

# ファンドニュース

## 不動産シリーズ

### －「時価の算定に関する会計基準」について

2022 年 8 月

## はじめに

私ども PwC あらた有限責任監査法人資産運用アシュアランス部は、幅広い顧客基盤や資産運用業に対するさまざまな取り組みを通じて不動産証券化業界の最新動向を把握し、業界におけるベストプラクティスを積み上げ、専門性の高いサービスを提供しています。

このニュースレターでは、不動産証券化業界に関するさまざまな会計処理を整理していきたいと考えています。なお、文中の意見にわたる部分は筆者の私見となります。

## 「時価の算定に関する会計基準」および関連する会計基準等の改正

日本では「金融商品に関する会計基準」(以下、「金融商品会計基準」)により、公正価値に相当する時価(公正な評価額)の算定が求められていましたが、時価の算定方法に関する詳細なガイダンスは定められていませんでした。

国際的な会計基準との比較可能性を高め、日本基準を国際的に整合性のあるものとするため、企業会計基準委員会は時価の算定に関するガイダンスおよび、開示についての検討を行い、2019 年 7 月 4 日付で企業会計基準第 30 号「時価の算定に関する会計基準」(以下、「時価算定基準」)と、企業会計基準適用指針第 31 号「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(以下、「2019 年時価算定適用指針」)を公表しました。また、同日付で、関連する以下の会計基準等も改正されました。

- 企業会計基準第 10 号「金融商品に関する会計基準」
- 企業会計基準適用指針第 19 号「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(以下、「金融商品時価開示適用指針」)

また、企業会計基準委員会による 2019 年時価算定適用指針の公表と並行して、同日付で日本公認会計士協会より、以下の実務指針等の改正が公表されました。

- 会計制度委員会報告第 14 号「金融商品会計に関する実務指針」
- 金融商品会計に関する Q&A

なお、2019 年時価算定適用指針では、投資信託の時価を算定する際、また、貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等に対しての出資の時価を算定する際には、一定の期間が必要とのことから経過措置が設けられています。当該経過措置では、時価算定会計基準の公表後概ね 1 年をかけて検討がなされることとされていましたが、企業会計基準委員会は 2021 年 6 月 17 日付で、改正企業会計基準適用指針第 31 号「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(以下、「改正時価算定適用指針」)を公表しました。

# 時価の算定

時価算定基準では、時価の算定について以下の 3 つの規定が設けられています。

## 1. 時価の定義

時価について、改正前の金融商品会計基準では「時価とは公正な評価額をいい、市場において形成されている取引価格、気配又は指標その他の相場に基づく価額をいう。市場価格がない場合には合理的に算定された価額を公正な評価額とする」と定義されていました。

また、時価算定基準においては、「時価とは、算定日において市場参加者間で秩序ある取引が行われると想定した場合の、当該取引における資産の売却によって受け取る価格または負債の移転のために支払う価格をいう」と定義され、時価算定基準第 31 項において基本的な考え方が示されています。

- 時価の算定は、市場を基礎としたものであり、対象となる企業に固有のものではない。
- 時価は、直接観察可能であるかどうかにかかわらず、算定日における市場参加者間の秩序ある取引が行われると想定した場合の出口価格であり、入口価格ではない。
- 同一の資産又は負債の価格が観察できない場合に用いる評価技法には、関連性のある観察可能なインプットを最大限利用し、観察できないインプットの利用を最小限にする。
- 時価を算定するにあたっては、市場参加者が資産又は負債の時価を算定する際の仮定を用いるが、資産の保有や負債の決済又は履行に関する企業の意図は反映しない。

## 2. 時価の算定単位

資産または負債の時価を算定する単位は、それぞれの対象となる資産または負債に適用される会計処理や開示によるとされています。また、金融商品の時価を算定する際には、通常、個々の金融商品が対象となります。

