



会計基準に対応した時価評価に関するサービス

不動産会計が時価評価へと大きく変わります！！

世界の企業会計基準については、ロンドンに本部を置く IASB（国際会計基準審議会）が設定した IFRS（国際財務報告基準）がグローバル・スタンダードの地位を確保しつつあります。

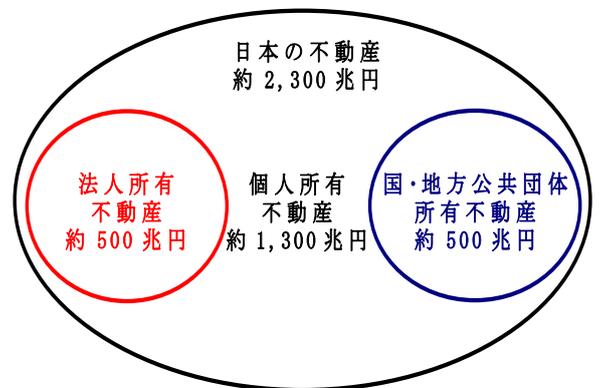
これを受けて、日本の民間会計基準設定主体である企業会計基準委員会は、IFRS へのコンバージェンス（収斂）の一環として、賃貸等不動産の時価開示他に関する会計基準を制定しました。賃貸等不動産の時価開示は、平成 22 年 3 月 31 日以後終了事業年度より適用されており、投資不動産、遊休不動産および賃貸不動産を対象に、毎期末の時価等の注記が求められています。

また、IFRS では、IFRS 以外の会計基準から IFRS へと移行する初度適用にあたり、企業の負担軽減の観点から、さまざまな遡及適用の免除規定が設けられています。投資不動産等の場合、IFRS 移行日の開始財政状態計算書に計上する帳簿価額として、移行日時点の公正価値をみなし原価として採用できるとされています。

日本の不動産の総体価値が収縮を続けています！！

日本の不動産は概算総額で 2,300 兆円で、そのうち、法人企業が所有する不動産はおよそ 500 兆円といわれています。1990 年代初頭にバブルが崩壊して以降、地価が下落し続けた結果、この日本の不動産の総体価値が収縮を続けています。

また、不動産は、元来、個別リスク（隣接地の影響、地盤流出、擁壁崩壊等の危険、土壌汚染や PCB・アスベスト使用など）のある資産ではありましたが、地価の下落が 20 年も続くと、かつての土地神話時代とは異なり、今では、保有リスク（地価変動リスク）も内包するリスク資産になっています。



弊社のサービス

上述のとおり、現在、不動産が総体価値を下げ続けリスク資産化するなかで、IFRS による時価評価の波が押し寄せています。将来の IFRS 強制適用に備えて、また利害関係者への説明責任をより一層果たす意味でも、企業は、遊休不動産や稼働率の低い不動産の売却、高度利用などを図っていく必要に迫られています。

弊社は、以下のサービスをご提供することにより、このような企業の課題にワンストップでお応えします。

- **IFRS の初度適用における不動産の時価評価（ 2 ～ 3 頁）**
- **財務諸表注記のための賃貸等不動産の時価算定（ 4 ～ 9 頁）**



IFRS の初度適用における不動産の時価評価

1. 公正価値に代わる合理的に算定された価額の算定

IFRS では、投資不動産の「公正価値」を次のように定義しています（IAS 第 40 号）。

公正価値とは、

- ・独立第三者間取引において（縁故者、知人、関係人間の取引でない）
- ・不動産について知識がある自発的な当事者の間で（自由かつ合理的に行動できる人が市場参加者であること）
- ・当該不動産が交換され得る価格（交換とは売買のことで、有効需要の下で取引されるときにの価格のこと）

不動産にはこの定義のような「公正価値」を容易に判断できる活発な市場が存在しないので、「合理的に算定された価額」で代用することになります。

投資不動産の時価の合理的な算定は、専門的資格を有し、かつ、評価対象の投資不動産の所在地および分野について最近の実績を有する独立の鑑定人による評価に基づくことが奨励されています。

