	企業会計基準公開草案第43号 「公正価値測定及びその開示に関する会計基準（案）」	
4	**公正価値の定義**	
	「公正価値」とは、測定日において市場参加者間で秩序ある取引が行われた場合に、資産の売却によって受け取るであろう価格又は負債の移転のために支払うであろう価格（出口価格）をいう。	・「公正価値（Fair Value）」と「市場価値（Market Value）」は異なる概念と捉えておられるのでしょうか、それとも同じ概念と捉えておられるのでしょうか？ ・異なるところがある場合には、その違いをご教示下さい。
30	**公正価値の定義（出口価格）**	
	資産又は負債を売買する価格について、資産を取得するために支払う又は負債を引き受けることによって受け取る価格を「入口価格」といい、資産を売却することによって支払う価格を「出口価格」という。国際的な会計基準では、公正価値の定義に基づく価格は後者の出口価格であるとされており、この出口価格は、市場参加者の観点からみた、資産に関連する将来キャッシュ・インフロー及び負債に関連する将来キャッシュ・アウトフローについての現在の期待を示すとされている。	
11	**最有効使用**	
	公正価値を算定するにあたっては、市場参加者が、自ら資産を最有効使用することによって、又は当該資産を最有効使用すると考えられる他の市場参加者に売却することによって、経済的便益を生み出す能力を考慮する。 「最有効使用」とは、市場参加者が、資産の価値を最大化するように資産を単独で使用すること又は資産のグループ（事業がグループ単位となる場合など、負債を含む場合がある。）の価値を最大化するように資産をグループで使用することをいう。このため、企業の使用意図と異なる場合であっても、市場参加者の観点から最有効使用を判断する。 ただし、通常、現在の使用が最有効使用であると考えられるため、企業による現在の使用が最有効使用ではないことを示す証拠が存在しない場合には、現在の使用より有利な使用が存在するか否かについてあらゆる調査を行う必要はない。	・不動産評価実務に照らし合わせますと、現実の多くの場合が、「通常、現在の使用が最有効使用であると考えられる」と断言することに疑問を感じます。 専門家の意見を聴取する必要があるのではないでしょうか。 ・公正価値を評価するにあたり、株式や債券などでは最有効使用を検討する必要があるとは思えないので、最有効使用を判断する必要があるのは不動産だけではないかと考えます。不動産の最有効使用では、当該所有者が使うと限定した場合には今の使用が最有効使用になるというのはわかりますが、他の所有者が使用する場合の最有効使用のほうが今の所有者の最有効使用より優れている可能性があります。例として、宅地化された中にある工場用地は、当該企業にとっては最有効使用でも、立地条件などからみた場合にはマンション用地が最有効使用という場合もあります。今の所有者の最有効使用と物件そのものの最有効使用とが違うからです。最有効使用の定義でも「市場参加者が、資産の価値を最大化するように資産を単独で使用すること又は資産のグループで使用することをいう。このため、企業の使用意図と異なる場合であっても、市場参加者の観点から最有効使用を判断する。」と書いてあります。このことから、会計基準の11項は前段の定義と但し書きに矛盾があると思います。 ・「資産の最有効使用の評価」については今後教育ガイダンスとして検討される可能性があるとのことなので、是非鑑定業界との意見交換の場をもうけて下さい。
15	**入力数値のレベル別の分類**	
	評価技法に用いられる入力数値は、さらに次のレベル1 からレベル3（ヒエラルキー）の順に優先順位付けを行う。 (1)「レベル1 の入力数値」とは、測定日において、企業が入手できる活発な市場における同一の資産又は負債に関する公表価格をいう。活発な市場における公表価格は、最も信頼のおける公正価値の証拠であり、入手できる場合には、そのまま公正価値の算定に用いる。 なお、「活発な市場」とは、資産又は負債について、十分な数量及び頻度で取引が行われ、継続的に価格情報が提供される市場をいう。 (2)「レベル2 の入力数値」とは、資産又は負債について、直接又は間接的に観察可能な入力数値のうち、レベル1 に含まれる公表価格以外の入力数値をいう。レベル2 の入力数値には、次のものがある。 ① 活発な市場における類似の資産又は負債に関する公表価格 ② 活発でない市場における同一の又は類似の資産又は負債に関する公表価格 ③ 公表価格以外の観察可能な入力数値 ④ 相関関係等に基づく方法を用いて、観察可能な市場データから得られた又は裏付けられた入力 (3)「レベル3の入力数値」とは、資産又は負債について、観察不能な入力数値をいい、観察可能な入力数値であるレベル1の入力数値又はレベル2の入力数値が入手できない場合に限り用いることができる。	具体的に専門家である不動産鑑定士の行った「不動産の鑑定評価」や「不動産の価格調査」を、(2)①～④の具体例の中に入れることを要望致します。 ・適用指針P6第17項（5）建物の1㎡単価の算定はレベル2となっていますが、この点から考えると「不動産の鑑定評価」や「不動産の価格調査」もレベル2に入る余地があるということでしょうか？ ・例えば、評価の中で、取引事例や賃貸事例、REIT事例等を参照・活用している場合には、レベル2に該当するのでしょうか？ ・適用指針１７項(5)に「観察可能な市場データから算出される建物１平米当たりの価格はレベル２」とありますので、不動産鑑定士が行う鑑定評価や価格調査はそれより同等か高いレベルになると考えますがそのような考えでよろしいでしょうか？ ・「観察可能な市場」、「活発な市場」の定義をもう少し明確にして下さい。 ・「活発な市場」については、同項の他にもP15(付録)に『・・・十分な数量及び頻度で取引が行われ、継続的に価格情報が提供される市場をいう』とありますが、十分な数量、十分な頻度とはどの程度を意味するのでしょうか？

