
プロジェクト リース

項目 「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」等の改正案（ASBJ
が公表している会計基準等の改正案）

本資料の目的

1. 本資料は、現在審議中のリース会計基準等の改正が、次の会計基準等に与える影響を検討することを目的としている。なお、リース会計基準等の改正が影響を与え得るため検討対象とする会計基準等の一覧は、審議事項(2)-3 参考 2「改正又は修正の検討が必要となる可能性がある基準等の一覧」にお示ししている。

(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」（以下「賃貸等不動産時価開示会計基準」という。）

(2) 企業会計基準適用指針第 23 号「賃貸等不動産の時価等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。また、賃貸等不動産時価開示会計基準と賃貸等不動産時価開示適用指針を合わせて「賃貸等不動産時価開示会計基準等」という。）

本資料における事務局による提案の要約

2. 本資料における事務局による提案を要約すると、次のとおりである（本資料第 21 項から第 26 項）。

(1) 棚卸資産に分類されている不動産以外のものであり、賃貸収益又はキャピタル・ゲインの獲得を目的として借手が使用権資産の形で保有する不動産（当該使用権資産が第三者にリースされている場合に貸手としてのリースがファイナンス・リースに分類される場合を除く。）を賃貸等不動産の定義に含め、賃貸等不動産の定義を満たす使用権資産について、時価の注記を含めた賃貸等不動産時価開示会計基準等が求める注記を求めるように賃貸等不動産時価開示会計基準等を改正する。

(2) 使用権資産の時価の算定においては、リース期間にわたって毎月同額である固定リース料のみでリース料が構成される場合等、リース負債の測定に必要な情報を基礎として時価の合理的な見積りを行うことができる場合があり、時価を算定するため

のコストの増加が多大とならない場合があることを賃貸等不動産時価開示適用指針の結論の背景において記載する。

- (3) 賃貸等不動産の貸借対照表計上額及び期中における主な変動については、所有資産と使用権資産を区分して注記することを要求する。

賃貸等不動産時価開示会計基準等の定め

3. 賃貸等不動産時価開示会計基準等は、保有する「賃貸等不動産」について、次の事項の注記を求めている（賃貸等不動産時価開示会計基準第8項）。

- (1) 賃貸等不動産の概要
- (2) 賃貸等不動産の貸借対照表計上額及び期中における主な変動
- (3) 賃貸等不動産の当期末における時価及びその算定方法
- (4) 賃貸等不動産に関する損益

4. ここで、賃貸等不動産時価開示会計基準等は、「賃貸等不動産」について、棚卸資産に分類されている不動産以外のものであって、賃貸収益又はキャピタル・ゲインの獲得を目的として保有されている不動産（ファイナンス・リースの貸手における不動産を除く。）と定義しており、通常次の科目に含まれているとしている。また、物品の製造や販売、サービスの提供、経営管理に使用されている場合は賃貸等不動産には含まれないとしている（賃貸等不動産時価開示会計基準第4項及び賃貸等不動産時価開示適用指針第4項）¹。

- (1) 「有形固定資産」に計上されている土地、建物（建物附属設備を含む）、構築物及び建設仮勘定
- (2) 「無形固定資産」に計上されている借地権
- (3) 「投資その他の資産」に計上されている投資不動産

5. 賃貸等不動産時価開示会計基準等における「賃貸等不動産」の定義は、前項で示したとおり、「ファイナンス・リースの貸手における不動産を除く」こととしている。ファイナン

¹ 財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則では、貸借対照表上、企業が営業又は事業の用に供するために賃貸している不動産は「有形固定資産」に分類し、投資不動産（投資の目的で保有する土地、建物その他の不動産）については、「投資その他の資産」に分類することとされている。

ス・リースに該当する不動産については、貸手においては不動産ではなく金銭債権等として表示することとなるため賃貸等不動産には該当しないこととなる。一方、借手においては固定資産として取扱われ、当該不動産が棚卸資産に分類されておらず、賃貸収益又はキャピタル・ゲインの獲得を目的として保有されている場合、賃貸等不動産となる（賃貸等不動産時価開示適用指針第5項及び第21項）。

6. また、賃貸等不動産時価開示会計基準等では、賃貸等不動産について、時価での測定を認めていない。
7. なお、次の項目については、現在検討中等であり、賃貸等不動産時価開示会計基準等の改正方法については、今後の検討を予定している。
 - (1) 借地権の取扱い（第490回企業会計基準委員会（2022年11月7日開催）及び第122回リース会計専門委員会（2022年10月24日開催）においては、借地権を原則として使用権資産とする一方で、無形固定資産とする経過措置も設ける提案を行っている。）
 - (2) 原資産が投資不動産である場合の使用権資産の表示（これまで、原資産が有形固定資産である場合と無形固定資産である場合を前提として提案を行っているが、原資産が投資不動産である場合の取扱いを改めて提案を行うことを予定している。）