## 3. 時価の算定方法

時価の算定にあたっては、十分なデータが利用できる評価技法（例：マーケットアプローチ、インカムアプローチ、コストアプローチなど）を用い、関連性のある観察可能なインプットを最大限利用し、観察できないインプットの利用を最小限にすることが求められています。

適切な評価技法は状況によって異なる可能性があり、評価技法の適切性を一律に判断することは困難であるため、評価技法のレベルは規定されていません。また、適切な評価技法の選択にあたっては、インプットの入手可能性およびその主観性が、その選択に影響を及ぼす可能性があります。なお、時価の算定に用いる評価技法は、每期継続して適用されることが求められています。

なお、インプットとは、市場参加者が資産または負債の時価を算定する際に用いる仮定（時価の算定に固有のリスクに関連する仮定を含む）をいい、観察可能なインプット（入手できる観察可能な市場データに基づくインプット）および観察できないインプット（観察可能な市場データではないが、入手できる最良の情報に基づくインプット）から構成されています。

インプットは、優先的に使用するインプットの順に以下の 3 つのレベルを設けています（レベル 1 のインプットが最も優先順位が高く、レベル 3 のインプットが最も優先順位が低い）。

### <レベル 1 のインプット>

時価の算定日において、企業が入手できる活発な市場（継続的に価格情報が提供される程度に、十分な数量および頻度で取引が行われている市場）における同一の資産または負債に関する相場価格であり、調整されていないものを指します。当該価格は、時価の最適な根拠を提供するものであり、当該価格が利用できる場合には、原則として、当該価格を調整せずに時価の算定に使用します。

### <レベル 2 のインプット>

資産または負債について、直接的または間接的に観察可能なインプットのうち、レベル 1 のインプット以外のインプットを指します。

### <レベル 3 のインプット>

資産または負債について観察できないインプットを指します。当該インプットは、関連性のある観察可能なインプットが入手できない場合に用いられます。

## 時価算定基準および関連する会計基準等の主な改正

### 1. 投資信託の時価の算定に関する取扱い

2019 年時価算定適用指針の経過措置では、投資信託の時価の算定に関する検討には一定の期間が必要と考えられるため、会計基準公表後概ね 1 年をかけて検討を行うこととされました。また、当該改正までの間は、投資信託の時価については、改正前の「金融商品会計に関する実務指針」の取扱いを踏襲し、取引所の終値もしくは気配値、または業界団体が公表する基準価額が存在する場合にはその価格を時価とします。一方、それらの価格が存在しない場合には、投資信託委託会社が公表する基準価額、ブローカーから入手する評価価格、情報ベンダーから入手する評価価格のいずれかを時価とすることができるとされています。

その後に公表された改正時価算定適用指針では、投資信託財産が金融商品である投資信託、また投資信託財産が不動産である投資信託について、時価の算定に関する取扱いが追加されました。

### 2. 投資信託財産が金融商品である投資信託の取扱い

時価とする価格等	状況
①取引価格	市場における取引価格がある場合
②基準価額(※1)	市場における取引価格が存在せず、解約等について重要な制限がない場合
③基準価額に所定の調整を加えた価格(※1)	市場における取引価格が存在せず、解約等について重要な制限がある(※2)場合で、④以外のもの
④基準価額を時価とみなす(※3)	市場における取引価格が存在せず、解約等について重要な制限がある(※2)場合で、次のいずれかに該当する場合 <ul style="list-style-type: none"><li>投資信託の財務諸表が国際財務報告基準または米国会計基準に従い作成されている場合</li><li>投資信託財産の財務諸表が国際財務報告基準および米国基準以外の会計基準に従い作成されているものの、時価の算定に関する定めが、国際財務報告基準または米国会計基準と概ね同等であると判断される場合</li><li>投資信託の投資信託財産について、一般社団法人投資信託協会が定める「投資信託財産の評価及び計理等に関する規則」に従って評価が行われている場合</li></ul>

