特集 第2章

賃貸等不動産と時価開示

小田　隆博

1．はじめに
2．賃貸等不動産の鑑定評価（価格等調査）
（1）定義
（2）賃貸等不動産の範囲
（3）賃貸等不動産の時価等の開示対象企業
（4）賃貸等不動産に関する注記事項
（5）賃貸等不動産の時価開示までのフロー表
（6）重要性の判定について
（7）原則的時価算定とみなし時価算定
（8）原則的時価算定における留意事項
（9）みなし時価算定における留意事項
（10）賃貸等不動産の算定方法
（11）賃貸等不動産の開示例等
（12）会計基準のアドプションと賃貸等不動産の時価開示
3．企業会計上の不動産の時価と鑑定評価
（1）これまでの企業会計における不動産の時価
（2）公正価値（＝時価）と不動産の鑑定評価
（3）公正価値のヒエラルキー
4．おわりに

1．はじめに

IFRS（国際財務報告基準）が企業会計基準のグローバル・スタンダードの地位を確保しつつある。2005年にEU及びオーストラリアの上場企業がIFRSを採用したのを皮切りに、現在、100ヶ国以上の国々が採用済み又は採用の方針を打ち出しているからである。さらには、2009年1月からはEU域内で資金調達するEU域外企業にも当基準を適用することとしたため、会計基準がIFRSと同等と評価されない場合には、EUで資金調達が出来ず、EU市場から撤退を余儀なくされることも追い風となっている。

アメリカは、2002年にIFRSと米国基準との中長期的な統合へ向けての合意（ノーウォーク合意）、2008年に2014年からIFRSを段階適用するSECロードマップ案を公表し、日本においても2007年にIFRSと日本基準の差異をなくすという合意（東京合意）、2009年に金融庁が「我が国における国際会計基準の取り扱いについて（中間報告）」を発表し、IFRSへのコンバージェンス（会計基準の収斂・共通化）からアドプション（採用）に向けて大きく流れを変えつつある。

この様な企業会計基準のグローバル化の進展により、企業会計から要請される不動産の時価評価の一部義務化に適切に対応することを目的として、国は「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（価格等調査ガイドライン）」及び「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（以下、「財表価格調査の基本的考え方」とする。）」の整備を行い、社団法人日本不動産鑑定協会は「財務諸表のための価格調査に関する実務指針－中間報告－」を発出公表した。これにより、固定資産の減損、棚卸資産（販売用不動産等）、賃貸等不動産、企業結合等に関する価格調査の実務指針等が整理された。

本稿では、上記ガイドライン、基本的考え方、実務指針に従い、賃貸等不動産の鑑定評価（価格等調査）における留意事項、賃貸等不動産の注記をしている企業の事例等を紹介するとともに、企業会計上要請される不動産の時価開示と不動産鑑定評価の類似点・相違点、時価の概念を整理することとする。

２．賃貸等不動産の鑑定評価（価格等調査）

従来、日本では、投資不動産については、減損会計基準に従い、取得原価基準による会計処理を行い、資産の収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった状態に一定の条件のもとで回収可能性を反映させる減損処理が行われてきた。

一方、IFRS（国際会計基準）では、国際会計基準（IAS）第 40 号「投資不動産」において、投資不動産は時価評価と原価評価の選択適用とされ、原価評価される場合には、時価を注記することとされている。

このような中、会計基準の国際的なコンバージェンスを図る必要があることから、平成 20 年 11 月 28 日に企業会計基準委員会から「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（以下、「賃貸等不動産会計基準」とする。）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」（以下、「賃貸等不動産適用指針」とする。また、二つを併せて「賃貸等不動産会計基準等」とする。）が公表された。結果としては、国際会計基準（IAS）第 40 号「投資不動産」における原価モデルを取り入れることになったが、これにより、日本においても投資不動産や遊休不動産などの「賃貸等不動産」に関する包括的な会計基準が適用されるに至り、平成 22 年 3 月 31 日以後終了する事業年度の年度末に係る財務諸表から適用されている。

（1）定義

「賃貸等不動産」とは、棚卸資産に分類されている不動産以外のものであって、賃貸収益又はキャピタル・ゲインの獲得を目的として保有されている不動産（ファイナンス・リース取引の貸し手における不動産を除く）をいう。

