

2/3

Japan real estate institute

# 不動産調査月報

2005

February / March

No.322 / 323

## 特 集

第4回REIカレッジセミナー

「企業会計と不動産」

企業結合会計と不動産

あずさ監査法人 マネージャー 辻前 正紀

# CONTENTS

## 「企業結合会計と不動産」

あずさ監査法人 マネージャー  
辻前 正紀

企業結合会計を巡る最近の動き	2
企業結合会計の現状	2
企業結合会計の概要	3
事業分離会計の現状	7
事業分離会計の概要	8
パーチェス法における取得原価の配分	9
企業結合に係る特定勘定	9
会計基準上の時価	10
不動産の時価評価が必要な場合	11
不適切な受け入れ価額の影響	11
土地の場合の特例処理	11
パーチェス法と減損会計	12
適正な簿価の引継ぎ	13
企業結合前の取引等の消去	13
土地再評価差額金の承継	14
不動産の評価費用の会計処理	14
注記事項（一部抜粋）	14
商法改正の動向	14
REIカレッジ公開セミナー開催のお知らせ	16
日本不動産研究所事業所一覧	17

# 「企業結合会計と不動産」

あずさ監査法人 マネージャー  
辻前 正紀  
(つじまえ まさのり)



## 略 歴

### 職 歴

- 1990年4月 朝日新和会計社（現あずさ監査法人）入社
- 1993年4月 公認会計士登録
- 1995年8月～1997年7月 （財）企業財務制度研究会（COFRI）調査役
- 1997年8月 朝日監査法人（現あずさ監査法人）勤務
- 2000年4月 大蔵省金融企画局市場課企業会計専門官
- 2000年7月 金融庁総務企画局市場課企業開示参事官室企業会計専門官
- 2003年7月 朝日監査法人（現あずさ監査法人）勤務 現在に至る

主要著書等に『COFRI実務研究叢書年金会計』（共書、中央経済社、1999年）、  
『Q&Aでわかる企業結合会計基準』（共書、税務研究会、2004年）などがある。

# 企業結合会計と不動産

## 企業結合会計を巡る最近の動き (図表1)

企業結合会計をめぐる最近の動きを簡単にまとめますと、平成15年10月に「企業結合に係る会計基準」(以下、会計基準)が企業会計審議会から公表されています。同年11月から財団法人財務会計基準機構の企業会計基準委員会(ASB)が適用指針等の検討を開始し、平成16年4月に「事業分離等に係る会計処理に関する論点の整理」が公表され、その後、平成17年1月に「『事業分離等に関する会計基準』の検討状況の整理」(以下、分離基準検討状況の整理)と「『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』の検討状況の整理」(以下、指針検討状況の整理)の二つが公表されています。

今後の予定としては、これらを踏まえた形で平成17年中にASBから最終成果物が公表され、また、他方では、平成17年の商法改正の中で企業結合に関する改正が行われる予定です。

図表 1

### 企業結合会計を巡る最近の動き (1)

- 平成15年10月
  - 企業結合に係る会計基準(企業会計審議会)
  - 企業会計基準委員会(ASB)が適用指針等の検討開始(同11月～)
- 平成16年4月
  - 事業分離等に係る会計処理に関する論点の整理(ASB)
- 平成17年1月
  - 『事業分離等に関する会計基準』の検討状況の整理(ASB、分離基準検討状況の整理)
  - 『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』の検討状況の整理(ASB、指針検討状況の整理)

### 企業結合会計を巡る最近の動き (2)

- 今後の予定
  - ASBによる公開草案の作成～最終公表物の確定(～平成17年夏の終わりごろ)
  - 商法改正(平成17年)
  - 平成18年度より適用開始

## 企業結合会計の現状 (図表2,3)

ここで企業結合会計の現状を簡単に整理してみますと、従来、合併会計と連結会計を合わせたものが企業結合会計と考えられていました。合併会計については、明確な基準がない状況の中で、平成15年10月に企業結合に係る会計基準が公表され、平成18年度から適用が開始されることによって状況が大きく変わることになりました。

連結会計については、平成9年に「連結財務諸表原則」の改訂が行われ、また、平成10年に「中間連結財務諸表作成基準」が公表されています。連結会計は、事業を取得する際に、相手の会社の株式を取得して支配を獲得するという形態の企業結合になりますが、これまでは連結会計の中に取り込まれていたということです。この二つを併せたものが、一般的に企業結合会計であると考えられてきました。

現時点では連結財務諸表原則を除くと企業結合に適用すべき会計処理基準が明確ではなく、商法の規定の範囲内であれば幅広い会計処理が可能になっています。例えば合併の場合は企業結合の経済的実態とは係わりなく、時価以下の範囲内で、任意で評価替えを行うことが認められています。現時点の会計処理基準ということで考えた場合には、会計基準の適用開始まではいろいろな選択肢があることになり、例えば、時価までの間の任意の金額に評価替えしたり、資産の種類により、例えば建物はそのまま、土地だけを時価評価するといった諮意的な評価替えも認められるという状況にあります。

株式交換・移転と会社分割については、現時点の指針としては、日本公認会計士協会の会計制度委員会の研究報告第6号「株式交換及び株式移転制度を利用し

図表 2

### 企業結合会計の現状

- 従来、合併会計と連結会計を合わせたものが企業結合会計と考えられてきた。
- 合併会計
  - 明確な基準なしの企業結合に係る会計基準の設定に関する意見書(企業会計審議会)の適用へ
  - 平成15年10月意見書、平成18(2006)年4月～適用開始予定
- 連結会計
  - 「連結財務諸表原則」(平成9年改訂)
  - 「中間連結財務諸表作成基準」(平成10年)

図表 3

### 企業結合会計の現状

- 現時点では、「連結財務諸表原則」を除くと企業結合に適用すべき会計処理基準が明確ではなく、商法の規定の範囲内で幅広い会計処理が可能。例えば、合併の場合、企業結合の経済的実態と係わりなく、時価以下の範囲内で任意で評価替えを行うことが認められている。
- 日本公認会計士協会会計制度委員会研究報告第6号「株式交換及び株式移転制度を利用して完全親子会社関係を創設する場合の資本連結手続」及び同7号「会社分割に関する会計処理」があるが、それによらない会計処理が認められる余地がある。

て完全親子会社関係を創設する場合の資本連結手続」と第7号の「会社分割に関する会計処理」の二つが出ています。これらについては研究報告という位置付けなので、それによらない処理も認められる余地があると読めなくもないということで、基準ほどの規範性・強制力を持っているかどうかについては、疑問が残されています。しかしながら、一昨年会計基準が出来て、適用開始までの期間にあるという状況下においては、この研究報告も現時点で会計処理を実施するに当たり、十分指針として機能しているといえます。

## 企業結合会計の概要

### (1) 対象取引 (図表4)

企業結合に係る会計基準の概要を、簡単に説明しますと、まず、対象取引ですが、合併・株式交換等の企業結合の法的形式を問わず包括的に対象取引としています。独立企業同士の企業結合、すなわち資本関係のない会社同士の合併・株式交換が対象になる一方で、ジョイントベンチャーの組成・形成と一般的に考えられる共同支配企業の形成と呼ばれるタイプの企業結合も対象になります。それから、親会社と子会社の合併など、グループ内で行う組織再編等も共通支配下の取引として適用対象になりますので、非常に対象取引を幅広くとっているといえます。

企業再編の選択肢として、連結、合併、株式交換、分割が考えられるといったときに、どの形式を採用するかによって会計処理の結果が異なるのは問題であるという指摘が以前からなされてきました。この点に関して、会計基準はこれら全体に包括的に適用されます

ので、そのような問題は生じないことになります。

また、会計基準の適用対象となる取引には、企業結合に該当する取引の他に、該当しない取引があります。企業結合の定義は、企業または企業の一部を構成する事業と、他の企業または他の企業の一部を構成する事業とが一つの報告単位に統合されることとなっておりますので、この定義に合致する取引と、該当しない取引が出てきます。独立した会社同士の合併や株式交換による経営統合は、企業結合に該当する取引になり、企業結合に該当しない取引として、少数株主との取引や新設分割等が会計基準の適用対象になります。