（株）京浜不動産鑑定所は、地域の事情に精通した全国の不動産鑑定事務所との[業務提携](#)により、「専門的資格を有し、かつ、評価対象の投資不動産の所在地および分野について最近の実績を有する独立の鑑定人による評価」を行う体制を構築しています。

2. 損益に影響を与えることなく含み損益を計上するチャンス

IFRS の初度適用（IFRS 第 1 号）にあたり、任意に選択した投資不動産等に関して、移行日時点の公正価値をみなし原価として採用することで生じた評価差額については、包括利益計算書を経由せずに純資産を直接増減させることとされています。これは、損益に影響を与えることなく含み損益を計上できる千載一遇のチャンスです。

過去に土地再評価法により保有するすべての土地の含み益を使って資本を增強したものの、その後の地価の下落により含み損を抱えている企業、バブル期に土地を仕入れたが、その後の地価の下落により含み損を抱えている企業などのなかには、この千載一遇のチャンスを生かして含み損を一掃したい、との思いをお持ちのところがあるかと思います。一方で、今後のグローバル競争に打ち勝つ企業体力をつけるため、このチャンスに、土地の含み益を使って資本を充実しておきたい、と考える企業もあるでしょう。これらの企業にとり、IFRS の初度適用は、絶好の機会となります。





3. 弊社のサービス

弊社は、「[不動産鑑定評価書](#)」「[価格等調査の報告書](#)」および「[意見書](#)」の組合せにより、不動産の時価評価のみならず、IFRSの初度適用に向けた準備に対するご支援も含めた総合的なサービスをご提供します。

(1) みなし原価として採用する移行日時点の公正価値の算定

- ① **原則的時価算定**（主に不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価）
←不動産鑑定評価書
- ② **みなし時価算定**（鑑定評価手法を選択的に適用し、また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、価格等を求める価格等調査）
←価格等調査の報告書または意見書
- ③ 自社で算定する企業に対するご支援（還元利回り、路線価等の情報提供、評価手法適用に関するアドバイスなど） ←意見書

なお、以降の決算時または対象不動産を取り巻く環境が大きく変化した場合には、以下のサービスもご提供します。

- ④ いわゆる**時点修正** ←価格等調査の報告書または意見書
- ⑤ 自社で不動産の時価を算定する企業に対する側方支援（時点修正率、価格形成要因の変化等の情報提供など） ←意見書

(2) IFRSの初度適用に向けた準備に対するご支援

- ① 不動産台帳の整備（保有不動産の名寄せ・棚卸、物的・法的・経済的実態調査など）
←意見書または価格等調査の報告書
- ② 初度適用対象不動産の選択←価格等調査の報告書または意見書





財務諸表注記のための賃貸等不動産の時価算定

三菱 UFJ 信託銀行によれば、平成 22 年 3 月決算の企業約 2,700 社のうち 750 社が、賃貸等不動産（投資不動産、遊休不動産および賃貸不動産）について詳細な開示を行っており、当該 750 社のうち約半数が社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価を利用しているとのこと。

ということは、いまだ残りの半数が、社外の不動産鑑定業者の力を借りずに時価を算定していることとなります。これらのなかには、身近に相談できる不動産鑑定業者がないため、仕方なく自ら時価を算定している企業あるいは自ら算定しているが、作業が大変なうえ対外的信頼性の面で不安を感じている企業が多いのではないのでしょうか。

また、社内に不動産鑑定士を擁する企業でも、開示対象不動産の重要性や市場変動の程度または公正価値算定の難易度、内部統制の整備状況などによっては、社外の不動産鑑定業者に、鑑定評価を依頼したり社内の不動産鑑定士が行った鑑定評価に対するセカンドオピニオンを求めたりした方が望ましい場合もあります。

弊社は、これらの企業に加えて、すでに社外の不動産鑑定業者に依頼しているが、かれらの成果物の品質や日頃の対応に必ずしも満足していない企業からのご相談もお待ちしております。



