

企業会計基準公開草案第31号「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準(案)」		(社)日本不動産鑑定協会	
会計基準		意見または質問	
用語の定義		理由	
4. 本会計基準における用語の定義は次のとおりとする。 (1) 「時価」とは、公正な評価額をいう。通常、それは観察可能な市場価格に基づく価額をいい、市場価格が観察できない場合には合理的に算定された価額をいう。	この場合の「市場価格」は欧米のMarket Valueを意味しているのか。 そうであるのであれば、「市場価値」という用語にされてはいいかがか。 なお、他の会計基準でも同じ定義を利用されているようであるため、あくまで今後の検討課題としての参考意見としてお受け取りいただきたい。	評価の世界(各国の評価基準の訳語)においても、先づ適用が義務付けられたグローバルバリス協会採択の訳語に「市場価値」という用語で統一されているため、「価格」と「価値」の概念の相違を勘案してもわが国における訳語の統一(調和)を区別してはいいかがか。	
5. 賃貸等不動産には、次の不動産が含まれる。 (2) 将来の使用が見込まれていない遊休不動産	賃貸等不動産の範囲に「将来の使用が見込まれていない遊休不動産」が含まれている。固定資産の減損に係る会計基準の適用指針によれば、減損の兆候として「遊休状態になり、将来の用途が定まっていないこと」に該当する場合には、減損対象ともなされることになるが、この場合の、賃貸等不動産に関する規定との関連はどのように考えればいいか。(22項も同様)		
7. 不動産の中には、物品の製造や販売、サービスの提供、経営管理に使用されている部分と賃貸等不動産として使用される部分とが構成されるものがあるが、賃貸等不動産として使用される部分については、賃貸等不動産に含める。なお、賃貸等不動産として使用される部分の割合が低いと考えられる場合は、賃貸等不動産に含めないことができる。	賃貸等不動産として使用される部分の割合が低いとは、具体的にどの程度を想定しているのか。(第28項も同様) 「賃貸等不動産として利用される割合が低く、かつ、賃貸等不動産の用に供している部分の重要性が乏しい場合には、賃貸等不動産に含めないことができる。」ものとする方が妥当なのではないか。	公開草案では、賃貸等不動産として使用される部分の割合が低いと考えるとされる場合は、賃貸等不動産に含めないことができない(基準案第7項)が、賃貸等不動産として使用される部分の割合が低い場合であっても、当該賃貸等不動産に一定の重要性がある場合も考えられる。かつ、賃貸等不動産の用に供して利用される部分の重要性が乏しい場合には、賃貸等不動産に含めないことができない。」「ものとする方が妥当なのではないかと考える。	
14. その後、当委員会は、平成18年7月に企業会計基準第9号「棚卸資産の評価に関する会計基準」(以下「棚卸資産会計基準」という。)を公表し、当初から加工や販売の努力を行うことなく単に市場価格の変動により利益を得るトレーディング目的で保有する棚卸資産については、市場価格に基づく価額をもって貸借対照表価額とし、帳簿価額との差額(評価差額)は、当期の損益として処理することとしている。(棚卸資産会計基準第15項)。このため、不動産であっても、このようなトレーディング目的で保有する棚卸資産に該当するものがあるれば、時価評価されることとなると考えられる。 しかしながら、単に賃貸収益を得ることを目的として不動産が保有される場合や、キャピタル・ゲインの獲得を目的として保有される場合であっても、活発な取引が行われるよう整備された購買市場と売却市場とが区別されていない単一の市場が存在しない場合には、時価によって直ちに売買・換金を行うことには制約があるため、当該不動産の時価評価しその差額を損益とすることは適当ではないと考えられる。 したがって、本会計基準においても、会計処理については減損意見書で示された考え方を踏襲している。	「単に賃貸収益を得ることとを目的として不動産が保有される場合や、キャピタル・ゲインの獲得を目的として保有される場合であっても、活発な取引が存在しない場合にはどのようの市場を想定されているのか。そのような場合は有り得るのか。不動産市況が悪化している場合に、売り希望価格と折り合わない等といった場合も含めるのか。		
本会計基準における考え方			