IFRS 会計基準の定め

8. IAS 第40号「投資不動産」（以下「IAS 第40号」という。）では、「投資不動産」は公正価値か原価のいずれかで測定することを選択するとされている（IAS 第40号第30項）。投資不動産を原価で測定する場合の投資不動産に関する開示要求には次の項目が含まれる（IAS 第40号第75項及び第79項）。
 - (1) 期首及び期末の帳簿価額及び減価償却累計額（減損損失を合算）
 - (2) 期首から期末の帳簿価額の調整表
 - (3) 公正価値
 - (4) 公正価値が、どの程度、独立の鑑定人による評価に基づいているか
 - (5) 下記について純損益に認識した金額
 - ① 賃貸料収益

- ② 賃貸料収益を生み出した直接営業費
 - ③ 賃貸料収益を生み出さなかった投資不動産から生じた直接営業費
9. IAS 第 40 号では、投資不動産について、次の目的を除き、賃貸収益若しくは資本増価又はその両方を目的として、所有者が保有する不動産、又は借手が使用権資産の形で保有する不動産（土地若しくは建物、一又は建物の一部一又はそれら両方の）であると定義されている（IAS 第 40 号第 5 項）。
- (1) 財又はサービスの生産又は供給、あるいは経営管理目的のための使用
 - (2) 通常の営業過程における販売
10. なお、IAS 第 40 号は、IFRS 第 16 号の公表時に改正されている。改正前は、投資不動産の定義の対象となる不動産は、ファイナンス・リースの借手が保有する不動産とされていたが、改正により当該ファイナンス・リースの借手が保有する不動産は、借手が使用権資産の形で保有する不動産に変更された。

米国会計基準の定め

11. 米国会計基準には、「投資不動産」の定義等、投資不動産に関する定めは置かれていない。したがって、IAS 第 40 号で定義される投資不動産は、通常の有形固定資産として原価により会計処理され、公正価値等の開示も求められていない。また、使用権資産の公正価値測定も認められていない。

我が国、IFRS、米国会計基準における定めのおまとめ

12. 本資料第 3 項から前項までに記載している各基準における賃貸等不動産（投資不動産）の時価（公正価値）に関する定めを要約すると次のとおりとなる。

所有資産又はリース資産	測定及び開示	IFRS	米国基準	日本基準
所有資産	測定	原価又は公正価値	原価	原価
	公正価値開示 ²	原価で測定する場合に開示	なし	開示
使用権資産	測定	原価又は公正価値	原価	原価 (提案)
	公正価値開示	原価で測定する場合に開示	なし	本日の主たる検討事項
ファイナンス・リース資産 ³	測定			原価
	時価開示			開示

リース会計基準等の改正が賃貸等不動産時価開示会計基準等に与える影響

事務局による分析及び提案

13. 本資料第 10 項に記載のとおり、IFRS 会計基準においては、IFRS 第 16 号の公表により投資不動産の定義の対象となる不動産は、ファイナンス・リースの借手が保有する不動産から、借手が使用権資産の形で保有する不動産に変更する形で IAS 第 40 号の改正が行われている。改正リース会計基準等において、使用権資産についてファイナンス・リースとオペレーティング・リースの分類を設けないことに鑑み、我が国の賃貸等不動産時価開示会計基準等において、IFRS 会計基準のように、これまでオペレーティング・リースに分類されていたリースも含めて使用権資産について時価等の開示の対象とするのか、あるいは、米国基準のように、所有資産及びこれまでファイナンス・リースに分類されていたリースも含めた使用権資産の両方について時価等の開示を求めないこととするのか等

² 日本基準では時価開示

³ 現行の日本基準のみ

について、検討が必要となる。

14. 賃貸等不動産時価開示会計基準等の改正には次の 3 つの方法が採用し得る方法として考えられ、それぞれについて検討を行う。
 - (1) 案 1-IFRS 会計基準のように、所有資産である賃貸等不動産に加えて、これまでオペレーティング・リースに分類されていたリースも含めて賃貸収益又はキャピタル・ゲインの獲得を目的として借手が使用権資産の形で保有する不動産についても時価等の開示を求める。
 - (2) 案 2-米国基準のように、所有資産である賃貸等不動産及びこれまでファイナンス・リースに分類されていたリースも含めて賃貸収益又はキャピタル・ゲインの獲得を目的として借手が使用権資産の形で保有する不動産の両方について時価等の開示を求めない。
 - (3) 案 3-所有資産である賃貸等不動産についてはこれまでどおり時価等の開示を求める一方、賃貸収益又はキャピタル・ゲインの獲得を目的として借手が使用権資産の形で保有する不動産についてはこれまでファイナンス・リースに分類されていたリースも含め、時価等の開示を求めない。

