

アオイ総合評価

(東京)

**新基準の企業の所有不動産時価査定をサポート！
不動産の評価・鑑定のプロ集団**

上 場企業を主に、今年
の3月31日より企業
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」が適用された。

これは、企業が所有する
賃貸不動産、投資不動産、
遊休不動産などの公正な時
価・評価額を財務諸表に注
記することが必要になった
ことを意味する。だが、多
くの企業は具体的方針の決
定に困っているようだ。
「当然です。多くの企業に
は不動産のプロはいません。
そこで、当社はいわば黒子
となり、悩んでいる企業の



伊東 広 社長

お手伝いをしたいですね」

こう話すのは、アオイ総
合評価株式会社の伊東広社
長だ。同社は、産業再生機
構に意向していた人材など、
不動産鑑定士が中心のプロ
集団。同社が提供するの
は、企業の所有不動産の定義と
範囲認識、物件の峻別・リ
ストアップをし、時価など
について低価格で価格査定
を行うというサービスだ。

今回の新しい会計基準の
適用前から、すでに同社は
大手不動産会社を中心に、
これに合わせた手助けをし
ている。

「当社は、すべての不動産
の鑑定評価書を作成するこ
とはしません」(伊東社長)

重要な不動産のみ鑑定評
価書を、それ以外の不動産
は「簡易な査定書」または「机
上の査定書」を作る。重要

な不動産の峻別は、総資産
における個別不動産(また
はグループニングした不動産)
の占める割合によって一定
の簿価金額の上下により判
断、最終的には対象企業が
決定する仕組みにした。

「必要十分な関わり方であ
ると同時に、低価格でスピ
ーディーな手助けが実現で
きるからです」(伊東社長)

同社は、最近の経済情勢
を反映し、M&A、事業再生、
私的整理、D&S(債務の株
式化)における鑑定を多く
こなしている。早期に物件
の不具合を見つけ、取り除
き、資産価値を高め、売却
を容易にしなければならな
い「火事場」の業務。それ
ゆえ、低価格でスピーディ
ーなサービスを提供できる
力を養ったといえる。

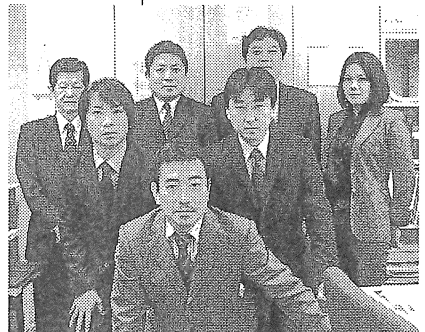
「他にも、相続問題におけ
る不動産の価格査
定に力を入れた
い。オフィスビル
や店舗ビルのオー
ナーやテナントのどちらか
から値上げ、値下げの要求
が発生した際の賃料査定、
関係会社間の賃貸借設定の
賃料査定にも注力します」
と、伊東社長は話す。

る不動産の価格査
定に力を入れた
い。オフィスビル
や店舗ビルのオー
ナーやテナントのどちらか
から値上げ、値下げの要求
が発生した際の賃料査定、
関係会社間の賃貸借設定の
賃料査定にも注力します」
と、伊東社長は話す。

「必要十分な関わり方であ
ると同時に、低価格でスピ
ーディーな手助けが実現で
きるからです」(伊東社長)

同社は、最近の経済情勢
を反映し、M&A、事業再生、
私的整理、D&S(債務の株
式化)における鑑定を多く
こなしている。早期に物件
の不具合を見つけ、取り除
き、資産価値を高め、売却
を容易にしなければならな
い「火事場」の業務。それ
ゆえ、低価格でスピーディ
ーなサービスを提供できる
力を養ったといえる。

「他にも、相続問題におけ
る不動産の価格査
定に力を入れた
い。オフィスビル
や店舗ビルのオー
ナーやテナントのどちらか
から値上げ、値下げの要求
が発生した際の賃料査定、
関係会社間の賃貸借設定の
賃料査定にも注力します」
と、伊東社長は話す。



相続問題での不動産の価格査定や、オーナーとテナントどちらかのニーズの賃料査定など幅広く対応する

**大手のサービス以上を
黒子になって廉価に提供**

全国各地、1万棟を超え
る多種の不動産の調査、鑑
定を行ってきた経験やノウ
ハウという「量」。07年7月
に改正不動産鑑定評価基準
の実務指針が策定される前
から、この新基準対応の鑑
定評価を実施してきた「質」。
こうした強みを、より多方
面に展開していくつもりだ。

「同業大手のサービスプラ
スアルファを廉価に提供し
ます。黒子に徹し、より質
の高い業務を実施します」
と伊東社長は意気込む。
変化する経済環境の中で、
様々なニーズに 대응すること
ができる能力を有した同社。
「会社の流儀」が自信を持っ
て推薦する、不動産の評価・
鑑定の代表企業だ。(亀)

【会社データ】

本社 東京都中央区日本橋
兜町7-7 芥川ビル2F
☎03-5614-2004
設立 2002年8月
資本金 3500万円
社員数 10名
事業内容 不動産の鑑定評価
<http://www.aoi-real.jp>