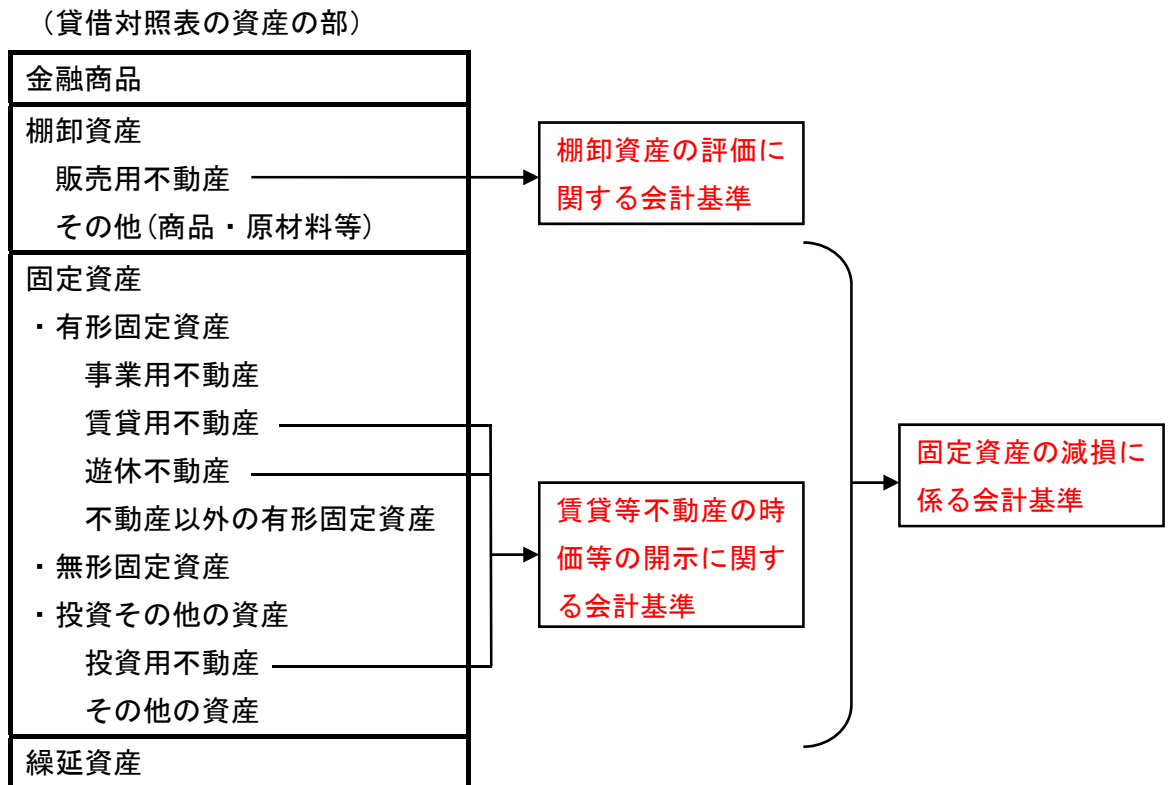


## 不動産の時価会計に伴う鑑定評価

近年、わが国では、企業活動のグローバル化に伴い、会計基準においても、国際会計基準（IFRS）へのコンバージェンス（収れん化）が進められています。

不動産については、従来、会計上は取得時の価額で計上する取得原価主義が一般的でしたが、それでは資産価値の変化を会計に適切に反映できないという弊害があり、また、国際会計基準では、資産を時価で評価して会計に反映させる時価主義が標準とされていることから、時価評価の適用が拡大されてきました。

貸借対照表の資産を不動産の時価評価という観点で分類し、会計基準の適用について整理すると下記ようになります。



それぞれの会計基準の適用時期は下記のとおりです。

会計基準	公表時期	強制適用年度の開始日
固定資産の減損に係る会計基準	平成 14 年 8 月	平成 17 年 4 月 1 日
棚卸資産の評価に関する会計基準	平成 18 年 7 月	平成 20 年 4 月 1 日
賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準	平成 20 年 11 月	平成 22 年 3 月 31 日

