

平成 22 年 1 月 27 日

『財務諸表のための価格調査に係る実務指針』 中間報告（案）に係る Q & A

社団法人 日本不動産鑑定協会
財務諸表に係る鑑定評価等対応特別委員会

この「中間報告（案）に係る Q&A」は、平成 21 年 9 月 28 日から 10 月 29 日の間、全国 14 会場で開催された「不動産鑑定評価制度の見直しに関する研修」における『「財務諸表のための価格調査に係る実務指針－中間報告－（案）」の解説』の講義へ寄せられたご質問に対する回答をとりまとめたものです。

【略語説明】

* 『価格等調査ガイドライン』

国土交通省から公表された『不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン』のこと。

* 『財表価格調査の基本的考え方』

国土交通省から公表された『財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的考え方』のこと。この「中間報告（案）に係る Q&A」では、『財務諸表のための価格調査に関するガイドライン（案）』に替えて、『財表価格調査の基本的考え方』と記すこととした。

* 『中間報告（案）』

社団法人日本不動産鑑定協会の作成による『財務諸表のための価格調査に係る実務指針－中間報告－（案）』のこと。

* 『中間報告』

社団法人日本不動産鑑定協会の作成による『財務諸表のための価格調査に関する実務指針－中間報告－』のこと。

この『中間報告』は、『財表価格調査の基本的考え方』が示されたことにとともに、財務諸表に係る鑑定評価等対応特別委員会（緒方瑞穂委員長）において、上記『中間報告（案）』の見直し作業を行ったものである。また今後、「固定資産の減損」「棚卸資産の評価」を「各論」として整理のうえ、『財務諸表のための価格調査に関する実務指針』としてとりまとめを行う予定である。

なお、各回答の『中間報告（案）』における参照ページが、『中間報告』におけるものと異なる場合には、『中間報告』における参照ページを併せて付した。

例：『中間報告（案）』 p6（p5）「用語の定義」←（ ）内のページ番号

質 問

『中間報告(案)』p8 表 4、〈みなし時価算定〉の中で「法第 3 条第 2 項 (隣接・周辺業務)」に当たるもの、すなわち経済価値を判定しない価格等調査の例示は、会計基準の公正な評価額に該当するのか。そもそも「経済価値を判定しない価格」が会計基準で求める公正な評価額とされるのか。

回 答

研修にて、不動産の鑑定評価に関する法律第 3 条第 2 項 (隣接・周辺業務) に該当する「みなし時価算定」の作業の例として、正面相続税路線価を単純に 0.8 で割り戻した数字等を対象不動産の価格として提供すること等をあげました。

一般に、みなし時価算定によって求めた価格は「公正な評価額 (fair value)」とされます。しかし、みなし時価算定の中でも「不動産の鑑定評価に関する法律第 3 条第 2 項 (隣接・周辺業務)」に該当する作業は、「公正な評価額 (fair value)」を求めるために必要な作業、つまり、市場価格を反映していると考えられる指標に基づく価額を求める作業のうち、単に、市場価格を反映していると考えられる指標等を提供したにすぎないため、この不動産鑑定士が提供した指標をもって、そのまま、みなし時価算定による「公正な評価額 (fair value)」に該当するとは考えておりません。

この場合、最終的には、提供先の企業等が、不動産鑑定士によって提供された指標を利用して独自に査定することになり、この査定額が会計上、「公正な評価額 (fair value)」とみなされる、ということになります。

なお、研修会場によっては「周辺の地価公示価格をそのまま提示する」という行為や「正面相続税路線価の提供」、も、当該作業の一例としてあげておりましたが、その後の、国及び本会内の検討により、このような業務は、『価格等調査ガイドライン』及び『財務諸表ガイドライン(案)』の適用範囲外である、財務諸表に関する価格等調査以外の「法律第 3 条第 2 項の隣接・周辺業務」に該当するものと整理されましたのでご留意下さい。

質 問

ある企業から賃貸等不動産の評価について相談を受けている。その企業は、事務所ビルの2フロアを本社に、残り8フロアを賃貸に供している。

『中間報告(案)』p6(p5)「用語の定義」では、自用以外の部分を「賃貸等不動産に含める」とされているが、評価としてはどのようにしたらよいのか。自用部分も賃貸を想定し、一棟の収益価格をはじめ、収益重視で評価額を出し、最後に賃貸部分の面積按分等で賃貸等不動産の評価額を出す。もしくは、自用・賃貸を分けずに一棟の評価額を出し、それを注記する方がよいのか。

回 答

企業会計基準適用指針第23号「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」第17項によれば、次のように規定されています。