(※1) 時価算定基準における時価の定義を満たす、他の算定方法により算定された価格の利用が妨げられるものではありません。

(※2) 「解約等について重要な制限がある」とは、解約等に関して市場参加者からリスクの対価を求められるほどの重要な制限がある場合をいいます。例えば、条件が満たされる蓋然性が低い条件付きの解約制限、解約に応じる投資信託委託会社の事務手続の便宜のための最低解約額の設定、または、解約可能日が定期的に設定されており、その間隔が短い(例えば、1 カ月程度)などの制限のみがある場合には、「解約等について重要な制限がある」ケースには該当しません。

(※3) 海外の法令に基づいて設定された投資信託について、時価の算定日と基準価額の算定日との間の期間が短い場合に限り、基準価額を時価とみなすことができるとされています。なお、ここでいう「期間が短い」とは、通常は 1 カ月程度と考えられますが、投資信託財産の流動性などの特性も考慮されます。

### 3. 投資信託財産が不動産である投資信託の取扱い

時価とする価格等	状況
①取引価格	市場における取引価格がある場合
②基準価額(※1)	市場における取引価格が存在せず、解約等について重要な制限がない場合
③基準価額に所定の調整を加えた価格(※1)	市場における取引価格が存在せず、解約等について重要な制限がある(※2)場合で、④以外のもの
④基準価額を時価とみなす(※3)	市場における取引価格が存在せず、解約等について重要な制限がある(※2)場合(基準価額を時価とみなす取扱いを適用)

(※1) 時価算定基準における時価の定義を満たす、他の算定方法により算定された価格の利用が妨げられるものではありません。

(※2) 「解約等について重要な制限がある」とは、解約等に関して市場参加者からリスクの対価を求められるほどの重要な制限がある場合をいいます。例えば、条件が満たされる蓋然性が低い条件付きの解約制限、解約に応じる投資信託委託会社の事務手続の便宜のための最低解約額の設定、または、解約可能日が定期的に設定されており、その間隔が短い(例えば、1 カ月程度)などの制限のみがある場合には、「解約等について重要な制限がある」ケースには該当しません。

(※3) 時価の算定日における基準価額がない場合は、入手し得る直近の基準価額を使用するとされています。

#### 私募リート投資口の時価

これまで、市場価格のない私募リートの投資口については、私募リートの投資口の時価に関する特段の定めがありませんでした。そのため、実務上、時価をもって貸借対照表価額としているケースや、時価を把握することが極めて困難と認められることを理由に、取得原価をもって貸借対照表価額としているケースが見られました。しかし、改定時価算定適用指針では、投資信託財産が金融商品である投資信託と同様に、私募リートの投資口は通常は金融投資目的で保有される金融資産であると考えられることから、一律に時価をもって貸借対照表価額とすることで会計処理が統一されています。

#### 特定目的会社の優先出資の時価

金融商品に関する会計基準では、市場価格のない株式は、取得原価をもって貸借対照表価額とすることとされています。市場価格のない株式とは、市場において取引されていない株式とされ、出資金など株式と同様に持分の請求権を生じさせるものは、同様の取扱いとすることが定められています。特定目的会社の優先出資については、株式と同様に持分の請求権を生じさせるものとして、取得原価をもって貸借対照表価額とすることが考えられます。

### 4. 第三者から入手した相場価格の利用

改正時価算定適用指針では、取引相手の金融機関、ブローカー、情報ベンダーなど、第三者から入手した相場価格が時価算定基準に従って算定されたものであると判断できる場合には、当該価格を時価の算定に用いることができます。

また、上述の定めにかかわらず、総資産の大部分を金融資産が占め、かつ総負債の大部分を金融負債及び保険契約から生じる負債が占める企業集団や企業(以下、「企業集団等」)以外の企業集団等においては、第三者に客観的に信頼性があり、同時に企業集団等から独立しており、公表されているインプットの契約時からの推移と入手した相場価格との間に明らかな不整合がなく、かつ、レベル 2 の時価に属すると判断される場合には、以下のデリバティブ取引について、当該第三者から入手した相場価格を時価とみなすことができます。

