

会計制度委員会研究資料第4号「時価の算定に関する研究資料～非金融商品の時価算定～」の概要

こぼり かずひで
公認会計士 小堀 一英

はじめに

日本公認会計士協会（JICPA）は、平成25年7月9日付けで、会計制度委員会研究資料第4号「時価の算定に関する研究資料～非金融商品の時価算定～」（以下「研究資料」という。）を公表した*1。これは、一般に、時価算定に際しては、状況に応じた、十分なデータが入手できる適切な算定方法を併用又は選択する必要があるものの、たとえば、固定資産や棚卸資産を正味売却価額で評価する場合において、その市場価格が存在するかどうか、市場に参加する者は独立した第三者かどうか、市場価格がない場合の合理的な複数のアプローチのうち最適なアプローチはどれか等、実務上、時価算定が容易ではない、又は、判断に迷う局面が多いものと考えられることから、JICPAの会員が非金融商品の時価の算定方法を研究する上での一助となるべく、JICPAにおけるこれまでの検討経過を研究資料として公表したものである。

本稿では、研究資料の概要について解説を行うこととする。なお、文中意見にわたる部分は筆者の私見であることをあらかじめお断りしておく。

I 研究資料の位置付け

研究資料では、様々な会計基準等で測定や開示が求められている時価の取扱いについてその内容を振り返るとともに、日本の会計基準でどのように時価が取り扱われているかを概観し、種々の時価の算定方法の理解と論点等の整理が行われている。

日本公認会計士協会が公表する委員会報告等の公表物の体系は図表1のとおりであるが、このうち、①から③は日本公認会計士協会会則第41条に定める会員が遵守すべき基準等に該当するものとされている。研究資料は、図表1における⑤に相当するものであり、非金融資産（主に有形固定資産と無形資産）の測定・開示に関して、実務上、どのように時価が算定されているのかについてその計算過程を知ることが監査業務に当たり重要な知見であることから、可能な範囲で設例を設け、その考え方の過程を示したものである。したがって、この研究資料は、実務上の指針として位置付けられるものではなく、また、実務を拘束するものでもない点に留意が必要である。

図表1 日本公認会計士協会が公表する公表物の体系

名称	内容
① 報告書	業種、業界、分野を問わず基本となるもので、かつ、監査又は会計に関する基準の設定主体からの委任を受けたもの
② 実務指針	ア. 業種、業界、分野を問わず基本となるもの（「報告書」としたものを除く。） イ. 特定の業種、業界、分野を対象とするもの
③ 通達	基準又は報告書若しくは実務指針の範囲内での適用方法、取扱い等について注意喚起等するためのもの
④ 研究報告	委員会における研究の成果
⑤ 研究資料	委員会において答申等として結論を得るには至らなかった場合等における当該委員会の審議過程の状況、結論を得るには至らなかった理由等を整理したもの

*1 この研究資料の原文については、JICPAのWebサイト（http://www.hp.jicpa.or.jp/specialized_field/main/post_1701.html）を参照のこと。

Ⅱ 非金融資産の時価算定等に関する実務上の論点

1. 有形固定資産－不動産

(1) 時価算定の考え方

①価格

「不動産鑑定評価基準」において、不動産の鑑定評価によって求める価格には、正常価格、限定価格、特定価格、特殊価格があるが、会計上の時価に相当するものは基本的には「正常価格」である。ここに正常価格とは、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（不動産鑑定評価基準 総論第5章第3節 I 1）。

②鑑定評価の方法

一般的に、不動産の価格を求める鑑定評価の手法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法の3つに大別される。

なお、それぞれの鑑定評価の手法により求められた価格を試算価格といい、原価法では積算価格、取引事例比較法では比準価格、収益還元法では収益価格がそれぞれの試算価格である。

③留意事項

不動産の鑑定評価は、依頼目的によって鑑定評価の条件の付され方が異なる場合があるため、不動産鑑定評価書を利用する場合には、依頼目的及び付されている条件に留意が必要である。依頼目的には、売買目的、担保評価目的、訴訟に使用する目的などがあり、また、鑑定評価を行う際に付される条件には、土壌汚染や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条件や、土地及び建物で構成される不動産について建物が存在しない独立のもの（更地）として評価対象とする条件などがある。

また、鑑定評価にあたっては、直近に行われた原則的時価算定等に「適切な調整」を行い時価算定することがある（いわゆる「時点修正」）。もっとも、時点修正を行う際には、直近の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時から長期間経過していないことに留意する必要があるが、その「長期間」については12か月以

