不動産鑑定士と不動産鑑定業者の現状についてです。どのような意図で資料1が出てきたのかよくわかりません。

資料3-1には、鑑定業者が産業として、社会インフラとしての役割を担うと述べられています。私ももっともと思いますが、不動産鑑定士とか鑑定業者の状況を把握する必要があるというのであれば、もう少し細かい資料をお願いしたいと思います。

例えば、図3のところの不動産鑑定士等の推移というところで人数が出ております。9,000人の登録者のうち5,000人が鑑定業者に所属しているということですが、残りの4,000人の方々は、どのような活動をなさっているのか、社会的にどのような貢献をされているのかこの資料からはわかりません。公認会計士などの公的資格の場合には、例えば民間の企業の中でその専門性を発揮して活躍している方もたくさんいらっしゃるので、そういう活動をされているのであれば、それは十分社会的に貢献をされていることになります。

それと、図5のところ、平均評価鑑定書の作成の件数というのがあります。これは独占業務ということでデータが出てくると思いますが、今のお話の中では、周辺業務としてこれからいろいろ業務の範囲を拡大して行って、民需に十分こたえていきたいというお話がありました。現状では、そういった周辺業務に当たるようなビジネスの規模というのが全然わかりません。特に公認会計士の制度などいろいろな公的資格で非常に問題になっているのは、お一人で事務所を開いていらっしゃる方の苦境です。不動産鑑定士の場合にも、お一人で事務所を開いていらっしゃる方が85%ということで、この方々がどうい

ふうにされているのかということが、この資料1からは全くわからない。本当に社会的なインフラとして資格の充実と、その質の向上を高めていくということであれば、もうちょっと突っ込んだ調査をしていかないと、問題が解決できないと感じておりますので、機会を改めまして、ぜひその詳しい資料をお見せいただきたいです。特に事業規模とか資本金の規模で売り上げや収入というのは極端に変わりますので、そういったものもきちんと検討していく必要があるのかなというふうに思います。

特に先ほどの今後の動向として、お一人の方を含めて専門性を確立しつつ、広域に対応するために連携が必要だという話があります。連携がどのぐらい実態として進みつつあるのかないのかよくわかりません。ビジョンもよくわかりますし、ビジョンの方向性はいいと思いますが、それに現状がついていっているのかいていないのか、ギャップが大き過ぎて、正直よくわかりません。ですから、そこは丁寧にしっかり調査をしていったほうが、今後のためになるというふうに思います。

それから、国際化に向けての取組のところで、非常に痛感しますのは日本の制度のほうで、非常に精度は高いけれども、ちょっと固いという感じがして、それがほんとうにマーケットのニーズに合うのかどうかということです。グローバル化に対応してアジアン・デファクトを目指すということであれば、日本の鑑定士の方々が海外に進出する日本の企業の方々に対して、例えばインドに進出するというのであれば、インドのマーケットに評価のアドバイスができればいけないと私は思います。来るお客さんだけを待っていてもだめなので、自分から出る必要があるので、そういった外に出ていくという、周辺業務に対してどういうふうに協会として対応していかれるつもりなのかというところをあわせてお聞かせ願えればと思います。

以上です。

【前川部会長】 1番目は、まず資料1の意図です。それから、社会インフラということであれば、もう少し現状分析をすべきではないかというようなことなんですけれども、特に周辺業務に関しても現状分析がないのでということなんですけれども、それについてお願いいたします。

【笠谷地価調査企画調整官】 資料1につきまして、ご指摘のところはごもっともかと思えます。今回、不動産鑑定業者の事業実績報告に基づいて、公的に集められているデータをもとに作成しましたので、先生ご指摘のとおり、ちょっと細かい、ほんとうに知りたい部分というのが必ずしも明確になっていない部分もあろうかと思えます。ご指摘を踏ま

えまして、どういった対応が可能か、もう少し工夫して出せるものがないか、あるいは調査は必要ないかとか、ちょっと検討させていただければというふうに思います。

【前川部会長】 現状分析できるんですか。可能性はどうなんですか。データの的にそういった周辺業務のものができるのか、それとも、今、連携の実態ということでも、そういったデータがうまく取り入れる方法があるかどうか、もしわかれば教えてください。

【開出企画課長】 これはかなり調査の工夫をしなければいけないと思うんですけども、このデータ自体、鑑定の報酬、これについては、ご協力いただいてご報告いただいているんですけども、おそらくその周辺業務のコンサル業務等になりますと、まさに事業者さんの規模の経営情報ということになりますので、どこまでご協力いただけるかという点はあると思うんですけども、その方法から含めて、協会のほうともご相談しながら、できるものについてはやっていきたいと思います。