平成 21 年 12 月 24 日、国土交通省が発出した「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」によると、各会計基準で求める「時価」には、下記のように「原則的時価」と「みなし時価」の 2 種類があり、評価方法及び成果品が異なります。

原則的時価	評価方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「不動産鑑定評価基準」による方法</li> <li>・評価額が大きい等、重要性がある不動産に適用</li> </ul>
	成果品	不動産鑑定評価書
みなし時価	評価方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鑑定評価の一手法のみによる方法</li> <li>・公的評価（地価公示、地価調査、固定資産税評価額等）による方法</li> <li>・評価額が小さい等、重要性が乏しい不動産に適用</li> </ul>
	成果品	調査報告書

これらの会計基準は、現在のところ、上場企業、会社法上の大会社（資本金 5 億円以上または負債総額 200 億円以上の会社）等が適用対象となっていますが、日本公認会計士協会の「中小企業の会計に関する指針」では、望ましい会計処理として推奨されており、将来的には中小企業まで適用が拡大される可能性があり、また、時価の評価方法においても、地方公会計の資産評価と同様に、公的評価による評価額から不動産鑑定による評価額へとより精緻な評価方法へ移行していくものと思われます。

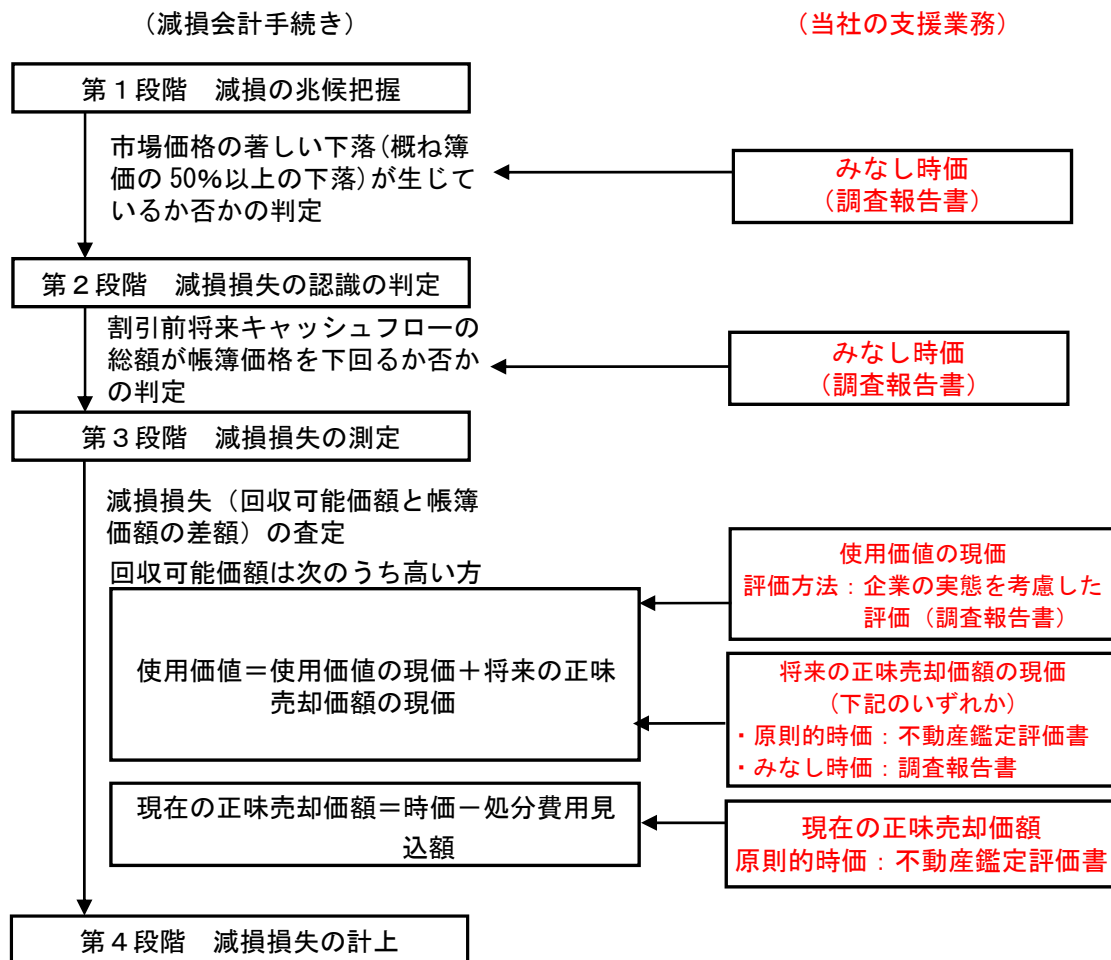
## (1) 減損会計

平成14年8月9日、金融庁の企業会計審議会が公表した「固定資産の減損に係る会計基準」により、企業は、土地・建物等の固定資産について、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合に、回収可能性を反映した価額まで貸借対照表価額を減額する会計処理をすることが義務付けられました。

固定資産を減損処理するにあたっては、減損会計の手続きの各段階で不動産の時価評価を必要とする局面が生じます。特に、下記のような不動産を保有する企業にとっては、株主、金融機関に対する説明責任の観点から公正で説得力のある評価を行うことが重要であり、不動産の鑑定評価の活用が望まれます。

- ・ 事業用不動産（ショッピングセンター、ホテル、病院、介護施設、ゴルフ場、ゲームセンター、ボーリング場、カラオケ店、パチンコ店、風俗営業店など）
- ・ 収益不動産（貸ビル、賃貸マンション、立体駐車場など）
- ・ 大規模画地（工場用地、物流施設用地など）
- ・ 遊休不動産、低・未利用不動産

当社は、減損会計の各段階で、下記のような不動産鑑定評価書または調査報告書を作成し、時価評価の支援を行います。



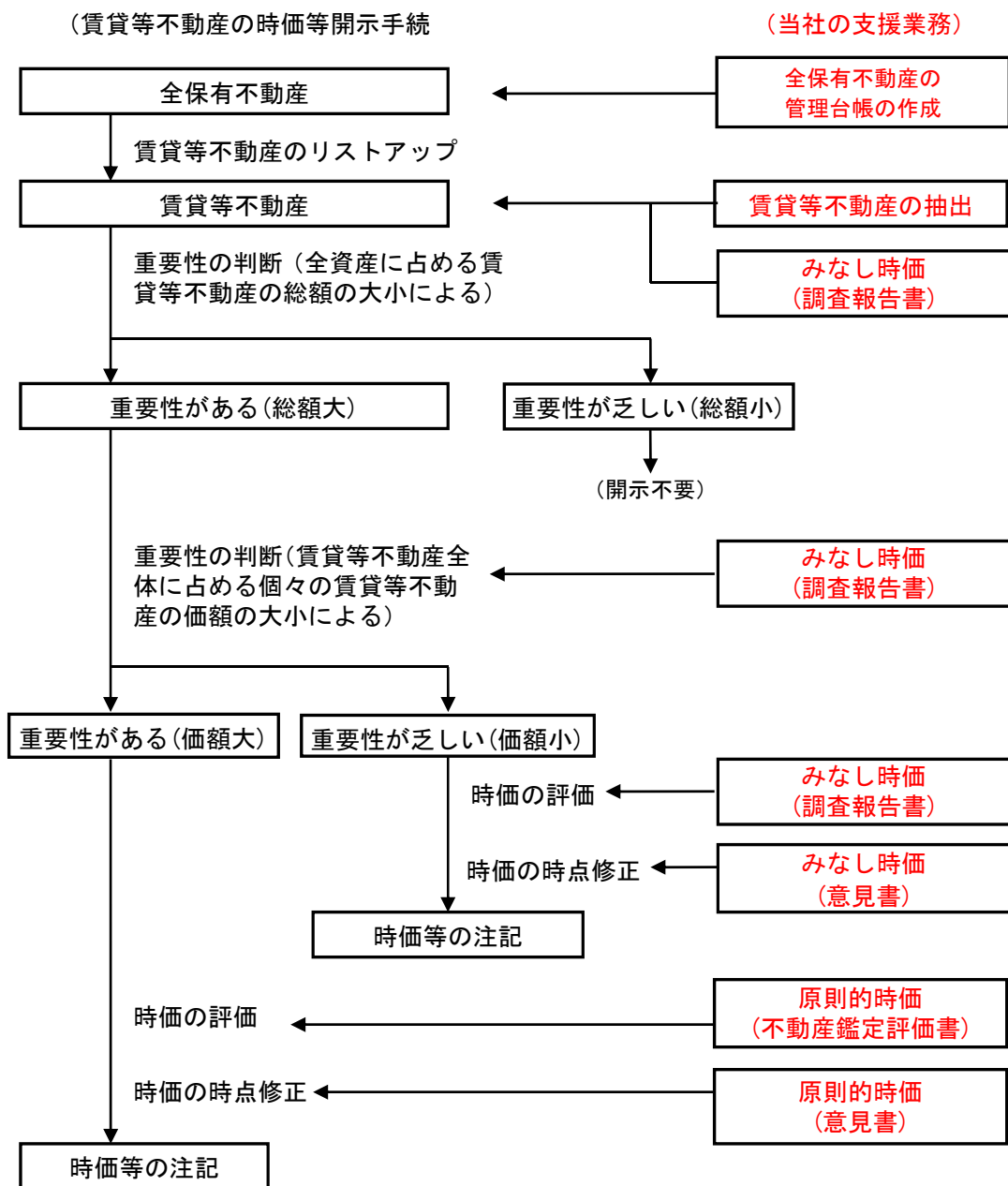
減損会計における不動産の時価評価を必要とする局面と求める時価は下記のとおりです。

