

平成 26 年 月

財務諸表のための価格調査に関する実務指針

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 次

I. 総 論	1
1. 背景・目的	2
2. 本実務指針の位置づけ	4
3. 用語の定義	6
4. 財務諸表のための価格調査における各種概念の整理	10
4-1. 「不動産の鑑定評価に関する法律」と「価格等調査ガイドライン」 における業務の整理	10
4-2. 「財表価格調査の基本的考え方」における業務の整理	12
5. 適用範囲	15
6. 重要性の確認	18
7. 不動産鑑定士による「財務諸表のための価格調査」運用上の留意点	19
7-1. 業務の受託に当たっての留意事項（審査態勢、利害関係等）	20
7-1-1. 不動産鑑定士の役割分担と責任の範囲	20
7-1-2. 評価機関の独立性（利害関係の有無等）	21
7-2. 依頼書兼承諾書と標準委託約款について	23
7-3. 受託審査について	24
7-4. 確認書について	24
7-5. 報告書審査について	24
8. 成果報告書記載例	26
8-1. 原則的時価算定（不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査）成果 報告書記載例	26
8-2. 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価（調査範囲等条件の設定があ る場合）の成果報告書記載例	34
9. 原則的時価算定とみなし時価算定	35
9-1. 原則的時価算定	35
9-1-1. 総 則	38
9-1-2. 基本的事項	43
9-1-3. 手 順	48
9-1-4. 成果報告書の記載事項	50

9 - 2. みなし時価算定.....	53
9 - 2 - 1. 総 則.....	53
9 - 2 - 2. 基本的事項.....	54
9 - 2 - 3. 手 順.....	56
9 - 2 - 4. 成果報告書の記載事項.....	60
9 - 3. その他.....	60
II. 各 論.....	63
II - 1. 固定資産の減損に関する価格調査.....	64
1. 目的.....	64
2. 減損会計基準等の概要.....	65
3. 価格調査が求められる場面.....	74
4. 対象不動産の確定.....	80
5. 価格調査の時点.....	82
6. 求める価格の種類又は価格を求める方法.....	83
7. 依頼受付時の留意事項.....	86
8. 正味売却価額における時価の価格調査を行うに際しての留意事項.....	88
8 - 1. 基本姿勢.....	88
8 - 2. 「原則的時価算定」における留意事項.....	88
8 - 3. 「みなし時価算定」における留意事項.....	97
8 - 4. 脚注 1 による算定（時点修正）における留意事項.....	99
II - 2. 棚卸資産（販売用不動産等）*に関する価格調査.....	100
1. 目的.....	100
2. 棚卸資産の評価に関する会計基準等の概要.....	101
3. 価格調査等が求められる場面.....	104
4. 対象不動産の確定.....	106
5. 求める価格の種類又は価格を求める方法.....	107
6. 依頼受付時の留意事項.....	108
7. 価格調査を行うに際しての留意事項.....	112
II - 3. 賃貸等不動産に関する価格調査.....	120
1. 目的.....	120
2. 賃貸等不動産会計基準等の概要.....	121
3. 価格調査が求められる場面.....	125

4. 対象不動産の確定.....	129
5. 求める価格の種類又は価格を求める方法.....	130
6. 依頼受付時の留意事項.....	132
7. 価格調査を行うに際しての留意事項.....	135
7-1. 「原則的時価算定」における留意事項.....	135
7-2. 「みなし時価算定」における留意事項.....	137
7-3. 脚注1による算定（時点修正）における留意事項.....	138
II - 4. 企業結合等に関する価格調査.....	141
1. 目的.....	141
2. 適用時期等.....	141
3. 基本原則.....	142
4. 用語の定義.....	142
5. 価格調査が求められる場面.....	143
6. 価格調査を行うに際しての留意事項.....	146

I . 総 論

1. 背景・目的

企業会計基準のグローバル化の進展は、特に平成 14 年の国際会計基準審議会 (IASB) *1 と米国財務会計基準審議会 (FASB) *2 が、国際財務報告基準 (IFRS) *3 と米国基準との中長期的な統合に向けて合意 (「ノーワーク合意」) した以降、急激にその収斂の速度を速めている。

わが国も、平成 17 年、企業会計基準委員会 (ASBJ) *4 と国際会計基準審議会 (IASB) の会計基準のコンバージェンス (収斂) に向けて合意を行って以降、その取り組みを進めてきたが、平成 19 年、さらに企業会計基準委員会 (ASBJ) と国際会計基準審議会 (IASB) は、さらに国際財務報告基準 (IFRS) と日本基準の差異を平成 23 年 6 月までになくすという新たな合意 (「東京合意」) を公表した。その後も平成 25 年 10 月に金融庁から「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」が交付・施行され、IFRS の任意適用要件の緩和が図られるなど、IFRS の普及に向けた動きがみられる。

このような状況の中で、平成 21 年、国土交通省国土審議会は、国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会報告書「社会の変化に対応したよりよい鑑定評価に向けて」(以下「国土審議会報告書」という。)を公表し、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者に対し、企業会計基準のグローバル化の進展に伴う不動産の時価評価の一部義務化に適切に対応するよう求めている。

(表 1 わが国における不動産の時価評価に関連する企業会計基準)

	公表 (修正) 年月	適用年度の開始日
① 固定資産の減損に係る会計基準	平成 14 年 8 月	平成 17 年 4 月 1 日
② 棚卸資産の評価に関する会計基準 (企業会計基準第 9 号)	平成 20 年 9 月	平成 20 年 4 月 1 日
③ 賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準 (企業会計基準第 20 号)	平成 23 年 11 月	平成 22 年 3 月 31 日
④ 企業結合に関する会計基準 (企業会計基準第 21 号)	平成 25 年 9 月	平成 22 年 4 月 1 日

公益財団法人財務会計基準機構 ; https://www.asb.or.jp/asb/asb_j/documents/accounting_standards/

*1 国際会計基準審議会 (International Accounting Standards Board ; IASB)

*2 米国財務会計基準審議会 (Financial Accounting Standards Board ; FASB)

*3 国際財務報告基準 (International Financial Reporting Standards ; IFRS)

*4 企業会計基準委員会 (Accounting Standards Board of Japan ; ASBJ)

また、このような企業会計における不動産の時価評価の一部義務化は、同時に、企業保有不動産の効率的な活用を促すことにもなり、企業の CRE 戦略^{*5}のための鑑定評価や関連サービスへのニーズの増大も期待されている。

なお、国土審議会報告書が、「財務諸表のための価格調査」に特に求めている要請事項は次の3点である。

(社会的な要請)

「財務諸表のための価格調査」は、財務諸表を通じて投資家や債権者等社会の広い範囲の者に影響を与えるため、これを前提としたより信頼性の高い鑑定評価等業務の信頼性が求められる。

(依頼者からの要請)

企業会計における不動産の時価評価の一部義務化のみならず、CRE 戦略の進展は、従来、鑑定評価等を依頼することのなかった企業等からの依頼増加を生じさせると推測される。したがって、鑑定評価等の発注に慣れていない依頼者でも、適切に鑑定業者を選択し、安心して依頼を行い、その結果を入手することができる環境作りが求められる。

(技術的な要請)

- ①広範囲に存在する大量の不動産を同時に共通視点で時価評価を行うことが少なからず求められる。
- ②不動産の評価のみならず、企業会計制度にもある程度通じた知識が求められる。

本実務指針はこのような要請を受けて、国土交通省が策定した「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」(以下「価格等調査ガイドライン」という。)及び「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」(以下「財表価格調査の基本的考え方」という。)に基づき、財務諸表の作成や企業会計に関連して、不動産鑑定士が価格調査を行う場合の実務指針として取りまとめたものである^{*6}。

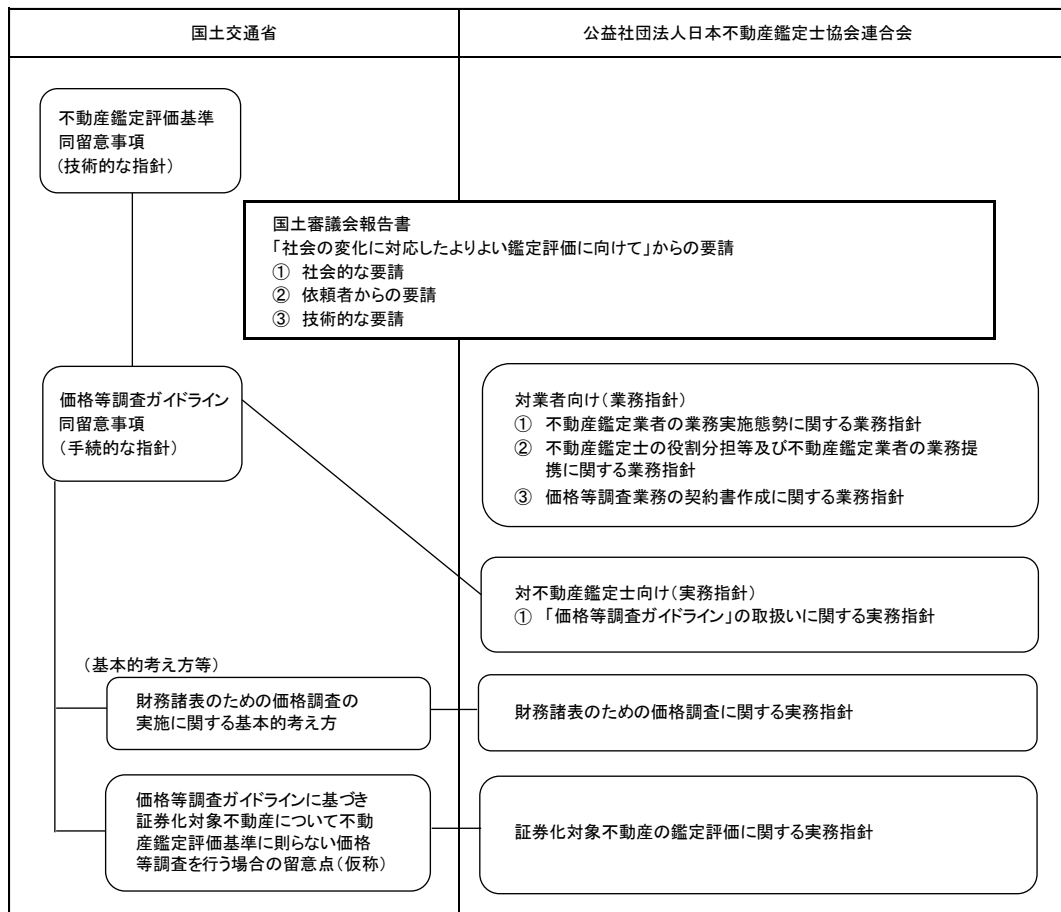
^{*5} CRE (Corporate Real Estate) 戦略とは、企業が利用(所有・貸借)する不動産、すなわち企業不動産について、「企業価値向上」の観点から経営戦略的視点に立って見直しを行い、不動産投資の効率性を最大限向上させていこうという考え方を示すもの。ー国土交通省「企業不動産の合理的な所有・利用に関する研究会報告書(平成19年3月)よりー

^{*6} 当該「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」は、当初「価格等調査ガイ

2. 本実務指針の位置づけ

本実務指針の位置づけをまとめると図1のようになる。

(図1 不動産鑑定評価基準^{*7}、価格等調査ガイドライン、財表価格調査の基本的考え方、実務指針、業務指針等の位置づけ)



国土審議会報告書の要請を受け、「価格等調査ガイドライン」及び目的別価格等調査の実施に関するルールについての基本的な考え方として「財表価格調査の基本的考え方」、「価格等調査ガイドラインに基づき証券化対象不動産に

ライン」の目的別ガイドラインの1つである「財務諸表のための価格調査に関するガイドライン」として平成21年7月9日から同年8月7日、パブリックコメントの募集に付されたが、その後、ガイドラインに替わる「実施に関する基本的考え方」として発出公表された。

^{*7} ここでいう不動産鑑定評価基準は、不動産鑑定評価基準と不動産鑑定評価基準運用上の留意事項を含んだものを指す(以下「不動産鑑定評価基準」と略す。)

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)」（以下「証券化留意点」という。）^{*8*9}の整備が行われたが、これに対応して、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下「当会」という。）は、各種業務指針及び実務指針を作成した。

本実務指針は、このうち、「財表価格調査の基本的考え方」に対応した実務指針である。

なお、国土交通省が策定した「不動産鑑定評価基準」、「価格等調査ガイドライン」及び各種目的別「基本的考え方」等に対応し、当会が策定する指針の種類は表2のとおりである。

(表2 当会の指針の種類)

① 業務指針	不動産鑑定業者が不動産鑑定業を営むにあたり指針とすべきものとして、かつ <u>不動産鑑定評価等業務に係る実務の適正さを確認するための指針として当会が公表するもので、不動産鑑定業者が、不動産鑑定業を営む際には、原則として準拠しなければならない。</u>
② 実務指針	不動産鑑定士が不動産鑑定評価等業務に係る実務を行うにあたり指針とすべきものとして、かつ当該業務の適正さを確認するための指針として <u>当会が公表するもので、不動産鑑定士が当該業務を行う際には準拠するものとし、準拠できない場合又は他の方法に拠る場合は、その合理的な根拠を明示しなければならない。</u>

当会：「指針の制定改廃に関する規程」

^{*8} 平成26年の不動産鑑定評価基準・価格等調査ガイドラインの改正に伴い、「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」に替わるものとして国土交通省から発出された(予定)もの。

^{*9} 「価格等調査ガイドライン」は、不動産の鑑定評価に関する法律第3条第1項に規定する不動産の鑑定評価であるか、同条第2項に規定するいわゆる隣接・周辺業務であるかを問わず、価格等調査を行う場合に、不動産鑑定士が従うべき業務の方法等を示すものであり、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う場合でも、不動産鑑定評価基準のほか、「価格等調査ガイドライン」にも従うものとされている。各種の目的別「基本的考え方」等は、「価格等調査ガイドライン」を適切に実行するための具体的方法についての考え方を提示したものであり、不動産鑑定評価基準に拠るべき場合も含め、目的に応じた最低限の評価手法・手順を具体的に提示したものである。なお、「価格等調査ガイドライン」は、不当鑑定か否かを判断する際の判断根拠として不動産鑑定評価基準同様、処分基準に新たに取り入れられている。財務諸表のための価格調査又は証券化対象不動産の継続評価等が、「価格等調査ガイドライン」に適切に従っているかどうかの具体的な判定は、目的別「基本的考え方」等に沿っているかどうかを一つの実質的な考慮材料として判断される(すなわち、「基本的考え方」等に準拠していないことをもって直ちに不当鑑定となるものではないが、逸脱理由については合理的に説明できるようにしておく必要がある)。

3. 用語の定義

用 語	定 義
<p>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</p>	<p>国土交通省より公表されたガイドライン。(前記 2.本実務指針の位置づけ参照)</p> <p>本実務指針においては「価格等調査ガイドライン」という。なお、不動産の鑑定評価に関する法律、<u>不動産鑑定評価基準</u>、<u>価格等調査ガイドライン</u>、<u>財表価格調査</u>の基本的考え方における業務の整理については、後記図 3 参照。</p>
<p>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</p>	<p>国土交通省より公表された価格調査の実施に関する基本的考え方。(前記 2.本実務指針の位置づけ参照)</p> <p>* 6、* 9 参照。</p>
<p>企業会計基準等</p>	<p>次に掲げる基準、指針等をいう。</p> <p>(固定資産の減損関連)</p> <p>① 「固定資産の減損に係る会計基準及び同注解」 企業会計審議会 平成 14 年 8 月 9 日</p> <p>② 「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」 企業会計基準適用指針第 6 号</p> <p>(棚卸資産関連)</p> <p>③ 「棚卸資産の評価に関する会計基準」 企業会計基準第 9 号</p> <p>④ 「販売用不動産等の評価に関する監査上の取り扱い」 監査・保証実務委員会報告第 69 号</p> <p>(賃貸等不動産関連)</p> <p>⑤ 「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」 企業会計基準第 20 号</p> <p>⑥ 「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」 企業会計基準適用指針第 23 号</p> <p>(企業結合関連)</p> <p>⑦ 「企業結合に関する会計基準」 企業会計基準第 21 号</p> <p>⑧ 「事業分離等に関する会計基準」 企業会計基準第 7 号</p> <p>⑨ 「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」 企業会計基準適用指針第 10 号</p> <p>⑩ 「連結財務諸表に関する会計基準」 企業会計基準第 22 号</p> <p>⑪ <u>「持分法に関する会計基準」</u> <u>企業会計基準第 16 号</u> <u>「持分法会計に関する実務指針」</u></p>

用 語	定 義
	<p align="center"> <u>会計制度委員会報告第9号</u> <u>その他類する定めのある他の会計基準等</u> </p>
<p>固定資産</p>	<p>有形固定資産、無形固定資産及び投資その他の資産が含まれる。 (企業会計基準適用指針第6号第68項)</p>
<p>棚卸資産</p>	<p>企業がその営業目的を達成するために所有し、かつ、売却を予定する資産のほか、従来から棚卸資産に含められてきた販売活動及び一般管理活動において<u>短期間</u>に消費される事務用消耗品等も棚卸資産に含まれる。 (企業会計基準第9号第3項及び30項)</p> <p>棚卸資産のうち、販売用不動産等は次のように定義されている。 販売用不動産等とは、販売用不動産及び開発事業等支出金(未成工事支出金等で処理されているものを含む)をいう。 (監査・保証実務委員会報告第69号)</p>
<p>賃貸等不動産</p>	<p>棚卸資産に分類されている不動産以外のものであって、賃貸収益又はキャピタルゲインの獲得を目的として保有されている不動産(ファイナンス・リース取引の貸手における不動産を除く)をいう。したがって、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場合は賃貸等不動産には含まれない。 (企業会計基準第20号第4項)</p> <p>賃貸等不動産には、次の不動産が含まれる。 (1) 貸借対照表において投資不動産(投資の目的で所有する土地、建物その他の不動産)として区分されている不動産 (2) 将来の使用が見込まれていない遊休不動産 (3) 上記以外で賃貸されている不動産 (企業会計基準第20号第5項)</p> <p>賃貸等不動産には、将来において賃貸等不動産として使用される予定で開発中の不動産や継続して賃貸等不動産として使用される予定で再開発中の不動産も含まれる。また、賃貸を目的として保有されているにもかかわらず、一時的に借手が存在していない不動産についても、賃貸等不動産として取り扱う。 (企業会計基準第20号第6項)</p> <p>不動産の中には、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ものがあるが、賃貸等不動産として使用される部分については、賃貸等不動産に含める。なお、賃貸等不動産として使用される部分の割合が低いと考えられる場合は、賃貸等不動産に含めないことができる。 (企業会計基準第20号第7項)</p>

用 語	定 義
価格調査	<p>「価格等調査ガイドライン」における、価格等調査のうち、賃料調査を除くもの。</p> <p>なお、「価格等調査ガイドライン」における価格等調査の定義は次のとおりとなっている。</p> <p>『「価格等調査」とは、不動産の価格等を文書等に表示する調査をいう（業務の過程で価格等を示すものも全て含む）。</p> <p>なお、価格等調査は、不動産の鑑定評価に関する法律第 3 条第 1 項の業務（鑑定評価業務）の場合のほか、同条第 2 項の業務（いわゆる隣接・周辺業務）の場合がある。』</p>
不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価	<p>不動産鑑定評価基準の<u>すべての内容</u>に従って行われる価格等調査をいい、例えば、<u>不動産鑑定評価基準に定める要件を満たさない価格等調査の条件を設定した場合等</u>、<u>不動産鑑定評価基準の一部分のみを適用・準用した価格等調査は含まれない。</u></p>
原則的時価算定	<p>企業会計基準等において求めることとされている不動産の価格を「財表価格調査の基本的考え方」に定める方法により求める価格調査。</p> <p>原則として<u>不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価</u>を行う。</p> <p>例外（＝<u>不動産鑑定評価基準に則らない価格調査</u>を行う）としては、<u>不動産鑑定評価基準に則ることができない場合や、不動産鑑定評価基準に則らないことに合理的な理由がある場合</u>があげられ、これら例外の例をあげると次のようになる。</p> <p>（例外の例示）</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 造成工事中又は建築工事中の状態を所与として対象不動産に建物以外の建設仮勘定（未竣工建物及び構築物に係る既施工部分）を含む価格調査を行う場合 ② 造成工事又は建築工事の完了後の状態を前提として行う価格調査で、<u>不動産鑑定評価基準総論第 5 章に定める未竣工建物等鑑定評価を行うための要件を満たさないものを行う場合</u> ③ <u>自ら実地調査を行い又は過去に行ったことがあり、直近に行った不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価の価格時点又はそれ以外の原則的時価算定を行った価格等調査の時点と比較して、当該不動産の個別的要因並びに当該不動産の用途や所在地に鑑みて公示価格その他地価に関する指標や取引価格、賃料、利回り等の一般的要因及び地域要因に重要な変化がないと認められる不動産の再評価を行う場合</u> <p>「財表価格調査の基本的考え方」Ⅲ．脚注 1</p> <p>ただし、<u>直近に行った不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価の価格時点又はそれ以外の原則的時価算定を行った価格等調査の時点と比較して、相対的に説得力が高いと認められる鑑定評価の手法の選択適用により求められ</u></p>

用 語	定 義
	<p>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、直近に行った<u>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。</u></p> <p>* 原則的時価算定である旨を成果報告書に記載しなければならない。</p>
みなし時価算定	<p>企業会計基準等において求めることとされている不動産の価格を「<u>財表価格調査の基本的考え方</u>」に定める方法により求める価格調査。</p> <p>原則的時価算定以外の方法で、鑑定評価の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、企業会計基準等において求めることとされている不動産の価格を求める価格調査。</p> <p>* みなし時価算定である旨を成果報告書に記載しなければならない。</p>
<u>利用者</u>	<p><u>依頼者並びに開示・提出先及び公表される調査価格等を利用する者（法令等に基づく不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえ販売される金融商品の購入者を含む。）。</u></p>

4. 財務諸表のための価格調査における各種概念の整理

4-1. 「不動産の鑑定評価に関する法律」と「価格等調査ガイドライン」における業務の整理

不動産鑑定士の業務としては、「不動産の鑑定評価に関する法律」により、表3に整理した2つの業務が規定されており、両者を含めて「鑑定評価等業務」と総称している。

このうち、①鑑定評価業務は不動産鑑定士のみ認められている、いわゆる、排他的、独占業務であるが、②隣接・周辺業務にはそのような定めはない。

なお、鑑定評価業務（法第3条第1項）に該当する場合には、鑑定評価書等の成果報告書へ不動産鑑定士が署名・押印することが必要となるが、隣接・周辺業務（法第3条第2項）に該当する場合には、記名でも良いということになっている。

（表3 不動産の鑑定評価に関する法律による鑑定評価等業務の分類）

鑑定評価等業務	① 鑑定評価業務 (3条1項業務)	不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示する業務 (不動産の鑑定評価に関する法第2条第1項)
		(参考) 不動産鑑定業： 自ら行うと他人を使用して行うとを問わず、他人の求めに応じ報酬を得て、不動産の鑑定評価を業として行うことをいう。 (同法第2条第2項)
		不動産鑑定士でない者等による鑑定評価の禁止： 不動産鑑定士でない者は、不動産鑑定業者の業務に関し、不動産の鑑定評価を行ってはならない。 (同法第36条第1項)
	② 隣接・周辺業務 (3条2項業務)	不動産鑑定士の名称を用いて、不動産の客観的価値に作用する諸要因に関して調査若しくは分析を行い、又は不動産の利用、取引若しくは投資に関する相談に応じることを業とすることができる。ただし、他の法律においてその業務を行うことが制限されている事項については、この限りでない。 (同法第2条第2項)

これに対し、「価格等調査ガイドライン」でいうところの価格等調査とは、不動産の価格等（価格又は賃料）を文書等（文書又は電磁的記録）に表示する調査をいい、これには業務の過程で価格等を示すものも含まれると定義されている。

鑑定評価等業務と価格等調査業務の主な相違を図で示すと図2のようになる。

(図 2 不動産の鑑定評価に関する法律と価格等調査ガイドラインにおける業務の整理)

不動産の鑑定評価に関する法律	鑑定評価等業務		
	鑑定法第3条第1項の業務(鑑定評価業務)		鑑定法第3条第2項の業務(隣接・周辺業務)
	不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示すること 不動産鑑定士の署名・押印が必要		不動産の客観的価値に作用する諸要因に関して調査若しくは分析を行い、又は不動産の利用、取引若しくは投資に関する相談に応じること
価格等調査ガイドラインの適用範囲	価格等調査業務		
	鑑定評価基準に則った鑑定評価	鑑定評価基準に則らない価格等調査	価格等調査以外の調査
	鑑定評価基準のすべての内容に従って行われる価格等調査	鑑定評価基準に則った鑑定評価以外の価格等調査 鑑定評価基準に従っている手順の範囲やその内容、成果報告書の記載内容等により様々である	価格等を表示しない調査
	経済価値を判定する価格等調査	経済価値を判定しない価格等調査	
	成果報告書の名称は「(不動産)鑑定評価書」	成果報告書の名称は「(不動産)鑑定評価書」以外の名称を使用 例えば「調査報告書」、「価格調査書」、「意見書」	

両業務の概念の整理は、「不動産の鑑定評価に関する法律」と「価格等調査ガイドライン」の適用範囲の相違とも関連してくるのであるが、主な違いは、原則として価格等を表示しない「価格等調査以外の調査」*10を含んでいるのかいないのかによることになる。

*10 価格等調査以外の調査の例示としては、時点修正等の変動率のみを提示するサービス、価格等調査を除くマーケット調査、公表可能な事例の列挙等があげられる。

4 - 2. 「財表価格調査の基本的考え方」における業務の整理

次に、4 - 1 で述べた業務の整理に「財表価格調査の基本的考え方」における原則的時価算定とみなし時価算定の分類を重ね合わせてみると図 3 のようになる*¹¹。

(図 3 不動産の鑑定評価に関する法律、価格等調査ガイドライン、財表価格調査の基本的考え方における業務の整理)

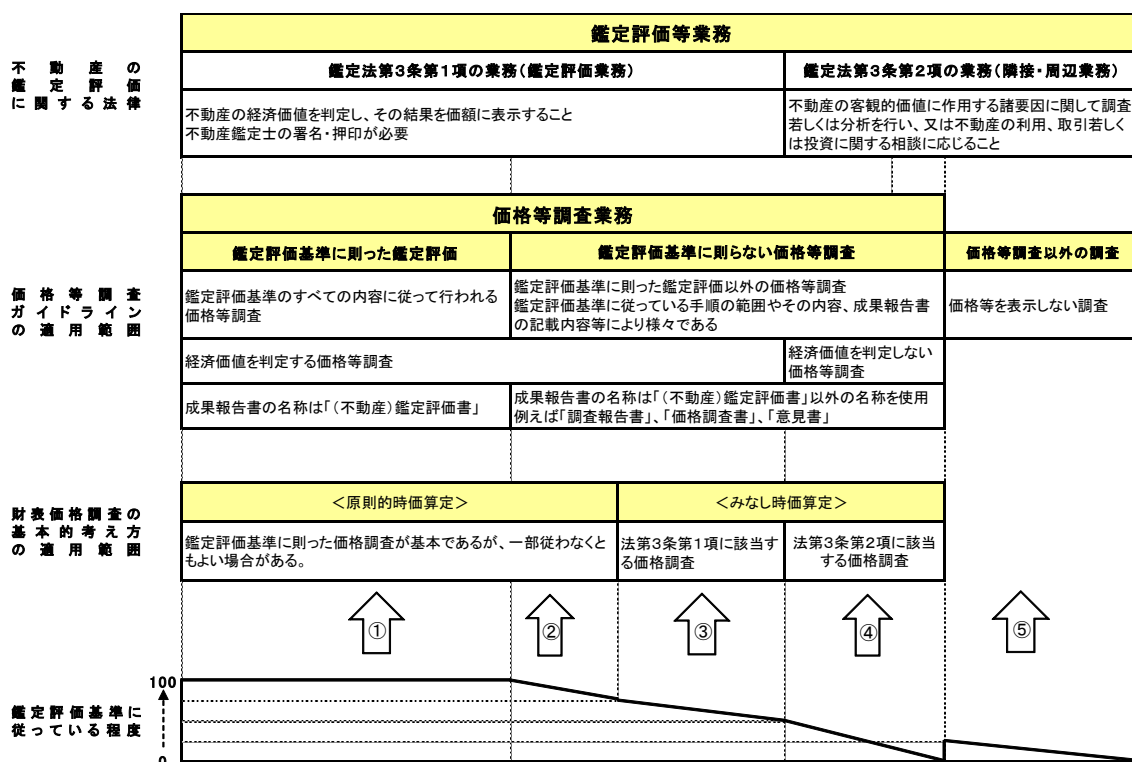


図 3 で整理したように、原則的時価算定とみなし時価算定は、ともに価格等調査ガイドラインの価格等調査業務であると同時に、不動産の鑑定評価に関する法律第 3 条第 1 項の鑑定評価業務に該当する業務でもあるが、第 2 項の隣接・周辺業務すなわち図 3 の矢印④、⑤に該当する業務ではないという点に留意が必要である*¹²。

*¹¹ 財表価格調査には、価格「等」の表記がない。この場合の「等」は賃料を意味するが、財務諸表のための価格調査には、賃料評価が含まれないため「等」が除かれている。したがって、この点も財表価格調査の業務の特徴の 1 つではあるが、ここでは説明を省略した。

*¹² ただし、依頼者に提供する「財務諸表のための価格調査」業務の多様化という観点からは、矢印④「みなし時価算定業務の一部」というメニューも存在することにはなる。

以下、矢印①～⑤の業務について、簡単に説明していく。

- 矢印①：原則的時価算定、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価
鑑定評価業務（法第3条第1項）に該当し、成果報告書の名称も「不動産鑑定評価書」として発行される。
- 矢印②：原則的時価算定の例外事項、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査
財表価格調査の基本的考え方において3つの例外事項として列挙されているような価格調査であり、これは、鑑定評価業務（法第3条第1項）に該当するものの、その成果報告書の名称は、不動産鑑定評価書以外の名称、例えば「調査報告書」、「価格調査書」、「意見書」等の名称で発行することになる。
- 矢印③：みなし時価算定のうち、経済価値の判定を行う不動産鑑定評価基準に則らない価格調査
鑑定評価業務（法第3条第1項）に該当するという点と不動産鑑定評価基準に則らない価格調査であるという点、成果報告書の名称が不動産鑑定評価書以外の名称である点は、矢印②の業務と同じであるが、矢印③の業務は、「経済価値の判定」に踏み込んではいないものの、「みなし時価算定」に分類されるものであり、価格調査の基本的事項の確定や手順、成果報告書の記載について、原則的時価算定の例外事項以外の省略も認められているという点が、矢印②の業務と異なることになる。なお、この場合の成果報告書の名称は、矢印②と同様、例えば「調査報告書」、「価格調査書」、「意見書」等の名称で発行することになる。
- 矢印④：みなし時価算定のうち、経済価値の判定を行わない不動産鑑定評価基準に則らない価格調査
隣接・周辺業務（法第3条第2項）に該当し、成果報告書の名称は不動産鑑定評価書以外の名称となる。
業務の例としては、相続税路線価を単純に0.8で割り戻した数字の提供や相続税に係る「財産評価基本通達」に基づく価格調査等、「不動産鑑定士による経済価値の判定」というフィルターを通さない、単純な各種指標に基づく価額の提供、決められた単純計算によって求められる価額の提供等があげられる。
なお、適用範囲及び算定方法を逸脱しない限り、みなし時価算定によって求めた価格も「企業会計基準等に規定する時価」とみなされる。また、