それと、他業種との連携の状況についても、おっしゃるとおり、私ども、十分把握しているところではないんですけども、中古の流通促進とか、宅建業者さんとの連携とかありますので、今の段階のお答えとすると、そちらも他業種の方とのご相談を含めて、どこまでできるか検討させていただきたいと思います。

【前川部会長】 実際に鑑定業務をやっていない、僕もそうですけども、4,000人の、それもやはり実態をつかむというのは結構難しいんですかね。

【開出企画課長】 ちょっとその点は難しいですね。

【前川部会長】 そうですね、はい、わかりました。

それは、今、国際化の質問で、日本の制度がいわゆるほかの国際基準よりも厳格だと、もし今の段階でそれが市場のニーズに合っているものなのかどうかというような視点で見られているかどうか、もし見られていたら、ちょっとお話をお聞かせください。

【笠谷地価調査企画調整官】 国際的な業務をされている鑑定士の方からは、今、私の説明の中でも少し触れさせていただきましたが、日本では、鑑定評価基準に則った鑑定評価と、それ以外の則っていない価格等調査を峻別する形でやっておりますが、これは海外ではそういう仕組みになっていませんので、それが海外のユーザーにとってわかりづらいとか、そういった問題意識は、かなり皆さんお持ちでございますので、まさにそういった問題についても、今後、この部会の中でご議論いただければというふうに考えております。

【前川部会長】 あと、国外での評価とか、それに対して、日本の評価ではなくて国外での評価で、業界なんかは対応があるんでしょうか。まだないのか。

【井出委員】 海外進出に伴う周辺業務がどのくらいできるのでしょうか。

【笠谷地価調査企画調整官】 ご存じの方がいれば、教えていただければと思いますが、ちょっとまだそこまで海外での業務の状況を詳しく把握しておりません。

【前川部会長】 よろしいでしょうか。

では、ほかにご意見。

【小林委員】 今の質問にも関係するんですが…。私は日本不動産研究所の中にいる組織の人間なんですが、これから発言する意見は、全く個人的な見解ということで聞いていただきたいと思います。以前は鑑定評価の依頼は公共が中心でございまして、民間もたぶん、銀行の担保評価とか、非常に定型化されたニーズが多かったと思うんです。ですから、鑑定評価書というアウトプットも、そういう意味では定型的なものの方が都合がいいといえますか、わかりやすかったんだと思うんです。昨今は、公共依頼が減少しているところもありまして、民間依頼にシフトしなければいけない、シフトしつつあるというのが現状だと思います。ただ、いろいろと厳しい状況もありまして、これは鑑定士のPR不足、あるいは力不足ということもありますし、もう1つ、私は個人的に言わせていただければ、鑑定評価基準にも原因の一端があるのではないかと考えています。

というのは、民間依頼というのはニーズが非常に多種多様でございまして。それに対応するためには、先ほど、スコープ・オブ・ワークという言葉がありましたが、依頼者の多種多様なニーズに対応できるようなアウトプットが必要だと思います。今の建て付けでは、鑑定評価以外のものについてはスコープ・オブ・ワークが適用になりますが、鑑定評価についても、スコープ・オブ・ワークを適用できる仕組みにしたほうがいいんじゃないかと思っています。たぶんこれは世界的な流れなんじゃないかと思うんです。

表現が適切かどうかわかりませんが、例えば、今の日本の鑑定評価書は、レストランとか食堂で言えば、メニューとしては定食が1種類しかないんです。レストランであれば、ビフテキもあり、あるいは食堂であればお茶漬けもあり、そういういろいろなものが商品メニューとして出せる、それをお客さんが選べるという仕組みが必要なのだろうと思うんです。それによって報酬も変わってくるというような仕組みが将来的には必要かなというふうに思います。これがまず1点。

それから、日本で言うと不動産というのは、どっちかという土地が中心でございまして、鑑定士も従来、公共依頼を中心に土地の評価を中心にやってきたわけですね。土地の評価については非常に研究も深めてきましたが、しかし、やっぱりこれからの鑑定ビジネ

スというのは、建物が中心になってくるのだらうと思います。先ほど、建物の精緻化という話もありましたけれども、やっぱりそこに強くならないと、ビジネス展開が広がらないというふうに考えております。

実は今、ロングライフビル推進協会というところで、建物の評価ツールの研究をしております。これを来年度、鑑定協会のほうに提案するようなことを今やっております。ぜひそういう建物の専門家の意見も取り入れながら、鑑定協会も、鑑定士も建物に強くなっていかないとだめだろうというふうに思います。

それからもう1点。最近私どものほうにも、海外のご依頼者から、日本の不動産の評価において、例えばIVS基準で評価してくれないかというような要請がございます。ただ、今の日本の鑑定士は、日本の鑑定評価基準でしか対応できないわけですね。ですから、そういう場合には、私どもは日本の鑑定評価基準での評価書を出しますので、それをIVS基準に直してくださいという形で対応しています。しかし、先ほどもお話がありました、日本の鑑定評価基準もIVSに準拠している、全く整合しているということをIVSCのほうに提言していただいて、なるべく早くその辺のギャップをなくしていただきたいというのが私の提案あるいは意見でございます。

