

# 賃貸等不動産の時価等開示支援 サービスのご案内

---

株式会社 都市開発研究所

# はじめに

---

## ✓不動産の透明化が求められます。

2010年3月期末の決算からオフィスビル等の賃貸不動産の時価を注記にて開示する新しい会計ルールが導入されます。時価開示が主流の国際会計基準との差を埋める「会計の共通化」の一環で、投資家に賃貸不動産の含み損益を周知させる目的です。含み損を抱える企業は不動産の有効活用を迫られ、今後不動産の売却や事業の見直しを加速させることが予想されます。

## ✓御社の経営に不動産は貢献出来ていますか？

当社では不動産の評価にとどまらず不動産の有効活用まで適切にサポート致します。

# 適用範囲

---

## ✓ 賃貸等不動産を保有する企業が対象

賃貸等不動産を保有する企業様に主に適用されます。

## ✓ 2010年3月期末決算から適用開始

「平成22年3月31日以後終了する事業年度の年度末にかかる財務諸表から適用する」とされています。

## ✓ 賃貸収益又はキャピタルゲイン獲得目的の不動産

賃貸等不動産は「投資不動産」、「将来の利用が見込めない遊休不動産」、「賃貸に供されている不動産」となります。棚卸不動産、自社使用のビルや工場は含まれません。また、連結会社間で賃貸されている不動産も対象外となります。

# 開示内容

## ✓開示する内容

以下の事項を財務諸表に注記します。(重要性の乏しいものは省略可能)

賃貸等不動産の概要

賃貸等不動産の貸借対照表計上額、及び期中における主な変動

賃貸等不動産の当期末における時価及びその算定方法

賃貸等不動産における損益

注記という形ですので当期の損益に影響を与えるものではありません。当期末の時価のみならず、当該賃貸等不動産の期中における主な変動や損益も併せて注記することによって、投資家や利害関係者が賃貸等不動産の収益性や投資効率などを把握するのに役立ちます。

連結貸借対照表計上額			当期末の時価
前記末残高	当期増減額	当期末の残高	
×××	×××	×××	×××

# 時価等の算定方法

---

## ✓ 賃貸等不動産の時価とは

賃貸等不動産の時価とは、通常、観察可能な市場価格に基づく価格をいい、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言います。合理的に算定された価額は「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定します。

## ✓ 「不動産鑑定評価基準」による方法とは

原則、以下の3手法を適用して鑑定評価上の正常価格を求めます。求めた正常価格が時価に該当します。

原価法...土地、建物の再調達原価に着目して求める方法

取引事例比較法...類似の不動産の取引に着目して求める方法

収益還元法...不動産から生み出される収益に着目して求める方法

# 時価等の算定方法

---

実際には「不動産鑑定評価基準」に則って自社による合理的な見積もり又は不動産鑑定士による鑑定評価等として算定することになります。ここで企業が自社で行う場合と外部不動産鑑定士に依頼する場合のメリットデメリットを検討します

	費用	作業量	客観性
自社による合理的見積もり	軽減	多い	乏しい
不動産鑑定士による鑑定評価	増加	少ない	有る

自社で行った場合、一般に費用は軽減されますが、定期的、継続的な体制作りを考えると必ずしも効率的とはいえません。また、客観性の確保も問題となり、監査人から鑑定評価を求められる場合もあります。外部の投資家や利害関係者の理解を得るためにも、フェアネス・オピニオンとしての鑑定評価をお勧め致します。

# 時価開示に向けて

---

## ✓ルール作りの検討

賃貸等不動産の範囲の確定や重要性の判断基準等を検討する必要があります。  
対象不動産は多岐にわたるため、各類型、用途に応じて一貫した社内評価基準が必要となります。

## ✓一元的管理の必要性

短期間で迅速に作業を遂行するため、賃貸等不動産の情報を一元的に管理する必要があります。

## ✓国際会計基準へ完全移行への準備

現行の日本基準だけでなく、国際会計基準の動向をふまえた適切な対応が不可欠となります。

# 当社の特徴

## ✓低コスト、大量評価、客観性、継続性

### クリーンフィー・システム

- 報酬は、不透明な従価報酬でなく、作業内容に基づいて決定します。他社と比較して価格競争力には自信があります。企業様のご負担を最大限考慮いたします。

### 全国組織のフェア・アプレーザーズと業務提携

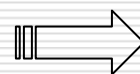
- 地方案件を一括して委託。年間1,000件以上の案件処理実績を有し、コスト削減と処理速度の向上をはかります。

### データベースを用いた評価

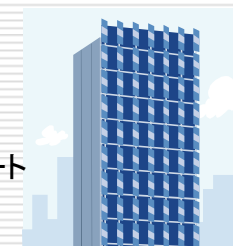
- J-REIT取引情報に基づいたデータベースからキャップレートを算出
- マンション成約賃料に基づいたデータベース(東京・神奈川約47万件)からマンション賃料算定サービス提供中