(案 1-IFRS 会計基準のように、所有資産である賃貸等不動産に加えて、賃貸収益又はキャピタル・ゲインの獲得を目的として借手が使用権資産の形で保有する不動産についても時価等の開示を求める案)

15. 案 1 を採用する理由として次の事項が考えられる。
 - (1) 賃貸等不動産時価開示会計基準等の開発時には、次の理由から、賃貸等不動産の時価の注記を行うこととしている(賃貸等不動産時価開示会計基準第 17 項及び第 18 項)。本会計基準等の開発時に有用と判断した注記を削除することは開示の後退になると受け止められる可能性がある。
 - ① 金融商品について事業投資としての性格が見受けられるものであっても、時価の開示は財務諸表利用者に有用な財務情報を提供することになり、また、企業において金融商品のリスク管理等を一層徹底するインセンティブを高める意義があることなどから、時価の開示の充実を図ってきている。
 - ② 金融商品の時価の注記の拡大を踏まえ、事業投資と考えられる不動産であっても、時価の開示は投資情報として一定の意義があるとする意見がある。

③ IFRS とのコンバージェンスを図る観点

- (2) 賃貸等不動産時価開示会計基準等は、2005 年に欧州証券規制当局委員会から公表された「EU 同等性評価に関する技術的助言」(以下「同等性評価」という。)において、IFRS との重要な差異項目である補正措置の 1 つとして投資不動産の取扱いが掲げられたことから、2007 年に公表した「東京合意」(会計基準のコンバージェンスの加速化に向けた取組みへの合意)を踏まえ、議論を行い公表した基準等である(賃貸等不動産時価開示会計基準第 13 項)。

日本基準は、2008 年に IFRS と同等であるとの評価を受け、その後同等性評価の更新は行われておらず、同等性評価に関する今後の見通しは不透明である。しかしながら、同等性評価のプロセスにおいて公表した基準であり、現在の開示対象を削除することには、この同等性評価に関して一定のリスクが存在すると考えられる。

- (3) 保有資産であっても使用権資産であっても同一の目的(賃貸収益又はキャピタル・ゲイン目的)で保有されている資産である場合、時価の注記は同様に有用となり得ると考えられる。

16. 案 1 を採用するデメリットとして次の事項が考えられる。

- (1) 使用権資産の公正価値の算定には、所有資産の公正価値の算定よりもコストが生じるとする懸念が IAS 第 40 号の改正時に表明されている(IFRS 第 16 号 BC179 項)。現在、多くの不動産のリースはオペレーティング・リースに分類されているため、ファイナンス・リースによるリース資産が賃貸等不動産として時価開示されているケースは多くない。使用権資産を開示対象に含めることで、これまでオペレーティング・リースに分類されてきたリースが開示対象に含まれることとなり、コストの増加が想定される。

(案 2-米国会計基準のように、所有資産である賃貸等不動産及び賃貸収益又はキャピタル・ゲインの獲得を目的として借手が使用権資産の形で保有する不動産の両方について時価等の開示を求めない案)

17. 案 2 を採用する理由として次の事項が考えられる。

- (1) リース会計基準等の改正によるコストの増加への対応となる。
- (2) 賃貸等不動産時価開示会計基準における次のような記載を考慮した場合、必ずしも開示の後退と言えない可能性がある。

- ① 当基準の開発時に、「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」において示されている、活発な市場を有しない場合の時価の把握の困難性や、直ちに売買・換金を行うことに事業遂行上の制約がある場合に時価を注記することに関する有用性への疑問に関する意見が考慮されている（賃貸等不動産時価開示会計基準第16項）。
- ② 市場平均を超える成果を期待して保有されているものではなく時価そのものが企業にとっての価値である投資不動産や遊休不動産の時価は有用であるが、賃貸されている有形固定資産については、事業遂行上の制約から売却する意図がない場合や、不動産を第三者に利用させる努力をいかに行うかによってその成果が異なる場合、企業にとっての価値は時価の変動により必ずしも変動するものではないと考えられる（賃貸等不動産時価開示会計基準第24項）。

18. 案2を採用するデメリットとして次の事項が考えられる。

- (1) 現行の開示においては、賃貸等不動産の帳簿価額と時価に大きな差が生じている開示も見受けられる（審議事項(2)-3 参考1『賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準等』の改正案(ASBJが公表している会計基準等の改正案)－開示例」参照）。このような開示を削除することとなり、開示の後退と受け止められる可能性がある。
- (2) 賃貸等不動産時価開示会計基準等の変更により同等性評価に影響を与えるリスクが全くないとは言い切れない。