36	**市場参加者**	
	公正価値を算定するにあたっては、市場参加者の仮定を用いるとされている（第6 項参照）が、観察可能な取引が存在しない場合において、市場参加者の観点から公正価値を見積るにあたっては、企業の能力や意思が大きく影響することが避けられず、結果的には、固定資産の減損会計における「使用価値」のような企業に固有の観点による見積りと実質的に変わらないのではないかといった意見もある。しかし、市場参加者の観点によるのか、企業に固有の観点によるのかは、概念的には重要な相違であり、公正価値は企業に固有の観点による見積りとは区別すべきものであるため、観察可能な取引が存在しない場合においても、市場参加者の仮定を用いる必要がある。	・固定資産の減損会計における「使用価値」のような、企業に固有の観点による見積りと、市場参加者の観点の見積りについては、概念的には重要な相違があるとありますが、「重要な相違」とは具体的にはどういうものでしょうか。 ・また、観察可能な取引が存在しない場合においても、市場参加者の仮定を用いる必要があるとありますが、具体的にはどのように考えるのでしょうか。
40	**最有効使用**	
	検討の過程では、最有効使用の考え方は理解できるものの、それを客観的に実証することが難しく、実務上適用することが困難ではないかとの指摘があった。また、通常は現在の使用が最有効使用になると考えられ、現在の使用が最有効使用と異なるケースは稀であるという意見もあった。国際的な会計基準では、同様の指摘に配慮し、現在の使用より有利な使用が存在するか否かについてあらゆる調査を行う必要はないとしており、本会計基準においても同様の定めを設ける（第11 項参照）こととした。	例えば、遊休不動産や工場等は必ずしも「通常は現在の使用が最有効使用になる」とはいえないのではないでしょうか。 （第11項と同様）
41	**当初認識時における公正価値**	
	概念上、出口価格と入口価格（取引価格）とは異なるものの、多くの場合において、取引価格は出口価格に等しく、当初認識時における公正価値を表す。ただし、取引価格は、例えば、次の状況が存在する場合には、当初認識時の資産又は負債の公正価値を表さない可能性がある。 (1) 関連当事者間の取引である場合 (2) 不利な条件で引き受けざるを得ない取引又は他から強制された取引である場合 (3) 取引価格を表す単位が、公正価値を算定する資産又は負債の単位と異なる場合 (4) 取引が行われた市場が、企業が資産を売却又は負債を移転しようとする参照市場と異なる場合	・出口価格と入口価格は稀ではあるものの、異なる場合があるようですが、この相違点を具体的に説明して下さい。 ・(1)から(4)は、秩序ある取引ではない場合の例示と考えてよろしいでしょうか？
	企業会計基準適用指針公開草案第38号 「公正価値測定及びその開示に関する会計基準の適用指針（案）」	
10	**資産の最有効使用が他の資産及び負債と組み合わせたグループでの使用である場合**	
	資産の最有効使用が、他の資産及び負債と組み合わせてグループとしてそれを使用することにより市場参加者に最大の価値を提供する場合（会計基準第11 項）、当該資産の公正価値は、次の事項を前提として、当該資産を個別に市場参加者に売却する現在の取引において受け取るであろう価格に基づき算定する。 なお、当該資産が使用されるグループ内の他の資産及び負債の公正価値を算定するにあたっても同様の前提を用いる必要がある。 (1) 当該資産が他の資産及び負債とともにグループとして使用されること (2) 上記の他の資産及び負債を市場参加者が入手できること	・このような前提をおいても、結果的には使用価値や清算価値（スクラップ価格）になるきらいはないでしょうか。 ・継続企業を前提に行った評価は、はたして「出口価格」を求めたものといえるのでしょうか。 ・また、これでは、はたして出口価格といえるのかについて懸念が生じますが、それでも、この場合には継続企業を前提に評価を行って良いということでしょうか。

30	**ブローカー等の価格の利用**	
	ブローカーや情報ベンダーなどから提供された価格について、会計基準及び本適用指針に従って算定されたものであると判断する場合には、これを用いることができる。	不動産の場合、ブローカーとは不動産仲介業者を意味すると考えますが、不動産鑑定士は、ブローカー等には該当しないと考えております。 不動産鑑定士についての、独立した説明項目の設置を要望致します。 不動産仲介業者の「値付け」や「査定」は、あくまでも不動産取引を成約させるために必要な業務の範疇に限られると理解しています。 不動産の鑑定評価に関する法律第3条及び第2条1項、第36条により、不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいう）の経済価値を判定し、その結果を価額に表示する業務である鑑定評価は、不動産鑑定士以外の者には認められておりません。 この点については、法律に抵触されないよう、十分注意喚起を行って頂きたいと思います。 参照：「価格等調査と価格査定（媒介行為の一環か否か）」住宅新報（平成22年1月26日）
