

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）

I. 本資料の目的

1. 本資料は、第 123 回リース会計専門委員会（2022 年 11 月 8 日開催）及び第 491 回企業会計基準委員会（2022 年 11 月 21 日開催）で検討した、次の会計基準等の改正案について、聞かれた意見を踏まえた事務局の分析及び再提案を提示することを目的としている。
 - (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。）
2. また、使用権資産の表示について、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ところ、リースには原資産が固定資産のうちの「投資その他の資産」に分類される投資不動産である場合も考えられるため、この取扱いについての提案を行うことも目的としている。
3. 第 123 回リース会計専門委員会及び第 491 回企業会計基準委員会の審議資料は、審議事項(3)-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）」に、リース会計基準等の改正により検討対象とする会計基準等の一覧は、審議事項(3)-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他の基準等の一覧」にお示ししている。

II. 本資料における事務局による提案の要約

4. 本資料における事務局による提案及び再提案を要約すると、次のとおりである。
 - (1) 前回の提案どおり、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る（本資料第 28 項）。

- (2) 前回からの提案を変更し、賃貸等不動産の定義を満たす使用権資産のうち、償却しないことを選択する旧借地権又は普通借地権の設定に係る権利金¹については、時価の注記を求めるが、その他の使用権資産について時価の注記を任意とする。前回の提案どおり、時価以外の項目については、使用権資産についても注記を求める（本資料第 28 項から第 31 項）。
- (3) 前回の提案を修正し、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、貸借対照表における表示科目との関係を明確にすることを求める（本資料第 36 項）。
- (4) 使用権資産の原資産が「投資不動産」である場合、固定資産のうちの「投資その他の資産」において「使用権資産」として区分して表示するか、「投資不動産」に含めて表示する（本資料第 39 項）。

III. 第 123 回リース会計専門委員会及び第 491 回企業会計基準委員会における事務局提案

使用権資産に時価等の注記を求めることについて

- 5. 第 123 回リース会計専門委員会及び第 491 回企業会計基準委員会では、使用権資産についてファイナンス・リースの分類を設けないことに鑑み、次の理由により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、賃貸等不動産の定義を満たす使用権資産に賃貸等不動産時価開示会計基準等の注記²（以下「時価等の注記」という。）を求めることを提案した。
 - (1) 賃貸等不動産時価開示会計基準等で有用とされている時価等の注記を使用権資産について求めないこととする場合、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が、EU 同等性評価に関する技術的助言（以下「同

¹ 詳細は資料(2)「借地権の取扱い」参照

² 賃貸等不動産時価開示会計基準第 8 項は、(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並びに(4) 賃貸等不動産に関する損益、の注記を求めている。

等性評価」という。)への対応により開発された基準等であるため、注記対象を削減する場合、同等性評価に対する一定のリスクが存在する。

(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の場合、時価等の注記は同様に有用となり得る。

(4) 所有資産に注記を求め、使用権資産に注記を求めない定めとする場合、時価等の注記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、会計基準が企業行動に影響を与えることが懸念される。

使用権資産の時価の算定方法について

6. 使用権資産の時価の算定において、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結論の背景に記載することを提案した。

賃貸等不動産に関する注記事項

7. 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、としているのみであるため、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を提案した。

IV. 第123回リース会計専門委員会及び第491回企業会計基準委員会において聞かれた意見

8. 第123回リース会計専門委員会及び第491回企業会計基準委員会においては、主に次の意見が聞かれた。

使用権資産に時価等の注記を求めることについて

9. 同一の目的で保有されている場合、時価等の注記は所有資産と使用権資産に同様に有用となり得るという事務局分析が正しいのであれば、使用権資産の時価等の注記は必要と考える。

10. オペレーティング・リースの時価情報の有用性に疑問な面はあるが、ファイナンス・リースは購入資産と変わらないため時価情報が必要となる。借手にリースの分類を求めないため、基本的には使用権資産全体の時価等を注記する方向で検討を進めるべきと考える。

11. 不動産は個別性があり、注記のためだけに資産を取得する代わりにリースを行う可能性は低いと考えられ、所有資産に注記を求め、使用権資産に注記を求めない案が妥当と考える。
12. 使用権資産は売却できないため時価情報の有用性が不明確である。一方で企業が使用権資産の時価を賃料収入の現在価値により算定する実務負担が大きく、作成者のコストが利用者の便益を上回ると考えられ、使用権資産の時価等の注記を求める案には反対である。
13. IFRS 会計基準では使用権資産を原価又は公正価値で測定するため使用権資産の公正価値の開示が求められることは理解できる。一方で、使用権資産を原価のみで測定する我が国の会計基準では、比較可能性が問題とならず、時価情報の注記ではなく賃貸に係る損益情報の注記で足りると考える。