矢印④に該当する業務は、「企業会計基準等に規定する時価」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、依頼者から指定された「ある市場価格を反映していると考えられる指標」等を不動産鑑定士が提供するにすぎない。

この場合、たとえ、依頼者が不動産鑑定士によって提供された指標を利用したとしても、「不動産鑑定士による鑑定評価等」*¹³や「不動産鑑定評価基準（国土交通省）による方法」*¹⁴には該当せず、あくまでも「自社における合理的な見積り」*¹⁵に該当する点に留意する。

矢印⑤：価格等調査以外の調査

隣接・周辺業務（法第3条第2項）に該当し、当該業務は、「不動産の鑑定評価に関する法律」適用下の鑑定評価等業務には含まれるが、「価格等調査ガイドライン」の適用外、つまり価格等調査業務には含まれない。

この業務の例としては、経済価値の判定を含まない調査業務や時点修正等の変動率のみを提示するサービス、価格等調査を除くマーケット調査、公表可能な事例の列挙等があげられる。

「価格等調査ガイドライン」の制定以前は、矢印④、⑤ばかりでなく、矢印③「みなし時価算定」のような業務も、隣接・周辺業務（法第3条第2項）であると認識されることもあったが、「価格等調査ガイドライン」において、業として行う③のようなサービスでも、経済価値の判定を伴う場合は、排他的・独占的な鑑定評価業務（法第3条1項）に該当することが明確化されたため、特に注意が必要である。

*¹³ 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（企業会計基準適用指針第23号）第28項参照。

*¹⁴ 同適用指針第11項参照。

*¹⁵ 同適用指針第28項参照。

5. 適用範囲

本実務指針は、「財表価格調査の基本的考え方」に基づき、財務諸表の作成や企業会計に関連して、不動産鑑定士が価格調査を行う場合を適用範囲とする。

ただし、対象不動産が不動産鑑定評価基準各論第3章第1節に規定する証券化対象不動産（以下「証券化対象不動産」という。）である場合には、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う。なお、継続調査^{*16}等の場合で、「証券化留意点」に従った対応を行うことにより、成果報告書の精度を保つことが可能となり、「価格等調査ガイドライン」I. 4. ・ I. 5. に規定する、不動産鑑定評価基準に則らないことに合理的な理由があると認められることから、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行うことができる。

また、形式的に証券化対象不動産に該当する場合であっても、成果報告書が依頼者の内部における使用にとどまる場合、又は調査価格が公表されない場合で、基準各論第3章等を適用しないことについて、依頼者及びすべての開示・提出先の承諾が得られている場合には価格等調査ガイドラインI. 4. ・ I. 5. に規定する要件を満たすことから、財表価格調査の基本的考え方の趣旨を踏まえ、みなし時価算定を行うことができる場合がある。具体的には下記の例が挙げられる。

・証券化対象不動産について、内部的に減損の兆候の有無を把握するために価格調査を行う場合。

・不動産鑑定評価基準に則っていない価格調査を行うことについて、すべての開示・提出先が承諾している場合（調査価格の公表の予定はなし）で、SPCの投資口を一部所有している出資者が、投資口の概算価格を把握するために価格調査を行う場合。

^{*16} 証券化対象不動産について、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号）第129条第2項に基づき、各営業期間に係る資産運用報告書に記載する当期末現在における不動産の価格を求めることを目的とする調査その他財務諸表の作成や企業会計上の要請、財務状況の把握等を目的に継続的に不動産の価格を把握することを目的とする調査をいう。

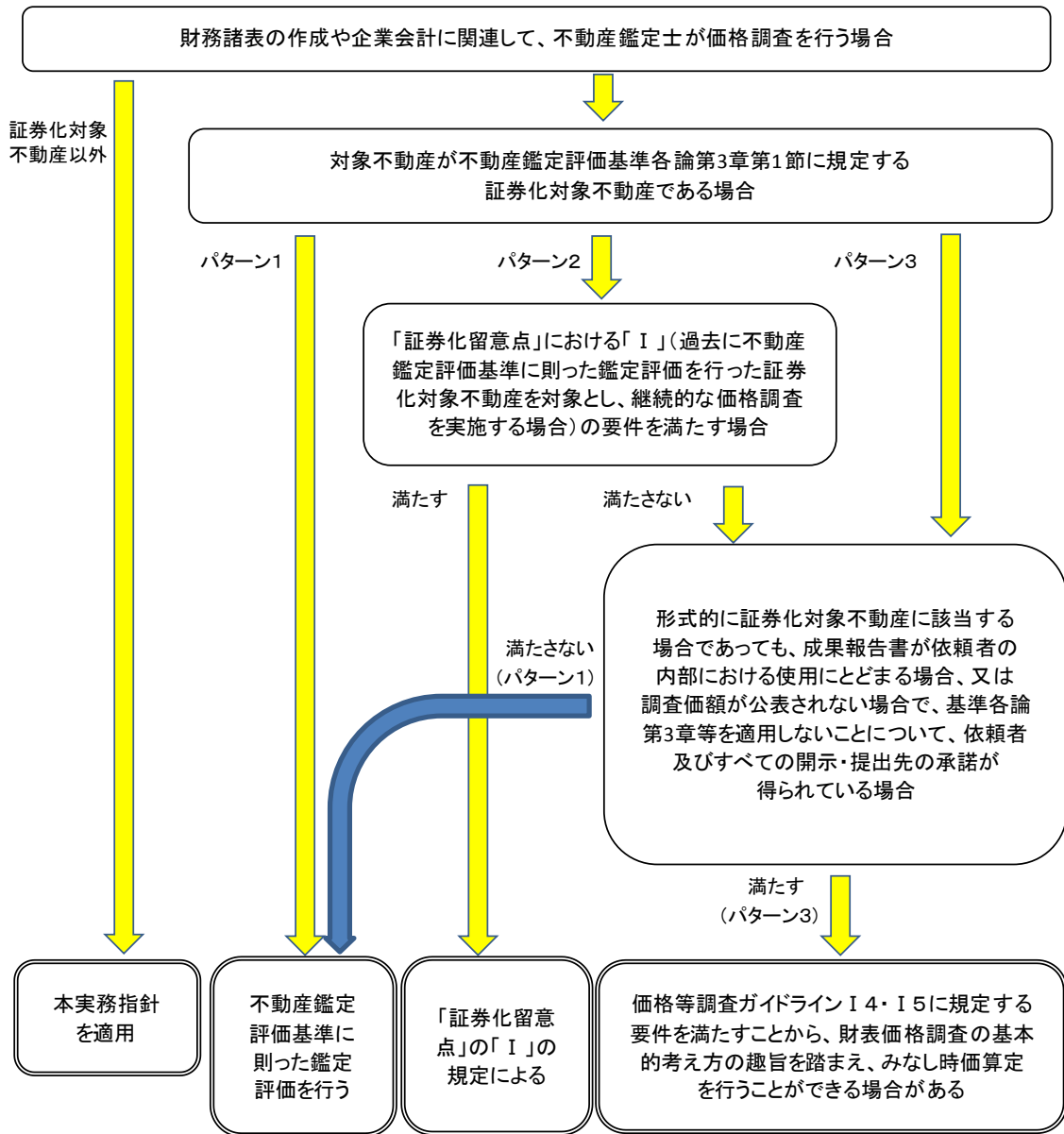
(表4 適用範囲及び算定方法)

調査場面	重要性がある不動産		重要性が乏しい不動産
1. 固定資産の減損			
(1) 減損の兆候把握	原則的時価算定又は、 みなし時価算定	=	原則的時価算定又は、 みなし時価算定
(2) 減損損失の認識の判定	原則的時価算定又は、 みなし時価算定	=	原則的時価算定又は、 みなし時価算定
(3) 減損損失の測定(使用価値を求め る際の将来の正味売却価額)	原則的時価算定又は、 みなし時価算定	=	原則的時価算定又は、 みなし時価算定
(4) 減損損失の測定 (現在の正味売却価額)	原則的時価算定◎	≠	原則的時価算定又は、 みなし時価算定
2. 棚卸資産の評価*1			
(1) 正味売却価額	原則的時価算定◎	≠	原則的時価算定又は、 みなし時価算定
(2) 大規模分譲地内複数画地			
① 代表画地(1つ)	原則的時価算定◎	≠	原則的時価算定又は、 みなし時価算定
② 代表画地以外	原則的時価算定又は、 みなし時価算定	=	原則的時価算定又は、 みなし時価算定
(3) 一棟区分所有建物内 複数専有部分 (価格形成要因大半共通)			
① 代表専有部分(1つ)	原則的時価算定◎	≠	原則的時価算定又は、 みなし時価算定
② 代表専有部分以外	原則的時価算定又は、 みなし時価算定	=	原則的時価算定又は、 みなし時価算定
3. 賃貸等不動産の時価等の注記及び企業結合等			
(1) 総額の重要性が乏しいか否か の判断材料	原則的時価算定又は、 みなし時価算定	=	原則的時価算定又は、 みなし時価算定
(2) 個々の賃貸等不動産について の価格調査*2	原則的時価算定◎	≠	原則的時価算定又は、 みなし時価算定

* 1 棚卸資産の、大規模分譲地内複数画地及び一棟区分所有建物内複数専有部分の詳細な扱いについてはII-2.6.(3)参照。

* 2 「再評価」及び「時点修正」等の扱いについては、I.9-1参照。

(図4 証券化対象不動産に該当する場合の取扱い)



6. 重要性の確認

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が、対象不動産の重要性が乏しいものであるか否かの判断に依存する場合^{*17}の、当該重要性の判断は依頼者である企業が行う。

つまり、企業会計上、対象不動産の重要性が乏しいものであるか否かは、不動産鑑定士が判断すべき事項ではなく、企業会計基準等を適用する依頼者である企業が判断する事項であるということになる。

したがって、財務諸表のための価格調査を行うに当たっては、対象不動産の重要性が乏しいものであるか否かを依頼者に確認しなければならない。^{*18}

なお、この場合、依頼者が行った「重要性が乏しいものであるか否かの判断」の妥当性について不動産鑑定士が独自の調査や判断を行う必要はない。

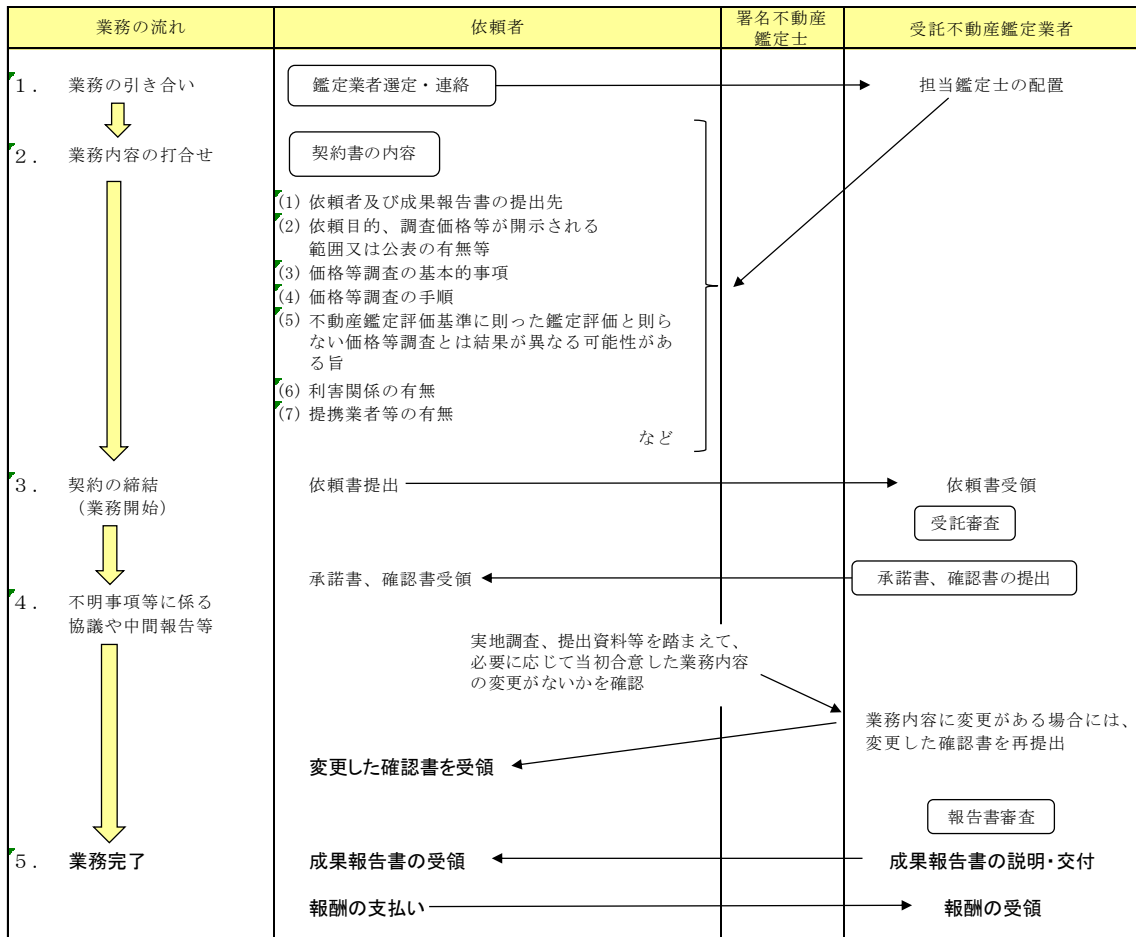
^{*17} 具体的には、前記（表4 適用範囲及び算定方法）の≠の場合。

^{*18} ただし、例えば賃貸等不動産の総額に重要性が乏しいか否かを判断する際の不動産の時価を求める目的で不動産鑑定士が価格調査の依頼を受けた場合等は除く。

7. 不動産鑑定士による「財務諸表のための価格調査」運用上の留意点

財務諸表のための価格調査における不動産鑑定士（不動産鑑定業者）の業務の流れを示すと、概ね図5のとおりとなる。

(図5 業務の流れ)



当会 「不動産鑑定評価制度の見直しに関する研修会」資料に基づき加筆・加工

7-1. 業務の受託に当たっての留意事項（審査態勢、利害関係等）

7-1-1. 不動産鑑定士の役割分担と責任の範囲

財務諸表のための価格調査や証券化対象不動産のための価格調査においては、業務指針*¹⁹により、例えば、

・業務の受託に当たって、適切な業務であるかについて受付担当者以外の不動産鑑定士による「受託審査」が必要。

・成果報告書について、署名・押印を行う不動産鑑定士（署名不動産鑑定士*²⁰という）以外の不動産鑑定士による「報告書審査」が必要。

など、当該業務の受託態勢や成果報告書の審査態勢等、不動産鑑定業者の内部管理態勢の強化が求められているので留意が必要である。

なお、成果報告書の作成に係る者には①から④の者がおり、すべて成果報告書に記載することが必要である。

① 関与不動産鑑定士（署名不動産鑑定士）*²¹

1) 総括不動産鑑定士*²²

2) 総括不動産鑑定士以外の署名不動産鑑定士*²³

② 記名不動産鑑定士*²⁴

③ 関与不動産鑑定業者*²⁵

④ 他の専門家*²⁶

これらの者の一般的な責任の範囲をまとめると表5のとおり。

*¹⁹ 当会「不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針」参照。

*²⁰ 鑑定評価の結果に重要な影響を与える業務を担当し、成果報告書に署名・押印する不動産鑑定士。

*²¹ 不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士全員をいう。したがって、他の不動産鑑定業者に所属する不動産鑑定士に、鑑定評価の結果に重要な影響を与える業務の全部又は一部を再委託した場合には、この者も含まれる。

*²² 依頼者に提出する成果報告書について、作成に係る複数の不動産鑑定士を指揮するとともに、鑑定評価の結果を検証することを主たる業務とする署名不動産鑑定士。ただし、実地調査は必須業務ではない。なお、業務提携の際に総括不動産鑑定士を置かない場合には、受託不動産鑑定業者に所属する不動産鑑定士が、必ず署名不動産鑑定士にならなければならない。

*²³ 鑑定評価の結果に重要な影響を与える業務を担当する署名不動産鑑定士。

*²⁴ 次の不動産鑑定士が該当する。

① 総括不動産鑑定士又は総括不動産鑑定士以外の署名不動産鑑定士の指揮監督下で行う、鑑定評価の結果に重要な影響を与えない程度の支援業務等を担当する不動産鑑定士。

② 署名不動産鑑定士とは独立した立場で行われる受託審査や成果報告書の審査を行う不動産鑑定士

なお、成果報告書への署名・押印は必須ではなく、記名でよい。

*²⁵ 不動産の鑑定評価に、関与不動産鑑定士を従事させた不動産鑑定業者のすべてをいう（提携先も含む。）。

*²⁶ 例えば、土壌汚染やアスベスト調査等を担当するER会社等に属する専門家が該当する。

(表 5 一般的な不動産鑑定士等の責任の範囲)

受託業者		監督処分 (41条)	懲戒処分 (40条)	契約上の責任 (対依頼者)	損害賠償責任 (対依頼者)	説明責任
	不動産鑑定業者	○			○	○
署名不動産鑑定士			○		○	○
記名不動産鑑定士					○	
提携業者		監督処分 (41条)	懲戒処分 (40条)	契約上の責任 (対依頼者)	損害賠償責任 (対依頼者)	説明責任
	不動産鑑定業者	○		○	○	
	署名不動産鑑定士		○		○	○
	記名不動産鑑定士				○	

* 監督処分、懲戒処分のかつこ書きは「不動産の鑑定評価に関する法律」の条文

* 出典：当会「不動産鑑定士の役割分担等及び不動産鑑定評価業者の業務提携に関する業務指針」より

不動産鑑定業者間において業務提携を行う場合は、評価条件等価格調査の基本的な事項に関する依頼者からの情報提供及び依頼者に確認した事項について、提携先の関与不動産鑑定士に確実に伝達する必要がある。

7-1-2. 評価機関の独立性（利害関係の有無等）

平成 21 年に改正された不動産鑑定評価基準により、関与不動産鑑定士・関与不動産鑑定業者と評価対象不動産、依頼者、提出先、開示先^{*27}との利害関係の有無を確認し、成果報告書に記載することが義務づけられた。

詳細については、次頁表 6 のとおり。

^{*27} 提出先とは、成果報告書を依頼者以外の者に提出する場合の、当該依頼者以外の者のこと。開示先とは、依頼者以外の者へ成果報告書等（ドラフト段階のものを含む）を提示し、内容を見せることのほか、当該成果報告書等のコピーの提供や、依頼者が成果報告書の内容を加工して他の者へ提示する場合の、当該依頼者以外の者のこと。

財務諸表のための価格調査に関する実務指針

(表 6 明らかにすべき関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る主たる利害関係について)

	関与不動産鑑定士	関与不動産鑑定業者
1.対象不動産	i .対象不動産に関する利害関係の有無及びその内容 ii .対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故又は特別の利害関係の有無及びその内容	i .対象不動産に関する利害関係の有無及びその内容 ii .対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故又は特別の利害関係の有無及びその内容
2.依頼者		
1)資本的関係	①依頼者の議決権の 20%以上を保有している場合 ②その他これと同等以上の資本的関係がある場合 ①、②に該当する場合 i .議決権の割合 ii .その他特別の資本的関係に該当することとなった事項 <u><判断時点></u> <u>確認・確定時及び報告書提出時から前事業年度末までの間で調査可能な時点、前事業年度の財務諸表等が未調製の場合は前々事業年度末</u>	① 依頼者又は関与不動産鑑定業者のいずれか一方が、他方の子会社、関連会社である場合 ② その他これらと同等以上の資本的関係がある場合 ①、②に該当する場合 i .出資割合 ii .その他特別の資本的関係に該当することとなった事項 <u><判断時点></u> <u>確認・確定時及び報告書提出時から前事業年度末までの間で調査可能な時点、前事業年度の財務諸表等が未調製の場合は前々事業年度末</u>
2)人的関係	①依頼者又は依頼者の代表が関与不動産鑑定士である場合 ②その他これと同等以上の人的関係がある場合 ①、②に該当する場合 これら特別の人的関係に該当することとなった事項 <u><判断時点></u> <u>確認・確定時、報告書提出時</u>	① 依頼者又は依頼者の代表が関与不動産鑑定業者又は関与不動産鑑定業者の代表である場合 ② その他これと同等以上の人的関係がある場合 ①、②に該当する場合 これら特別の人的関係に該当することとなった事項 <u><判断時点></u> <u>確認・確定時、報告書提出時</u>
3)取引関係	—	①依頼者からの借入が関与不動産鑑定業者の負債の過半を占める場合 ②依頼者からの売上が関与不動産鑑定業者の売上の過半を占める場合 ③依頼者との取引額が関与不動産鑑定業者の受託額の過半を占める場合 ④その他これらと同等以上の取引関係

財務諸表のための価格調査に関する実務指針

		<p>がある場合</p> <p>①～④に該当する場合</p> <p>i.負債割合</p> <p>ii.売上割合</p> <p>iii.取引額の割合</p> <p>iv.その他これら特別の取引関係に該当することとなった事項</p> <p><判断時点></p> <p><u>確認・確定時及び報告書提出時から前事業年度末までの間で調査可能な時点、前事業年度の財務諸表等が未調製の場合は前々事業年度末</u></p>
3.提出先及び 開示先* ²⁸	<p>関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者と</p> <p>①資本的關係</p> <p>②人的關係</p> <p>③取引關係につき、</p> <p>2.依頼者の欄を準用する。</p>	

不動産鑑定評価基準の内容に基づき作表

成果報告書への記載については、後記「8-1. 原則的時価算定（不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査）成果報告書記載例」VI.関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害關係等参照。

7-2. 依頼書兼承諾書と標準委託約款について

依頼者への説明責任や守秘義務の徹底遵守といった観点から、受託不動産鑑定業者は、契約を行う際に、あらかじめ、契約内容や業務提携を行う業者の有無、また、業務提携を行う場合にはそれぞれの責任の範囲を明確に説明する必要があり、これらは契約*²⁹書等の書面の交付により行われる（依頼書兼承諾書、価格等調査業務標準委託約款については、「価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針」参照）。

*²⁸ 提出先・開示先が未定の場合や明らかにならない場合には、その旨を記載すれば足りる。

*²⁹ なお、価格等調査業務は、医師、弁護士、公認会計士等の職業専門家の業務同様、有償委任契約であるため、印紙税法上の課税義務はない。

当会 <http://www.fudousan-kanteishi.or.jp/japanese/minaoshi/20100223nta/20100223-nta.pdf>

国税庁 <http://www.nta.go.jp/tokyo/shiraberu/bunshokaito/inshi/04/01.htm> 参照

7-3. 受託審査について

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否かについて、必ず、受付担当者以外の不動産鑑定士が審査しなければならない、不適切と判断されたものは業務を受託することができない(受託審査項目例については、「不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針」参照)。

なお、価格調査として適切でない価格調査の条件に基づく価格調査を依頼者から求められたときは、価格調査の条件の変更等を依頼者に申し入れる必要がある。それでも理解が得られない場合は、依頼を謝絶するものとする。また、契約締結後、成果報告書交付までの間に成果報告書として適切でない価格調査の条件に基づく価格調査を依頼者から求められた場合も、同様に対応するものとする。

7-4. 確認書について

受託審査上、問題がなければ、不動産鑑定業者は、依頼者に依頼の承諾書と「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書(以下「確認書」という。)」を交付する。

ただし、業務の目的と範囲等については、契約の締結までに必ずしもすべての内容を確定することができるとは限らず、現地調査等を踏まえて変更する場合も多いことから、確認書は、契約の締結時から成果報告書の交付前の間、最終的に内容を確定するまで何度でもやり取りを行うことになる^{*30}。

原則として、確定する内容は「価格等調査ガイドライン」及び『「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針』に従うものとし、加えて次の事項の確認及び説明を依頼者に行うものとする。

【付加確認事項】

原則的時価算定を行うのか、みなし時価算定を行うのかの別及び価格調査業務の種類並びに成果報告書の名称

7-5. 報告書審査について

個々の業務における成果報告書の品質管理(質の維持・向上)を行うため、成果

^{*30} ただし、変更の都度、交付しなければならないものではなく、成果報告書の交付までに最終的に確定した確認書を依頼者へ交付すれば足りる。

財務諸表のための価格調査に関する実務指針

報告書を依頼者へ交付する前に、必ず、署名不動産鑑定士以外の不動産鑑定士が「報告書審査」を行うことになっている（報告書審査項目例については、「不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針」参照）。

8. 成果報告書記載例

8-1. 原則的時価算定（不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査）成果報告書記載例

原則的時価算定のうち、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査に該当する成果報告書の記載例を示す。

「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」に基づく原則的時価算定

発行番号 ○○第○○○○号
発行日付 平成○年○月○日

「原則的時価算定」
「みなし時価算定」
等の別を明示する。

タイトルには「鑑定」や「評価」という用語を用いない。
これらはタイトル名の例示。

[調査報告書／価格調査書／意見書]

(依頼者)

○○株式会社 御中

本件価格等調査に当たっては、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行った。

*本記載例は、鑑定評価基準に則らない価格等調査であるが、法律上は鑑定評価と考えられるため、提携先であっても、価格等調査の主たる部分に関与（単なる支援は除く。）した場合には、業者名を記載するとともに、署名・押印が必要となる。
記載例としてはこのようになる。

東京都○○区○○町○丁目○番○号
株式会社○○不動産鑑定事務所
代表取締役 ○○ ○○

不動産鑑定士 ○○ ○○ 印
不動産鑑定士 ○○ ○○ 印

[提携：株式会社△△不動産鑑定事務所]
不動産鑑定士 ○○ ○○ 印

I. 業務の目的と範囲等に関する事項

1. 依頼目的

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」に基づく財務諸表作成に当たっての重要性のある賃貸等不動産の時価の注記のため。

2. 原則的時価算定とみなし時価算定の峻別

上記 1. を目的とするため、原則的時価算定を行う。

3. 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と則らない価格調査の峻別

国土交通省が策定した「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」

I. 4. 及び「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. 2. に基づき、不動産鑑定評価基準に則らないことについて次の合理的な理由があるため、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行う。

<価格等調査ガイドライン>

- 調査価格が依頼者の内部における使用にとどまるため
- 利用者の判断に大きな影響を及ぼさないため（公表・開示・提出される場合）
- 開示・提出先の承諾が得られているため（但し、公表されない場合に限る）
- 不動産鑑定評価基準に則ることができないため
- 依頼目的、利用者の範囲等を勘案して鑑定評価基準に則らないことに合理的な理由があるため

<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>

<input type="checkbox"/>	造成工事中又は建築工事中の状態を所与として対象不動産に建物以外の建設仮勘定（未竣工建物及び構築物に係る既施工部分）を含む価格調査を行う場合
<input checked="" type="checkbox"/>	造成工事中又は建築工事の完了後の状態を前提として行う価格調査を行う場合
<input type="checkbox"/>	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が行われたことがある不動産の再評価を行う場合

4. 利用者の範囲

項目	有無	氏名又は名称/公表方法
依頼者	二	〇〇〇株式会社
調査報告書の依頼者以外の者への提出の有無及び提出先	有	〇〇株式会社 〇〇株式会社
調査価格の依頼者以外の者への開示の有無及び開示先	有	〇〇監査法人 〇〇〇株式会社
調査価格の公表の有無	無	ただし、賃貸等不動産の総額を財務諸表へ注記する。

5. 事後の公表・開示・提出先の拡大の際の承諾の必要性

後日、本調査価格が公表されることとなる場合又は5. で記載した開示・提出先が広がる場合には、当該公表又は開示・提出の前に当社宛文書等を交付して、当社及び本調査報告書の作成担当不動産鑑定士の承諾を得る必要がある。

6. 不動産鑑定評価基準との相違及び当該相違の合理的な理由

本調査は、不動産鑑定評価基準に定める基本的事項及び鑑定評価の手順と相違しているが、主な相違点及び当該相違の合理的な理由は、次のとおりである。

(1) 基本的事項

相違点がある項目のみ記載

① 相違の有無及び内容

基本的事項	相違の有無	不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点（有の場合のみ記載）
対象確定条件	有	法令上必要な許認可等の取得前であるが、 <u>建築工事の完了後の状態を前提として行う価格調査</u>
想定上の条件	無	
調査範囲等条件	無	
価格調査の時点	無	
価格を求める方法又は価格の種類	有	不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査であるため、 <u>不動産鑑定評価基準</u> で定める価格等の種類は用いない。

② 当該相違の合理的な理由

「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」及び「財務諸表のための価格調査に関する実務指針」に従って価格調査を行うため合理的であると判断される。

(2) 調査の手順

① 相違の有無及び内容

調査の手順	相違の有無	不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点（有の場合のみ記載）
対象不動産の確認	有	<u>未竣工建物等については、法令上必要な許認可等によらず物的確認及び権利の態様の確認を行っている。</u>
資料の収集及び整理	有	<u>未竣工建物等についての法令上必要な許認可等の資料収集を行わない。</u>
資料の検討及び価格形成要因の分析	有	<u>未竣工建物等についての法令上必要な許認可等による検討、分析を行わない。</u>
適用する価格調査の手法	無	
試算価格の調整及び	無	

財務諸表のための価格調査に関する実務指針

調査価格の決定		
成果報告書への記載事項	有	<u>上記不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との相違点についての記載が異なる。</u>

②当該相違の合理的な理由

「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」及び「財務諸表のための価格調査に関する実務指針」に従って価格調査を行うため合理的であると判断される。

(注意) 以下の内容は、主な項目のみ記載しているものであり、項目についてもあくまで例示である。

II. [調査価格/調査価額/意見価格]

金〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇円

調査価格のタイトルには「鑑定」や「評価」という用語を用いない。

- 上記の結果は「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」及び「財務諸表のための価格調査に関する実務指針」に基づく、原則的時価算定によるものであり、企業会計基準等に規定する時価に該当する。
- 上記の結果は、価格調査の基本的事項及び手順が不動産鑑定評価基準に則っていないため、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合には結果が異なる可能性がある。(「不動産鑑定評価基準との相違及び当該相違の合理的な理由」参照)
- 本調査は、前記で記載した依頼目的以外での使用及び記載されていない者への公表・開示・提出は想定していない。
- 上記の結果は、以下の本文に記載する価格調査の条件を前提としている。

当該記載は、省略不可

III. 対象不動産の表示

区分	所在及び地番、家屋番号	地目、建物の構造・用途	評価数量
土地			
建物			

IV. 価格調査の基本的事項

1. 対象不動産の種別及び類型、賃料の区分
2. 価格調査の条件
 - (1) 対象確定条件
 - (2) 想定上の条件

(3)調査範囲等条件

3. 価格調査の時点
4. 価格の算出方法／価格の種類等

V. 価格調査を行った年月日

VI. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

	項目	関与不動産鑑定士	関与不動産鑑定業者
①	対象不動産に関する利害関係、又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無	なし	なし
②	ご依頼者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無	なし	なし
③	本調査価格がご依頼者以外の者へ開示される場合の当該開示先又は本調査報告書がご依頼者以外の者へ提出される場合の当該提出先との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無	なし	なし

