

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

平成 21 年 12 月 24 日

平成 26 年 10 月 30 日一部改正

国 土 交 通 省

目次

I. 目的	1
II. 適用範囲	1
1. 固定資産の減損	1
2. 棚卸資産の評価	1
3. 賃貸等不動産の時価等の注記	1
4. 企業結合等	1
III. 用語の定義	1
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
1. 固定資産の減損	2
2. 棚卸資産の評価	2
3. 賃貸等不動産の時価等の注記	3
4. 企業結合等	3
V. 価格調査の実施の指針	3
1. 重要性の確認	3
2. 原則的時価算定の実施の指針	4
(1) 総則	4
(2) 価格調査の基本的事項	4
(3) 価格調査の手順	5
(4) 成果報告書の記載事項	6
3. みなし時価算定の実施の指針	6
(1) 総則	6
(2) 価格調査の基本的事項	6
(3) 価格調査の手順	6
(4) 成果報告書の記載事項	7

I. 目的

この基本的考え方は、「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。)に従って、財務諸表の作成に利用される目的で不動産鑑定士が価格調査(不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号)第3条第1項又は第2項の業務として行う不動産の価格を文書又は電磁的記録に表示する調査をいう。以下同じ。)を行う場合の基本的考え方を示すものである。

II. 適用範囲

この基本的考え方は、以下の1. から4. までに掲げる基準、指針等(以下「企業会計基準等」という。)を適用して行われる財務諸表の作成に利用される目的で不動産鑑定士が価格調査を行う場合に適用する。なお、以下の1. から4. までの企業会計基準等に類する定めのある他の会計基準等(日本公認会計士協会の委員会報告等を含む。)が適用される業務に利用される目的で不動産鑑定士が価格調査を行う場合には、必要に応じ、この基本的考え方を参照するものとする。

1. 固定資産の減損

「固定資産の減損に係る会計基準及び同注解(平成14年8月9日企業会計審議会。以下「減損会計基準」という。)」及び「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)」

2. 棚卸資産の評価

「棚卸資産の評価に関する会計基準(企業会計基準第9号。以下「棚卸会計基準」という。)」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)」

3. 賃貸等不動産の時価等の注記

「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。以下「賃貸等不動産会計基準」という。)」及び「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)」

4. 企業結合等

「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。))」

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。
2. 「みなし時価算定」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. 3. の方法により行われる価格調査（1. の原則的時価算定に該当するものを除く。）をいう。

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

この基本的考え方が適用される価格調査においては、以下の基準に基づき、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. 固定資産の減損

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動産の価格調査を行う場合（ただし、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。）の価格調査（継続評価（「証券化対象不動産の継続評価の実施に関する留意点」の適用を受けるものをいう。以下同じ。）を除く。）を行う場合は、原則的時価算定を行うものとする。）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不動産の時価を求める目的

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

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。

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（ただし、これらの場合であっても、証券化対象不動産の価格調査（継続評価を除く。）を行う場合は、原則的時価算定を行うものとする。）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

3. 賃貸等不動産の時価等の注記

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、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、証券化対象不動産の価格調査（継続評価を除く。）を行う場合は、原則的時価算定を行うものとする。）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。

また、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。

4. 企業結合等

企業結合会計基準、事業分離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、当該資産の分類に応じて1. から3. までに従って原則的時価算定又はみなし時価算定を行うものとする。

V. 価格調査の実施の指針

1. 重要性の確認

企業会計基準等においては、不動産の重要性が乏しいものに該当するか否か（以下「重要性」という。）によって時価の算定方法を分けている場合があり、IV. においても不動産の重要性により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との峻別を行っている場合があるが、この不動産の重要性を判断するのは、

企業会計基準等を適用する依頼者である企業である。

このため、不動産鑑定士は、原則として、価格調査の対象不動産の重要性を依頼者に確認する必要がある。

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、この限りではない。この場合において、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行う場合の具体的な要件、手続等については、(2)以下の定めるところによる。

- 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、不動産鑑定評価基準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。
- 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²不動産の再評価を行う場合。

(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。

² 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

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³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、土壌汚染、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「土壌汚染等」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⁴には、調査範囲等条件を設定し、土壌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。

（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、以下の①及び②により不動産鑑定評価基準に定める手順と異なる手順で行う場合を除き、原則として、不動産鑑定評価基準に則るものとする。

- 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。
- 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。

³ 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。

⁴ 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。

(4) 成果報告書の記載事項

(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。

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。

(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。

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。

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。

(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。

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)のいずれかに該当する場合にはこの限りではない。

(i) IV. 1. ①から③までの目的で行われる価格調査の場合

(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

- (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を行っ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⁵。
- (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⁶の提供を受けた場合。

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して適切な手法等を適用するものとする。

(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）を記載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) IV. 1. 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

⁵ 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

⁶ 当該資料の種類を例示すれば、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、確認済証、検査済証、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が挙げられる。