少数株主との取引は、既存の少数株主から持分を買い取ったりする取引で、新しく何かの事業の支配を獲得するのではなく、結合は行われていないので企業結合に該当しませんが、会計基準の適用範囲に入っています。新設分割のうち、自分が事業を外に切り出して子会社を作る単独新設分割の場合は、相手がいませんので企業結合には該当しないわけですが、その場合の取り扱いも、この基準前文の中で簡単に触れられています。

図表 4

### 企業結合会計の概要 (1)

- (1) 対象取引
  - 合併、株式交換等の企業結合の法的形式を問わず包括的に対象取引とする。独立企業同士の結合の他、共同支配企業の形成及び共通支配下の取引（親子会社の合併等）を対象とする。
    - 企業結合に該当する取引（独立企業間の企業結合、共同支配企業の形成、共通支配下の取引）
    - 企業結合に該当しない取引（少数株主との取引、その他新設分割等）

### (2) 取得と持分の結合の識別 (図表5,6)

取得と持分の識別とは、独立企業同士の企業結合の場合の、会計基準上の種類分けになります。独立した会社同士が結合する場合には、会計基準上、法的な形式とは全く別に、経済的実態の面から見て、取得と持分の結合の2種類があるものとされています。

取得とは、ある企業が他の企業の支配を獲得することです。他方、結合するどの企業も支配を獲得しない、対等な立場で結合するといったものを持分の結合としています。これを会計処理上は区別しますが、その仕組みが、会計基準に組み込まれておりまして、具体

的には①企業結合の対価が議決権のある株式である、②企業結合後の議決権比率が50:50の上下が概ね5%パーセントポイント以内、③として②以外の支配関係を示す一定の事実がない（役員数等）という三つの要件を満たす場合には持分の結合と判定します。

図表 5

企業結合会計の概要（2）	
<ul style="list-style-type: none"> <li>（2）取得と持分の結合の識別</li> <li>次の3要件を満たす場合には「持分の結合」と判定し、持分の結合と判定されなかったものは「取得」と判定する。</li> <li>①企業結合の対価が議決権のある株式</li> <li>②企業結合後の議決権比率が50:50の上下概ね5パーセントポイント以内</li> <li>③ ②以外の支配関係を示す一定の事実がない（役員数等）</li> <li>共同支配企業の形成は持分の結合と判定する。ある企業結合を共同支配企業の形成と判定するためには、要件①及び③を満たす必要がある。</li> </ul>	

この判定は階層構造になっておりまして、①をまず判定する。次に②を判定する。その次に③を判定するという形で進めます。したがって、①で議決権がある株式とはいえないということになりますと、その時点でその企業結合は取得であると判定するという仕組みになっています。

①は企業結合の対価が議決権のある株式ということですが、中にはさらに6個の要件が決まっております。実際に渡したものが議決権のある株式といえるかどうかは、その細かい要件に照らして、実態を判定するという形になっています。

例えばその中には、渡した株式を買い戻しする条件がないことという要件が一つ入っています。これは、いったんは株式で渡すものの、すぐに買い戻しをするという条件が付いていると、実際には最初から現金を渡して相手の株式を買い取る取引になっていると判断するという事で、このような実態面を判定するための要件が設けられています。

②は企業結合後の議決権比率が50：50の上下概ね5%ポイント以内と、文字にするとこのような形になっていますが、理論的には議決権の比率で50:50でなければ、その時点で支配関係が発生すると考えられるわけです。すなわち、議決権の過半数を取ると支配を獲得するという見方をしているということなんです。ただ、きっかり50:50とはなっておりませんで、公開会社の場合は、新株予約権の行使があったりして株式数が増減しますので、実務上は、上下概ね5%ポイン

トの範囲内までは対等である、議決権比率が等しいと見ましようという意味で、上下5%ポイントの幅が認められています。結局、45：55から55：45までの範囲内であれば、この②の条件はパスすることになります。

また、②は全体として見ますので、企業結合する一方の会社の株主は全部一体として見ます。その中身までは問いませんので、株主の議決権を全部合計して何個になるか、それからその相手の会社が新株の交付を受ける側ですと、その株主が何個議決権の交付を受けるか、それを相対的に比較して判定する仕組みになっています。

③は②以外の支配関係を示す一定の事実がないことで、②の場合は議決権数で支配関係を見るものですが、③はその他の定性的な条件が基準の中に四つ入っています。例えば取締役会その他意思決定機関を事実上支配している関係がある。あるいは、重要な契約によって、相手の会社の側を支配するようになっている。それから、相手の会社の株価に対して、何割かプレミアムを上乗せするといった場合には事実上は相手の会社の支配を獲得する、買収することになるという見方をとり、実態面から取得と判定する仕組みになっています。

共同支配企業の形成については、会計基準上、共同支配企業の形成と判定された場合は自動的に持分の結合と判定するようになっています。共同支配企業の形成と判定するためには、先の①と③の要件を満たしていなければならないとされています。②の議決権比率については、議決権比率に格差があっても、ジョイントベンチャーの契約で、関係を対等にもっていくこともあり得ることから、議決権比率については、契約の実態面を見ていくという立場をとっています。

図表 6

企業結合会計の概要（3）	
<ul style="list-style-type: none"> <li>取得企業は取得と持分の結合の判定と同時に取得企業が決定される。</li> <li>要件①で取得と判定された場合は、対価を支出した企業を取得企業とする。</li> <li>要件②で取得と判定された場合は、議決権比率が大きいと判定された結合当事企業を取得企業とする。</li> <li>要件③で取得と判定された場合は、それ以外の支配関係の存在を示す一定の事実から支配を獲得したと判定された結合当事企業を取得企業とする。（基準二2（1））</li> </ul>	

取得企業は、取得と持分の結合の判定と同時に決定することになります。例えば①で取得と判定された場合は、対価を支出した側が取得企業になります。②で判定された場合は、議決権比率が大きいと判定された結合当事企業が取得企業になります。③の場合は、実態面から支配を獲得していると見られる側が取得企業になります。

**(3) 取得の会計処理 (図表7,8)**

取得と判定された企業結合は、パーチェス法を適用して会計処理することになります。すなわち、取得された側の会社(被取得企業)の資産と負債は時価で受け入れ処理をし、差額が、資産側に出てくる場合はのれん、負債側に出てくる場合は負ののれんになりますが、それを20年以内で定期的に償却するという処理になります。

パーチェス法とは、被結合企業から受け入れる資産及び負債の取得原価を対価として交付する現金及び株式等の時価(公正価値)とする方法になります。合併の場合の仕訳のイメージは、次のようになります。

図の資本金・資本剰余金のところが時価となっていますが、交付した株式の時価がここに入ってくるようになります。一番下の交付金銭等は現金を支出した部分で、配当見合いで金銭を支出した場合は、このような仕訳になります。

資産・負債を時価で受入処理した上で差額があれば、資産側あるいは負債側に計上されます。株式交換・移転の場合は、このような資産・負債の受け入れの形をとりませんので、個別財務諸表上は完全子会社の株式が計上されます。

**(4) 持分の結合の会計処理 (図表9,10)**

持分の結合と判定された企業結合は、持分プーリング法を適用して会計処理します。

持分プーリング法は、すべての結合当事企業の資産・負債及び資本を、それぞれの適切な帳簿価額で引き継ぐ方法になります。すなわち、結合するすべての会社の資産、負債、それから資本を、その内訳も含めて合算することになります。

図表 7

**企業結合会計の概要 (4)**

- ・ (3) 取得の会計処理
- ・ 取得と判定された企業結合にはパーチェス法を適用する。取得した資産・負債は時価で受入れ、のれん(又は負ののれん)は20年以内で定期的に償却する。

図表 9

**企業結合会計の概要 (6)**

- ・ (4) 持分の結合の会計処理
- ・ 持分の結合と判定された企業結合には持分プーリング法を適用し、結合当事企業の資産、負債及び資本の関係を引継ぐ。

図表 8

**企業結合会計の概要 (5)**

- ・ パーチェス法：被結合企業から受け入れる資産及び負債の取得原価を、対価として交付する現金及び株式等の時価(公正価値)とする方法(基準前文二)
- ・ 合併で新株が交付される場合の仕訳イメージ。