VII. 対象不動産の確認

1. 物的確認
2. 権利の態様の確認

VIII. 調査価格決定の理由の要旨

〔I〕価格形成要因の分析

1. 一般的要因の分析
2. 地域分析
3. 個別分析

〔Ⅱ〕 調査

(調査の方針)

1. 価格調査の手法の適用
2. 〔調査価格／調査価額／意見価格〕の決定

Ⅸ. 付記事項

1. 不動産鑑定士等の役割分担

業者分類	業者名	不動産鑑定士の氏名	署名押印 (※)	業務内容
受託業者	〇〇不動産鑑定事務所	A A A A	◎	・不動産鑑定士の指揮及び鑑定評価の結果の検証
		B B B B	○	・調査の手順の全段階
		C C C C		・調査業務の受託審査
		D D D D		・報告書の審査
提携業者	△△不動産鑑定事務所	E E E E	○	・対象不動産の確認、積算価格の試算
		F F F F		・事例資料の収集及び整理の支援
	□□調査会社	—	—	・土壌汚染に関する調査
	××建築設計事務所	—	—	・開発想定図面の作成

(※) 本調査に署名押印する不動産鑑定士は、本調査に関与した不動産鑑定士であり、その役割によって総括不動産鑑定士とそれ以外の不動産鑑定士に分かれる(◎：総括不動産鑑定士、○：総括不動産鑑定士以外の不動産鑑定士)。

2.〇〇〇

受託審査と報告書
審査が必須。

署名押印した不動産鑑定士
及びそれ以外に支援した不
動産鑑定士、他の専門家につ
いて業務内容を含めて記
載(関与不動産鑑定士以外
は署名・押印は不要)。

8-2. 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価（調査範囲等条件の設定がある場合）
の成果報告書記載例

原則的時価算定のうち、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価（調査範囲等条件の設定がある場合）の成果報告書における、鑑定評価額及び付記事項の記載例を示す。

[鑑定評価額]

金〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇円

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">● <u>上記の結果は「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」及び「財務諸表のための価格調査に関する実務指針」に基づく、原則的時価算定によるものであり、企業会計基準等に規定する時価に該当する。</u>● <u>上記の結果は、対象とする不動産の価格時点の現実の利用状況と異なる（あるいは異なる可能性がある）条件を設定している。</u> |
|--|

9. 原則的時価算定とみなし時価算定

以下、「財表価格調査の基本的考え方」に基づいて「原則的時価算定」と「みなし時価算定」を行う際の具体的な方法について整理する。

9 - 1. 原則的時価算定

財表価格調査の基本的考え方

Ⅲ. 用語の定義

この基本的考え方における用語の定義は、次のとおりとする。

1. 「原則的時価算定」とは、企業会計基準等において求めることとされている不動産の価格を求めるため、V.2の方法¹により行われる価格調査をいう。

¹ ただし、直近に行った不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価の価格時点又はそれ以外の原則的時価算定を行った価格等調査の時点と比較して、相対的に説得力が高いと認められる鑑定評価の手法の選択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、直近に行っ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。

原則的時価算定の定義における上記脚注1では、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（以下「原則的時価算定等」という。）は、直近に行った原則的時価算定等に「適切な調整」を行って時価を算定することができることを示している。過去に行った価格調査の結果に対して新たな時点の価格を求める作業としては、①再度価格調査を行う「再評価」と呼ばれるものと、②過去の価格調査に適切な調整を行い新たな時点の価格を求める価格調査を行う「時点修正」と呼ばれるものがあるが、実務上の「再評価」と「時点修正」の区分は必ずしも明確ではない。「財表価格調査の基本的考え方」では、原則的時価算定に含まれる不動産鑑定評価基準に則らない価格調査としての「再評価」（V.2.(1)③参照）について、V.2.(3)②で手順を整理していることから、脚注1における算定は、当該再評価以外の算定方法で新たな時点の価格を求めることを示しているものと考えられる。したがって、この実務指針では脚注1による算定、すなわち直近の原則的時価算定等に「適切な調整」を行い時価を算定する価格調査を「時点修正」と定義する。

(表7 原則的時価算定における再評価と脚注1による算定(時点修正)の比較)

	原則的時価算定における再評価	脚注1による算定(時点修正)
定義	「財表価格調査の基本的考え方」の原則的時価算定として、過去に原則的時価算定等を行った不動産の価格調査を再度行うもの	左記に定める再評価以外の手順により、直近の原則的時価算定等に適切な調整を行って時価を算定するもの
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 「財表価格調査の基本的考え方」V.2.(3)②により、不動産鑑定評価基準に定める価格調査の手順の一部を省略したのも「原則的時価算定」に含まれるが、それ以外は不動産鑑定評価基準に則る必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 原則的時価算定に準じた算定と考えられるが、不動産鑑定評価基準に則る必要はない。 過去の原則的時価算定等に適切な調整を行う必要がある。
留意点	<ul style="list-style-type: none"> 個別的要因・一般的要因・地域要因に重要な変化がない場合に適用可能 再評価を繰り返すことも可能であるが、<u>直近に行われた原則的時価算定等が行われた時点から長期間経過している場合は、再評価以外の原則的時価算定を行うべきである。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> 「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生じていない場合又はその変動が軽微である場合」にのみ適用可能。 <u>直近に行われた原則的時価算定等が行われた時点から長期間経過している場合は原則的時価算定を行う必要がある。</u>
期間	12カ月以上36カ月未満が目安	<ul style="list-style-type: none"> 原則として12カ月未満 会計基準に時点修正についての記載がある賃貸等不動産の場合は12カ月以上36カ月未満が目安
現地調査	必要	しなくても良い
算定方法	直近の原則的時価算定等において相対的に説得力が高い鑑定評価の手法を最低限適用する。	<ul style="list-style-type: none"> 手法の選択適用による方法 一定の指標の変動率による方法 <u>など、必ずしも手法の適用を前提としていない</u>

時点修正の要件としては、「相対的に説得力が高いと認められる鑑定評価の手法の選択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こと」が示されているが、さらに以下の要件についても満たすべきである。

- ① 直近の原則的時価算定等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 直近の原則的時価算定等を行ったときから長期間経過していないこと。

時点修正による算定は、直近に行われた原則的時価算定等による価額が適切に算定されていることが前提である。したがって、適切に算定されているかどうかを検証する必要があるが、自ら行っていない場合は当該検証作業が困難なため、時点修正を行って算定すべきではない。

時点修正による価格調査には、一定の評価額（例えば、収益物件であれば収益還元法により求めた価額）を用いて算定するものと、適切に市場価格を反映していると考えられる指標を用いて算定するものが考えられる。更地では、土地の指標（公示価格、都道府県基準地標準価格、路線価による相続税評価額、固定資産税評価額等）の変動率により算定することが可能な場合もあるが、収益用の複合不動産の場合には、例えば収益還元法により価格を算定するなど、相対的に説得力のある手法を適用して時点修正による算定を行うべきである。また、時点修正による算定を行う際に採用した変動率等の算定根拠については成果報告書に明確に記載すべきである。

なお、時点修正による算定は、「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して考えることができるが、簡便な算定方法であることから、成果報告書の記載事項はみなし時価算定に準じて記載することも許容される。

企業会計基準等では、時点修正での対応について明記されていないことが一般的であるため、時点修正の可能な期間は、原則として直近の原則的時価算定等の価格時点から12ヶ月未満とする。これは、財務諸表のための価格調査は、年度末を価格時点とすることが多く、業務の集中を避けるために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^{*31}で対応することが考えられるからである。ただし、適用される企業会計基準等に時点修正での対応（類する内容も含む）の記載がある場合は、この限りではない（詳細については各論参照。現時点では「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（以下「賃貸等不動産会計基準」という。）のみが該当する）。

なお、適用される企業会計基準等により時点修正での対応が認められる場合で、「相対的に説得力が高いと認められる鑑定評価の手法の選択適用により求められた

^{*31} 適用される企業会計基準による時点修正での対応の可否については依頼者に確認する必要がある。

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」ときについても、直近に行われた原則的時価算定等が行われた時点から長期間経過している場合は、再評価以外の原則的時価算定を行うべきである。どの程度経過したら長期間経過したとするかは、各種経済指標の変化、固定資産評価額の評価替えの有無、賃貸借の契約期間と改定のタイミングなどを総合的に考慮して決定すべきであるが、GIPS 基準^{*32}の平成 22 年版では、「平成 24 年 1 月 1 日以降の運用実績については、少なくとも 12 ヶ月ごとに外部評価すること。ただし、顧客との合意文書で他の定めがある場合を除く、その場合、不動産投資は、少なくとも 36 ヶ月ごと、もしくは顧客から 36 ヶ月ごとよりも高い頻度での外部評価を求められる場合は、当該頻度で外部評価しなければならない。」(GIPS 基準平成 22 年日本語版 6.A.4)と規定されていることから、12 ヶ月以上 36 ヶ月未満の期間が一つの目安となると考えられる。

9 - 1 - 1. 総 則

財表価格調査の基本的考え方

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

原則的時価算定においては、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うこととする。ただし、不動産鑑定評価基準に則ることができない場合その他不動産鑑定評価基準に則らないことに合理的な理由がある場合（これらの場合を例示すれば①から③までに掲げるものがある。）には、(3)に定めるところにより、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行うことができる。

原則的時価算定は、「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価」が原則である。ただし、「不動産鑑定評価基準に則ることができない場合その他不動産鑑定評価基準

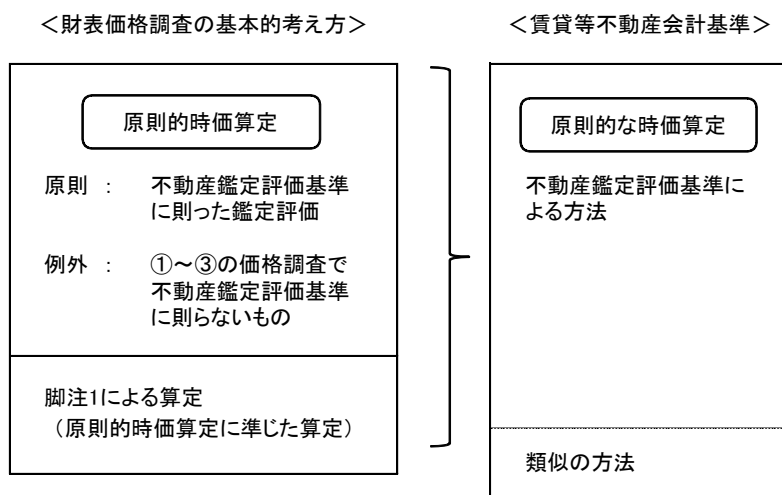
^{*32} GIPS 基準 (Global Investment Performance Standards : グローバル投資パフォーマンス基準) とは、資産運用会社が運用実績のパフォーマンスを提示するための基準として準拠する必要のある基準である。日本では公益社団法人日本証券アナリスト協会が採択している。

に則らないことに合理的な理由がある場合」には、「不動産鑑定評価基準に則らない価格調査」も原則的時価算定に含まれる場合があることに留意する。その場合の例示として①～③が示されている。

なお、原則的時価算定によって算出された価格は、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価であるか否かにかかわらず、企業会計基準等に規定する時価（公正な評価額）に該当するものと考えられる。「賃貸等不動産会計基準」では、重要性のある不動産については、「原則的な時価算定^{*33}」である「不動産鑑定評価基準による方法又は類似の方法^{*34}」で時価を求めることとされている。そのため、原則的時価算定のうち不動産鑑定評価基準に則っていない価格調査が「不動産鑑定評価基準による方法」に該当するのかが問題となる。しかし、前記の理由から、原則的時価算定に該当する価格調査は、脚注1による算定を含め「不動産鑑定評価基準による方法」の範囲に含まれると考えられ、「原則的時価算定」と「原則的な時価算定」の関係を図示すると以下のとおりとなる。

なお、「類似の方法」は、企業が日本国外に保有している不動産の時価を算定する方法を示していると考えられることから、日本国内の賃貸等不動産の時価を算定する「原則的な時価算定」は「原則的時価算定」に等しいと考えられる。

(図5 「原則的時価算定」と「原則的な時価算定」の関係)



*33 「「不動産鑑定評価基準」（国土交通省）による方法又は類似の方法」（賃貸等不動産適用指針 第23号第11項、第12項）

*34 「「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」（企業会計基準委員会 公開草案に対するコメント）

財表価格調査の基本的考え方

- ① 造成工事中又は建築工事中の状態を所与として対象不動産に建物以外の建設仮勘定（未竣工建物及び構築物に係る既施工部分）を含む価格調査を行う場合。

造成工事中又は建築工事中の建設仮勘定は、既施工部分の資産性、第三者対抗要件の有無、施工会社等の留置権の問題、またそもそも不動産でないことから、鑑定評価の対象とならない。そのため、「未竣工建物の既施工部分（例えば基礎や鉄骨柱等）」の価値を加えた土地の価格を求める価格調査は、不動産鑑定評価基準に則ることができない。

財表価格調査の基本的考え方

- ② 造成工事又は建築工事の完了後の状態を前提として行う価格調査で、総論第5章に定める未竣工建物等鑑定評価を行うための要件を満たさないものを行う場合。

「棚卸資産の評価に関する会計基準」（以下「棚卸会計基準」という。）に関し、棚卸資産の「完成後販売見込額」を求める価格調査については、造成工事又は建築工事の完了後の状態を前提として行うこととなる。他の企業会計基準では要請されないことから、依頼の受付時には留意すべきである。

当該価格調査は、価格調査を行う時点において対象不動産が存在しないため、確認ができない。したがって、価格調査を行う時点において造成工事又は建築工事が完了しているものとする対象確定条件を設定する必要がある。

この点につき、利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点にかかる検討に加え、価格時点において想定される竣工後の不動産に係る物的確認を行うために必要な設計図書等及び権利の態様の確認を行うための請負契約書等の資料があること並びに当該未竣工建物等に係る法令上必要な許認可等が取得され、発注者の資金調達能力等の観点から工事完了の実現性が高いと判断される場合は、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価として行うことができる。

合法性とは、建築確認や開発許可等を取得していること（修繕工事等で法令上許認可が必要でない場合は除く。）など公法上及び私法上の諸規制に反しないことをいう。

実現性とは、発注者の資金調達能力や請負業者の施工能力等の観点から工事完成の確実性が認められることをいう。

実現性の確認に当たっては、経済状況等も勘案して、工事発注者の工事完成の意思と資金調達能力を確認（財務状況等の調査により工事の完成に必要な追加借入等が可能かどうかを確認）するとともに、当該工事を行う請負業者の施工能力についても施工実績等を調査する等により確認する必要がある。

しかしながら、棚卸資産の価格調査では法令上の許認可等を取得する以前の段階にある不動産について、工事完了後の価格（正味売却価格）の価格調査を要請される場合があり、そ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る。

なお、造成工事又は建築工事の完了後の状態を前提に現在時点の価格調査を行う場合と将来の販売時点（将来時点）の価格調査を行う場合が考えられるが、将来の予測は困難であることから、造成工事又は建築工事の完了後の状態を前提とする将来の販売時点（将来時点）の価格調査は行うべきではない。

財表価格調査の基本的考え方

③ 自ら実地調査を行い又は過去に行ったことがあり、直近に行った不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価の価格時点又はそれ以外の原則的時価算定を行った価格等調査の時点と比較して、当該不動産の個別的要因並びに当該不動産の用途や所在地に鑑みて公示価格その他地価に関する指標や取引価格、賃料、利回り等の一般的要因及び地域要因に重要な変化がないと認められる³不動産の再評価を行う場合。

³ 重要な変化の有無に関する判断は、例えば以下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した上で行う。

個別的要因：①敷地の併合や分割（軽微なものを除く。）、区画形質の変更を伴う造成工事（軽微なものを除く。）、建物に係る増改築や大規模修繕工事（軽微なものを除く。）等の実施の有無、②公法上若しくは私法上の規制・制約等（法令遵守状況を含む。）、修繕計画、再調達価格、建物環境に係るアスベスト等の有害物質、土壌汚染、地震リスク、耐震性、

地下埋設物等に係る重要な変化、③賃貸可能面積の過半を占める等の主たる賃借人の異動、借地契約内容の変更（少額の地代の改定など軽微なものを除く。）等の有無

一般的要因及び地域要因：不動産に関連する税制又は法令等の改正（いずれも軽微なものを除く。）、同一需給圏の範囲若しくは近隣地域の標準的使用又は対象不動産に係る市場の特性に係る変化、対象不動産の経済的要因からの適応状態に係る変動等

自ら実地調査を行い又は過去に行ったことがあり、直近の「財表価格調査の基本的考え方」又は他の目的（売買等）で行われた不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価が行われたことがある不動産の再評価で不動産鑑定評価基準に則らないものを行う場合は、「財表価格調査の基本的考え方」記載の要件、手順等を満たしている場合のみ原則的時価算定となる。

上記③で規定する再評価を行うことができるのは、直近の不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価の価格時点又はそれ以外の原則的時価算定を行った価格等調査の時点と比較して、「個別的要因並びに一般的要因及び地域要因に重要な変化がないと認められる」場合に限られることに留意する必要がある。

また、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関与不動産鑑定士が異なる場合は該当しない。また、複数の関与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^{*35}。

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が、調査範囲等条件（不動産鑑定評価基準に規定する調査範囲等条件）を設定し考慮外とした要因については、判断事項から除かれることに留意する。

- ・ 個別的要因：①敷地の併合や分割（軽微なものを除く。）、区画形質の変更を伴う造成工事（軽微なものを除く。）、建物に係る増改築や大規模修繕工事（軽微なものを除く。）等の実施の有無、②公法上若しくは私法上の規制・制約等（法令遵守状況を含む。）、修繕計

^{*35} これらのほか、再評価を行う場合には、利用者保護の観点から、直近の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価格等調査における「依頼目的及び（鑑定評価書の）利用者の範囲」が同一であることも必要である。

画、再調達価格、建物環境に係るアスベスト等の有害物質、土壤汚染、地震リスク、耐震性、地下埋設物等に係る重要な変化、③賃貸可能面積の過半を占める等の主たる賃借人の異動、借地契約内容の変更（少額の地代の改定など軽微なものを除く。）等の有無

- ・ 一般的要因及び地域要因：不動産に関連する税制又は法令等の改正（いずれも軽微なものを除く。）、同一需給圏の範囲若しくは近隣地域の標準的使用又は対象不動産に係る市場の特性に係る変化、対象不動産の経済的要因からの適応状態に係る変動等

「財表価格調査の基本的考え方」では、判断根拠の成果報告書への記載は明記されていないが、不当な鑑定評価等業務に該当するかどうかの判断基準の一つとなることから、判断根拠の記載を行うことが適切である。

なお、価格形成要因に重要な変化がないと認められるときは、再評価を繰り返すことも可能であるが、直近に行われた原則的時価算定等が行われた時点から長期間経過している場合は、再評価以外の原則的時価算定を行うべきである。どの程度経過したら長期間経過したとするかは、I. 9-1に記載のとおり GIPS 基準における12カ月以上36カ月未満の期間が一つの目安となると考えられる。

9 - 1 - 2. 基本的事項

財表価格調査の基本的考え方

(2) 価格調査の基本的事項

原則的時価算定における基本的事項は、原則として、不動産鑑定評価基準に則るものとする。

なお、対象確定条件については、原則として現状を所与とした条件を設定しなければならないが、企業会計基準等を適用する依頼者である企業の依

頼目的に照らして妥当と認められる条件⁴を設定する場合についてはこの限りではない。

また、不動産鑑定評価基準に定められているとおり、土壤汚染、建物環境に係るアスベスト等の有害物質の存在又は埋蔵文化財若しくは地下埋設物の埋蔵若しくは埋設（以下「土壤汚染等」という。）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⁵には、調査範囲等条件を設定し、土壤汚染等の可能性を考慮外として不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うことができることに留意する。

⁴ 対象不動産が土地及び建物の結合により構成される場合又はその使用収益を制約する権利が付着している場合において、当該土地、建物又は権利の取扱いに関し、別途依頼者において査定又は考慮される場合等が挙げられる。

⁵ この場合の例として、当該要因が存する場合における引当金が計上される場合、財務諸表に当該要因の存否や財務会計上の取扱いに係る注記がなされる場合その他財務会計上、当該価格形成要因に係る影響の程度について別途考慮される場合等が挙げられる。

原則的時価算定における価格調査の基本的事項は、原則として不動産鑑定評価基準に則るものとし、対象確定条件、想定上の条件、調査範囲等条件を設定する場合の留意事項については、以下のとおりである。

(1) 対象確定条件

原則的時価算定においては、利用者への影響が大きいため、原則として、現況と異なる対象確定条件を設定することは許されず、現実の利用状況を所与として行うこととなる。

対象不動産の確認資料としては、資産台帳などの帳簿を利用することとなるが、例えば「建物付属設備」が「機械装置」の科目に計上されている場合もあることから、帳簿上の科目にとらわれず対象となる不動産の範囲を適切に把握すべきである。

なお、企業会計基準等を適用する依頼者の依頼目的に照らして妥当と認められる条件（利用者の利益を害するおそれがない必要がある）については、設定することが認められ、当該場合を例示すれば、以下のとおりである。

(a) 対象不動産が建物及びその敷地の場合に当該建物については別途依頼者が査

定又は考慮する際の土地のみを対象とする場合（建物等がない独立のもの（更地）としての価格調査を行う場合と、建物等が存する状態を所与としてその構成部分の土地（建付地）を対象とする価格調査を行う場合があるが、更地としての価格は、建付地の価格と異なる可能性があることから、依頼目的と照らして妥当と認められるか検討し、更地としての価格と建付地の価格が異なる可能性があることについて、明記又は記載すべきである。）

(b) 賃貸等不動産会計基準に関し、連結対象会社間の賃貸借契約を無いものとして行う場合

(c) 棚卸会計基準に関し、現に造成工事中又は建築工事中の仕掛販売用不動産（開発事業等支出金）の価格を求める際に、開発素地としての土地のみを対象とする更地としての価格を求める場合（仕掛販売用不動産が現に開発過程にある不動産（一般的には半製品・仕掛品）という性質上、既に対象不動産に投下した造成工事費又は建築工事費については依頼者側で当然に把握及び考慮しているため、開発素地としての土地の原価となる時価を把握すれば足りることから、企業会計上合理性・妥当性が認められる。）

(d) 棚卸資産棚卸会計基準に関し、棚卸資産の「完成後販売見込額」を求めるために造成工事又は建築工事の完了後の状態を前提として行う場合

なお、棚卸会計基準に関し価格調査を行う場合には、「販売見込額」と「正味売却価格」のどちらを求めるのか依頼者とよく打ち合わせ、その際の条件を依頼者と明確にする必要がある。例えば、新築1棟マンションといっても、マンション販売業者に卸す場合の価格を求めるのか、エンドユーザーに売却する前提で販売総額を求めるのか、賃貸用であれば、完成直後に売却するのか、賃貸に供してから売却するのか、前提によって求める価格が異なってくる。

造成に関する工事が完了していない土地又は建築に係る工事（建物を新築するもののほか、増改築等を含む。）が完了していない建物について、当該工事の完了を前提として不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価（未竣工建物等鑑定評価）を行う場合、対象確定条件を設定するに当たっては、対象不動産に係る諸事項についての調査及び確認を行った上で、依頼目的に照らして、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点から当該条件設定の妥当性を確認しなければならない。また、価格時点において想定される竣工後の不動産に係る物的確認を行うた

めに必要な設計図書等及び権利の確認を行うための請負契約書等を収集しなければならず、さらに当該未竣工建物等に係る法令上必要な許認可が取得され、発注者の資金調達能力等の観点から工事完了の実現性が高いと判断されなければならない。

当該企業の作成した開発及び販売計画については、当該計画の適切性、実現可能性の検討を慎重に行う必要があり、法的規制、経済市況等の外部要因のほか、その企業の実績から問題があると判断される場合には、適宜計画内容の修正を行い、工事完了の実現可能性が高いと判断できない場合は、現実の利用状況を所与とした価格調査を行うべきである。

当該工事が未着手、又は開発許可若しくは建築確認等行政上の手続きが未了である場合には、その理由をよく調査確認し、当該計画の適切性、実現可能性が確認できない場合には、企業の依頼目的を再度確認し、条件設定の妥当性を再検討すべきである。

なお、法令上必要な許認可等が未取得のため、不動産鑑定評価基準が求める合法性の要件を満たさない場合であっても、許認可の有無以外については計画内容の妥当性が確認され、発注者の資金調達能力等の観点から工事完了の実現可能性が高いと判断できる場合は、価格等調査ガイドラインⅡ3.に基づき不動産鑑定評価基準に定める条件設定の要件を満たさない対象確定条件を設定した上で、原則的時価算定を行うことができるが、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査となることに留意する。

また、造成工事又は建築工事が未竣工の状態を所与とする価格調査で当該工事に既に着手している場合には、「未竣工建物の既施工部分」を含めた対象不動産の最有効使用（そのまま工事を引き継ぐか、それとも撤去するか等）を、特に撤去費用との費用対効果等の観点を踏まえて判断する必要がある。

(2) 想定上の条件

原則的時価算定においては、利用者の影響が大きいため、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の条件を設定してはならない。

(3) 調査範囲等条件

平成 26 年の改正前の財表基本的考え方では、原則的時価算定において、土壤汚

染の有無及びその状態、建物に関するアスベスト等の有害物質の使用の有無及びその状態、埋蔵文化財及び地下埋設物（以下「土壌汚染等」という。）の有無並びにその状態についての調査、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、想定上の条件（不動産鑑定評価基準に規定する条件設定の要件を満たさないものとしての条件）を設定することができたが、当該条件の設定により不動産鑑定評価基準に則らない価格調査となっていた。

しかしながら、平成 26 年の不動産鑑定評価基準の改正に伴い、原則的時価算定においては、不動産鑑定評価基準に規定する条件設定の要件を満たす場合における調査範囲等条件を設定することによって、土壌汚染等を考慮外としても不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うことが可能となった。

調査範囲等条件を設定できる要件及び設定対象となる特定の価格形成要因については、不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項並びにそれらにかかる実務指針（以下「不動産鑑定評価基準等」という。）を参照のこと。

特定の価格形成要因について調査範囲等条件を設定しても鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないと判断される場合の例示として、「財表価格調査の基本的考え方」の脚注 5 では、「当該要因が存する場合における引当金が計上される場合、財務諸表に当該要因の存否や財務会計上の取扱いに係る注記がなされる場合その他財務会計上、当該価格形成要因に係る影響の程度について別途考慮される場合等が挙げられる。」としている（「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項 III 1.(2) ③イ(オ)」に同じ内容が記載されている）。なお、「当該価格形成要因に係る影響の程度について別途考慮される場合」とは、依頼者において当該価格形成要因に係る財務諸表上の影響について検討が行われるため、不動産鑑定士による価格影響の判断を必要としない場合をいう。

実務上は業務受託時に依頼者において対応方針等が明確になっておらず、財務会計上別途考慮されるかどうかを具体的に判断することができない場合も多いが、財務諸表では、個々の対象不動産の価格が直接投資判断に大きな影響を与えることは多くないと考えられること等から、調査範囲等条件の設定の内容について依頼者である各企業に十分説明し、条件設定の可否及び妥当性について依頼者に確認できれば調査範囲等条件を設定できると考えられる。したがって、調査範囲等条件を設定する場合は、依頼者に当該条件の内容を十分に説明し、脚注 5 のいずれの場合に該当するかを、業務の目的と範囲の確認時に調査範囲等条件の設定理由として明記しなければならない。また、二回目以降の価格調査等（再評価又は時点修正）の場合

は、直近の扱いについて、依頼者へのヒアリングや財務諸表への記載内容により、依頼者がどのように対応したのか具体的な内容について確認することが望ましい。

なお、依頼者との合意により調査範囲等条件を設定し、当該価格形成要因に係る調査の範囲を限定した場合であっても、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価として行う以上、鑑定評価書の利用者に当該価格形成要因に係る基礎的な情報を提供するため、少なくとも法令上の調査（対象不動産に係る土壌汚染対策法及び関連条例による指定の有無や文化財保護法による指定の状況、PCBに関する届け出等）は行う必要があり、限定して行った調査結果を踏まえ、当該価格形成要因を価格形成要因から除外するかどうか等の評価上の取扱いを明確にする（価格形成要因から除外する場合を含め、不明事項としての取扱いを明確にする）必要がある。

9 - 1 - 3. 手 順

財表価格調査の基本的考え方

(3) 価格調査の手順

原則的時価算定における価格調査の手順は、原則として、不動産鑑定評価基準に則るものとする。ただし、(1)①から③に掲げる価格調査を行う場合については、次の①②に定めるところにより不動産鑑定評価基準とは異なる手順で行うことができる。

原則的時価算定の価格調査の手順は、原則として、不動産鑑定評価基準に則るものとするが、不動産鑑定評価基準とは異なる手順で行うことができる場合は次のとおりとなる。

財表価格調査の基本的考え方

① (1)①又は②に掲げる価格調査を行う場合には、建設仮勘定に対応する建物等の既施工部分の進捗状況又は設定された対象確定条件に応じて価格調査の対象となる部分を適切に確定するものとする。また、不動産鑑定評価基準総論第5章第1節（対象不動産の確定）及び第8章第4節（対象不動産の確認）

のうち、造成工事が完了していない土地又は未竣工建物等に係る物的確認及び権利の態様の確認以外の部分について、不動産鑑定評価基準に則るものとする。

造成工事中又は建築工事中の状態を所与として対象不動産に建物以外の建設仮勘定（未竣工建物及び構築物に係る既施工部分）を含む不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行う場合、又は、造成工事又は建築工事の完了後の状態を前提として不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行う場合は、価格調査の対象となる部分を適切に確定するとともに、不動産鑑定評価基準に則ることができない対象確定条件による部分以外は、不動産鑑定評価基準に則る必要がある。

財表価格調査の基本的考え方

② (1)③に掲げる価格調査を行う場合には、鑑定評価の手法（不動産鑑定評価基準総論第7章の鑑定評価の手法をいう。以下同じ。）のうち、直近に行っ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おける試算価格の調整において相対的に説得力が高いと認められた鑑定評価の手法は少なくとも適用するものとする。ただし、原則として、対象不動産が賃貸用不動産である場合のほか賃貸以外の事業の用に供する不動産であっても、事業用不動産である場合には、収益還元法を適用しなければならない。なお、これらの鑑定評価の手法の適用に当たっては、不動産鑑定評価基準総論第7章第1節（価格を求める鑑定評価の手法）及び不動産鑑定評価基準各論第1章（価格に関する鑑定評価）に則るものとする。

直近に行われた原則的時価算定等が行われた時点と比較して個別的要因並びに一般的要因及び地域要因に重要な変化がないと認められるときは、鑑定評価の手法を一部省略して再評価することができる。ただし、直近に行われた原則的時価算定等において説得力が高いと認められた鑑定評価の手法は少なくとも適用し、特に対象不動産が賃貸用不動産である場合のほか賃貸以外の事業の用に供する不動産であっても、事業用不動産である場合は、収益還元法を適用する必要がある。鑑定評価の手法を適用するに当たっては不動産鑑定評価基準に則るものとし、価格調査の手順を省略することはできない。そのため、再評価においても実地調査は必要である。

