

## 仰星ニュースレター

## ワンポイント会計基準

## vol. 171 「販売用不動産等の評価に関する監査上の取扱いについて」

今回は、「販売用不動産等の評価に関する監査上の取扱い」  
(監査・保証実務委員会報告第 69 号) についてご説明いたします。

## 1. 販売用不動産等の評価

販売用不動産等とは、販売用不動産及び開発事業等支出金を指しています。

販売用不動産等は、通常の営業循環過程において販売することを目的としている

資産であるため、取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価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します。

## 2. 販売用不動産等の評価の妥当性

## (1) 開発を行わない不動産又は開発が完了した不動産の評価

ア.対象となる不動産の例

- ・山林・田畑・宅地・住宅およびビル（新築・中古含む）等

イ.正味売却価額の算定方法

- ・販売用不動産の正味売却価額＝販売見込額－販売経費等見込額

ウ.販売見込額

(A)販売公表価格又は販売予定価格がある場合

当該販売公表価格又は販売予定価格を販売見込額とします。

ただし、販売公表価格又は販売予定価格で販売する見込みが乏しい物件については、販売可能見込額によります。

(B)販売公表価格及び販売予定価格がない場合

以下の評価額を基準にして販売可能見込額を見積ります。

a 「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した価額

- ・自社による合理的な見積額
- ・不動産鑑定士による鑑定評価額

b 「一般に公表されている地価又は取引事例価格」に基づいて算定した価額

- ・公示価格、都道府県基準地価格から比準した価格
- ・路線価による相続税評価額

- ・固定資産税評価額を基にした倍率方式による相続税評価額
- ・近隣の取引事例から比準した価格

c 収益還元価額

エ.販売経費等見込額

必要とされる販売手数料、広告宣伝費及び土壌汚染対策費等を見積ります。

(2) 開発後販売する不動産の評価

ア.対象となる不動産

- ・造成計画のある未造成土地・造成中の土地
- ・住宅、ビル等の建築計画のある土地（建築中の建物を含む。）

イ.正味売却価額の算定方法

開発事業等支出金の正味売却価額

=完成後販売見込額－（造成・建築工事原価今後発生見込額＋販売経費等見込額）

ウ.完成後販売見込額

(1)ウの開発を行わない不動産又は開発が完了した不動産の評価における販売見込額の見積方法に準じます。

エ.造成・建築工事原価の今後発生見込額

過去の実績、工事の難易度、工法等を斟酌して、造成工事、建築工事原価の金額を見積ります。

オ.販売経費等見込額

(1)エの開発を行わない不動産又は開発が完了した不動産の評価における販売経費等見込額に準じます。

カ.開発計画の実現可能性について

開発計画の実現可能性が認められてない販売用不動産等については、開発利益を見込めないため、原則として(1)の開発を行わない不動産として評価します。

<参考>

- ・「販売用不動産等の評価に関する監査上の取扱い」（監査・保証実務委員会報告第 69 号）
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第 9 号）