

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

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等	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	7
(4) 成果報告書の記載事項	8

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、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の実施に関する基本的考え方」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

¹ ただし、直近に行われ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を行ったときから、相対的に説得力が高いと認められる鑑定評価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、直近に行われ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。

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の実施に関する基本的考え方」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。）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の実施に関する基本的考え方」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。

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

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⑥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。

(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、原則として、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

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。

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。）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³には、価格等調査ガイドライン I. 5. の合理的な理由があるものとして⁴、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から③まで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から⑤までに掲げる価格調査を行う場合には、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4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に掲げる価格調査を行う場合において、自ら実地調査を行い又は過去に行ったことがあり、直近に行われ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が行われた時点と比較して、当該不動産の個別的要因（不動産鑑定評価基準各論第3章第3節Ⅲの表に掲げる専門性の高い個別的要因を含む。以下同じ。）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とき⁵は、

³ この場合の例として、依頼者において、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）に規定する土壌汚染状況調査（こ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。

⁴ 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。

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

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、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）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又はそれ以外の原則的時価算定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。

（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。

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

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、以下のいずれかの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又はそれ以外の原則的時価算定が行われた時点と比較して、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。
- (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⁷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. 5. の合理的な理由があるものとして、土壤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) 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、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

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

⁷ 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。

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。

(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