54	**ブローカー等の価格の利用**	
	我が国では、自社における合理的な見積りが困難な場合には、ブローカーから価格を入手して、それを合理的に算定された価額とすることができるとされている。この場合のブローカーは、客観的に信頼性があり、企業から独立した第三者であることが必要であるとされているとともに、自らの責任で使用し、必要に応じて時価としての妥当性の判断も行うこととされている。このため、考え方としては、価格そのものの公正価値としての妥当性を問題としている国際的な会計基準と大きく異なるものではないと考えられる。 しかしながら、我が国の実務において、価格そのものの妥当性よりは、価格を算定したブローカーの信頼性や客観性を重視する傾向があるとの指摘がある。このため、本適用指針を適用するにあたっては、ブローカー等から入手した価格について、その中身を理解し評価したうえで用いる（第30項参照）ことに留意する必要があることを明確化することとした。	
38	**レベル3の公正価値に係る事項**	
	38.「レベル3 の公正価値に係る事項」（会計基準第17 項(1)③）には、次の事項が含まれる。 なお、次の注記事項（(1)①及び②参照）に関する個別財務諸表における取扱いは、当委員会が平成22 年6 月に公表した企業会計基準第25 号「包括利益の表示に関する会計基準」による。 (1) レベル3 の公正価値の期首残高から期末残高への調整表を次の項目による変動額が分かるように記載する。 ① 当期純利益に計上された金額 また、当該金額について、損益計算書又は損益及び包括利益計算書のどこに表示されているかの説明、及び当該金額のうち期末日において保有している資産及び負債に関連するものについて、損益計算書又は損益及び包括利益計算書のどこに表示されているかの説明を併せて記載する。 ② その他の包括利益に計上された金額 ③ 購入、売却、発行及び決済額（それぞれについて変動額を記載） ④ レベル3 への振替額及びレベル3 からの振替額並びにその理由。さらに、レベル3 への重要な振替がある場合は、その金額及び説明。この際の重要性は、当期純利益及び総資産又は総負債に照らして判断する。 (2) レベル3 の公正価値について、仮に1 つ又は複数の入力数値を合理的に代替可能な入力数値に変更したとした場合に、公正価値が著しく変動するときには、その事実、その変更が及ぼす影響額及びその計算方法を記載する（入力数値の感応度分析）。 この際の著しい変動については、当期純利益及び総資産又は総負債に照らして判断する。	・この場合の「著しく変動する」とは、不動産の場合、どの程度変動すればこれに該当すると考えればよいのでしょうか？ ・概ね2倍あるいは2分の1にまで変動する場合に「著しく変動する」と捉えればよいのでしょうか。
50	**資産又は負債の取引の数量及び頻度が著しく低下していると判断された場合及び秩序ある取引ではないと判断された場合の公正価値の算定**	
	我が国では、例えば、金融資産が市場で取引され、そこで成立している価格があれば、当該金融資産の時価としては、原則として、市場価格に基づく価額を付すこととなるとされているが、取引所又は店頭において取引されているものの実際の売買事例が極めて少ない金融資産や、売手と買手の希望する価格差が著しく大きい金融資産については、市場価格がない（又は市場価格を時価とみなせない）と考えられるため、このような場合には、時価は、基本的に、合理的に算定された価額によることとなるとされている。また、金融資産を取引する当事者は、継続企業を前提として、不利な条件で引き受けざるを得ない取引又は他から強制された取引ではなく、自らの経済的合理性に基づく判断により取引を行うものであるとされており、したがって、不利な条件で引き受けざるを得ない取引又は他から強制された取引による価格は時価ではないことに留意する必要があるとされている。 このように、資産又は負債の取引の数量及び頻度が著しく低下していると判断された場合及び秩序ある取引ではないと判断された場合の考え方は、国際的な会計基準における考え方と大きく異ならないと考えられることから、より具体的な取扱いが示されている国際的な会計基準におけるガイダンスを我が国にも取り入れることとした。	・適用指針P8第24項～第29項や第52項との違いが良く分かりません。 ・「不利な条件で引き受けざるを得ない取引」や「秩序ある取引」についてもう少し詳細な説明をして下さい。 ・不動産価格の下落局面で、取引の頻度が著しく低下している場合には、多くの場合、不利な条件で売却せざるを得ない取引が多くなると思うのですが、このような場合の取引は「秩序ある取引」ではないとみなして、考慮する必要がないのでしょうか？ ・第52項からは、考慮すべきであるとも読み取れるのですが、この条件を解釈するための具体的なメルクマールについて説明して下さい。