使用権資産の時価の算定方法について

14. 時価算定のコストが過大とならない固定リース料のみのケースは限定的であるため、変動リースなども踏まえた分析を行う必要があると考える。
15. 使用権資産の時価は、原則として賃料収入に基づいて算定されると考えられ、リース負債の測定に必要な情報では使用権資産の価値は示さないと考えられる。
16. IAS 第 40 号「投資不動産」では、不動産について得られる評価額が予想される支払額の全額を控除したものである場合には、認識済みのリース負債を足し戻すことが定められている。このような取扱い等が定められていない日本基準において時価情報を求める場合、使用権資産の時価の算定に関するガイダンスを示さなければ、実務上、混乱が生じる懸念がある。
17. 使用権資産の時価の算定は困難であるものとして、時価の算定方法の簡素化を検討してはどうか。

賃貸等不動産時価開示会計基準等の範囲について

18. 不動産の賃貸に伴いサービスが提供される場合、IFRS 会計基準ではサービスが重要でない場合のみ投資不動産となるが、我が国の会計基準ではサービスの重要性を判断基準としていない。この観点から、使用権資産を範囲に含めることで注記対象が増える可能性について分析が必要と考える。
19. 自己使用の不動産を一時的に転貸する場合に、当該不動産が賃貸等不動産の範囲に含ま

れるかどうか等を明示した上で財務諸表作成者の意見を確認してはどうか。

その他

20. 賃貸等不動産の定義について、「使用権資産の形で保有されている不動産」という IFRS 第 16 号の日本語訳を用いるよりも、「リースの借手により使用されている不動産」という記載の方が国内の関係者には伝わりやすいと考える。

V. 事務局の分析及び再提案

使用権資産に時価等の注記を求めることについて

21. 第 123 回リース会計専門委員会及び第 491 回企業会計基準委員会では、使用権資産の時価等の注記を求めることへの反対意見も多かったことも踏まえ、これらの委員会で事務局が示した使用権資産に時価等の注記を求める理由（本資料第 5 項）について、使用権資産の注記を求めない場合の観点から再検討を行う。

（時価等の注記を使用権資産について求めないことで開示の後退と受け止められる可能性について）

22. 既存のリース会計基準等のもとでは、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おり、現行基準に基づく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等の注記は多くは見受けられない。したがって、所有資産である賃貸等不動産について時価等の注記の要求を継続し、使用権資産について時価等の注記を求めないこととする場合、必ずしも開示の後退をもたらさない可能性がある。

（注記対象を削減することによる同等性評価に対するリスクについて）

23. 同等性評価に対するリスクに関しても、前項と同様の理由により、必ずしも開示の対象が削減される範囲が大きくなる可能性はある。

（使用権資産の時価等の注記の有用性について）

24. 時価の注記は、使用権資産においても有用となり得るとの事務局分析に対しては、使用権資産は売却できないため時価情報の有用性が不明瞭であるとする意見が聞かれた。この点、時価の注記は、資産が貸借対照表上、時価で測定されない場合に求められるものであり、賃貸等不動産時価開示会計基準等は、事実上、事業投資と考えられるものでも、その時価を開示することが投資情報として一定の意義があることを開示を求める 1 つの理