企業会計基準公開草案第31号 「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準(案)」		(社) 日本不動産鑑定協会	
賃貸等不動産の範囲		意見または質問	
将来の使用が見込まれていない遊休不動産		理 由	
<p>22. 企業活動にほとんど使用されていない状態にある遊休不動産のうち、将来の使用が見込まれていない遊休不動産は、売却が予定されている不動産と同様に、処分によるキャッシュ・フローしか期待されていないため、時価が企業にとっての価値を示すものと考えられる。このため、本会計基準では、国際財務報告基準と同様に、当該不動産を賃貸等不動産の範囲に含めること^{し、し、し、}しない。企業が将来の使用を見込んでいる遊休不動産は、その見込みに沿って、賃貸等不動産にあたるかどうか判断することとなる。また、現在の遊休状態が、資産をほとんど使用しなくなつてから間もない場合であつて、将来の用途を定めるために必要と考えられる期間にあるときには、これまでの使用状況に照らして判断すること^が適当であると^考えられる。</p>	<p>第5項と同様</p>		
<p>賃貸されている不動産</p>	<p>23. 本会計基準では、固定資産に分類されている不動産を、物品の製造や販売、サービスの提供、経営管理に使用されている不動産と、賃貸収益又はキャッシュ・ゲームの獲得を目的として保有されている不動産とに区別(第4項(2)参照)している。後者のうち、貸借対照表において投資不動産として区分されている不動産(第5項(1)及び第21項参照)や将来の使用が見込まれていない遊休不動産(第5項(2)及び第22項参照)については、売却による回収額を意味する時価以上のキャッシュ・フローは見込めないため、これらを保有する企業にとつては時価が意味を持つと^考えられる。しかし、それ以外の第三者に利用させることによつてキャッシュ・フローの獲得を図る不動産については、特に、事業遂行上の制約等から売却する意図がない場合や、不動産を第三者に利用させる努力をいかに行うかによつてその成果が異なる場合、その企業にとつての当該不動産の時価は、時価の変動に応じて必ずしも変動するものではないと^考えられる。</p>	<p>「不動産を第三者に利用させる努力をいかに行うかによつてその成果が異なる場合」とはどのように立証するのか。これを、立証するために時価評価が必要なのではないか。</p>	

