

## 事業用不動産を保有する企業の評価

近年、企業に対する情報開示の要請は、単に企業が所有する不動産の価値のみを求め  
るのではなく、その企業の所有する全資産、すなわち「企業」そのものの価値が求め  
られています。

また、企業を取り巻く経営環境は、常にドラスティックに変化しており、企業は、そ  
の変化に対応すべく、いろいろな手法による企業再編を進めています。

これらの情報開示、企業再編においては、その企業の価値をどのように評価するかが  
重要となり、次のような局面で、企業評価が必要となってきます。

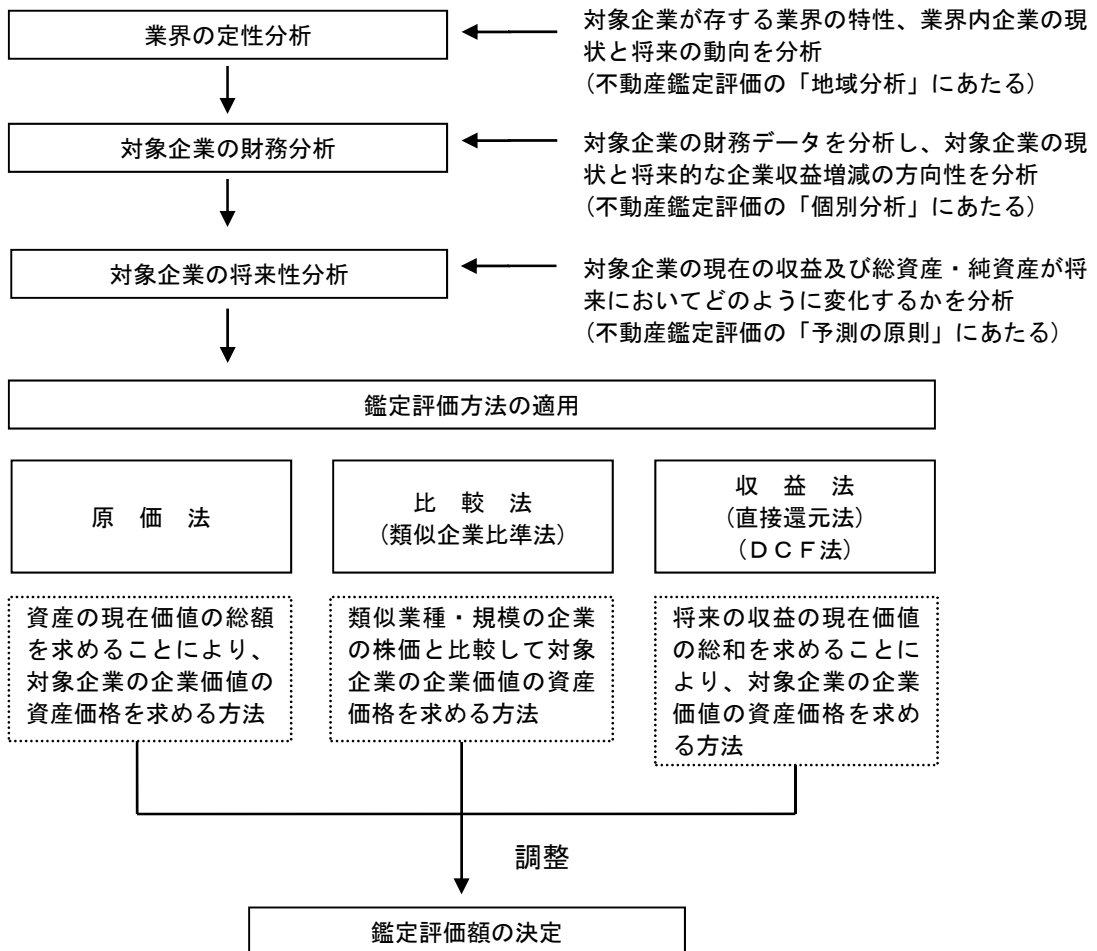
- ・ 投資家や債権者への説明
- ・ M & A や会社分割等における企業価値の把握
- ・ 投資対象企業の企業価値の把握
- ・ 会社更生法、民事再生法等による再生対象企業の価値の把握

### (1) 企業評価の具体的な評価方法

(公社)日本不動産鑑定士協会連合会では、平成 15 年 3 月に不動産鑑定士が企業  
評価を行う際の指針として「不動産鑑定士が企業評価を行うにあたり留意すべき  
事項」、平成 20 年 6 月に企業評価のより実践的な業務指針として「不動産鑑定士  
が行う企業鑑定評価に関する実証的研究」が策定されました。

これによる企業評価の具体的な流れは次のとおりです。

### (企業評価の流れ)



## (2) 不動産鑑定士による企業評価のメリット

### ① 精度の高い企業評価

企業評価の手順は、不動産の鑑定評価の手順と同様の手順であり、また、適用する三手法は、不動産の鑑定評価における三手法と軌を一にするものであるため、不動産鑑定士による精度の高い企業評価が可能です。

特に、ショッピングセンター・ホテル・病院・介護施設・ゴルフ場・ゲームセンター・ボウリング場・カラオケ店・パチンコ店・風俗営業店などの事業用不動産を有する企業の評価については、不動産鑑定士が最も適しています。

### ② 第三者としての公正・中立な企業評価

企業やその企業の会計監査にもタッチせず、第三者として公正・中立な企業評価が可能です。

③ 評価の専門家としての適正な企業評価

「もの」を適正に評価する視点を常に持っている不動産鑑定士であるため、  
評価の専門家として適正な企業評価が可能です。