最初に、賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準について概説したあとで、弊社のサービスについて説明させていただきます。

1. 賃貸等不動産の範囲

賃貸等不動産とは、企業の保有する不動産のうち、棚卸資産に分類されている不動産以外の不動産であって、賃貸収益またはキャピタル・ゲインの獲得を目的として保有されている不動産をいい、以下のものが含まれます。

- 貸借対照表上「投資不動産」という科目で区分表示されている不動産（投資不動産）
- 将来の使用が見込まれていない不動産（遊休不動産）
- 上記以外で賃貸されている不動産（賃貸不動産）

2. 対象企業

賃貸等不動産を保有する企業のうち、

- 金融商品取引法により有価証券報告書等の開示が求められる上場会社等
- 会社法上の大会社（資本金 5 億円以上または負債 200 億円以上）および会計監査人設置会社

が、賃貸等不動産の時価等の開示対象企業になります。

もっとも、開示対象とならない非上場会社等であっても、積極的に開示していくことにより、金融機関等の利害関係者から高い信頼を得ることが可能になります。



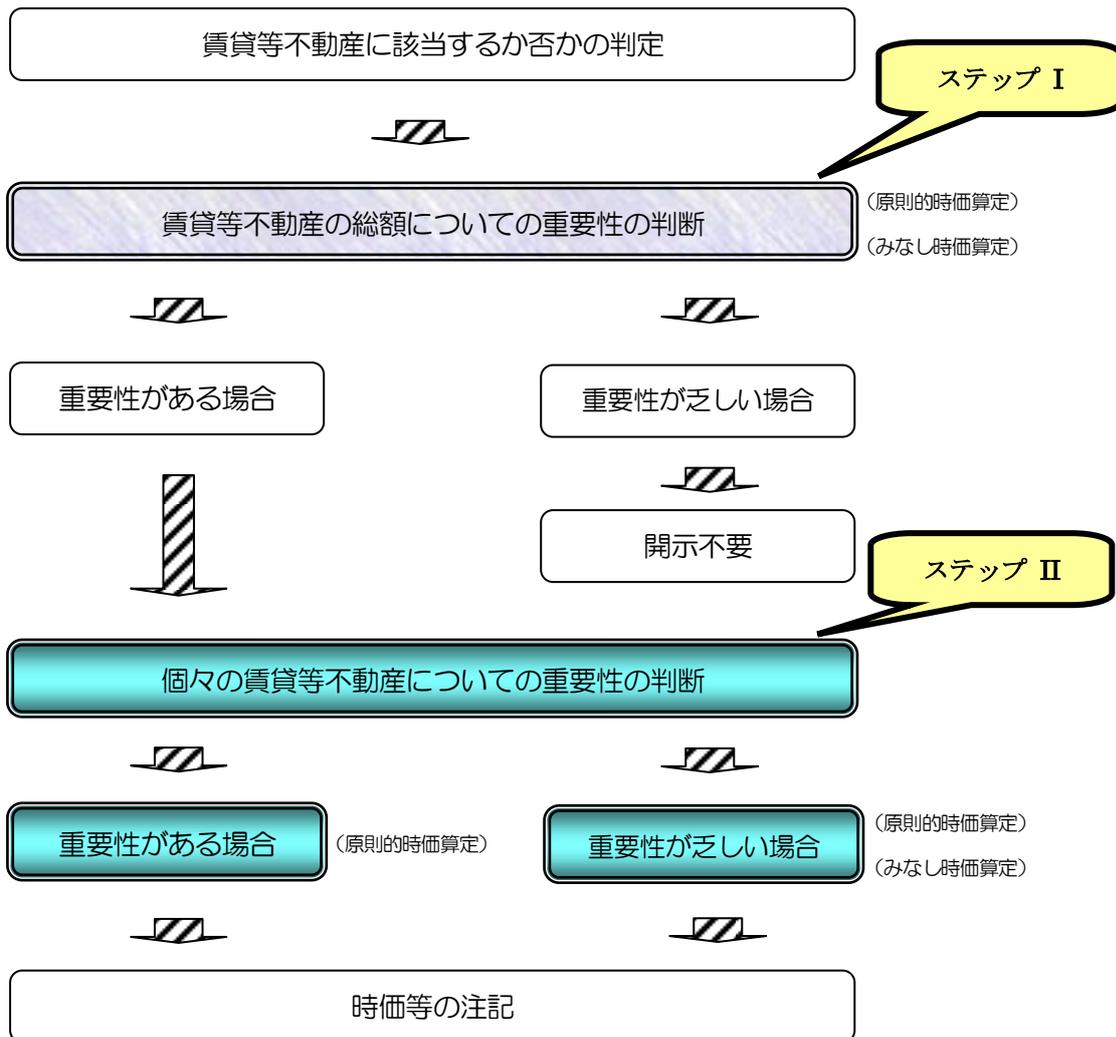
3. 開示の方法

時価の変動を損益計算書上で損益として反映せず、次の事項を注記します（原価モデル）。ただし、賃貸等不動産の総額に重要性が乏しいと判断された場合は、注記を省略できます。

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

なお、IFRS では、原価モデルと時価の変動を損益計算書上で損益として反映する公正価値モデルとを選択適用することとされています。公正価値モデルを採用すれば、時価の変動は直ちに損益に影響を与えるとともに、含み損を将来に繰り延べることが困難になります。企業には、所有不動産に関する収益性・効率性、開示する時価情報の客観性および開示責任がより一層求められるようになるのです。

4. 賃貸等不動産の時価開示のフローチャート





5. 弊社のサービス

賃貸等不動産の時価開示に関連した弊社のサービス内容は以下のとおりです。なお、**一部またはすべての開示対象賃貸等不動産の時価を自社で算定されている企業**には、さまざまな情報のご提供（還元利回り、時点修正率、価格形成要因の変化等）、評価手法の適用に関するアドバイスなどのご支援をいたします。