企業会計基準公開草案第30号 「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準(案)」の適用指針		(社) 日本不動産鑑定協会	
賃貸等不動産の当期末における時価及びその算定方法	意見または質問	理 由	
<p>11. 賃貸等不動産の当期末における時価とは、通常、観察可能な市場価格に基づく価額をいい、市場価格が観察できない場合には合理的に算定された価額をいう(会計基準第4項(1))。賃貸等不動産に関する合理的に算定された価額は、「不動産鑑定評価基準」(国土交通省)による方法又は類似の方法に基づいて算定する。</p> <p>なお、契約により取り決められた一定の売却予定価額がある場合は、合理的に算定された価額として当該売却予定価額を用いることとする。</p>	<p>第27項とも関連するが、不動産の時価の適正な算定により開示の信頼性を担保し、ひいては財務諸表の有用性を高めるといふ観点、株主、投資家保護等の観点及び会計基準の国際的コンパタビリティの観点から、わが国においても国際財務報告基準と同様に、不動産鑑定士による鑑定評価を用いることが望ましい旨を規定して明記していただきたい。</p>	<p>公開草案では、賃貸等不動産に関する合理的に算定された価額は、「不動産鑑定評価基準」による方法又は類似の方法に基づいて算定するとされているが(適用指針第11項)、国際会計基準第40号では、専門的資格を有する独立の鑑定人による評価に基づいて賃貸不動産の公正価値を算定することを、強制されないが奨励されている、と記載されている(第32項)。</p> <p>わが国では、注記による開示であるため不動産鑑定士による鑑定評価は必要ないのではないかと、という意見も一部にあるようだが、もともと国際財務報告基準における投資不動産では公正価値モデルと原価モデルの選択適用とされているところを、わが国では公正価値モデルを採用せず原価モデルのみを採用したという経緯があるため、原価モデルを採用した場合であっても公正価値モデルと同等レベルでの適正かつ信頼性の高い時価の算定が求められていると考える。</p> <p>したがって、株主、投資家保護等の観点及び国際会計基準(国際財務報告基準)との調和を図る上からも、少なくとも、不動産鑑定士による鑑定評価を用いることが望ましい旨を明記していただきたい。</p>	
	<p><「類似の方法」の内容について> 「類似の方法」については、具体的な説明を加えていただきたい。</p>	<p><「類似の方法」の内容について> 「類似の方法」とは、「不動産鑑定評価基準」等に規定される手法と類似している方法」と考えられるが、第31項の「一定の評価額や適切に市場価格を反映している」と考えられる指標やそれらを合理的に調整したもの」を意味すると、誤解が生じる恐れもある。また、この規定の文章では、第27項にある「自社における合理的な見積り」と同義であるとの解釈も成り立ち得るがどうか。</p> <p>第11項は賃貸等不動産に関する合理的に算定された価額の求め方を規定し、第27項は算定主体者を規定したのもとも解釈し得るがこのような解釈は妥当か。</p> <p>その他の説明がないため不明であるが、この場合、自社における合理的な見積りの中でも、「不動産鑑定評価基準」による方法を実施する場合を認めるのか否かを明確にしたい。</p> <p>また、その場合、当該社見積り方法が、真に、不動産鑑定評価基準による方法であることを誰が保証されるのかについて併せて明確にしたい。</p> <p>以上の点を中心に、株主や投資家等に誤解が生じる恐れのないよう、説明を加えていただきたい。</p> <p>なお、第27項では、算定主体者が不動産鑑定士である場合の評価を「鑑定評価」のみに限定されているが、①鑑定評価、②鑑定評価以外の価格調査、③自社見積りをされる場合の支援業務等、多様なサービスの提供があり得ることを付言したい。</p>	

企業会計基準公開草案第30号 「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準(案)」の適用指針		(社) 日本不動産鑑定協会	
		意見または質問	理由
<p>12. 第三者からの取得時(連結財務諸表上、連結子会社の保有する賃貸等不動産については当該連結子会社の支配獲得時を含む。以下同じ。)又は原則的な時価算定(第11項参照)を行った時点から、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重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額をもって当期末における時価とみなすことができる。さらに、その変動が軽微である場合には、取得時又は前期末における時価として用いた評価額をもって時価とみなすことができる。重要性が乏しいものについては、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を時価とみなすことができる。</p>		<p>＜注記の表示方法について＞ 会計基準8項(3)によれば時価の算定方法を注記することとなっているが、株主、投資家等の誤解や混乱を避けるためにも「算定主体者及び算定方法」も注記していただきたい。 例えば、自社による見積りの場合には「不動産鑑定士による支援業務等を受けた見積り方法であるか否か」、不動産鑑定士による見積りの場合には「鑑定評価」か「鑑定評価以外の価格調査」かなど ※ 後記GIPS基準における「外部評価」、「内部評価」の定義ご参照。</p>	<p>株主、投資家保護の観点から、算定方法の記述内容が開示例のみでは不足していると考えられるため。</p>
		<p>この規定は、時価をいわずに「時点修正」で算定し得ることを意味していると思われるが、このような「時点修正」で時価を算定できる期間や、そもそも「時点修正」を施すことが可能な時価の種類を限定するべきではないか。よっては、市場価値との深刻な乖離を生じさせるおそれがあるため、株主や投資家等に対する情報開示として脱税を招きかねない。したがって、指数の重要な変動のみを判断基準とするだけでなく、例えば、第三者からの取得評価額、不動産鑑定士による①鑑定評価、②鑑定評価以外の価格調査及び③不動産鑑定士による支援業務等を受けた自社見積りのみならず、時点修正可能とし、また当該取得日及び評価基準日以降の経過期間の長短等も重要な判断基準とするべきではないか。 なお、指標についても、賃貸等不動産評価に用いるのになお、ふさわしい例示をご検討いただきたい。 (30項も同様)</p>	
		<p>＜ご参考＞ 国際会計基準第40号「投資不動産」では、「企業は、承認され適切である専門的資格を所有し、かつ、評価対象の投資不動産の所在地及び分野に関し最近の実績を有する独立の鑑定人による評価に基づいて投資不動産の公正価値を算定することを、強制されないが奨励されている(par32.)」とされている。 また、グローバール投資パフォーマンス基準(GIPS基準)では、次のように規定されている。 14項：必須基準 会社は、GIPS基準への準拠を表明するためには、GIPSに規定されている必須基準のすべてに準拠しなければならない。GIPSの必須基準は、会社がGIPS基準への準拠を表明する時点で準拠していなければならないものであるが、次に掲げる必須基準は、将来の特定の日以降発効するものである。 a. 2008年1月1日以降の運用実績については、不動産投資は、少なくとも四半期ごとに評価しなければならない。 6A: 不動産 入力データ-必須基準 6. A. 1 不動産投資は、少なくとも12ヶ月ごとに市場価値で評価しなければならない。2008年1月1日以降の運用実績については、不動産投資は、少なくとも四半期ごとに評価しなければならない。</p>	