資産(時価)	負債(時価)
のれん(差額)	資本金・資本剰余金(時価)
	交付金銭等(支出した場合)

- ・ 株式交換・移転の場合は、個別財務諸表上は、完全子会社株式が計上される。

図表 10

**企業結合会計の概要 (7)**

- ・ 持分プーリング法：すべての結合当事企業の資産、負債及び資本を、それぞれの適切な帳簿価額で引き継ぐ方法(基準前文二)
- ・ 持分プーリング法の仕訳イメージ

資産(時価)	負債(時価)
	資本金(時価)
	資本剰余金(時価)
	利益剰余金(時価)

- ・ 株式交換・移転の場合は、個別財務諸表上は完全子会社株式が計上される。

図は持分プーリング法の仕訳イメージになります。受け入れる側では相手の会社の資産、負債、資本金、資本剰余金、利益剰余金それぞれを簿価で引き継ぐ形になります。株式交換・移転の場合は、相手の会社の株式を受け入れることになり、個々の資産・負債ではなくて、完全子会社株式が計上されます。

**(5) 共同支配企業の会計処理 (図表11)**

共同支配企業とは、複数の独立した企業により共同支配される企業をいいます。イメージ的にはいわゆるジョイントベンチャーと考えるとわかりやすいかと思いますが、世間一般でいうジョイントベンチャーではなく、会計基準の要件を満たしているものを共同支配企業とっています。

共同支配とは、複数の独立した企業が契約等に基づき、ある企業を共同で支配することで、契約などの裏付けがあって、実際に共同で支配しているという実態が必要になります。

共同支配企業の形成の場合は、持分プーリング法に準じた処理方法を適用することになります。持分プーリング法に準じた処理方法とは、基本的に持分プーリング法と同じ方法であり、資本の内訳の引き継ぎ方法と、企業結合年度の連結財務諸表の作成に係る規定を除き、持分プーリング法と同一の処理方法になります。資本の内訳については商法との関係もあって、必ずしもその構成どおりに引き継げない可能性もありますので、資本の内訳の引き継ぎは要件から外れています。

連結財務諸表の作成についてですが、持分プーリング法の場合、企業結合に係る会計基準で連結財務諸表の作り方まで規定されています。すなわち、連結財務諸表は、合併期日に関係なく、その年度の期首に結合したものとして作成するものとされています。すなわ

ち、個別財務諸表上の処理とは関係なく、連結財務諸表は期首から結合しているように作らなければならないというルールになっています。

**(6) 共通支配下の取引の会計処理 (図表12)**

次に、共通支配下の取引は、親子会社間の合併や子会社同士の株式交換など、企業集団内の組織再編になりますが、この場合に企業集団内を移転する資産及び負債は原則として、移転前の簿価を引き継ぐ形になります。

共通支配下の取引の定義は、結合当事企業または事業のすべてが企業結合の前後で同一の企業（親会社）に支配されている場合の企業結合となっています。このような企業結合が行われ、法的な所有形態は変わるにしても、企業集団として見た場合は同じ事業を継続している形になりますので、独立企業間の企業結合とは異なる取り扱いをする必要があります。

連結財務諸表上は、共通支配下の取引は内部取引としてすべて消去します。企業集団内の通常の資産の売買につきましては、連結財務諸表上は内部取引という見方をしますが、組織再編についても同様の見方をしています。

図表 12

**企業結合会計の概要 (9)**

- ・ (6) 共通支配下の取引の会計処理
- ・ 共通支配下の取引により企業集団内を移転する資産及び負債は、原則として移転前の簿価を引き継ぐ。
  - ・ 共通支配下の取引とは、結合当事企業（又は事業）のすべてが、企業結合の前後で同一の企業（親会社）に支配されている場合の企業結合をいう（基準二10）。
  - ・ このような企業結合が行われたとしても、企業集団の経済的実態が変化しないため、他の取引とは異なる取り扱いを要する必要がある。
  - ・ 連結財務諸表上、共通支配下の取引は、内部取引としてすべて消去する（基準三4(1)）。

図表 11

**企業結合会計の概要 (8)**

- ・ (5) 共同支配企業の会計処理
- ・ 共同支配企業とは複数の独立した企業により共同支配される企業をいう（基準二8）。
- ・ 共同支配：複数の独立した企業が契約等に基づき、ある企業を共同で支配すること（基準二3）
- ・ 共同支配企業の形成は持分の結合とされ、持分プーリング法に準じた処理方法を適用する。
  - ・ 持分プーリング法に準じた処理方法とは、資本の内訳の引継ぎ方法及び企業結合年度の連結財務諸表の作成に係る規定を除き、持分プーリング法と同一の処理方法をいう。（注解15）



**(7) 少数株主との取引 (図表13)**

少数株主との取引は、例えば株式交換によって少数株主から子会社株式を追加で取得する取引になります。子会社に少数株主がいたとして、それを株式交換で少数株主の方には出て行ってもらって、その代わりに親会社の株式を交付するという場合、親会社・子会社の関係は株式交換の前後で全く変わっていないこととなりますので、少数株主との取引は企業結合には該当しません。

個別財務諸表上は追加取得する株式の取得原価は、取得する株式の時価と対価として渡す側の時価と、どちらか信頼性の高い方で算定するというルールになっています。したがって、株式交換で親会社の株式を渡すときに、親会社が上場会社で、子会社が非上場会社の場合は、上場株式である親会社株式の株価が基準になると考えられます。

連結財務諸表上の取り扱いについては、連結財務諸表原則にルールがあり、追加取得持分と追加投資額との間に生じた差額は、連結調整勘定として処理することになっています。

図表 13

企業結合会計の概要 (10)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ (7) 少数株主との取引</li> <li>・ 株式交換等により少数株主から子会社株式を追加取得する取引であり、企業結合には該当しない</li> <li>・ 個別財務諸表上、追加取得する子会社株式の取得原価は、追加取得時における当該株式の時価とその対価となる対の時価のうち、より高い信頼性をもって測定可能な時価で算定する。</li> <li>・ 連結財務諸表上、連結財務諸表原則の処理に準じて処理する(基準三4(2))                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 追加取得持分と追加投資額との間に生じた差額は、連結調整勘定として処理する(連結財務諸表原則第四の五)</li> </ul> </li> </ul>	

**(8) 実施時期等 (図表14)**

実施時期についてですが、平成18年4月1日以降に開始する事業年度から適用開始ということになります。最初に申し上げましたように適用指針が現在検討中であるほか、商法施行規則の改正が望まれています。すなわち、現在の商法施行規則上は合併で取得したのれんは、5年以内に償却しなければなりません。そのため、会計基準に従って、のれんを例えば20年で償却するということになると、ただちに商法施

行規則違反になってしまいますので、会計基準が適用開始になるまでに改正してほしいという要望が基準前文に書かれています。

図表 14

企業結合会計の概要 (11)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ (8) 実施時期等</li> <li>・ 平成18年(2006年)4月1日以降開始事業年度から適用開始</li> <li>・ ASBが適用指針を検討中</li> <li>・ 商法施行規則の改正などを要望</li> </ul>	

**事業分離会計の現状 (図表15)**

次に事業分離会計についてですが、会社分割については、平成13年に日本公認会計士協会から研究報告第7号「会社分割に関する会計処理」が公表されています。この第7号の会社分割の会計処理方法には売買処理法と簿価引継法がありますけれども、それぞれが基本的にはパーチェス法と持分プーリング法と対応しており、経済的実態に基づいていずれかを適用するようになっています。また、会社分割の会計処理が対象なので、会計基準と同様に企業結合に該当しない取引も対象に含まれています。

ただし、会計基準と異なり、研究報告第7号では、取得と持分の結合の判定基準が階層的になっていません。すなわち、(2)の取得と持分の結合の識別のように①②③と順番に判定していくような仕組みになっていません。また、結合する事業同士の時価が著しく異なるという要件が入っているなど、規定の構成とその内容が企業結合に係る会計基準と異なっております。さらに、研究報告という位置付けであり、異なる会計処理が認められると解釈される余地が残っています。なお、最初に申し上げましたように、ASBから平成17年1月に分離基準検討状況の整理が公表されており、事業分離の会計基準が設定される予定になっています。

