
プロジェクト	公正価値測定に関するガイダンス及び開示
項目	国際的な会計基準と整合を図ることの必要性の検討（金融商品以外）

I. 本資料の目的

1. 公正価値測定に関するガイダンス及び開示に関しては、日本基準を国際的に整合性のあるものとするための取組みについて検討を行っており、その必要性の検討にあたっては、金融商品と金融商品以外を区分して検討を行っている¹。
2. 本資料では、金融商品以外の公正価値測定に関するガイダンス及び開示に関して、国際的な会計基準と整合性を図ることの必要性について事務局で分析を行っており、本資料は、当該分析を踏まえた事務局からの提案について議論することを目的としている。

II. 分析

時価の定義及びガイダンスを IFRS 第 13 号と整合させる必要性

(IFRS 第 13 号の取扱い)

3. IFRS 第 13 号では、金融商品と金融商品以外を区分することなく、単一の公正価値を定義している。

測定日時点で、市場参加者間の秩序ある取引において、資産を売却するために受け取るであろう価格又は負債を移転するために支払うであろう価格

¹ なお、金融商品に対するこれまでの検討状況は以下のとおりである。

- (1) 金融商品の公正価値測定に関するガイダンス及び開示については、日本基準と国際的な会計基準との整合性を図ることの必要性があると考えられ、当該整合性を図る取組みに着手することが適当であると考えられることとしており、今後、以下を検討することが考えられるとしている。
 - ① 日本基準における「時価」を「公正価値」に置き換えるか否か
 - ② 会計基準及び適用指針の構成
 - ③ 時価又は公正価値の定義及びガイダンス
 - ④ 時価又は公正価値のレベル別開示
- (2) 金融商品を多数保有していない企業又はレベル 3 の金融商品の保有が少ない企業については、公正価値に関するレベル別開示が必要かどうかについて、今後、検討する予定である。

(IFRS 第 13 号第 9 項)

(日本基準との比較)

4. 金融商品以外については、主に以下の会計基準において、時価を定義しており、これらの個別の会計基準等に対する検討を行う。

	主な会計基準等	時価（公正な評価額）が 用いられる会計処理等
(1)	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」	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸等不動産の時価の開示
(2)	「固定資産の減損に係る会計基準」	<ul style="list-style-type: none"> 回収可能価額が正味売却価額の場合の減損処理
(3)	企業会計基準第 21 号「企業結合に関する会計基準」	<ul style="list-style-type: none"> 識別可能資産及び負債の時価を基礎とした取得原価の識別可能資産及び負債への配分
(4)	企業会計基準第 9 号「棚卸資産の評価に関する会計基準」	<ul style="list-style-type: none"> 棚卸資産の収益性の低下に係る正味売却価額を基礎とした額による簿価の切下げ トレーディング目的で保有する棚卸資産の時価評価
(5)	企業会計基準第 26 号「退職給付に関する会計基準」	<ul style="list-style-type: none"> 年金資産の時価評価

賃貸等不動産の時価開示

5. 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」（以下「賃貸等不動産時価開示会計基準」という。）では、時価について、「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。」と定義されており、IFRS 第 13 号と異なる定義となっている。

また、IFRS 第 13 号においては、非金融資産に対する公正価値測定のガイダンスとして、資産の最有効使用²を前提とすることが明示されている。

² IFRS 第 13 号において、「最有効使用」とは、市場参加者による非金融資産の使用のうち、当該資産又は当該資産が使用される資産と負債のグループ（例えば、事業）の価値を最大化するものをいう。

6. この点、企業会計基準適用指針第 21 号「賃貸等不動産の時価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。）では、賃貸等不動産に関する合理的に算定された価額は、「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に基づいて算定することとされている。

賃貸等不動産の注記を行う際の「不動産鑑定評価基準」³に基づく時価は市場参加者の観点及び最有効使用を前提とした正常価格⁴であるとされ、当該正常価格は IFRS 第 13 号における公正価値に類似する可能性があると考えられるが、「不動産鑑定評価基準」に基づかない時価については、IFRS 第 13 号における公正価値と異なる可能性があると考えられる。

固定資産の減損

7. 「固定資産の減損に係る会計基準」では、回収可能価額の算定の過程で正味売却価額（時価から処分費用見込額を控除した額）が算定される。当該会計基準では、時価について、「公正な評価額をいう。通常、それは観察可能な市場価格をいい、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。」と定義されている。