企業会計基準公開草案第30号 「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準(案)」の適用指針	(社) 日本不動産鑑定協会	理由
	意見または質問	
	<p>6. A. 2 不動産投資は、専門職として認定、公認、または免許された商業用資産の評価人または鑑定人により、少なくとも36ヶ月ごとに外部評価しなければならぬ。専門職として認定、または適切に認可された評価人または鑑定人が存在せず、他国からのそのような評価人または鑑定人も一般に業務を行っていない市場においては、そのようなサービスを当該国で請け負う当事者が、要件を満たした評価人のみを使用するよう必要な措置を講じるものとする。</p> <p>6. B 不動産 入力データー勸奨基準</p> <p>6. B. 1 不動産投資は、少なくとも四半期ごとに評価すべきである。</p> <p>6. B. 2 不動産投資は、外部の評価人または鑑定人により、少なくとも12ヶ月ごとに評価すべきである。</p> <p>6. A 不動産 デイスクロージャー (開示) - 必須基準</p> <p>不動産投資のパフォーマンス提示においては、GIPS基準の開示に関するその他の必須事項に加えて、次の事項を開示しなければならない。</p> <p>* 外部評価人は、不動産投資の証明の範囲 許された商業用不動産を評価する資格のある評価人または鑑定人たる第三者により実施される市場価値 (Market Value) の評価である。外部評価は、各国の評価団体の評価基準に従って実施されなければならない。</p> <p>* 内部評価とは、アドバイザーもしくはその背後の第三者の運用者による、現況下で入手可能な最新かつ最も正確な情報に基づいた、市場価値 (Market Value) の最良方法である。内部評価は、DCF法、取引事例比較法、原価法、あるいは投資に重要な影響を与える可能性のある (市場一般および資産固有の) すべての重大な事項の分析、といった業界の実務手法を含むことがある。慎重な仮定と査定が行われなければならない。そのプロセスは、市場価値のより良質の評価につながる変更を除き、全期間にわたって適用されなければならない。</p> <p>* 専門職として認定、公認、または免許された商業用資産を評価する資格のある評価人または鑑定人 (不動産) とは…</p> <p>ヨーロッパ、カナダ、および東南アジアの一部では、最も使用されている専門資格は、英国王立公認鑑定士協会 (RICS) の資格である。米国では、不動産鑑定協会 (MAI) であることが専門資格とされている。さらにそれぞれの地域には不動産鑑定人に関する規制があり、実務経験、業務体系および試験結果に基づいて、登録され、免許され、または公認されている。</p>	