【前川部会長】 これは最初のほうは、基準はもう少し多様なニーズに対応できるように改正すべきだという……。

【小林委員】 将来的にはそうなりたいと思います。

【前川部会長】 わかりました。

それについては……。

【開出企画課長】 まさに今、ご指摘いただいたようなお話は、私ども、従来から承っておりますし、問題意識として持っているところでございまして、今回、どういふご議論になっていくかということですが、鑑定評価部会の大きな仕事ではないかなと思っています。

民間との多様なニーズに対応するために、前回の平成21年ですか、ガイドラインをまとめていただきまして、若干スコープ・オブ・ワーク的な要素も入れた形になっておりますけれども、あくまで鑑定評価基準の外ということですので、私ども、話を聞く範囲では、おっしゃるように、法律上の鑑定評価に当たるものでも、鑑定評価基準に則ったものと、ガイドラインに従ったもの、したがって、そのガイドラインに従ったものについては、基準に従ってやれば違う結果が出ますということは書いてくださいということですので、非

常に概念的にわかりにくいですし、特に一般の依頼者からすれば、そのあたりが非常にわからないということもありますので、いろいろ問題があるなというふうな認識でおります。

それは国際基準的に見ても、やはり整合性がとれないということですので、今、最後におっしゃった海外との、I V Sとの連携ということについても、支障があるということであれば、やっぱり見直していかなければいけないというふうに思っております。

あと、土地中心から建物という点についても、全く私どもも同じような問題意識を持っておりまして、やはり建物について鑑定評価の基準であるとか、その手法そのものも高めていかなければいけないということで、1つは、商業ビルのような大型のビルの精緻化ということで、建築の専門家等の知見もいただきながらやっていくという部分があると思います。ここはやはり従来ちょっと弱かったというようなご指摘が多いわけではありますが、もう一方で、ちょっと先ほど説明が抜けて申しわけないですけども、資料1の作成の意図というところで、井出先生からお話をいただきましたけれども、私ども、あんまり誘導的な意図はなく、今までの出来合いの資料で持ってきたんですが、やはり大臣登録の証券化とか、そちらにぐっと伸びていく部分と、地方の一人の鑑定事務所であるとか、従来、やっぱり公的評価に非常に頼っている部分について、どうなのかと、今後どうするのかという中で、地方においてもやっぱり建物の評価、中古流通の話もありますので、そちらもやっぱりこれから考えていかなければいけない分野だなということがあるんですが、そちらについては、より精緻化というよりは、もう少し簡易なものでやっていかないとニーズに対応できないと思いますので、まずはその両点を含めて、建物についてもぜひご検討いただければというふうに思っております。

【前川部会長】 よろしいでしょうか。

ほかに。

【白田委員】 今までの議論とちょっと重複する部分がありますので、ご容赦いただきたいと思いますが、会計的な目線で少しご意見を申し上げさせていただければと思います。

こちらのほうの黄色い報告書のほうにも、I F R Sのことについて触れられていたと思います。実は国際会計基準の導入については、もしかすると導入されないかもしれないとの議論も起こっています。たぶん確実なのは、上場企業の連結については導入される可能性が高いけれども、個別については導入されない可能性も高いという点です。

そのような状況の中で、国際会計基準が求めている資産の時価評価に今のI V Sが関係してくると思います。海外で財務諸表を見る方はI F R Sになっているから同じ基準で評

価されていると判断するかもしれませんが、資産の評価方法に日本固有の方法がつかわれ国ごとに資産評価方法が違っていますと、いくら I F R S になっていても、そこに記述されている資産総額に差異が出るということになってしまうわけですね。ですから、形式的に時価評価が求められても、不動産価額は日本の鑑定方式で時価を求めましたということになると、これは会計基準の国際化が図られているとはいえなくなってしまいます。

さらには、もし I F R S 対応の財務諸表には I V S が採用されたとしても、結果国内ではダブルスタンダードとなってしまいます。つまり連結については B / S で資産を再評価し、国際的な基準で資産額が記載されているけれども、I F R S が導入されていない個別のほうについては、一部事業用資産についても取得原価のままであるとか、日本の鑑定方式で資産額が計算されているという事となり、結果的にこの2つに差異が出るということになります。これはもちろん海外で日本企業の財務諸表を見る人にとっては海外のスタンダードで不動産額も評価してほしいと思うでしょうけれども、片や国内で両方を見る、個別と連結を両方見る可能性のある人にとって、この企業の資産総額は一体幾らなのかというような、ちょっとした混乱が生じる可能性があります。つまり、会計基準の国際化というのは、この資産の評価の国際化と非常に深く関係してくるところをお含みおきいただければと思います。

