

平成20年7月4日

実務修習生各位

東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX TTビル
社団法人日本不動産鑑定協会
実務修習審査会
委員長 新藤延昭
(職印省略)

「土地・建物の内訳価格の算定にかかる対応について」
の取り扱い方について（お知らせ）

謹啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、実務修習審査会では、本会から会員宛に通知された「開発型証券化における鑑定評価にかかる留意事項及び土地・建物の内訳価格の算定にかかる対応について(通知)」(平成20年5月23日付け・鑑43号)添付の「土地・建物の内訳価格の算定にかかる対応について」(平成20年5月20日付・証券化鑑定委員会実務研究専門委員会Ⅱ作成、以下「内訳価格の算定に係る対応方針」という。)について、実務修習実地演習課程の審査を行うにあたり、下記のとおり、取り扱うことといたしましたので、修習生各位にお知らせいたします。

敬 具

記

1. 修習生が、建物及びその敷地の鑑定評価の実地演習を行うに当たっては、「内訳価格の算定に係る対応方針」を尊重してこれに当たり、実地演習の報告を行うものとする。
2. 修習生は、1を踏まえ、平成20年10月末日以降を締切り日とする実地演習報告においては、原則として次の要領により、実地演習報告を行うものとする。
○「内訳価格の算定に係る対応方針」に基づき、実地演習報告内訳書に内訳価格を記載しない場合は、該当欄に斜線を引くこと(斜線がない場合は空欄扱いとなります。)。
なお、「内訳価格の算定に係る対応方針」に基づき、実地演習報告内訳書に、内訳価格を記入することができる場合等においては、これまでどおり内訳価格を記入して下さい。
3. 上記1・2については、今期実務修習期間の実施中の変更であるので、平成20年7月末日を締め切りとする演習報告内訳書の審査においては、当該内訳書の欄を審査対象外とします。
なお、この対応は、平成20年10月末日までに提出する実地演習報告内訳書についても適用するものとします。

以 上

※ 「内訳価格の算定に係る対応方針」抜粋を資料として添付します。

全文は協会ホームページ(インフォメーション欄)に掲載されております。必要な場合はそちらでご確認下さい。

「土地・建物の内訳価格の算定にかかる対応について」から抜粋

1. 問題の所在及び検討の経緯

建物及びその敷地の鑑定評価において、依頼者から土地と建物の内訳価格の算定を求められる場合があるが、その対応方法については、結果の社会的な影響が大きい¹にも拘らず、鑑定業者毎あるいは各業者内において必ずしも一様となっていない可能性がある。

後述する通り、当該算定は税務・会計上の要請が背景にある場合が多く、鑑定評価を行う側は「鑑定評価とは異なる価格」として認識していることが多いと思われる。しかし、鑑定評価書への記載を要請されていることを踏まえれば、依頼者の側からは「鑑定評価上の理論的背景に裏付けられた意見」又は「不動産鑑定士という専門職業家の価格に対する意見」が求められていると考えることが自然である。

現状の鑑定評価実務においてはこの点が軽視され、税務・会計上の実務処理を論拠に採択された簡易な方法により内訳価格の算定を行っていることが多いと思われる。このような対応では、鑑定評価手法として位置付けられていない計算方法を、不動産鑑定士が暗黙のうちに妥当と判断しているとも受け取られかねない。また、関係者間において放棄された責任を不動産鑑定士が引き受けることとなり、さらに、鑑定業者毎あるいは各鑑定業者内において統一された考え方がとられていない場合には、社会一般の信頼と期待を裏切る結果にも繋がりかねない。そこで、本稿では、内訳価格の表示要請に係る背景、税務・会計上の取扱い等につき簡単な整理を行うとともに、鑑定協会会員統一の対応方法を提起するものとする。