固定資産の減損の正味売却価額における時価の算定方法に関しては、企業会計基準適用指針第 6 号「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（以下「減損会計適用指針」という。）において、不動産については、「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定することとされ、また重要性が乏しいその他の固定資産については、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を合理的に算定された価額とみなす

³ 「不動産鑑定評価基準」においては、不動産の価格に関する諸原則として、最有効使用の原則が示されており、不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用（最有効使用）を前提として把握される価格を標準として形成されるとしている。

⁴ 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。この場合において、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とは、以下の条件を満たす市場をいう。

- (1) 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。なお、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 対象不動産及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。
- (2) 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いこと。
- (3) 対象不動産が相当の期間市場に公開されていること。

ことができるとされている。そのため、固定資産の減損の正味売却価額における固定資産の時価は IFRS 第 13 号における公正価値に類似する点もあるが、IFRS 第 13 号における公正価値と異なる可能性もあると考えられる。

企業結合における時価を基礎とした取得原価の配分

8. 企業会計基準第 21 号「企業結合に関する会計基準」では、企業結合日時点の識別可能資産及び負債の時価を基礎として、取得原価を当該資産及び負債に配分することとされており、時価については、「公正な評価額をいう。通常、それは観察可能な市場価格をいい、市場価格が観察できない場合には、合理的に算定された評価額をいう。」と定義されている。

取得原価の配分の基礎となる識別可能資産及び負債の時価の算定方法に関しては、企業会計基準適用指針第 10 号「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」において、金融商品以外について、減損会計適用指針の定めが参照され、また一定の要件を満たす場合には、被取得企業の適正な帳簿価額を基礎として取得原価の配分額を算定できるとされ、さらに大規模工場用地や近郊が開発されていない郊外地のように時価が一義的に定まりにくい資産への配分額の特例も定められている。そのため、企業結合における取得原価の配分の基礎となる金融商品以外の時価は IFRS 第 13 号における公正価値に類似する点もあるが、IFRS 第 13 号における公正価値と異なる可能性もあると考えられる。

棚卸資産の評価

9. 企業会計基準第 9 号「棚卸資産の評価に関する会計基準」では、通常の販売目的で保有する棚卸資産について、期末における正味売却価額（売価（購買市場と売却市場とが区別される場合における売却市場の時価）から見積追加製造原価及び見積販売直接経費を控除した額）が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とすることとされている。また、トレーディング目的で保有する棚卸資産については、市場価格に基づく評価額をもって貸借対照表価額とし、帳簿価額との差額（評価差額）は、当期の損益として処理することとされている。

当該会計基準では、時価について、「公正な評価額をいい、市場価格に基づく評価額をいう。市場価格が観察できない場合には合理的に算定された評価額を公正な評価額とする。」と定義されており、棚卸資産の評価における時価は、IFRS 第 13 号における公正価値に類似する点もあるが、IFRS 第 13 号における公正価値と異なる可能性もあると

考えられる⁵。

年金資産の評価

10. 企業会計基準第 26 号「退職給付に関する会計基準」では、年金資産の額は期末における時価（公正な評価額）により計算することとされている。年金資産としては、一般に金融商品及び不動産が構成要素となると考えられるが、金融商品以外の項目である不動産の時価は、第 6 項と同様に、IFRS 第 13 号における公正価値に類似する点もあるが、IFRS 第 13 号における公正価値と異なる可能性もあると考えられる。

(分析)

11. 金融商品以外については、上記のとおり、個々の会計基準における時価の定義は IFRS 第 13 号と異なる定義となっており、また、時価を算定する金融商品以外の資産又は負債として主要なものである不動産に関する合理的に算定された価額については、「不動産鑑定評価基準」に基づく正常価格が用いられる場合には、IFRS 第 13 号における公正価値に類似する可能性があると考えられるが、それ以外の時価については、IFRS 第 13 号における公正価値と異なる可能性があると考えられる。

ここで、金融商品以外については、IFRS に比して、日本基準において時価の算定が求められる状況は限定されており⁶、国際的な企業間の財務諸表の比較可能性の向上に関する必要性は、金融商品に比べると高くないと考えられ、また、日本基準における時価評価が国際的なものと異なると捉えられる可能性も高くないと考えられる。よって、整合性を図るためのコストを踏まえると、現状よりさらに国際的に整合性を高める必要性は必ずしも高くないものと考えられる。

