

英文決算短信の状況・事例から考える

英文情報開示には こう対応する

ディスクロージャーの
実務指針

四半期報告書作成上の留意点
(2022年6月第1四半期提出用)

●ポイント解説

東京高裁3月10日判決で納税者勝訴

移転価格税制の残余利益分割法をめぐる確定判決の概要と実務への影響

●特別解説

ユニバーサルミュージック事件にみる

行為計算否認規定の適否に関する留意点(上)

●focus

賃貸等不動産の時価開示、減損兆候把握など

不動産鑑定評価基準に則らない価格調査の留意点

news 会計 開示に関する基準開発方針が明確化/ASBJ

会計 ファイナンスに係る排出の測定・開示等について検討/SSBJ設立準備委

金融 米利上げ加速も効果は限定的か

他

英文決算短信の状況・事例から考える

英文情報開示には こう対応する

児玉 高直(㈱プロネクサス)

特集

第I章 外国人持株比率にかかわらず増加傾向に
2022年5月末時点の英文決算短信の開示状況 ……8

同日、2段階、新規
第II章 3つの企業事例からみる
英文決算短信開示のヒント ……12

第III章 「3つの役割」別に準備する
英文開示の実践に向けた体制整備のポイント ……16

●ポイント解説
東京高裁3月10日判決で納税者勝訴
移転価格税制の残余利益分割法をめぐる
確定判決の概要と実務への影響 ……19

南 繁樹(長島・大野・常松法律事務所 弁護士)

●特別解説
ユニバーサルミュージック事件にみる
行為計算否認規定の適否に関する留意点(上) ……26

北村 導人(PwC弁護士法人 弁護士・公認会計士) / 黒松 昂蔵(PwC弁護士法人 弁護士)

●focus
賃貸等不動産の時価開示、減損兆候把握など
不動産鑑定評価基準に則らない価格調査の留意点 ……36

牛木 啓貴(㈱さくら総合事務所 不動産鑑定士)

解説

賃貸等不動産の時価開示、減損兆候把握など 不動産鑑定評価基準に 則らない価格調査の留意点

JIS記事SHセンズ

- 日本の会計基準において、保有不動産の時価が必要とされる場合がある。証券化対象不動産の評価では原則として不動産鑑定評価が必要であるが、対象不動産の継続評価、未竣工建物等の価格調査で要件を満たす場合には、不動産鑑定評価によらず価格を求めることができる。
- 財務諸表のための価格調査において、重要性がある不動産の時価は、原則として不動産鑑定評価によるが、建設仮勘定を含む価格調査、未竣工建物等の価格調査、再評価等で要件を満たす場合には、不動産鑑定評価によらず価格を求めることができる。

(株)さくら総合事務所
不動産鑑定士

牛木 啓貴

「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」の適用がある場合の表示根拠

日本の会計上、賃貸等不動産は次の各種規則等により毎期待価評価の開示が必要とされる場合があるが、その法令等の根拠は次のとおりである。なお、(2)～(4)は証券化対象不動産に関わるものであり、(2)および(3)は、財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(以下、「財務諸表等規則」という)および会社計算規則で「別記事業」とされる場面である(財務諸表等規則2、会計規118)。

別記事業とは、当該事業の所管官庁に提出する財務諸表の用語、様式および作成方法について、特に法令の定めがある場合または当該事業の所管官庁が財務諸表等規則に準じて制定した財務諸表準則がある場合、当該事業を営む株式会社または指定法人が金融商品取引法の規定により提出する財務諸表の用語、様式および作成方法については、財務諸表等規則等の規定にかかわらず、その法令または準則の定めによるものとされる事業をいう。これには、建設業、

金融・信託業、民間鉄道業、資産流動化業、投資業(投資法人の行う業務に限る)等がある。

(1) 会計監査人設置会社

会計監査人設置会社(会計監査人を置く株式会社または会社法の規定により会計監査人の設置義務を有する株式会社)および有価証券報告書提出会社(金融商品取引法の規定により有価証券報告書の提出義務を有する会社)には、企業会計基準適用指針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」(以下、「賃貸等不動産時価開示適用指針」という)に基づく貸借対照表の注記その他の企業会計基準を厳格に適用することが求められることが多い(会計規110、財務諸表等規則8の30)。

(2) 投資法人

投資法人(投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、投資家から資金を集め、特定の資産への投資・運用を目的として設立される法人)は、上場しているJ-REITで用いられるほか、私募REITの器でもあり、商業ビルや物流施設のほかインフラREITとして再生可能エ

ネルギー施設に投資するものもある。

賃貸等不動産時価開示適用指針に基づく貸借対照表の注記だけでなく、資産運用報告書にも保有資産の時価開示がある(投資法人の計算に関する規則73の7、投資信託財産の計算に関する規則58の10)。

