

# 環境

## アースアプレイザルに聞く「アスベストリスクと資産評価」

### ●アスベストリスクの資産評価手法

価格の種類	減価項目
積算価格	建物の減価修正（観察減価）
収益価格（直接還元法）	①修繕費（資本的支出を含む）で概算除去費用を上乗せ ②初年度の標準的な設定賃料 ③還元利回り
収益価格（DCF法）	①修繕費（資本的支出を含む）で概算除去費用を上乗せ ②将来の設定賃料 ③割引率
鑑定評価額	除去費用を控除

上記に加えて心理的嫌悪感による減価も考慮する必要がある  
日本不動産鑑定協会「不動産鑑定評価基準等適用上の評価手法等の実務指針（案）」を基に作成

山縣 一般的に外資系企業の方がナーバス（神経質）だ。外資系企業の最終的な意思決定は、通常、本国で行われる。日本より前にアスベストが大きな社会問題となった欧米諸国は、資産価値が大きく下落した経験を持っている。しかし、国内企業はアスベストの危険性を認知するようにはなっ

アスベストリスクについて、アースアプレイザル（東京・千代田区）の山縣滋CFOと、亀元宏宣取締役聞いた。

◇ 不動産鑑定評価の分野では、アスベストの資産価値への影響をどのようにとらえているのか。

山縣 2002年に不動産鑑定評価基準が改定されたとき、アスベストは「考慮すべき減価要因」と規定されたものの、評価基準は明確にされなかった。それが今年8月に「不動産鑑定評価基準等適用上の評価手法などの実務指針（案）」が策定されたことにより、アスベストをリスクとして認識し、資産評価に反映させる一定のルールが固まった。実際の鑑定評価手法はどのように行われるのか？

山縣 評価すべき価格は三つある（表参照）。一つは積算価格。対象となる土地・建物の価格のほか、周辺環境の状況などを見て決めるものだ。次は収益価格。不動産を賃貸した場合、それによって幾らの収益を得られるかで価値を評価する。これには直接還元法とDCF法の二つがあ

## 「外資の要請」に反応する不動産運用



CFO 山縣 滋氏

ていないオーナーはナーバスになっていない。たぶん建て替えや売買に際してアスベスト問題に直面する不動産取引がなければ、リスクを認知できないのではないかと。亀元 不動産オーナーは恐らくそうだろう。ただ、ビル管理会社の場合、契約時は新しいテナントにアスベストリスクについて説明する必要がある生じており、オーナーには情報が少しずつ上がってきているはず

り、直接還元法が単年度の収益に着目するのに対し、DCF法は数年間保有することで得られる収益を基に評価額を算定する。三つ目は取引事例を比較して決定する価格。アスベストの含まれた建物と、そうでない建物と比較して決めることになるが、事例集積が必要だ。いまの時点での適用は難しい。

### ■資産価値下落を経験したリスクに敏感な外資系

クライアントのリスクへの反応に、外資系企業と国内企業で違いは。

山縣 一般的に外資系企業の方がナーバス（神経質）だ。外資系企業の最終的な意思決定は、通常、本国で行われる。日本より前にアスベストが大きな社会問題となった欧米諸国は、資産価値が大きく下落した経験を持っている。しかし、国内企業はアスベストの危険性を認知するようにはなっ

だ。その一方で、今ある建物を解体するよりリニューアルするかを決定する必要性から、アスベストの飛散状況を調べたいという国内企業は間違いなく増えてきた。亀元 リート（不動産運用）では、鋭敏な業種・業態は何だろう。不動産所有者（オーナー）はアスベストをリスクとして認知しているのだろうか。山縣 国内で実際に物件を動かした建物、アスベストが使わ

## 「リスクの認識」広げる重要事項説明



取締役 亀元 宏宣氏

ベストは資産価値を左右する最大のリスクだという認識は着実に定着・広がっているように見えます。\*国土交通省は2006年4月24日、「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令」を施行。重要事項の説明事項に「アスベスト（石綿）使用調査結果の記録の照会を説明」が加えられた。（インタビュー＝脇坂章博 文・写真＝小林務）