また、「時価」とは、公正な評価額をいう。通常それは観察可能な市場価格に基づく価額をいい、市場価格が観察できない場合には合理的に算定された価額をいう（賃貸等不動産会計基準第 4 項（1））。

ここで、賃貸等不動産会計基準等に示されている時価を列挙すれば、次のとおりである。

ⅰ）不動産鑑定評価基準による方法又は類似の方法に基づき算定した価額

ⅱ）契約により取り決められた一定の売却予定額がある場合は、当該売却予定価額

ⅲ）第三者からの取得時又は直近の原則的な時価算定を行った時から、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に重要な変動が生じていない場合に、当該評価額や指標を用いて調整した価額

ⅳ）前記ⅲ）の一定の評価額や指標の変動が軽微な場合における、第三者からの取得時又は直近の原則的な時価算定による価額

ⅴ）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に基づく価額（重要性が乏しい場合）

ⅵ）建物等の償却資産については、適正な帳簿価額（重要性が乏しい場合）

賃貸等不動産会計基準で示されている時価のうち、観察可能な市場価格に基づく価額は、現在の日本の不動産市場においては、有価証券等の金融商品に代表されるような観察可能な市場価格は存在しないものと考えられるが、売却予定価額及び第三者からの取得時の価額がこれらの概念に近いものと考えられ、それ以外が、市場価格が観察できない場合に合理的に算定された価額を指すものと考えられる。

（2）賃貸等不動産の範囲

賃貸等不動産に含まれる範囲は以下のとおりである。

ⅰ）貸借対照表において投資不動産として区分されている不動産

ⅱ）将来の使用が見込まれていない遊休不動産

ⅲ）上記以外で賃貸されている不動産

（3）賃貸等不動産の時価等の開示対象企業

賃貸等不動産の時価等の開示対象となる企業は、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、上場会社の連結子会社、持分法適用会社等、会社法上の大会社（資本金5億円以上又は負債200億円以上の会社）、委員会設置会社（会計監査人設置会社）が対象となる。

（4）賃貸等不動産に関する注記事項

賃貸等不動産を保有している場合は、次の事項を注記し、また、管理状況等に応じて、注記事項を用途別、地域別等に区分して開示することができる。

ⅰ）賃貸等不動産の概要

ⅱ）賃貸等不動産の貸借対照表計上額及び期中における主な変動

ⅲ）賃貸等不動産の当期末における時価及びその算定方法

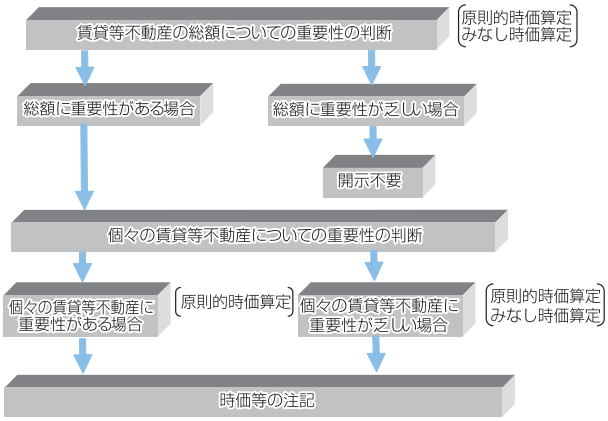
ⅳ）賃貸等不動産に関する損益

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るが、この判断については、賃貸等不動産の貸借対照表日における時価を基礎とした金額と、当該時価を基礎とした総資産の金額との比較をもって行う。

（5）賃貸等不動産の時価開示までのフロー表

賃貸等不動産の時価開示までの流れを示せば次表の通りである。

■ 賃貸等不動産の時価開示までのフロー表



（6）重要性の判定について

「賃貸等不動産会計基準等」においては、重要性に関する判断基準について、各企業の実態等も踏まえて適切に判断すべきものとして具体的な水準等が示されていない。また、重要性の判断につ