図表 15

### 事業分離会計の現状

- 会社分割については平成13年に日本公認会計士協会から研究報告第7号「会社分割に関する会計処理」が公表されている。
- 会社分割の会計処理方法には先買払法と譲渡引換法があり、会社分割の形態によりいずれかを適用する。
- 会社分割を対価とするため、企業結合に該当しない取引も対価に含まれる。
- 取得と持分の結合の判定基準が曖昧になっておらず、また事業の公正な評価額が著しく異なることが事件に入っているなど、規定の構成内容が企業結合会計基準と異なる。
- 研究報告であり、異なる会計処理が認められる余地がある。
- ASBが検討中であり、本年中に会計基準が設定される見込み。

### 事業分離会計の概要 (図表16)

ここからは分離基準検討状況の整理に沿って話をすすめます。

まず、事業分離とは、ある企業を構成する事業を他の企業に移転することとされ、具体的には、会社分割や営業譲渡、現物出資、事後設立等の形式をとって、分離元企業がある事業を分離先企業に移転して、当該分離先企業は対価を支払う取引になると考えられます。このときの分離元企業は事業を切り離す側で、分離先企業は受け入れる側になります。

分離基準検討状況の整理は、分離する側の企業の会計を対象としています。移転の対価は現金あるいは株式というのが一般的にみられるパターンになりますが、会計上は分離元企業が株式を受け取った場合の株式の評価が論点になっています。

図表 16

### 事業分離会計の概要(1)

- 事業分離とは、
- ある企業を構成する事業を他の企業に移転することをいう (「分離基準検討状況の整理」)。
- 分離元企業の会計が対象
- 現金でなければ株式が交付される場合が多いので、分離元企業では受け取った分離先企業株式の評価が主な論点となる。

図表17

図 A社(分離元企業)がa事業をB社(分離先企業)に移転したときに、A社は移転損益を認識すべきか否か。

図表 17

### 事業分離会計の概要(2)

- A社(分離元企業)がa事業をB社(分離先企業)に移転したときに、A社は移転損益を認識すべきか否か

図のA社がa事業をB社に移転した場合のA社の会計処理が、事業分離会計の論点になります。この場合a事業の移転損益をA社が計上しなければならないかが論点ということになります。他方、B社は事業を統合することになりますので、企業結合に係る会計基準が適用されることになります。

図表18

分離元企業や結合当事企業の株主の会計処理もあわせた企業再編の会計処理も、企業結合に係る会計基準の「持分の継続・非継続」の考え方に沿って、統一的に行うものとされています。持分の継続・非継続の考え方は、簡単にいうと、継続企業の場合は自らの資産・負債を評価替えするようなことはないという、一般的な企業会計の考え方になり、持分が継続している限りは簿価が承継されるということになります。他方、

図表 18

### 事業分離会計の概要(3)

- 分離元企業や結合当事企業の株主の会計処理もあわせた企業再編の会計処理も、企業結合会計基準の「持分の継続・非継続」の考え方に沿って統一的に行う。
- 分離先企業が子会社に該当する場合には、事業の移転損益を認識しない。
- 分離先企業が関連会社に該当する場合にも、移転損益を認識しない。

非継続企業になり、持分が清算されたとみられる場合にはその企業の資産なり、負債なりは時価に評価替えするということになります。このところは企業結合も事業分離も同じ考え方に立って設定するということとなります。

次に分離先企業が子会社に該当する場合には、事業の移転損益を認識しないといった方針が出ています。例えば、事業分離の結果、先ほどのA社が親会社、B社が子会社になったとした場合、A社の連結財務諸表上で考えると、事業分離後もB社を通じてa事業に対するA社の支配は継続していることとなりますので、移転損益は認識しないという結論となります。

次に分離先企業が関連会社に該当する場合ですが、この場合にも移転損益を認識しないという方向で議論がすすんでいます。

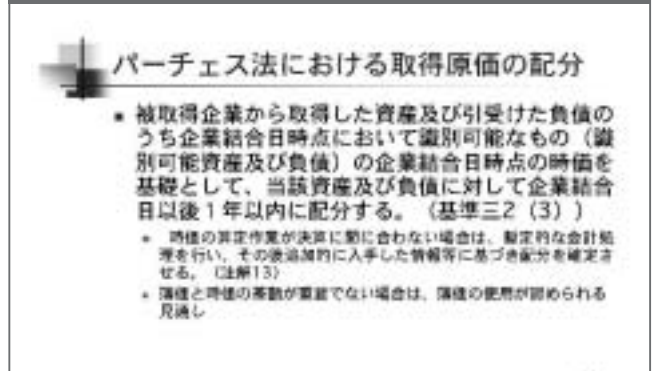
### パーチェス法における取得原価の配分 (図表19)

企業結合に戻り、次に、パーチェス法における取得原価の配分がどうなるかですが、ルール上は被取得企業から取得した資産及び引き受けた負債のうち、企業結合日時点において識別可能なもの（識別可能資産及び負債）の企業結合日時点の時価を基礎として、当該資産及び負債に対して企業結合日以後1年以内に配分することになっており、基本的には資産・負債を時価で受け入れることとなります。

この1年以内というところですが、例えば、不動産や、ノウハウ・知的財産権などが受入資産のかなりの部分を占めているので評価に非常に時間がかかる場合が考えられます。このような場合には、1年以内に時価を確定させて、受入仕訳を確定させてくださいという趣旨で1年の猶予期間が与えられています。その場合は、企業結合時には暫定的な処理を行って、その後、評価額が確定した時点で修正を行うこととなります。

なお、指針検討状況の整理では、企業結合前の簿価と時価の差額が重要でないときは、その簿価の使用を認めるようにしてはどうかとの提案がなされています。したがって、土地について上記の暫定的な処理を行う場合とは、差額が重要な場合に限られてくる可能性があります。

図表 19



### 企業結合に係る特定勘定 (図表20)

次に、企業結合に係る特定勘定ですが、パーチェス法を適用するときには、取得後短期間で発生することが予測される費用または損失であって、その発生の可能性が取得の対価の算定に反映されている場合には、それを負債として認識することができるという特殊な規定があります。

例えば企業結合後のリストラにより発生する損失に対する引当部分をあらかじめ交渉するときに見ている場合が考えられます。すなわち、その損失見合い分をディスカウントしていると考えられる場合は、その分を負債に計上することも認めましょうという趣旨で規定が設けられています。したがって、条件の交渉過程でその部分が明らかになっていることが条件となります。

この特定勘定は、例えば、当初想定されていたリストラが行われたときに取り崩すこととなります。しかしながら、そのリストラが実際は行われなくてもありますので、5年以内に全額を取り崩さなければならないという規定になっています。

次に具体的な内容としては、例えば退職金・人件費部分が当然入ってくると考えられますが、不動産関係では、例えば工場用地の環境・公害対策費用に対して引当を取るケースも考えられます。何らかの公害対策をやらなければならないといった事情がある場合には、企業結合後に実施する対策の費用を引き当てるケースも考えられます。

図表 20

企業結合に係る特定勘定

- パーチェース法適用時において、取得後短期間で発生することが予測される費用又は損失であって、その発生の可能性が取得の対価の算定に反映されている場合には、負債として認識することができる。(基準三二(3))
- 取得の対象となった事業が発生した事業年度又は当該事業が発生しないことが明らかになった事業年度に取崩す。なお、当該取崩額は企業結合日後5年以内にかねて減損を認認しなければならない。(基準二二(3))
- 取得の対価の算定に反映されている場合は、企業結合条件の交渉の過程で当該事業に係る金額が対価の算定に反映されていたことが契約締結時から明らかである場合をいう。(注脚14)
- 工場跡地の償還—負債対価費用が該当する場合も考えられる。

図表22

図表 22

会計基準上の時価(2)

- 観察可能な市場価格がない資産の時価を見積もる際には、原則として、市場参加者が利用するであろう情報や前提等が入手可能である限り、それらに基礎を置く
  - 独立第三者間取引に基づく公正な評価額を算定する目的との整合性を確保するため
- そのような情報等が入手できない場合には、見積りを行う企業が利用可能な独自の情報や前提等に基礎を置く(基準前文三三(3)(3))

会計基準上の時価 (図表21)