なお、土地と建物の内訳価格の算定方法については、証券化対象不動産の実務指針のパブリックコメントにおいて公認会計士協会から意見が提出されたことからわかる通り、不動産鑑定以外の業界からも理論的整理が求められているところである。鑑定協会では、証券化鑑定評価委員会において課題としてとりあげ、同委員会に設置した「証券化対象不動産の鑑定評価に関する共同研究会」の場等を活用して関係団体を含めた議論を進めてきており、内訳価格の算定と実質的に同義である部分鑑定評価の手法の精緻化について、一定の整理がまとまったところで鑑定協会会員宛に検討成果を提示する。

2. 内訳価格の表示要請に係る背景

以下は、依頼者において内訳価格が必要とされるニーズの例示である。

(1) 買主において建物価格の把握が必要となる場合

この場合、① 消費税の計算根拠、② 帳簿価格の決定根拠（その後の減価償却費の計算に影響）等として用いたいとする税務・会計上の要請が背景にある場合が多い。

(2) 土地・建物が別の所有者に属しているが、一括売買を前提としつつも、内訳価格をもってそれぞれの売主への帰属分を把握しようとする場合

3. 税務上の取扱い²

資産税課情報 第25号 平成12年8月29日 国税庁資産税課「建物と土地を一括で取得している場合の『建物の取得価額』について」には、以下の取扱いが明示されている。

- ① 取得時の契約において土地・建物の価格が区分されている場合、その価格（原則）。
- ② 取得時の契約において土地・建物の価格が区分されていない場合、以下の取扱いが可

¹ 特に積算価格と収益価格が乖離している場合、計算方法の相違（主として割合法と控除法）によって結果に大きな差異が生じる。

² 詳細については別添1参照。もともと、税法の規定は適正な価値を求めることよりも税金の計算が目的とされる。また、その他の主な税務上の関係法令を、参考まで別添2に記した。

能。

- a. 建物と土地の取得時の時価の割合により区分する。
- b. 上記 a. の場合の具体的な区分方法として、建物の標準的な建築価額を基に建物の取得価額を算定して差し支えない³。

4. 会計上の取扱い

土地・建物の取得価額の測定において、以下の方法が採られることがある。

(1) 鑑定評価書に記載された内訳価格を採用する場合

従来から、その算定方法の如何を問わず、鑑定評価書に記載されていればこれを採用することで問題ないとされる実務的慣行がある（「専門職業家たる不動産鑑定士が妥当性の判断を行った」ことを論拠としていると思われる）。

但し、「特別目的会社を利用した取引に関する監査上の留意点についての Q&A」（平成 17 年 9 月 30 日付日本公認会計士協会発出）の Q7 に対する回答⁴や「投資信託及び投資法人における当面の監査上の取り扱い」（日本公認会計士協会業種別委員会報告第 14 号：最終改正平成 18 年 7 月 19 日）のⅡ. 監査手続（4. 不動産等の監査(4)②c.）⁵に、建物と土地の区分計上の合理性を検証する旨の記載がある。

(2) 建物だけの鑑定評価書⁷を別途取得し建物価格とする場合

鑑定評価として依頼があった場合は部分鑑定評価を行うことになる。この場合の手法は、鑑定評価基準によると、積算価格、配分法に基づく比準価格及び建物残余法による収益価格を関連づけて決定するものとされているが、後述する問題等により、実務的には原価法のみを適用して鑑定評価額を決定している場合が多いと思われる。ここで、かかる鑑定評価額を建物価格とし、残りを土地価格とした場合には、実質的に控除法を適用しているのと同じ効果となる。

同様に、別途取得した土地だけの鑑定評価額を土地価格とし、残りを建物価格とする場合も見受けられる。

³ 同条項は、税法が控除法も採用している根拠とされているが、これに付随する留意事項には、「建物と土地の購入時の時価の割合で区分する…中略…場合の区分の一方法として、建物の取得価額を算定するために使用するもの」とあり、区分のもととなる時価把握の方法を示したものと、直接取得価額を把握する方法を示したものと読める。