【前川部会長】 これについては……。

【開出企画課長】 全くおっしゃる視点が重要だということですので、よく勉強させていただきたいと思います。

【前川部会長】 よろしいですか。

それでは、ほかに意見。

【石橋委員】 申しわけありません、ちょっと私、中座をさせていただくので、意見を言わせていただきたいと思います。

資料の関係で、収集できるのではなかろうかと思うので、ぜひ次回にでも拝見できたらと思うのは、鑑定士の方々の年齢構成です。どの業界もかなり高齢化が進んでいると思うのですが、鑑定士の皆さんはどのような状況なのか知りたいと思っております。

なぜかといいますと、先ほど来出ております鑑定評価基準に基づく鑑定評価、それから、新しい分野としての周辺業務、そういうところを 3 A というところで展開していった、社会貢献として鑑定士の役割期待というものがあるということですが、日常、鑑定士さんとお付き合いしていると、鑑定評価基準に基づく鑑定評価は、精緻過ぎるぐらい精緻といい

ましようか、この枠組みどおりやらなくてはいかん、この枠組みどおりやれば、もちろんそこにその方の見識が入るわけですが、一定レベル以上のクオリティーのものが出てくるということになるかと思います。ただ、それ以外の調査、分析、あるいは助言とか提案とかというところになると、この枠組みどおり行うという話ではなくて、もっとダイナミックなアイデアが含まれてきたり、その方の知見が出てくるという分野になるわけですが、やはり年相応になってきますと、今までそれがよかれと思って鑑定評価基準に基づいてやってきたということを解き放って、違ったやり方をするんだというのは、非常に心理的にハードルが高いようなんですね。鑑定評価基準に基づく鑑定評価のほうが、何か質が高く、調査業務というのはそれよりも一段低いレベルのものというような、そういうふうなご認識がどうしても出てくるのかなと思われまます。でも、実際は世の中で求められているものはそういうことではないわけですし、それぞれやはり高い質を追求していただきたいわけなのでありますが、これが結局は発注者側なり世の中全般に鑑定評価基準に基づく鑑定評価はそれなりの報酬は出してもいいけれども、調査業務は評価基準に基づく評価ではないのだから、それよりも低い報酬でいいわけですよというふうな、そういうふうな風潮なり、あるいは業界の方々もそういうものだなというふうに自縄自縛的に思っておられるのではなかろうかなという感じがしております。

その辺は、研修とか教育の問題にもつながろうかと思いますし、国際化というところにも関係してくると思うのですが、周辺業務のところを広げて、新しい報酬をとっていくという、評価基準に基づく鑑定評価よりもダイナミックな動きが求められるわけですが、より精緻にこの枠組みどおりにやりなさいというスタイルで教育をされた方にそれを飛び越えるというのは、かなり現実的には難しいところがあるかなと思われまます。ですから、若い鑑定士の方々からそういう教育をしていくような機会をつくっていかれる必要があるというふうに思います。

それともう1点、依頼者のプレッシャーとか、あるいは環境がかなり劇的に変わったときに、継続鑑定的な発想でいくと、どうしても経済環境の変化を十分に評価に生かし切れないというところがあることについて、外国ではどう考えるのというような議論を外国の機関投資家としたことがございます。

これはあくまで投資という観点でということですが、米国の参加者から運用会社がどの鑑定者に評価を頼むかは、別途第三者のコンサルファームがこの鑑定士事務所を使いなさいと指定するというようなことを聞きました。継続鑑定から来るような問題につい

でも、そういうふうな第三者機関が、都度、鑑定事務所を指定するというようなことで、依頼者が選定するというのではなくなる。これは法的な制度なのかどうかまで私も十分に承知していないのですが、日本の場合、例えば、それこそ鑑定協会さんがそういう役割を担われるというの、場合によればあるのではなかろうかなというふうに思います。

いずれにしましても、投資家から見ても、運用会社が同じ鑑定士に何回も発注しているから、受注した鑑定士が無言の圧力的なプレッシャーを受けているのではないかというようなことを、投資家はやはり懸念をするわけです。そういうことがこちらの資料にあった監視とか、監督とか、モニタリングとか、内向きなどいいますか、悪い業者を処分するんだというような形も一方では必要だと思いますが、そういう形でない、何か別の枠組みができないものかなというふうに思った次第です。

【前川部会長】 最初のほうは、周辺業務が質の悪いというのではないということだと思うんですけども、これ、周辺業務について、評価基準に入れ込んでいくのか、それとも、いや、評価基準は評価基準であって、周辺業務についてはそういったコンサル的な周辺業務をどんどん進めるという形でいくのか、基準の中に入れ込んでしまうのか、その辺はちょっとよくわからないんですけども。