なお、トレーディング目的で保有する棚卸資産については、企業会計基準第 10 号

⁵ なお、IAS 第 2 号「棚卸資産」における正味実現可能価額は、企業固有の価値として、公正価値と類似性はあるが公正価値ではない測定として、IFRS 第 13 号の適用対象外とされている。

⁶ IFRS においては、主に次の会計基準で、日本基準では求められない非金融商品の公正価値測定が求められている。

- IFRS 第 5 号「売却目的で保有する非流動資産及び非継続事業」において、売却目的保有における非流動資産については、帳簿価額と売却コスト控除後の公正価値のいずれか低い金額で測定しなければならないとされている。
- IAS 第 16 号「有形固定資産」及び IAS 第 38 号「無形資産」において、有形固定資産及び無形資産については、会計方針の選択として再評価モデルを適用することができ、再評価は、帳簿価額が報告期間の末日現在の公正価値を用いて算定した場合の帳簿価額と大きく異なるような頻度で定期的に行わなければならないとされている。
- IAS 第 41 号「農業」において、果実生成型植物を除き、生物資産については、売却コスト控除後の公正価値で測定しなければならないとされている。

「金融商品に関する会計基準」(以下「金融商品会計基準」という。)における売買目的有価証券に関する取扱いに準じることとされており、両者の整合性を図る観点から、今後、時価の定義及びガイダンスに関して国際的に整合性を高めることについて検討することが考えられる。

時価に関する開示の必要性

(IFRS 第 13 号の取扱い)

12. IFRS 第 13 号は、公正価値測定及び関連する開示の首尾一貫性と比較可能性を向上させるため、次の公正価値ヒエラルキーを設けたうえで、公正価値ヒエラルキーのレベルに応じた開示を求めている。

レベル 1	レベル 1 の入力数値 (活発な市場での観察可能な入力数値) をそのまま用いた公正価値
レベル 2	レベル 2 の入力数値 (活発でない市場での観察可能な入力数値、又は、観察可能な市場データから得られた入力数値等) が重要となる公正価値
レベル 3	レベル 3 の入力数値 (観察可能な入力数値以外) が重要となる公正価値

13. IFRS 第 13 号において具体的に要求される主な開示は次のとおりである。

(公正価値で測定される項目)

- (1) 公正価値ヒエラルキーのレベルごとの公正価値の残高 (報告期間末における公正価値の金額について、レベル 1、2、3 に区分して開示)
- (2) レベル 2 又はレベル 3 に区分される公正価値測定について、用いた評価技法と入力数値の説明
- (3) レベル 3 の公正価値測定に関する開示
 - ① 定量的情報 (期首残高から期末残高への調整表、重大な観察可能でない入力数値に関する定量的情報、観察可能でない入力数値の代替可能な仮定を変更した場合の変更の影響 (定量的な感応度分析))
 - ② 定性的情報 (観察可能でない入力数値の変動に対する感応度の説明的記述 (定性的な感応度分析)、企業の評価プロセス及び方針の記述)

(公正価値が注記で開示される項目)

- (1) 公正価値ヒエラルキーのレベルごとの公正価値の金額
 - (2) レベル 2 又はレベル 3 に区分される公正価値測定について、用いた評価技法と入力数値の説明
14. 金融商品以外に期末日において現行の日本基準で時価の算定が求められる項目としては、賃貸等不動産、固定資産の減損（正味売却価額）、トレーディング目的で保有する棚卸資産、年金資産が考えられるが、IFRS 第 13 号においては、IAS 第 36 号「資産の減損」における処分コスト控除後の公正価値及び IAS 第 19 号「従業員給付」における制度資産については、開示規定の適用対象外とされている。

賃貸等不動産については、公正価値が開示される項目として公正価値測定に関する開示が要求されるが、その開示は次のとおりである。

- (1) 公正価値ヒエラルキーのレベルごとの公正価値の金額
- (2) レベル 2 又はレベル 3 に区分される公正価値測定について、用いた評価技法と入力数値の説明
- (3) 最有効使用が現在の用途と異なる場合の旨及び理由

