

JAPANESE ASSOCIATION OF REAL ESTATE APPRAISAL
SVAX TT Bldg., 3-11-15, Toranomon, Minato-ku, Tokyo 105-0001 JAPAN
Telephone: +81- 3-3434-2301, Facsimile: +81-3-3436-6450
E-mail: ishiyama@fudousan-kanteishi.or.jp

International Valuation Standards Council
International Bureau 12 Great George Street
London SW 1 P 3AD
United Kingdom

1 September 2010

Subject: Exposure Draft
Proposed New International Valuation Standards/06/2010

社団法人日本不動産鑑定協会は、貴会公表の Exposure Draft, New International Valuation Standards につき、貴会から提示された下記の質問への回答をご連絡します。

回答は、社団法人日本不動産鑑定協会内に設置されている国際委員会にて検討し、作成したものです。

また、回答は、日本の不動産鑑定士が主として専門とする不動産の評価に関するもののみとなっているため、すべての質問に対応するものとはなっていません。

以下の回答が、貴会が今後 New International Valuation Standards を作成するにあたり、有意義なものとなることを期待しています。

Japanese Association of Real Estate Appraisal (JAREA) is pleased to respond to your request for comments on the exposure draft, Proposed New International Valuation Standards published in June, 2010.

Responses were examined and issued by International Relations Committee of JAREA.

The responses are made exclusively about real estate issues, which are specialties of Japanese real estate appraisers, and therefore, do not cover all of the questions.

We hope the comments attached would be useful to elaborate the New International Valuation Standards.

Sincerely,

MAEKAWA, Keiko
Chairperson of International Relations Committee
Japanese Association of Real Estate Appraisal (JAREA)

GENERAL QUESTIONS

1. The proposed new edition of IVS follows the recommendations of the Critical Review that was commissioned by the old IVSC in 2007. Among the key recommendations of this review was that in future editions of the standards the term “International Valuation Standards” should apply to all pronouncements, not just to a limited number, and that all pronouncements should carry equal weight. In this draft the previous distinction between “standards”, “applications” and “guidance” in the titles of various documents has been removed. However, the Board recognises that standards still fall into different categories and has identified these as General Standards, Application Standards and Asset Standards, and grouped these together.

Do you find the new structure of the Standards to be logical and easy to follow? If not, what alternative would you propose?

(2010年基準の構成は適当でしょうか。分かりやすいでしょうか。)

- A. 社団法人日本不動産鑑定協会（JAREA）国際委員会（以下、国際委員会という。）は、本件 Standardsの構成は論理性、整合性が保たれており、読みやすいと考えます。

International Relations Committee of Japanese Association of Real Estate Appraisal (hereafter, IRC/JAREA) finds the new structure of the Standards is logical and easy to follow.

2. The Application Standards contain some information on the background to the valuation requirement and the Asset Standards information on the asset type in question and the characteristics affecting value. They also identify particular actions that should be taken in order to apply the principles in the General standards to the particular valuation purpose or when valuing the particular type of asset.

Do you consider that the combination of background information and specific directions to be helpful? Would you prefer all background information and explanatory information on asset classes to be removed from the standards so that only the specific directions applicable to each application or asset type remained?

(適用基準は、資産の種類ごとに、背景や、評価の要請を含んでいます。また、特定の評価目的や資産の種類ごとに、一般基準の中で実施する原則を明確にしています。

これらの記載は有用でしょうか。)

- A. 国際委員会は次の点においてNew IVSを支持します。

資産（300series）はその特性に応じて異なる評価上の留意点が存在するため、個別に考慮すべき原則を記載することは有用と考えます。

IRC/JAREA support the New IVS from the following aspect:

There is a need for specific considerations according to the type of asset. Therefore, the combination of background information and specific directions is helpful in 300 series.

3. It is currently proposed that the final version of the Standards will be published both in hard copy and be available for downloading from the IVSC website.

Which delivery method for the new edition of the standards are you or your organisation likely to use?

(最終版ができれば出版物か、ウェブサイトへの掲載とどちらを使いますか。)

- A. 国際委員会は、hard copy とIVSC websiteの両方を使います。

IRC/JAREA will use both methods; hard copy and download from IVSC website.