『物品の製造や販売、サービスの提供、経営管理に使用されている部分と賃貸等不動産として使用される部分で構成される不動産について、賃貸等不動産として使用される部分は、賃貸等不動産に含めることとしているが(会計基準第7項)、当該部分の時価又は損益を、実務上把握することが困難である場合には、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産を区分せず、当該不動産全体を注記の対象とすることができる。この場合には、その旨及び当該不動産全体について会計基準第8項の注記事項を他の賃貸等不動産とは別に記載する。』

したがって、まずは、財務会計上どのような取扱いをされるのか、依頼者に確認する必要があります。

また、同適用指針第7項には、次のようにも規定されています。

『物品の製造や販売、サービスの提供、経営管理に使用されている部分と賃貸等不動産として使用される部分で構成される不動産について、賃貸等不動産として使用される部分は、賃貸等不動産に含めることとしているが(会計基準第7項)、当該部分を区分するにあたっては、管理会計上の区分方法その他の合理的な方法を用いることとする。』

ご相談の案件は、賃貸等不動産として使用されている部分を有しているとのことですので、賃貸及び自己利用している部分の全てを含んだ賃貸等不動産(一棟全体)として評価し、その後の配分は、管理会計上の区分に従い、依頼者(会計士等を含

む) が判断するという方法が考えられます。

もちろん、その他の合理的な方法の1つとして、不動産鑑定士が、評価方法を駆使して、賃貸等不動産として使用されている部分とそれ以外の部分を配分することも可能です。

質問

賃貸等不動産の原則的時価算定について、『価格等調査ガイドライン』が施行される平成 22 年 1 月 1 日以前 3 年以内に不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価が行われている場合、初年度（平成 22 年 3 月決算）から時点修正による算定でよいと理解して問題ないのか。

回答

賃貸等不動産の原則的時価算定について、いわゆる「時点修正」を『財表価格調査の基本的考え方』に基づいて行うためには、以下の要件を満たす必要があります。

- ① 直近の不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価又は原則的時価算定が適切に算定されていること（原則として不動産鑑定士が自ら行ったものであること）
- ② 一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動がないこと
- ③ 直近の不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価又は原則的時価算定を行ったときから長期間経過していないこと

お問い合わせの内容について、上記要件を満たしていればいわゆる時点修正による算定で問題ありません。しかし、仮に①の要件を満たしているとしても、近年の不動産市場の変動を考えると②の要件を満たしている場合は少ないと考えられます。したがって、初年度（平成 22 年 3 月決算）については、対象不動産の重要性に応じて原則的時価算定又はみなし時価算定を行う必要があるのではないのでしょうか。

なお、3 年というのは GIPS 基準における一つの目安ですので厳密なものではありませんが、起点となるのはガイドラインの施行日（平成 22 年 1 月 1 日）ではなく、価格時点となる会計年度末（本件の場合は平成 22 年 3 月 31 日）となることにご注意ください。

質 問

『中間報告（案）』p19（p20）にて、「土壌汚染等の可能性を考慮外とする想定上の条件は、」「土壌汚染等の可能性についての調査、査定又は考慮が依頼者により実施されると認められる場合」「には付加することができる。」とあり、この場合の例として、「土壌汚染状況調査（それに準じる調査を含む）が実施される場合」と記載されている。

この場合の「調査が実施される場合」とは、ここに書かれている条件に合致した調査が行われていれば想定条件で考慮外とすることができる、と判断してよいのか。

つまり、リスクを依頼者側で把握していれば例外的に考慮外としても構わない、という趣旨であると理解すればよいのか。

『財表価格調査の基本的考え方』にある「調査、査定又は考慮」に係る基準を示していただきたい。また、単に調査を取得しただけではなく、他に必要な確認事項等はあるのか。

回 答

『財表価格調査の基本的考え方』p5の脚注3にある「土壌汚染状況調査が実施されると認められる場合」とは、依頼者側において土壌汚染の可能性及びそのための調査の必要性を十分認識し、近い将来において「土壌汚染対策法」第2章に基づく調査若しくは準ずる調査を実施する予定があると認められる場合を指します。その点では、ご指摘のとおり、リスクを依頼者側で把握している場合の例外規定ということができます。不動産鑑定士には、依頼者より具体的な時期、方法、その根拠等について十分な説明を受け、適切な判断を行うことが望まれます。

『財表価格調査の基本的考え方』にある「調査、査定又は考慮」の「調査」とは、土壌汚染等の存否の調査を、「査定」とは当該リスクの定量的な査定を指し、直接的には可能性の程度に応じた対策費用相当額を見積もることを意味していると考えられます。また、ここでいう「考慮」とは、当該リスクを認識し、そのリスクに対し会計処理上何らかの対応を行うことを指すと思われれます。