企業会計基準公開草案第30号 「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準(案)」の適用指針		(社) 日本不動産鑑定協会	
		意見または質問	理由
13. 賃貸等不動産の時価を把握することが極めて困難な場合は、適正な帳簿価額をもって時価とみなす。この場合、重要性が乏しいものを除き、その事由、当該賃貸等不動産の概要及び貸借対照表計上額を記載する。		賃貸等不動産の時価を把握することが極めて困難な場合は、どのような場合か。単に賃貸収益を得ることと会計基準第14項「しかしながら、単に賃貸収益を得ることを目的として不動産が保有される場合や、キャピタル・ゲインの獲得を目的として保有されていても、活発な取引が行われるよう整備された購買市場と売却市場とが区別されていらない単一の市場が存在しない場合には、時価によって直ちに売買・換金を行うことには制約があるため、当該不動産の時価評価しその差額を損益とすることは適当ではないと考えられる。」と関連するものか。	
21. 本適用指針では、賃貸等不動産の総額に重要性が乏しいかどうかについては、貸借対照表日における時価を基礎とした金額をもって判断することとしている(第8項参照)。 したがって、当該判断を行う際には、賃貸等不動産の貸借対照表日における時価のみならず、総資産に関する差額(含み損益相当額)を勘案する必要がある。この場合における時価を基礎とした金額の把握にあたっては、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を用いることができる(第12項なお書き及び第31項参照)。また、建物等の償却性資産については、適正な帳簿価額を用いることができる(第31項また書き参照)。 なお、賃貸等不動産の総額に重要性が明らかなに乏しいと判断される場合は、貸借対照表日における時価を基礎とした金額による重要性の判断を行わず、会計基準第8項の注記を省略することができる。		「重要性が明らかなに乏しいと判断される場合」とは、具体的にどのような場合を想定されているのか。	
27. 賃貸等不動産に関する合理的に算定された価額(第11項参照)は、自社における合理的な見積り又は不動産鑑定士による鑑定評価額とすることができる。		「自社における合理的な見積り」とは、第11項の「類似の方法」に該当するものか。また、「自社における合理的な見積り」が、第11項の「不動産鑑定評価額」(国土交通省)による方法に該当する場合はあり得るものか。 なお、第27項では、算定主体者が不動産鑑定士である場合の評価を「鑑定評価」のみで限定されているが、①鑑定評価、②鑑定評価以外の価格調査、③自社見積りをされる場合の支援業務等、多様なサービスの提供があり得ることを付言したい。	国際的な流れから言えば、GIPS基準などにも見られるように第三者評価が望ましく、その方向へ誘導すべきと考えられる。 一方で、すべてについて精緻な鑑定評価を行うことは、そのために必要となる資料の提供や当該資料内容の確認、鑑定評価に要する期間や費用等の観点から現実的ではないため、特に重要な物件については鑑定評価を行うことが望ましいとし、その他については鑑定評価以外の価格調査や不動産鑑定士による支援業務等を受けた自社見積りなどとされるべきか。 なお、今回の会計基準は注記での対応であることや、対象となる不動産が膨大であることなどから、このような方法を提案しているが、貸借対照表の変更を伴う、減損会計における損失の測定段階における評価額や棚卸資産の低価法適用における正味売却価額算定の基礎となる時価については精緻な鑑定評価を行うことが望ましいことには言うまでもない。