⁴ 「特別目的会社が取得した不動産を建物と土地に区分計上する際に、全体の取引価額を鑑定評価書に記載されている積算価額の建物土地比率により建物と土地に按分する方法や、鑑定評価書における建物積算価額を建物価額とし、全体の取引価額より当該建物価額を控除した金額を土地価額とする方法等がありますが、全体の取引価額が全体の積算価額を上回る場合には、後者の方法では、当該乖離する金額を土地のみに計上することになり、その場合には、建物の取引価額が低くなる可能性があるため、監査上、適正な配分結果となっているかについて留意する必要があります。」

⁵ 「不動産の取得価額については、建物と土地への区分計上が合理的に行われているかを検討する。特に、取得価額と鑑定評価書の積算価格に大きな乖離がある場合は、その原因を調査し、当該乖離額の建物と土地への配分方法の妥当性を検討する。」

⁷ 自用を想定した部分鑑定評価。なお、貸家として評価する場合においても、建物の物的状態に着目して原価法で価格を決定する限りにおいては、自用として評価した場合との差異は生じない。

5. 現時点における内訳価格の算定方法

現在、内訳価格の算定に対する依頼者ニーズに応える方法として、主として以下の二つの方法が見受けられる。

(1) 割合法

鑑定評価額を土地・建物の積算価格比で按分し、各内訳価格を求めるもの。

土地価格 100、建物再調達原価 110、建物価格 100、積算価格（土地価格＋建物価格）200、収益価格 260（＝鑑定評価額／積算価格との開差 30%）の場合を例示すれば、以下のとおりである。

- ・建物内訳価格＝ $260 \times 100 \div 200 = 130$ （>建物再調達原価 110）
- ・土地内訳価格＝ $260 \times 100 \div 200 = 130$

(2) 控除法

鑑定評価額から建物価格（通常用いられているのは積算価格）、又は土地価格を控除した残りを土地価格、又は建物価格とするもの。上記(1)と同様の場合を例示すれば、以下のとおりである。

（建物価格を控除する場合）

- ・建物内訳価格＝100
- ・土地内訳価格＝ $260 - 100 = 160$

（土地価格を控除する場合）

- ・土地内訳価格＝100
- ・建物内訳価格＝ $260 - 100 = 160$

(3) 各計算方法について

単にこれらの方法で計算するだけでは、必ずしも収益価格と積算価格に乖離を生じさせている要因の分析を行っているとはいえず、以下の点が指摘される。

（控除法について）

収益価格と積算価格に乖離が生じている場合に控除法を用いると、土地・建物の一体利用により生じていると考えられる増減価を土地又は建物のいずれかに全て帰属させることとなるため、以下のような理論的不整合が生じる。

- 収益価格が積算価格を大幅に下回っている場合には、土地価格又は建物価格がマイナスになる場合もある。
- 対象地上に既存不適格建築物がある場合に建物価格を控除する方法をとると、当該建物の存在に起因する土地建物全体価値の増分をも土地のみに帰属させることとなる⁸。
- 経年減価に対して収益性減価が小さい建物について、当該減価の乖離にかかる調整を行わず、物理的・機能的減価に主眼をおいた減価修正を行っている建物価格を控除する方法をとると、当該減価の乖離分、建物価格を過小評価することとなる。

⁸ 後述するとおり、原価法の適用において土地価格を「建付地」として直接求めることにより回避可能であるが、鑑定評価基準第7章第1節Ⅱ2. (2)②には、土地の再調達原価として「更地」価格を求めると明記されている。また、鑑定評価基準第3章Ⅲには、「建物及びその敷地の個別的要因」が土地あるいは建物の個別的要因とは独立した要因として明示されているが、控除法（建物価格を控除する場合）の適用においては、これらも全て土地に帰属させることとなる。

(割合法について)

