

平成 22 年 3 月 25 日

「財務諸表のための価格調査に関する実務指針」 中間報告に係る 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「中間報告に係る Q&A」は、当委員会が公表した『財務諸表のための価格調査に関する実務指針－中間報告－』について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。

先に公表した「中間報告（案）に係る Q&A」*と併せてご一読下さい。

* <http://www.fudousan-kanteishi.or.jp/japanese/minaoshi/kakaku/zaimu-QA-20100127.pdf>

【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。

http://tochi.mlit.go.jp/kantei/20090828kakaku_zenbun.pdf

* 『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。

<http://tochi.mlit.go.jp/kantei/20091224zaimushohyo.pdf>

* 『実務指針（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。

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。

<http://www.fudousan-kanteishi.or.jp/japanese/minaoshi/kakaku/zaimu-houkoku-20100127.pdf>

質 問

『財表価格調査の基本的考え方』について、『財務諸表のための価格調査に関するガイドライン（案）』からの変更理由と変更内容を示していただきたい。

回 答

1. 変更理由

国土交通省が、当初予定していた名称「ガイドライン」が「基本的考え方」へ変更になったことについては、以下のような理由と推測されます。

『価格等調査ガイドライン』は、不動産鑑定評価基準に則ったものとそうでないものとの峻別等、統一的なルールを定めるものですから、事務次官通知となりました。

しかし、目的別ガイドラインは、さらに対象を絞ったうえで、不動産鑑定評価基準に従わなくてもよい場合等の取扱いなど、一層細かい手続きについてのものであり、そのようなものについて、しかるべき行政が責任を持つ意義は希薄であろうということから、当初事務次官通知として発出することを予定していましたが、地価調査課長名の文書となり、標題も「基本的考え方」となりました。

2. 変更内容

『財表価格調査の基本的考え方』は、当初の『財務諸表のための価格調査に関するガイドライン（案）』の原案とほぼ同じです。『価格等調査ガイドライン』の施行に合わせて、参考にするというものです。

なお、「基本的考え方」は、違反行為にかかる処分判定の際に、「価格等調査の実務に関し遵守すべきと認められる事項」として位置付けられています。

質 問

1. 原則的時価算定を行う場合であって、土壌汚染等に関し依頼者が考慮等をする旨の条件を設定して調査報告書として出す場合、価格の種類は意見価格にするべきか。それとも、正常価格とするべきか。

2. 収益用事務所ビル等が対象の場合では、実務上、取引事例比較法を適用しないのが通常であるが、『実務指針（中間報告）』においては、その点について特に留意して記述すべき事はあるか。

回 答

1. 「価格等調査ガイドライン取り扱いに関する実務指針」では、基準に則った鑑定評価書との区別を明確にするために、仮に価格の種類としては正常価格に分類されるものであっても、基準に則らない鑑定評価書には正常価格という用語を用いず、「価格を求める方法」を記載することとされています。「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価に準じたもの」と考えられるものについては価格の種類を用いることができますが、無制限に使用の範囲が広がらないように、価格等調査ガイドラインの実務指針では、やむを得ず不動産鑑定評価基準に則ることができない場合に限定しています。

しかしながら、財表価格調査の場合は、「原則的時価算定」という新たな概念の中で「基準に則った鑑定評価に準じたもの」については、『財表価格調査の基本的考え方』V2(1)で明確に定義されています。価格の種類を記載しても基準に則った鑑定評価との間に誤解は生じ難いと判断されます。

本件質問の場合においては、「正常価格」と記載しても差し支えないと考えます。

2. 原則的時価算定であれば、手法の適用については、不動産鑑定評価基準に則って行うこととなります。成果報告書に記載すべき事項は通常の鑑定評価と同様で、なんら変わるものではありません。本来適用すべき手法のうち適用しなかった手法があるとすれば、成果報告書の中で適用しない理由について説明が必要となります。みなし時価算定では、もともと手法の選択適用を認めていますので、非適用の理由については記載不要です。