企業会計基準公開草案第30号 「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準(案)」の適用指針		(社) 日本不動産鑑定協会	
		意見または質問	理由
28.	<p>「不動産鑑定評価基準」においては、評価目的に応じて、正常価格、特定価格、限定価格、特殊価格が列挙されているが、不動産の鑑定評価によって求める価格のうち、賃貸等不動産の時価の注記を行うにあたって時価に対応するものは正常価格(市場性を有する不動産)について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格(不動産鑑定評価基準 第5章第3節1)であると考えられる。</p> <p>「不動産鑑定評価基準」では、この正常価格を求めるにあたり、再調達原価をもって評価する原価法(コスト・アプローチ)、同等の資産が市場で実際に取引される価格をもって評価する取引事例比較法(マーケット・アプローチ)及び同等の資産を利用して将来において期待される収益をもって評価する収益還元法(インカム・アプローチ)の3手法(不動産鑑定評価基準 第7章第1節II、III及びIV)の適用により求められた価格を併用あるいは参酌することとしている(不動産鑑定評価基準 第8章)。</p>	<p>不動産鑑定評価基準等の内容の理解が不正確であるように思われる。やはり、不動産鑑定評価基準等に基づいていいのか否かの判断は、専門家に依るのが適当ではないか。</p>	<p>例えば、収益還元法の概要説明であるが、不動産鑑定評価基準等では「対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和」を求める手法とされている。会計基準(案)のように「同等の資産を利用して」の語句を加えると、対象不動産以外の不動産の収益を対象に試算する手法と解されるおそれがある。</p> <p>また、賃貸等不動産の評価については、各論第1章第2節IIも参照すべきではないか。</p>
29.	<p>一方、特定価格とは、市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする評価目的の下で、正常価格の前程となる諸条件を満たさない場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう(不動産鑑定評価基準 第5章第3節13)。</p> <p>例えば、「資産の流動化に関する法律」又は「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく評価目的の下で、投資家に示すための「投資採算価値」を表す価格を求める場合は(不動産鑑定評価基準 第5章第3節13(1))、特定資産の取得時又は保有期間中の価格としての鑑定評価に際しては、資産流動化計画等により投資家に開示される対象不動産の運用方法を所与とする必要があることから、必ずしも対象不動産の最も効用を前提とするものではないため、正常価格ではなく特定価格として求めなければならないこととされている(不動産鑑定評価基準運用上の留意事項 III3(2)②ア)。</p> <p>この場合の評価方法は、基本的に収益還元法のうち割引キャッシュ・フロー(DCF)法により求めた試算価格を標準とし、直接還元法による検証を行った求めた収益価格に基づき、比準価格及び積算価格による検証を行い、鑑定評価額を決定することとされている(不動産鑑定評価基準運用上の留意事項 III3(2)②ア)。</p>		

企業会計基準公開草案第30号 「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準(案)」の適用指針		(社) 日本不動産鑑定協会	
		意見または質問	理由
<p>このような特定価格であっても、比準価格及び積算価格による検証を行うことから、結果として正常価格と概ね一致するとの見方もあり、投資採算価値を算出する特定価格によっても、開示することができると考えられる。</p>		<p>第29項の記述は不要ではないか。不動産鑑定評価書において、特定価格を求める場合にも、正常価格を併せて附記することになっていないため、特に言及する必要はないのではないか。</p> <p>また、原案のままでは、例えば、自社による見積り等において、法令等の要請がない場合であっても、様々な不動産について特定価格を合理的に算定することが可能であるかのような誤解を与える恐れもあるが、不動産鑑定評価基準等によれば、あくまで「不動産鑑定士が法令等の要請に基づいて行った特定価格による鑑定評価額」を活用できるという意味であるため、この観点からも再考を求めたい。</p>	
30.	<p>「不動産鑑定評価基準」第7章第1節Ⅲ取引事例比較法において、時点修正に当たっては、事例に係る不動産の存する用途的地域又は当該地域と相似の価格変動過程を踏まえ認められる類似の地域における土地又は建物の価格の変動率を求め、これにより取引価格を修正すべきであるとされ、当該考え方に準じて、指標を用いて調整した金額をもつて当期末における時価とみなすことができるとした(第12項参照)。</p> <p>ただし、これは、第三者からの取得価額又は前期末における時価が適切に算定されていることを前提として、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重要な変動が生じていない場合の取扱いであり、当該指標に重要な変動が生じている場合は、原則的な時価算定(第11項参照)を行わなければならないことに留意する必要がある。</p>	12項と同様	
31.	<p>開示対象となる賃貸等不動産のうち重要性が乏しいものについては、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を時価とみなすことができる(第12項なお書き参照)が、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は、容易に入手できない評価額や指標を合理的に調整したものも含まれる。</p>	<p>重要性が乏しいものであっても、賃貸等不動産のうち賃貸されている不動産については、「収益還元法による評価」を推奨していただけないか。(第12項とも関連)</p>	<p>不動産市場における賃貸等不動産の価額は、今や収益性を重視して決定されているため、公的地価指標等を利用した方法等では実際の価格水準と著しく乖離した結果を招きかねないため。</p> <p>昨今の収益性不動産は収益性を重視して市場が形成されており、「金融検査マニュアルの自己査定結果の正確性の検証」においても、「賃貸ビル等の収益用不動産の担保評価に当たっては、原則、収益還元法による評価とし、・・・」とあるように、特に賃貸ビル等の収益用不動産の時価を自社による見積りであっても「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」で代替することは説得力を欠くと思われるため。ただし、自社における適用には限界があるため「推奨」程度にとどまるのは、やむを得ないと考ええる。(第12項とも関連)</p>

