

賃貸等不動産の時価開示支援サービス

賃貸等不動産の時価開示に関する会計基準変更が 2009 年度末に予定されています。

クレジット・プライシング・コーポレーションでは時価開示のための不動産時価評価サービスを開始いたしました。不動産の評価にはモデル(CPCキャップレートモデル^{*1})を用いますので、市場価格に即した物件の客観的評価を迅速かつ簡便に行うことができます。

*1: 大手金融機関において導入実績のあるキャップレート推定モデル。J-REIT データの分析に基づき、物件種別・地域ごとの時系列キャップレートを算出。個別物件ごとの適正キャップレートを提供します。

対応方法は？

方法としては

(ア) 鑑定・簡易鑑定を行う 物件数が多いとコストが高い

(イ) 社内評価 自社で算出するのは実は面倒。(DCF はシナリオを作るのが大変、収益還元法ではキャップレートが判らない)。そもそも客観性は確保できるか？

定期的・継続的な対応をどうする 年 2 回の決算時に、時系列で一貫性のある評価を出す必要あり

CPCからのご提案

鑑定評価とキャップレートモデルによる時価開示対応のソリューション

～ 透明性・一貫性(説明責任)とコストの最適解の提示 ～

方法

大型物件等は鑑定士による鑑定にて評価

その他物件は CPC-JREIC キャップレートモデルを用いて評価

必要に応じ、サンプリングを行い鑑定評価とモデル評価を比較する

特徴

全件を(簡易)鑑定するより圧倒的にコストが低い

1,300 件を超える J-REIT 取引情報をベースにしているため、市場価値を公正に反映している

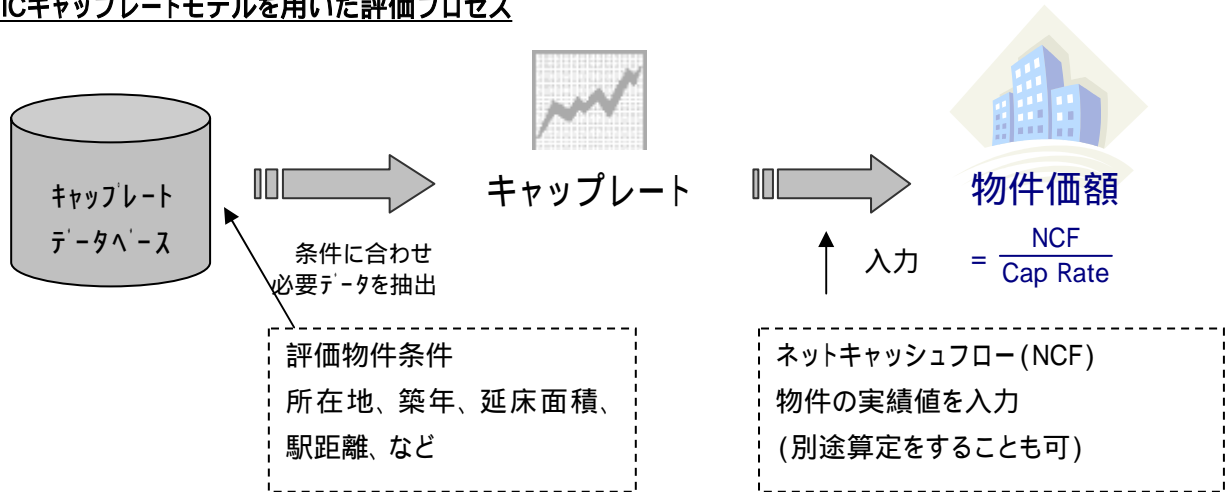
鑑定に頼らずモデルで評価するため、時系列および物件ごとの一貫性が高く、恣意性が排除できる

サービス内容

CPC-JREIC キャップレートモデルを用いて、評価物件の用途、場所、築年等のパラメータを基に、市場価格に基づいたキャップレートを算出いたします。パラメータはお持ちのデータベースにあわせて設定することもできます。

評価物件のネットキャッシュフロー(NCF)をお客様でご用意頂き、求めたキャップレートと併せて、評価物件の市場価格を算出いたします。NCF の算定をご希望の場合は、別途評価させていただきます。

CPC-JREICキャップレートモデルを用いた評価プロセス



キャップレートモデルの特徴

- ・ オフィス、マンション、商業施設、ホテル、倉庫の用途別キャップレートを保有
 - ・ オフィス、マンションについては、東京圏の主要エリア、地方都市別にデータを保有
 - ・ 1,300件超のJ-REITの取引価格とNCFからキャップレートを取得(本年11月データ拡充予定)
 - ・ MS Excelベースのツール(Cap rate Calculator)を用いて、自社で評価したい不動産のキャップレートを推定することが出来る
 - ・ 半年ごとにアップデートされ、常に実勢のレートが得られる
- (キャップレートDBは収益不動産の評価に実績がある日本不動産投資顧問(株)(JREIC)と共同開発)

賃貸等不動産の時価開示について

- ・ 2010年3月31日以後に終了する事業年度の年度末より開始。
 - ・ 対象の「賃貸等不動産」とは、棚卸資産以外に分類される不動産資産で、賃貸収益またはキャピタル・ゲインを目的とするものをいう。(トレーディング目的に保有されている棚卸不動産資産は時価会計)
 - ・ 「時価」とは、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。
- (企業会計基準公開草案第31号2008年6月20日公表より抜粋)

お問合せ先

株式会社クレジット・プライシング・コーポレーション <http://www.credit-pricing.com>
 所在地:東京都中央区明石町8-1 聖路加タワー28F
 電話:03-3524-7220
 電子メール:einfo@credit-pricing.com
 担当:神崎、松浦

日本不動産投資顧問株式会社(JREIC)について

本件データベース構築およびモデル開発におけるパートナー
 不動産投資に関わる各種アドバイザー業務(投資助言/DD業務/鑑定評価他)を行う独立系企業。
 1999年設立。設立以来全国5000件を超える収益不動産を中心とする評価・鑑定の実績がある。
 代表取締役佐々木宏之。
 所在地:東京都港区虎ノ門1-16-17 虎ノ門センタービルディング4F
 電話:03-3539-2757(代)
 登録・免許: 一般不動産投資顧問業[国土交通大臣「一般-000152」]
 不動産鑑定業者[東京都知事(2)第1642号]
 宅地建物取引業者[東京都知事(2)第79124号]