

平成 26 年 9 月 3 日

「財務諸表のための価格調査に関する実務指針」 の改正について

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
鑑 定 評 価 基 準 委 員 会
目 的 別 評 価 基 準 検 討 小 委 員 会

1. 改正の経緯

本年 5 月 1 日付けで「不動産鑑定評価基準」等及び「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」（「価格等調査ガイドライン」）等が一部改正され、その後、国土交通省から本会宛に「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」の改正原案が提示されたことに伴い、今般、「財務諸表のための価格調査に関する実務指針」について、下記のとおり改正いたします。

2. 主な改正のポイント

- I. 総論 5. 適用範囲（ほか各論該当箇所等）

財表基本的考え方「IV. 原則的時価算定を行う場合とみなし時価算定を行う場合の峻別」について、証券化対象不動産に該当する場合の取扱いの記載を前文で一本化するとともに、証券化対象不動産に該当するときは、各論第 3 章や「価格等調査ガイドラインに基づき証券化対象不動産について不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合の留意点（仮称）」の規定で対応する等の取扱いが整理された。これに伴い指針を修正するとともに、形式的に証券化対象不動産に該当する場合であっても「みなし時価算定」によることができる場合について整理を行った。
- I. 総論 9-1. 原則的時価算定 9-1-1. 総則
財表基本的考え方「V. 価格調査の実施の指針 2. 原則的時価算定の実施の指針（1）総則」において、従来の③～⑤については、基準に調査範囲等条件が新たに追加されたことに伴い、「基準に則った鑑定評価」として対応ができることとなるため、改正原案では則らない価格調査の例示から削除されたことに伴う修正を行った。
- I. 総論 9-1. 原則的時価算定 9-1-2. 基本的事項
財表基本的考え方「V. 価格調査の実施の指針 2. 原則的時価算定の実施の指針（2）価格調査の基本的事項」について、基準改正により従来の財表基本的考え方において「想定上の条件」とされていたものが、「調査範囲等条件」として整理され

ることとなったため、表現が変更されたことに伴う修正を行った。また、基準改正により新たに追加された「調査範囲等条件」について、財務諸表作成のための鑑定評価において調査範囲等条件を設定する場合の留意点の整理を行った。

- I 総論 9-1. 原則的時価算定 9-1-4. 成果報告書の記載事項
財表基本的考え方「V. 価格調査の実施の指針 2. 原則的時価算定の実施の指針(4) 成果報告書の記載事項」について、従来の財表基本的考え方に係る実務では、(1) 旧⑥以外の基準に則らない価格調査(原則的時価算定)は価格の種類を明記又は記載していたが、基準に定める価格の種類を記載しないと変更されたことに伴う修正を行った。

- I. 総論 9-2. みなし時価算定 9-2-2. 基本的事項
財表基本的考え方「V. 価格調査の実施の指針 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」について、条件設定全般に係る規定とするため、項目名につき「想定上の条件」が「条件設定」に変更され、また「なお書き」が追加されたことに伴う修正を行った。

- I. 総論 9-2. みなし時価算定 9-2-3. 手順
財表基本的考え方「V. 価格調査の実施の指針 3. みなし時価算定の実施の指針(3) 価格調査の手順②手法等の適用」について、「適用される企業会計基準等の趣旨、地域分析及び個別分析により把握した対象不動産に係る市場の特性等を勘案して適切な手法等を適用するものとする」と変更されたことに伴う修正を行った。

以 上