企業会計基準公開草案第30号 「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準(案)」の適用指針		(社) 日本不動産鑑定協会	
		意見または質問	理由
<p>なお、容易に入手できると考えられる評価額には、いわゆる実勢価格や査定価格などの評価額が含まれ、また、容易に入手できると考えられる土地の価格指標には、公示価格、都道府県基準地価、路線価による相続税評価額、固定資産税評価額が含まれる。</p> <p>また、建物等の償却性資産については、適正な帳簿価額をもって時価とみなすことができる。</p>		<p>なお書きの「実勢価格」という用語は誤解を招きやすいため、再考を願いたい。「査定価格」という用語については、「誰が査定するかどうか」のようないくつかの点について説明を加えていただきたい。</p> <p><建物の時価について> 31項の後段で「また、建物等の償却性資産については、適正な帳簿価額を用いて時価とみなすことができる。」とされている。本項全体が重要性が乏しい賃貸等不動産についての記述と考えると、建物部分の説明だけ独立しているようにも見受けられ、当該規定が賃貸等不動産の総額に重要性が乏しい場合におけるものであるのか、それ以外の場合においても適用されるものなのか、規定上不明確である印象を持つ。建物等については、適正な帳簿価額を時価とみなすことができるのは重要性が乏しいものであることを明記すべきである。</p>	<p>「実勢価格」とは、相場感を指すものであり、誰が判定するかも不明であり、「評価額」としての例示は不適切と考えられるため。 「査定価格」とは、一般的に宅建業者等が無料サービスの一環で行う査定がイメージされるところであるが、やや不明瞭である</p> <p><建物の時価について> そもそも、賃貸等不動産は、土地・建物で構成されている複合不動産かつ収益不動産であることが通常であり、土地・建物一体として評価を行うことはじめて適正な時価を算定することができると考え、建物のような償却性資産を独立して評価することは考えにくい。 また、建築時点の建築資材価額の変動等により建物の取得価額も変動するため、建物の帳簿価額が必ずしも貸借対照表日時点の建物の価値を適正に表しているとは限らない。 建物等の償却性資産については、適正な帳簿価額を用いて時価とみなすことができず、賃貸等不動産の総額に重要性が低い場合に限定すべきであり、また、建物のみを独立して評価することは稀なケースであることを明確にすべきであると考ええる。</p>
<p>以下の開示例は、会計基準及び本適用指針で示された内容について理解を深めるために参考として示されたものであり、記載内容は各企業の実情等に応じて異なることに留意する必要がある。</p>		<p>開示例のうち、開示例1は不動産会社以外の一般企業の開示方法、開示例2は不動産会社の開示方法と見受けられるが、必ずしもそれらが明確ではない(不動産会社でも開示例1をとることができる)。 不動産会社は日ごろより賃貸等不動産について細かく把握しており、開示例2レベルの開示は可能であるのだから、少なくとも不動産会社には開示例2以上の開示を求めざるべきではないか。</p>	
<p>参考(開示例)</p>		<p>算定方法の注記は、算定方法の内容をより具体的に記載して算定方法の妥当性を説明するべきではないか、また、開示例3例のうち、2例が「自社で算定した金額」の記載となっていないが、誤解を招くのではないか。 株主、投資家等の誤解や混乱を避けるためにも、不動産鑑定士による①鑑定評価、②鑑定評価以外の価格調査及び③不動産鑑定士による支援業務等を受けた自社見積り④自社のみによる見積り等の時価算定根拠の表記も併せて行うべきではないか。(第11項ご参照)</p>	