いずれも『価格等調査ガイドライン』に従って、漏れのないような記載をお願いいたします。

質 問

『財表価格調査の基本的考え方』V.2.(2)②の想定条件について

1. 「土壌汚染等の可能性を考慮外とする想定上の条件を付加することができる」とあるが、「考慮外とする」とは、独自調査自体を行わないということか？それとも、土壌汚染の可能性があっても無くても価格形成要因から除外して評価するということか？
2. 独自調査自体をしないというであると、そもそも不動産鑑定評価基準に則らない価格調査となるが、その場合に実現性等の観点から妥当な条件と認められて不動産鑑定評価基準に則った価格調査となる場合とは、どのような場合か？
3. p19（二段落目）「この場合の例として」の「この」とは、上段のどの部分の例か？
4. 担保評価等で、依頼者から確認書等を徴収して鑑定評価書として対応する事が可能な場合もあると思うが、財表の場合には、そのような確認書を貰ったとしても不動産鑑定評価基準に則らない価格調査（調査報告書等）になってしまうのか？

回 答

不動産鑑定評価基準及び『価格等調査ガイドライン』においては、実現性、合法性があり、関係当事者及び第三者の利益を害する恐れがないことの三要件を充足する場合に、土壌汚染等に係る想定上の条件を付加することを認めています。通常、証券化にかかる鑑定評価や会計上の鑑定評価においては、想定上の条件を付することによって第三者等の利益を害する恐れがあると考えられるため、実現性、合法性が認められたとしても想定上の条件は付加してはならないと解されています。ただし、考慮外とした価格形成要因が財務諸表の中で明示され、別途そのリスク相当額が負債計上されている等、「考慮外」という想定上の条件を付しても財務諸表を利用する第三者の利益を害する恐れはないと判断される場合には、三要件を充足するものとして不動産鑑定評価基準に則って想定上の条件を付加できます。もちろん、その場合は、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価ということになります。本実務指針 p20 に基準に則った価格等調査の例が掲載されていますのでご参照下さい（質問

2.の回答)。

今回、『財表価格調査の基本的考え方』V.2.(2)②では、財表のための価格調査において「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」に想定上の条件を付加してもいいという、不動産鑑定評価基準原則に対する例外が示されました。『財表価格調査の基本的考え方』脚注3において、「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」の例が列挙されています。(質問3.の回答)

したがって、「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」でも、評価時点においてリスク相当額を定量的に把握できていない等の場合には、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査となりますので、「価格等調査ガイドラインの取扱いに関する実務指針」に従い、成果報告書のタイトルは「鑑定評価報告書」等ではなく、「調査報告書」「意見書」等の名称を用いることとなります。(質問4.の回答)

なお、「考慮外」が条件に付加されれば、価格査定の過程において考慮しないということですから、土壤汚染等の可能性の有無に係わらず価格形成要因からはずして構いません。したがって、不動産鑑定士の独自調査も行う必要はありません。(質問1.の回答)

質 問

賃貸等不動産の時価等の注記において、原則的時価算定を行う場合、例外として、土壤汚染等を考慮外として不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う際、価格の種類は意見価格とするべきか、正常価格とするべきか。

回 答

原則的時価算定においては、原則として地域要因や個別的要因について現況と異なる想定上に条件を付加できませんが、土壤汚染等の可能性を考慮外とする想定上の条件は、

1. 実現性、合法性、関係当事者及び第三者の利益を害する恐れがないか等の観点から妥当なものと認められる場合（この場合は不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価となります）
2. 土壌汚染等の可能性について調査、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（この場合は不動産鑑定評価基準に則らない価格調査となります）には、付加することができます。

1.の場合には、価格の種類は「正常価格」になり、2.の場合でも不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価に準じたものとして考えられるため、価格の種類を「正常価格」とすることができます。具体例は、『実務指針（中間報告）』p20、21をご参照下さい。

なお、上記条件に当てはまらない場合においては、土壌汚染等の可能性を考慮外とする想定上の条件を付加することが合理的である理由及び不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点及びその妥当性について、業務の目的と範囲等の確定に係る確認書・成果報告書に明記、記載した上で、みなし時価算定を行うこととなります。