IVS101 一般概念及び原則

4. This Standard is intended to explain fundamental concepts and principles that are referred to throughout the remainder of the standards to assist in their application. Some of the material has been carried forward from previous editions of IVS and some new concepts have been introduced, for example the discussions on market activity and market participants.

Do you consider that this objective has been met? Do you consider that there are any additional valuation concepts and principles that should be considered and discussed in this standard?

(ここでは、基準の他の部分を通じて言及されている基本的な概念や原則について述べています。いくつかの項目は前版から引きついでいますが、いくつかは新しい概念として紹介されています。例えば市場活動（market activity）や市場参加者（market participants）です。

この目的は適っていますか。他に考慮すべき評価概念や原則はありますか。)

- A. 本項は一般概念および原則を説明する目的を達成していると思いますが、さらに価値を生み出す根源的要素(the most fundamental factors)として効用(utility)、稀少性(scarcity)、欲求(desire)、購買力(purchasing power)の四つをadditional conceptsとして入れ、それに加えて

最有効使用(highest and best use)が価格に関する重要な基本原則の一つであることを示すことを提案します。

IRC/JAREA considers that the primary objective, to explain fundamental concepts and principles, has been met. However, we propose to add the following concept and principles; As additional concept: 4 fundamental factors to generate value. They are; utility, scarcity, desire and purchasing power.

As additional principle: To explain that the highest and best use is one of the important principles about value.

5. As indicated in paragraph 4, the word valuation can be used with two distinct meanings. Where the word is used in the Exposure Draft the Board believes that it is generally clear from the context which sense is intended and has only added words to emphasise whether the reference is to the process of estimating value or to the valuation result itself where there is scope for ambiguity.

Are you in agreement with this approach or would you prefer the word “valuation” either not to be used at all or always used with qualifying words to indicate the intended meaning, for example “valuation process” or “valuation result”?

(パラグラフ4であげたように、評価 (valuation) という用語は二つの異なる意味で使われています。試案では、評価は価格査定の手順と評価の結果そのものの両者を含み、両者の区別は一般には文脈から明白であると考えていますが、基準の中では、曖昧さがある場合に限り、どちらであるかを強調する言葉を加えています。

この方法を支持しますか。評価という言葉を使うか、この言葉は全く使わずに評価手順、あるいは評価結果とすべきでしょうか。)

- A. 国際委員会は現行のEDにおける「評価」の使い方を支持します。

IRC/JAREA supports the current IVS ED use of the term “valuation”.

IVS102 評価手法

6. Previous editions of IVS have identified the principal valuation approaches listed in this proposed standard.

Do you agree that these three approaches encompass all methods used in the assets or liabilities that you value? If not, please describe what approaches you feel have been omitted.

(前版から、IVSは基本的な評価の手法を述べています。これら三つの手法は資産や負債の評価において用いられる全ての手法を含みますか。)

A. 国際委員会はIVSのEDに示された現行案を支持します。

IRC/JAREA agrees with the current IVS ED.

7. Paragraph 6 of the draft sets out a proposed hierarchy of approaches which indicates that the direct market comparison approach is generally to be preferred where there are observable prices for similar assets available at the valuation date.

Do you agree with this hierarchy and do you consider it helpful? If not explain if you would prefer to see no reference to a hierarchy or would prefer an alternative hierarchy.

(試案のパラグラフ6は、手法の順位付けをしており、一般に、価格時点において観察可能な類似の資産が観察できる場合には、直接市場比較法が優先されるとしています。この順位付けに賛成し、有用と考えますか。)

A. 国際委員会は、当該考え方を支持します。しかし、取引価格から価値を求める方法としては、直接市場比較法 (direct market comparison approach) ではなく、従来通り取引事例比較法 (sales comparison approach)、という用語を用いるべきと考えます。

IRC/JAREA agrees the proposed hierarchy. However, we consider that the terminology “sales comparison approach” is more appropriate than the terminology “direct market comparison approach”.