いては、不動産鑑定士が判断すべき項目ではなく、企業会計基準等を適用する依頼者企業が判断する事項であるとしている。

なお、実務上重要性の判断の基準について、実際の事案等から例示すると、賃貸等不動産の総額に重要性があるかの判断として、賃貸等不動産の時価を分子とし、総資産＋賃貸等不動産の含み損益を分母とする比率が、概ね１～３%以内であれば、注記を省略するとしているものがみられる。また、個々の賃貸等不動産の重要性の判断として、個々の賃貸等不動産の時価を分子とし、総資産＋賃貸等不動産の含み損益を分母とする比率が概ね１%を超えるかどうか、個々の賃貸等不動産の含み損益を分子とし、純資産＋賃貸等不動産の含み損益を分母とする比率が概ね１%を超えるかどうか等の他、当該企業における賃貸等不動産の位置付け、賃貸等不動産等に係る売上高及び営業損益、賃貸等不動産の含み損益の多寡等により重要性の判断を行っており、その判断は個々の企業において異なる。

（７）原則的時価算定とみなし時価算定

前記の「財表価格調査の基本的考え方」において、不動産鑑定士による価格等調査は、「原則的時価算定」「みなし時価算定」のいずれかに分類され、それぞれの場合における実施の指針が示されている。「原則的時価算定」「みなし時価算定」の定義を示すと次表のとおりである。

なお、賃貸等不動産会計基準では、重要性のある不動産については「原則的な時価算定」で時価を求めることとされているが、当該概念は、下記、原則的時価算定のほか、海外において用いられている不動産の評価方法なども含まれることに留意されたい。

また、「原則的時価算定」「みなし時価算定」については、賃貸等不動産以外の、固定資産の減損、棚卸資産（販売用不動産等）、企業結合等に関する論点も含まれるが、本稿では賃貸等不動産以外については、割愛することとする。

■ 定義

用語	定義等
原則的時価算定	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「財表価格調査の基本的考え方」に定める方法により求める価格調査。 原則として不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う。 例外として、不動産鑑定評価基準に則ることができない場合や、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があげられ、例外の例をあげると以下の通りである。 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行部分）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 なお、原則的時価算定の脚注において、直近の原則的時価算定等に適切な調整を行い時価を算定する価格調査、いわゆる「時点修正」についても定義されており、当該内容は以下のとおりである。 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的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。
みなし時価算定	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「財表価格調査の基本的考え方」に定める方法により求める価格調査。 原則的時価算定以外の方法で、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価格調査。

「原則的時価算定」は必ず適用しなければならない場合を含め、全ての調査場面において、適用することが出来るが、「みなし時価算定」については、重要性がある不動産について、一部適用することが出来ないことになっている。

賃貸等不動産の各調査場面における「原則的時価算定」「みなし時価算定」の適用範囲等を整理すると、次表のとおりである。

■ 適用範囲及び算定方法

調査場面	重要性がある不動産	重要性が乏しい不動産
賃貸等不動産の時価等の注記		
(1) 総額の重要性が乏しいか否かの判断材料	○	○
(2) 個々の賃貸等不動産についての価格調査	◎	○

※◎については、原則的時価算定のみ適用。○については、原則的時価算定又は、みなし時価算定の選択が認められている。

（8）原則的時価算定における留意事項

個々の賃貸等不動産について、重要性がある不動産については、原則的時価算定にて時価を算定することとされている。以下、原則的時価算定における留意事項をみていくことにする。

〔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とされている。

この場合における妥当と認められる条件には、連結対象会社間の賃貸借契約をないものとして行う等が該当する。

〔2〕鑑定評価基準に則らない価格調査

原則的時価算定においては、鑑定評価基準に則った鑑定評価のほか、鑑定評価基準に則ることが出来ない場合、又は則らないことに合理的理由がある場合等についても原則的時価算定と認められる例外が幾つかある（前掲、定義参照）。

これらの例外について、類似する項目ごとに評価上の留意事項を見ていくことにする。

【例外例①及び②について】

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行部分）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

建設仮勘定は、不動産ではない（①）ことや、対象不動産が存在しない（②）ため、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行うことになる。ただし、検査済証の交付又は仮使用の承認を得ており、対象不動産の確認が可能な場合については、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うことになる。

【例外例③、④及び⑤について】

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

原則的時価算定においては、原則として地域要因や個別的要因について、現況と異なる想定上の条件を付加してはならないが、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」とする。)の可能性を考慮外とする想定上の条件は、実現性、合法性、関係当事者及び第三者の利益を害する恐れがないか等の観点から妥当なものと認められる場合(不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価)と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(不動産鑑定評価基準に則らない価格調査)には、付加することができるとされている。