評価局面	求める時価	
	重要性がある不動産	重要性が乏しい不動産
減損の兆候把握	原則的時価またはみなし時価	
減損損失の認識の判定	同上	
減損損失の測定 (将来の正味売却価額)	同上	
減損損失の測定 (現在の正味売却価額)	原則的時価	原則的時価または みなし時価

## (2) 賃貸等不動産の時価等開示

平成 20 年 11 月 28 日、(公財)財務会計基準機構(一般事業会社、公認会計士、銀行・証券・保険会社等で構成)の企業会計基準委員会が公表した「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」により、賃貸等不動産を保有する企業は、財務諸表に賃貸等不動産の概要、時価等を注記することが義務付けられました。

当社は、保有する全ての不動産の管理台帳を作成し、その中から賃貸等不動産を抽出します。さらに、賃貸等不動産の時価等開示手続きの各段階で、下記のような不動産鑑定評価書または調査報告書、意見書を作成し、時価評価の支援を行います。



賃貸等不動産の時価評価を必要とする局面と求める時価は下記のとおりです。

評価局面	求める時価	
	重要性がある不動産	重要性が乏しい不動産
重要性の判断 (賃貸等不動産の総額)	原則的時価またはみなし時価	
重要性の判断 (個々の賃貸等不動産の価額)	同上	
注記する時価	原則的時価	原則的時価または みなし時価

### (3) 棚卸資産（販売用不動産）の時価評価

平成 18 年 7 月 5 日、(公財)財務会計基準機構の企業会計基準委員会が公表した「棚卸資産の評価に関する会計基準」により、企業は、棚卸資産について、取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額（時価）が取得原価よりも下落している場合には、正味売却価額（時価）をもって貸借対照表価額とすることが義務付けられました。

棚卸資産の中の販売用不動産の時価（正味売却価額）評価については、平成 21 年 2 月 17 日に改正された日本公認会計士協会の「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）」において、下記の販売用不動産の状況に応じた算定式の適用が規定されました。

- ・ 開発を行わない不動産または開発が完了した不動産  
正味売却価額＝販売見込額－販売経費等見込額
- ・ 開発後販売する不動産（開発未着手、開発中等）  
正味売却価額＝完成後販売見込額－（造成・建築工事費の今後発生見込額＋販売経費等今後発生見込額）

販売用不動産の時価評価は、重要性がある不動産であるか否かによって求める時価は下記のとおりです。

重要性の有無	重要性がある不動産	重要性が乏しい不動産
販売見込額	原則的時価	原則的時価または みなし時価