前頁のフローチャートのなかのステップ I およびステップ II において、以下のサービスをご提供します。

(1) ステップ I：賃貸等不動産の総額についての重要性の判断に関するサポート資料のご提供

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ます。

この重要性の判断は、企業自ら行うこととされていますので、弊社は、御社による重要性の判断支援の参考資料として、賃貸等不動産の総額を算定いたします。この場合、**原則的時価算定**または**みなし時価算定**のいずれかで対応します。

なお、当会計基準には、重要性の判断基準の具体的な水準が規定されておらず、各企業の実態も踏まえて適切に判断することとされています。実務上なされているこの段階での重要性の判断基準を例示すると以下のとおりです。

$$\frac{\text{賃貸等不動産の時価}}{\text{総資産} + \text{賃貸等不動産の含み損益}} \leq \text{一定水準（監査人による判断） ならば注記を省略}$$

(2) ステップ II：個々の賃貸等不動産についての時価の算定

前段で賃貸等不動産の総額について重要性があると判断された場合に、賃貸等不動産の時価等を開示する必要が生じます。

弊社は、個々の賃貸等不動産について、注記のための時価を算定いたします。この場合、重要性があるものについては原則的時価算定を、重要性が乏しいものについては原則的時価算定またはみなし時価算定を、それぞれ行います。

この段階での重要性の判断も、企業側が主体的に行うことになっています。実務上なされているこの段階での重要性の判断基準を例示すると以下のとおりです。

$$\frac{\text{個々の賃貸等不動産の時価}}{\text{総資産} + \text{賃貸等不動産の含み損益}} \leq \text{一定水準（監査人による判断） ならば注記を省略}$$





ここで、原則的時価算定およびみなし時価算定について、またこれらの際に作成する文書についてご説明します。

■ **原則的時価算定は、不動産鑑定評価書で**

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で求めることが基本となります。ただし、不動産鑑定評価基準に則ることができない場合と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、この限りではないとされています。