【例外例⑥及び脚注記載の時点修正について】

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

脚注:いわゆる「時点修正」と定義されるもの

何れも、過去に行った原則的時価算定の結果に対して新たな時点の価格を求めるものであるが、次のような特徴及び相違点がある。

■ 再評価、時点修正対比表

	再評価	脚注による時点修正
定義	過去に原則的時価算定等を行った不動産の価格調査を再度行うもの	左記、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
適用に当たっての条件	①直近の原則的時価算定等が適切に算定されていること。 ②直近の原則的時価算定等を行ってから長期間経過していないこと。 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こと。	①直近の原則的時価算定等が適切に算定されていること、かつ原則として不動産鑑定士自らがおこなったものであること。 ②直近の原則的時価算定等を行ってから長期間経過していないこと。 ③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的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こと。
特徴	手順を一部省略したものも原則的時価算定に含まれるが、それ以外は鑑定評価基準に則る必要がある。	①原則的時価算定に準じた算定と考えられるが、不動産鑑定評価基準に則る必要はない。 ②過去の原則的時価算定等に適切な調整を行う必要がある。
現地調査の要否	必要	しなくても可
算定方法	直近に行われた原則的時価算定等において説得力が高いと認められた鑑定評価手法は少なくても適用し、特に対象不動産が賃貸されている不動産である場合は、収益還元法を適用する必要がある。	①手法の選択適用による方法(収益用の複合不動産の場合に収益還元法により価格を算定する等。) ②一定の指標の変動率による方法(更地の場合で、公示価格、都道府県基準地価格、路線価による相続税評価額、固定資産税評価額等の変動率により算定する等。)
適用可能な期間	価格形成要因に重要な変更がないと認められるときは、再評価を繰り返すことも可能であるが、直近に行われた原則的時価算定等が行われた時点から長期間経過している場合は、再評価以外の原則的時価算定を行うべきである。なお、長期間経過の目安は12ヶ月以上36ヶ月未満が一つの目安になると考えられている。	原則として、直近の原則的時価算定等の価格時点から12ヶ月未満

(9)みなし時価算定における留意事項

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価格調査である。

一定の評価額には、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価額、特定の手法を適用して求めた価額のほか、不動産仲介業者等が提供する実勢価格・査定価

格等も含まれる。また、適切に市場価格を反映していると考えられる指標とは、土地については、公示価格、都道府県基準地標準地価格、路線価による相続税評価額、固定資産税評価額等。建物等の償却資産については、適正な帳簿価額等が含まれる。

みなし時価算定に当たっては、これらの価格及び指標等を適切に選択、補修正して求めることが必要である。

なお、鑑定評価手法を選択的に適用することに当たっては、原則的時価算定における再評価と評価手法の一部しか適用しない点は共通であるが、それ以外の部分については、既述のとおり簡便的な価格調査を認めていることから、必ずしも不動産鑑定評価基準に則る必要がないことにも留意することが必要である。

(10) 賃貸等不動産の算定方法

賃貸等不動産の算定方法をまとめると次の通りである。

■ 賃貸等不動産の算定方法まとめ

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原則的時価算定又は不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価 ②「財表価格調査の基本的考え方」における再評価 ③「財表価格調査の基本的考え方」脚注のいわゆる「時点修正」と定義されるもの	①原則的時価算定又は不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価 ②「財表価格調査の基本的考え方」における再評価 ③「財表価格調査の基本的考え方」脚注のいわゆる「時点修正」と定義されるもの ④みなし時価算定
次年度以降	上記に同じ。但し、「時点修正」においては、時点修正可能な期間は、原則として12ヶ月未満とされていることから、案件に応じ、適切に適用する必要がある。また、再評価においても適切に市場価格を反映していると考えられる指標等に重要な変化が生じていないときについても、36ヶ月未満を目安に再評価以外の原則的時価算定を行なわなければならない可能性があることも留意すべきである。	

(11) 賃貸等不動産の開示例等

新日本有限責任監査法人が、平成22年3月期短信にて賃貸等不動産注記を記載している企業を調査している。その概要は以下のとおりである。

①注記を記載している企業数

提出日	注記会社数
平成22年4月16日	1
平成22年4月26日	2
平成22年4月27日	6
平成22年4月28日	9
平成22年4月30日	6
平成22年5月6日	2
平成22年5月7日	10
平成22年5月10日	9
平成22年5月11日	12
平成22年5月12日	20
合 計	77