(3) 特定目的会社

特定目的会社(資産の流動化に関する法律に基づき設立される社団法人で、SPCの一種)が賃貸等不動産時価開示適用指針に基づく貸借対照表の注記として、次に掲げるもの(重要性の乏しいものを除く)を記載することになっている(特定目的会社の計算に関する規則57の3)。

- ① 賃貸等不動産の状況に関する事項
- ② 賃貸等不動産の時価に関する事項

(4) GK—TKスキーム(合同会社を営業者として匿名組合契約により資金調達)

① 営業者である法人の会計

株式会社には会社計算規則の適用があり、賃貸等不動産の注記に関して次の2項目の記載が求められている(会計規110①)。

- イ 賃貸等不動産の状況に関する事項
- ロ 賃貸等不動産の時価に関する事項

しかし、GK—TKスキームにおいて、合同会社の計算書類にこの注記がないことが多い。これは合同会社の個別注記表に賃貸等不動産の注記は不要(会計規98②五)とされているためである。

② 匿名組合の会計

なお、GK—TKスキームにおいて、匿名組合の組合員に対する報告は、営業者である合同会社の会計とは別に存在する。その報告内容は匿名組合契約によって決まるものであり、会計基準と異なる報告でも構わないが、匿名組合契約上、公正妥当基準による報告または特に指定がある場合には企業会計基準20号「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」がそのなかに含まれる場合もあり得る。

証券化対象不動産の継続評価の実施に関する留意点

(1) 継続調査の実施の対象

本件留意点の対象となるのは、前

記「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」の適用がある場合の表示根拠の(2)～(4)等の場合である。

過去に同一の不動産鑑定士が不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行ったことがある不動産の再評価であつて、定期的(1年ごとまたは半年ごと)に鑑定評価を行うことを継続評価という。

(不動産鑑定評価基準各論第3章に定める)証券化対象不動産の価格調査は不動産鑑定評価基準に則って行う必要があるが、成果報告書の精度を保つことが可能であり、投資家をはじめとする成果報告書の利用者の利益を害するおそれがないと考えられる場合は、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と認められ、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行うことができる。

(2) 要件

次の要件を満たした場合、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行うことができる。

- ・対象不動産について鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った不動産

(図表1) 証券化対象不動産で鑑定評価可能な場合

継続評価
開発型証券化における未竣工建物等の価格調査(未竣工建物等鑑定評価の要件を満たさない場合)

鑑定士が継続評価をすること。鑑定評価基準に則った鑑定評価の価格時点と比較して、対象不動産の個別的要因に加え、一般的要因、地域要因に重要な変化がないこと。少なくとも収益還元法を鑑定評価基準に則って適用すること(原価法等は省略可)。

※ その他に証券化対象不動産で不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行える場合としては、開発型証券化に関連する場合で、未竣工建物等鑑定評価の要件を満たさないが、建物竣工後に取得する計画のため、建物竣工を前提として価格調査を行う場合がある(図表1)。

会計監査人設置会社である株式会社、有価証券報告書提出会社

前記「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』の適用がある場合の表示根拠」の(1)の場合、または、(2)から(4)の場合で前述の証券化対象不動産の継続評価に該当しない場合でも、次の場合には不動産鑑定評価基準に則らない価格調査によることができるものと思われる。

- ① 調査価格等が依頼者の内部における使用にとどまる場合
- ② 公表・開示・提出される場合でも公表される第三者または開示・提出先の判断に大きな影響を与えないと判断される場合
- ③ 調査価格等が公表されない場合ですべての開示・提出先の承諾が得られた場合
- ④ 不動産鑑定評価基準に則ることができない場合
- ⑤ 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

また、財務諸表のための価格調査においては、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査によることができる場合がある。賃貸等不動産については、賃貸等不動産の全部の総額が総資産における重要性が乏しい場合には、賃貸等不動産の時価開示その

ものを省略できる(賃貸等不動産時価開示適用指針23項)が、その場合の重要性判断と個別の不動産の開示上の重要性を分けて考える必要がある。賃貸等不動産の総資産に占める重要性の判断では、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に基づく価格等を用いることができ、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査によることもできる。

なお、開示対象となる個別の賃貸等不動産に重要性がある場合については、原則として不動産鑑定評価書による必要があるが、開示対象でも重要性が乏しい不動産については、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査によることもできる。ここでいう重要性は、個別の不動産に関するものであり、賃貸等不動産の総資産に占める重要性とは異なる(賃貸等不動産時価開示適用指針33項)。

不動産鑑定評価基準に則らない価格調査によることができる場合と重要性の意義

不動産鑑定評価基準に則った価格

調査はいわゆる不動産鑑定評価である。不動産鑑定士が作成する成果報告書には鑑定評価書のほかに、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査があり、それにより価格を試算していることもある。