なお、固定資産の減損（正味売却価額）については、IAS 第 36 号において、固定資産の減損における回収可能価額が処分コスト控除後の公正価値である場合には、上記の(1)及び(2)の情報を開示することが要求されている。

(日本基準との比較)

15. これに対して日本基準では、金融商品以外の時価に関して、主に、次の開示が要求されている。
- (1) 賃貸等不動産（賃貸等不動産時価開示会計基準）
 - ① 貸借対照表計上額、貸借対照表日における時価
 - ② 時価の算定方法
 - (2) 固定資産の減損（減損会計適用指針）
 - ① 回収可能価額が正味売却価額の場合には、その旨及び時価の算定方法

このうち、(1)①については IAS 第 40 号「投資不動産」第 79 項(e)（原価モデルの場合）、(2)については IAS 第 36 号で公正価値の開示が要求されている。このため、賃

貸等不動産について前項に示す IFRS 第 13 号で要求される開示は、その全体が、概ね日本基準との違いとなる。

(分析)

16. 賃貸等不動産の時価開示については、IFRS 第 13 号に基づく場合、公正価値ヒエラルキーのレベルごとの公正価値の金額を追加で開示することとなるが、IFRS を連結財務諸表で任意適用している企業において、賃貸等不動産の公正価値ヒエラルキーのレベルは主にレベル 3 に区分されており、公正価値ヒエラルキーのレベルが変わることは多くないものと考えられる。また、金融商品と異なり、経済環境の変化によって賃貸等不動産に対する評価技法に対する入力数値の観察可能性が変化することは少ないと考えられる。さらに、賃貸等不動産に対する最有効使用が現在の用途と異なる場合の旨の開示については、IFRS を任意適用している企業の連結財務諸表における投資不動産の開示として特段の記載が見られていない（ただし、今後、IFRS の任意適用の拡大により、開示される例が生じることも考えられる。）。
17. 固定資産の減損については、回収可能価額が正味売却価額の場合には、IFRS 第 13 号と整合的な定めとして IAS 第 36 号において、公正価値ヒエラルキーのレベルごとの公正価値の金額を追加で開示することとなるが、主に想定される不動産については、前項と同様の状況と考えられる。
18. トレーディング目的で保有する棚卸資産については、IFRS 第 13 号に基づく場合、第 13 項における公正価値で測定される項目の開示が求められるものの、当該目的の棚卸資産については、市場価格で評価されるためレベル 3 には区分されず、また保有する業態が比較的限定的であると考えられる。
19. これらを踏まえると、金融商品以外については、現行の日本基準における賃貸等不動産の時価開示に追加して IFRS 第 13 号との整合性を検討する必要性は必ずしも高くないものと考えられる。

III. 提案

金融商品以外の時価の定義及びガイダンス

20. 第 3 項から第 11 項までの分析を踏まえ、金融商品以外に関する時価の定義及びガイダンスについては、トレーディング目的で保有する棚卸資産を除き、現状よりさらに

国際的に整合性を高める必要性は必ずしも高くないものと考えられるがどうか。

なお、トレーディング目的で保有する棚卸資産については、今後、国際的に整合性を高めることについて検討することが考えられる。

21. なお、仮に金融商品に関する時価の定義について国際的な整合性を図り、金融商品以外について図らなかった場合、以下が論点になると考えられる。
- (1) 会計基準の体系をどうするか(公正価値測定に関する会計基準を開発するか、金融商品会計基準の改正とするか)。
 - (2) 現在の「時価」の記載を「公正価値」に変更するか否か。
 - (3) 現行の日本基準における1つの基準で金融商品と金融商品以外の時価を参照する取扱い(例えば、企業結合における時価を基礎とした取得原価の配分や年金資産の評価)について、別途の対応が必要となるか。

金融商品以外の時価に関する開示

22. 第12項から第19項までの分析を踏まえ、金融商品以外の時価に関する開示については、現行の日本基準における賃貸等不動産の時価開示に追加して国際的な会計基準との整合性を検討する必要性は必ずしも高くないものと考えられ、特段の取組みに着手しないことが考えられるがどうか。

ディスカッション・ポイント

金融商品以外の公正価値測定に関するガイダンス及び開示についての国際的な会計基準と整合性を図ることに対する事務局の分析及び提案について、ご意見を頂きたい。

以 上