②業種別の企業数

業 種	会社数	比率
不動産業	16	20.8%
サービス業	6	7.8%
情報・通信業	6	7.8%
電気機器	6	7.8%
卸売業	4	5.2%
化学	4	5.2%
倉庫・運輸関連業	4	5.2%
建設業	3	3.9%
小売業	3	3.9%
食料品	3	3.9%
繊維製品	3	3.9%
非鉄金属	3	3.9%

業 種	会社数	比率
その他製品	2	2.6%
医薬品	2	2.6%
機械	2	2.6%
金属製品	2	2.6%
精密機器	2	2.6%
陸運業	2	2.6%
ガラス・土石製品	1	1.3%
ゴム製品	1	1.3%
海運業	1	1.3%
輸送用機器	1	1.3%
合 計	77	100%

③開示状況

区　分	会社数
賃貸等不動産	76
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	6

※両方を開示している会社はそれぞれ1とカウント

※検索範囲の網羅性については、確保されていない点に留意
調査日　：　平成22年5月13日
調査対象：　平成22年4月1日～平成22年5月12日に提出された平成22年3月期決算短信

④時価と簿価との差額

■賃貸等不動産

時価－簿価	会社数	比率
時価－簿価≧0	58	76.3%
時価－簿価＜0	18	23.7%
合　計	76	100%

■賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産

時価－簿価	会社数	比率
時価－簿価≧0	58	76.3%
時価－簿価＜0	18	23.7%
合　計	76	100%

④総資産に与える割合

■賃貸等不動産

割　合	会社数	比率
～3%	13	17.1%
3～5%	12	15.8%
5～10%	13	17.1%
10～20%	14	18.4%
20～30%	6	7.9%
30～40%	3	3.9%
40～50%	3	3.9%
50%～	12	15.8%
合　計	76	100%

■賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産

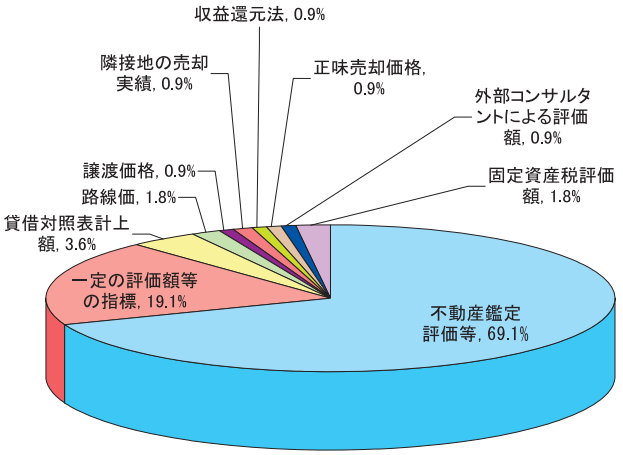
割　合	会社数	比率
～3%	2	33.3%
3～5%	1	16.7%
5～10%	1	16.7%
10～20%	1	16.7%
20～30%	1	16.7%
合　計	6	100%

※算定方法:(賃貸等不動産等の時価)/((総資産額(簿価)+(賃貸等不動産の時価－簿価))

⑤時価の算定方法の内容

区分	会社数	比率
不動産鑑定評価額(社外)	34	30.9%
不動産鑑定評価額(社内)	27	24.5%
不動産鑑定評価額(その他)	8	7.3%
不動産鑑定士・鑑定人	7	6.4%
一定の評価額・適切に市場価格を反映していると考えられる指標	21	19.1%
貸借対照表計上額	4	3.6%
路線価	2	1.8%
譲渡価格	1	0.9%
隣接地の売却実績	1	0.9%
収益還元法	1	0.9%
正味売却価格	1	0.9%
外部コンサルタントによる評価額	1	0.9%
固定資産税評価額	2	1.8%
合　計	110	100%

※複数を採用している会社はそれぞれ1とカウント



出典：新日本有限責任監査法人 HP

また、平成22年3月期決算の総合不動産会社5社の賃貸等不動産の注記状況を調査したところ以下のとおりとなった。特に三菱地所株式会社については、含み益の大きさが際立っており、三井不動産株式会社、住友不動産株式会社についても大きな含み益が表に出た結果となった。

(単位:百万円)