次に会計基準上の時価ですが、定義では、時価とは、公正な評価額をいい、通常は観察可能な市場価格であり、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格をいうものとされています。減損会計の場合と時価の定義は同じになっています。

土地の場合は、ここでいう市場価格が観察できない場合がほとんどであると考えられます。例えば同じ不動産が何口にも分割されていて、一口の価値がどれも同じで、自由に売買されていることになると、その不動産については市場価格があるという言い方ができるかもしれませんが、通常に所有している不動産の場合は、その不動産自体は流通していないことになりますので市場価格は観察できないということになると考えられます。

図表 21

会計基準上の時価(1)

- 時価とは、公正な評価額をいう。通常は観察可能な市場価格。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格をいう(基準二ア)
- 土地の場合、市場価格が観察できない場合がほとんどであると考えられる。

次に市場価格がない資産の時価の見積もりをどうするのかという話になりますが、まず原則的には市場参加者が利用するであろう情報や前提等が入手可能である限り、それらに基礎を置いて見積もることになります。これは独立第三者間取引に基づく公正な評価額を算定するという目的との整合性を確保するためです。会計基準上、まず市場価格を算定するものとされていますので、金利や賃料といった不動産を評価するときの前提について、相場的なものが入手できる場合は、それに基礎を置いて見積もりをしなければならないということになります。

次に、そのような情報等が入手できない場合の特例になりますが、見積もりを行う企業が利用可能な独自の情報や前提等に基礎を置くこととされていますので、自らの見積もりや予測に基づいて時価を見積もることになります。

では、具体的にどのような方法が考えられるのかですが、指針検討状況の整理では、一般的な見積り方法として、①コスト・アプローチ、②マーケット・アプローチ、③インカム・アプローチの三種類が示されており、これらを資産の特性等に応じて併用・選択することが想定されています。

以上とは、全く別の議論になりますが、先ほど申し上げましたように時価と簿価の差額に重要性がないものについては簿価のままでもよいという議論もありますので、個々の不動産を時価評価するかどうかは、最終的には実務的な判断になってくると考えられます。

不動産の時価評価が必要な場合 (図表23)

図表 23

**不動産の時価評価が必要な場合**

- 合併・分割等をパーチェス法で処理するときに受入資産に不動産が含まれている場合
  - ・ 研究報告第7号（分割）の場合も同様の処理
  - ・ 逆取得の合併の場合、個別は簿価引き継ぎだが、連結上は時価評価(特例処理)
- 株式交換・移転等をパーチェス法で処理するときに被取得企業が不動産を所有している場合
  - ・ 連結上、被取得企業の不動産を時価評価
  - ・ 研究報告第6号（株式交換・移転）の場合も同様の処理になる。

ここで視点を変えて、不動産の時価評価が必要になる場合ということで考えてみますと、一つは合併・分割等をパーチェス法で処理するときに受入資産に不動産も含まれている場合が考えられます。これは、先ほどの分割の研究報告第7号の場合でも同様の処理になります。逆取得の合併とは、会計基準上の取得企業の側が商法上は消滅会社になってしまうというものです。取得企業が法的には解散する場合は、個別財務諸表上は簿価引き継ぎですが、連結財務諸表上は時価評価という特例処理になっているので、結局はこの場合も不動産については時価評価をしなければならなくなります。

また、株式交換・移転等をパーチェス法で処理する場合ですが、被取得企業が不動産を所有している場合は時価評価が必要になります。すなわち、連結財務諸表上は被取得企業の不動産を受け入れることとなりますので、時価評価することになります。これも日本会計士協会の研究報告でも同様の処理になります。

不適切な受け入れ価額の影響 (図表24)

図表 24

**不適切な受け入れ価額の影響**

- 不動産の受け入れ価額が不適切な場合、次のような影響が生じる可能性がある
  - ・ のれん（または負ののれん）が過大・過小計上になり、その後ののれん償却額が過大または過少になる
  - ・ その後の決算における減価償却費、減損損失、売買損益が過大または過少になる。
  - ・ 受入価額が過大であったため、その後、不要な減損処理を実施することになる。

次に、不動産の受け入れ価額が不適切な場合はどのような影響があるかですが、のれん・負ののれんは差額で算出しますので、それらが過大または過小計上になり、その後ののれん・負ののれんの償却額に影響します。また、不動産については、その後の減価償却費や売買損益が過大あるいは過小になる可能性があります。受け入れ価額が過大だった場合は、正確に評価すれば必要ではなかった減損処理を将来実施しなければならなくなる可能性もあります。

土地の場合の特例処理 (図表26)

土地の場合の特例処理ですが、時価が一義的に定まりにくい土地等（例として大規模工場用地や近郊が開発されていない郊外地）が識別可能資産に含まれており、負ののれんが多額に生ずるときは、その金額を当該土地等に合理的に配分した評価額を時価とすることも認められると基準前文にはありますが、非常にわかりにくいので、これは設例で説明します。

例えば、株価が土地の含み益を反映していない場合、つまり土地の含み益は相当あるはずではあるけれども、株価は非常に低いという場合を考えてみます。2年ぐらい前ですと非常に株価が低かったので、そのような時期のように、土地の含み益はあるけれども株価は非常に低いという場合を考えます。

そのような場合に、例えば株式を全部買い取るといった場合には、土地の含み益を見た場合には非常に安く買えるわけです。その場合に時価で土地の受入処理をしてみると、貸方に多額の差額が生じる可能性があります。

図表 26

**土地の場合の特例処理(1)**

- 時価が一義的に定まりにくい土地等（例：大規模工場用地や近郊が開発されていない郊外地）が識別可能資産に含まれており、負ののれんが多額に生ずるときには、その金額を当該土地等に合理的に配分した評価額を時価とすることも認められる。(基準前文三3(3)③)
  - ・ パーチェス法の場合
  - ・ たとえば、株価が「土地の含み益」を反映していない場合など

図表27

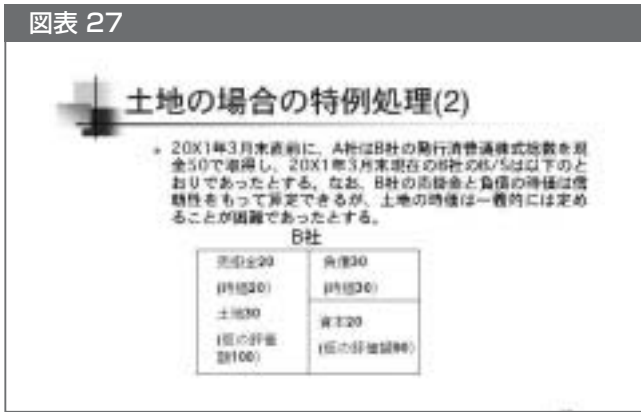


図 土地の場合の特例処理－①

B社

売掛金20 (時価20)	負債30 (時価30)
土地30 (仮の評価額100)	資本20 (仮の評価額90)

例えばA社がB社の発行済株式総数を現金50で取得したとします。B社のバランスシートは図のとおりだったとします。B社の売掛金と負債は時価が信頼性を持って算定できるけれども、土地の時価は一義的に定めることが困難であったとするとします。ここで取得原価を配分するためにB社の貸借対照表を時価評価してみますと、売掛金と負債は簿価と時価が変わらなかったのですが、土地は仮に評価してみますと100あったとします。

図 土地の場合の特例処理－②

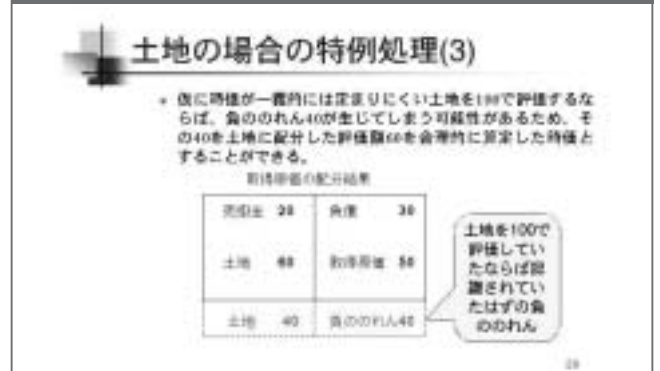
取得原価の配分結果

売掛金20	負債30 (時価30)
土地60	
土地40	負ののれん40

土地を100で評価していたならば認識されていたはずの負ののれん

その差額により評価替えしたときの資本が90になるという形であったと考えてみますと、時価で資産の受入処理をするときに、先ほどの仮の評価額100で受け入れてしまう場合は、この負ののれん40が発生してしまうこととなります。