- ・ インプットである金利がその全期間にわたって一般に公表されており、観察可能である同一通貨の固定金利と変動金利を交換する金利スワップ(いわゆるプレーン・バニラ・スワップ)
- ・ インプットである所定の通貨の先物為替相場がその全期間にわたって一般に公表されており、観察可能である為替予約または通貨スワップ

なお、オプションを含むような取引については、利用されるボラティリティの種類によってはレベル 3 の時価に分類されることが考えられるため、上述の適用の対象外となります。



## 5. 「時価を把握することが極めて困難な状況」を削除

時価算定基準は、時価のレベルに関する概念を取り入れ、仮に観察可能なインプットを入手できない場合であっても、入手できる最良の情報に基づく観察できないインプットを用いて時価を算定することとされています。このような時価の考え方の下では、時価を把握することが極めて困難な状況は想定されていません。

そのため、時価算定基準においては、改正前の金融商品会計基準における「時価を把握することが極めて困難と認められる有価証券」に関する取扱いが削除されています。ただし、市場において取引されていない株式や出資金など、株式と同様に持分の請求権を生じさせるものについては、仮に何らかの方式により価額の算定が可能としても、それを時価とはしないとする従来の考え方が踏襲され、引き続き、取得原価をもって貸借対照表価額とする取扱いとされています。

これまで、時価を把握することが極めて困難と認められる有価証券（市場価格のない株式等以外のもの）として、時価評価を行っていなかった社債、その他の債券、社債その他の債券以外の有価証券、デリバティブ取引については、新たに時価評価を行うことが必要になります。

## 時価の開示

### 1. 時価注記の範囲

金融商品時価開示適用指針においては、これまでどおり、重要性が乏しいものは注記を省略することができます。改正後の金融商品時価開示適用指針では、現金により短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものについては、注記を省略することができるとされています。

### 2. 時価のレベル別開示

インプットを用いて算定した時価は、その算定において重要な影響を与えるインプットが属するレベルに応じて、レベル1、レベル2、レベル3の時価にそれぞれ分類され、レベル別に注記することが求められています。なお、時価を算定するために異なるレベルに区分される複数のインプットを用いており、これらのインプットに時価の算定に重要な影響を与えるインプットが複数含まれる場合、これら重要な影響を与えるインプットが属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに当該時価进行分类します。

改正後の金融商品時価開示適用指針では、「金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項」について、新たに以下の事項についての注記が求められています。ただし、重要性が乏しいものは注記を省略することができるともされています。

- **時価をもって貸借対照表価額とする金融資産および金融負債**  
適切な区分に基づき、貸借対照表日におけるレベル1、レベル2、レベル3のそれぞれの時価の合計額
- **貸借対照表日における時価を注記する金融資産および金融負債**  
適切な区分に基づき、貸借対照表日におけるレベル1、レベル2、レベル3のそれぞれの時価の合計額
- **貸借対照表日における時価がレベル2またはレベル3の時価**
  - ①時価の算定に用いた評価技法およびインプットの説明
  - ②時価の算定に用いる評価技法またはその適用を変更した場合、その旨および変更の理由
- **時価をもって貸借対照表価額とする金融資産と金融負債のうち、レベル3の時価**
  - ①時価の算定に用いた、観察できない重要なインプットに関する定量的情報
  - ②レベル3の時価に分類される金融資産と金融負債の期首残高から期末残高への調整表
  - ③レベル3の時価についての企業の評価プロセス
  - ④①の観察できない重要なインプットを変化させた場合に、貸借対照表日における時価が著しく変動する時は、この観察できないインプットを変化させた際の時価に対する影響についての説明。また、観察できないインプットと他の観察できないインプットとの間に相関関係がある場合には、この相関関係の内容や、この相関関係を前提とすると時価に対する影響が異なる可能性があるかどうかについての説明