企業名	連結会計年度末残高(簿価)	連結会計年度末の時価	含み益
三井不動産株式会社	1,845,886	2,599,877	753,991
三菱地所株式会社	2,850,737	4,906,595	2,055,858
住友不動産株式会社	1,898,546	2,458,119	559,573
東急不動産株式会社	187,251	238,701	51,450
野村不動産ホールディングス株式会社	607,289	639,834	32,545

※賃貸等不動産と賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産と両方を開示している会社は合算金額を表示

出典：各企業 HP

(12) 会計基準のアドプションと賃貸等不動産の時価開示

前述のとおり、現在の日本では、会計基準の国際的なコンバージェンスを図る必要があることから、国際会計基準（IAS）第40号「投資不動産」における原価モデルを取り入れることになった。

しかし、IFRSをアドプションするとなれば、公正価値モデルと原価モデルの選択適用となる。原価モデルであれば、現行基準と同様であるが、公正価値モデルを採用する場合、時価の変動は直ちに損益計算上で損益として反映されることになる。既にIFRSを適用しているEU域内の多くの企業が公正価値モデルを採用しており、さらには平成22年7月9日に「公正価値測定及びその開示に関する会計基準（案）」及び「公正価値測定及びその開示に関する会計基準の適用指針（案）」が公表された（これらについては、次章にて述べることとする）ことから、今後の我が国の会計基準等の動向に注視する必要がある。

何れにしても、これまで見てきたように、不動産に関する会計基準が整備されたことにより、不動産の時価が開示され、含み損を将来に繰り延べることが難しくなる。EU域内の多くの企業と同様、公正価値モデルを採用するとなれば、これまでの注記レベルではなく、投資家の目線にさらされる決算書に、金融商品と同等に影響することも考えられる。とりもなおさず、企業は今まで以上に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や開示責任を求められることは言うまでもないであろう。

3. 企業会計上の不動産の時価と鑑定評価

(1) これまでの企業会計における不動産の時価

これまで、我が国の会計制度では、資産評価にあたり、取得原価主義を採用してきた。取得原価主義会計では、会計数値の客観性、検証可能性、確実性を保証し、企業活動に伴う期間収益に即して、その対価である期間費用を分配することで会計の目的を果たしてきた。取得原価主義は、資産の評価方法としては、客観性に富み、測定の信頼性・確実性を担保する点で優れた方法であるが、特に不動産のように企業内において長期間保有される資産においては、時の経過に伴う資産価値の変動、貨幣価値の変動には対処できなくなる。このことは、時価の変動や企業を取り巻く環境の変化が激しいほど顕著となり、貸借対照表の重要な役割である財政状態の表示機能の信頼性が崩れてしまうことになる。

このような中で、財政状態の適正な表示を担保するため、固定資産の減損、棚卸資産（販売用不動産等）の低価法により、取得原価主義の枠内で投資の回収可能性に基づき、帳簿価額を減額する会計処理や賃貸等不動産のように取得原価を貸借対照表額としつつ、時価を注記する会計処理が適用されてきたものである。

(2) 公正価値（＝時価）と不動産の鑑定評価

「賃貸等不動産適用指針」では、不動産の鑑定評価によって求める価格のうち、賃貸等不動産の時価の注記を行うにあたって時価に対応するものは、正常価格とされている。

前述したとおり、平成22年7月9日に「公正価値測定及びその開示に関する会計基準（案）」及び「公正価値測定及びその開示に関する会計基準の適用指針（案）」（以下、二つ併せて「公正価値会計基準等（案）」とする。）が公表され、他の会計基準等で「時価」が用いられているときは、「公正価値」と読み替えて適用するとなっている。

このことから、企業会計基準等における公正価値＝時価＝不動産鑑定評価基準における正常価格

の概念が成り立つことが示された。

ここでは、公正価値と正常価格について、次表のとおり整理を行った。

なお、以降の記載については、平成22年7月9日に公表されたものを前提とし、最終的な基準まで今後変わりうる可能性があること、また、ここでの見解等については、筆者個人の見解であることを予め断らせて頂きたい。