【開出企画課長】 2点お話しいただいたこと、役所のほうが答えるのがいいのか、協会のほうがいいのかという点もありましたけれども、年齢構成の話は資料がございますので、またまとめてお渡ししたいと思うんですけども、年齢が上だと固いというわけではないかもしれませんが、いろいろな二極分化なのか、もっと多極なのかあれですけども、やっぱり鑑定士さんの中で、いろいろやられることの違いというのがかなり出てきているということで、周辺業務を伸ばすということは非常に大事なことでありますけれども、そこになかなか対応できないということもありますので、しっかりやっていきたいと思えます。今部会長からお話があった基準の中へ入れるかどうかということについては、私ども、今のところは、鑑定評価は鑑定評価基準に、ガイドラインとか分かれるというのではなくて、なるべくシンプルに入れたいと思えますけれども、2項業務の周辺業務については、これは業務独占の関係もありますので、何か基準に従ってやるということではなくて、ある意味自由にやっていくということをどう定着させるのかということが課題なのかなと思います。

あと、今まで精緻過ぎて、そこでこつこつやってきた世界から、これからスコープ・オブ・ワークみたいな形で依頼者との間である程度自由にできるということになると、もう

一方で、やっぱりプレッシャーの問題もありますし、不当鑑定等につながってくるということがありますので、そちらにも注意しながらということですが、そのバランスをうまくとりながらやっていくことが必要なんだと思います。

それと2点目のもう少し第三者機関的なものが見るという仕組みについては、これもいろいろなお話を私どもいただいているテーマですが、今のところは、措置要求という法律上の制度がありますので、国のほうに、ちょっとこれ、おかしいんじゃないかということに基づいて、いろいろな処分とかをやっていくものはありますけれども、今のところそういう監督、監視ではない、もう少しスマートなどいいますか、やり方についてはございませんので、ただ、その必要性はより高いことになっていく、これからいろいろな自由度ももう少し持たせてということになるとなおりますので、このあたりを協会ともよくご相談して対応すべき問題かなというふうに思っております。

【前川部会長】 よろしいでしょうか。

【石橋委員】 はい。

【前川部会長】 ほかに。

【杉本委員】 いろいろご解説いただきましてありがとうございます。

この資料1について、ちょっとコメントをさせていただきたいと思います。まず、日本の不動産鑑定と他国との比較ですが、監査等でいろいろな国の鑑定士の報告書を見ることがたびたびあるわけですが、我が国は非常にしっかりした制度なのではないかと思っております。国際財務報告基準、あるいはIVSというものが、今、取りざたされているようですが、国際会計基準自体、EUで一部承認が得られずに、監査報告書は今、EUでも二段書き状態なんですね。つまり、国際会計基準のボードが発行したものという意味での会計基準と、EUが承認した部分の会計基準、EUでもこういう感じになっているところを見ると、グローバル化という言葉で一くくりに言っても、直ちにそれを導入するというのはいかがかと思えます。特に日本の場合には、そもそも法制度の中に鑑定評価の仕組みがかなり深くビルトインされている部分があるのではないかと思います。

そういう意味で、国際会計基準も指定会計基準として、日本のほうに組み込むものと組み込まないものを分けていますが、IVSの中身もしっかり見て、日本の仕組みとして取り入れられる部分と、取り入れられない部分と峻別するというスタンスもありうるというふうに思っております。

IVSについては、今月たしか、フェアネス・オピニオンについての公開素案が出てい

たと思います。5月ぐらいがコメント・デッドラインだったと思いますが、このフェアネス・オピニオンというのは非常におもしろいサービスというふうに昔から思っております。

というのは、特にファイナンス絡みの取引では、不動産以外の資産は、フェアネス・オピニオンを用いることが多いんですね。つまり、取引または売買そのものは、通常、第三者取引であれば、当事者間で成立した価格はそもそも基本的には時価でしょうということを会計仕訳は前提にしていますが、当事者間で成立した価格または条件がフェアな範囲にあるかどうかということについて意見をするというサービスです。不動産以外の資産は多くはフェアネス・オピニオンを用いているのですが、不動産等一部資産は鑑定評価を用いることが多いように思われるわけなんですけれども、ここで逆に、不動産鑑定制度が非常にしっかりとらちりできているため、価格に差異があることによりフェアではないのかもしれないという疑義を生じさせることもあります。民間の第三者取引であっても、必ずしも1点で売買金額が決まるというわけではなくて、例えばビッドなんかの例を見ればわかるように、1番と2番が20%も30%も差があるなんて普通ですよ。つまり、1番の人がたまたまそのときに参加しなければ、そこで成立した金額は3割低かったわけですよ。このように比較すると民間の個別の取引に際して、その取引に入りたいと思う動機、あるいは、売るほう、買うほうの不動産、特に大きな不動産については、個別的な条件がつくことがままあると思うんですけれども、そういうものをどういうふうに織り込むのか、それから、民間の取引で当事者がこれが時価だと思っていることに対して、それがフェアな範囲であるかどうかという意見を付すような形の極めて緩いサービスというのもありうるのではないのかなというふうに思っております。