客観性を有する  
キャップレート

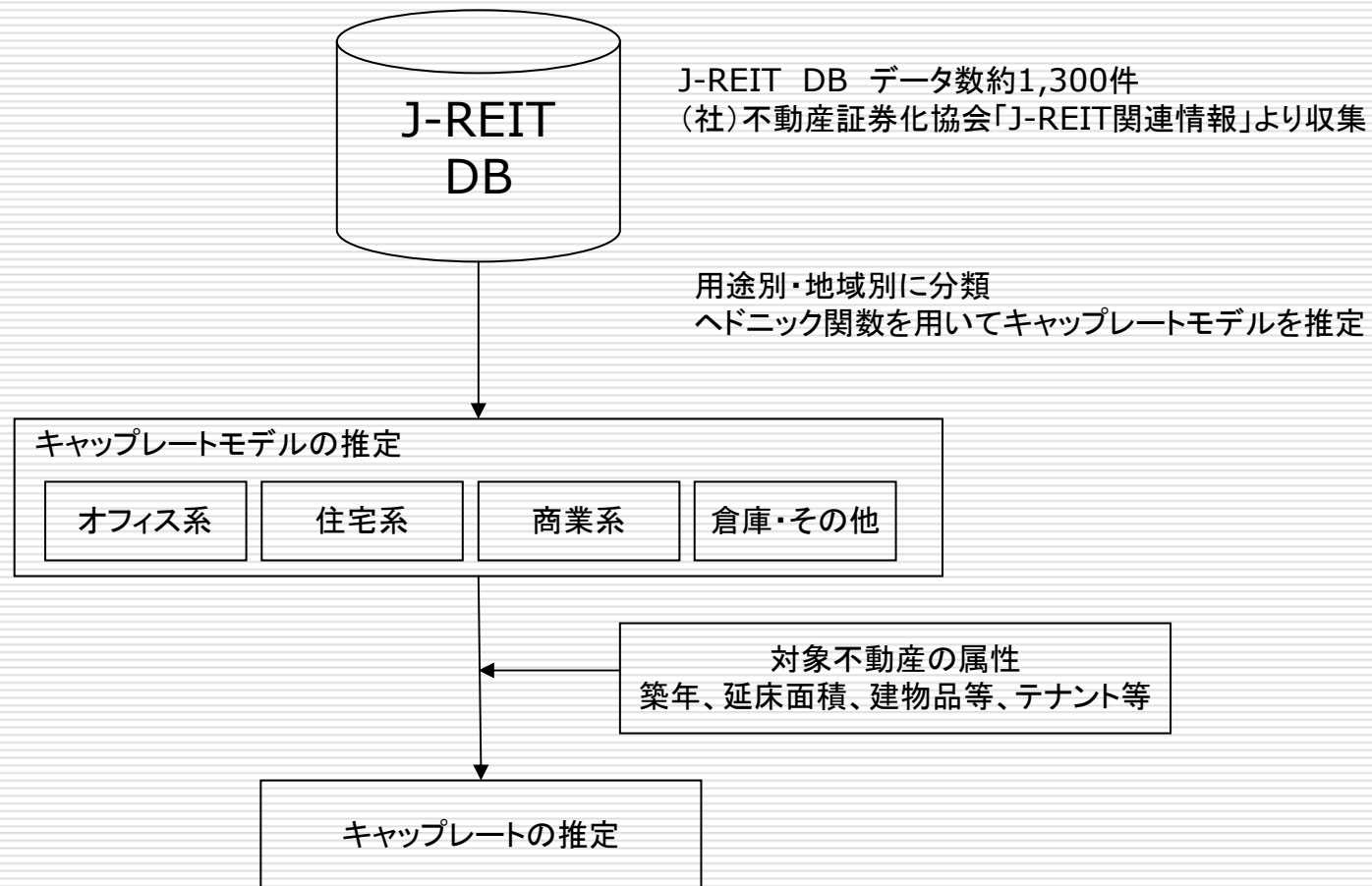


収益価格 =  
純収益 / キャップレート





# キャップレートサービスの概要



# ご依頼後の流れ

---

## ✓ご依頼から請求書発行まで

- 機密保持誓約書のご提示
- 評価に必要な資料リストのご提示
- 問題点、課題の抽出
- 適切なアドバイス
- お見積もり・受注に関する提案書(引受内容、スケジュール、評価料、引受条件等を記載)のご提示いたします。なお、必要に応じて外部専門家とアライアンスを組んで対応します。
- 評価作業
- 一次案提出→お客様のご確認
- 最終報告書作成。納品後、請求書の発行

# 報酬規定

## ✓クリーンフィーシステム

従来の評価額に応じた報酬額ではなく、作業内容に基づいて報酬額をお見積もり致します。

	物件確認	市場分析	原価法	取引事例比較法	収益還元法	価格提示	1件当たり報酬額税別	備考
鑑定評価書	○	○	○	○	○	○	30万円	原則3手法を適用します。
調査報告書	○	○	1手法のみの適用			○	20万円	物件の特性により1手法を適用します。
キャップレート1	○				○	○	10万円	NCFの妥当性をチェックします。
キャップレート2					○		3万円	キャップレートのみ の提示となります。

- ・NCF Net Cash Flow 償却前純収益の略。
- ・ボリュームディスカウント方式を採用しています。
- ・遠隔地は宿泊費及び交通費等実費相当額を別途ご請求いたします。
- ・継続評価報酬額につきましては別途考慮いたします。
- ・ARGUS等シミュレーションソフトにもオプションにて対応します。

# 問い合わせ

---

✓(株)都市開発研究所 <http://www.tosikk.jp>

所在地 新宿区新宿1-12-12オスカカテリーナ5F

Tel 03-3341-6935 fax 03-3350-0654

不動産鑑定業 国土交通省大臣登録(3)第159号  
宅地建物取引業 東京都知事(7)第41631号

✓業務提携先 (株)フェア・アプレーザーズ <http://www.fapp.jp>

豊富な経験と進取な志を持った不動産鑑定士が結集し、不動産を始め、資産全般の適正な鑑定評価とコンサルティングを実現すべく、2002(平成12)年に設立。日本の不動産鑑定士資格に加えて国際資格である米国鑑定士協会ASA(American Society of Appraisers)の上級資格を有する鑑定士集団

✓確認先 賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準(企業会計基準第20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(企業会計基準第23号)

<https://www.asb.or.jp/asb/top.do> 企業会計基準委員会