企業会計基準公開草案第30号 「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準(案)」の適用指針		(社) 日本不動産鑑定協会	
		意見または質問	理由
<p>〔開示例2〕 賃貸等不動産を管理状況に応じた区分して注記する場合(会計基準第8項また書き)</p>	<p>当社及び一部の子会社では、東京都や大阪府などの全国主要都市を中心に、賃貸オフィスビルや賃貸商業施設、賃貸住宅を所有しております。これら賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりであります。</p> <p>(注5) 当期末の時価は、主に「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。ただし、第三者からの取得時や不動産鑑定評価時点から、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重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によりしております。</p> <p>また、当期に新規取得したものについては、時価の変動が軽微であると考えられるため、連結貸借対照表計上額をもって時価としております。</p>	<p>「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額とあるが、不動産鑑定評価基準に基づいているか否かの判断は誰が行うのか、 あたかも外部専門家による適正性が確保された評価であるかのような表現であり、株主、投資家等に誤解を与えおそれがあるのではないか。</p>	
<p>〔開示例3〕 賃貸等不動産として使用される部分を区分しない場合(第16項)</p>	<p>当社及び一部の子会社では、東京都その他の地域及び海外(主に〇〇国)において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸商業施設を所有しております。なお、国内の賃貸オフィスビルについては、当社及び一部の子会社で使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。</p> <p>これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりであります。</p> <p>(注3) 当期末の時価は、以下によっております。</p> <p>(2) 海外の不動産については、主に現地の外部不動産鑑定士による金額であります。</p>		
		<p>「現地の外部不動産鑑定士」については、例えば、「現地の鑑定人(国土交通省：海外投資不動産鑑定評価ガイドライン 平成20年1月による)」とではいかかがか。 また「現地の外部不動産鑑定士による金額」とは何か。</p>	<p>「不動産鑑定士」とは「不動産の鑑定評価に関する法律」に規定する「日本の不動産鑑定士のみを指す」固有の名称であるため。 「不動産鑑定評価額」なのか、「調査報告書による意見価格」なのか、「口頭による相場価格」なのか不明確であり、企業会計上の時価に対する注記としては不適切ではないか。</p>

(ご参考)

GIPS基準

Global Investment Performance Standards

CFI Instituteが制定した投資パフォーマンス基準。

(社) 日本証券アナリスト協会においても採択された基準。

これまで各国各々独自のローカルな基準を適用していたが、各国基準のGIPS基準への収斂が短期間に実施されていく模様。

日本では、それまで日本証券アナリスト協会投資パフォーマンス基準(SAAJ-IPS)に準拠していた資産運用会社に、2006年1月1日以降の運用実績

についてはGIPS基準への準拠を義務付けた。ただし、溯及効はない。

<目的・理念>

グローバル投資パフォーマンス基準の確立により、投資パフォーマンスは広く一般に認められた方法で提示されるようになる。これにより、

(1) 国や地域を問わず資産運用会社間のパフォーマンス実績を容易に比較できるようになり、また、

(2) 資産運用会社がいかにしてパフォーマンス実績を達成したのか、どのように将来の投資戦略を決定するのかといった重要な点について、資

産

運用会社および見込顧客間の対話が促進される。