

平成 20 年 8 月 19 日

企業会計基準委員会 御中

株式会社クレジット・プライシング・コーポレーション

平成 20 年 6 月 30 日に公表された下記の公開草案に関しまして、以下の通り、弊社のコメントをお送り致しますので、ご査収頂きますよう宜しくお願い申し上げます。

なお、弊社のコメントは、主に、適用指針(案)における「賃貸等不動産の時価及びその算定方法」に関わる論点に絞って整理させて頂きました。

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)」及び

企業会計基準適用指針公開草案第 30 号

「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針(案)」

以下、公開草案におけるコメント対象箇所の掲示と共に、各項別に記載致します。

◆ 適用指針(案)に関するコメント及び対象箇所**適用指針－賃貸等不動産の当期末における時価及びその算定方法：****第 11 項**

「…時価とは、…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」

「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。」

弊社コメント：「類似の方法」という記載に関連して

コメント① 「不動産鑑定評価基準による方法」とは別に敢えて「類似の方法」と規定する意図は何か？

コメント② 「類似の方法」を選択する具体的なケースが想定されているとすれば、どんな事例か？

コメント③ 時価算定方法の適正性については、対象物件の種別(地方別、用途的地域別、品等別等)により異なる視点で判断されるべき場合もあり得ると思われるが、この場合、物件種別により、「不動産鑑定評価基準による方法」と「類似の方法」のいずれかを選択し、全体としては両者並存して採用することは認められるのか？

第 12 項

「第三者からの取得時又は原則的な時価算定を行った時点から、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。」

弊社コメント：「適切に市場価格を反映していると考えられる指標」について

コメント④ 開示目的の時価の算定に使用する、という観点では、市場価格の変動を表象する指標として、その汎用性や一般性が担保される必要があるように思料されるが、当該指標の採択に関わる考え方、あるいは、想定される具体的な指標事例等があれば、ご提示頂きたい。

結論の背景－賃貸等不動産の当期末における時価及びその算定方法：

第 27 項

「賃貸等不動産に関する合理的に算定された価額は、自社における合理的な見積も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。」

弊社コメント：「自社における合理的な見積もり」における外部専門家の活用について

コメント⑤ 賃貸等不動産に関する合理的に算定された価額を算定するに当たり、不動産鑑定士以外の専門家に対して算定作業の支援を依頼する場合が想定されるが、「自社における合理的な見積もり」の実現を担保するために、専門家(事業者)の選定方法、乃至、時価算定作業の(一部)外部委託に関わる留意事項等があれば、ご提示頂きたい。

また、作業の外部委託を実施した場合に、当該委託先事業者(専門家)の名前等を、例えば、開示欄の注書事項として開示する必要については如何か？

第 28 項

「不動産鑑定評価基準」では、・・・ 原価法(コスト・アプローチ)、・・・ 取引事例比較法(マーケット・アプローチ)、・・・ 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)。

弊社コメント：「3手法の併用あるいは参酌」の必要性について

コメント⑥ 「収益還元法は、賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産の価格を求める場合に特に有効である(不動産鑑定評価基準第7章第1節Ⅳ)」のであって、賃貸等不動産の時価の算定に当たっては、収益還元法を適用する場合に必要な情報が完備されている限りにおいて、収益還元法で求められた価格の妥当性が一般に最も高いものと思料される。この点において、賃貸等不動産の時価算定においては、原則として、収益還元法を適用するという方針を採択したとしても、これを実質的に3手法による価格を参酌した結果であると看做することが可能ではないかと考えるが如何か？

コメント⑦ 貴委員会におかれては、「不動産鑑定評価基準」の記載内容の妥当性につき議論する立場にはないものと了解しているが、上記コメント⑥で記載した論点を、不動産鑑定に関わる実務家の立場から改めて整理すると、以下のようなコメントが得られる。(なお、弊社自身は鑑定業務を行う事業体では

ない。本コメントは弊社関係者へのヒアリングに基づいている。)

賃貸に供されている不動産については、そのテナントが実際に支払っている賃料(実際賃料)に基づく収益価格を原則として採用すべきと考える。

理由その1

市場賃料に基づく収益還元法で価格を求めることも方法論としてはあり得るが、実際の不動産取引においては市場賃料ではなく、実際賃料を重視されることは周知の事実である。従って、時価開示という観点からするならば賃料収入に恣意性の入りがたい実際賃料に基づく収益還元法を採用すべきである。

理由その2

土地建物複合不動産を前提とした取引事例比較法の適用は、一般の評価手法としてもなじみが薄く、実際の取引に当たってもこうした観点で値付けをする実態が日本では存在しない。また、原価法の適用に至っては収益価格をチェックする材料としては一定の意味はあっても、多くの場合借家法で守られたテナントを強制的に退去させることも出来ないことから、原価法が時価開示を目的とする本件に関してどれだけの意味があるか疑問である。以上から、費用対効果の観点からも取引事例比較法、原価法は、任意に実施し、試算したとしても参考程度に留めて良いとするのが望ましい。

以上

株式会社クレジット・プライシング・コーポレーション
東京都中央区明石町 8-1 聖路加タワー28 階
TEL: 03-3524-7220(代) FAX: 03-3524-7221
本件窓口: 取締役 佐々木 剛
URL: <http://www.credit-pricing.com/>