平成20年3月31日付の資産除去債務に関する会計基準によると、平成22年4月1日以降開始する事業年度以降、将来発生すると考えられる土壌汚染等の対策費

用等については事前に負債計上すると同時に、同額を取得原価に反映させる会計処理が求められることとなりました。また、その時期を予測することや費用を合理的に見積もることができない場合においても、重要性が乏しい場合を除き、その旨を財務諸表に注記しなければなりません。この会計処理を行うことは、まさに、依頼者が「調査、査定又は考慮している」ことになると理解されます。

質 問

1. 『中間報告（案）』 p9 表 5 「次の①～④の全ての要件をみたすもの」は適用されないのか。
2. 『中間報告（案）』 p42（p43）「(ファイナンス・リース取引の貸手における不動産を除く)」理由とはどのようなものか。
3. 『中間報告（案）』 p43（p44）「ファイナンス・リース取引の借手における不動産」とはどのようなものか。
4. 『中間報告（案）』 p43（p44）「オペレーティング・リース取引の貸手における不動産」とはどのようなものか。
5. 『中間報告（案）』 p46（p47）『「不動産鑑定評価基準」による方法又は類似の方法』における類似の方法とは何か。
6. 『中間報告（案）』 p55（p56）『原則的時価算定における再評価とみなし時価算定における「鑑定評価手法を選択的に適用したもの」とは違いがあることに留意する。』に係る p29 の掲載箇所はどこか。

回 答

1. 表 5 にある①～④は「証券化対象不動産の継続評価の実施に関する基本的考え方」Ⅱ. に定める適用範囲であり、これらは「証券化対象不動産の継続評価の実施に関する基本的考え方」の範疇のものなので、『財表価格調査の基本的考え方』及び『中間報告（案）』は適用されません。
- 2.～4. ファイナンス・リースについては、企業会計基準適用指針第 23 号「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」第 21 項（賃貸等不動産

の範囲)の部分に記載されている内容を書いています。その内容は以下のとおりです。この中に回答が含まれています(下線部分)ので、ご確認ください。

21. 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」(以下「リース会計基準」という。)において、リース取引とは、特定の物件の所有者たる貸手が、当該物件の借手に対し、合意された期間にわたりこれを使用収益する権利を与え、借手は、合意された使用料を貸手に支払う取引をいうとされている(リース会計基準第4項)。また、土地、建物等の不動産のリース取引(契約上、賃貸借となっているものも含む。)についても、ファイナンス・リース取引に該当するかオペレーティング・リース取引に該当するかを判定するものとされている(企業会計基準適用指針第16号「リース取引に関する会計基準の適用指針」(以下「リース会計適用指針」という。)第19項)。

ファイナンス・リース取引に該当する不動産については、貸借対照表上、貸手において不動産ではなく金銭債権等として計上されるため、賃貸等不動産には該当せず、また、借手においては固定資産として取り扱われるため、当該不動産が会計基準第4項(2)に該当する場合には、賃貸等不動産となる。

平成19年3月に改正されたリース会計基準では、所有権移転外ファイナンス・リース取引について例外的に認められていた賃貸借処理が廃止され、固定資産に計上する売買処理に一本化されることとなったが、リース取引開始日が改正されたリース会計基準の適用初年度開始前のリース取引で、所有権移転外ファイナンス・リース取引と判定されたものについては、引き続き賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用することができるとされている(リース会計適用指針第79項及び第82項)。このため、借手が当該会計処理を適用している場合には、当該借手においてリース物件は不動産として取り扱われないこととなる。また、貸手が当該会計処理を適用している場合、当該貸手においては賃貸等不動産に該当することとなる。

なお、オペレーティング・リース取引に該当する不動産については、貸手において、賃貸等不動産に含まれる。

5. 『中間報告(案)』p13脚注12(p15脚注14)に「類似する方法」について説明があります。また、企業会計基準委員会のホームページにおいて、賃貸等不動

産の時価開示の基準及び適用指針の公開草案に寄せられた「主なコメントの概要とそれらに対する対応」の中に「『不動産鑑定評価基準』に類似する方法としては、海外において用いられている不動産の評価方法などが含まれる」という記載があります。ご参考としてください。

6. 『中間報告（案）』 p55（p56）における掲載箇所 p29 とあるのは「p30」の誤りでした。お詫びいたします。p30の1行目後半（p30下から4行目）から表の上までの文章にて説明がありますので、こちらをご参照ください。念のため以下に記載いたします。