この場合には、価格の種類ではなく、価格を求めた方法を業務の目的と範囲等の確定に係る確認書・成果報告書に明記、記載します。

質 問

1. 「価格等の種類」について『価格等調査ガイドライン』ではただし書きで用いることができる例外を「やむを得ず不動産鑑定評価基準に則ることができない場合」に限定している。よって、想定条件（土壌汚染考慮外等）を付加したケースは、例外には該当しないということによいのか。
2. 一方『財表価格調査の基本的考え方』では、原則的時価算定の場合の価格等の種類を使えないケースを絞って規定しているので、想定条件（土壌汚染考慮外等）を付加したケースは、1.の例外として価格等の種類を使えるという理解によいのか。

回 答

1. 『財表価格調査の基本的考え方』は、『価格等調査ガイドライン』の特別規定と位置づけられ、実務処理上の例外処理においてはこちらが優先されます。
2. ご理解のとおりです。

質 問

1. 原則的時価算定において、依頼者が以前取得していた、当方と異なる不動産鑑定業者が発行した不動産鑑定評価書について、当方が再評価を行ってもよいのか。
2. その再評価の場合、実査、役所調査等の必要の有無はどうか。また、評価手法は、1手法のみでよいのか
3. みなし時価算定については、不動産鑑定評価ではないものも含まれるので、どのような内容であってもよいということか（実査、役所調査を行わない等）。

回 答

1. 本件については、『実務指針（中間報告）』p23に以下のとおり説明があります。

「再評価を行う場合は直近の価格調査の内容を検証すべきであり、不動産鑑定士自らが過去に実地調査を行っていない場合は、再評価を行うべきではない。なお、「自ら」とは不動産鑑定士を意味し、不動産鑑定業者が同一であっても担当不動産鑑定士が異なる場合は該当しないが、担当鑑定士が同一であれば不動産鑑定業者が異なってもよい。また、複数の担当不動産鑑定士がいる場合は、一名以上が過去に行ったことがあれば足りる。」

したがって、再評価を行う場合には、同一の不動産鑑定業者である必要はありませんが、同一の不動産鑑定士が担当することが必要となります。
2. 『実務指針（中間報告）』p23に「価格形成要因の重要な変化の有無に関する判断については、以下の例示に掲げる事項を、実地調査、依頼者への確認、要因資

料の分析等により明らかにすべきである。」とあり、再評価を行う場合でも実地調査等は行う必要があります。また、「相対的に説得力が高いと認められた鑑定評価手法は少なくとも適用するものとする。」とありますので、最低 1 手法は適用する必要があります。

3. みなし時価算定については、『実務指針（中間報告）』 p28 以降に算定方法についての記載があります。みなし時価算定は、鑑定評価手法を選択的に適用し、又は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等に基づき不動産の価格を求めるものです。不動産鑑定評価基準に則ることを求めています。

実査については、『実務指針（中間報告）』 p29 にあるとおり、基本は実地調査を求めています。p29（i）から p31（iv）の場合についてはこの限りではありません。なお、p31 中段に「なお、資料が不足している場合や資料の取得時点が古い場合等で、合理的な推定を行うことができないと判断される場合は、実地調査を行わなければならない。」とありますので、ご注意ください。

質 問

平成 22 年 1 月以前に受付、業務に着手した案件について、「調査報告書」として発行のうえ、『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』において掲げられたものと同様の理由で土壌汚染・アスベスト等を考慮外とする想定上の条件を付した。ただし、上記想定上の条件のほかは、「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価」と同様の内容で価格を算出している。

この案件については、価格形成要因に重要な変化が認められない等、一定の要件を満たす場合、次回から時点修正による算定としてよいのか。

回 答

『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』は、原則として、平成 22 年 1 月 1 日以降の受付分より必須適用が求められます。ご質問の内容は、

1. 平成 22 年 1 月 1 日より前に受け付けた業務であるため、当該ガイドライン及び基本的考え方は適用しないで、「調査報告書」という名称の成果報告書を発行する予定であること。
2. 『財表価格調査の基本的考え方』と同様の理由で、土壌汚染及びアスベスト等を考慮外とした想定上の条件を前提に行った評価であること。
3. 想定上の条件以外は、「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価」であること。