上36か月未満が一つの目安になるとされている*2。

(2) 重要性の乏しい不動産等

会計基準において、重要性の乏しい不動産等については、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額を「合理的に算定された価額」とみなすことができるとされている。

ここで、一定の評価額には、「不動産鑑定評価基準」における原価法、取引事例比較法、収益還元法の3手法を併用しない価格等調査（鑑定評価手法を選択的に適用した簡便的な方法）などがある。ただし、これらの成果報告書*3を利用する場合には、評価条件や限定された手続の内容に留意する必要がある。

また、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には、容易に入手できる評価額や指標を合理的に調整したものも含まれる。したがって、一定の条件の下で、路線価による相続税評価額を適切に調整して、対象不動産の評価額とするといった実務も許容される場合もあると考えられる。

(3) 時価算定のデータの取り方

①容易に入手できると考えられる評価額

(2) のとおり、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を合理的に算定された価額とみなすことができるが、それには、「実勢価格」や「査定価格」のように容易に入手できる評価額や指標を合理的に調整したものも含まれる。

実勢価格とは市場で実際に取引されている価格であり、国土交通省のウェブサイトにおいて不動産の取引価格情報を閲覧することができる*4。また、査定価格とは不動産売買等の取引を目的として査定した不動産仲介業者が提供する価格であり、不動産所有者等を介して入手できる場合がある。

②容易に入手できると考えられる土地の価格指標

容易に入手できると考えられる土地の価格指標としては、公示価格、都道府県基準地価格、路線価、固定資産税評価額が考えられるが、それぞれの目的及び入手場所は図表2のとおりである。

*2 「財務諸表のための価格調査に関する実務指針」（平成22年6月 社団法人日本不動産鑑定協会）I9-1

*3 この成果報告書の名称には、「調査報告書」、「価格調査書」、「意見書」などが用いられる。

*4 「土地総合情報システム」（<http://www.land.mlit.go.jp/webland/servlet/MainServlet>）

図表2 土地の価格指標の目的と入手場所

価格指標	目的	入手場所
公示価格	一般的な土地取引の指標や公共事業用地の取得価格算定の規準となることにより、適正な地価の形成に寄与すること	国土交通省ウェブサイト「国土交通省地価公示・都道府県地価調査」*5
都道府県基準地価格	土地取引規制に際しての価格審査や地方公共団体等による買収価格の算定の規準となることにより、適正な地価の形成を図ること	国土交通省ウェブサイト「国土交通省地価公示・都道府県地価調査」*5
路線価	相続税及び贈与税課税のため	国税庁ウェブサイト「財産評価基準書 路線価図・評価倍率表」*6
固定資産税評価額	固定資産税課税のため	原則として納税者しか閲覧できないが、一般財団法人資産評価システム研究センターのウェブサイト「全国地価マップ」で固定資産税路線価等を確認することができる*7。

③時価算定に係るデータ

原価法で使用することになる原価については建設請負契約書から把握できる。したがって、当該不動産の取得から長期間が経過していない場合にはこれを利用することができる。ただし、再調達原価については、建設会社等の協力がなければ、一般的には原価に関するデータを入手することは困難であると考えられる。

取引事例比較法を適用する場合における不動産の取引事例については、不動産取引価格情報制度を基にして四半期毎に国土交通省ウェブサイト「土地総合情報システム」等で公表する資料が参考になる。ただし、売り急ぎ等の個別事情や方位・形状等の個別的要因の記載はないため、使用にあたってはその点留意が必要である。また、投資不動産であれば、上場不動産投資信託の開示情報における取得・売却情報も参考となる。

収益還元法に使用される賃借料収入や空室率等のデータは、賃貸仲介業者やデータサービス業者等が情報として提供している（詳細は（4）参照）。

(4) 収益還元法の具体的内容

①直接還元法とDCF法

正常価格を求めるに当たっては、原則として原価法、取引事例比較法、収益還元法の3手法の適用により求められた価格を併用又は斟酌することとされているが、収益還元法（直接還元法及びDCF法）は論点が多いため、研究資料でも詳細に記述されている。

収益還元法には、直接還元法とDCF法がある。直接還元法とは、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいう。また、DCF法とは、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価

格*8を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいう。

②留意事項

収益還元法では、「純収益」及び「還元利回り」と割引率」が特に価格算定に大きな影響を及ぼすことになる。

ア. 純収益

建物その他償却性資産を含む不動産の純収益の算定においては、基本的に減価償却費を控除しない償却前の純収益を用いるべきとされている。また、純収益の算定に当たっては、各収益及び費用について過去の推移及び将来の動向を慎重に分析する必要がある。なお、賃貸不動産についてのDCF法の適用に当たっては、特に賃貸借契約の内容並びに賃料及び貸室の稼働率（一般的に「空室率」という指標で表現される場合が多い。）の毎期の変動に留意しなければならない。なお、研究資料では、証券化対象不動産を鑑定評価する際にDCF法計算において使用する収益・費用項目の定義が要約されている。