また、ビジネス上、鑑定評価を使うかどうかということに関して、例えば、M&Aですとか、あるいは事業再生のときに鑑定評価をお願いしようかどうかということがたびたび話題になることがあります。やはりコストの問題というのもありますので、仮に鑑定士さんの物件の確定、確認においての責任負担が低くても済むようなサービスの形態もあるのであれば、先ほどサービスによっては鑑定より報酬も安くなってしまって困るじゃないかというお話もあったと思いますが、私は全く逆の見方をしております、むしろ責任に対してサービスの報酬が安過ぎる場合もあり、経済状況が悪くても意見が出せるようなぐらいの責任範囲のサービスがあったほうが、鑑定評価の認知度がむしろ上がっていくのではないのかというふうに個人的には考えております。

【前川部会長】 ここがやっぱりマーケットがかなり不完全だから、その基準の中で幅

で表現しろと言うのはきついかもしれないんですけども、幅で表現してもいいようなことが必要なと。マーケットとかはないですけども、だれとだれが取り引きするかによって価格はもう変わってしまうわけですので、マーケットで成立、マーケットが完全であればあるほど狭くなると思うんですけども、そういう表現を認めてもいいんじゃないか、ちょっとその気がします。

ほかに何か、今、杉本先生の言われたことで、ご意見。

【開出企画課長】 会計との関係というのは、大変これから大きなテーマですし、国際的な視点の中の問題があると思いますので、専門的なご意見も伺いながら進めていきたいと思えます。

【前川部会長】 それでは、中城先生。

【中城委員】 明海大学の中城でございます。

まず1点、確認させていただきたいのは、資料1の9ページ、10ページあたりなんですけれど、依頼目的の幾つかありますけれど、これは訴訟関係はこの中に入っているのでしょうか。それとも訴訟関係はこれとは別なんでしょうか。

【金子鑑定評価指導室長】 もし訴訟という目的で鑑定評価をとっているのであれば、それはこの中に入っておりますけれども、おそらくこの分類では、その他の中に入っているのだと思えます。

【中城委員】 ありがとうございます。

実は私も4,000人の一人なんですけれど、時々裁判所が指定する鑑定人が出した評価書の相談を受けることがございます。すべてがそうとは言いませんけれど、かなりレベルが低い、はっきり言うと間違っている評価書を結構見るんです。しかし、裁判所が指定する鑑定人の評価書は重いですので、一たん出されたものを論破するのは至難の技なんです。そういうところは正していかなければいけないと思えますし、そのことが業界全体の発展にもつながるのだらうと思えます。

わかりやすく言うと、もっと裁判所に使ってもらえる鑑定士というものをひとつ考えたらどうなのかなと思えます。

私の理解ですと、鑑定士も以前は証人として裁判所に結構行っていたんですけど、何か自主規制をしていて、今、行っていないのではないかと思います。それは結果的にあまりよくない。つらいけれども行くべきではないかなと思っています。

つまり、鑑定は基本的には守秘義務があったりして、お互い内容をすり合わせて、いい

ところ、悪いところを自覚するというチャンスはないんですけど、裁判という場でもし複数の評価書が出てきますと、その場を通じて切磋琢磨してレベルが上がるし、いい評価書を書く鑑定士だということがわかる。質がわかるということはいいことだと思うんです。そのことが全体を引き上げていくのではないか、そんなふうに思っています。

もっと広く言うと、専門家というのは困ったときに頼りになることで最終的に社会から認知も高まるし、評価もされるのではないかということを思っております。もし可能であれば、依頼目的に訴訟関係とか、依頼者に裁判所とか、何かそういうふうなものがあるとよいのではないかなというふうに思っております。

以上です。

【前川部会長】 これについて何か。

【金子鑑定評価指導室長】 おっしゃることはごもっともだと思います。私どものほうの事業実績報告自体が、若干これまで不完全なところが率直に言うところがございます。それはある意味で昔の鑑定評価がすべてであった時代の形を引きずっているところがございます。今回取っている調査から、分類を実態にもうちょっと合わせて切り直してとっているところですので、今後そういった実態もとらえながら、もし必要なものがあればやってまいりたいと考えます。