図表 28



この負ののれん40は非常に多額であり、負ののれんと土地を相殺した後で見たとところが合理的であると判断される場合は、土地を60で受け入れ、それを合理的に算定した時価とすることも会計基準上は容認されています。

大規模な工場用地の場合は、実際には売買事例もないので、時価の算定が非常に困難であるという議論が会計基準を作るときにあり、このような特例処理が設けられました。

**パーチェス法と減損会計 (図表29,30)**

ここでまた別の視点から、パーチェス法と減損会計との関係を確認しておきます。減損会計の場合は一部分・減損したものの簿価の切り下げということになりますが、パーチェス法の場合は、一律に時価評価しますので、簿価の切り上げも切り下げもあり得ることになります。さらに、減損処理との関係では、例えば、ある資産を減損処理して、簿価を時価まで切り下げていたとしても、その後企業結合までの間に何年もたっていて、時価が変動していた場合は、実際にパーチェス法を適用したときに、さらに簿価が切り下がる可能性、あるいは切り上がる可能性があると思います。

また別の話になりますが、適用指針等が確定していない現時点で考えた場合は、不動産の評価について詳細なガイダンスがあるわけではないので、減損会計の不動産の時価の見積もり方法もパーチェス法の会計処理を考える上での参考になると思います。減損会計の適用指針では、不動産鑑定評価基準における正常価格が減損処理を行うにあたっての時価に対応するとされていますので、企業結合会計でも参考になると考えられます。

図表 29

パーチェス法と減損会計(1)

- 減損会計の場合は、減損した資産の簿価切下げにとどまるが、パーチェス法の場合は全面的に適用され、かつ切下げも切り上げもあり得る。
- ある資産を正味売却価額まで減損処理していても、その後時間が経過していれば、パーチェス法適用時の受入価額とは乖離する可能性がある。

図表 30

パーチェス法と減損会計(2)

- ただし、不動産の評価について詳細なガイダンスがあるわけではないので、減損会計の不動産の時価の見積り方法も参考になると考えられる
  - 減損会計も企業結合会計も時価の定義は同様
  - 不動産鑑定評価基準における正常価格が減損処理を行うにあたって時価に対応(附110項)
  - 正常価格(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)

図表 31

適正な簿価の引継ぎ

- 会計上、適正な簿価を引継ぐものとされているときに、特定の資産の簿価が適正といえないときは、企業結合前に修正する。
  - 持分の結合及び共通支配下の取引の場合
  - 減損会計を適用していない場合には要検討
  - 不動産等の含み損の処理が求められている訳ではない

適正な簿価の引継ぎ (図表31)

これは持分プーリング法の場合の留意点になりますが、適正な簿価を引継ぐものとされているので、特定の資産の簿価が適正でないときは企業結合前に簿価を修正する必要があります。例えば企業結合前に減損会計を適用していなかった場合は、減損会計による切り下げを検討する必要がある可能性があります。

ただし、減損会計の場合は、含み損があれば全部処理しなければならないというルールになっていません

ので、減損処理する必要がないものの含み損の処理までは求められません。

企業結合前の取引等の消去 (図表32)

持分プーリング法の適用に際しては、連結財務諸表上、期首にさかのぼって結合するというお話をしましたが、このとき、例えば、合併直前に相手の会社に土地を売却して売却益を計上していたという状況も考えられますが、連結財務諸表上は内部取引と考えられて、その土地の売却益を消去するという、企業結合前の取引の消去処理が必要になる場合があります。ただし、金額に重要性がなければ消去しなくてもよいことになっています。取引時に別法人であっても、年度の初めから企業結合していたものとして連結しますので、このような特殊な処理を実施しなければならなくなる可能性があります。

図表 32

企業結合前の取引等の消去

- 持分プーリング法の適用に際しては、結合年度の連結財務諸表の作成に当たり、結合当事企業間の結合前の取引及びそれらから生じた損益は消去する。ただし、それらの金額に重要性が乏しい場合には、消去しないことができる。(基準三3(4))
  - 企業結合直前に相手企業に土地を売却して、売却益を計上した場合

土地再評価差額金の承継 (図表33)

図表 33

土地再評価差額金の承継

- 合併の場合、消滅会社が土地再評価差額金を計上していた場合には、存続会社はそれを引き継がなければならない(土地再評価法第9)。
- どの会計処理方法を適用するかにかかわらず

会計基準の話とは全く別の話になりますが、土地再評価法の規定上、合併の場合に消滅会社が土地再評価差額金を計上していた場合には、存続会社はそれを引き継がなければならないとされていますので、会計基準の規定に優先して引き継がなければならないということになります。

不動産の評価費用の会計処理 (図表34)

参考までに、不動産の評価費用の会計処理について考えてみますと、パーチェス法の場合の企業結合に要した支出額の会計処理については、取得の対価性が認められるものに限り取得原価に含めることになっています。それ以外の支出は費用として処理することになります。例えば、パーチェス法の会計処理のために、企業結合により受け入れた不動産の鑑定評価を鑑定士の先生に依頼し、鑑定費用を支出したという場合は、企業結合後に支出していることとなりますから、ここでいう取得の対価性は認められず、費用処理になると考えられます。

図表 34

不動産の評価費用の会計処理

- パーチェス法における企業結合に要した支出額の会計処理
- 取得の対価性が認められる外部のアドバイザー等に支払った特定の報酬・手数料等は取得原価に含め、それ以外の支出額は発生時の事業年度の費用として処理する(基準三二(2)④)
- 持分プーリング法の場合は、発生時に費用処理(基準三三(5))

持分プーリング法の場合は、その辺りは一切問わずに、発生したときに費用処理することになります。

注記事項 (一部抜粋) (図表35)

注記事項のうち不動産に関係するものとしては、資産や負債の額と主な内訳のところ、例えば不動産のウエートが高い場合は、パーチェス法を適用して受け入れた建物や土地がいくらかといった開示が必要になる可能性があります。先ほどお話ししました、パーチェス法の場合の暫定的な処理として1年間の猶予期間を利用している場合は、所定の開示も必要になります。

図表 35

注記事項(一部抜粋)

- 企業結合日に受け入れた資産及び引受けた負債の額並びにその主な内訳(基準四二(1)⑤)
- 取得原価の配分が完了していない旨及び理由。次年度以降においては重要な修正の内容(同⑥)

商法改正の動向 (図表36)

最後に商法改正の動向として、平成16年12月に公表された「会社法制の現代化に関する要綱案」に触れておきたいと思います。この要綱案では、組織再編の場合の資本の部の計数の取り扱いについては、一部を法務省令に委任するとされ、商法の方でも会計基準との調整がはかれるものと考えられます。

また、要綱案の個々の記載内容の中で、会計基準との関係で重要であると考えられるものとしては、合併・分割の場合に、増加すべきものとされる資本金または準備金の増加をしないことを認めるようにすることがあげられます。これは処分可能な剰余金に計上することを認めることを意味していると考えられます。例えば合併の場合は、資本金にしない部分は基本的に資本準備金にすることになっていますが、それをしないで、その他資本剰余金にすることができるようにないと考えられます。この場合に、どの部分が対象とし



て考えられるかとしては、持分プーリング法を適用したときの期首から合併前までの利益の部分や、パーチェス法適用時の資産の含み益部分があげられます。先ほどのパーチェス法の仕訳を思い出していただきたいのですが、土地を時価に評価替えして評価益が出してしまうと、その部分は資本金または資本準備金になってしまって、配当可能利益にはならないわけです。他方で、通常の売却の場合、土地を売却したときの売却益は配当可能利益に入ってくることとの兼ね合いから、その部分については配当可能な剰余金という見方をすることを認めようという考え方が背後にあると考えられます。