イ. 還元利回りと割引率

還元利回りは、直接還元法の収益価格及びDCF法の復帰価格の算定において、一期間の純収益から対象不動産の価格を直接求める際に使用される率であり、将来の収益に影響を与える要因の変動予測と予測に伴う不確実性を含むものである。また、割引率は、DCF法において、ある将来時点の収益を現在時点の価値に割り戻す際に使用される率であり、還元利回りに含まれる変動予測と予測に伴う不確実性のうち、収益見通しにおいて考慮された連続する複数の期間に発生する純収益や復帰価格の変動予測に係るものを除くものである。

*5 <http://www.land.mlit.go.jp/landPrice/AriaServlet?MOD=1&TYP=0>

*6 <http://www.rosenka.nta.go.jp/>

*7 <http://www.chikamap.jp/>

*8 復帰価格とは、保有期間の満了時点における対象資産の価格をいう。

すなわち、直接還元法では、一定期間の純収益が用いられるため、純収益の変動は還元利回りに反映させている。一方、DCF法は純収益の変動を毎期の純収益に反映させているため、割引率には純収益の変動による影響を反映させないことになる。

2. 有形固定資産—動産

(1) 時価算定の考え方

機械装置、車両、工具器具備品等の動産の時価については、算定の対象となる動産について観察可能な市場価格が存在するケースは限定的であるため、時価を何らかの手法により合理的に算定する必要がある。

コスト・アプローチは、算定の対象となった動産について、基準日時点において同等の動産を新規に取得する場合に要するコスト（再取得コスト）、又は同等の動産を新たに製作する場合に要するコスト（再製作コスト）を用いて時価を算定する考え方である。これらは、通常、一定の前提の下で測定することが可能であるため、動産の時価の算定に係る現行実務においてはコスト・アプローチを採用するケースが最も多いと考えられる。

これに対して、マーケット・アプローチは、市場での直近の取得価額を時価とする考え方であるが、船舶・航空機を除く中古の動産について活発な市場が存在するのは自動車や一部の機械装置等（工作機械、建設機械等）のみであるため、採用できるケースは限定的と考えられる。また、インカム・アプローチは、算定の対象となった動産自体が生み出すキャッシュ・フローから時価を見積もる考え方であるが、通常、それを特定するのは困難であるため、採用されるケースは少ないと考えられる。

(2) コスト・アプローチによる算定方法

コスト・アプローチによる場合、再調達原価（又は複製原価）を算定することになるが、その算定に際しては、まず、算定の時点において対象資産と同種のものを新品で取得した場合の再取得コスト（又は再製作コスト）を見積もり、次に、算定対象の資産の物理的、機能的、経済的な減価率を加味することになる。

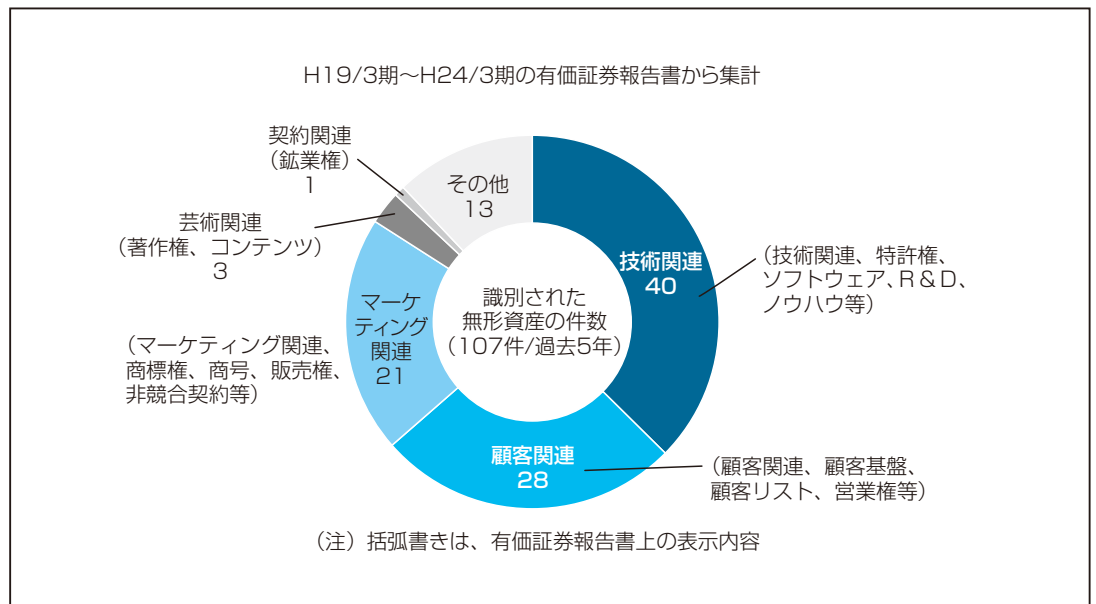
この減価率は、物理的な要素、機能的な要素、経済的な要素などを考慮する。たとえば、経過年数に応じて、その間の技術革新や新しい製法等によって処理速度や容量増加などの能力がアップした機械装置が開発され、買収した当該固定資産の価値が相対的に低くなったという事実があれば、より減価率が高くなることになる。