9 - 1 - 4. 成果報告書の記載事項

財表価格調査の基本的考え方

(4) 成果報告書の記載事項等

(3)に定めるところより、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行う場合には、価格等調査ガイドラインⅢ.1) 及び2) の記載を行うとともに、価格等調査ガイドラインⅢ.3.(4)に基づく記載については、不動産鑑定評価基準総論第5章第3節に定める価格の種類ではなく、価格を求める方法を記載するものとする。

原則的時価算定に含まれる不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行う場合は、「価格等調査ガイドライン」Ⅲ. 1) 及び2) に基づき、成果報告書の調査価格等の近傍などわかりやすい場所に不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と結果が異なる可能性がある旨、並びに依頼目的及び利用者の範囲等についての確認事項を記載する必要がある。

また、賃貸等不動産会計基準に関して、「原則的な時価算定^{*36}」である「不動産鑑定評価基準による方法」で時価を求める場合については、「財表価格調査の基本的考え方」及びこの実務指針に基づく原則的時価算定（時点修正による原則的時価算定に準じた算定も含む）によって算出された価格は、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価であるか否かにかかわらず、企業会計基準等に規定する時価（公正な評価額）に該当する旨を記載することが望ましい。

なお、記載内容について例示すると以下のとおりである。

^{*36} 「「不動産鑑定評価基準」（国土交通省）による方法又は類似の方法」（賃貸等不動産適用指針第23号第11項、第12項）

【記載例】

① 不動産鑑定評価基準に則っていない原則的時価算定の場合

Ⅱ. [調査価格等／調査価額／意見価格]

金〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇円

- 上記の結果は、「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」（国土交通省）及び「財務諸表のための価格調査に関する実務指針」（日本不動産鑑定士協会連合会）に基づく原則的時価算定によるものであり、企業会計基準等に規定する時価に該当する。
- 上記の結果は、価格調査の基本的事項及び手順が不動産鑑定評価基準に則っていないため、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合には結果が異なる可能性がある（「不動産鑑定評価基準との相違及び当該相違の合理的な理由」参照）。
- 本調査は、前記で記載した依頼目的以外での使用及び記載されていない者への公表・開示・提出は想定していない。
- 上記の結果は、以下の本文に記載する価格調査の条件を前提としている。

② 直近の原則的時価算定等に時点修正を行った場合

Ⅱ. [調査価格等／調査価額／意見価格]

金〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇円

- 上記の結果は、「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」（国土交通省）及び「財務諸表のための価格調査に関する実務指針」（日本不動産鑑定士協会連合会）に基づき、直近の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）に適切な調整を行った原則的時価算定に準じた算定をしたものであり、企業会計基準等に規定する時価に該当する。
- 上記の結果は、価格調査の基本的事項及び手順が不動産鑑定評価基準に則っていないため、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合には結果が異なる可能性がある（「不動産鑑定評価基準との相違及び当該相違の合理的な理由」参照）。
- 本調査は、前記で記載した依頼目的以外での使用及び記載されていない者への公表・開示・提出は想定していない。

- 上記の結果は、以下の本文に記載する価格調査の条件を前提としている。

「財表価格調査の基本的考え方」に基づき 造成工事中又は建築工事中の状態を所与として対象不動産に建物以外の建設仮勘定（未竣工建物及び構築物に係る既施工部分）を含む価格調査（(1)①）及び造成工事又は建築工事の完了後の状態を前提として行う価格調査で不動産鑑定評価基準に則らないものを行う場合（(1)②）並びに直近に行われた原則的時価算定等において適用された鑑定評価の手法の一部を適用しないで再評価を行う場合には、「価格等調査ガイドライン」Ⅲ．「業務の目的と範囲等に関する成果報告書への記載事項」3. (4)「Ⅱ. 3. (4)により確定した価格等を求める方法又は価格等の種類」の記載については、不動産鑑定評価基準総論第 5 章第 3 節に定める価格の種類ではなく、適用した鑑定評価の手法を記載するものとする。

従来、鑑定評価の手法の一部を適用しないで再評価を行う場合以外については、鑑定評価基準に則らない価格調査についても、原則的時価算定の場合は価格の種類を明記、記載する実務慣行があったが、調査範囲等条件の設定等によりそれら価格調査の大部分は不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価となることが見込まれる。そのため、平成 26 年の不動産鑑定評価基準の改正後もなお不動産鑑定評価基準に則らない価格調査となるものについては、上記のとおり価格の種類を記載しないこととするものである。

その他の不動産鑑定評価基準に則らない原則的時価算定を行った場合の業務の目的と範囲等の確定に係る確認書への明記事項及び成果報告書への記載事項については、「価格等調査ガイドライン」及び「価格等調査ガイドラインの取扱いに関する実務指針」の内容に従うことになる。

したがって、「価格等調査ガイドライン」Ⅱ. 3. (5) に基づく価格等調査の基本的事項に係る「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」及びⅡ. 4. (5) に基づく価格等調査の手順に係る「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」の明記並びにⅢ. 3. (5) 「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妥当性の根拠」及びⅢ. 4. (2) 「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妥当性の根拠」の合理的な理由の記載については、以下のとおり記載することが考えられる。

【記載例】

- ・ 本調査は、「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」（国土交通省）及び「財務諸表のための価格調査に関する実務指針」（公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会）に従った価格調査であるため

9 - 2. みなし時価算定

9 - 2 - 1. 総 則

財表価格調査の基本的考え方

3. みなし時価算定の実施の指針

(1) 総 則

みなし時価算定は、鑑定評価の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、企業会計基準等において求めることとされている不動産の価格を求めるものである。

企業会計基準等においては、「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く価額は時価とみなすことができる」とされている。

「鑑定評価の手法を選択的に適用」とは、適用すべき手法のうち、その手法の適用が困難であるか否かの判断を行うことなく特定の手法のみを選択適用することをいう。

「一定の評価額」とは、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価額や、特定の手法を適用して求めた価額のほか、合理的な方法で査定されたものであればよく、必ずしも不動産鑑定士が行った評価に限定されるものではない。例えば、不動産仲介業者等が提供するいわゆる実勢価格や、不動産売買等の取引を目的として査定した査定価格といわれるものも含まれる。

「適切に市場価格を反映していると考えられる指標」とは、例えば、土地につい

では、公示価格、都道府県基準地標準価格、路線価による相続税評価額、固定資産税評価額等があげられる。みなし時価算定に当たっては、これらの価格及び指標等を適切に選択、補修正して求めることとなる。

なお、みなし時価算定は、「企業会計基準等において求めることとされている不動産の価格を求めるものである」ので、言い換えれば、みなし時価算定によって算出された価格は、企業会計基準等に規定する公正な評価額に該当するものと考えられる。

9 - 2 - 2. 基本的事項

財表価格調査の基本的考え方

(2) 価格調査の基本的事項

みなし時価算定における基本的事項は、以下に定めるとおりとする。

財表価格調査の基本的考え方

① 条件設定

みなし時価算定においては、価格等調査ガイドラインⅡ.3.(2)の合理的な理由があるものとして、調査範囲等条件を設定することができる。なお、対象確定条件及び想定上の条件の設定については、適用される企業会計基準等及び依頼者である企業の依頼目的に照らして妥当と認められる条件でなければならないことに留意する。

みなし時価算定では、「価格等調査ガイドライン」Ⅰ.5 ただし書き③にある「その他、「Ⅱ.1. 依頼目的、利用者の範囲等」等に照らして合理的な理由」があるものとして調査範囲等条件を設定することができる。

その場合、「価格等調査ガイドライン」Ⅱ.3.(6)、Ⅱ.4.(5)、Ⅲ.3.(5)並びにⅢ.4.(2)の合理的理由については、「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」（国土交通省）及び「財務諸表のための価格調査に関する実務

指針」(公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会)に従った価格調査である」旨記載すれば足りることとする。

なお、みなし時価算定では、不動産鑑定評価基準に定める「調査範囲等条件」を設定する際の範囲(当該条件を設定できる価格形成要因の範囲は、不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、対象不動産への価格への影響の程度を判断するための事実の確認が困難な要因として、土壌汚染、建物に関する有害な物質の使用等が例示されている。)と異なる調査範囲等条件(価格等調査ガイドラインⅡ.3.(2).③に定める、不動産鑑定評価基準に定める条件設定の要件を満たさない条件)を設定することもできる。具体的には、実地調査を行わず、依頼者提示資料により対象不動産の確認を行う場合等が挙げられる。

なお、対象確定条件及び想定上の条件は、原則的時価算定と同様に適用される企業会計基準等及び依頼者である企業の依頼目的に照らして妥当と認められる場合は設定することができる(具体例については、9-1-2.「基本的事項」参照)。したがって、当該条件を設定する場合はその妥当性について検証し、「価格等調査ガイドライン」に従い、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点並びに適用される企業会計基準等及び依頼者である企業の依頼目的に照らして当該相違点の合理的な理由について、業務の目的と範囲等の確定に係る確認書や成果報告書等に明記、記載しなければならないことに留意すべきである。

財表価格調査の基本的考え方

② 価格を求める方法

価格等調査ガイドラインⅡ.3.(4)に基づき、不動産鑑定評価基準総論第5章第3節に定める価格の種類ではなく、価格を求める方法を確定するものとする。

みなし時価算定は、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査であることから、価格調査の基本的事項として、不動産鑑定評価基準総論第5章第3節に定める価格の種類(正常価格、限定価格、特定価格、特殊価格)ではなく、価格を求める方法を確定する必要がある。

9 - 2 - 3. 手 順

財表価格調査の基本的考え方

(3) 価格調査の手順

みなし時価算定における価格調査の手順については、適用される企業会計基準等の趣旨、対象不動産の立地条件・規模・構造・用途等を勘案して行わなければならない。

みなし時価算定の適用される企業会計基準等の趣旨等を勘案して行う価格調査の手順にかかる留意事項は各論に記載するが、共通する留意事項は以下のとおりである。

財表価格調査の基本的考え方

① 対象不動産の確認

対象不動産の確認にあたっては、実地調査を行うものとする。ただし、以下の（i）から（iv）のいずれかの場合にはこの限りではない。

「実地調査」は、みなし時価評価にあっても通常の鑑定評価と同様に行わなければならないが、以下（i）～（iv）に該当する場合は省略ができる。

財表価格調査の基本的考え方

(i) IV. 1. ①から③までの目的で行われる価格調査の場合

- ① 減損の兆候の把握における市場価格の著しい下落を判定する際に行われる不動産の時価算定を行う目的
- ② 減損損失の認識の判定における割引前将来キャッシュ・フローに含める将来の正味売却価額を算出する際の不動産の時価を求める目的（現在の正味売却価額で代替する場合を含む。）
- ③ 減損損失の測定における使用価値を求める場合の使用後の処分によって生じる

キャッシュ・フローとして将来の正味売却価額を算出する際の不動産の時価を求める目的（現在の正味売却価額で代替する場合を含む。）

財表価格調査の基本的考え方

(ii) 賃貸等不動産の総額及び企業結合等の対象となる不動産に重要性が乏しいか否かを依頼者が判断する際の不動産の時価を求める目的で行われる価格調査の場合

財表価格調査の基本的考え方

(iii) 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が行われたことがある不動産の再評価を行う場合であり、かつ、実地調査を過去に自ら行ったことがあり、直近に行われた不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価の価格時点又はそれ以外の原則的時価算定を行った価格等調査の時点と比較して、当該不動産の個別的要因並びに当該不動産の用途や所在地に鑑みて公示価格その他地価に関する指標や取引価格、賃料、利回り等の一般的要因及び地域要因に重要な変化がないと認められる場合⁶

⁶ 重要な変化の有無に関する判断は、例えば以下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した上で行う。

個別的要因：①敷地の併合や分割（軽微なものを除く。）、区画形質の変更を伴う造成工事（軽微なものを除く。）、建物に係る増改築や大規模修繕工事（軽微なものを除く。）等の実施の有無、②公法上若しくは私法上の規制・制約等（法令遵守状況を含む。）、修繕計画、再調達価格、建物環境に係るアスベスト等の有害物質、土壌汚染、地震リスク、耐震性、地下埋設物等に係る重要な変化、③賃貸可能面積の過半を占める等の主たる賃借人の異動、借地契約内容の変更（少額の地代の改定など軽微なものを除く。）等の有無

一般的要因及び地域要因：不動産に関連する税制又は法令等の改正（いずれも軽微な

ものを除く。）、同一需給圏の範囲若しくは近隣地域の標準的使用又は対象不動産に係る市場の特性に係る変化、対象不動産の経済的要因からの適応状態に係る変動等

原則的時価算定のほか、目的の如何にかかわらず、不動産鑑定評価基準に則って行ったすべての評価が再評価の対象となる（証券化対象不動産を除く）。

「過去に自ら行った」とは、原則として、本人が関与不動産鑑定士として過去において実地調査を行っていることを意味する（9-1-1.「総則」参照）。

また、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。

・ 個別的要因：①敷地の併合や分割（軽微なものを除く。）、区画形質の変更を伴う造成工事（軽微なものを除く。）、建物に係る増改築や大規模修繕工事（軽微なものを除く。）等の実施の有無、②公法上若しくは私法上の規制・制約等（法令遵守状況を含む。）、修繕計画、再調達価格、建物環境に係るアスベスト等の有害物質、土壤汚染、地震リスク、耐震性、地下埋設物等に係る重要な変化、③賃貸可能面積の過半を占める等の主たる賃借人の異動、借地契約内容の変更（少額の地代の改定など軽微なものを除く。）等の有無

・ 一般的要因及び地域要因：不動産に関連する税制又は法令等の改正（いずれも軽微なものを除く。）、同一需給圏の範囲若しくは近隣地域の標準的使用又は対象不動産に係る市場の特性に係る変化、対象不動産の経済的要因からの適応状態に係る変動等

なお、原則的時価算定では、「過去に原則的時価算定等が行われたことがある不動産の再評価を行う場合」に、直近の原則的時価算定等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場合がある。みなし時価算定における「鑑定評価の手法を選択的に適用したもの」とは評価手法の一部しか適用しない点は共通であるが、

原則的時価算定の場合には、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する。

(表 8 2. (1)③再評価との相違の整理)

<p>原則的時価算定（「財表価格調査の基本的考え方」V 2.(1)③再評価）</p>	<p>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。</p>
<p>みなし時価算定（「財表価格調査の基本的考え方」V 3.(1)評価手法を選択的に適用）</p>	<p>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。<u>過去に原則的時価算定等が行われたことがあることを前提とするものではない。</u></p>

財表価格調査の基本的考え方

(iv) 依頼者から対象不動産の物的状況及び権利の態様に関する状況等に関する合理的な推定を行うに足る資料の提供を受けた場合

「財表価格調査の基本的考え方」では、当該資料の例示として、土地については登記事項証明書、所在図、公図、確定実測図、現況写真等、建物については登記事項証明書、建物図面、竣工図、建築確認通知書、検査済証等、現況写真等、土地又は建物が賃貸されている場合においては賃貸借契約書等を挙げている。いずれも、価格調査の時点になるべく近いものを収集する必要がある。

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。

財表価格調査の基本的考え方

② 手法等の適用

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にて適切な手法等を適用するものとする。

みなし時価算定手法適用に当たっての留意事項については、各論を参照すること。

9 - 2 - 4. 成果報告書の記載事項

財表価格調査の基本的考え方

(4) 成果報告書の記載事項

成果報告書には、価格等調査ガイドラインⅢ. に定める事項を記載する他、調査価格の算出に至る過程（適用した手法に基づく算出過程、算出結果を妥当と認めた理由）を明記しなければならない。ただし、以下に掲げる目的で行われる価格調査については、この限りではない。

(i) IV1.①から③までの目的

(ii) 賃貸等不動産の総額に重要性が乏しいか否かを依頼者が判断する際の不動産の時価を求める目的

財務諸表のための価格調査の成果報告書には、「価格等調査ガイドライン」Ⅲ. に定める事項の他、調査価格の算出に至る過程も記載しなければならない。

ただし、固定資産の減損処理における減損の兆候の把握、減損損失の認識の判定及び減損損失の測定（使用価値を求める場合）における将来の正味売却価額を求める場合、及び賃貸等不動産の総額に重要性が乏しいかどうかの判断を行う際のみなし時価算定に限っては、算出に至る過程の記載を省略してもかまわないものとする。

9 - 3. その他

原則的時価算定又はみなし時価算定を行う場合には、「価格等調査ガイドライン」のほか、「財表価格調査の基本的考え方」に従うものとする。また、原則的時価算定として、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う場合には、不動産鑑定評価基準にも従う。なお、対象不動産が証券化対象不動産に該当する場合には、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行い「財表価格調査の基本的考え方」は適用しない。また、証券化対象不動産の継続調査等の場合で、「証券化留意点」に従った対

応を行うことにより、成果報告書の精度を保つことが可能となり、価格等調査ガイドライン I. 4. ・ I. 5. に規定する、不動産鑑定評価基準に則らないことに合理的な理由があると認められ、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行う場合には、「財表価格調査の基本的考え方」は適用しない。

なお、「財表価格調査の基本的考え方」は、あくまで価格調査を行う場合に適用されるものであるため、時点修正率や還元利回り等に対する意見、レビュー（既存の成果報告書の手順、記載項目等の妥当性の検証）等価格調査ではない業務は、「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」の適用外となる。但し、価額そのものについて言及したときは、「価格等調査ガイドライン」「財表価格調査の基本的考え方」及び本実務指針に従わなければならない。

なお、財務諸表のための価格調査の成果報告書では、この報告書が「原則的時価算定」を行ったものなのか、それとも「みなし時価算定」であるかを明確にしておく必要がある。依頼目的や鑑定評価の基本的事項等本文中の記載においては、その旨を明示し、誤解を与えないような表現を心がけるべきであるが、それ以外にも、表紙又は本文（鑑定評価額等の記載を含む）より先の部分に下記記載例のような表示を入れる等、依頼者等が一見して理解できるような工夫をすることが望ましい^{*37}。

【記載例】

- ・ 「 「 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」 に基づく原則的時価算定」
- ・ 「 「 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」 に基づくみなし時価算定」
- ・ 「 「 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」 脚注 1 による原則的時価算定に準じた算定」

また、価額に大きな影響を及ぼす可能性のある重要な価格調査の条件について、

^{*37} 「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」の適用範囲外である、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補助的作業を行った場合においても、例えば「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」と表紙に記載する等、みなし時価算定と異なる旨を明確にすることが望まれる。

成果報告書への記載を省略することは成果報告書の説明力と信頼性を失わせることとなるので厳に慎む必要があることに留意する必要がある。

さらに、価格調査の結果として依頼者にドラフトを示す行為は、その形態が成果報告書案、一覧表、口頭等のいずれをとるかを問わず不動産鑑定士としての判断を示すことであり、ドラフト提示後にその内容の変更を行う場合は、内容変更の適切性について合理的な説明ができなければならないことに留意する。

Ⅱ. 各 論

Ⅱ - 1. 固定資産の減損に関する価格調査

1. 目的

本章は、「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（以下「減損会計意見書」という。）、「固定資産の減損に係る会計基準」（以下「減損会計基準」という。）、「固定資産の減損に係る会計基準注解」（以下「減損会計基準注解」という。）「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（以下「適用指針」という。）（以下「減損会計基準等」という。）に基づき、固定資産の減損処理を検討・実施する企業等からの依頼により、不動産鑑定士が価格調査を行うに当たり指針とすべきものとして、また、「価格等調査ガイドライン」「運用上の留意事項」「財表価格調査の基本的考え方」に示されている用語の概念並びに手続きの流れを「減損会計基準等」との関連において明確に整理し、価格調査の実務の統一を図ることや、価格調査を活用する関係者の参考資料としても位置づけている。

したがって、価格調査を行う際には準拠するものとし、準拠できない場合又は他の方法による場合には、その合理的な根拠を明示しなければならない。

2. 減損会計基準等の概要

(1) 用語の定義

① 固定資産の減損

固定資産の減損とは、資産の収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった状態であり、減損処理とは、そのような場合に、一定の条件の下で回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理である。（「減損会計意見書」三. 3）

② 回収可能価額

回収可能価額とは、資産又は資産グループ^{*38}の正味売却価額と使用価値のいずれか高い方の金額をいう。

③ 正味売却価額

正味売却価額とは、資産又は資産グループの時価から処分費用見込額を控除して算定される金額をいう。

< 現在時点における正味売却価額 >

正味売却価額 = 時価 - 処分費用見込額

○市場価格が存在する場合には、原則として、市場価格に基づく価額を時価とする。

○市場価格が観察できない場合には、合理的に算定された価額を時価とする。

○不動産については、「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定する。自社における合理的な見積りが困難な場合には、不動産鑑定士から鑑定評価額を入手して、それを合理的に算定された価額とすることができる。

なお、重要性が乏しい不動産については、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を合理的に算定された価額とみなすことができる。

○その他の固定資産については、コスト・アプローチやマーケット・アプローチ、インカム・アプローチによる見積方法が考えられるが、資産の特性等によりこ

*38 資産グループ：他の資産又は資産グループの CF から概ね独立した CF を生み出す最小単位のこと。（「減損会計基準」二. 6(1)参照）

これらのアプローチを併用又は選択して算定する。

＜将来時点における正味売却価額＞

- 当該時点以後の一期間の収益見込額を、その後の収益に影響を与える要因の変動予測や予測に伴う不確実性を含む当該時点の収益率（最終還元利回り）で割り戻した価額から処分費用見込額の当該時点における現在価値を控除して算定する。
- 上記方法により将来時点の正味売却価額を算定することが困難な場合は、現在の正味売却価額（償却資産の場合には、現在の正味売却価額から適切な減価額を控除した金額）を用いることができる。
- 現在の市場価格や合理的に算定された価額である時価を容易に入手できない場合は、現在における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を利用して、現在の正味売却価額を算定することができる。
- 資産の減価償却計算に用いられている税法規定等に基づく残存価額に重要性が乏しい場合には、当該残存価額を、当該資産の経済的残存使用年数経過時点における正味売却価額として用いることができる。

④ 時 価

時価とは公正な評価額をいい、通常、それは観察可能な市場価格をいう。市場価格が観察できない場合には、合理的に算定された価額が時価となる。合理的に算定された価額は、市場価格に準ずるものとして、合理的な見積りに基づき算定される。

⑤ 使用価値

使用価値は、資産又は資産グループの継続的使用と使用後の処分によって生ずると見込まれる将来キャッシュ・フローの現在価値をいう。

＜キャッシュ・フロー見積りの留意点＞

- 取締役会等の承認を得た中長期計画の前提となった数値を、企業の内外の情報と整合的に修正し、現在の使用状況や合理的な使用計画等を考慮する。
- 中長期計画が存在しない場合、企業は、企業の内外の情報に基づき、現在の使用状況や合理的な使用計画等を考慮する。
- 中長期計画の見積期間を超える期間の将来キャッシュ・フローは、原則として、中長期計画の前提となった数値に、それまでの計画に基づく趨勢を踏まえ一定又は遞減する成長率の仮定をおいて見積る。

- 資産又は資産グループの将来キャッシュ・フローの見積りに際しては、現金基準に基づいて見積る方法のほか、発生基準に基づいて見積った金額に当該資産又は資産グループの減価償却費などの重要な非資金損益項目を加減した金額を用いることができる。
- 将来キャッシュ・フローの見積りには、利息の受取額を含めない。
- 固定資産の使用に伴って直接的に生ずると考えられる利息の受取額は、将来キャッシュ・フローの見積りに含めることができる。
- 使用価値の算定に際して用いられる割引率

勘案事項

- ・当該企業における当該資産又は資産グループに固有のリスクを反映した収益率
- ・当該企業に要求される資本コスト
- ・当該資産又は資産グループに類似した資産又は資産グループに固有のリスクを反映した市場平均と考えられる合理的な収益率
- ・当該資産又は資産グループのみを裏付けとして大部分の資金調達を行ったときに適用されると合理的に見積られる利率

なお、「財表価格調査の基本的考え方」には、使用価値の算定について記載がないことから、本実務指針では、使用価値については言及していない。

⑥ 共用資産

複数の資産又は資産グループの将来キャッシュ・フローの生成に寄与する資産のうち、のれん以外のもの。

⑦ 主要な資産

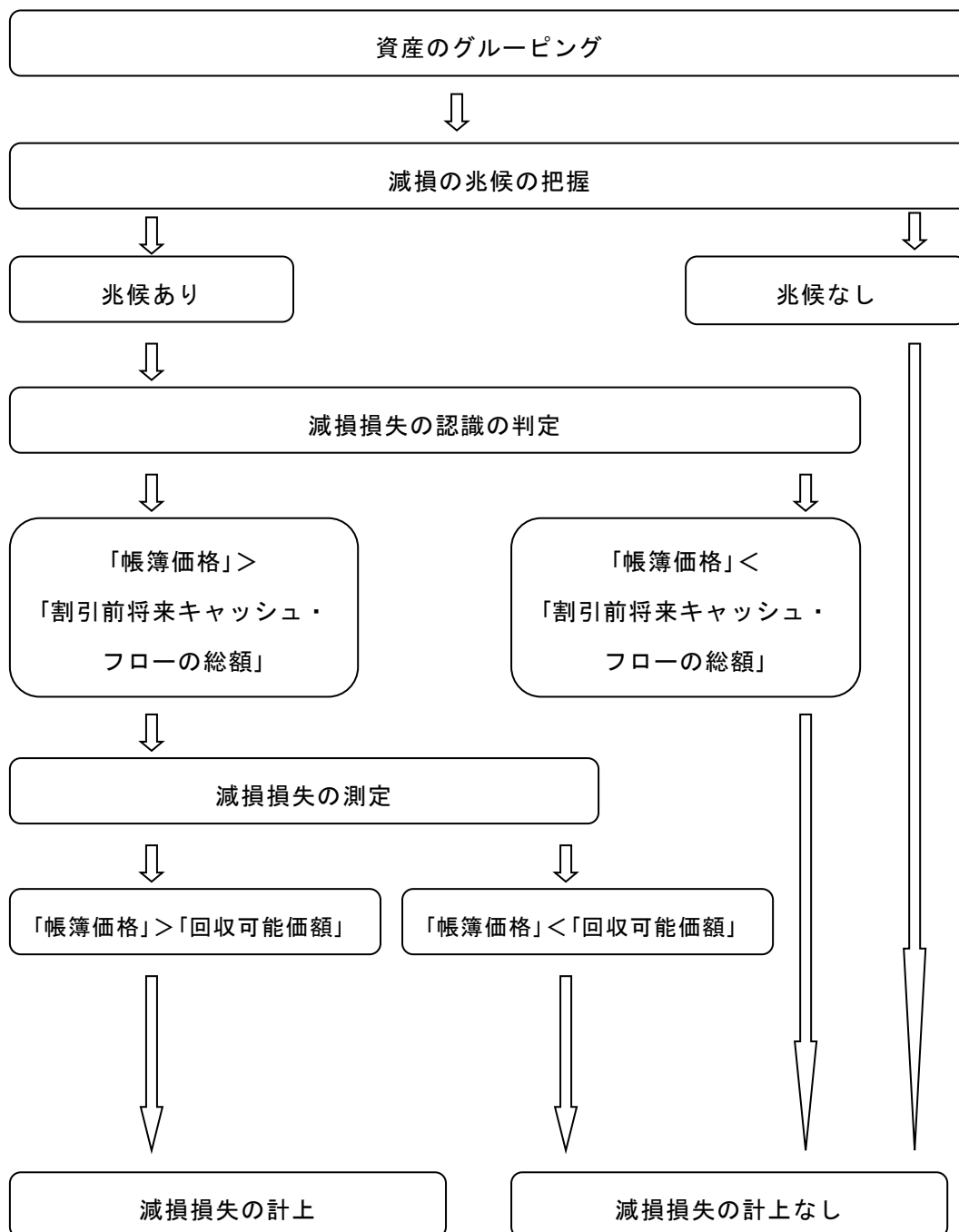
資産グループの将来キャッシュ・フロー生成能力にとって最も重要な構成資産をいい、資産のグルーピングを行う際に判断要素として、企業は、当該資産を必要とせずに資産グループの他の構成資産を取得するかどうか、企業は当該資産を物理的及び経済的に容易に取り替えないかどうか、という観点から決定される。

⑧ 経済的残存使用年数

原則として当該資産が今後、経済的に使用可能と予測される年数と考えられるが、税法耐用年数等に基づく残存耐用年数と著しい相違がある等の不合理と認められる

事情のない限り、当該残存耐用年数を経済的残存使用年数とみなすことができる。

(2) 減損会計適用の流れ



(3) 対象資産

固定資産（有形固定資産、無形固定資産、投資その他の資産）が対象となる。

ただし、他の基準に減損処理の定めのある資産は対象外である。（「金融商品に係る会計基準」における金融資産、「税効果会計に係る会計基準」における繰延税金資産、「研究開発費等に係る会計基準」において無形固定資産として計上されている市場販売目的のソフトウェア等）

(4) 資産のグルーピング

① 資産のグルーピングの必要性

複数の資産が一体となって独立したキャッシュ・フローを生み出す場合、減損損失を認識するかどうかの判定及び減損損失の測定に際して、合理的な範囲で資産のグルーピングを行う必要がある。

② 資産のグルーピングの手順

- (a) 店舗や工場などの資産と対応して継続的に収支の把握がなされている単位を識別し、グルーピングの単位を決定する基礎とする。
- (b) グルーピングの単位を決定する基礎から生ずるキャッシュ・フローが、他の単位から生ずるキャッシュ・イン・フローと相互補完的であり、当該単位を切り離れたときには他の単位から生ずるキャッシュ・イン・フローに大きな影響を及ぼすと考えられる場合には、当該他の単位とグルーピングを行う。

③ 遊休資産等の取扱い

資産の処分や事業廃止に関わる意思決定を行い、その代替的な投資が予定されていない重要な資産や、将来の使用が見込まれていない重要な遊休資産は、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位として取り扱う。なお企業が将来の使用を見込んでいる遊休資産は、その見込みに沿って、グルーピングを行うことになる。

(5) 減損の兆候

① 減損の兆候

減損の兆候とは、資産又は資産グループの収益性が低下したことにより、投資額を回収できない可能性を示す事象が発生していることをいう。減損の兆候を把握することとしたのは、対象資産すべてについて、減損損失を認識するかどうかの判定を行うことが、実務的に大きな負担となることを配慮したためである。

減損の兆候の判定は、基本的には企業が、下表のような企業内部の情報や企業外部の要因に関する情報などの通常の企業活動において実務的に入手可能な情報に基づいて判定することとされている。

(1) 企業内部の情報	① 内部管理目的の損益報告 ② 事業の再編等に関する経営計画など
(2) 企業外部の要因に関する情報	① 経営環境に関する情報 ② 資産の市場価格に関する情報など

② 兆候の例示

- (a) 営業活動から生ずる損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナスとなっているか、又はマイナスとなる見込みである場合。（概ね過去2期。ただし、当期の見込みが明らかにプラスとなる場合は該当しない。）
- (b) 使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる変化が生じたか、又は生ずる見込みである場合（主要な資産の変化も含まれる。）
- (c) 経営環境（市場環境、技術的環境、法律的環境等）の著しい悪化の場合
- (d) 市場価格の著しい下落（少なくとも50%程度下落した場合が該当）の場合

減損会計基準	（資料：企業会計基準委員会）
① 資産又は資産グループが使用されている営業活動から生ずる損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナスとなっているか、あるいは、継続してマイナスとなる見込みであること。 ② 資産又は資産グループが使用されている範囲又は方法について、当該資産又は資産グループの回収可能価額を著しく低下させるような変化が生じた	