みなし時価算定における「鑑定評価手法を選択的に適用したもの」と評価手法の一部しか適用しない点で共通点があるが、原則的時価算定の場合には、評価手法を一部しか適用しないこと以外は不動産鑑定評価基準に則っている必要があることに留意したい。

原則的時価算定（『財表価格調査の基本的考え方』2.(1)⑥再評価）	直近の不動産鑑定評価において相対的に説得力が高い評価手法のみを適用する（手法の一部を省略することがありうる）こと以外は不動産鑑定評価基準に従う。
みなし時価算定（『財表価格調査の基本的考え方』3.(1)評価手法を選択的に適用）	手法を選択的に適用して評価。その他の部分については案件に応じ、不動産鑑定評価基準の適用を適切に判断する。

質 問

『中間報告（案）』p46（p47）、「また、・・・取得時の価額又は直近の原則的な時価算定による価額」を時点修正することができるとしているが、p46では、p47「この場合においては、自ら行なった直近の原則的な時価算定による価額」についてのみ「期末の時価を算定するものと」している。

1. この場合の「自ら」とは、p22（p23）と同じく不動産鑑定士を意味し、不動産鑑定業者は該当しないと理解してよいか。
2. 賃貸等不動産適用指針第32項は取得時の価額についても時点修正を認めていることから、依頼者が不動産の鑑定評価に関する法律第3条第2項の業務として当該不動産の近隣地域の公示価格等の変動率を不動産鑑定士に求め、依頼者が当該変動率を参考に期末時価を算定することには問題があるのか。

回 答

1. ご理解のとおり「自ら」とは、不動産鑑定士を意味し、不動産鑑定業者は該当いたしません。
2. 対象不動産の近隣地域の公示価格等の変動率のみを示す業務は、不動産の鑑定評価に関する法律第3条第2項（隣接・周辺業務）のうちの「価格等調査以外の調査」（『中間報告（案）』p8表4参照）に該当します。そのため、『価格等調査ガイドライン』及び『財表価格調査の基本的考え方』並びにそれらに対応する実務指針等は適用されません。

したがって、ご質問の内容に問題があるかどうかは、企業会計基準上の問題ですので、依頼者である企業の説明を受けた当該企業の監査人が判断すべき事項と考えます。しかし、対象不動産が複合不動産である賃貸等不動産の場合に、土地（更地）の変動率である公示価格の変動率のみを利用するのは問題があるのではないのでしょうか。

質問

「賃貸等不動産の時価等の注記」に関する鑑定評価の依頼に関し、提案型の入札が行われた。入札結果を確認したところ、初回の価格調査について、簡易評価による提案をした鑑定事務所が落札した。

ガイドライン等では、初回はフルスペックの鑑定評価書でなければいけないと規定していると解釈しているが、この点についての見解を示していただきたい。

回答

ご質問の簡易評価による提案型という点ですが、詳細が不明であり回答が難しいのですが想定される内容によりお答えしたいと思います。

1. 重要性の高い物件とそれ以外の物件の割合が不明ですが、重要性の高いものについては会計上原則的な時価算定が要求されます。
2. それ以外の重要性の乏しいものはみなし時価算定が容認されていますので、みなし時価算定の適用可能物件においては簡易な調査が容認されます。
3. 時価算定の適用手法の選択等の適否は会計監査上の判断による事となることから、ご質問の提案内容による簡易な調査の適用が否定されることも充分考えられます。

あくまで、受託に当たっては依頼者と監査法人等との意見交換を適切に行っていただいたうえで、依頼者から正確な意思確認を行い時価算定手法を選択することが求められます。

手法の選択に当たっては、今般の『中間報告（案）』p47（p48）「(3)賃貸等不動産の算定方法のまとめ」に基づき適用することとなります。

質 問

「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」を適用する会社は、上場会社、上場会社の連結子会社（非上場会社）、上場会社の持分法適用会社（非上場会社）、関連会社等が上場していない非上場会社のどこまでが対象となるのか。

回 答

「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」が適用される会社は、金融商品取引法により有価証券報告書等の開示が求められる会社、会社法上の大会社その他委員会設置会社（会計監査人設置会社も含む）となります。

金融商品取引法により有価証券報告書等の開示が求められる会社としては、質問にありますように、上場会社、上場会社の連結子会社・持分法適用会社などが挙げられます。

会社法上の大会社は、資本金 5 億円以上または負債 200 億円以上の会社になります。また、大会社ではなくても、委員会設置会社（会計監査人設置会社も含む）であれば対象になります。

