

財務諸表のための価格調査に関するガイドライン（案）

I. 目的

本ガイドラインは、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（不動産の鑑定評価に関する法律第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。）を行う場合の指針を定めるものである。

本ガイドラインを逸脱することにより不当な不動産の鑑定評価その他鑑定評価等業務に関する不正又は著しく不当な行為が行われた場合には、不動産の鑑定評価に関する法律に基づく指導監督を行うものとする。

II. 適用範囲

本ガイドラインは、以下の1. から4. までの掲げる基準、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、本ガイドラインに従うものとする。

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（企業会計審議会 H14.8.9、（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

本ガイドライン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

本ガイドライン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、これらの場合であっても不動産鑑定評価基準各論第 3 章に定める証券化対象不動産（以下「証券化対象不動産」という。）の価格調査を行う場合であって、「証券化対象不動産の継続評価に関するガイドライン」Ⅱ. に定める適用範囲に該当しないときは、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

棚卸資産会計基準に関し、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（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を行う場合であって、「証券化対象不動産の継続評価に関するガイドライン」の適用範囲に該当しないときは、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を行う場合であって、「証券化対象不動産の継続評価に関するガイドライン」の適用範囲に該当しないときは、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. までは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. 本ガイドラインが適用される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、本ガイ

ドライン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には、この限りではない。この場合を例示すれば①から⑥までが挙げられる。なお、①から⑥までの価格調査であって、不動産鑑定評価基準に則らないもの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

- 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を行う場合。
- ③ 土壌汚染の可能性を考慮外とする価格調査を行う場合。
- ④ 建物環境についてアスベスト等の有害物質の存在の可能性を考慮外とする価格調査を行う場合。
- ⑤ 埋蔵文化財又は地下埋設物の埋蔵又は埋設の可能性を考慮外とする価格調査を行う場合。
- ⑥ 過去に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を行う場合。

(2) 価格調査の基本的事項

以下の場合を除くほか、原則的時価算定における基本的事項は、不動産鑑定評価基準に則るものとする。

① 対象確定条件

原則的時価算定における対象確定条件については、企業会計基準等を適用す

¹ 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公正な評価額（価格調査の時点に対応した時価）に該当するものと考えられる。

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²を設定する場合以外は、現状を所与とした条件を設定しなければならない。

② 想定上の条件

原則的時価算定においては、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。）に関し、不動産鑑定評価基準総論第5章第1節Ⅱに定める想定上の条件³のほか⁴、土壌汚染等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、「不動産鑑定士が不動産に関する価格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。）I. 6. の合理的な理由があるものとして⁶、土壌汚染等の可能性を考慮外とする想定上の条件を付加することができる。

③ 価格調査の時点

原則的時価算定における価格調査の時点は、価格調査を行った日を基準として将来時点としてはならない。ただし、対象不動産の物的状況や権利関係及び価格形成要因に変動がないと予測できる場合には、当該予測に係る合理的な理由を明らかにして将来時点とすることができる。

（3）価格調査の手順

以下の場合を除くほか、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。

- ① (1)①又は②に掲げる価格調査であって不動産鑑定評価基準に則らないものを行う場合には、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付加された想定上の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3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 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。

³ 実現性、合法性、関係当事者及び第三者の利益を害するおそれがないか等の観点から妥当なものとして認められる想定上の条件をいう。

⁴ すなわち、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価となる。

⁵ この場合の例として、依頼者において、土壌汚染状況調査（それに準じる調査を含む）が実施される場合、引当金として計上される場合、財務諸表に土壌汚染等に係る注記（例：資産除去債務の概要、合理的に見積ることができない旨等の注記）がなされる場合等が挙げられる。

⁶ すなわち、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査となる。

- ② (1)③から⑤までに掲げる価格調査であって不動産鑑定評価基準に則らないものを行う場合には、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3節（対象不動産の確認）のうち当該想定上の条件に係る部分以外は、不動産鑑定評価基準に則るものとする。
- ③ (1)⑥に掲げる価格調査であって不動産鑑定評価基準に則らないものを行う場合において、実地調査を自ら行い又は過去に行ったことがあり、直近に行われた不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価が行われた時点と比較して物的状況や権利関係及び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、利回り等の価格形成要因に重要な変化がないと認められるとき⁷は、鑑定評価手法（不動産鑑定評価基準総論第7章の鑑定評価の方式をいう。以下同じ。）のうち、直近に行われた不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価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手法は少なくとも適用するものとする。ただし、対象不動産が賃貸されている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ない。なお、これらの鑑定評価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。