か、あるいは、生ずる見込みであること（注2）

（注2） 「資産又は資産グループが使用される範囲又は方法について生ずる当該資産又は資産グループの回収可能価額を著しく低下させるような変化」とは、

- 1) 資産又は資産グループが使用されている事業を廃止又は再編成すること。
 - 2) 当初の予定よりも著しく早期に資産又は資産グループを処分すること。
 - 3) 資産又は資産グループを当初の予定と異なる用途に転用すること。
 - 4) 資産又は資産グループが遊休状態になったこと。
 - 5) 資産又は資産グループの稼働率が著しく低下した状態が続いており、著しく低下した稼働率が回復する見込みがないこと。
 - 6) 資産又は資産グループに著しい陳腐化等の機能的減価が観察できること。
 - 7) 建設仮勘定に係る建設が、当初の計画に比べ著しく滞っていること。
- 等をいう。

③ 資産又は資産グループが使用されている事業に関連して、経営環境が著しく悪化したか、あるいは、悪化する見込みであること

④ 資産又は資産グループの市場価格が著しく下落したこと

「減損会計基準」二、1、なお、②1)～4)については「減損会計基準注解」（注2）、②5)～7)については「適用指針」第13項(5)～(7)

(6) 減損損失の認識の判定

減損の兆候があると判断された場合、次のステップとして減損損失を認識するかどうかの判定を行う必要がある。その判定は、資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額を比較することによって行い、資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には減損損失を認識する。

減損損失を認識するかどうかを判定するために割引前将来キャッシュ・フローを

見積る期間は、資産又は資産グループ中の主要な資産の経済的残存使用年数と 20 年のいずれか短い方とする。

減損会計基準	(資料：企業会計基準委員会)
<p>(1) 減損の兆候がある資産又は資産グループについての減損損失を認識するかどうかの判定は、資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額を比較することによって行い、資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には、減損損失を認識する。</p> <p>(2) 減損損失を認識するかどうかを判定するために割引前将来キャッシュ・フローを見積る期間は、資産の経済的残存使用年数又は資産グループ中の主要な資産の経済的残存使用年数と 20 年のいずれか短い方とする。(注 3) (注 4)</p> <p>(注 3) 主要な資産： 主要な資産とは、資産グループの将来キャッシュ・フロー生成能力にとって最も重要な構成資産をいう。</p> <p>(注 4) 資産又は資産グループ中の主要な資産の経済的残存使用年数が 20 年を超える場合には、20 年経過時点の回収可能価額を算定し、20 年目までの割引前将来キャッシュ・フローに加算する。 (「減損会計基準」二 2、「減損会計基準注解」(注 3) (注 4))</p>	

(7) 減損損失の測定

減損損失を認識すべきであると判定された資産又は資産グループについては帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として当期の損失とする。

回収可能価額とは、次の①又は②) のいずれか高い方の金額をいう。

- ① 正味売却価額
 資産又は資産グループの時価から処分費用見込額を控除して算定される金額
- ② 使用価値
 資産又は資産グループの継続的使用と使用後の処分によって生ずると見込まれる将来キャッシュ・フローの現在価値

(8) 共用資産及びのれんの取扱い

① 共用資産の取扱い

- (a) 共用資産に減損の兆候がある場合に減損損失を認識するかどうかの判定は、共用資産が関連する複数の資産又は資産グループに共用資産を加えた、より大きな単位で行う。
- (b) 共用資産の帳簿価額を当該共用資産に関連する資産又は資産グループに合理的な基準で配分することができる場合には、共用資産の帳簿価額を各資産又は資産グループに配分したうえで減損損失を認識するかどうかを判定することができる。

② のれんの取扱い

基本的に、共用資産と同様である。

(9) 表示及び開示

① 貸借対照表における表示

減損処理を行った資産の貸借対照表における表示は、「直接控除形式」（原則）、「独立間接控除形式」、「合算間接控除形式」のいずれかで行う。

② 損益計算書における表示

減損損失は、原則として、特別損失とする。

③ 注記事項

重要な減損損失を認識した場合には、損益計算書に係る注記事項として、以下を注記する。

- (a) 減損損失を認識した資産又は資産グループの概要
- (b) 減損損失の認識に至った経緯
- (c) 特別損失計上額と主な固定資産の種類ごとの内訳
- (d) 資産グループの概要と資産をグルーピングした方法
- (e) 回収可能価額が正味売却価額の場合には、その旨及び時価の算定方法、回収可能価額が使用価値の場合にはその旨及び割引率

3. 価格調査が求められる場面

(1) 減損の兆候

「減損会計基準」に示される「減損の兆候」の例示の中で、

資産又は資産グループの市場価格が著しく下落したこと
 (「減損会計基準」二1④)

の判定に必要な不動産の時価算定を行う場合、不動産鑑定士に対して価格調査が求められることがある。

この時価を求めるに当たっては、「適用指針」において、「いわゆる実勢価格や査定価格などの評価額や、土地の公示価格や路線価など適切に市場価格を反映していると考えられる指標が容易に入手できる場合には、それらを減損の兆候を把握するための市場価格とみなして使用し、資産又は資産グループの当該価格が著しく下落した場合には、減損の兆候があるものとして扱うことが適当と考えられる（「適用指針」第15項また書き参照）。この際、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は、容易に入手できる評価額や指標を合理的に調整したものも含まれる」とされている（「適用指針」第90条）。

この減損の兆候を把握する場合における市場価格の著しい下落を判定する際の不動産の時価算定は、原則的時価算定又はみなし時価算定を行うこととなる（「財表価格調査の基本的考え方」IV. 1 ①）。

(2) 減損損失の認識の判定

減損損失の認識の判定における割引前将来キャッシュ・フローの総額を見積る際には、資産又は資産グループの将来時点における正味売却価額又は回収可能価額を求める必要がある。

減損会計基準

(資料：企業会計基準委員会)

減損の兆候がある資産又は資産グループについて、当該資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額がこれらの帳簿価額を下回る場合には、減損損失を認識する（減損会計意見書四 2.(2)①及び減損会計基準二 2.(1)参照）。減損損失を認識するかどうかを判定するために見積る割引前将

来キャッシュ・フローの総額は、以下のように算定される（第 96 項から第 98 項参照）

- (1) 資産又は資産グループ中の主要な資産の経済的残存使用年数（第 21 項参照）が 20 年を超えない場合には、当該経済的残存使用年数経過時点における資産又は資産グループ中の主要な資産の正味売却価額を、当該経済的残存使用年数までの割引前将来キャッシュ・フローに加算する。
- (2) 資産又は資産グループ中の主要な資産の経済的残存使用年数が 20 年を超える場合には、21 年目以降に見込まれる将来キャッシュ・フローに基づいて算定された 20 年経過時点における回収可能価額（第 32 項参照）を、20 年目までの割引前将来キャッシュ・フローに加算する（減損会計基準 注解（注 4））。
- (3) 資産グループ中の主要な資産以外の構成資産の経済的残存使用年数が、主要な資産の経済的残存使用年数を超えない場合には、当該構成資産の経済的残存使用年数経過時点における当該構成資産の正味売却価額を、主要な資産の経済的残存使用年数までの割引前将来キャッシュ・フロー（当該構成資産の経済的残存使用年数が 20 年を超えるときには 21 年目以降に見込まれる将来キャッシュ・フロー）に加算する。
- (4) 資産グループ中の主要な資産以外の構成資産の経済的残存使用年数が、主要な資産の経済的残存使用年数を超える場合には、当該主要な資産の経済的残存使用年数経過時点における当該構成資産の回収可能価額（第 33 項参照）を、(1)のときには主要な資産の経済的残存使用年数経過時点までの割引前将来キャッシュ・フローに加算し（減損会計意見書四 2.(2)③参照）、(2)のときには 21 年目以降に見込まれる将来キャッシュ・フローに加算する。

（適用指針第 18 項）

減損会計基準

（資料：企業会計基準委員会）

正味売却価額は、以下のような金額を求める場合に算定される。

- (1) 減損損失の認識の判定において、割引前将来キャッシュ・フローの総額を見積るにあたり、

- ① 資産又は資産グループ中の主要な資産の経済的残存使用年数が 20 年を超えない場合（第 97 項参照）における以下の金額
- イ 当該経済的残存使用年数経過時点における資産又は資産グループ中の主要な資産の正味売却価額（第 18 項(1)参照）
 - ロ 資産グループ中の主要な資産以外の構成資産の経済的残存使用年数が主要な資産の経済的残存使用年数を超えないときには、当該構成資産の経済的残存使用年数経過時点における当該構成資産の正味売却価額（第 18 項(3)参照）
 - ハ 資産グループ中の主要な資産以外の構成資産の経済的残存使用年数が主要な資産の経済的残存使用年数を超えるときには、当該主要な資産の経済的残存使用年数経過時点における当該構成資産の回収可能価額（第 18 項(4)参照）
- ② 資産又は資産グループ中の主要な資産の経済的残存使用年数が 20 年を超える場合（第 98 項参照）における以下の金額
- イ 20 年経過時点の回収可能価額（第 18 項(2)参照）
 - ロ 資産グループ中の主要な資産以外の構成資産の経済的残存使用年数が主要な資産の経済的残存使用年数を超えないときには、当該構成資産の経済的残存使用年数経過時点における当該構成資産の正味売却価額（第 18 項(3)参照）
 - ハ 資産グループ中の主要な資産以外の構成資産の経済的残存使用年数が主要な資産の経済的残存使用年数を超えるときには、当該主要な資産の経済的残存使用年数経過時点における当該構成資産の回収可能価額（第 18 項(4)参照）

（「適用指針」第 107 項）

このような各将来時点における正味売却価額を算定する際の不動産の時価を求めるに当たって、不動産鑑定士に対して価格調査が求められることがある。

減損損失の認識の判定における正味売却価額を算定する際の不動産の価格調査は、いずれも将来時点の時価を求めることになる。将来時点における価格を求めることは、それに用いる資料の信頼性等から価格調査の妥当性に問題があるため、原則として行えないが、対象不動産の経済的残存使用年数が極めて短期間であり、対

象不動産の確定や価格形成要因の把握が困難でなく、価格調査上妥当性を欠くことがないと認められる場合には、例外的に将来時点の価格調査も行うことができると考えられる。

なお、「適用指針」第 29 項によれば、「将来時点の正味売却価額を算定することが困難な場合には、現在の正味売却価額を用いることができる」とされ、この場合には、現時点の価格調査を行うことになる。また、同項において、「現在の市場価格や合理的に算定された価額である時価を容易に入手することができないときには、現在の時価に代えて、現在における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を利用して、現在の正味売却価額を算定することができる」とされている。

この減損損失の認識の判定における割引前キャッシュ・フローに含める将来の正味売却価額を算定する際の不動産の時価を求める価格調査（現在の正味売却価額で代替する場合を含む）は、原則的時価算定又みなし時価算定を行うこととなる（「財表価格調査の基本的考え方」IV. 1 ②）。

(3) 減損損失の測定

減損損失の測定は、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として当期の損失に計上することとなる。

回収可能価額の算定は、正味売却価額の算定及び使用価値の算定の考え方に基づいて行う。

減損会計基準	(資料：企業会計基準委員会)
<p>減損損失を認識すべきであると判定された資産又は資産グループについては、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として当期の損失とする。</p> <p style="text-align: right;">(「減損会計基準」二 3)</p>	

正味売却価額	売却による回収額	資産又は資産グループの時価から処分費用見込額を控除して算定される金額をいう。
使用価値	使用による回収額	資産又は資産グループの継続的使

		用と使用後の処分によって生ずると見込まれる将来キャッシュ・フローの現在価値をいう。
--	--	---

減損損失の測定の際に正味売却価額を求める場合としては、

- ①減損損失の測定における、回収可能価額を算定する場合
- ②減損損失の測定において、回収可能価額のうち使用価値を算定するに当たり、使用後の処分によって生ずると見込まれる将来キャッシュ・フローを算定する場合

がある（「適用指針」第 107 項）。このとき、正味売却価額を算出する際の不動産の時価を求めるに当たって、不動産鑑定士に対して価格調査が求められることがある。

①のケースにおいては、現在の正味売却価額を算定するため、現時点の不動産の価格調査を行うことになる。この減損損失の測定のために用いられる正味売却価額を求めるに当たっては、重要性が乏しい不動産を除き、「適用指針」第 29 項ただし書きにある代替的な手法は認められない（「適用指針」第 111 項）。したがって、減損損失の測定における回収可能価額として現在の正味売却価額を算定する際の不動産の時価を求める価格調査は、不動産に重要性がある場合には原則的時価算定を行い、重要性が乏しい場合には、原則的時価算定又はみなし時価算定を行う（「財表価格調査の基本的考え方」IV. 1 ④）。

減損会計基準	（資料：企業会計基準委員会）
<p>…以下のような理由により、現時点の正味売却価額を算定する場合には、重要性が乏しい場合を除き（第 28 項(2)参照）、代替的な手法は適当ではないと考えられる。</p> <p>(1) 現時点の正味売却価額は、将来時点の正味売却価額と異なり、より厳密に企業が売却等により受け取ることのできる価額であると考えられること。</p> <p>(2) 回収可能価額は、資産又は資産グループの正味売却価額と使用価値のいずれか高い方の金額であり、正味売却価額が使用価値より高い場合、企業は資産又は資産グループを既に売却していると考えられるため、通常、使用価値は正味売却価額より高いと考えられる。したがって、減損損失の測定において、明らかに正味売却価額が高いと想定される場合やすぐに処分が予定されている場合などを除き、必ずしも現時点の正味売却価額を算定する必要は</p>	

ないと考えられること。

(「適用指針」第 111 項)

②のケースにおいては、使用価値を求める場合の使用後の処分によって生ずると見込まれる将来キャッシュ・フローとして、将来の正味売却価額を算定する際の不動産の時価を求めるものであるため、減損損失の認識の判定の場合と同様、将来時点の不動産の価格調査を行うこととなる。将来時点の価格調査を行う場合には、「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」に従い予測の限界を超えないと判断される将来時点の価格調査を行うものとする。「適用指針」第 29 項により将来時点の正味売却価額を算定することが困難であり、現在の正味売却価額を用いる場合は現在時点の価格調査を行う。

現在時点及び将来時点のいずれの価格調査を行う場合も、原則的時価算定又はみなし時価算定を行う（「財表価格調査の基本的考え方」IV. 1 ③）。

4. 対象不動産の確定

減損会計において、価格調査の対象となる不動産は、貸借対照表の勘定科目の観点から示せば、建物・構築物・土地・リース資産・建設仮勘定（建築中の建物が評価対象として認められる程度に完成している場合）・借地権・投資不動産（土地・建物）等である。

不動産の種類として、種別の観点から宅地・農地・林地・宅地見込地等、類型の観点から更地・建物及びその敷地・区分所有建物及びその敷地・建物等ほとんどのものが想定される。

なお、減損会計において対象とされるのれん（営業権）は、価格調査の対象には含まれない。

会社組織に属する不動産は、会社に属する他の資産（無体財産権、動産）とともに複数の集合体をなし、分散して稼働中であるものが多い。この場合、価格調査の対象不動産は、原則として、会社から提供された資料に基づいて確定することになるが、次の諸点に留意する。

- ① 対象不動産は、動産、営業権等の会社に属する他の資産と分離したものとして確定する。
- ② 原則として、次に掲げる事項を総合的に考慮し、これを対象不動産として確定する。
 - イ 複数の筆よりなる土地が地続きにて一画地をなし、当該地上に建物が存する等の物理的な一体性（注1）
 - ロ 現況の有形的利用の状態と最有効使用についての判断（注1）
 - ハ 会社の一部の資産、営業部門等の処分等についての方針の概略が定められているときは、その方針

なお、対象不動産と会計帳簿の資産の内訳が必ずしも一致する必要はないと考えられる。また、グルーピングの範囲との関係においても、使用価値を測るための範囲と、基本的に売却を前提とする場合の範囲では、その観点が異なることもあり得ると考えられる。

(注 1) 物理的に一体をなしていない場合であっても、これらの不動産が比較的近接して所在し、機能的一体性を保持していると認め得る場合は、利用の状態と最有効使用の観点が重視される。例えば、道路を隔てて存在する量販店と駐車場、又は 1km 離れて専用岸壁を有する工場用地のように、機能的に一体であるような不動産がこれに当たる。この場合には、機能的に一体をなしている不動産を最有効使用の観点から一括して価格調査の対象として確定する。

原則として他人が権原に基づいて設置しているものは、価格調査の対象外とする。

土地に定着した建物以外の構築物（例：構内舗装、排水溝、遊水池等）、建物、構築物等に附加され一体の状態にある物（例：ボイラー、クレーン等）の存在、建物の附加物がリース物件である場合、附加物であることの判断に困難が伴う場合等、対象不動産の確定に当たって、権利の及ぶ範囲についての的確な判断を要する場合がある。

なお、建物の附属設備（例：ボイラー等）がリース資産である場合、当該附属設備を対象不動産と一体のものとして確定し、成果報告書には、リース資産である旨を調査価格欄において付記することとする。

5. 価格調査の時点

減損損失の認識の判定や減損損失の測定を行う際に、将来時点の正味売却価額を求める場合があるが、将来時点における価格を求めることは、それに用いる資料の信頼性等から価格調査の妥当性に問題があるため、原則として行えない。ただし、将来キャッシュ・フローの見積り期間は主要な資産の経済的残存使用年数とされているので、この期間が極めて短期であり、対象不動産の確定や価格形成要因の把握が困難でなく、価格調査上妥当性を欠くことがないと認められる場合には、例外的に将来時点の価格時点を設定することも可能であると考えられる。

なお、不動産鑑定評価基準運用上の留意事項（総論Ⅲ 2. 価格時点の確定について(3)将来時点の鑑定評価について）においては、「将来時点の鑑定評価は、対象不動産の確定、価格形成要因の把握、分析及び最有効使用の判定についてすべて想定し、又は予測することになり、また、収集する資料についても鑑定評価を行う時点までのものに限られ、不確実にならざるを得ないので、原則として、このような鑑定評価は行うべきではない。ただし、特に必要がある場合において、鑑定評価上妥当性を欠くことがないと認められるときは将来の価格時点を設定することができるものとする。」とされている。

6. 求める価格の種類又は価格を求める方法

(1) 「財表価格調査の基本的考え方」に基づく原則的時価算定

① 不動産鑑定評価基準に則る場合

「財表価格調査の基本的考え方」に従い、原則的時価算定を行うに当たって、正味売却価額を算定する際の不動産の時価は、公正な評価額であり、通常は市場価格に基づく価額であるとされている（「適用指針」第 28 項（1））。したがって、求める価格の種類は、「正常価格」（市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格）である。

なお、「適用指針」第 110 項においても、減損会計における時価は正常価格であると明記されている。

減損会計基準等	（資料：企業会計基準委員会）
<p>「不動産鑑定評価基準において、不動産の鑑定評価によって求める価格のうち、減損処理を行うにあたって時価に対応するものは正常価格（市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格）である（「不動産鑑定評価基準」第 5 章 第 3 節 I 参照）。正常価格を求めるにあたって、第 109 項に掲げられた 3 手法の適用により求められた価格（試算価格）を調整して、鑑定評価額を決定する（「不動産鑑定評価基準」第 8 章参照）。</p> <p style="text-align: right;">（「適用指針」第 110 項）</p>	

正味売却価額とは、資産又は資産グループの時価から処分費用見込額を控除して算定される金額をいい、「適用指針」第 28 項には、次のように規定されている。

減損会計基準	（資料：企業会計基準委員会）
<p>「資産又は資産グループの時価」について</p> <p>(1) <u>時価とは公正な評価額をいい、通常、それは観察可能な市場価格をいう</u></p>	

(減損会計基準注解(注1)3.参照)。このような市場価格(第15項また書き参照)が存在する場合には、原則として、市場価格に基づく価額を時価とする。(第108項参照)

(2) 市場価格が観察できない場合には、合理的に算定された価額が時価となる(減損会計基準注解(注1)3.参照)。合理的に算定された価額は、市場価格に準ずるものとして、合理的な見積りに基づき、以下のような方法で算定される(第109項及び第110項参照)。

① 不動産については、「不動産鑑定評価基準」(平成14年7月3日全部改正)に基づいて算定する。自社における合理的な見積りが困難な場合には、不動産鑑定士から鑑定評価額を入手して、それを合理的に算定された価額とすることができる。なお、重要性が乏しい不動産については、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(この点については、第15項また書き及び第90項を参照)を、合理的に算定された価額とみなすことができる。

② その他の固定資産については、コスト・アプローチやマーケット・アプローチ、インカム・アプローチによる見積方法が考えられるが、資産の特性等によりこれらのアプローチを併用又は選択して算定する。自社における合理的な見積りが困難な場合には、製造業者や販売業者、物件売買仲介会社など適切と考えられる第三者から、前述した方法に基づき算定された価格を入手して、それを合理的に算定された価額とすることができる。

なお、重要性が乏しいその他の固定資産についても、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(この点については第15項また書き及び第90項を参照)を、合理的に算定された価額とみなすことができる。

「処分費用見込額」について

(3) 処分費用見込額は、企業が、類似の資産に関する過去の実績や処分を行う業者からの情報などを参考に、現在価値として見積る(第112項参照)。

(「適用指針」第28項)

正味売却価額＝「資産又は資産グループの時価」－「処分費用見込額」



正常価格

② 不動産鑑定評価基準に則らない場合

「財表価格調査の基本的考え方」に例示されている（「財表価格調査の基本的考え方」V. 2（1）①～③）ように、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行う場合がある。この場合は、成果報告書には価格の種類ではなく、適用した鑑定評価の手法を記載する（「財表価格調査の基本的考え方」V. 2（4））。

(2) 「財表価格調査の基本的考え方」に基づくみなし時価算定

減損会計における正味売却価額を算出する際の不動産の時価をみなし時価算定を行って求めた場合には、成果報告書には、価格の種類ではなく、価格を求める方法を記載する（「財表価格調査の基本的考え方」V. 3（4））。

7. 依頼受付時の留意事項

(1) 依頼内容の確認

「固定資産の減損会計」における価格調査の依頼は、「3. 価格調査が求められる場面」において述べた以下の4つの場合が考えられる。依頼事項がこれらのどれに当たるかを、依頼者に確認する。

- ① 減損の兆候把握の場合
- ② 減損損失の認識の判定における割引前キャッシュ・フローに含める将来の正味売却価額を算出する場合（現在の正味売却価額で代替する場合を含む）
- ③ 減損損失の測定における使用価値を求める場合の使用後の処分によって生ずるキャッシュ・フローとして将来の正味売却価額を算出する場合（現在の正味売却価額で代替する場合を含む）
- ④ 減損損失の測定における回収可能価額として現在の正味売却価額を算出する場合

なお、減損損失の測定における回収可能価額としての正味売却価額は

$\text{正味売却価額} = \text{時価} - \text{処分費用見込額}$
--

である。不動産鑑定士が算定する価額は、処分費用見込額を減額する前の「時価」であり、「正味売却価額」は原則的時価算定又はみなし時価算定で求めることができないことを説明する。したがって、実務上は依頼者が価格調査による「時価」から「処分費用見込額」を控除して「正味売却価額」を算定することとなる。

(2) 「みなし時価算定」の依頼を受けた場合の留意事項

「固定資産の減損会計」における時価の算定方法を行う場合には、「財表価格調査の基本的考え方」によると以下のとおり記載がある。

財表価格調査の基本的考え方
<p>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</p> <p>1. 固定資産の減損</p> <p style="padding-left: 20px;">減損会計基準に関し、不動産鑑定士が以下の①、②若しくは③の目的で価格調査を行う場合又は④の目的で重要性の乏しいものと確認された不</p>

不動産の価格調査を行う場合においては、原則的時価算定又はみなし時価算定を行うものとする。

不動産鑑定士が以下の④の目的で重要性の乏しいものと確認されていない不動産の価格調査を行う場合においては、原則的時価算定を行うものとする。

- ① 減損の兆候の把握における市場価格の著しい下落を判定する際に行われる不動産の時価算定を行う目的
- ② 減損損失の認識の判定における割引前将来キャッシュ・フローに含める将来の正味売却価額を算出する際の不動産の時価を求める目的（現在の正味売却価額で代替する場合を含む。）
- ③ 減損損失の測定における使用価値を求める場合の使用後の処分によって生じるキャッシュ・フローとして将来の正味売却価額を算出する際の不動産の時価を求める目的（現在の正味売却価額で代替する場合を含む。）
- ④ 減損損失の測定における回収可能価額として現在の正味売却価額を算出する際の時価を求める目的

（「本実務指針」I. 総論（表4 適用範囲及び算定方法）参照）

固定資産の減損会計においては、減損損失の測定の場面における「重要性がある不動産」の時価を算定する場合以外は「みなし時価算定」でも対応可能である。そのため、「みなし時価算定」を行うケースは多いと考えられるが、時価の算定を不動産鑑定士に依頼するケースのほとんどは、減損対象不動産であることが判明し、減損損失の金額を確定する「減損損失の測定」の段階での時価の算定であると思われる。「減損損失の測定」の段階においては、「みなし時価算定」を行うことができるのは、「重要性が乏しい」と確認された不動産のみであり、みなし時価算定を行うことができるケースは限られることに注意が必要である。

なお、重要性が乏しい不動産であるか否かの判断は依頼者である企業が行うものであり、万が一、当該企業から当該重要性についての判断を求められた場合でも、不動産鑑定士は重要性についての判断は行い得ないことを説明する。

ただし、その場合も、不動産鑑定士として会計基準や適用指針及び「財表価格調査の基本的考え方」、本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べきである。

8. 正味売却価額における時価の価格調査を行うに際しての留意事項

8 - 1. 基本姿勢

固定資産の減損とは、資産の収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった状態である。減損処理とは、そのような場合に、過大な価値を表示している帳簿価額をそのままにして、将来に損失を繰り延べることなく、一定の条件の下で回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理である。

正味売却価額は、そのような場合において、対象となる資産の使用の継続ではなく、市場で売却した場合の回収可能額を求めるものである。したがって、正味売却価額における時価の価格調査は、実現性のある売却可能額を求める必要があり、対象不動産の市場性については、十分に留意する必要がある。

以上のことを踏まえ、時価を求める価格調査の基本姿勢は、固定資産の減損処理の目的に従って、回収可能な価額、すなわち適正な売却可能価額を求めて価格調査を行うものである。

8 - 2. 「原則的時価算定」における留意事項

「固定資産の減損会計」のための価格調査において、「原則的時価算定」を行う場合には、原則として、不動産鑑定評価基準に則って評価を行う。不動産鑑定評価基準に則らない場合は、本実務指針総論 9 - 1 - 3 (原則的時価算定) 手順を参照し、価格調査を行う。原則的時価算定における手法適用上の留意事項は以下のとおりである。

(1) 手法適用上の留意事項総論

固定資産の減損に関する不動産の時価の算定のための価格調査においては、原則として、原価法、取引事例比較法及び収益還元法を適用して積算価格、比準価格及び収益価格を求め、これらの試算価格を関連づけて鑑定評価額を決定する。

このため、価格の三面性について十分に検討しなければならないことはもとより、実務上、減損対象資産は特定の業務目的に供されている不動産が多いと考えられることから、とくに処分可能性の視点から収益性と市場性についての慎重な検討を要する。

処分可能性の検討に当たって重視すべき視点として、ここでは、①収益性と②複

合不動産の最有効使用の視点の二つを指摘する。まず、収益性に関しては、資料の制約等により事業収益による収益還元法の適用が困難な場合においても、業界動向等を踏まえ、収益性を勘案した価格調査を行うべきものと考えられる。次に、複合不動産の最有効使用の視点からの処分可能性の検討では、市場性の観点から現況使用に対する用途変更、改造、取壊し更地化とその費用と収益性の比較が重要な役割を果たす。

市場性が劣る可能性の大きい用途限定ある不動産を例示すれば、例外はあるが、一般的に、ゴルフ場、ホテル等の事業用不動産等をあげることができる。これら不動産については収益性を重視して判断すべきである。

(2) 原価法

固定資産の減損に係る不動産の時価の算定のための価格調査における原価法の適用上、とくに留意すべき事項は、減価修正に関する事項である。次の諸点に留意し、市場性を十分に反映した減価修正を行うことにより、精度の高い積算価格を求めることが要請されている。

- 1) 会社財産を構成する不動産は、特定の業種の目的に供された用途限定あるものが多い。用途変更等の困難なものは需要者層が限定される。
- 2) 過去において先行きに対する楽観的な期待により又は不特定多数からのコスト負担のない資金の募集が可能であった業種では、収益性を著しく超える多額の投資がなされた経緯のあるものがある。減価修正においては、投資額の多寡にかかわらず、対象不動産の市場性を踏まえ、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、適切に積算価格を求める必要がある。
- 3) 複合不動産についての最有効使用の視点からの検討が市場性判断の有力な基準となる。

構造的な不況業種等で、対象不動産の一部が遊休化していたり、稼働率が低下した状態であり、それが中長期的に回復の見込みがないような場合には、一部又は全部の用途転用、建物等の一部撤去、低稼働状態での事業継続（建物等の撤去費用等が過大な場合等）等の、対象不動産（複合不動産）の最有効使用の判断に基づき、適切に積算価格を求めるべきものと考えられる。

(3) 取引事例比較法

固定資産の減損に係る時価の算定のための価格調査を行う対象不動産は、複合不

動産を主体とするので、実務的に、取引事例比較法を適用することが困難な場合も予想される。ただし、対象不動産がホテルの場合等、客室等当たりの単価により評価額を検証することが有用である場合もある。本手法の適用に関しては、次の諸点に留意する。

- 1) 大規模な製造工場やゴルフ場、ホテル等の事業用不動産は、広域の同一需給圏を有するものが多いので、事例資料を広範囲にわたり収集する。この場合は、業界紙、一般情報誌等による情報収集が可能な場合も少なくない。なお、同一需給圏を安易に必要以上の広範囲に捉えることがないように留意する。
- 2) 事例資料が存在しないとき、又は十分でないときは、類似の不動産の取引事例、売り希望価格、買い希望価格等を収集する。事例資料を収集し得ないとき、又は適切な事例資料が存在しないときは、収集し得た資料に基づき、他の手法の適用時に取引事例比較法の考え方を取り入れる。
- 3) 固定資産の減損に係る不動産の価格調査の対象不動産は、事業の用に供されているものが多いことから物的及び権利面での個別的要因が多様であると考えられる。

土地の比準価格を求める場合などにおいて、事例資料との比較に当たっては、安易に課税上又は土地価格比準表上の格差によることなく、価格時点における対象不動産の市場性を十分に考慮する必要がある。

(4) 収益還元法

収益還元法の適用は、「不動産鑑定評価基準に関する実務指針」の他、次の方針に基づいて適用する。

- 1) 用途面で現に事業の用に供されている用途が最有効使用であるか否かを検討する(注1)。
- 2) 用途面からみて現在の事業の用途に供されることが最有効使用と判断される場合は、原則として、現事業による収益に基づいて適用する。
- 3) 用途面からみて現在の事業の用途に供されることが最有効使用でないと判断される場合は、原則として、最有効使用の用途への転換を前提として、転換後の事業による収益に基づいて適用する。建物等を取り壊し、更地化することが妥当と判断される場合は、収益還元法は、最有効使用を前提とした想定建物を前提とする事業による収益に基づき、土地残余法を適用する。なお、