を前提に、次回から時点修正による算定を行うことができるのかというものです。

次回というのが何時なのか、また、この場合の「時点修正」が、「財務諸表のための価格調査に関する実務指針－中間報告－」 p12 の、

- (1) 原則的時価算定における再評価
- (2) 脚注 1 による算定（時点修正）

のいずれを指すのかは不明ですが、どちらにしても、今回発行されるご予定の「調査報告書」の内容が、原則的時価算定に該当するということを立証することが可能であり、かつ、それぞれの要件（特に期間要件）を満たすものであれば、上記(1)及び(2)の対応も可能であるものと考えます。

ただ、原則的時価算定に該当することを立証することの困難性を考えると、今回の価格調査から「原則的時価算定」として成果報告書を作成されることをお勧めいたします。

質 問

『実務指針（中間報告）』 p20 の想定条件の例示について

1. 除去費用を控除する不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価（想定条件付加なし）を例示として選択せず、この想定条件の例示を記載したことは、資産除去債務か何かのからみで、今後、財務諸表関係では、記載された例示を原則とすべしとの意味合いを含むのか。
2. 不動産鑑定評価基準の運用上の留意事項に定める「汚染の除去等がなされるものとして」という条件の方が、想定条件としてはより同基準に則っている

るのではないのか。

回 答

1. 資産除去債務として認識されるものについては、不動産にかかわらず IFRS（国際財務報告基準）によりその内容の表示が求められています。

また、資産除去債務の評価においては、依頼者となる企業や会計監査法人の考え方に委ねられる事から、依頼者側での会計処理が前提となる事となると考えられるからです。

2. 資産除去債務の存在は財務諸表上で不動産とは別途記載されるのが標準となると考えられます。

したがって、「汚染除去等がなされるものとして」という条件では汚染除去等の実現性のない、または予定されていないものには対処できないため不都合と考えられ「考慮外」が基本的に合理的条件となると考えられます。

質 問

「鑑定評価制度の見直し Q&A（不動産鑑定士の役割分担等及び不動産鑑定業者の業務提携に関する業務指針）」における「実地調査」の項目の回答によれば、『実務指針（中間報告）』における「時点修正」や「みなし時価算定の一部」で不要とされている実地調査も、「不動産鑑定士の役割分担等及び不動産鑑定業者の業務提携に関する業務指針」に従えば、不可欠と解釈してよいのか。

回 答

「鑑定評価制度の見直し Q&A」*において、次のとおりの項目が加わりましたので、ご一読下さい。

* 【不動産鑑定士の役割分担等及び不動産鑑定業者の業務提携に関する業務指針】に関する Q&A
<http://www.fudousan-kanteishi.or.jp/japanese/minaoshi/minaoshi-QA-index.html#teikei>

Q

「…鑑定評価とは、不動産の経済価値を判定するものである以上、原則として現地調査は不可欠と考えられます。」との回答がありますが、実務においては、依頼目的により、机上査定のニーズが少なからずございます。「原則…」とありますので、依頼目的等に応じて、個別に対応するという解釈でよろしいでしょうか？また、例外として想定されるケースにはどのような場合がございますでしょうか？

A

ご指摘のとおりと考えられます。また、現地調査が必ずしも不可欠とされていないケースとしては、国土交通省策定の「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V.3.みなし時価算定の実施の指針(2)価格調査の基本的事項①対象不動産の確定及び確認」をご参照下さい。

なお、『財表価格調査の基本的考え方』は、『価格等調査ガイドライン』の特別規定と位置づけられ、実務処理上の例外処理においてはこちらが優先されます。

質 問

賃貸等不動産の時価等の開示に関する価格調査においては、第三者である不動産鑑定士の審査が（審査鑑定士）必要であるのか。当該根拠は、どこに示されているのか。

回 答

不動産鑑定評価部会報告「社会の変化に対応したより良い鑑定評価に向けて」の「Ⅲ.依頼者・利用者の拡大・多様化に対応した鑑定評価業務の信頼性の向上」「4.国民に広く利用される証券化対象不動産等の鑑定評価業務の信頼性の向上」において、証券化対象不動産の鑑定評価や財務諸表の作成もしくは企業会計に関連した鑑定評価については、依頼者以外の広範囲に影響を及ぼすので、審査体制を整備することが望ましいと記載されています。