質 問

依頼者が賃貸等不動産に該当しないとして「みなし時価算定」を依頼し、不動産鑑定士が評価した後、賃貸等不動産に該当していたことが判明したケースでは、「原則的時価算定」を行わなかったことにより不動産鑑定士に責任は生ずるのか。

回 答

賃貸等不動産の定義及び範囲については、次の規定があります。

1. 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」の定

義（4項）及び範囲（5項～7項）

2. 企業会計基準適用指針第 23 号「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」定義（2項）及び範囲（3項～7項）

賃貸等不動産に該当するか否かについては、基本的には、これらの規定に該当しているか否かで判断すべきことだと思います。

また、賃貸等不動産に該当していても、重要性が乏しい不動産の場合には、みなし時価算定も認められます（『中間報告（案）』p11（p9）表 6 適用範囲及び算定方法ご参照）。

ご質問者のいう、“不動産鑑定士が評価した後、賃貸等不動産に該当していたことが判明したケース” というものが、具体的にどのようなケースなのかについての詳細は不明ですが、重要性のある不動産でかつ、賃貸等不動産に該当するの否かの判断は、最終的に依頼者が確定することになります。

ただし、不動産鑑定士としても、上記会計基準や適用指針及び「財表価格調査の基本的考え方」、実務指針等に記載されている程度の説明や確認は、依頼受付時に行うべきであり、少なくともその意味での説明責任は生じるものと考えます。

質 問

業務の集中を避けるため、事前に原則的時価算定を行い、その後、年度末を価格時点とする時点修正を行った場合や、次年度以降、重要性がある不動産について賃貸等不動産適用指針第 32 項における、いわゆる「時点修正」を行った場合、これら価格調査によって求められた価格は、原則的時価算定となるのかみなし時価算定となるのか。

回 答

『財表価格調査の基本的考え方』では、「Ⅲ.1.」の原則的時価算定の定義の説明における脚注 1 で「直近に行われた不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価又はそれ以外の原則的時価算定を行ったときから、相対的に説得力が高いと認められる鑑定

評価手法の選択的適用により求められた価格や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変化が生じていない場合には、直近に行われた不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価又はそれ以外の原則的時価算定に、対象不動産の種類に応じた適切な調整を行い時価を算定することを妨げない。」としています。実務指針ではこの「適切な調整」を行い時価を算定する価格調査を「時点修正」と定義していますが、これは賃貸等不動産適用指針第 32 項における、いわゆる「時点修正」と同じものとなります。

この「時点修正」による算定は、原則的時価算定ではありませんが、「原則的時価算定」の定義における脚注で記載されていることから、原則的時価算定に準じた算定となります。ただし、簡便な算定方法であるため、成果報告書の記載事項は見なし時価算定に準じて記載することも許容されます。

質 問

半年前に行った、不動産鑑定評価基準に則った貸家及びその敷地の鑑定評価について、時点修正依頼を受けた。積算価格の土地価格については半年前時点の土地価格に公的指標を参考にした修正率を乗じ、建物価格については価格時点を改めて求めて積算価格を試算し、収益価格は基準に則った方法で求めようと考えている。『財表価格調査の基本的考え方』「V.(3).③」の再評価時の価格調査の手順において、少なくとも前回鑑定評価時に相対的に説得力が高いと判断した手法（貸家の場合、収益を適用）と記載されているが、前回評価時に、積算と収益を同等に関連付けており、このような場合に、収益については不動産鑑定評価基準に則った評価を行い、積算については上記の手法により求めることは、当該基本的考え方に適合していると判断できるのか。

回 答

『財表価格調査の基本的考え方』「V.(3).③」では、過去に不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価又はそれ以外の原則的時価算定を行われたことがある不動産についての再評価を行う場合には、適用する手法の一部を省略することができることを示しています。

お問い合わせのケースでは、貸家及びその敷地の再評価を行う際に半年前の鑑定評価時には同等に関連づけていた積算価格と収益価格のうち、収益価格については、収益還元法を不動産鑑定評価基準に則って行い、積算価格については不動産鑑定評価基準に則らない手法により算定することとしています。これは、「V.(3).③」によって省略することができる原価法についても簡便な方法で検証していることとなり、完全に省略するよりもより価格の精度を高めることを目的としていると捉えることができることから、『財表価格調査の基本的考え方』に適合していると考えられます。

なお、原則的時価算定とされるためには、手法の一部省略以外の価格調査の手順については、全て不動産鑑定評価基準に則る必要があることにご留意ください。また、再評価時の原価法を簡便化して求めた価格と収益還元法による収益価格は、同等に関連づけることはできませんので、その点についてもご留意ください。