これを、株式交換・移転の場合も同様に認めることも提案されています。すなわち、株式交換・移転の場合、子会社になる会社の留保利益は、完全親会社に引き継げないという規定になっていますが、完全子会社の留保利益に相当する部分については完全親会社で配当可能な剰余金に計上することを認めようという方向にあります。

不動産との関係で見ますと、パーチェス法で時価評価をしたときの資産の評価益部分がかかなりある場合に、商法上は配当可能な剰余金という扱いになる可能性がありますので、実務上、大きな変更になると思います。

不動産の取り扱いについては、まだ適用指針等が確定していない段階で、非常に大まかなお話ししかできなかったわけですが、私からの企業結合会計と不動産のお話は以上で終わりにしたいと思います。

昨年12月以降「会社法制の現代化に関する要綱案」などが公表されておりますので、本講演録に最低限必要と考えられる修正を加えました。

図表 36

### 商法改正の動向

- 平成16年12月「会社法制の現代化に関する要綱案」公表
- 資本の部の計数の取り扱いについては、企業結合会計に係る議論も踏まえて、その算定方法の一部を法務省令に委任(第2部第7-6(1))
- 合併・分割の場合において、増加すべきものとされる資本または準備金の増加をしないことが認められる(第2部第7-6(2)①)
  - 処分可能な剰余金に計上することを認める
    - 持分プーリングは適用時の期首から合併前までの利益
    - パーチェス法適用時の資産含み益
    - 株式交換・移転の場合も同様の処理を認める

## 第4回 REIカレッジ公開セミナー開催のお知らせ

このたび、「REIカレッジ公開セミナー」を下記により開催することといたしました。

「REIカレッジ公開セミナー」は、当研究所の所内研修制度の大きな柱の一つである「REIカレッジ」を公益活動の一環として社会に公開することを目的として定期的に開催しているもので、今回、4回目を迎えます。第1回（2000年2月）は「DCF法」及び「建物デュー・ディリジェンス」を、第2回（2001年2月）は「土壤汚染リスクが不動産を決める時代に―土壤汚染と評価―」を、第3回目（2002年4月）は「SAMを活用した不動産ポートフォリオ分析」をテーマに開催しました。

今回は、企業結合会計と減損会計にフォーカスして「企業会計と不動産」をメインテーマに採り上げることといたしました。

つきましては、ご多用中とは存じますが、皆様お誘い合わせのうえ是非ご参加いただきたくご案内申し上げます。

財団法人 日本不動産研究所

### スケジュール等

- |                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| ■ オープニング                       | 13:30 ~ 13:33 (3分)  |
| 司会 (財)日本不動産研究所 理事・調査企画部長 飯田 英明 |                     |
| ■ 理事長挨拶                        | 13:33 ~ 13:45 (12分) |
| 理事長 伊藤 博行                      |                     |
| ■ 「企業結合会計と不動産」                 | 13:45 ~ 14:45 (60分) |
| あずさ監査法人 マネージャー 辻前 正紀 氏         |                     |
| 休憩                             | 14:45 ~ 15:00 (15分) |
| ■ 「減損会計における不動産評価」              | 15:00 ~ 16:00 (60分) |
| 企業資産評価プロジェクト室長 横井 広明           |                     |
| ■ 閉会挨拶                         | 16:00 ~ 16:05 (5分)  |
| 名古屋支所長 岩谷 眞                    |                     |
| ■ 講師等による相談会                    | 16:05 ~             |

### ご案内

- 日時 平成17年4月28日(木)  
13:30 ~
- 会場 名古屋ガーデンパレス3F「栄泉の間」  
〒460-0003  
名古屋市中区錦 3-11-13  
TEL 052-957-1022
- 定員 先着150名
- 参加費 無料

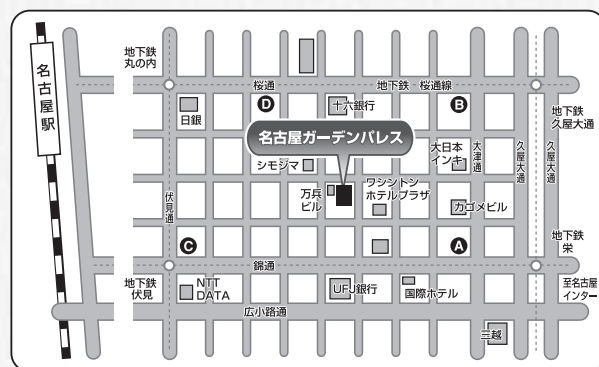
### 参加申込方法

ご参加お申込は、平成17年4月20日(水)までに下記宛にお申込ください。

### お問い合わせ先

(財)日本不動産研究所 名古屋支所  
〒460-0003 名古屋市中区錦 2-4-3 錦パークビル7F  
電話 052-222-6100

### 会場ご案内図



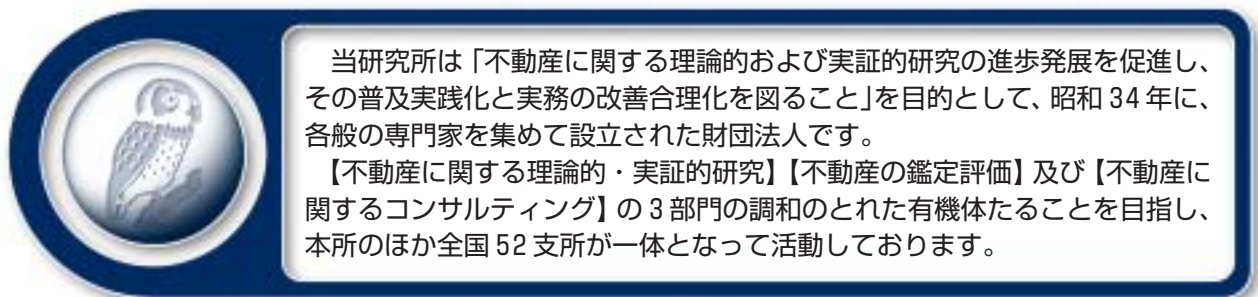
### 交通のご案内

- A. 栄1番出口(西出口)より徒歩5分(東山線・名城線)  
B. 久屋大通4番出口より徒歩5分(名城線・桜通線)  
C. 伏見1番出口より徒歩8分(東山線・鶴舞線)  
D. 丸の内5番出口より徒歩5分(桜通線・鶴舞線)