なお、2021 年 9 月 24 日に「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」が公表されています。「投資信託財産の計算に関する規則」(平成 12 年総理府令第 133 号)の適用を受ける信託財産について作成すべき財務諸表、または「投資法人の計算に関する規則」(平成 18 年内閣府令第 47 号)の適用を受ける投資法人が作成すべき財務諸表については、当分の間、時価のレベル別開示(財務諸表等規則第 8 条の 6 の 2 第 1 項第 3 号ほか)の記載を省略することができる旨、定められています。

### 3. 時価を把握することが極めて困難と認められる場合の規定の削除

金融商品会計基準から「時価を把握することが極めて困難と認められる有価証券」の取扱いが削除されたこととの整合性を図るため、金融商品時価開示適用指針において「時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品」に対して求められていた注記については、同指針の改正後は「市場価格のない株式等」に対してのみ要求されています。

不動産証券化業界の実務においては、これまで時価を把握することが極めて困難な金融商品として注記されていた差入敷金保証金や預り敷金保証金等について、重要性が乏しいものを除き、新たに時価の注記が必要となります。

### 4. 組合等への出資に係る時価の注記に関する取扱い

2019 年時価算定適用指針における経過措置では、組合等への出資の時価の算定に関して、時価の算定対象が出資そのものか構成要素なのかが不明確であるため、貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資についても、投資信託の時価の算定に関する取扱いを改正する際に、その取扱いを明らかにすることとされていました。また、投資信託の時価の算定に関する取扱いが改正されるまでは、金融商品時価開示適用指針に定める「金融商品の時価等に関する事項」の注記は要求されていませんでした。

改正時価算定適用指針では、貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資については、経過措置と同様、「金融商品の時価等に関する事項」の注記を要しないこととされています。その場合、他の金融商品における「金融商品の時価等に関する事項」の注記に併せて、時価注記をしていない旨や、対象となる組合等への出資の貸借対照表計上額の合計額を注記することが要求されています。

## 適用時期

時価算定会計基準および 2019 年時価算定適用指針は、2021 年 4 月 1 日以後開始する連結会計年度および事業年度の期首から適用されます。

改正時価算定適用指針は、2022 年 4 月 1 日以後開始する連結会計年度および事業年度の期首から適用されます。2021 年 4 月 1 日以後開始する連結会計年度及び事業年度の期首からの適用や、2022 年 3 月 31 日以後終了する連結会計年度及び事業年度における年度末に係る連結財務諸表と個別財務諸表からの早期適用も認められています。

内容にご質問などございましたら、以下のお問い合わせフォームからご連絡いただければと思います。

PwC あらた有限責任監査法人  
資産運用アシュアランス部

シニアマネージャー	森	敬	洋
マネージャー	大	崎	公 彰

PwCあらた有限責任監査法人 資産運用アシュアランス部  
[お問い合わせフォーム](#)

本冊子は概略的な内容を紹介する目的で作成されたもので、プロフェッショナルとしてのアドバイスは含まれていません。個別にプロフェッショナルからのアドバイスを受けることなく、本冊子の情報を基に判断し行動されないようお願いします。本冊子に含まれる情報は正確性または完全性を、(明示的にも暗示的にも)表明あるいは保証するものではありません。また、本冊子に含まれる情報に基づき、意思決定し何らかの行動を起こされたり、起こされなかったことによって発生した結果について、PwC あらた有限責任監査法人、およびメンバーファーム、職員、代理人は、法律によって認められる範囲においていかなる賠償責任、責任、義務も負いません。

© 2022 PricewaterhouseCoopers Aarata LLC. All rights reserved.

PwC refers to the PwC network member firms and/or their specified subsidiaries in Japan, and may sometimes refer to the PwC network. Each of such firms and subsidiaries is a separate legal entity. Please see [www.pwc.com/structure](http://www.pwc.com/structure) for further details.