割合法についても、収益価格が積算価格を大幅に超過している場合に用いると、建物内訳価格が建物再調達原価を大幅に上回ることがあり、利用者の理解が得られにくいという問題がある。例えば、「再調達原価以上の建物内訳価格は許容し得ない」といった反論であるが、鑑定理論的には、投資用不動産として適正な水準の収益を安定的に獲得している不動産であれば、その構成要素たる建物が再調達原価に比べて一定の付加価値を生んでいる場合も多いと考えられることから、再調達原価を上回るという事実のみをもって建物内訳価格の適正性が否定されるものではないということもできる。

但し、全ての不動産において、収益価格と積算価格の乖離が、土地・建物の積算価格割合に応じてそれぞれに帰属するとは断定できず、対象不動産の個別性に応じた分析がなされないなかでの単純な計算では、鑑定評価手法として完全とはいえない。

また、鑑定評価上の収益価格と積算価格が一致していない場合に、土地建物一体としての不動産の内訳価格を土地の簿価とすると、「更地+増価分又は減価分」が土地の簿価として計上され、将来、建物が滅失した場合にも当該増減価分が簿価に残ることとなり、更地価格を表示しているとはいえなくなるのではないかという疑問もある（控除法・割合法共通）。

6. 内訳価格を鑑定評価書に表示する場合の位置付け

このように、必ずしも鑑定評価手法として完全とはいえない割合法、控除法であるがゆえに、不動産鑑定士としての判断を伴わずに単なる計算方法としてこれら方法を用い、内訳価格を示すのであれば、鑑定評価を行う側は「鑑定評価とは異なる価格」と認識すべきである。

一方、鑑定評価書の利用者からは「専門職業家たる不動産鑑定士が不動産の価値に関して述べている意見」と認識されていると考えるのが自然であり、鑑定評価の一部として受け取られていると考えるべきであり、この認識のギャップを解消する必要がある。

7. 対応

鑑定評価の理論に基づき内訳価格を求めるためには、割合法及び控除法の相違を比較考量した上で、鑑定評価額と各試算価格の間に生じている開差の要因にかかる分析を行い、部分鑑定評価と実質的に同義のものとして適切に判断することが必要である。これらの分析を行わず、単なる計算方法として採用する割合法及び控除法は、不動産鑑定士が責任をもって提示する手法として位置付けることはできない。

また、責任の所在を曖昧にしたまま、不動産鑑定士によって割合法または控除法といった異なる手法がとられ、これらが依頼者側のニーズに即して使い分けられることは厳に回避されなければならない。

このような状況を踏まえ、鑑定協会会員統一の対応を以下のとおりとする。

- (1) 前記の分析を行っていない単なる控除法または割合法といった簡便な方法による内訳価格の計算結果は、鑑定評価のレベルに至っていないという認識をもつべきであり、鑑定評価書の利用者に誤解を生じさせることのないよう、これを建物及びその敷地を対象不動産とした鑑定評価書に併記、あるいは別の鑑定評価書や意見書等として発行してはならない。
- (2) 依頼者から内訳価格の算定について依頼を受けた場合には、部分鑑定評価の受託と同義のものとして対応する。すなわち、不動産鑑定士として、鑑定評価額と各試算価格との相互の開差の要因にかかる分析と土地・建物への配分が適切にできる場合

のみ、かかる分析に基づく結果を、その分析内容の説明と併せて建物及びその敷地を対象不動産とした鑑定評価書に併記、あるいは別の鑑定評価書や意見書等として発行することができるものとする。

- (3) 個々の不動産鑑定士においては、鑑定協会と他の団体で検討してきた経緯等を十分理解した上で、依頼者にも十分説明等を行いながら対応するものとする。

なお、内訳価格の提示について、建物及びその敷地を対象不動産とした鑑定評価書への併記、あるいは意見書等のフォームを用いた場合にも、不動産鑑定士としての資格及び氏名を依頼者等に認識される形で内訳価格を提示するのであれば、専門職業家たる不動産鑑定士の意見として依頼者に受け取られ、不動産鑑定士としての責任が発生するものと認識すべきである。

以 上