(案3-所有資産である賃貸等不動産についてはこれまでどおり時価等の開示を求める一方、賃貸収益又はキャピタル・ゲインの獲得を目的として借手が使用権資産の形で保有する不動産については時価等の開示を求めない案)

19. 案3を採用する理由として次の事項が考えられる。

- (1) 現行の開示において、ファイナンス・リースのリース資産である賃貸等不動産の時価の注記は多くは見受けられないため、開示の実質的な後退をもたらさずに、リース会計基準等の改正によるコストの増加への対応となる。

20. 案3を採用するデメリットとして次の事項が考えられる。

- (1) 時価の開示を回避するために、資産を取得する代わりにリースを行う誘引を生み出す可能性があり、会計基準によって企業行動に影響を与えることが懸念される。

(事務局の提案)

21. 前項までの分析を総合的に考慮する場合、同等性評価に係るリスクや、会計基準によって企業行動に影響を与えることへの懸念等、案2と案3におけるデメリットを考慮すると、案1を採用することが考えられるがどうか。
22. 案1を採用する場合、棚卸資産に分類されている不動産以外のものであり、賃貸収益又はキャピタル・ゲインの獲得を目的として借手が使用権資産の形で保有する不動産（当該使用権資産が第三者にリースされている場合に貸手としてのリースがファイナンス・リースに分類される場合を除く。）を賃貸等不動産の定義に含め、賃貸等不動産の定義を満たす使用権資産について、賃貸等不動産時価開示会計基準等における注記を求める改正を行うことが考えられる。
23. 一方、案1において考えられるデメリットとしてはコストの増加がある。使用権資産の公正価値の算定は所有不動産の公正価値の算定よりもコストがかかることがIFRSにおける議論でも指摘されていることから、使用権資産の時価の算定におけるコストの増加について検討する。
24. 賃貸等不動産時価開示会計基準等では、「時価」は、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であると定義している。また、合理的に算定された価額には自社における合理的な見積りが含まれるとしている（賃貸等不動産時価開示会計基準第4項及び賃貸等不動産時価開示適用指針第28項）。
25. 使用権資産の時価の算定においては、リースの開始時点で契約の設定に係る権利金に対する対価の授受がなく、リース期間にわたって毎月同額である固定リース料のみでリース料が構成されるリースである場合、リース負債の測定に必要な情報を基礎として使用権資産の合理的な見積りを行うことができる場合があると考えられる。具体的には、将来キャッシュ・フローの金額について、市場参加者が負債を算定する際に用いる仮定を反映した割引率⁴を用いて割引くことが考えられる。この場合に、市場参加者が用いる仮定を反映した割引率とリース負債の現在価値の算定のために用いる割引率が近似する場合、リース負債の帳簿価額と時価が近似しリース負債の帳簿価額をもって時価の合理的な見積りとできる場合もあると考えられる。このように、使用権資産の時価を算定するコストの増加が多大とならない場合もあると考えられる旨を、賃貸等不動産時価開示適用指針の結論の背景において説明することが考えられるがどうか。なお、リース契約に変動リース料等が含まれる場合、追加の合理的な見積りを行う必要があり、それに伴い

⁴ 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」第35項

コストが生じることとなると考えられる。

26. 賃貸等不動産に関する注記事項は、管理状況等に応じて、注記事項を用途別、地域別等に区分して開示することができる、としているため勘定科目別の開示は求めているが、開示対象となっている貸借対照表計上額は有用な情報であるため、貸借対照表計上額及び期中における主な変動については、所有資産と使用権資産を区分した上で開示を求めることが考えられるがどうか。

ディスカッション・ポイント

事務局の分析及び提案並びに次頁からの具体的な改正案についてご意見をお伺いしたい。

企業会計基準適用指針公開草案第●号「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準（案）」

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」（最終改正 2011 年（平成 23 年）3 月 25 日）を次のように改正する（改正部分に下線を付している。）。なお、従来和暦による表記を行っていた箇所について、西暦による表記を追記するなどの形式的な修正を行っているが、当該修正のみを行っている箇所は、本新旧対照表に含めていない。

(HP では非公表)

以 上

企業会計基準適用指針公開草案第●号「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針（案）」

企業会計基準適用指針第 23 号「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（最終改正 2008 年（平成 20 年）11 月 28 日）を次のように改正する（改正部分に下線を付している。）。なお、従来和暦による表記を行っていた箇所について、西暦による表記を追記するなどの形式的な修正を行っているが、当該修正のみを行っている箇所は、本新旧対照表に含めていない。

(HP では非公表)

以 上