8. In the current edition of IVS, the term “Sales Comparison Approach” is used to describe the process of estimating value by comparison with the prices of identical or similar assets in the market. The Board received representations that this term was too restrictive as it seemed to preclude market evidence that was not related to an actual sale. Some advocate the use of the term “Market Approach”; however, others find this confusing as both the income and cost approaches can use market based inputs. The Board also received evidence that some believed that only a “market approach” could be validly used to determine market value. After deliberation the Board has proposed the term “Direct Market Comparison Approach” in this edition of the standards.

Do you find this change of terminology to be helpful? If not please explain what alternative you would prefer and why.

(現行のIVSでは、取引事例比較法 (Sales Comparison Approach) は、市場の類似の資産の価格との比較を行うことにより価格を査定するものとして述べられています。これに対し、この表現は限定的にすぎ、実際の取引に基づかない資料は排除しているようによめる、との批判があります。「市場手法」という用語を使うことを提案する者もいますが、収益法も原価法も市場データに基づく数値を使うことから混乱する、との見方もあります。委員会は、「市場手法」ではあいまいであるため、「直接市場比較法 (Direct Market Comparison Approach) 」の用語を提案しています。

このような用語の変更は有用と考えますか。)

A. 国際委員会は以下の理由により新しい用語の採用を支持しません。

成約した取引事例価格が市場価値の評価のための最善の実証データであることは確かです。しかし、市場がきわめて不活発で取引がほとんど無い場合に、市場証拠 (market evidence) の範囲を拡げることも実務上やむを得ないものと考えます。そこで、この手法の信頼性を高めるようなデータについて、これらを用いることにより手法を補強することも認めるべきと考えます。ただし、取引事例比較法の名称は、手法の基本的な理念を利用者に端的に示すものであり、実務上も定着しているものですから、その名称を変更すべきではないと考えます。

IRC/JAREA doesn't agree with the new terminology because of the following reasons.

There is no doubt that the prices of actual sale are the best evidence to obtain market value. But we understand that it is unavoidable to expand the range of market evidence when the market is inactive and there are almost no transactions. In such cases, the use of non-actual sale prices may be admitted only if other reliable data can reinforce the approach.

Even though, the terminology "sales comparison approach" describes the basic idea of the approach to the users very simply and straightforwardly and it is a consolidated term in practice. Therefore, the terminology "sales comparison approach" shouldn't be changed.

IVS102 価値の種類

9. Basis of value is defined in the draft as a statement of the "fundamental measurement assumptions of a valuation". In the current edition of IVS it defined as a statement of the "fundamental measurement principles of a valuation". Supporters of the proposed change believe that the word "assumptions" is more precise. It is self evident that a basis of value is a principle but IVS needs to explain the nature of that principle. The bases of value defined in IVS all consist of a set of assumptions that define the underlying hypotheses on which the value is based. The fundamental assumptions within a defined basis can then be

used in conjunction with additional assumptions or special assumptions as explained in IVS 103 and 104. . Others prefer to retain the use of the word “principles”, while some consider that a basis of value is more precisely described as a statement of the measurement objectives of a valuation.

Do you agree with the proposed change to the definition? If not indicate what alternative you prefer and why.

(試案では価値の種類を、評価の基本的測定における想定条件を表明するものとしています。前版では、価値の種類とは、評価の基本的測定における前提条件となっています。今回の変更の支持者は、評価の基本的前提条件とすることがより正確であると提案しています。価値の種類は、原則（本質）であることは明らかですが、IVSはその原則の性質について説明する必要があります。IVSで定義されている価値の種類は、すべて、価値がよって立つ仮定からなるものとして一連の前提条件のもとに定義されています。定義された種類の基本的前提条件は、IVS103や104で付加されている前提条件や特別の前提条件と組み合わせられて使われています。「原則」を支持するものもいます。一方で、価値の種類は、評価の測定目的の表明とした方がより正確であると主張する者もいます。今回の変更を支持しますか。)

- A. 国際委員会は、**premise**（前提）という言葉への変更を提案します。

principle という単語では、概念が包括的に過ぎ、却って意味が不明瞭となりますが、**premise** は、価格の種類が根拠とする基本的前提の内容を、よりの確に表すことができると考えます。

IRC/JAREA proposes a use of “premise” (fundamental measurement premise of a valuation) instead of assumption or principle for the new definition. We think that the term “premise” expresses more precisely about the underlying hypotheses on which the value is based,

10. A change is proposed to the definition of Investment Value. The Board had received representations that some are confused by the distinction between Investment Value and Special Value in the current edition of IVS. The Board has proposed to amend the definition so that it only reflects the value to the owner, not the value to prospective purchasers. The rationale is that a prospective purchaser for whom an asset had value in excess of that to market participants generally could also be described as a special purchaser, which is separately defined. A reciprocal change is proposed to the definition of “special purchaser” to make it clear that it can include a single buyer with a special interest or a restricted class of buyers that can realise additional value not available to the market participants at large.