■ **みなし時価算定は、価格等調査の報告書または意見書で**

重要性が乏しい不動産は、みなし時価算定で求めることができます。みなし時価算定には次の二種類があります。

① **鑑定評価手法を選択的に適用して、不動産の価格を求めるもの**

鑑定評価手法を選択的に適用して不動産の価格を求めるのですから、不動産鑑定評価基準に則らない不動産の価格の判定を行い、「価格等調査の報告書」を作成します。

② **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もので代用**

地価公示価格や相続税路線価を援用して、不動産の時価を推定する方法です。

この場合には、弊社は、「意見書」により、時点修正や個別補正などの情報をご提供し、御社の自社算定による不動産の時価の把握をサポートします。





6. 具体的な評価の流れ

(1) 評価の前提

- (ア) 評価対象不動産の確定は、御社ご提示の資料により行います。
- (イ) 土壌汚染の影響は「考慮外」を前提とします。
- (ウ) アスベスト、埋蔵文化財等その他の条件は、御社のご指示に従って判断します。

(2) 評価

《初年度》

- (ア) 評価に必要な資料
物件の確定および確認に必要な関連資料のご準備をお願いします。
- (イ) 評価対象不動産の確定および確認
御社ご提示資料を前提として、対象不動産の範囲、内容などを確定するとともに、現地を踏査して実際に確認します。この際、御社による重要性の判断に問題はないかどうかについても確認します。
- (ウ) 評価方法
 - 重要性がある賃貸不動産については、原則的時価算定を行い、原価法と収益還元法を適用します。収益還元法の適用にあたって、その重要な判断要素である『還元利回り』は、過去の弊社の評価実績および提携先の全国の不動産鑑定士との連携に基づき、対象不動産の地域性、立地条件、規模等に応じて、『全国統一的』に判断します。
なお、取引事例比較法は、規範性の高い複合不動産の取引事例の収集が困難なことから適用しません。
 - 重要性がある投資不動産および遊休不動産については、原則的時価算定を行い、その種類ごとに最適な評価手法を適用します。
 - 重要性が乏しい不動産については、基本的に、みなし時価算定を行い、適宜簡便な手法を適用します。
なお、この場合でも、対外的信頼性等の観点から、原則的時価算定を行うことを妨げるものではありません。
- (エ) 評価書等の作成
現地調査の結果を踏まえ、対象不動産ごとに報告書にとりまとめます。また、御社のご要望に応じ、必要な各種情報の一覧表作成やデータ提供も行います。

《次年度以降》

- (ア) 対象不動産について大きな変動がないと判断される場合
時点修正率を査定し、前期末時価に乗じることで当該期末の時価とします（いわゆる時点修正）。
ただし、前回の原則的時価算定から長期間（目安として12か月以上36か月未満）経過した場合は、時点修正ではなく改めて原則的時価算定を行うこととします。
- (イ) 対象不動産について大きな変動があると判断される場合
建物の増改築、土地の一部の売買等により大きな変動があった場合は、初年度の手続きに準じて評価を行います。



7. 弊社のサービスのまとめ

以上ご説明した内容に一部補足事項を加えると、下表のとおりです。

調査場面	重要性がある不動産	重要性が乏しい不動産
ステップ I 重要性の判断の参考資料としての賃貸等不動産の総額の算定	原則的時価算定 または みなし時価算定	原則的時価算定 または みなし時価算定
ステップ II 個々の賃貸等不動産についての時価の算定	原則的時価算定	原則的時価算定 または みなし時価算定

適用時期	重要性がある不動産	重要性が乏しい不動産
初年度	①原則的時価算定 ②再評価* ③いわゆる時点修正**	①原則的時価算定 ②再評価* ③いわゆる時点修正** ④みなし時価算定
次年度以降	基本的に上記に同じ。 初年度の鑑定評価書等をベースとした対応が可能です。	

* 過去に原則的時価算定を行った不動産の価格等調査を再度行うもの（原則的時価算定のうち、不動産鑑定評価基準に則らないもの）

** 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