■ 公正価値と正常価格の対比表

	公正価値	正常価格
定義	測定日において市場参加者間で秩序ある取引が行われた場合に、資産の売却によって受け取るであろう価格又は負債の移転のために支払うであろう価格（出口価格）をいう。	市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格をいう。
市場参加者	次の要件を満たす買手および売手をいう。 ①互いに独立していること。すなわち、関連当事者ではないこと（ただし、関連当事者間であっても、その取引が市場参加者間の秩序ある取引として行われた場合は可） ②すべての収集できる情報に基づき、資産または負債ならびに取引について合理的な理解を有していること ③資産または負債に関して、取引を行う能力があること ④資産または負債に関して、不利な条件で引き受けざるを得ない取引または他から強制された取引ではなく、自発的に取引を行う意思があること また、公正価値は、市場における価値であり、企業にとっての固有の価値ではないため、公正価値を測定するにあたっては、市場参加者が資産又は負債を価格設定する際に用いるであろう仮定を用いる。この際、具体的に市場参加者を識別する必要はないが、測定日において観察可能な取引が存在しない場合であっても、市場参加者を特徴づける要素を識別しなければならない。	市場参加者が自由意思に基づいて市場に参加し、参入、退出が自由であること。ここでいう市場参加者は自己の利益を最大化するため次のような要件を満たすとともに、慎重かつ賢明に予測し、行動するものとする。 ①売り急ぎ、買い進み等をもたらす特別な動機のないこと。 ②対象不動産および対象不動産が属する市場について取引を成立させるために必要となる通常の知識や情報を得ていること。 ③取引を成立させるために通常必要と認められる労力、費用を費やしていること。 ④対象不動産の最有効使用を前提とした価値判断を行うこと。 ⑤買主が通常の資金調達能力を有していること。
取引形態及び市場公開期間	不利な条件で引き受けざるを得ない取引または他から強制された取引ではなく、通常かつ慣習的なマーケティング活動ができるように、測定日以前の一定期間、市場にさらされていることを前提とした取引をいう。	取引形態が、市場参加者が制約されたり、売り急ぎ、買い進み等を誘引したりするような特別なものではなく、かつ、対象不動産が相当の期間市場に公開されていること。
最有効使用に関する考え方	市場参加者が自ら資産を最有効使用することによって、または当該資産を最有効使用すると考えられる他の市場参加者に売却することによって、経済的便益を生み出す能力を考慮する。 市場参加者が、資産の価値を最大化するように資産を単独で使用すること又は資産のグループ（事業がグループ単位となる場合など、負債を含む場合がある。）の価値を最大化するように資産をグループで使用することをいう。このため、企業の使用意図と異なる場合であっても、市場参加者の観点から最有効使用を判断する。 ただし、通常、現在の使用が最有効使用であると考えられるため、企業による現在の使用が最有効使用でないことを示す証拠が存在しない場合には、現在の使用より有利な使用が存在するか否かについてあらゆる調査を行う必要はない。	良識と通常の使用能力を持つ人が採用し、使用収益が将来相当の期間にわたって持続し、かつ、効用を十分に発揮し得る時点が予測し得ない将来でない使用方法を前提とする。また、価格形成要因の変動に伴い対象不動産の使用方法が変化する可能性があることも勘案して最有効使用を判定する。さらに、建物及びその敷地の最有効使用の判定に当たっては、現実の建物の用途等が更地としての最有効使用に一致していない場合には、更地としての最有効使用を実現するために要する費用等を勘案し、現実の建物の用途等を継続する場合の経済価値と建物の取壊しや用途変更等を行う場合のそれらに要する費用等を適切に勘案した経済価値を十分比較考量する。

以上の通り、市場参加者の観点に基づく評価であること、取引形態、公開期間等の観点からも、公正価値と正常価格は非常に近い概念と考えられる。

しかし、公正価値測定においては、市場参加者の観点から最有効使用を判断するとしながらも、通常、現在の使用が最有効使用であると考えられるため、企業による現在の使用が最有効使用でないことを示す証拠が存在しない場合には、現在の使用より有利な使用が存在するか否かについてあらゆる調査を行う必要はないとしている。

これに対し、正常価格は、地域要因の変動に伴う現在の使用方法の変化の可能性、現実の建物の用途等を継続する場合の経済価値と建物の取壊しや用途変更等を行う場合のそれらに要する費用等

を適切に勘案した経済価値を十分比較考量することなど、最も高い経済価値を実現できる使用方法について、あらゆる検討を行うこととする点で、決定的な相違が見られる。

公正価値の概念は、市場価格のあるものを時価として捉えることはもちろん、合理的に算定された価格であれば、公正な評価額として、これをもって時価として捉えるものである。ここには、明確な投資又は運用目的を持った特定の投資家等にとっての不動産価値、すなわち、市場性を有する不動産について、所与とする運用計画等により、用途変更等の自由度が制約されている場合における投資採算価値を表す価格（不動産鑑定評価基準における特定価格に相当するもの）を含むより広い概念であると解することもできる。