Do you agree with this proposed change? If not, please explain why and what you

believe the distinction is between investment value to a prospective purchaser and special value to a prospective buyer who can realise that special value to be?

(投資価値の定義について、変更が提案されています。現行のIVSでは投資価値と特別価値の区別に混乱がある、との指摘があります。委員会は、これからの買い手にとっての価値ではなく、所有者にとっての価値を反映するもの、との定義に変更することを提案しています。これからの買い手にとっての価値の増分は特別価値において考慮されると考えるのが合理的であり、投資価値とは別に定義されます。同時に、「特別の買い手」についても、特別の利益をもつ単独の買い手や一般の市場参加者が実現できないような付加価値を実現することのできる限定された買い手をも含むことが明らかになるような変更が提案されています。この変更を支持しますか。)

A. 国際委員会は、現在のEDに記載されている定義を支持します。

投資価値(*investment value*)は所有者または所有者となる予定の者にとって特有の価値であるとの定義は、広く共通して認識されており、特に投資用不動産について投資家が特有の資金調達条件等によって購入することを前提した価格もこの投資価値に含まれるものと理解されています。したがって投資価値の定義を変更することには賛成できません。

むしろ特別価値(*special value*)は、隣地を取得する際に発生する増分価値を反映した価格のように、資産の特性に起因する特別の価値として、投資価値を含まないものであることを明確にすべきと考えます。

IRC/JAREA support the current definition of ED (para.12-13 of 103).

A definition of Investment Value as a subjective value of property to a particular investor, including prospective investors, is widely accepted. It is widely recognized that the concept of investment value relates specific value to a specific investor with identifiable investment objectives and/or criteria, including their own funding plan. Therefore, we do not agree with the proposed change of the definition.

Special value in current ED is defined as an amount that reflects particular attributes of an asset that are only of value to a special purchaser. We propose an additional explanation to this definition where;

- 1) clarify that the special value refers to the marketable assets in a limited-market of buyers and sellers(special purchaser), created as a result of consolidation including land acquisition or subdivision of assets. Thus, synergistic or component value is premised on a limited-market concept, such as marriage value, and
- 2) do not include subjective attribute of the owner such as funds or investment decision making criteria, therefore, investment value is not included in a special value.

11. The Board has considered alternative names to “Investment Value” for the basis of value that describes value to a particular entity. Alternatives suggested include “Entity Specific Value”, “Owner Value”, “Value to Owner”, or “Invested Value”. Critics of Investment Value consider that the term is insufficiently precise; although it is a measure of the value of the investment in an asset to a particular party, it can also be interpreted as being the sum required to buy an investment in the market. Others consider that the term is sufficiently broadly understood that any change would cause confusion.

Do you support the continued use of the term “Investment Value” or would you prefer an alternative? If so, what would that alternative be?

(委員会は、投資価値に代えて、べつの名称を考えています。例えば「特定価値 (Entity Specific Value)」「所有者価値 (Owner Value)」「所有者にとっての価値 (Value to Owner)」「投資後価値 (Invested Value)」。現在の「投資価値」は、不十分であり、特定の者の投資による価値を測定するものではありませんが、市場で買われる金額であると解されることもあります。一方で現在の「投資価値」は、広く理解されており、変更が混乱を招くとの批判もあります。

従来と同じ「投資価値」という用語を用いるべきでしょうか、変更すべきでしょうか（その場合の変更案）、いずれを支持しますか。）

- A. 国際委員会は、「投資価値」の継続使用に賛成します。

当該用語はすでに十分に理解され、一般的に使用されていると考えられるため、変更は不要の混乱を招くと考えます。

継続使用にあたっては、定義の混乱をさけるために、定義を明確にする案を支持します。

この場合、特別価値との区別を明確にすべきと考えます。

IRC/JAREA support the continued use of the term “Investment Value”.

