CL10

平成２１年１０月５日

企業会計基準委員会　御中

財団法人　日本不動産研究所
特定事業部長　小林　信夫

「公正価値測定及びその開示に関する論点の整理」についての意見

「公正価値測定及びその開示に関する論点の整理」について、下記のとおり意見を提出いたします。

【論点１】公正価値の概念

［論点1-5］「最有効使用の仮定に基づいた公正価値測定」について

［意見内容］

本論点整理第63項で述べられているとおり、賃貸等不動産時価開示適用指針では、時価開示にあたり合理的に算定された価額として、最有効使用の考え方に基づく「不動産鑑定評価基準」（国土交通省）による方法が示されている。よって、同第60項に記載のように、我が国においても資産の公正価値測定にあたっては、最有効使用の仮定に基づく考え方によることには異論はない。

しかし、IASBのED第20項及び第21項では、土地の公正価値については、現在の使用を前提とする土地の価値に、資産の公正価値と現在の使用における価値との差額（資産グループの増分価値）を加算することにより会計処理することとされている。

当該会計処理を導入することになると、企業は最有効使用の仮定に基づき、常に保有不動産の公正価値と現在の使用価値を把握しなければならない。通常、不動産鑑定評価基準に基づき不動産鑑定士が最有効使用を判定する場合には、不動産の用途及び有形的な利用形態等も考察し、不動産の属する近隣地域の分析に加えて、その不動産の規模・位置・環境等を考慮して、その市場における需給動向も含めた個別分析を行う。この一連の作業があってはじめて最有効使用の判定が可能となる。

したがって、企業が上記鑑定評価基準に基づき独自に各不動産の最有効使用を判定することは実質的に困難であり、判定基準があいまいなまま判定を行うことは、各企業間で測定する公正価値に恣意的要素を介入させてしまう可能性がある。

不動産について、このような最有効使用の考え方による会計処理を毎決算期に行うことは、多数の不動産を保有する企業にとって、相当実務負担が大きいものになると予想される。実務負担軽減を意図して最有効使用の判定を形式化させることや、上記公正価値測定に恣意性が介入することを避けるためにも、企業が最有効使用を判定する際には、第三者である企業外部の不動産鑑定士の判断を活用することを推奨してはどうか。

以　上