(4) 成果報告書の記載事項等

- ① (2)又は(3)により、(1)①から⑥までに掲げる価格調査であって不動産鑑定評価基準に則らないものを行う場合には、価格等調査ガイドラインⅢ. 1)及び2)の記載を行うものとする。
- ② (3)①により、(1)①又は②に掲げる価格調査であって不動産鑑定評価基準に則らないものを行う場合には、価格等調査ガイドラインⅢ. 4. (6)及びⅢ. 5. (2)の合理的な理由の記載については、本ガイドラインに従った価格調査を行った旨を記載するものとする。
- ③ (2)②により、(1)③から⑤までに掲げる価格調査であって不動産鑑定評価

⁷ 運用上の留意事項で、重要な変化の有無に関する判断に際し、以下の例示に掲げる事項を、実地調査、依頼者等への確認、要因資料の分析等により明らかにすべきことを記載する。
 物的状況：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、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、
 権利関係：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。）、賃貸可能面積の過半を占める等の主たる借主の異動、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
 価格形成要因：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。）の有無、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

基準に則らないものを行う場合には、価格等調査ガイドラインⅡ. 4. (5) 及び (6) 及びⅡ. 5. (5) の明記並びにⅢ. 4. (5) 及び (6) 及びⅢ. 5. (2) の記載において、依頼者により別途調査、査定又は考慮が実施されると認められることから本ガイドラインに従った価格調査を行った旨を明記又は記載するものとする。

- ④ (3)③により、一部の鑑定評価手法を省略した場合においては、価格等調査ガイドラインⅢ. 5. (2) の合理的な理由の記載については、本ガイドラインに従って省略した旨を記載するものとする。
- ⑤ (3)③により、(1)⑥に掲げる価格調査であって不動産鑑定評価基準に則らないものを行う場合（直近に行われた不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価において適用された鑑定評価手法の一部を適用しない場合）には、価格等調査ガイドラインⅡ. 4. (4) の明記及びⅢ. 4. (4) 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、適用した鑑定評価手法を明記又は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。⁸

(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 対象不動産の確定及び確認

対象不動産の確定及び確認にあたっては、実地調査を行うものとする。ただし、以下の場合にはこの限りではない。

(i) IV 1. ①又は②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

(iii) 対象不動産が土地及び建物の結合により構成されている場合であって、過去に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を行うときであり、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が行われた時点と比較して物的状況や権利関係及び当該不動産の用途や所在地に鑑み

⁸ 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（価格調査の時点に対応した時価）に該当するものと考えられる。

て公示価格その他地価に関する指標や取引価格、賃料、利回り等の価格形成要因に重要な変化がないと認められる場合⁹。

(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¹⁰の提供を受けた場合

② 想定上の条件

みなし時価算定においては、価格等調査ガイドラインⅠ. 6. の合理的な理由があるものとして、土壌汚染等の可能性を考慮外とする想定上の条件を付加することができる。この場合において、価格等調査ガイドラインⅢ. 4. (5) 及び(6)並びにⅢ. 5. (2)の合理的である理由については、本ガイドラインに従った価格調査を行った旨を記載するものとする。

③ 価格調査の時点

みなし時価算定における価格調査の時点については、2. (2) ③の規定を準用する。

④ 価格の算出方法等

みなし時価算定における価格等調査ガイドラインⅡ. 4. (4)の明記及びⅢ. 4. (4)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、価格を求めた方法を明記又は記載するものとする。

(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・用途等を勘案して適切な手法を採用しなければならない。

また、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（適用した手法に基づく算出過程、算出結果を妥当と認められた理由）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

⁹ 運用上の留意事項で、重要な変化の有無に関する判断に際し、以下の例示に掲げる事項を、実地調査、依頼者等への確認、要因資料の分析等により明らかにすべきことを記載する。

物的状況：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、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、

権利関係：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。）、賃貸可能面積の過半を占める等の主たる借主の異動、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
価格形成要因：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。）の有無、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

¹⁰ 当該資料の種類を例示すれば、土地については登記簿謄本、所在図、公図、確定実測図、現況写真等、建物については登記簿謄本、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が挙げられる。なお、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。

る価格調査については、この限りではない。

(i) IV 1. ①又は②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判断する際の不動産の時価を求める目的

VI. 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、本ガイドラインのほか、価格等調査ガイドラインに従うものとする。また、原則的時価算定であって、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従うものとする。

なお、対象不動産が証券化対象不動産に該当する場合であって、「証券化対象不動産の継続評価に関するガイドライン」Ⅱ. に定める適用範囲に該当するときは、同ガイドラインを適用するものとし、本ガイドラインは適用しない。

附 則

1. このガイドラインは、平成22年1月1日から施行し、同日以降に依頼を受ける価格調査から適用する。
2. 国土交通省は、このガイドラインの施行の状況について、必要に応じ、随時検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。