いずれにしても、本稿執筆現在、「公正価値会計基準等（案）」が公開草案の段階であり、最終的な基準等今後の動向が待たれる。

（3）公正価値のヒエラルキー

「公正価値会計基準等（案）」によれば、公正価値のレベルに応じた内訳を記載することになっている。

なお、ここでの「レベル」とは、公正価値測定に当たって用いられる入力数値（リスクについての仮定を含め、市場参加者が資産又は負債を価格設定する際に用いるであろう仮定のことを幅広く指す）が観察可能か否かの程度に基づいて分類したものである。賃貸等不動産のように公正価値を毎期継続して注記している資産については、現行の時価等の注記とは別に、当該資産に関する貸借対照表の科目等に応じた公正価値のレベル別の内訳を記載しなければならないことに留意する必要がある。

レベル２の入力数値の具体例として、観察可能な市場データから算出される建物 1㎡当たりの価格が示されているが、賃貸等不動産については、そのほとんどが複合不動産あるいは更地等の遊休不動産であることを勘案すれば、レベル３に該当するものと推測される。

ただし、例えば対象不動産が既成市街地に存する更地（遊休不動産）で、取引事例比較法により、取引価格を必要に応じて事情補正及び時点修正並びに地域要因及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量して求めた比準価格や、あるいは賃貸されている複合不動産で、収益還元法により、規範性の高い類似不動産の賃貸事例及び J-REIT 等の利回り事例を用いた収益価格等については、レベル２の公正価値に該当する可能性もあり得るのではないだろうか。

これらについても、本稿執筆現在、「公正価値会計基準等（案）」が公開草案の段階であり、最終的な基準等今後の動向が待たれる。

4. おわりに

近年、企業会計基準は、改定を重ね、著しく変化を遂げつつある。不動産に関するものでも、平成 22 年 8 月 26 日に不動産開発型 SPC を連結対象とする公開草案が議決されたとする報道も記憶に新しいところである。

IFRS の影響として、EU 証券市場から資金調達を可能にするファイナンス上のメリットが挙げられるが、各国の会計基準の統一化によって、M&A を見送っていた案件が俎上に上ることも考えられ、これら障壁がなくなることからクロスボーダーの M&A が活発化することも予想される。また、不動産を経営資源の一つとみなせば、不動産そのものを取得する以外にも、経営面のシナジーを検討した上で、優良不動産を保有する企業を買収することによる不動産 M&A の動きも予測される。

不動産鑑定業界においても、各国の鑑定評価基

準が、企業評価を含む資産評価全般に関する統一基準である国際評価基準（IVS や IPEV 等）の影響を受けつつあり、社団法人日本不動産協会国際委員会においても、我が国の鑑定評価基準と国際評価基準との相違を検討し、2010 年に公表する予定となっている。

IFRS の国際的な広がりは、不動産評価においても比較可能な統一基準を促進する動きを加速させることは間違いない。さらには 2008 年に J-REIT の海外不動産の組み入れが解禁されたこと等、不動産評価のあり方についても、グローバル化の時代がすぐそこまできているといえる。

以上

※ 本稿は、執筆時点（平成 22 年 9 月 24 日現在）において公表されている会計基準等、ガイドライン、基本的考え方及び実務指針等に基づくものである。

参考文献

＊企業会計基準第 20 号
賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準

＊企業会計基準適用指針第 23 号
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

＊企業会計基準公開草案第 43 号
公正価値測定及びその開示に関する会計基準（案）

＊企業会計基準適用指針公開草案第 38 号
公正価値測定及びその開示に関する会計基準の適用指針（案）

＊社団法人日本不動産鑑定協会編
「企業会計のための時価評価」住宅新報社（2010 年）

＊黒澤泰著「不動産の時価評価」
プログレス（2010 年）

＊財団法人日本不動産研究所
「季刊不動産研究」第 51 巻第 4 号

＊不動産鑑定実務研究会編「不動産鑑定」
2009.9、2010.2、2010.8　住宅新報社

＊「旬刊経理情報」
2010　9/10 号 No.1258　中央経済社

＊日本経済新聞
2010 年 8 月 27 日朝刊