「不動産鑑定評価制度の見直しに関する研修」（平成 21 年 9 月 28 日～10 月 29 日）のテキストでは、「関係資料（土地・水資源局地価調査課）」p13 に掲載されています。

この記載を受けて、社団法人日本不動産鑑定協会では、「不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針」を策定しています。

本業務指針の「5.価格等調査業務の受託」において、業務の受託に当たっては、不動産鑑定業者として行うことが適切な業務であるかを、原則として受付担当者以外の者が審査するものとする旨記載されています。

また、「7.品質管理」において、報告書審査は、署名不動産鑑定士以外の不動産鑑定士 1 名以上が担当することとする旨記載されています。

上記研修のテキストでは、「不動産鑑定評価制度改正に関する指針等」p40・41 に掲載されています。

さらに、これらの記述を受けて、社団法人日本不動産鑑定協会作成の参考資料では、受託審査と報告書審査を分けるように注意喚起をしています。

（参考 2）「価格等調査ガイドラインの取扱いに関する実務指針」【改正不動産鑑定評価基準反映鑑定評価書記載例】 p20

（参考 3）「価格等調査ガイドラインの取扱いに関する実務指針」【基準に則らない成果報告書記載例】 p26

また、上記研修の講義においても、同様な説明がなされています。

質 問

賃貸等不動産の要件について、『実務指針（中間報告）』p18 及び p45 との関連で、上場会社が所有する不動産を連結子会社に賃貸し、その子会社は第三者に業務委託のうえホテル業を行っている。この場合、注記すべき賃貸等不動産に該当するのか。また、評価する場合、p18（対象確定条件）との関連で「自建て」あるいは「貸家及びその敷地」となるのか。

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 3 項によれば、次のように規定されています。

『連結財務諸表において賃貸等不動産の時価等の開示を行う場合（会計基準第 3 項）、賃貸等不動産（会計基準第 4 項(2)）に該当するか否かの判断は連結の観点から行う。したがって、例えば、連結会社間で賃貸されている不動産は、連結貸借対照表上、賃貸等不動産には該当しないこととなる。』

また、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」第 28 項には、次のようにも規定されています。

『～、例えば、自ら運営しているホテルやゴルフ場等、賃貸されている不動産に該当しないものは開示対象外となる。ただし、～途中省略～ その所有者が第三者に賃貸し第三者が運営業務を行っている場合には、当該所有者にとっては賃貸されている不動産であり、開示対象となる。』

したがって、お問い合わせの件について、上場会社と連結子会社間の賃貸については、連結貸借対照表上の賃貸等不動産には該当しませんが、連結子会社から第三者に業務委託しホテル業を行っていることから、当該業務委託契約の内容が実質的に賃貸借と同等と考えられる場合には、賃貸等不動産に該当することになると思われます。ただし、業務委託契約の内容が実質的に賃貸借と同等と考えられるかどうかは、最終的には監査法人が判断することとなるため、当該不動産が賃貸等不動産に該当するか否かは依頼者が監査法人と相談して決めることとなります。

なお、仮に賃貸等不動産に該当する場合の類型は、当然「貸家及びその敷地」となります。

質 問

以前、土地再評価法に関連して鑑定評価を行い、その後時点修正や再評価で対応してきたが、今回の制度改正によって、『財表価格調査の基本的考え方』や『実務指針（中間報告）』の適用範囲となるのか。

回 答

土地再評価法に基づく価格調査は、財務諸表の作成に利用される目的であること、及び固定資産の減損・棚卸資産の評価・賃貸等不動産の時価等の注記・企業結合等の企業会計基準等に類似の定めのある他の会計基準等が適用される業務に利用される目的に該当することから、『財表価格調査の基本的考え方』及び『実務指針（中間報告）』の適用範囲となります。

また、価格調査の方法については、重要性がある不動産・重要性がない不動産ともに、原則的時価算定またはみなし時価算定を行うものとします。