The change might cause unnecessary confusion because the term is widely recognized and used.

To avoid the confusion or misunderstanding, we support the idea to define the Investment Value more precisely for the continued use of the term. In this case, we think that it is important to make a clear distinction between Investment Value and Special Value.

12. In IVS highest and best use (HABU) is treated as an inherent feature of market value. This follows the economic theory that the price of an asset which is fully exposed to all potential buyers will sell for a price reflecting the most efficient or productive use of that asset. Other literature that has been published recently presents highest and best use as a separate concept from the price that would be paid in a hypothetical exchange between market

participants.

Do you agree with the approach taken in IVS? If not, explain why not and give examples where you believe the highest and best use may be different from the market value.

(IVSでは、最有効使用を市場価値に不可欠なものとして位置付けています。この考え方は、すべての潜在的買い手に公開された資産は、そのもっとも効率的な利用方法を反映した価格で売られるであろうという経済理論にしたがったものとなっています。

最近発行された別の印刷物では、最有効使用を、市場参加者の間での仮想交換で支払われるであろう価格とは異なる概念としてとらえています。

IVSの考え方を支持しますか、支持しないのであれば、例をあげて市場価値とは異なる最有効使用を説明してください。)

- A. 国際委員会は、個別の不動産の鑑定評価に関しては、IVSの記載に賛成します。

最有効使用 (HABU) が市場価値を求める上での前提であるという考え方は、全世界の不動産評価実務において共通の基盤であり、やや表現の違いはあれ根底にあるその考え方に変化はないものと考えます。市場価値の判断にあたっては、一つの最有効使用に基づくべきであり、一つの資産に複数の最有効使用が存在すると考えることは評価の実務を混乱させることとなります。

IRC/JAREA agrees with the approach taken by IVS about the valuation of market value of individual property. The idea that “HABU is the fundamental premise to obtain market value” is a generally accepted principle in valuation practice worldwide. The expression may vary, but the underlying idea/concept on which HABU is based is the same. A market value of a property must be based on a single HABU. Therefore, the idea that accepting more than one HABU on one property will cause confusions in valuation practice.

しかしながら、IFRSにおいては、企業会計の立場から、その他の資産と一体としてのグループとしての資産の取引を前提とした使用価値も、公正価値とする考え方にたっており、この使用価値は最有効使用に基づくものとしています。IVSCは、IASBの立場を受けて、資産を単独で取引する場合の最有効使用に基づく交換価値（鑑定評価としては市場価値）であるのか、企業継続を前提としたグループとしての最有効使用に基づく使用価値であるかを明確に区別して情報を提供すべきと考えます。

However, IFRS/ED has further proposed to develop the concept of value in use as a fair value from the accounting point of view, to include the HABU in use as a group. As a result, the same property can have quite different values depending on valuation premises of HABU..

Understood those situations, IVSC should clarify the following two value concepts based on

different premise:

- 1) Value in-exchange (market value) of an asset based on its HABU in stand-alone premise and
- 2) Value in-use of an asset on its HABU as a part of the group asset assuming its continued use premise.

13. In the existing IVS a clear distinction is made between fair value in general use and fair value as defined in IFRS. Some found this confusing since the definition of fair value in IVS was identical to that currently appearing in IAS16. Although the IASB is likely to change the definition of fair value in IFRS in its proposed new Fair Value Measurement Standard, in this draft the definition of fair value in general use has been changed to emphasise the distinction from the usage of the term in IFRS.

Do you consider this proposed change in the definition to be helpful? If not, please indicate how you believe it could be improved.