3. 無形資産（仕掛研究開発を除く。）

(1) 我が国における無形資産の開示

研究資料では、過去5年間（2007年3月期から2012年3月期）の有価証券報告書における企業結合等関係注記から、企業結合時に無形資産を識別した会社数などを集計している（図表3）。これによれば、企業結合時に無形資産を識別した会社数は48社、企業結合の件数は57件、識別された無形資産の件数は107件であり、また、識別された無形資産の件数を項目別に集計した結果、技術関連（特許権、ソフトウェア、R&D等）、顧客関連（顧客リスト、顧客基盤等）、マーケティング関連（商標権、商号、販売権等）が多くを占めていたとされている。もっとも、我が国においても、芸術関連や契約関連の無形資産が識別されている例があることは興味深いと思われる。

図表3 企業結合時に識別された無形資産



(出典) 研究資料37ページ

(2) 時価算定の考え方

コスト・アプローチは、時価算定の対象となった無形資産を算定日時点において再調達したと仮定して、新たに発生するコスト（再調達原価/複製原価）に着目して算定する手法であるが、無形資産について再調達原価/複製原価を測定するのは困難なケースもあり、実務上はソフトウェアなど限定的なケースで利用される。また、マーケット・アプローチも、無形資産について活発な市場が存在するケースがまれであることから、採用できるケースは限定的である。ただし、活発な市場とはいえないが実際に売買されている無形資産（たとえば、漁業権や生産割当、医薬品特許など）もあるため、可能な限り直近の売買事例やマーケットの価格水準を参考にすることも考えられる。

これらに対してインカム・アプローチは、時価算定の対象となった無形資産自体が生み出すキャッシュ・フローを特定し、その割引現在価値を測定するものであり、多くの無形資産は通常この手法を用いるのが一般的である。算定の対象となった無形資産自体が生み出すキャッシュ・フローを特定するために、「超過収益法」、「利益分割法」、「利益差分法」等の手法が採用される場合が多いと考えられる。また、商標権や特許権などは、第三者に貸与する際の類似のロイヤルティレートを推定し、「ロイヤルティ免除法」を採用するケースが多い。

(3) インカム・アプローチによる算定方法

①ロイヤルティ免除法

ロイヤルティ免除法は、時価算定の対象となった無形資産の所有者が、当該資産の使用を第三者より許可されたものと仮定した場合に、所有者が第三者に対して支払うであろうロイヤルティが免除されたものとしてロイヤルティコスト削減効果の割引現在価値により時価を算定する手法である。

②利益差分法

利益差分法は、算定対象の無形資産がある場合の利益と、当該無形資産がない場合の利益を比較して、両者の差額が当該無形資産に関する利益とみなして、その割引現在価値により時価を算定する手法である。

③利益分割法

利益分割法は、算定対象の無形資産が使用されている事業全体の利益のうち、当該無形資産が貢献している割合を見積もることにより当該無形資産に関する利益とみなして、その割引現在価値により算定

する手法である。

④超過収益法

超過収益法は、算定対象の無形資産が使用されている事業全体の利益から、運転資本、有形固定資産など当該無形資産以外の資産に求められる期待収益を控除した残余利益を算定し、その割引現在価値により算定する手法である。

なお、超過収益法は、算定対象の無形資産以外の資産の時価が特定されていることが前提となっているため、超過収益法を用いて複数の資産を計算することはできない。

4. 無形資産一仕掛研究開発

(1) 時価算定の考え方

企業結合時における研究開発の途中段階の成果が識別可能である場合、我が国における会計基準の下では、識別可能資産として取得原価を配分するために当該研究開発の途中段階の成果について時価算定を行うことになる。通常、この時価算定に当たっては、大きくコスト・アプローチ、マーケット・アプローチ、インカム・アプローチの3つのアプローチが検討されるが、研究開発活動の途中段階の成果の時価算定に当たっては、インカム・アプローチを採用するのが一般的である。