【前川部会長】 時間が随分経過してしまったんですけども、もし他にあれば。

【村木委員】 今までの議論で出ていました課題の中で、建物の評価についてだけ少しコメントさせていただきたいと思います。

鑑定評価基準の中でも、土地と一体としてはじめて建物の価値が評価できる、と書かれています。去年「ホテル・商業施設・物流施設の鑑定評価」について出版させていただいたときに思ったのですが、建物というのは土地との関係だけではなくて、だれが使うか、建物を利用する事業者によって価値が随分変わってしまうということが言えます。鑑定評価では、ホテルならホテル、商業施設なら商業施設として事業者を特定し、これを最有効使用として不動産の鑑定評価を行っていますが、それは突き詰めていけば事業の評価ではないかと思います。その場合土地、建物の物理的なものの評価ではありません。不動産鑑定評価とM&Aなどにおける事業の評価の違いをみると、収益還元法はよく似ていますが、そのほかの手法は株価の評価を使うため、不動産評価とは全く異なるように思います。特に最近、オペレーショナル・アセットの中でもヘルスケアの関係、病院とか老人ホームのM&Aなどのコンサルティングをやっている方とよく話をするのですけれども、

そういう方が不動産鑑定評価書を見ても、不動産鑑定評価書はよくわからないとおっしゃるのです。こういうオペレーショナル・アセットの事業性を、今まで鑑定評価基準の中でもあまり記述されていないという問題点はわかっているながら、議論としてあまり表に出てこなかったのではないかと思います。現在鑑定協会でも論点整理をしている継続賃料の評価とか、あるいは定期借地、定期借地権の評価についても、事業性のある、いわゆるオペレーショナル・アセットがかかわってくることが多いのですが、このオペレーショナル・アセットの問題は抜きにして基準の議論を進めていっても、なかなか納得感のある評価基準ができていくのではないかと思います。

基準の中にどう入れるかわかりませんが、まずもう少し広く、土地・建物の評価というのは何ぞや、というところから、だれが土地・建物を使うのかというところまで踏み込んだ大きな総論みたいなものをつくるべきなのではないかというふうに私は思います。

以上です。

【前川部会長】 不動産の収益と事業のいわゆる経営の収益が、たぶん分けるのが難しいと思うんですね。たがら、評価目的によってそういった事業も含めて考えるかどうかというか、実際出ているときに、そこから経営だけの部分を除けるかどうかということですよ。

それから、経営の部分を入れないと意味がないと依頼者が思っていると、またそれは。

【村木委員】 すみません、もう少しだけ追加させてください。土地・建物の不動産の鑑定評価をやっている中で、不動産の評価のニーズになった後のところを鑑定士がやっているわけですが、何のために評価しているかというところまで行けば、これは鑑定評価の周辺業務としてのコンサルティングにつながります。そのためには、鑑定士には、事業性とか、あるいは企業の経営について、経営者と話ができるレベルまでの知識とスキルが必要なのではないかと思います。しかし、実際鑑定士は経営コンサルタントの方と同じようにはできません。ではどうしたらよいか、そういうコンサルティングを行っている税理士なり、弁護士なり、あるいは金融機関の方々と一緒にサービスを提供することが一番有効です。特に複雑な不動産を多く持っている中小企業の事業承継において、不動産に関する権利の調整などを不動産鑑定士が受け持つのです。事業承継において、税理士さんは税のことは強いですが、不動産については必ずしも強くありません。不動産鑑定士は不動産の権利の価値をすべての相続人に公平に納得いくように説明し、処分なり取得を担当することにより、不動産に関心を持つ税理士さんと協働できる余地は非常に大き

と思うのです。要するに、他の専門家との連携、協働ということが今後不動産鑑定士にとって大変重要であると思います。

【前川部会長】 それはこれから検討するというところでよろしいのでしょうか。

【開出企画課長】 今のお話の不動産の評価と事業の評価というところの切り分けというのはすごく難しい話だと思うんですけども、おっしゃった中でちょっと適切な答えかどうかわかりませんが、やはり今までの鑑定基準に則った評価というのは、最有効使用のもとでの正常価格というものが大原則なので、そこでの枠をなるべく外さないようにということだと思いますけれども、お話にありました継続賃料なんかの話は、個別事情というんですか、主観的な事情が影響する部分があるので、そういった個別の要素であるとか、あるいはスコープ・オブ・ワーク的な想定上の条件の設定とかということの、もう少し幅を持たせたものが必要なのではないかというお話は非常に多くありますので、それを基準に位置づけていくのか、周辺業務的な形で切り分けていくのか、その整理は必要だと思いますけれども、その問題意識をもって対応していきたいと思います。

【前川部会長】 かなり活発なご議論をいただいて、時間がかかり過ぎてしまったんですけども、よろしいでしょうか。

以上の説明とかご議論によって、現在の不動産鑑定業の取り巻く環境と課題について、ある程度、正確ではないかもしれませんが、共通の認識が得られたのではないかと思います。このような現状を踏まえつつ、課題2の検討課題及び今後の進め方について議論していただければと思います。