(1) 不動産鑑定評価基準に則らない価格調査によることができる場合

「価格等調査ガイドライン」の取扱に関する実務指針(日本不動産鑑定士協会連合会)のなかで、利用者の判断に大きな影響を及ぼすか否かについては、依頼目的、利用者の範囲、調査価格等の大きさ等を勘案することとなっている。そのうち調査価格等の大きさ等については次の記述がある。

(2) 重要性の意義

① 調査価格等の大きさ等

企業会計上重要性が乏しい不動産であること、または、依頼者が依頼目的を成し遂げるための「予備的な価格等調査」であること(たとえば、不動産取引であれば実際の取引に使用する以前の場面、再開発事業関係であれば従前・従後の権利割合の決定に使用する以前の場面において

は、依頼者を含む利用者が必要と認める場合、後日改めて「鑑定評価基準に則った鑑定評価」を行う余地があるなど、依頼者を含む利用者が別途精査する余地が存するため)等が必要である。

*

ここでいう企業会計上重要性が乏しい不動産であることの判断とは、賃貸等不動産時価開示適用指針23項に規定する賃貸等不動産の総額に重要性が乏しく注記が省略できるか否かの判断ではなく、賃貸等不動産時価開示適用指針33項に規定する開示対象となる個別の賃貸等不動産の重要性についての判断であると思われる。

② 理由の例示

また、鑑定評価基準に則らない理由を例示すれば、次のとおりである。不動産鑑定評価基準に則らない成果報告書内において、則らなかつた理由として記載が必要である。

●企業会計上重要性が乏しいと判断された資産であることおよび依頼目的・利用者の範囲を勘案した結果、利用者の判断に大きな影響を与えないと判断されるため

財務諸表における 不動産の価格調査

賃貸等不動産について詳しく述べてきたが、その他のケースとして(1)固定資産に計上された不動産の減損(固定資産の減損に係る会計基準、固定資産の減損に係る会計基準の適用指針、固定資産の減損に係る会計基準注解)、(2)棚卸資産に計上された不動産の評価(棚卸資産会計基準)、(3)企業結合等における不動産の評価(企業結合等における不動産等)をみていきたい。

(1) 固定資産に計上された不動産の減損

減損の兆候把握、減損損失の認識の判定、減損損失の測定(帳簿価額と比較するため、割引前将来キャッシュ・フロー総額を求める)では不動産鑑定評価基準に則らない価格調査によることができる。一方、減損損失の測定(帳簿価額との比較のため、現在の正味売却価額を求める)では原則として不動産鑑定評価でなければならぬ。

(2) 棚卸資産に計上された不動産の評価

販売用不動産における評価基準として低価格法を採用した場合、帳簿価額と正味売却価額を比較する必要があるが、正味売却価額を求める場合は原則として不動産鑑定評価でなければならぬ。ただし、大規模分譲地内複数画地(例・区画割した分譲戸建用地)では代表画地、一棟区分

(図表2) 企業結合等における不動産の評価

対象となる資産	賃貸等不動産	固定資産	棚卸資産
評価額	公正な評価額	回収可能価額	正味売却価額
評価額の算定方法(重要性がある不動産)	原則的時価算定	原則的時価算定	原則的時価算定
評価額の算定方法(重要性が乏しい不動産)	原則的時価算定またはみなし時価算定の選択適用	原則的時価算定またはみなし時価算定の選択適用	原則的時価算定またはみなし時価算定の選択適用
損失計上の判断基準	損失計上はなく、時価を注記	割引前キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合	正味売却価額が帳簿価額を下回る場合

※ 原則的時価算定は後述のとおり原則として鑑定評価を指す。みなし時価算定は鑑定評価手法の選択的適用または市場価格を反映していると考えられる指標に基づく評価である。
(出所) 日本不動産鑑定士協会連合会「財務諸表のための価格調査に関する実務指針」より筆者作成

所有建物内複数専有部分(例・分譲マンション)では代表専有部分を原則として不動産鑑定評価とすること
で足り、代表画地以外、代表専有部分以外は不動産鑑定評価基準に則らない価格調査で構わない。

(3) 企業結合等における不動産の評価

賃貸等不動産の時価等の注記、固定資産に計上された不動産の減損、棚卸資産に計上された不動産の評価の分類に応じて評価することとなる(図表2)。

原則として鑑定評価が必要な場合で不動産鑑定評価基準に則らない価格調査が行える場合

証券化対象不動産で不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行える場合として、証券化対象不動産の継続評価があるのは既述のとおりである。