最有効使用の用途への転換や建物等の取り壊しに要する費用について考慮する必要がある。

- 4) 原則として、直接還元法と DCF 法とを併用し、得られた二つの価格を比較検討して収益価格を求めることが望ましいが、詳細な予測を行うための十分な資料が収集できない場合や純収益の変動が小さいと判断される場合は、直接還元法のみ適用もやむをえない。

(注 1) 固定資産の減損に係る不動産の価格調査においては、複合不動産についての用途面からの最有効使用の判定が中心となる。

A 対象不動産が賃貸用不動産の場合の収益還元法の適用

対象不動産が賃貸用不動産の場合、総収益は、一般に、支払賃料に預り金的性格を有する保証金等の運用益、賃料の前払的性格を有する権利金等の運用益及び償却額並びに駐車場使用料等のその他収入を加えた額とする。現に賃貸の用に供されている不動産については、成果報告書に保証金、敷金等の預り金の額のほか、これに関する返還条件等の契約条件を付記することが望ましい。また、契約内容の明確でないものは、その旨を記載する。総費用は、減価償却費（償却前の純収益を求める場合には、計上しない。）、維持管理費（維持費、管理費、修繕費等）、公租公課（固定資産税、都市計画税等）、損害保険料等を加算して求めるものとする。

B 対象不動産が賃貸以外の事業の用に供する不動産の場合の収益還元法の適用

i 総収益、純収益の把握について

対象不動産が賃貸以外の事業の用に供する不動産の場合、総収益は、一般に、売上高とする。ただし、賃貸以外の事業の用に供する不動産であっても、売上高のうち不動産に帰属する部分をもとに求めた支払賃料等相当額、又は、賃貸に供することを想定することができる場合における支払賃料等をもって総収益とすることができる。

対象不動産が最有効使用の用途に供されている場合は、正常価格を求めるための収益還元法の適用であるので、会社の固有の経営状態による影響を考慮外

とし、対象不動産の標準的な収益に基づいて適用する。

収益予測は、会社及び類似業種企業の過去数期間の財務諸表等を分析し、会社又は当該事業部門の属する業界の動向と稼働資産の立地条件を考慮して実施する。

最有効使用の観点から用途転換が妥当と判断される場合は、用途転換後の事業を経営する会社又は類似の業種の会社の標準的収益状況に基づく推定の事業収益を求め、これを前提として収益還元法を適用する。

不動産の鑑定評価における純収益とは、不動産に帰属する適正な収益をいい、収益目的のために用いられている不動産とこれに関与する資本（不動産に化体されているものを除く。）、労働及び経営（組織）の諸要素の結合によって生ずる総収益から、資本（不動産に化体されているものを除く。）、労働及び経営（組織）の総収益に対する貢献度に応じた配分を控除した残余の部分をいう（不動産鑑定評価基準第7章第1節IV 3. (1)）。

事業収益に基づく不動産に帰属する純収益は、売上高から売上原価、販売費及び一般管理費並びに正常運転資金の利息相当額その他純収益を求めるために控除することを必要とする額を控除して求める（DCF法適用の場合は、原則としてキャッシュ・フローベースの計算）。「その他純収益を求めるために控除することを必要とする額」には、不動産に化体されていない機械、設備等の資本の部分に対する配当、資本利子及び経営に帰属する収益としての役員賞与金等のほか、「のれん」の価値を認め得るような場合は、これに帰属する収益も含まれる（注2）。すなわち、ここにおいて求める純収益は不動産残余法に基づくものである（注3）。この場合、次の諸点に留意する。

- 1) 会社経営にあつては、一般に、経営主体が不動産、機械設備等の資本と労働を組織化し、事業を遂行する。この場合の不動産は、一般に、複数のものよりなることが多い。収益還元法の適用は、基本的には、会社組織の中の個別単独の不動産を対象とする。この場合は、当該事業の標準的業績を前提とした事業収益に基づき、個別不動産の寄与の程度に応じて配分した純収益に基づいた収益価格を求める。
- 2) 一般に、個々の不動産単位での財務諸表は存在せず、当該単位での事業実績も不明であることが多いので、収益生成単位（会計上区分して管理されている単位）ごとの財務諸表、会計帳簿その他の資料に基づき、個別の

不動産を対象として、適切に収益を配分する必要がある。この場合、必要に応じ、公認会計士の意見を徴するものとする。

- 3) 償却前純収益を求めるに当たっては、損益計算書上、減価償却費として計上された額には、不動産以外の資産に係る償却額が含まれること、及び事業部門と管理部門に属する不動産については、それぞれ売上原価（又は製造原価）と販売費・一般管理費の部門別に計上されていることに留意しなければならない。
- 4) 償却後純収益を求めるときは、減価償却費の計上額は、会計上の期間損益計算による額の如何にかかわらず、不動産の価格調査における原価法適用の観点に基づいた再調達原価と経済的残存耐用年数に基づき、計上する。
- 5) 工場等においては、土地建物以外に機械構築物等も有機的に一体となって収益を生み出しているため、機械等に帰属する収益を控除する必要がある。原則として、機械等の価格を収益還元法以外の手法、特に原価法による積算価格を中心に求め（注4）、これに帰属する収益を把握して控除する。

対象不動産に帰属する部分を適切に配分することが資料の制約等によって困難な場合には、当該事業の用に供することを前提とした賃貸を想定した場合の収益によって収益価格を求める（注5）。 本社、営業所、社宅等の賃貸に供することを想定することが容易な不動産については、原則として賃貸を想定して求めた収益に基づいて適用する。

（注2） 例えば、特許、フランチャイズ加盟権等を有償で取得している場合、及び優れた販売組織が超過収益力の源泉として認め得る場合等がある。有償で取得したものについては、簿価を基準とし、権利利益の内容について検討の上、評価する方法が考えられる。経営不振の事業にあつては、算定上マイナスとなる場合も想定されることもあるので、多くの場合、価格調査上は、のれんに帰属する収益を不動産に帰属する純収益の把握の段階で考慮するのではなく、事業収益から求めた収益価格と積算価格や比準価格とを調整する段階において、収益価格に対するのれんの影響度を判断しながら開差の究明に役立てることが、実務的に採用し得る無理のない方法であると思

われる。

(注3) 機械等を含めた一体としての収益に基づいて事業全体の収益価格をまず求め、これから、機械等の不動産以外の資産の価格（元本）を控除するという方法もある。また、一体としての純収益に基づく収益価格を、積算価格等の構成比によって配分するという方法も考えられる。

(注4) 取得時期、取得価格に基づき、取得時点から価格時点までの当該資産の価格変動率を乗じて得た額に取得後の経過期間、改造、改良、製造会社、性能等を総合的に考慮して求める方法のほか、汎用機械等については、中古市場の形成されているものもあるので、市場データによる方法等がある。しかし、一般的には、機械設備の専門家に委嘱することが望ましい。重要性の低い機械等や、取得時との価格変動が小さく経年相当の減価と判断される場合は、簡便法として簿価を用いることも考えられる。

(注5) 手段を尽くしても、資料の制約等によって収益価格を求めることが困難な場合は、他の手法の適用時に収益性を考慮することを以ってこれに代えるべきものと考えられる。

ii 適用利回り

対象不動産が賃貸以外の事業の用に供する不動産の場合で、事業収益に基づく純収益をもととして収益還元法を適用するときの還元利回り又は割引率を求める方法には、主として、次の方法がある。複数の還元利回り及び割引率決定の方法を併用し、信頼性ある利回りの決定に努めるべきである。

- 1) 当該事業又は類似の事業の用に供されている賃貸用不動産の取引に係る取引利回り、割引率又は賃料に基づき推定した利回りに基づいて求める方法

貸工場、貸店舗等の取引事例又は賃貸事例に基づいて求める方法がこれに該当する。この場合、対象不動産と比較の対象とした不動産とをより細分化してみた場合の業種の相違と立地条件等の差異や事業特有のリスク

(注6) を考慮して利回りを決定する。なお、賃貸事業に基づく純収益と事業収益に基づく純収益で利回りが異なることを考慮する必要がある。

- 2) 典型的な賃貸用不動産の取引に係る事例に基づく取引利回り又は割引率を参考に危険率等を調整して求める方法

オフィスビル等の賃貸用不動産として最も一般的な不動産の取引に係る取引利回り、割引率の事例に基づき、事業特有のリスク（注6）や当該企業の業種、業界動向等を考慮して利回りを決定する。賃貸用不動産についての取引利回りの事例は相対的に収集が容易であることから、適用しやすい方法である。なお、賃貸事業に基づく純収益と事業収益に基づく純収益とでは、適用する利回りが異なることを考慮する必要がある。

- 3) 自己資金・借入金組合せ法

自己資金と借入金の標準的な構成比による加重平均に基づく資本コストの資金調達額に対する比率を標準に決定する。企業価値の評価においては、税引後の収益に対して、税引後の支払金利とCAPM（キャップエム：Capital Asset Pricing Model）を用いた株主資本（自己資金）の収益率との加重平均により割引率を求めることが一般的である。このように求められた率を加重平均総使用資本コスト（WACC：Weighted Average Cost of Capital）という。なお、事業収益に基づく収益価格を求める際の収益は一般に税引前である等、対応する収益の内容が必ずしも同じではないので、WACCから利回りを求める場合には調整が必要となる。

- 4) 同業他社の営業利益（運転資金の利息相当額を控除した後の額。以下同じ）を当該会社の有形固定資産額（帳簿価額）で除することにより得られた数値を考慮して利回りを決定する方法

複数の同業他社の標準的な値による。この利回りは、簿価を基礎とする点等の短所があるが、資料が得やすく実務的であるので、一応の参考になるものと考えられる。

（注6） 賃貸収益に比べた場合の事業収益特有のリスクは次のとおりで、一般にこのリスクが加わる分、事業収益の還元利回り及び割引率の方が、賃貸収益に基づくそれよりも高いとされている。

① 事業リスク

オフィスビル等の多様な業種に向けた不動産の賃貸事業の業況は比較の変動幅が小さいためリスクも相対的に小さいが、用途限定のある事業用不動産の賃貸事業リスクは、一般に、これを上回ると考えられる。

自らが不動産を所有し事業継続を前提とした場合における事業リスクは、マクロ要因としての我が国の経済状況のほか、当該業種・業態の景気動向の影響をより直接的に受けるため、現に賃貸に供されている事業用不動産に比べ、さらにこれを上回るものとなる。

② 運営関連のリスク

オフィスビル等の多様な業種に向けた不動産の賃貸事業に比し、用途限定がある事業用不動産の賃貸事業の場合、又は自らが事業継続を前提とした場合、より運営コストがかかる可能性があると考えられる。オフィス向け賃貸ビルのPMフィーについては、マーケットレベルが存在し、ある程度の事業コストが把握できるが、工場等の場合、運営方法に確立されたものはなく不確実性が伴う可能性がある。こうした不動産については、特別の運営ノウハウが必要とされ、特に、特殊な業態については高度知識が要求されるなど、相対的に運営リスクは高い。

③ 非流動性リスク

上記①②などのリスク要因により、不動産取引市場における流動性も賃貸事業に比べると低い。また、事業継続を前提とした場合は、賃貸事務所に比べ、対象不動産の規模、立地条件から生じる利用上の制約等から投資家が限定される可能性があると考えられる。

(5) 試算価格の調整

時価を求める固定資産の減損に係る不動産は、用途の限定がある規模の大きい不動産が多数存在する場合は多いと考えられるため、価格調査における試算価格の調整と鑑定評価額の決定に当たって、特に留意すべき事項は次のとおりである。

- 1) 対象不動産の属する市場の特性、需給動向、とくに対象不動産の競争力の面から需要者層について再吟味する。
- 2) 規模の面から「単価と総額の関連」というよりは、「経営の最適規模」の視点が重要となる場合がある。
- 3) 需要者層が同業者に限定される場合が多いので市場性の面から検討する。
- 4) 鑑定評価額の決定に当たって、相対的に収益価格を重視すべき場合が少ない。とりわけ、ゴルフ場、ホテル等の事業用不動産等、「市場性が劣る可能性の大きい用途限定ある不動産」については収益価格を重視すべきである。

- 5) 最有効使用の観点から用途変更、建物、設備撤去と更地化の可能性を再検討する。

構造的な不況業種でかつ転用が困難な工場や、土壌汚染等により経済的に大幅な減価が見込まれる不動産の場合には、特に注意を要する。土壌汚染について調査範囲等条件を設定しない場合は、直ちに又は将来発生する可能性のある除去等の措置費用や、汚染が存すること又は措置後の利用上の制約や市場価値への心理的要因の影響等を勘案する必要がある（注7）。

（注7） 土壌汚染の存する工場等で、具体的な浄化措置の計画がある場合においても、原則として、売却することを前提にしてその減価の程度を判断し、正常価格（市場価値）を求める。

8 - 3. 「みなし時価算定」における留意事項

固定資産の減損会計において、みなし時価算定を行う場合の留意事項は、以下のとおりである。

(1) 減損の兆候の把握のための時価算定

（市場価格の著しい下落を判定する際にみなし時価算定を行う場合）

兆候の把握の段階では、鑑定評価そのもののニーズはあまりなく、不動産鑑定士に期待される業務も、「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（容易に入手できる評価額や指標を合理的に調整したものも含まれる）」（「適用指針」第90項）における専門家としての適切な指標の選択と合理的な調整の部分であろうと想定される。例えば、公示価格を適正に補修正して規準価格を求める等が考えられる（「9 - 2 - 1. 総則」参照）。

(2) 減損損失の認識の判定のために行う時価算定

（減損損失の認識の判定における割引前キャッシュ・フローに含める将来の正味売却価額を算出する際にみなし時価算定を行う場合（現在の正味売却価額で代替する場合を含む））

原則的時価算定、みなし時価算定ともに、予測の限界を超えると判断される将来時点の正味売却価額を求めることができないことは、前述「財表価格調査の基本的考え方」記載のとおりである。なお、減損会計基準適用指針第29,103項但し書きには「将来時点における正味売却価額を求めることが困難な場合には、現在の正味

売却価額を用いることができる」とされているため、実務においては、将来の正味価額は現時点の価額で代替して対応することとなる。また、現時点において当該建物が存しない場合には、竣工を前提とする対象確定条件を設定する等により価格査定を行うことになる。

なお、減損損失の認識の判定は、減損の存在が相当程度に確実であるかどうかを確認するために行うものであり、必ずしも厳密に企業が売却等により受け取ることのできる価額である必要はないと、会計基準等上も考えられている。したがって、実務上は、減損損失を認識しないという判断が簡便な方法によっても可能であると判断される限りにおいては、鑑定評価の手法を適用していくケースは総じて少ないと予測される。

(3) 減損損失の測定における時価算定

減損損失の測定における使用価値を求める場合の使用後の処分によって生ずるキャッシュ・フローとして将来の正味売却価額を算出する際にみなし時価算定を行う場合（現在の正味売却価額で代替する場合を含む）

将来の正味売却価額を査定する場合であるが、実務上は現時点の価額で代替することとなることは前述のとおりである。また、減損会計基準適用指針 114 項によると、このような代替的な方法による場合、現在の正味売却価額は、減損損失の測定においても鑑定評価の手法によらない簡便な方法によることができるとされている。したがって、この場合も、多くは鑑定評価の手法によらない簡便な方法で処理され、実務上は鑑定評価の手法の適用が必要とされるのは、一定の評価額や指標が入手しにくい特殊な不動産（製造工場、ゴルフ場、ホテル等の事業用不動産等）や大規模画地、個別性の強い収益用不動産等であろうと考えられる。鑑定評価の手法を適用して価格を求めることを依頼された場合には、その不動産の特性に鑑みて、三手法のうち最も合理的な方法を適用していくべきである。

(4) 減損損失の測定における回収可能額として現在の正味売却価額を算出する際のみなし時価算定（重要性が乏しいと確認された不動産の場合）

本来、減損損失の測定において現在の正味売却価額を算出する場合は原則的時価算定によるべきであるが、重要性が乏しいと判断された場合に限りみなし時価算定を認める趣旨である。減損会計基準適用指針 28 項では、鑑定評価の手法によらな

い簡便な方法も認めてはいるが、現に賃貸に供されているような収益用不動産については、収益還元法を適用する等、その不動産の特性に鑑みて最も合理的な方法を適用していくべきである。

なお、方法の適用に当たっては、処分可能性の観点から市場の見極めを行い、用途変更、改造、取壊更地化等、最有効使用を適切に判断しなければならない。

8 - 4. 脚注 1 による算定（時点修正）における留意事項

現時点では、企業会計基準等に時点修正での対応（類する内容も含む）の記載があるのは「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」のみであり、「減損会計基準」及び「適用指針」では、時点修正での対応について明記されていない。従って、当面、固定資産の減損会計に基づく時価の算定において「財表価格調査の基本的考え方」脚注 1 による時点修正が認められるのは、業務集中を避けるために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で対応する場合に限定する。したがって、原則として直近の原則的時価算定等の価格時点からの経過期間は 12 カ月未満を想定するものである。

Ⅱ - 2. 棚卸資産（販売用不動産等）^{*39}に関する価格調査

1. 目的

この章は、「棚卸資産会計基準」（企業会計基準第 9 号、企業会計基準委員会）及び「販売用不動産等の評価に関する監査上の取扱い」（監査・保証実務委員会報告第 69 号。以下「監査等委員会報告第 69 号」という。）に基づき、販売用不動産等を保有する企業等からの依頼により不動産鑑定士が販売用不動産等の価格調査を行うに当たり指針とすべきものとしてとりまとめた。

また、同時に、「価格等調査ガイドライン」「運用上の留意事項」「財表価格調査の基本的考え方」に示されている用語の概念並びに手続きの流れを販売用不動産等の価格調査との関連において明確に整理することによって価格調査実務の統一を図ることや、価格調査を活用する関係者の参考資料としても位置づけている。

したがって、不動産鑑定士が販売用不動産の価格調査を行う際にはこの実務指針に準拠するものとし、準拠できない場合、又は他の方法による場合には、その合理的な根拠を明示しなければならない。

^{*39} 棚卸資産の評価のうち、不動産鑑定士が扱うのが販売用不動産等の評価である。本章では「棚卸資産」と「販売用不動産等」という用語が混在しているので留意する必要がある。

2. 棚卸資産の評価に関する会計基準等の概要

(1) 用語の定義

① 時 価

「時価」とは、公正な評価額をいい、市場価格に基づく価額をいう。市場価格が観察できない場合には合理的に算定された価額を公正な評価額とする（「棚卸会計基準」第4項）。

② 販売用不動産等

「販売用不動産等」は、棚卸資産のうち会社が保有する販売用不動産及び開発事業等支出金（未成工事支出金等で処理されているものを含む。）をいう。

③ 正味売却価額

「正味売却価額」とは、売価（購買市場と売却市場とが区別される場合における売却市場の時価）から見積追加製造原価及び見積販売直接経費を控除したものをいう。なお、「購買市場」とは当該資産を購入する場合に企業が参加する市場をいい、「売却市場」とは当該資産を売却する場合に企業が参加する市場をいう（「棚卸会計基準」第5項）。

販売用不動産等の正味売却価額を算定するための算式を掲げると次のとおりとなる。

販売用不動産の 正味売却価額	＝	販売見込額	－	販売経費等見込額
開発事業等支出金 の正味売却価額	＝	完成後販売見込額	－	造成・建築工事原価今後 発生見込額 ＋ 販売経 費等見込額

④ 開発を行わない不動産

所有者自らが開発を行う計画のない不動産又は所有者自らが開発を行えない不動産。

⑤ 開発が完了した不動産

開発が完了し、販売中又は販売を計画中の不動産。

⑥ 開発後販売する不動産

開発計画に実現可能性のあるこれから開発する不動産又は開発途中の不動産。

(2) 「販売用不動産等の評価に関する監査上の取扱い」（監査・保証実務委員会報告第 69 号）の概要

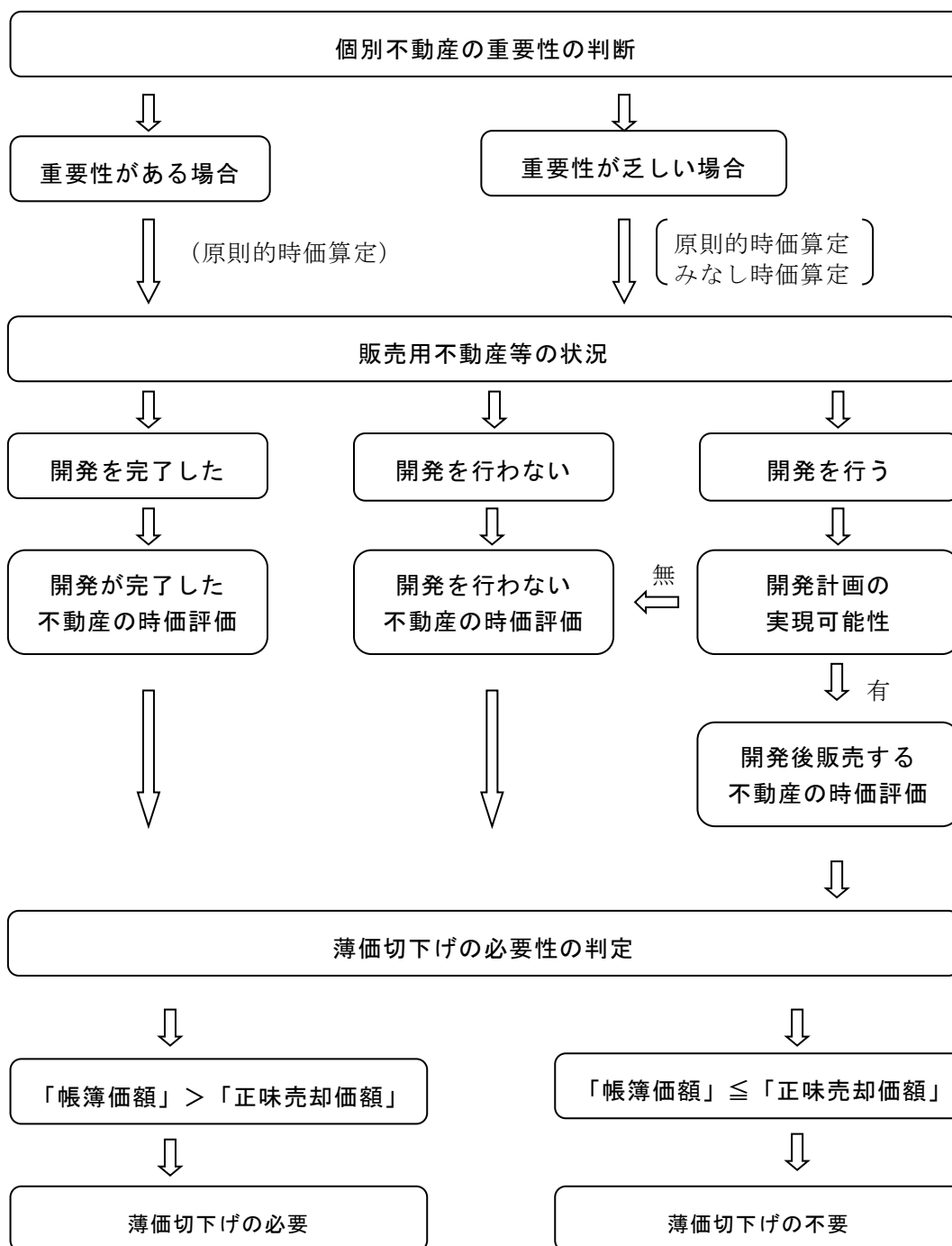
棚卸会計基準に対応した販売用不動産等の評価に関する監査上の取扱いを示すもので、企業会計上の販売用不動産等の評価に関する基本的考え方と販売用不動産等の評価の妥当性に関する判断指針などを日本公認会計士協会の監査・保証実務委員会が取りまとめたガイドラインである。

企業会計上の販売用不動産等の評価に関する基本的考え方は、平成 21 年の改正前の「販売用不動産等の強制評価減の要否の判断に関する監査上の取扱い」（監査委員会報告第 69 号）と変わるものではないが、強制評価減に関する記述は削除され、販売見込額の基礎となる土地の評価額の例示に、『「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した価額』が追加されるなどの改正が行われている。

(3) 販売用不動産の評価（低価法）適用のフロー

販売用不動産の評価（低価法^{*40}）適用についてのフローは次のとおりとなる。不動産鑑定士による価格調査として行うのは、フローのうち「簿価切下げの必要性の判定」の手前の不動産の時価評価を行う段階までとなる。ただし、「個別不動産の重要性の判断」は、所有者である企業が行う。

^{*40} 従来、「低価法」とは、時価が取得原価よりも下落した場合に時価による方法を適用して算定することを指した。棚卸会計基準等では、「(収益性低下による)簿価切下げ」と表現されているが、一般的には、これを「低価法」と呼んでいる。



(4) 適用時期

低価法に関する改正が行われた平成 18 年改正の「棚卸会計基準」は、平成 20 年 4 月 1 日以後開始する事業年度より適用されている。

3. 価格調査等が求められる場面

販売用不動産等の価格調査に当たっては、依頼者から「監査等委員会報告第 69 号」の用語でいう販売用不動産等の「販売見込額」又は「完成後販売見込額」の価格調査を求められる場合と、「販売見込額」又は「完成後販売見込額」から「販売経費等見込額」や将来の造成・建築工事費を控除した「販売用不動産等の正味売却価額」の価格調査を求められる場合とが考えられる。

また、価格調査ではなく、「監査等委員会報告第 69 号」に基づき「販売用不動産等の評価手順の妥当性に関する意見」及び「不動産開発計画の実現可能性に関する意見」等を求められる場合も考えられる。それぞれの場合に以下の点について十分留意しなければならない。

(1) 価格調査が求められる場合

① 販売用不動産等の正味売却価額を求める場合

(a) 販売用不動産の正味売却価額を求める場合

「販売用不動産の正味売却価額」と原則的時価算定で求める価格とでは、前者は「販売見込額」から「販売経費等見込額」を控除するという点において、基本的に異なっている。「監査等委員会報告第 69 号」でいう「販売見込額」が原則的時価算定で求める価格となる。「販売用不動産の正味売却価額」は、原則的時価算定で求める価格ではない。

なお、みなし時価算定で求める価格も「販売見込額」が一般的であり、「正味売却価額」ではない。

(b) 開発事業等支出金の正味売却価額を求める場合

「開発事業等支出金の正味売却価額」は、前述のとおり「完成後販売見込額」から「造成・建築工事原価今後発生見込額及び販売経費等見込額」を控除して求めることとされている。これは、開発中の不動産等について、追加投資を行って完成後販売することを前提とした不動産等の現況の価格調査を行うものであり、原則的時価算定で求める価格は、上記(a)と異なり、「監査等委員会報告第 69 号」でいう「完成後販売見込額」ではなく、あくまでも現況の不動産等となる。なお、原則的時価

算定で求める価格は、あくまでも鑑定評価の手法を適用して求められるものであり、単純に「完成後販売見込額」から「販売経費等見込額」を控除するだけで求められる価格ではない。

② 販売用不動産等の販売見込額又は完成後販売見込額を求める場合

前述のとおり、「販売見込額」は原則的時価算定で求める価格となる。

「完成後販売見込額」についても「販売見込額」と同様に原則的時価算定で求める価格となるが、開発後販売する不動産について、その完成後の状態を前提とする価格調査となることから、価格調査を行う時点において対象不動産が存在しないため、造成工事又は建築工事が完了しているものとする対象確定条件を設定する必要がある。

(2) 意見が求められる場合

「監査等委員会報告第 69 号」に基づいて、販売用不動産等の評価手順の妥当性に関する意見や、不動産開発計画の実現可能性に関する意見を求められる場合等が考えられる。当該依頼は価格調査を行うものではないことから、価格等調査ガイドライン、財表価格調査の基本的考え方及びそれらの実務指針等の対象となる業務ではないため、本実務指針においてもこれ以上の言及は行わないが、その作業過程は、「監査等委員会報告第 69 号」を前提とする等、通常価格調査業務と大きく異なっていることに留意する必要がある。

4. 対象不動産の確定

対象不動産を確定するに当たり、販売及び開発の計画については、依頼者等（対象不動産の所有会社）の事業計画が判断の基礎となるが、その採算性、実現可能性をよく検討し、必要に応じてそれを修正した上で価格調査を行う必要がある。

また、「監査等委員会報告第 69 号」では、販売用不動産等として開発事業等支出金も対象となっている。この場合の価格調査は、開発事業等支出金の対象となっている不動産（開発計画のある土地等）を対象とするものと、建築中の建物等不動産の鑑定評価に関する法律上の不動産の範疇に入らないものも含まれる「開発事業等支出金」全体を求めるものがあることに留意する。

5. 求める価格の種類又は価格を求める方法

(1) 「財表価格調査の基本的考え方」に基づく原則的時価算定

原則的時価算定で求める価格は、基本的には「正常価格」であるが、完成後販売見込額を求める価格調査で、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査となる場合(法令上必要な許認可等が未取得のため、不動産鑑定評価基準が求める合法性の要件を満たさない場合であっても、許認可の有無以外については計画内容の妥当性が確認され、発注者の資金調達能力等の観点から工事完了の実現可能性が高いと判断できる場合等)は、価格の種類ではなく、適用した鑑定評価の手法を明記又は記載することに留意する。

(2) 「財表価格調査の基本的考え方」に基づくみなし時価算定

「財表価格調査の基本的考え方」に従いみなし時価算定を行うことができる場合としては、①重要性の乏しい不動産の時価を算定する場合と②大規模分譲地内に所在する複数の画地又は一棟の区分所有建物に所在する複数の専有部分等価格形成要因の大半を同じくする複数の不動産のうち、代表的と認められる一の不動産について原則的時価算定を行う場合において、当該一の不動産以外の不動産の時価を求める場合が考えられる。

販売用不動産等の期末の時価をみなし時価算定を行って求めた場合には、成果報告書には、価格の種類ではなく、価格を求めた方法を記載する。（「財表価格調査の基本的考え方」 V. 3. (4)）

(3) 「財表価格調査の基本的考え方」脚注 1 による「時点修正」

当面、販売用不動産等の評価において「財表価格調査の基本的考え方」脚注 1 による時点修正が認められるのは、業務集中を避けるために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で対応する場合に限定する。したがって、原則として直近の原則的時価算定等の価格時点からの経過期間は 12 カ月未満を想定するものである。（Ⅱ-1. 固定資産の減損に関する価格調査 8-4 参照）、

「財表価格調査の基本的考え方」脚注 1 に従い、直近に行われた原則的時価算定等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した場合は、みなし時価算定の場合に準じて、成果報告書には価格の種類ではなく価格を求めた方法を記載する。

6. 依頼受付時の留意事項

(1) 依頼内容の確認

販売用不動産等の価格調査の依頼は、前記の「3. 価格調査等が求められる場面」における(1)価格調査が求められる場合、(2)意見が求められる場合に分けられ、さらに(1)については、①販売用不動産等の正味売却価額を求める場合、②販売用不動産等の販売見込額又は完成後販売見込額を求める場合に分けられる。したがって、今回の依頼がどの場合に該当するか受付時にまず明らかにすることが必要である。

(2) 価格調査が求められる場合の留意事項

対象不動産が重要性の乏しい不動産の場合は、みなし時価算定での対応が可能であるが、それ以外の場合は原則的時価算定で対応することとなるため、まず対象不動産の重要性を依頼者に確認する必要がある。