まずは事務局から説明してください。

【笠谷地価調査企画調整官】 それでは、資料5をご覧くださいと思います。不動産鑑定評価部会における検討課題と今後の進め方（案）でございます。

課題につきましては、今さまざまご提示いただいたわけですが、まず1点目として、多様なニーズの発生ということで、ここでは証券化や、会計、隣接周辺業務、中古住宅流通をはじめとした建物等の資産評価、そういったことを例示として挙げさせていただいております。

また、例えば参考資料2では、これは昨年末に閣議決定されております「日本再生の基本戦略」というものですが、この中でも、例えば10ページに「不動産投資市場の活性化による資産デフレの脱却」でございますとか、15ページには「中古住宅流通・リフォーム市場の拡大」といった、こうした政策的な要請も背景的なものとしてございます。

中古住宅流通の関係で言いますと、参考資料3ですが、今、国土交通省の中で「不動産流通市場活性化フォーラム」を設けて検討されていますが、これの4ページには、既存の一戸建て購入者が不動産の売買に際して受けたいサービスという、左のほうにグラフがありますけれども、上から5番目に不動産鑑定評価を大体3分の1ぐらいの方は受けてみたいというような、そういった潜在的な需要もあるということでございます。

資料5に戻っていただきまして、以上のようなことも背景にはございますが、まずそもそも平成21年3月の前回の部会報告も、この証券化や時価会計といった流れの中で多様なニーズへの対応として取りまとめられまして、これを受けて「価格等調査ガイドライン」等が定められまして、また、これを受けて不動産鑑定評価基準も改正されて、平成22年1月から施行されているわけでございます。

「価格等調査ガイドライン」につきましては、そういうわけで施行から2年以上たっているわけですが、不動産鑑定士の方からも、どういった場合に不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査ができるのかという適用の条件が不明確であるとか、あるいは不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドラインの関係を依頼者にご理解いただくことがなかなか難しいといったような意見も聞いておるところでございます。

こうしたいろいろな問題意識について、今日の部会の中でも出されましたが、こうしたことも踏まえまして、現行の不動産鑑定評価基準や価格等調査ガイドライン等につきまして、課題を洗い出していくことが必要であると考えております。

また、中古住宅流通はじめ建物評価の関係につきましては、必ずしも平成21年3月部会報告ではメインで出ていなかったと思いますが、今回これについても新たに検討することが必要だろうと考えております。

それから2点目、国際化に関しましては、これも今、さまざまご意見をいただいたところですが、IVSとの適合性ということも見ながら、現行の不動産鑑定評価基準等について課題を整理することが必要であろうと考えております。

1枚めくっていただきまして、具体的に今後の進め方ですが、今回かなりたくさん問題意識が示されたと考えておりますが、今後、特に実務上の観点から課題を整理していただかなければならないと思っておりますので、まずは鑑定評価の実務に携わっている方による検討グループで、今日の議論なども踏まえまして検討をお願いしたいと考えております。人選を含めまして、具体的な進め方については、部会長ともご相談しながら進め方を決めさせていただければというふうに考えております。

また日本不動産鑑定協会でも、基準等のあり方について検討する委員会を立ち上げられているということでございますので、そこでの検討についてもお聞きしながら、課題の整理を進めさせていただけばと思います。

こうして課題を一たん整理していただいた上で、改めて部会でご議論いただいて、6月をめどに一たん不動産鑑定評価基準の見直しの方向性についてまとめができればというふうに考えております。

そして、平成24年内をめどに報告書の取りまとめという方向で進めていきたいと考えております。

以上でございます。

【前川部会長】 ありがとうございます。

それでは、検討課題と今後の進め方について、ご意見ありましたら、お願いいたします。

異議はないでしょうか。よろしいでしょうか。

では、異議がないようですので、今後、この方向で本部会を進めさせていただきたいと思っております。

当面の作業としては、4月からの実務家を中心にした検討グループにより検討を進めるということになりますけれども、人選を含めて具体的な進め方は、私にご一任いただければと存じます。後日、事務局からご連絡させていただきたいと思っております。

ちょうどですけれども、本日の議事はこれで終了いたしました。皆様、かなり活発なご意見をいただきましてありがとうございました。

次回でございますけれども、4月からの検討グループによる検討結果を踏まえて、現行の鑑定評価基準等の課題と見直しの方向性について議論を行いたいと思っております。

日程については、後日、事務局から調整させていただきたいと思っております。

それでは、事務連絡等があるようですので、事務局にお返しいたします。

【開出企画課長】 次回につきましては、今お話がありましたように、日程を調整した上で、追ってご連絡差し上げたいと思っております。

あと、事務的なことですみませんが、旅費の関係の資料については、後ほど事務局までお願いしたいと思います。

本日は、大変どうもありがとうございました。よろしくお願いたします。

— 了 —