(現行のIVSでは、一般的な公正価値とIFRSで定義される公正価値の明確な違いを示しています。IVSの公正価値の定義は、IAS16に示されているものと一致しているので混乱しているようにも見えます。IASBは、その新しい公正価値測定基準において、IFRSの公正価値の定義を変えようとしていますが、本試案ではIFRSの使い方との区別を強調するように一般的な公正価値の定義を変えています。本試案の変更を支持しますか。)

- A. 国際委員会は、現在のところ、IVSの対応を有用と考えます。

IVSC は IASB に対し、資産評価における市場価値概念と当該価値を求めるにあたっての評価原則を説明し、理解させることが必要と考えます。IVSC は、IASB に対し、各国の評価担当者が IFRS の公正価値測定基準に比べられる市場価値(market value)と使用価値(value in use, use value)の測定ができるよう、考え方の整理を行うべきことを提案すべきと考えます。

IRC/JAREA currently considers the measure taken by the IVS is helpful.

We consider that IVSC should emphasize IASB how important the concept of the market value and valuation principles for the market value estimate. IVSC should propose IASB to clarify the fair value measurement, so that the valuers in each country can properly present valuation services for the fair value under the IFRS.

IVS104 業務の範囲

14. Previous editions of IVS did not have a standard relating to scope of work, although the need to record the valuation instruction in writing was included under the heading of “Code of Conduct”. The Board considers that a more specific standard is required to detail the minimum acceptable scope of work. This reflects established best practice in many markets and provides the necessary foundation for the valuation process to begin.

Do you:

a) Agree with the inclusion of a standard for scope of work in IVS?

b) That the minimum contents identified in the draft are proportionate and represent a realistic minimum standard?

If you disagree, please explain why.

(前版において、報告書の記述の中で評価の指示事項を記録する必要性は「行動規範」の冒頭に含まれていましたが、業務の範囲については記述がありませんでした。委員会としては、最低限の許容業務範囲を説明する、より詳細な基準が必要と考えています。このことは多くの市場において最良の行動ができることを反映し、評価作業を開始するために必要な基礎を提供します。

あなたは

a) 業務の範囲をIVSの基準として含めることに合意しますか？

b) EDの中で最小限の内容として定義されているものは均衡がとれていて、現実的に最小限の基準として示されるべきものでしょうか？

もし同意できないのなら理由をご説明ください。)

A.

a) 国際委員会はIVSに合意します。

資産の評価依頼に対して、評価人の評価の範囲と責任を明確にする上で業務の範囲を明確にするべきと考えます。

b) 国際委員会は、以下の内容も含むべきと考えます。

評価を行うにあたっては、「どうして評価を行こととなったか」、または「どのような背景があつて評価の依頼が行われたか」という評価の依頼の背景についても記載すべきと考えます。

a) IRC/JAREA agrees with IVS..

We consider that to determine the Scope of Work at the time of engagement is a necessary process to set out the limitations and restrictions of the valuation and the valuer’s responsibilities.

b) We considers the following matter should be included also;

To address the background which led the necessity of the valuation: (additional explanations to the valuation purpose)

IVS105 評価報告書

15. This proposed standard is significantly less prescriptive than the equivalent standard IVS3 in the current IVS. The proposed changes reflect the general recommendation of the Critical Review Group that the standards should contain less prescription and focus on principles. It also reflects the need to ensure that these standards can be applied to a wider sector of asset classes than previously.

Do you agree with the changes that have been made? If not, please explain what provisions of the current IVS3 you believe should be carried forward into the new standard.

(今回提案する基準は、対応する現行のIVSのIVS3よりも規範的側面が少なくなっています。今回提案されている変更は、基準は規則を少なくし原則に重点をおくべきというCritical Review Groupの提案を反映しています。また、これらの基準は、従前よりもより広い種類の資産に適用されるものであるという必要性を反映したものとなっています。

このような変更に合意しますか。現行のIVS3の中で新基準に残すべき事項があれば説明してください。)

- A. 国際委員会は、IVSの変更合意します。

新たに提案された **Scope of work** の概念と報告書の記載事項とのつながりについて、さらに解説を加えることを提案します。

IRC/JAREA agrees the change proposed by IVS.

We propose to add more explanations about relationship between the new concept of Scope of Work and the minimum requirements in valuation reporting.