販売用不動産等の価格調査は、対象不動産の開発状況により求める価格の内容が異なるので、依頼受付に際しては、この点に留意し、特に次の内容について依頼者に十分に説明する必要がある。

① 開発を行わない不動産又は開発が完了した不動産

「販売用不動産の正味売却価額」の価格調査を求められた場合は、原則的時価算定又はみなし時価算定で求める価格は「販売見込額」となり、「販売用不動産の正味売却価額」は原則的時価算定又はみなし時価算定で求めることができないことを説明する。

したがって、実務上は依頼者が価格調査による「販売見込額」から「販売経費等見込額」を控除して「販売用不動産の正味売却価額」を算定することとなる。

② 開発後販売する不動産

(a) 完成後販売見込額を求める場合

開発後販売する不動産の完成後販売見込額として「開発事業等支出金の完成後販売見込額」の価格調査を求められた場合は、建築中の建物等が対象に含まれるかどうか確認し、当該建築中の建物等が含まれる重要性のある不動産の場合は、建築中の建物等が完成後の対象不動産として十分確認できる場合を除き、原則として対象

確定条件を設定した上で原則的時価算定を行うが、条件設定の妥当性によっては原則的時価算定の例外となる不動産鑑定評価基準に則らない価格調査となることを説明する。

また、「完成後販売見込額」は、将来の開発完了時点の販売見込額のことであるが、将来の予測は困難であり、開発が完了した状態を前提とする将来の販売時点（将来時点）の価格調査を行うべきではない。

したがって、実際の価格調査の場面では、対象確定条件を設定し、価格等調査の時点において造成工事又は建築工事が完成しているものとしての販売価額を求めべきである。「監査等委員会報告第 69 号」には、「販売公表額及び販売予定額が無い場合（適切でない場合を含む）の販売見込額の見積もり方法の一つとして「不動産鑑定士による鑑定評価額を基礎にして販売可能額を見積もる」との記載があるものの、会計処理の実務においては、不動産鑑定士の提出する評価額（現時点における適正な販売価額）をもって「完成後販売見込額」として用いることも多いと考えられる。評価の前提条件については、事前に依頼者との間で、十分な確認を行っておく必要がある。

なお、鑑定評価上の不動産の範疇に入らないものも含まれる「開発事業等支出金の完成後販売見込額」全体を求めるのではなく、未竣工の建物等を除いた土地のみを対象として完成後の「更地として」又は「建付地」の価格を求める場合は、建物等に係る支出金相当額は求める価格に含まれないことについて説明を行っておくことも重要である。

(b) 正味売却価額を求める場合

開発後販売する不動産の価格調査として「開発事業等支出金の正味売却価額」全体の価格調査を求められた場合は、建築中の建物等不動産の鑑定評価に関する法律上の不動産の範疇に入らないものが含まれることから、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査になることについて説明する。

(3) 「みなし時価算定」の依頼を受けた場合の留意事項

棚卸資産の正味売却価額を算出する際の販売用不動産等の時価を求める場合には、「財表価格調査の基本的考え方」によると以下のとおり記載がある。

財表価格調査の基本的考え方

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

2. 棚卸資産の評価

棚卸会計基準に関し、棚卸資産の正味売却価額を算出する際の不動産の時価を求める目的で不動産鑑定士が価格調査を行う場合においては、原則的時価算定を行うものとする。ただし、以下の①又は②の目的で価格調査を行う場合は、原則的時価算定又はみなし時価算定を行うものとする。

- ① 重要性が乏しいものと確認された不動産の時価を求める目的
- ② 大規模分譲地内に所在する複数の画地又は一棟の区分所有建物に所在する複数の専有部分等価格形成要因の大半を同じくする複数の不動産のうち、代表的と認められる一の不動産について原則的時価算定を行う場合において、当該一の不動産以外の不動産の時価を求める目的

企業から「みなし時価算定」の依頼を受けた場合、受託できるケースは上記「財表価格調査の基本的考え方」IV. 2 ①及び②に該当する場合のみであることから、依頼受付時には、まず、当該不動産の重要性等を依頼者に確認し、みなし時価算定が適用可能か確認する必要がある（適用可能な手法については「表 4 適用範囲及び算定方法」参照）。

なお、重要性が乏しい不動産であるか否かの判断は依頼者である企業が行うものであり、万が一、当該企業から当該重要性についての判断を求められた場合でも、不動産鑑定士は重要性についての判断は行い得ないことを説明する。

ただし、その場合も、不動産鑑定士として会計基準や適用指針及び「財表価格調査の基本的考え方」、本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らるべきである。

IV. 2 ②にある大規模分譲地内の複数画地又は一棟の区分所有建物に所在する複数の専有部分等複数の不動産の評価を行う際に、一の不動産の価格を求め、他の不動産については当該不動産との個別格差のみ判断して価格を査定するという方法は、実務の中でもよく行われている手法である。ただし、同一の報告書で、単体の不動産がそれぞれ不動産鑑定評価基準に則って評価されており、単に重複する箇所が省

略記載されているにすぎないのであれば、報告書内のすべての不動産について原則的時価算定を行っていることとなる。したがって、実際には②の例外規定を適用してみなし時価算定を行うケースとしては、例えば、一の不動産の原則的時価算定を行った後に追加で依頼を受け他の不動産を評価することになった場合等が考えられる。

7. 価格調査を行うに際しての留意事項

(1) 「原則的時価算定」における留意事項

棚卸資産の時価評価に当たり「原則的時価算定」を行う場合には、原則として不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う。また、不動産鑑定評価基準に則らない場合は、前述 I. 総論 9-1 の「不動産鑑定評価に則らない場合」を参照し価格調査を行う。「完成後販売見込額」を求める場合で、対象確定条件の設定が不動産鑑定評価基準に定める要件を満たさない場合は、「財表価格調査の基本的考え方」V. 2.

(1) ②の規定を適用し、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行うことに留意する。

① 手法適用に当たっての留意事項

原則的時価算定に当たっては、対象不動産が将来売却が予定されている販売用不動産等であるので、実現性のある売却可能額として評価を行う必要がある。

原則的時価算定の場合、手法の適用は不動産鑑定評価基準に則る必要があるので、対象不動産の特性に応じて、原価法、取引事例比較法、収益還元法、開発法等を適切に適用して求めるものとする。特に、開発後販売する不動産等については開発法等の有効性が高いことに留意する。また、鑑定評価額等の決定に際しては、実現性のある売却可能額として妥当であるかを十分に検証する必要がある。

② 「販売見込額」等の査定に当たっての留意事項

価格調査における「販売見込額」又は「完成後販売見込額」の査定に当たっては、実現性のある売却可能額を求めることを踏まえ、以下の点に十分に留意する。

(a) 分譲事業目的の不動産については、特に類似性のある分譲事例の収集分析が重要である。一体利用の場合は、想定建物に対し、近隣地域又は同一需給圏の類似地域における品等の類似する分譲事例を収集し、その事例の分譲時点、分譲状況・結果、販売単価とその総額、戸当たり販売価格、分譲戸数、戸当たり専有面積、建築面積、建物品等、付帯施設、敷地面積、道路の接面状況、周辺環境条件、行政的条件、売主、施工業者等を把握・分析する必要がある。分割利用の場合は、同様に品等の類似する更地又は戸建分譲の分譲事例の収集分析が必要であるが、特に、開発規模、環境等により相当の差異が生ずることに留意する必要がある。

また、事例収集に当たっては、常に新規分譲事例の収集を行い、可能な限り今後の分譲予定についても収集分析するよう心がけなければならない。

(b) 賃貸不動産等の投資目的での販売が考えられるものは、市場において収益価格が取引価格の決定に及ぼしている影響の程度に応じて、収益価格を重視する必要がある。

(c) 取引事例比較法の適用が困難な不動産の場合は、原価法その他の手法による試算価格も重視せざるを得ないが、この場合には、鑑定評価額等の決定に当たり特に市場性に十分留意する必要がある。

(d) 開発法の適用に際しての販売総額の査定においては、販売時点までの価格変動（特に下落）リスクを十分織り込んだものとする必要がある。予想が困難な場合には、価格時点での販売見込額とすることもやむを得ないが、下落リスクを投下資本収益率等に反映させるものとする。

③ 開発を行わない不動産及び開発が完了した不動産

現況を所与とする「販売見込額」を求める。

その際に、物理的には販売できる状態にあるが、何らかの理由で販売していない不動産の場合には、その理由を十分調査分析し、減価の必要性について検討する必要がある。

大規模分譲地等のような販売に時間を要すると判断される不動産の場合は、一括して売却する場合と適切な販売計画に基づいて売却する場合との「販売見込額」は異なるものと考えられ、一括して売却する場合の「販売見込額」は分譲を想定した個々の販売見込額の単純な合計にはならず、対象不動産の価格調査に際しては、事業（販売）期間を考慮した開発法等も適用する必要がある。また想定される販売時点が、少なくともその一部において予測の限界を超える時点となる可能性も大きいので、価格時点において想定した個々の販売見込額をそのまま採用できない場合もあることに留意する。

④ 開発後販売する不動産等

(a) 完成後販売見込額

完成後販売見込額を求めるために造成工事又は建築工事の完了後の状態を前提として行う場合については、前述①から③を参照すること。また、「不動産鑑定評価基準に則らない場合」に該当する場合は、本実務指針の該当箇所も参照すること。

なお、依頼先から更地若しくは建付地としての価格を求められるケースもあると考えられるが、その場合は、造成工事完成後を所与とした場合の更地評価、建築工事完成後の土地建物のうち土地の部分鑑定評価に準じて価格調査を行うこととなる。

(b) 正味売却価格を求める場合

「開発事業等支出金の正味売却価額」を求めるための、開発後販売することを前提とした現況不動産の価格調査なので、開発法等による価格も重視して求めるものとする。現所有者の事業採算性を反映させる目的から、開発法等の適用に当たってはすでに当該事業の中で支出済みの取得費用等はこれを控除する必要はない。

なお、開発想定に当たっては、各企業の開発計画をそのまま採用することなく、専門家の立場からこの計画の合理性を判断し、実現可能性について十分な検討を加えることが重要である。建築造成計画、販売計画等に無理があると判断するならば、現実的な計画に変更し、その計画に基づく価格を導き出す必要があり、また、実現可能性がないと判断するならば、前記③の開発を行わない不動産として評価を行うこととなる。

また、対象不動産自体は開発計画の実現可能性があっても、最有効使用の観点から開発を行わず、そのまま売却することが妥当と判断される場合も同様に開発を行わない不動産としての評価を行うべきである。

また、開発途中の不動産（未竣工建物の一部（既施工部分）を含む土地（建物が建築中の段階のもの）、建付地に準じた土地（建物が建築中の段階における土地）のケース）の場合は、原則として開発途中であることを所与とした価格調査となる。鑑定評価の手法としては、直接的に開発中であることを考慮し事業採算

を反映した開発法*⁴¹等及び収益還元法（DCF 法（開発賃貸型）、土地残余法）*⁴²等と、更地価格から建物が建築中であることを調整（建築中の建物が最有効使用かどうか、使用収益開始時期が早いこと等を考慮）して求める手法とを併用して鑑定評価額等を決定するものとする。

なお、「監査等委員会報告 69 号」には、「不動産開発計画の実現可能性に関する判断指針」が示されているので留意する必要がある。

販売用不動産等の評価に関する監査上の取り扱い

（監査・保証実務委員会報告 69 号）

4 不動産開発計画の実現可能性に関する判断指針

（1）開発計画の合理性の検討

不動産開発事業は、土地等をそのまま販売するのではなく、宅地の造成分譲、マンションの分譲、地域の再開発、ゴルフ場の造成等のような開発行為を実施することにより、付加価値を高め、投下資金を回収し、開発利益を得る事業である。これらの開発計画は、その着工から開発工事等の完了までに長期間を要し、また土地等の取得、造成、建築等に多額の資金を必要とする場合が多い。

したがって、この開発計画の合理性を判断するためには、その客観性、具体性及び採算性について検討する必要がある。また、開発計画は、開発期間中にその開発目的を変更する場合があるが、その場合にも、変更後の開発計画の合理性を検討する必要がある。

（2）開発計画の実現可能性の検討

開発計画の実現可能性の検討に当たっては、開発許可の取得可能性並びに用地の買収計画、造成建築計画、販売計画及び資金計画等の客観性や具体性を検討する必要がある。

また、不動産開発事業は、その開発に長期間を要することから、当初予想し得なかった種々の原因により、開発計画、開発計画の延期又は中断が生じる場合があるが、この場合には、例えば、

*⁴¹ 開発中であることを考慮し事業採算を反映した開発法等とは、更地を求める開発法と同様に、開発事業スケジュールに基づいて、収入支出の時期を考慮してそれぞれを価格時点に置き直して評価を行うものであるが、開発事業途中を価格時点とするため、結果として支出済みの建築費等が反映された価格となる。

*⁴² DCF 法（開発賃貸型）は、開発法と同じく、開発事業途中を価格時点とする点に、また、土地残余法では、当初の未収入期間が更地の場合より短い点に留意する。

次の延期又は中断に至る原因に留意して、その実現可能性の検討を行う必要がある。

- (ア) 開発事業を取り巻く経済環境の変化により、開発利益が見込めないこと
- (イ) 官公庁による転用許可、開発許可等が得られないこと
- (ウ) 買収及び造成・建築等の開発資金が不足すること
- (エ) 開発予定地域の重要な地区に地主の反対があること
- (オ) 埋蔵文化財の発見による調査が必要となったこと
- (カ) 開発工事に伴う近隣対策が必要となったこと

これらの原因のうち、通常(ア)から(エ)は、開発事業を継続する上で重要な障害要因となり、短期間でこれらの原因が解決することにより、買収の完了、開発工事の着工等が行われることは困難な場合が多い。また、(オ)及び(カ)は、開発工事の延期又は中断の一時的な原因となり、調査の完了や近隣の同意が得られれば、開発工事に着工したり工事を再開することができる場合が多い。

したがって、監査人は、開発計画の延期又は中断の原因を検討し、その原因が開発計画の実現のために重要な障害となるものか又は一時的なものかを確かめる必要がある。

また、長期間にわたり延期又は中断している開発計画は、一般的には、重要な障害要因によるものと判断されるため、その実現可能性については、慎重に検討する必要がある。

(3) 開発計画の実現可能性についての具体的指針

開発計画が、その立案時及びその後の状況の変化により、明らかに合理性がないと認められる場合は、その時点で開発計画の実現可能性はないものと判断する。また、開発工事が一定期間延期又は中断され、次の状況にある場合には、通常、今後短期間にそれらの原因が解決し、買収の完了や開発工事の着工等が行えるとは見込めないことから、原則として、開発計画の実現可能性はないものと判断する。

- ① 開発用の土地等の買収が完了しないため、開発工事の着工予定時からおおむね5年を経過している開発計画
- ② 開発用の土地等は買収済みであるが、買収後おおむね5年を経過しても開発工事に着工していない開発計画
- ③ 開発工事に着工したが、途中で工事を中断し、その後おおむね2年を経過している開発計画

(4) 開発事業の規模への配慮

不動産開発事業は、通常、大規模な開発計画になればなるほど、その計画の完了までに相当の長期間を要し、その間、種々の原因で延期又は中断が生じる場合が多い。このため、監査人

は延期又は中断している開発計画の実現可能性を検討する場合には、開発計画の規模についても留意する必要がある。

(2) みなし時価算定における留意事項

留意すべき点については、基本的に他の財務諸表のための価格調査の時と同様である。具体的には、「監査等委員会報告第 69 号」の中に、監査実務において参考とすべき評価額の例示（下記【付録】販売用不動産等の評価額の例示参照）が示されており、不動産鑑定士はここに挙げる評価額の性質を理解した上で、依頼者の合意のもとに、適切な評価手法等を適用していくこととなる。

【付録】 販売用不動産等の評価額の例示

(監査・保証実務委員会報告第 69 号「販売用不動産等の評価に関する監査上の取り扱い」より)

1. 開発を行わない不動産又は開発が完了した不動産

不動産の種類	評価額 (販売見込額)	備 考
(1) 山林・田畑・雑種地等	① 販売可能見込額 ② 「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した価額 ③ 林地価格 (都道府県基準地価格又は公示価格) から比準した価格 ④ 固定資産税評価額を基にした倍率方式による相続税評価額 ⑤ 近隣の取引事例から比準した価格	販売用不動産の正味売却価額 = 販売見込額 - 販売経費等見込額
(2) 宅 地 (更地及びその利用又は売却に際して除去する必要のある建物等が存在する土地を含む。)	① 販売公表価格、販売予定価格、販売可能見込額 ② 「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した価額 ③ 公示価格から比準した価格 ④ 都道府県基準地価格から比準した価格 ⑤ 路線価による相続税評価額 ⑥ 固定資産税評価額を基にした倍率方式による相続税評価額 ⑦ 近隣の取引事例から比準した価格 ⑧ 収益還元価額	販売公表価格 a. マンションや住宅地等のパンフレット価格 b. 不動産仲業者の査定価格 c. ちらし広告価格 (店頭表示価格) 販売予定価格 a. 売出予定物件の販売予定価格 b. 具体的な引合価格
(3) 新築住宅	① 販売公表価格、販売予定価格、販売可能見込額 ② 「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した価額 ③ 土地及び建物の評価額 土地 前述(2)②から⑦による評価額 建物 再調達価格 * × (1 - 減価率) * 独自に算出 (取得価額 × 建設工事費デフレター又は建築費指数) ④ 近隣の取引事例から比準した価格 ⑤ 収益還元価額	収益還元価額 不動産鑑定評価基準に基づく直接還元法 (一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法) 又は DCF 法 (連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格 ^(注) を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法) により収益還元価額を算定する (不動産鑑定評価基準 第 7 章 第 1 節 IV 収益還元法参照)。
(4) 中古住宅 (当初より販売を目的として取得した販売用不動産であるが、一時的に賃貸を行っているものを含む。)	① 販売予定価格、販売可能見込額 ② 「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した価額 ③ 土地及び建物の評価額 土地 前述(2)②から⑦による評価額 建物 再調達価格 * × (1 - 減価率) * 独自に算出 (取得価額 × 建設工事費デフレター又は建築費指数) ④ 近隣の取引事例から比準した価格 ⑤ 収益還元価額	(注) 保有期間の満了時点における対象不動産の価格 (使用後の処分によって生ずると見込まれる将来キャッシュ・フロー)
(5) 新築ビルディング	① 販売可能見込額 ② 「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した価額 ③ 土地及び建物の評価額 土地 前述(2)②から⑦による評価額 建物 再調達価格 * × (1 - 減価率) * 独自に算出 (取得価額 × 建設工事費デフレター又は建築費指数) ④ 収益還元価額	

財務諸表のための価格調査に関する実務指針

不動産の種類	評価額（販売見込額）	備 考
(6) 中古ビルディング (当初より販売を目的として取得した販売用不動産であるが、一時的に賃貸を行っているものを含む。)	① 販売可能見込額 ② 「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した価額 ③ 土地及び建物の評価額 土地 前述(2)②から⑦による評価額 a. 建物 再調達価格×(1-減価率) * 独自に再見積りにより算出 * 独自に算出(取得価額×建設工事費デフレーター又は建築費指数) b. 建物 固定資産税評価額 c. 建物 建物時価 = $\frac{\text{再調達価格}^{(注)} \times 0.9}{\text{法定耐用年数} - \text{経過年数}}$ $\frac{\text{法定耐用年数}}{\text{法定耐用年数}}$ + (再調達価格×0.1) ④ 近隣の取引事例から比準した価格 ⑤ 収益還元価額	(注) 再調達価格は国土交通省総合政策局情報管理部情報安全・調査課建設統計室による「建築統計年報」に基づき作成する簡易早見表を使用する。

2. 開発後販売する不動産

不動産の種類	評価額	備 考
(1) 造成計画のある未造成土地 (造成中の土地を含む。)	造成計画が実現可能な場合 開発事業等支出金の正味売却価額 = 完成後販売見込額 - (造成・建築工事原価今後発生見込額 + 販売経費等見込額) 造成計画に実現可能性がないと判断された場合 (山林) ① 「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した価額 ② 林地価格(都道府県基準地価格又は公示価格) ③ 固定資産税評価額を基にした倍率方式による相続税評価額 ④ 近隣の取引事例から比準した価格(田畑・雑種地等) ① 固定資産税評価額を基にした倍率方式による相続税評価額 ② 近隣の取引事例から比準した価格(山林・田畑・雑種地等) ・ 販売可能見込額 ^(注)	未造成土地とは、用途を転換しようとする土地(素地)で、山林・田畑・雑種地等をいう(区画形質を変更する土地をいう)。 (注) 山林・田畑・雑種地等が上記評価額に満たない価格で処分せざるを得ない場合
(2) 住宅、ビルディング等の建築計画のある土地 (建築中の建物を含む。)	建築計画が実現可能な場合 開発事業等支出金の正味売却価額 = 完成後販売見込額 - (造成・建築工事原価今後発生見込額 + 販売経費等見込額) 建築計画に実現可能性がないと判断された場合 (宅地) ① 「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した価額 ② 公示価格から比準した価格 ③ 都道府県基準地価格から比準した価格 ④ 路線価による相続税評価額 ⑤ 固定資産税評価額を基にした倍率方式による相続税評価額 ⑥ 近隣の取引事例から比準した価格 ⑦ 販売可能見込額 ^(注)	建築計画のある土地とは、付加価値を付けようとしている土地(宅地)をいう。 (注) 宅地が上記評価額に満たない価格で処分せざるを得ない場合

Ⅱ - 3. 賃貸等不動産に関する価格調査

1. 目的

この章は、「賃貸等不動産会計基準等」に基づき、賃貸等不動産の時価等を開示する企業等からの依頼により、不動産鑑定士が、賃貸等不動産の価格調査を行うに当たり指針とすべきものとして、また、「価格等調査ガイドライン」「運用上の留意事項」「財表価格調査の基本的考え方」に示されている用語の概念並びに手続きの流れを「賃貸等不動産会計基準等」との関連において明確に整理し、価格調査の実務の統一を図ることや、価格調査を活用する関係者の参考資料としても位置づけている。

したがって、不動産鑑定士が賃貸等不動産の価格調査を行う際には準拠するものとし、準拠できない場合、又は他の方法による場合には、その合理的な根拠を明示しなければならない。

2. 賃貸等不動産会計基準等の概要

(1) 用語の定義

① 時 価

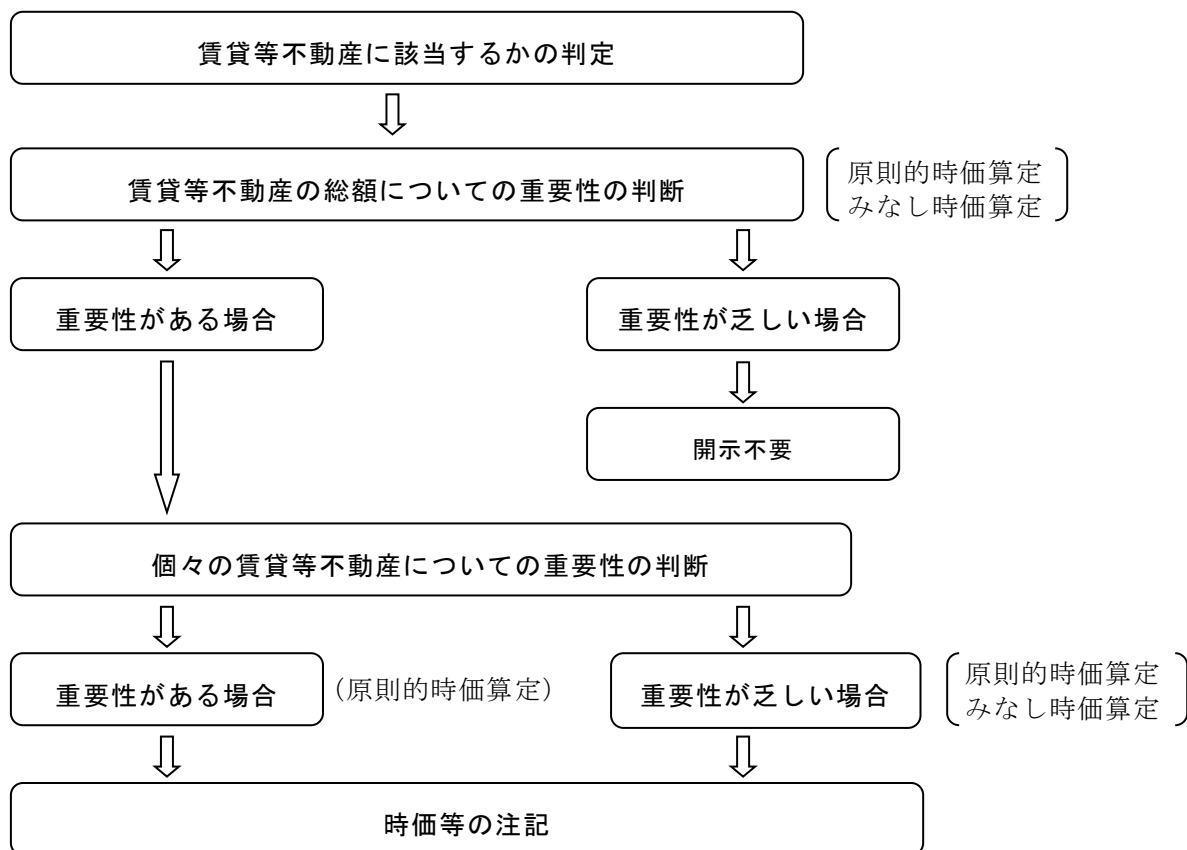
「時価」とは、公正な評価額をいい、通常、それは、観察可能な市場価格に基づく価額をいい、市場価格が観察できない場合には合理的に算定された価額をいう（「賃貸等不動産会計基準」第4項（1））。

② 賃貸等不動産

「賃貸等不動産」とは、棚卸資産に分類されている不動産以外のものであって、賃貸収益又はキャピタルゲインの獲得を目的として保有されている不動産（ファイナンス・リース取引の貸手における不動産を除く）をいう。

物品の製造・販売、サービス提供、経営管理に使用されている場合は、賃貸等不動産には含まれない（「賃貸等不動産会計基準」第4項（2））。

(2) 賃貸等不動産の時価開示の流れ



(注) 賃貸等不動産会計基準等に示されている時価

- ・「不動産鑑定評価基準」による方法又は類似の方法に基づき算定した時価
- ・売却予定価額（契約により取り決められた一定の売却予定価額がある場合）
- ・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基づく価額等（開示対象賃貸等不動産の重要性が乏しい場合）
- ・第三者からの取得時の価額又は直近の原則的な時価算定による価額について、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を用いて調整した価額（第三者からの取得時又は直近の原則的な時価算定時から、一定の評価額や指標に重要な変動が生じてない場合）
- ・第三者からの取得時の価額又は直近の原則的な時価算定による価額（第三者からの取得時又は直近の原則的な時価算定時から期末までの一定の評価額や指標の変動が軽微な場合）
- ・適正な帳簿価額（開示対象賃貸等不動産（建物等の償却性資産）の重要性が乏しい場合）

(3) 賃貸等不動産の範囲

① 貸借対照表において投資不動産として区分されている不動産

投資の目的で所有する土地、建物その他の不動産として、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」第33条により、「投資不動産」として区分されている不動産（「賃貸等不動産会計基準」第5項(1)、第22項）。

② 将来の使用が見込まれていない遊休不動産

遊休不動産のうち将来の使用が見込まれていないものは、処分によるキャッシュ・フローしか見込めず、時価そのものが企業にとっての価値であるとして、賃貸等不動産に該当する（「賃貸等不動産会計基準」第5項(2)、第23項）。

③ 賃貸されている不動産

- ・貸借対照表上、通常、土地、建物（建物付属設備を含む）、構築物、建設仮勘定、借地権等の科目に含まれている（「賃貸等不動産適用指針」第4項）。
- ・棚卸資産として区分されている不動産は該当しない。

- ・自社工場、自社運営のホテル・ゴルフ場等は開示対象とならない。ただし、その所有者が第三者に賃貸し、第三者が運営している場合は、開示対象となる（「賃貸等不動産会計基準」第 28 項）。
- ・開発中・再開発中の不動産、一時的に借手が存在していない不動産も賃貸等不動産として使用が見込まれるものは該当する（「賃貸等不動産会計基準」第 6 項）。
- ・ファイナンス・リース取引の借手における不動産、オペレーティングリース取引の貸手における不動産が、「賃貸等不動産会計基準」第 4 項(2)に該当する場合は含まれる（「賃貸等不動産適用指針」第 21 項）。
- ・不動産信託における信託財産たる不動産が、「賃貸等不動産会計基準」第 4 項(2)に該当する場合に、受益者は原則として賃貸等不動産として取り扱う（「賃貸等不動産適用指針」第 22 項）。
- ・物品の製造・販売、サービス提供、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ている部分で構成されている不動産については、賃貸等不動産に使用されている部分は賃貸等不動産に含まれる。ただし、当該部分の割合が低い場合は含めないことができる（「賃貸等不動産会計基準」第 7 項）。
- ・賃貸等不動産に該当するかの判断は連結の観点からなされるため、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（「賃貸等不動産適用指針」第 3 項）。

(4) 賃貸等不動産の注記事項

賃貸等不動産を保有している場合の注記事項は以下のとおりである。（「賃貸等不動産会計基準」第 8 項）

- ① 賃貸等不動産の概要
- ② 賃貸等不動産の貸借対照表計上額及び期中における主な変動
- ③ 賃貸等不動産の当期末における時価及びその算定方法
- ④ 賃貸等不動産に関する損益

ただし、賃貸等不動産の総額に重要性が乏しい場合は注記を省略できる。この判断は、賃貸等不動産の貸借対照表日における時価を基礎とした金額と、当該時価を基礎とした総資産の金額との比較をもって行う。

(5) 適用時期

「賃貸等不動産会計基準」は、原則として平成 22 年 3 月 31 日以降終了する事業

年度の年度末に係る財務諸表から、また四半期財務諸表に関しては翌事業年度から適用されている。(以下文章削除)

(6) 他の会計基準との関係

企業等が保有する不動産に関連する会計基準の概要を表にまとめれば、以下のとおりである。減損会計基準及び棚卸会計基準においては、対象資産について簿価切下げの会計処理を行うことを定めているが、「賃貸等不動産会計基準等」では、財務諸表に時価等の注記を行うことに留意する必要がある。

	賃貸等不動産の時価等の注記	減損会計基準	棚卸会計基準
対象資産	賃貸等不動産	固定資産	棚卸資産
評価額	公正な評価額	回収可能価額 (正味売却価額と使用価値のいずれか大きい方)	正味売却価額
損失計上の判断基準	損失の計上はない 時価の注記	割引前 CF の総額が帳簿価額を下回る	正味売却価額が帳簿価額を下回る
会計基準等	「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」 「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」	「固定資産の減損に係る会計基準」 「固定資産の減損に係る会計基準注解」 「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」	「棚卸資産の評価に関する会計基準」 「販売用不動産等の評価に関する監査上の取扱い」

3. 価格調査が求められる場面

(1) 賃貸等不動産に関する注記の要否（賃貸等不動産の総額についての重要性）を判断する際に、賃貸等不動産の時価を算定する場合

賃貸等不動産の総額に重要性が乏しい場合は注記を省略することができるとされ、この重要性の判断は、賃貸等不動産の貸借対照表日における時価を基礎とした金額と当該時価を基礎とした総資産の金額との比較をもって行う（「賃貸等不動産適用指針」第8項）。