※駐車場が満車の場合がございますので、なるべく公共交通機関の御利用をおすすめいたします。

# 財団法人 日本不動産研究所事業所一覧

<b>本所</b>	〒105-8485 東京都港区虎ノ門1-3-2 勸銀不二屋ビル	<b>浜松支所</b>	〒430-0927 浜松市旭町9-1 浜松センタービル4F TEL (053)453-0386 FAX (053)452-9148
<b>総務部</b>	TEL (03)3503-5331 FAX (03)3580-9946	<b>岐阜支所</b>	〒500-8833 岐阜市神田町1-8-5 協和興業ビルディング5F TEL (058)263-0653 FAX (058)267-1532
<b>研究部</b>	TEL (03)3503-5335 FAX (03)3597-8063	<b>津支所</b>	〒514-0033 津市丸之内34-5 アクサ津ビル2F TEL (059)228-3442 FAX (059)225-5504
<b>業務部</b>	TEL (03)3503-5336 FAX (03)5512-7320	<b>金沢支所</b>	〒920-0981 金沢市片町1-1-34 金沢第一生命ビル6F TEL (076)222-1305 FAX (076)222-1306
<b>鑑定審査部</b>	TEL (03)3503-5337 FAX (03)5512-7321	<b>富山支所</b>	〒930-0004 富山市桜橋通り2-25 富山第一生命ビルディング4F TEL (076)432-1585 FAX (076)442-8629
<b>システム評価部</b>	TEL (03)3503-5341 FAX (03)3503-4550	<b>福井支所</b>	〒910-0004 福井市宝永4-3-1 三井生命福井ビル6F TEL (0776)24-7411 FAX (0776)25-3630
<b>コンサルタント部</b>	TEL (03)3503-5343 FAX (03)3502-3009	<b>大阪支所</b>	〒541-0051 大阪市中央区備後町4-1-3 御堂筋三井ビル5F TEL (06)6203-7535 FAX (06)6203-7540
<b>調査企画部</b>	TEL (03)3503-5330 FAX (03)3592-6393	<b>大津支所</b>	〒520-0051 大津市梅林1-3-10 滋賀ビル7F TEL (077)523-3298 FAX (077)523-3731
<b>証券化プロジェクト室</b>	TEL (03)3503-5377 FAX (03)5157-5451	<b>京都支所</b>	〒604-8186 京都市中京区車屋御池下ル梅屋町361-1 アーバンエクス御池ビル東館8F TEL (075)241-3431 FAX (075)256-3217
<b>企業資産評価プロジェクト室</b>	TEL (03)3503-5275 FAX (03)5157-5451	<b>神戸支所</b>	〒650-0035 神戸市中央区浪花町59 神戸朝日ビルディング14F TEL (078)332-3224 FAX (078)332-3243
<b>環境プロジェクト室</b>	TEL (03)3503-5339 FAX (03)3592-6393	<b>奈良支所</b>	〒630-8115 奈良市大宮町5-2-11 奈良大同生命ビル6F TEL (0742)35-5493 FAX (0742)35-5495
<b>国際評価グループ</b>	TEL (03)3503-5330 FAX (03)3592-6393	<b>和歌山支所</b>	〒640-8154 和歌山市六番丁5 和歌山第一生命ビルディング5F TEL (073)423-0253 FAX (073)423-3193
<b>東東京支所</b>	〒100-6125 千代田区永田町2-11-1 山王パークタワー25F TEL (03)3503-5338 FAX (03)5512-7697	<b>広島支所</b>	〒730-0029 広島市中区三川町7-1 SK広島ビル6F TEL (082)541-3211 FAX (082)541-3011
<b>西東京支所</b>	〒100-6125 千代田区永田町2-11-1 山王パークタワー25F TEL (03)3539-2552 FAX (03)3539-2558	<b>鳥取支所</b>	〒680-0846 鳥取市扇町115-1 鳥取駅前第一生命ビル2F TEL (0857)23-0400 FAX (0857)23-0428
<b>水戸支所</b>	〒310-0021 水戸市南町3-4-14 明治安田生命水戸南町ビル5F TEL (029)225-5138 FAX (029)224-5784	<b>松江支所</b>	〒690-0007 松江市御手船場町549-1 損保ジャパン松江ビル6F TEL (0852)22-2663 FAX (0852)22-2001
<b>宇都宮支所</b>	〒320-0036 宇都宮市小幡1-1-27 KMGビルディング小幡5F TEL (028)621-3887 FAX (028)627-3289	<b>岡山支所</b>	〒700-0903 岡山市幸町8-29 三井生命岡山ビル9F TEL (086)223-3842 FAX (086)231-3925
<b>前橋支所</b>	〒371-0023 前橋市本町2-14-8 新生情報ビル5F TEL (027)221-5300 FAX (027)221-2985	<b>山口支所</b>	〒753-0087 山口市米屋町1-15 みずほ銀行山口支店2F TEL (083)922-8110 FAX (083)922-8149
<b>さいたま支所</b>	〒330-0063 さいたま市浦和区高砂2-6-5 浦和栄ビル3F TEL (048)822-1211 FAX (048)822-3170	<b>高松支所</b>	〒760-0050 高松市亀井町2-1 朝日生命高松ビル7F TEL (087)863-6066 FAX (087)863-0086
<b>千葉支所</b>	〒260-0013 千葉市中央区中央2-5-1 千葉中央ツインビル2号館10F TEL (043)222-6369 FAX (043)222-6349	<b>徳島支所</b>	〒770-0841 徳島市八百屋町1-14 三井生命徳島ビル6F TEL (088)625-7992 FAX (088)625-7579
<b>横浜支所</b>	〒220-8142 横浜市西区みなとみらい2-2-1 横浜ランドマークタワー42F TEL (045)651-7311 FAX (045)651-7301	<b>松山支所</b>	〒790-0011 松山市千舟町4-1-5 高岡ビル6F TEL (089)933-0072 FAX (089)933-0292
<b>新潟支所</b>	〒951-8066 新潟市東堀前通六番町1058-1 中央ビルディング4F TEL (025)228-3761 FAX (025)222-3861	<b>高知支所</b>	〒780-0870 高知市本町2-2-29 畑山ビル7F TEL (088)824-7888 FAX (088)824-7945
<b>甲府支所</b>	〒400-0031 甲府市丸の内1-17-10 東武穴水ビル5F TEL (055)222-1391 FAX (055)222-1322	<b>福岡支所</b>	〒810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F TEL (092)781-6073 FAX (092)713-6163
<b>長野支所</b>	〒380-0935 長野市中御所1-17-12 あいおい損保長野第一ビル2F TEL (026)228-3444 FAX (026)228-3323	<b>北九州支所</b>	〒802-0006 北九州市小倉北区魚町1-4-21 北九州清和ビル8F TEL (093)531-6788 FAX (093)551-8299
<b>松本支所</b>	〒390-0874 松本市大手3-4-3 松本M-1ビル5F TEL (0263)32-8871 FAX (0263)32-8842	<b>佐賀支所</b>	〒840-0825 佐賀市中央本町3-1 朝日生命佐賀ビル6F TEL (0952)24-7034 FAX (0952)24-7043
<b>札幌支所</b>	〒060-0005 札幌市中央区北5条西2-5 JRタワーオフィスプラザさっぽろ9F TEL (011)281-2378 FAX (011)222-4018	<b>長崎支所</b>	〒850-0033 長崎市万才町3-13 第一森谷ビル4F TEL (095)821-7830 FAX (095)821-7835
<b>仙台支所</b>	〒980-0811 仙台市青葉区一番町4-6-1 仙台第一生命タワービル2F TEL (022)262-6586 FAX (022)265-5384	<b>熊本支所</b>	〒860-0805 熊本市桜町1-20 西嶋三井ビル11F TEL (096)355-0477 FAX (096)326-4697
<b>青森支所</b>	〒030-0862 青森市古川2-20-3 朝日生命青森ビル5F TEL (017)722-8657 FAX (017)722-1006	<b>大分支所</b>	〒870-0021 大分市府内町3-4-20 明治安田生命大分恒和ビル6F TEL (097)534-0545 FAX (097)534-0579
<b>盛岡支所</b>	〒020-0021 盛岡市中央通1-7-25 朝日生命盛岡中央通ビル3F TEL (019)652-1821 FAX (019)654-2845	<b>宮崎支所</b>	〒880-0806 宮崎市広島1-18-7 大同生命宮崎ビル6F TEL (0985)20-9392 FAX (0985)20-7230
<b>秋田支所</b>	〒010-0921 秋田市大町2-4-44 秋田第一ビル4F TEL (018)863-1018 FAX (018)823-5206	<b>鹿児島支所</b>	〒892-0844 鹿児島市山之口町1-10 鹿児島中央ビル5F TEL (099)222-7017 FAX (099)227-1698
<b>山形支所</b>	〒990-0031 山形市十日町2-4-19 住友生命山形第2ビル6F TEL (023)631-0621 FAX (023)631-0647	<b>那覇支所</b>	〒900-0015 那覇市久茂地3-1-1 日本生命那覇ビル9F TEL (098)861-8171 FAX (098)861-8175
<b>福島支所</b>	〒960-8103 福島市舟場町1-20 三井生命福島ビル7F TEL (024)522-4466 FAX (024)522-6415		
<b>名古屋支所</b>	〒460-0003 名古屋市中区錦2-4-3 錦パークビル7F TEL (052)222-6100 FAX (052)222-6101		
<b>豊橋支所</b>	〒440-0076 豊橋市大橋通1-68 静銀ニッセイ豊橋ビル6F TEL (0532)53-0017 FAX (0532)56-3471		
<b>静岡支所</b>	〒420-0035 静岡市七間町8-20 毎日江崎ビル6F TEL (054)255-7325 FAX (054)251-5719		



編集発行人／理事・調査企画部長 飯田 英明／財団法人 日本不動産研究所 調査企画部 © 2005

〒105-8485 東京都港区虎ノ門1-3-2 勸銀不二屋ビル TEL03-3503-5330 FAX03-3592-6393 2005年(平成17年)3月10日発行

**JREI** Japan Real Estate Institute

不動産調査月報 No322/323 ISSN 1344-8765