適用指針

16. The standards in the 200 series relate to valuations for specific purposes. They provide guidance on the background for the valuation requirement before setting out specific matters that should be reflected or considered when applying the principles in the General Standards. Some consider that the fundamental principles of valuation should remain unchanged regardless of the purpose for which it is being prepared and therefore these application standards are superfluous. Others consider that it is important that valuation

standards highlight factors that could be relevant to determining the appropriate valuation hypothesis for different purposes, and to set down criteria to ensure that reports contain the appropriate information.

Which view do you support? If you consider that future IVS should contain application standards, do you consider that the degree of detail of those in the draft is appropriate and help the better understanding of the valuation requirements?

(200seriesは特定の依頼目的に関連したものとなっています。それらは、一般的な基準の原則を適用する際に反映されるべき、あるいは考慮すべき特定の事項について述べる前の、評価の背景についての手引きを示しています。目的に関係なく評価の基本的な原則は変更すべきではなく、これらの適用指針は不要であるという考えがあります。一方で、評価基準は、適切な評価の仮定を決定するために、関連する事項を強調することは重要であり、適切な情報を含んでいることを確認するための基準を規定することが重要であると考えています。どちらの考え方を支持しますか。将来のIVSは適用指針を含むべきと考えるのであれば、試案の記載の程度は適当でしょうか、評価の要請をより理解できるものとなっていますか。)

- A. 評価の原則について記載している100seriesと比較すると、200seriesは個別の評価目的に応じた評価の基準を示すものとなっています。これらの記載は有用なものばかりですが、実務において依頼される資産評価の目的にはこれら以外のものもあります。例えば再開発における権利変換の評価、倒産法関連の評価などです。資産の種類についても、これらの目的に応じた資産の種類があります。

一方で、IVSが、金融と会計を中心とする依頼目的に対する評価基準としての立場を継続するのであれば、EDのような適用基準の記載は評価の要請を理解するものとして有用であると考えます。

Comparing to 100 series which address the valuation principles, the 200 series relate to valuations for specific purposes. These provisions are all helpful, but it doesn't cover all the valuation purpose that is often met in practice. For example, valuation of property right exchange in urban redevelopment project or valuation under the laws related to the bankrupt or liquidation. Valuations have to correspond such other valuation purpose and property types.

On the other hand, if IVS continues its focus mainly on valuation purpose related to finance and accounting, Application Standards in ED is helpful for better understanding of the valuation requirements.

17. The series 201.01 - 201.04 inclusive are all concerned with valuations under IFRS. With the exception of 201.01, which addresses the current IASB Fair Value project, the topics covered all appear in IVA 1 in the current edition of IVS, although in this draft the text has been updated and some additional detail included to address issues of particular relevance to the valuation task. There are opposing views as to the extent and how IVS should address valuation issues under IFRS.

View (a) is that IVS should not refer to valuations under IFRS at all because the IASB is in the process of producing its own fair value standard that will clearly set out the valuation criteria for all valuation measurements required under IFRS and if parallel valuation standards are produced in IVS these will have no relevance. Supporters of this view also argue that limited references to the accounting requirements under IFRS can be misleading and lead to misinterpretation.

View (b) is that valuation measurements under IFRS are intended to reflect market reality and are not a special type of valuation reserved for financial statements. It is therefore important that the requirements under IFRS are properly related to wider valuation principles and practice through cross references in IVS. Supporters of this view also believe that limited references to IFRS are necessary to help those who are valuers rather than accounting experts understand the required criteria and assumptions so that appropriate valuations can be provided.

Which of these views do you support?

(201.01~201.04はすべてIFRSに関連するものです。IASBの公正価値プロジェクトについて述べている201.01以外は、2007年版IVSのIVAでもふれられています。IVSにおいてIFRSにかかる論点をどのようにどの程度までふれるべきかについては議論があります。以下のViewのいずれを支持しますか。

View (a)

IVSはIFRSにかかる評価について全く言及すべきではない。IASBはIFRSのすべてに必要な独自の評価基準について独自の公正価値基準を作成段階にあり、IVSで類似の評価基準が作成された場合、関連性がなくなる。また、IFRSの要求する事項にかかる限定的な引用は、誤解を招く可能性がある。

View (b)

IFRSの評価測定は市場を反映することを意図しており、財務報告に特有の評価を要求しているものではない。したがって、IFRSの要請はIVSの中での評価原則や実務に関連したものである。IFRSについての限定的な引用は、会計が要請する基準についての評価人の理解を助けることとなり、それが正しい評価を行うにあたって必要なものである。

- A. 国際委員会は、以下のように考え、View(b)を支持します。

IRC/JAREA supports View (b), for the following reasons.