その他に開発型証券化に関連する場合で、未竣工建物等鑑定評価の要件を満たさないが、建物竣工後に取得する計画のため、建物竣工を前提とする場合も、不動産鑑定評価基準

に則らない価格調査を行うことができる。未竣工建物等鑑定評価を行うには、建築確認や開発許可等、行政上の手続等が完了している必要があるが、実務上は行政上の手続等が未了であっても依頼目的、利用者の範囲、事業者の事業遂行能力等を勘案し、鑑定評価基準に則らない価格調査を行うことに妥当性がある場合がある。この場合、不動産鑑定評価基準に則ることができない部分以外は不動産鑑定評価基準に則るものとする。

財務諸表のための価格調査においては、原則的時価算定は原則として、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価であるが、不動産鑑定評価基準に則っていない価格調査であったも原則的時価算定に含まれることがある。賃貸等不動産時価開示適用指針11項によれば、重要性のある不動産については「『不動産鑑定評価基準』(国土交通省)による方法又は類似の方法」で時価を求めることとされていることから、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を問わず、企業会計基準等に規定する時価(公正な評価額)と考えられる。

適用例としては、(1)建設仮勘定を含む価格調査、(2)未竣工建物等の価格調査、(3)不動産の再評価のための価格調査が挙げられる(図表3)。

(1) 建設仮勘定を含む価格調査

建設仮勘定は不動産に該当せず、既施工部分(建物基礎など)の資産性の問題等から、未竣工建物の既施工部分の価値を加算した土地価格の算定は、不動産鑑定評価基準に則ることはできない。

(2) 未竣工建物等の価格調査

棚卸資産の評価に関する会計基準に関連して、棚卸資産の完成後販売見込額を求める価格調査では工事完了後の状態を前提として価格調査を行うが、建築確認、開発許可など法令上の許認可を取得する前であるなど、未竣工建物等鑑定評価の要件を満たさない場合は不動産鑑定評価基

(図表3) 鑑定評価書以外で原則的時価算定と認められるケース

財務諸表のための価格調査	建設仮勘定を含む価格調査
	未竣工建物等の価格調査(未竣工建物等鑑定評価の要件を満たさない場合)
	不動産の再評価(原則的時価算定を含む)

準に則ることはできない。

(3) 不動産の再評価のための価格調査

① 鑑定評価手法を適用した再評価

不動産鑑定評価または不動産鑑定評価基準に則っていないが原則的時価算定として認められている価格調査を過去に行った不動産について、再度価格調査する場合である。要件は次のとおりとなる。

・過去に不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価またはそれ以外の原則的時価算定を行ったことがある不動産の再評価であり、かつ過去に不動産鑑定士自ら実地調査を行ったことがあること。

・直近の鑑定評価基準に則った鑑定評価の時価時点またはそれ以外の原則的時価算定を行った価格時点の調査と比較して、対象不動産の個別的要因に加え、一般的要因、地域要因に重要な変化がないこと。

・再評価を繰り返すことは可能であるが、直近に原則的時価算定を行った時点から長期間経過(12カ月以上36カ月未満を目安とする)している場合は、再評価以外の原則的時価算

定によるべきである。

・直近に行った鑑定評価等で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。たとえば賃貸用不動産、事業用不動産である場合には収益還元法を鑑定評価基準に則って適用する。

② 時点修正による評価

再度価格調査を行わずに直近の鑑定評価基準に則った鑑定評価またはそれ以外の原則的時価算定に、時点修正を行うことにより価格(時価)を算定することもできる。再評価と異なり現地調査が不要であり、必ずしも鑑定評価手法の適用を前提としなが、原則的時価算定に準じた算定と考えられる。

要件は次のとおりとなる。

・原則として不動産鑑定士が自ら直近の原則的時価算定を行い、適切に算定されていること。

・直近の原則的時価算定を行ったときから長期間経過(原則として12カ月未満を目安とする。ただし、賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準に記載のある賃貸等不動産の場合は12カ月以上36カ月未満)

していないこと。

まとめ

企業会計上の不動産の評価において、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査が認められている場合のほか、原則的時価算定が必要となる場合であっても不動産鑑定評価による価格調査により対応できる場合がある。

実務においては、どのような場合に不動産鑑定評価書が必要かあるいは不動産鑑定評価基準に則っていない価格調査で足りるのかを把握し、不動産鑑定評価書が必要にもかかわらず、不動産鑑定評価基準に則っていない価格調査書を取得していないか確認する必要がある。

牛木 啓貴(うしき・ひろき)
 (株)さくら総合事務所 取締役
 不動産鑑定士
 (地価公示鑑定評価員、地価調査鑑定評価員、相続税路線価鑑定評価員、固定資産税評価員)
 公的機関の用地買収、経営不振企業に対する事業再生のための鑑定評価、病院など公的施設の鑑定評価、適正賃料を算定するための鑑定評価、不動産の有効活用や相続に関するコンサルティング、市街地再開発事業の分析等を専門とする。著書には『ケーススタディでつかむ 不動産の相続対策と税務』(共著、第一法規、2020年)などがある。