(2) インカム・アプローチによる算定方法

仕掛研究開発の時価算定においては、インカム・アプローチの中でも、DCF法又は超過収益法が採られることが多い*9。

DCF法は、その研究開発プロジェクトの成否等に対応して複数のシナリオに分かれるため、それぞれの将来のキャッシュ・フローを見積もり、経験的に得られたそれらのシナリオごとの可能性で加重平均し、現在価値に割り引いた期待値から時価を算定することとなる。

また、超過収益法は、仕掛途中の研究開発の成果の時価算定においても多く用いられている。対象となる研究開発の成果を含んだ事業から生み出されると見込まれる将来の収益から、当該収益を生み出すために使用される運転資本、有形固定資産、その他の無形固定資産が寄与する利益等（キャピタルチャージ）を控除し現在価値に割り引くこととなる。

(3) DCF法における時価算定のポイント

DCF法における複数シナリオの将来キャッシュ・フロー及びそれぞれの成功確率等は、過去の経験を基礎として見積もられる性格のものである。その点

*9 技術に関連した無形資産の時価算定では「ロイヤルティ免除法」によることも考えられる。しかしながら、研究開発の途中段階においては、当該技術が将来ロイヤルティの収受をもたらすか否かが判明しないため、研究開発の途中段階の成果に対してロイヤルティ免除法を適用することは難しい。

で、製薬業界など多くの研究開発実績データのある業界では、当該方法の利用が可能であると考えられる。

5. 企業結合に関連する論点

(1) 取得日の決定

企業結合時における取得原価の配分に当たっては、取得日となる「企業結合日」をいつにするかが問題となる。

ここで、「企業結合日」とは、「被取得企業若しくは取得した事業に対する支配が取得企業に移転した日、又は結合当事企業の事業のすべて若しくは事実上すべてが統合された日をいい、会社法における組織再編の効力が発生する日と同じ日となる」とされている（企業結合及び事業分離等適用指針第31項）。実務上、企業結合に関する契約書に定められた株式譲渡日又は株式移転日が企業結合日になることが多いと考えられるが、取得日の決定に当たっては、当該企業結合に関連する事実や契約内容を十分に検討する必要がある。

(2) 識別可能資産・負債への配分

取得に分類される企業結合の場合には、取得原価を、識別可能資産・負債に取得日における時価をもって配分する必要があるが、企業結合前に被取得企業が計上していなかった資産・負債であっても、取得日において識別可能資産・負債の要件を満たすものは、当該取得の会計処理において識別することになる。

この識別可能資産・負債への配分に当たっては、被取得企業の貸借対照表に計上されている帳簿価額を考慮する必要がない点に留意が必要であるとされている。すなわち、たとえば、ブランドや顧客関係・顧客リストのように、被取得企業が自ら築き上げてきたものは当該被取得企業の資産として計上されることはないが（いわゆる「自己創設資産」）、たとえば、この資産の取得を目的に行われた企業結合（取

得）であれば、取得企業において識別可能資産として認識する必要がある。

(3) のれんの会計処理

我が国の企業結合会計基準では、少数株主持分は被取得企業の純資産を持分割合で按分することにより算定され、のれんは取得原価を識別可能資産・負債に配分した残余として算定される（いわゆる「購入のれん方式」）。一方、国際的な会計基準においては、全部のれんを認識する場合、すなわち、少数株主持分（非支配持分）にかかるのれんもあわせて認識する場合があります、この場合にはのれんの時価も測定する必要が生ずることがある。

(4) 企業結合時における留意点

企業結合時において重要な土地や建物などの有形固定資産の時価を算定する場合には、それらが不動産鑑定評価に基づいた価額で算定されているかどうかについて留意が必要である。また、ソフトウェア、商標権、特許権及び顧客リストなどの無形資産は、インカム・アプローチによって算定されることが多いが、超過収益法やロイヤルティ免除法などの具体的な手法が正しく適用されているかについても留意が必要であるとされている。

おわりに

研究資料では、本稿で触れた論点のほか、我が国の会計基準で時価が導入されてきた背景、我が国の会計基準における時価の取扱いの概観、一般的な時価の算定方法の概観、税務メリット、WACCとWARAの関係など、実務上参考になるポイントが随所に記述されている。この研究資料が、非金融商品の時価の算定方法に関するさらなる研究の促進につながることを期待したい。

以上