IVS の ED に記載されている公正価値に関する記載は現状の対応としては妥当と考え、IFRS について言及する方向は正しいと考えます。

We consider that IVS should refer to fair value under IFRS and the current provisions in IVS/ED about fair value are appropriate.

IFRS では、個別資産の最有効使用を、単独で市場で取引した場合に市場参加者に最大の価値を提供するという評価前提で求める交換価値(value in exchange)と、その他の資産と一体のグループとしての継続使用する場合に市場参加者に最大の価値を提供するという評価前提で求める使用価値(value in use)を比較して、公正価値(fair value)を測定する方向で議論されています。

IFRS has proposed to develop the fair value measurement identifying two separate valuation premises of value ; a) the HABU of the asset is “in-exchange” if the asset would provide maximum value to market participants on stand-alone basis (in-exchange premise), b) the HABU of the asset is “in-use” if the asset would provide maximum value to market participants through its current use in combination with other assets and liabilities as a group (in-use premise).

これは、不動産の鑑定評価の分野において確立している最有効使用の概念を超え、会計分野における広義の最有効使用の概念を前提としているものです。その前提から言えば、最有効使用と鑑定評価での市場価値を区別することは理解できます。しかし、IASB の「公正価値測定基準」は作成途上にあつてまだ測定基準に不明確な部分が多々あり、日本でも議論があります。

This HABU under IFRS ED extends beyond the long established HABU concept in real estate valuation field. We can say that it is *lato sensu* HABU concept premise in accounting field. Under this Accounting HABU premise, it is comprehensible that there is an inconsistency between the HABU under IFRS and the concept of market value under IVS as described at Question 12.

The IASB is currently in the process of deliberating a new IFRS on “the Fair Value Measurement”. In Japan, several questions remain to be answered for clarification about the fair value measurement under IFRS (For example, Example 2-Land at IE 5-8 under Draft Illustrative Examples ED Fair Value Measurement).

例えば、IASB の公正価値測定基準では資産の現在の使用方法が最有効使用でないこと

を示す証拠が存在しない場合には、その他の潜在的な使用に関してあらゆる調査を行う必要はないとされていますので、多くの場合、グループ資産の現在の使用を前提とした公正価値を、個別資産に配分した価値が個別資産の公正価値となると考えられます。その際に、グループ全体の公正価値を、投資家にいかに比較可能な客観的基準で個別資産に配分するのか。

However, the Fair Value Measurement of IASB clarifies that an entity need not perform an exhaustive search for other potential uses if there is no evidence to suggest that the current use of an asset is not its HABU. Therefore, in many cases, fair value for an individual asset shall be comprised of an individual asset value assuming its current use and the incremental value to be allocated of fair value in-use premise of the asset group. In this case, how develop the criteria to allocate fair value of the asset group to its components? The criteria must be comparable and objective to increase transparency about fair value for investors.

一方で、もし、一部の個別資産の交換価値を前提とした価値の合計がグループ資産の公正価値を上回っている場合はどうなるのか。一部の個別資産は代替的利用を前提とした価値が公正価値になり、そのほかの資産は現在の事業用途を前提とした価値となるのか。この場合、一部の個別資産が欠けている状況でグループ資産の事業収益は把握できるのか。

On the other hand, what happens if aggregate value of in-exchange value of some asset on stand-alone basis is greater than the fair value of the asset group as a whole? A value under alternative use premise will be the fair value for some assets and the rest will be applied in-use premise? In this case, will it be possible to estimate properly of the operating revenue of the group of residual assets?

IFRS において、グループ資産としての最有効使用及びそれに基づく使用価値を公正価値とする考え方も採用するのであれば、IVC は資産評価におけるこのようなグループ資産と個別資産の関係について、明確にしていくことが必要と考えます。

If IFRS adopt the HABU concept in “in-use premise” as an asset group, IVS should respond to this concept and clarify relationship between asset group and individual asset.