この時価を基礎とした金額の把握は、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に基づく価額等を用いることができる（「賃貸等不動産適用指針」第23項）。

この時価を基礎とした金額を把握する際、不動産鑑定士に対して価格調査を求めることが想定されるが、この場合においては、原則的時価算定又はみなし時価算定を行うこととなる（「財表価格調査の基本的考え方」IV.3）。

(2) 賃貸等不動産の時価を財務諸表に注記するために賃貸等不動産の時価を算定する場合

賃貸等不動産の時価は、通常、観察可能な市場価格に基づく価額を、また、市場価格が観察できない場合には合理的に算定された価額をいい、合理的に算定された価額は、「不動産鑑定評価基準」による方法又は類似の方法に基づき算定される（「賃貸等不動産適用指針」第11項）。

この算定は、自社における合理的見積り又は不動産鑑定士による鑑定評価等として行うこととされている（「賃貸等不動産適用指針」第28項）。また、開示対象となる賃貸等不動産のうち重要性が乏しいものについては、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に基づく価額等を時価とみなすことができる（「賃貸等不動産適用指針」第13項）。

この賃貸等不動産の時価を求める際に、不動産鑑定士に対して価格調査を求めることが想定される。

賃貸等不動産に重要性がある場合
原則的時価算定を行う。（「財表価格調査の基本的考え方」Ⅳ.3）
賃貸等不動産に重要性が乏しい場合
原則的時価算定又はみなし時価算定を行う。（「財表価格調査の基本的考え方」Ⅳ.3）

「財表価格調査の基本的考え方」に従い原則的時価算定を行う場合で、自ら実地調査を行い又は過去に行ったことがあり、直近に行った原則的時価算定等の再評価を行うときは、直近に行った原則的時価算定等における試算価格の調整において相対的に説得力が高いと認められた鑑定評価の手法は少なくとも適用しなければならないとされ、この再評価を不動産鑑定士に対して依頼することが想定される（「財表価格調査の基本的考え方」Ⅴ. 2 (3) ②）。

また、「賃貸等不動産適用指針」によれば、第三者からの取得時の価額又は直近の原則的な時価算定による価額が適切に算定されていることを前提として、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場合に、取得時の価額又は直近の原則的な時価算定による価額について、一定の評価額や指標を用いて調整した金額をもって期末の時価とみなすことができるとされている（「賃貸等不動産適用指針」第 12 項、第 32 項）。

なお、直近の原則的な時価算定による価額に一定の評価額や指標を用いて調整を行い期末の時価を算定すること（「賃貸等不動産適用指針」第 32 項）は、賃貸等不動産の時価算定に特有の算定方法であり、他の会計基準等においては示されていない手法である。

これに対応して、「財表価格調査の基本的考え方」Ⅲ. 1 脚注 1 において、直近の原則的時価算定等を行った価格時点又は価格等調査の時点（以下「価格時点等」という。）から、相対的に説得力が高いと認められる鑑定評価の手法の選択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、直近に行っ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、と規定されている。

この「財表価格調査の基本的考え方」脚注 1 による算定に基づき時価を求める際、不動産鑑定士に対して価格調査を求めることが想定される。

(3) 賃貸等不動産の算定方法のまとめ

賃貸等不動産の時価算定方法を整理すると、次表のとおりである。初年度と次年度以降の違いは、初年度においては不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価（＝依頼目的が財務諸表作成目的以外のもの）についても適用する算定方法として認められている点である。

なお、賃貸等不動産の取得時又は原則的な時価算定を行った時から期末までの当該不動産の時価の変動率のみを求め、これを成果報告書に記載する（価格を記載しない）ことは、価格調査には該当しないことに留意する。

財務諸表のための価格調査に関する実務指針

適用時期	不動産の分類	適用する算定方法	注意点
初年度	重要性がある不動産	原則的時価算定又は不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価（依頼目的が財務諸表作成目的以外のもの）	
		（「財表価格調査の基本的考え方」V.2.(1)③における再評価）	直近に担当の不動産鑑定士が原則的時価算定等を行っている場合
		脚注1による算定（時点修正）	直近に担当の不動産鑑定士が原則的時価算定等を行っている場合（参照）適用指針12項、32項
		原則的時価算定又は不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価	
	重要性が乏しい不動産	（「財表価格調査の基本的考え方」V.2.(1)③における再評価）	直近に担当の不動産鑑定士が原則的時価算定等を行っている場合
		脚注1による算定（時点修正）	直近に担当の不動産鑑定士が原則的時価算定等を行っている場合（参照）適用指針12項、32項
		みなし時価算定（一定の評価手法を選択的に適用）	
		みなし時価算定（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算定）	
次年度以降	重要性がある不動産	原則的時価算定	
		「財表価格調査の基本的考え方」V.2.(1)③における再評価	前年の評価で説得力の高いものは適用
		脚注1による算定（時点修正）	賃貸等不動産適用指針第32項における、直近の原則的時価算定等による価額に一定の評価額や指標を用いて調整を行い期末の時価を算定する方法
	重要性が乏しい不動産	原則的時価算定	
		「財表価格調査の基本的考え方」V.2.(1)③における再評価	前年の評価で説得力の高いものは適用
		脚注1による算定（時点修正）	賃貸等不動産適用指針第32項における、直近の原則的時価算定等による価額に一定の評価額や指標を用いて調整を行い期末の時価を算定する方法
		みなし時価算定（一定の評価手法を選択的に適用）	
		みなし時価算定（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算定）	

4. 対象不動産の確定

賃貸等不動産は、貸借対照表において、建物・構築物・土地・リース資産・建設仮勘定（建築中の建物が評価対象として認められる程度に完成している場合）・借地権・投資不動産（土地、建物）等の科目に主として計上されている。

不動産の種類として、種別の観点からは宅地・農地・林地・宅地見込地等があり、類型の観点から更地・建物及びその敷地・区分所有建物及びその敷地・建物等ほとんどのものが想定される。

5. 求める価格の種類又は価格を求める方法

(1) 「財表価格調査の基本的考え方」に基づく原則的時価算定

① 不動産鑑定評価基準に則る場合

「財表価格調査の基本的考え方」に従い原則的時価算定を行う場合、賃貸等不動産の時価は、公正な評価額であり、通常、それは市場価格に基づく価額であるとされるため、求める価格の種類は、「正常価格」（市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格）である（「賃貸等不動産適用指針」第29条）。

② 不動産鑑定評価基準に則らない場合

「財表価格調査の基本的考え方」に例示されている（「財表価格調査の基本的考え方」V.2（1）①～③）ように、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行う場合がある（「財表価格調査の基本的考え方」V.2（3）②）。この場合は、価格の種類ではなく、適用した鑑定評価の手法を成果報告書に記載する（「財表価格調査の基本的考え方」V.2（4）②）。

(2) 「財表価格調査の基本的考え方」に基づくみなし時価算定

「財表価格調査の基本的考え方」に従いみなし時価算定を行うことができる場合としては、

- ・賃貸等不動産に関する注記の要否（賃貸等不動産の総額についての重要性）を判断する際に、賃貸等不動産の時価を算定する場合
- ・重要性の乏しい賃貸等不動産の時価の算定をする場合

が考えられる。

賃貸等不動産の期末の時価をみなし時価算定を行って求めた場合には、成果報告書には、価格の種類ではなく、価格を求めた方法を記載する。（「財表価格調査の基本的考え方」V.3（4））

(3) 脚注 1 による算定（時点修正）

「財表価格調査の基本的考え方」脚注 1 による時点修正が認められるのは、業務集中を避けるために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で対応する場合（経過期間は 12 カ月未満）が原則である。しかし、賃貸等不動産会計基準では、時点修正での対応が記載されていることから、直近の原則的時価算定等が行われた時点から長期間経過するまでは時点修正を行うことができる。なお、長期間の判断基準については、「I.総論 9-1 原則的時価算定」に記載のとおり GIPS 基準における 12 カ月以上 36 カ月未満が 1 つの目安になると考えられる。この場合、脚注 1 による時点修正が認められるためには、直近に行った不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価の価格時点又はそれ以外の原則的時価算定を行った価格等調査の時点と比較して、相対的に説得力が高いと認められる鑑定評価の手法の選択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ことが前提となる。

なお、「財表価格調査の基本的考え方」脚注 1 に従い、直近に行った原則的時価算定等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した場合は、成果報告書には、価格の種類ではなく、価格を求めた方法を記載する（「財表価格調査の基本的考え方」V. 2 (4) ②）。

6. 依頼受付時の留意事項

(1) 依頼内容の確認

賃貸等不動産の時価算定の依頼は、「3. 価格調査が求められる場面」における、(1) 賃貸等不動産に関する注記の要否（賃貸等不動産の総額についての重要性）を判断する際に賃貸等不動産の時価を算定する場合、(2) 賃貸等不動産の時価を財務諸表に注記するために賃貸等不動産の時価を算定する場合に分けられ、さらに (2) については、①賃貸等不動産に重要性がある場合、②賃貸等不動産に重要性が乏しい場合に分けられる。また、次年度以降は、初年度の評価を行った後に再評価の依頼を受ける場合、及び、脚注 1 による算定（時点修正）の依頼を受ける場合も考えられる（「(3) 賃貸等不動産の算定方法のまとめ」の表参照）。したがって、依頼事項がこれらのどれに当たるかを、依頼者に確認する必要がある。

なお、まれではあるが、適用初年度においても直近で不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価（依頼目的が財務諸表作成目的以外のもの）を行っている場合には、「財表価格調査の基本的考え方」2. (1)⑥における再評価又は脚注 1 による算定（時点修正）を行うこともできる。ただし、例えば「自用の建物及びその敷地として」という対象確定条件を設定している不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を「貸家及びその敷地」である賃貸等不動産として脚注 1 による算定（時点修正）を行うことはできない（「対象確定条件」が異なるものは不動産鑑定評価上「同一の不動産」ではないため）ことに留意する。

(2) 「みなし時価算定」の依頼を受けた場合の留意事項

賃貸等不動産の時価の開示における「時価」の算定を行う場合には、「財表価格調査の基本的考え方」によると以下のとおり記載がある。

財表価格調査の基本的考え方

3. 賃貸等不動産の時価等の注記及び企業結合等

次の①②に掲げる目的で不動産鑑定士が価格調査を行う場合は、原則的時価算定を行うものとする。ただし、①②のいずれの目的についても、重要性が乏しいものと確認された不動産の価格調査を行う場合については、原則的時価算定又はみなし時価算定を行うものとする。

①賃貸等不動産会計基準に関し、賃貸等不動産の時価等を財務諸表に注記するための目的

②企業結合会計基準、事業分離会計基準、連結会計基準に関し、企業結合日等における財務諸表を作成するための不動産の時価を求める目的

なお、賃貸等不動産の総額及び企業結合等の対象となる不動産に重要性が乏しいか否かを依頼者が判断する際の不動産の時価を求める目的で不動産鑑定士が価格調査を行う場合においても、原則的時価算定又はみなし時価算定を行うものとする。

適用初年度は、多くの場合、「原則的時価算定」の依頼を受ける可能性が高いが、一部の重要性が乏しいものと確認された不動産については「みなし時価算定」の依頼を受けるケースがある。

依頼受付時に注意をしなければならないことは、依頼者である企業から「みなし時価算定」の依頼を受けた場合、「みなし時価算定」は重要性が乏しいと確認された不動産に適用される手法であることから、当該不動産は重要性が乏しい不動産であることを依頼者に確認することである。

なお、重要性が乏しい不動産であるか否かの判断は依頼者である企業が行うものであり、万が一、当該企業から当該重要性についての判断を求められた場合でも、不動産鑑定士は重要性についての判断は行い得ないことを説明する。

ただし、その場合も、不動産鑑定士として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べきである。

(3) 賃貸等不動産が独立した建物ではない場合の依頼時における留意事項

賃貸等不動産会計基準及び賃貸等不動産適用指針には以下の記載がある。

賃貸等不動産会計基準

(資料：企業会計基準委員会)

7. 不動産の中には、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ものがあるが、賃貸等不動産として使用される部分については、賃貸等不動産に含める。なお、賃貸等不動産として使用される部分の割合が低いと考えられる場合は、賃貸等不動産に含めないことができる。

賃貸等不動産適用指針

(資料：企業会計基準委員会)

17. 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。（以後略）

建物全体が賃貸等不動産のみで構成されていない場合には、賃貸等不動産の部分のみを依頼対象としているのか、賃貸等不動産を含む不動産全体を依頼対象としているのかを確認する必要がある。

さらに、賃貸等不動産の部分のみを依頼対象とする場合、賃貸等不動産適用指針第7項後段に「（略）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。」との記載があり、依頼部分を特定できる資料を徴求し、依頼者と評価対象部分についての確認を行う。

7. 価格調査を行うに際しての留意事項

7-1. 「原則的時価算定」における留意事項

(1) 不動産鑑定評価基準に則る場合

賃貸等不動産の時価開示のための価格調査において、「原則的時価算定」を行う場合には、原則として、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う。

(2) 不動産鑑定評価基準に則らない場合

不動産鑑定評価基準に則らない場合は、I. 9-1-1における「不動産鑑定評価基準に則らない①から③の場合」を参照し、評価を行う。

なかでも、賃貸等不動産の時価開示においては、不動産鑑定評価基準に則らない場合として最も多いのが、「財表価格調査の基本的考え方」V. 2. (1) ③、不動産鑑定評価基準に則ることができない場合その他不動産鑑定評価基準に則らないことに合理的な理由がある場合の事例として記載されている「自ら実地調査を行い又は過去に行ったことがあり、直近に行った不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価の価格時点又はそれ以外の原則的時価算定を行った価格等調査の時点と比較して、当該不動産の個別的要因並びに当該不動産の用途や所在地に鑑みて公示価格その他地価に関する指標や取引価格、賃料、利回り等の一般的要因及び地域要因に重要な変化がないと認められる不動産の再評価を行う場合」であると考えられる。再評価の手順として、「財表価格調査の基本的考え方」V. 2. (3) ②に記載があり、当該部分を記載すると以下のとおりである。

財表価格調査の基本的考え方

- ③ (1)③に掲げる価格調査を行う場合には、鑑定評価の手法（不動産鑑定評価基準総論第 7 章の鑑定評価の手法をいう。以下同じ。）のうち、直近に行っ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おける試算価格の調整において相対的に説得力が高いと認められた鑑定評価の手法は少なくとも適用するものとする。ただし、原則として、対象不動産が賃貸用不動産である場合のほか賃貸以外の事業の用に供する不動産であっても、事業用不動産である場合については、収益還元法を適用しなければならぬ。なお、これらの鑑定評価の手法の適用に当たっては、不動産鑑定評価基準総論第 7 章第 1 節（価格を求める鑑定評価の手法）及び不動産鑑定評価基準各論第 1 章（価格に関する鑑定評価）に則るものとする。

賃貸等不動産のうち、収益物件については、少なくとも収益還元法の適用を行うことが原則的時価算定とみなされるために必要であると考えられる。

なお、再評価は原則的時価算定ではあるものの、手法の一部しか適用していないことから、不動産鑑定評価基準に則ったものではないことを依頼者に説明し、確認書に明記する。また、手法の一部しか適用していないことから、原則的時価算定が行われたときから長期間経過している場合は、再評価以外の原則的時価算定を行うべきである。長期間の判断基準については、I. 9-1に記載のとおり、GIPS 基準における 12 カ月以上 36 カ月未満が 1 つの目安となると考えられる。この場合、自ら実地調査を行い又は過去に行ったことがあり、直近に行った不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価の価格時点又はそれ以外の原則的時価算定を行った価格等調査の時点と比較して、当該不動産の個別的要因並びに当該不動産の用途や所在地に鑑みて公示価格その他地価に関する指標や取引価格、賃料、利回り等の一般的要因及び地域要因に重要な変化がないと認められることが前提となる。

7-2. 「みなし時価算定」における留意事項

(1) 依頼ケースの限定

賃貸等不動産の時価開示において、「みなし時価算定」の依頼があるのは以下の2つのケースに限られる。

- ① 賃貸等不動産の総額に重要性が乏しいか否かを判断する際の不動産の時価を求める目的で行われる価格調査の場合（企業として注記が必要かどうかを判断する場合）

- ② 重要性が乏しいものと確認された不動産の価格調査を行う場合（ただし、この場合であっても、対象不動産が証券化対象不動産に該当する場合には、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行い「財表価格調査の基本的考え方」は適用しない。また、継続調査等の場合で「証券化留意点」に従った対応を行うことにより、成果報告書の精度を保つことが可能となり、価格等調査ガイドライン I. 4.・I. 5. に規定する、不動産鑑定評価基準に則らないことに合理的な理由があると認められ、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行う場合には、「財表価格調査の基本的考え方」は適用しない。

(2) 「みなし時価算定」の種類

みなし時価算定は「財表価格調査の基本的考え方」V 3. (1)に以下の2つが記載されている。

- ・ 鑑定評価の手法を選択的に適用したもの
- ・ 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求めるもの

① 「鑑定評価の手法を選択的に適用したもの」の適用上の留意点

対象不動産の用途に応じ、適切な手法を選択する。例えば、重要性が乏しい収益物件の評価の依頼を受けた場合で、選択的に適用する鑑定評価の手法として収益還元法を適用して算定するケースや、重要性が乏しい更地の評価の依頼を受けた場合で、取引事例比較法を適用して算定するケースが考えられる。

なお、I.9-2-2.で述べたとおり、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「鑑定評価の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。

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等に基づき求めるもの」の適用上の留意点

「賃貸等不動産適用指針」第 33 項において、以下の記載があり、これを参考に算定する。

賃貸等不動産適用指針	(資料：企業会計基準委員会)
<p>33. 開示対象となる賃貸等不動産のうち重要性が乏しいものについては、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に基づく価額を時価とみなすことができる（第 13 項参照）が、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基づく価額には、容易に入手できる評価額や指標を合理的に調整したものも含まれる。また、建物等の償却性資産については、適正な帳簿価額をもって時価とみなすことができる。</p> <p>なお、容易に入手できると考えられる評価額には、いわゆる実勢価格や査定価格などの評価額が含まれ、また、容易に入手できると考えられる土地の価格指標には、公示価格、都道府県基準地価格、路線価による相続税評価額、固定資産税評価額が含まれる。</p>	

(3) みなし時価算定における実地調査

「9 - 2 - 2. 基本的事項」参照のこと。

7 - 3. 脚注 1 による算定（時点修正）における留意事項

「財表価格調査の基本的考え方」脚注 1 による「時点修正」を適用する場合には、自ら行った直近の原則的時価算定等による価額について、一定の評価額や指標を用いて調整を行い期末の時価を算定するものとし、第三者からの取得時の価額や自社算定（依頼企業による算定等）による価額について、一定の評価額や指標を用いて調整することにより時価を算定することは原則として行うべきではない。

脚注 1 による算定（時点修正）には一定の評価額（例えば、収益物件であれば収益還元法により求めた価額）を用いて算定する方法と、適切に市場価格を反映していると考えられる指標を用いて算定する方法が考えられる。重要性の乏しい更地の評価では、土地の指標（公示価格、都道府県基準地標準価格、路線価による相続税評価額、固定資産税評価額等）の変動率により算定することが可能な場合もあるが、賃貸等不動産の多くは収益物件であることから、この場合には、例えば、収益還元法により価格を算定するなどにより、算定を行うことが望ましい。また、脚注 1 による算定（時点修正）を行う際に採用した変動率等の算定根拠については成果報告書に明確に記載すべきである。

直近の原則的時価算定等を行った時から長期間経過した場合には、原則的時価算定（第 11 項参照）の必要性が高まるので注意が必要である。長期間の判断基準については、1. 9-1に記載のとおり、GIPS 基準における 12 カ月以上 36 カ月未満が 1 つの目安となると考えられる。この場合、脚注 1 による時点修正が認められるためには、直近に行った不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価の価格時点又はそれ以外の原則的時価算定を行った価格等調査の時点と比較して、相対的に説得力が高いと認められる鑑定評価の手法の選択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ことが前提となる。

なお、「賃貸等不動産適用指針」第 12 項及び第 32 項には、以下のように記載されている。賃貸等不動産会計基準では、重要性のある不動産については、原則的な時価算定が求められているが、每期、原則的な時価算定を求めるとなると、企業に過度な負担となることから、一度正式な鑑定評価を行った場合で大きな価格変動がないと認められる場合には、賃貸等不動産適用指針第 12 項で簡便的な方法を許容する記載が行われていると解することができる。第 12 項に記載されている方法を行うことができる根拠として「脚注 1 による算定（時点修正）」が規定されている。

賃貸等不動産適用指針

（資料：企業会計基準委員会）

12. 第三者からの取得時（連結財務諸表上、連結子会社の保有する賃貸等不動産については当該連結子会社の支配獲得時を含む。以下同じ。）又は直近の原則的な時価算定（第 11 項参照）を行った時から、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生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額をもって当期末におけ

る時価とみなすことができる。さらに、その変動が軽微であるときには、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もって当期末の時価とみなすことができる。

賃貸等不動産適用指針

(資料：企業会計基準委員会)

32. 「不動産鑑定評価基準」では、取引事例比較法における時点修正にあたっては、事例に係る不動産の存する用途的地域又は当該地域と相似の価格変動過程を経たと認められる類似の地域における土地又は建物の価格の変動率を求め、これにより取引価格を修正すべきであるとされている。本適用指針では、当該考え方に準じて、一定の調整をした金額等をもって当期末における時価とみなすことができることとした（第 12 項参照）。

ただし、これは、第三者からの取得価額又は直近の原則的な時価算定による価額が適切に算定されていることを前提として、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生じていない場合又はその変動が軽微である場合の取扱いである。したがって、当該指標等に重要な変動が生じている場合や稀ではあるものの取得価額につき合理性が乏しいと考えられる場合は、原則的な時価算定（第 11 項参照）を行わなければならないことに留意する必要がある。

また、いずれの場合でも、第三者からの取得時や直近の原則的な時価算定を行った時から長期間経過した場合には、原則的な時価算定（第 11 項参照）の必要性が高まることに留意する必要がある。

Ⅱ - 4. 企業結合等に関する価格調査

企業結合等についての会計基準は、「企業結合に関する会計基準（企業会計基準第 21 号。以下「企業結合会計基準」という。）」、「事業分離等に関する会計基準（企業会計基準第 7 号。以下「事業分離等会計基準」という。）」、「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針（企業会計基準適用指針第 10 号）」及び「連結財務諸表に関する会計基準（企業会計基準第 22 号。以下「連結会計基準」という。）」をいう。

「財表価格調査の基本的考え方」によれば、企業結合会計基準、事業分離等会計基準及び連結会計基準に関し、企業結合日等における財務諸表を作成するための不動産の時価を求める目的で不動産鑑定士が価格調査を行う場合においては、当該不動産には資産の分類に応じて減損会計基準、棚卸会計基準又は賃貸等不動産会計基準が適用されることとなるため、当該資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ものとされている。

1. 目的

この章は、「企業結合会計基準」「事業分離等会計基準」「連結会計基準」に基づき、企業等からの依頼により不動産鑑定士が企業結合等に関する価格調査を行うに当たり指針とすべきものとしてとりまとめた。

また、同時に、「価格等調査ガイドライン」「運用上の留意事項」「財表価格調査の基本的考え方」に示されている用語の概念並びに手続きの流れを企業結合等に関する価格調査との関連において明確に整理することによって価格調査実務の統一を図ることや、価格調査を活用する関係者の参考資料としても位置づけている。

したがって、不動産鑑定士が企業結合等に関する価格調査を行う際には準拠するものとし、準拠できない場合、又は他の方法による場合には、その合理的な根拠を明示しなければならない。

2. 適用時期等

平成 25 年に改正された「企業結合会計基準」は、平成 27 年 4 月 1 日以後開始

する事業年度の期首から適用する。

ただし、平成 26 年 4 月 1 日以後開始する事業年度の期首から適用することができる。この場合、平成 25 年改正会計基準と同時に改正された連結会計基準及び事業分離等会計基準についても適用する。

3. 基本原則

被取得企業又は取得した事業の取得原価は、原則として、取得の対価（支払対価）となる財の企業結合日における時価で算定する。

したがって、企業結合等に関連する不動産の価格調査の時点については、原則として企業結合日を以って行うこととなる。

企業結合における時価の算定は、資産の重要性に応じた評価を行われなければならない。

4. 用語の定義

- (1) 「企業」とは、会社及び会社に準ずる事業体をいい、会社、組合その他これらに準ずる事業体（外国におけるこれらに相当するものを含む。）を指す。
- (2) 「企業結合」とは、ある企業又はある企業を構成する事業と他の企業又は他の企業を構成する事業とが 1 つの報告単位に統合されることをいう。なお、複数の取引が 1 つの企業結合を構成している場合には、それらを一体として取り扱う。
- (3) 「時価」とは、公正な評価額をいう。通常、それは観察可能な市場価格をいい、市場価格が観察できない場合には、合理的に算定された価額をいう。
- (4) 「企業結合日」とは、被取得企業若しくは取得した事業に対する支配が取得企業に移転した日、又は結合当事企業の事業のすべて若しくは事実上すべてが統合された日をいい、企業結合日の属する事業年度を「企業結合年度」という。

- (5) 「事業分離」とは、ある企業を構成する事業を他の企業（新設される企業を含む。）に移転することをいう。なお、複数の取引が1つの事業分離を構成している場合には、それらを一体として取り扱う。
- (6) 「親会社」とは、他の企業の財務及び営業又は事業の方針を決定する機関（株主総会その他これに準ずる機関をいう。以下「意思決定機関」という。）を支配している企業をいい、「子会社」とは、当該他の企業をいう。親会社及び子会社又は子会社が、他の企業の意思決定機関を支配している場合における当該他の企業も、その親会社の子会社とみなす。

5. 価格調査が求められる場面

(1) 企業結合

形式としては、合併、会社分割、事業譲渡、株式交換、株式移転などの組織再編がある。

（参考）

企業会計基準第21号（企業結合に関する会計基準）

23. 被取得企業又は取得した事業の取得原価は、原則として、取得の対価（支払対価）となる財の企業結合日における時価で算定する。支払対価が現金以外の資産の引渡し、負債の引受け又は株式の交付の場合には、支払対価となる財の時価と被取得企業又は取得した事業の時価のうち、より高い信頼性をもって測定可能な時価で算定する。

28. 取得原価は、被取得企業から受け入れた資産及び引き受けた負債のうち企業結合日時点において識別可能なもの（識別可能資産及び負債）の企業結合日時点の時価を基礎として、当該資産及び負債に対して企業結合日以後1年以内に配分する。

ここで、時価を基礎として配分するというのは、個々の識別可能資産・負債に対して、それぞれの時価を付すことを指し、識別可能資産・負債の時価合計額と被取得企業の取得原価とは、一般的には一致しない。識別可能資産・負債の配分額と被取得企業の取得原価の差額はのれんとして処理することとなる。

価格調査が求められる場面

① 企業合併等に伴う結合等

生産拠点や事業所の統廃合などにより不動産（固定資産、棚卸資産、賃貸等不動産）を保有する事業会社間での結合分離に伴う場合。

② デベロッパーやゼネコンなど不動産関連企業の結合等

販売用不動産などの事業用不動産を保有する企業を、不動産賃貸事業を主とした不動産企業が取得し、賃貸等不動産として活用する場合。

③ ホテルやレジャー企業などの結合等

第三者が事業などを営む賃貸等不動産を保有する企業などが同様の事業を営む企業に当該不動産を取得することと同様の効果を求め、これらの不動産保有企業（SPC 等）と結合する場合。

(2) 事業分離

事業分離には、会社分割、事業譲渡などの組織再編がある。事業分離の場合、受取り対価が現金等の財産の場合と分離先企業の株式である場合によって会計処理が異なる。また、事業分離先が子会社の場合・関連会社の場合・子会社関連会社以外の場合によって会計処理がそれぞれ異なるので、事業分離の際には分離スキームを十分に把握しておく必要がある。

価格調査が求められる場面

・複数の事業を行う企業体からの不動産関連部門の事業分離

不動産資産のオフバランスや組織の統廃合等に伴い、不動産保有部門を分離する場合など。

(3) 連結

連結財務諸表とは企業グループに属する複数の企業を一つの企業とみなして作成する財務諸表のことであり、具体的には企業グループ内の複数企業の財務諸表を「合算」したものといえる。

ただし、親会社の関係会社株式と子会社の資本金、連結子会社間の売上取引の相殺などの修正仕訳を行った上で連結財務諸表を作成することとなる。

会計規定では、「連結財務諸表は、支配従属関係にある2つ以上の企業からなる集団（企業集団）を単一の組織体とみなして、親会社が当該企業集団の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況を総合的に報告するために作成するものである」（連結財務諸表に関する会計基準）となる。

（参考）

企業会計基準第22号（連結財務諸表に関する会計基準）

20. 連結貸借対照表の作成にあたっては、支配獲得日において、子会社の資産及び負債のすべてを支配獲得日の時価により評価する方法（全面時価評価法）により評価する。

したがって、グループ内の複数企業で保有されている不動産については、同一権利者として権利形態を整理した上での評価が必要となる。

6. 価格調査を行うに際しての留意事項

(1) 企業結合及び分割に伴う重要性判定の変化

企業の結合分割により、保有する不動産の重要性の判定が変化することが考えられる。

従来、賃貸等不動産総額が保有企業の総資産価値に占める割合が低く、不動産自体に重要性が認められておらず原則的時価算定の適用がなされていなかったが、賃貸等不動産総額が多い企業と企業結合したことで、原則的時価算定が必要となる場合があると考えられる。

また、大量の不動産を持つものの、同事業部門を持つ企業が巨大で企業における不動産の重要性が低いと判断され、時価注記の必要性が無いと判断されていたケースでも、不動産事業部門の分割等に伴い分割後の企業においては賃貸等不動産総額の重要性が認識される事となることもある。

したがって、企業結合以前に行われていた時価算定に対しての前回と同一の鑑定士による再評価においても、企業結合に伴い重要性判定の変化の可能性が認められた場合において改めて評価指針や価格調査手法、並びに現地調査の要否について慎重に確認することが求められる。

これらの評価を行うに当たり、様々な状況変化に対応した価格調査手法を依頼企業及び監査法人とも意見交換を行い決定する事が求められる。

(2) 企業の結合による賃貸借当事者間で賃貸借関係の消滅と分割に伴う賃貸借関係の発生

企業の結合分割により、保有する不動産同士の結合や分離により権利形態が変化する場合がある。

企業結合等においては、資本分離に伴う企業分割（不動産のオフバランスなど）により不動産所有企業とこれを借り受ける企業へ分かれることで、新たな賃貸借関係が創設されるなど対象不動産の類型が変化する場合があることに注意しなければならない。

(3) 個別的要因及び最有効使用の変化

企業結合に際し、隣接不動産を保有していた場合など、物件の併合等に伴う個別的要因の変化が発生する場合が考えられるが、併合後の不動産についての最有効使

用を含む変化の有無においても留意することが求められる。

しかし、隣接する不動産を有する企業が合併や企業結合を行ったとしても、個々の不動産の利用形態や権利形態が当面変化しないケースが大半と考えられるため、更地同士の併合など一部を除き隣接不動産が一体化される場合は少ないと考えられる。

附 則（平成 26 年〇月〇日全部改正）

本実務指針は、平成 26 年 11 月 1 日以降に契約を締結する価格等調査業務から適用する。

以 上