由として置いている。使用権資産が売却されないことをもって時価の開示に有用性が無いとすることは、時価を注記することの意義を否定することになると考えられる。

25. また、利用者に対して行ったヒアリングにおいては、使用権資産のみに時価等の注記が欠落することは望ましくないとの意見が聞かれている。
26. 本資料第 24 項及び前項のとおり、売却できないことのみをもって時価の情報が有用でないため注記が不要であると結論付けることは難しいと考えられる。しかしながら、使用権資産の形で保有する賃貸等不動産の時価の注記を求めることについて次の点を考慮する必要があると考えられる。
 - (1) 賃料収入に基づいて使用権資産の時価を算定する場合、特定の不動産について特定の賃借人からの賃料収入に基づく実際の利益情報が開示されることとなる懸念があるとの意見が聞かれている。
 - (2) 使用権資産の時価を算定する場合、IFRS 第 16 号及び改正リース会計基準等において見積りの困難性を考慮してリース負債に計上しないこととしている変動リース料について注記のために見積りを要求することとなる可能性があり、基準開発時の方針と異なる。
 - (3) 使用権資産についても借地権を含めて契約を他者に移転することが可能な場合があると考えられるが、自由に処分ができる場合の所有資産と同一ではないため、所有資産と使用権資産を区別して考えることは可能と考えられる。
 - (4) IFRS 会計基準と異なり我が国の会計基準においては、賃貸等不動産について時価での測定を認めていないため、IFRS 会計基準と同じ状況ではない。
 - (5) 賃貸等不動産時価開示会計基準等は、利用者に対する付随的なサービスの重要性を判断基準とすることが実務上容易ではないと考えられること等から形式的な区分を重視して賃貸されている不動産を一律に開示対象としており、開示の範囲が IFRS 会計基準と同じか又は広いものになっている(賃貸等不動産時価開示会計基準第 28 項)。使用権資産を開示の範囲に含める場合、付随的なサービスが重要かどうかを判断するように賃貸等不動産時価開示会計基準等の見直しが必要となると考えられるが、当該見直しにおいて使用権資産の開示の範囲を IFRS 会計基準と同じようなものに変更することとした場合、これまで実務上容易でないとしていた判断を求めることとなる。

上記の点を考慮すると、第 123 回リース会計専門委員会及び第 491 回企業会計基準委

員会でのご意見のとおり、時価の注記は求めないこととした上で帳簿価額や損益情報の注記で補うことも考えられる。

(時価等の注記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懸念)

27. 企業行動に影響を与え得る形での会計基準の設定は望ましくないと考えられるものの、第 123 回リース会計専門委員会及び第 491 回企業会計基準委員会では、不動産についてはその個別性から会計基準がリースと所有の判断に影響を与えることは多くはないのではないかとする意見が聞かれている。

(事務局の再提案)

28. 本資料第 22 項から前項までの追加検討により、所有資産と使用権資産を区分することは可能であること、使用権資産の形で保有する賃貸等不動産の時価の注記を求めるデメリット、時価の算定に係るコスト、範囲に関する論点、時価等の注記を求めないことから生じる影響等を考慮し、前回の事務局提案を変更し、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注記を求め、使用権資産を賃貸等不動産の定義に含めた上で賃貸等不動産の定義を満たす使用権資産については、賃貸等不動産時価開示会計基準第 8 項が求める、(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並びに(4) 賃貸等不動産に関する損益のうち、(3) の時価に関する注記を任意とすることが考えられるかどうか。
29. 使用権資産の時価の注記を範囲外ではなく任意とする理由には、不動産の時価は借地権と建物を単一の単位として算定する等、使用権資産を範囲外とすることで時価の算定が困難となる場合があることも含まれる。しかしながら、物件ごとに注記するかどうかを選択できる場合、有利な情報のみを注記することが可能となるため、使用権資産について注記を行うかどうかは、使用権資産に対応する原資産を自ら所有していたと仮定した場合に貸借対照表において表示するであろう科目ごとに適用するか否かを選択することができることとすることが考えられるかどうか。
30. 賃貸等不動産時価開示会計基準等の注記では、多くの場合、賃貸等不動産の期末の貸借対照表計上額と時価は比較する形で記載される。このうち、時価を注記しないことを選択する使用権資産の形で保有される賃貸等不動産については、時価を注記せずに貸借対照表計上額のみを注記することとなる。注記する時価と帳簿価額の対象が異ならないようにするため、貸借対照表に関する情報と損益計算書に関する情報（賃貸等不動産時価

開示会計基準第 8 項(2)及び(4))は時価を注記する賃貸等不動産と時価を注記しない賃貸等不動産とを区別して注記することが考えられる。

31. ここで、無形固定資産に計上されている借地権は賃貸等不動産の定義を満たす場合がある(賃貸等不動産時価開示適用指針第 4 項)。資料(2)「借地権の取扱い」での議論のとおり、事務局では、借地権は使用権資産に含めて償却することを原則とし、旧借地権又は普通借地権の設定に係る権利金については使用権資産に含めるもののこれまで償却していない場合にはリース会計基準改正後も償却しない会計処理を選択できることを提案している。この提案を基礎とする場合、償却しない会計処理を選択する権利金は、これまでの取扱いを変更しないことを選択するものであるため、これまでどおり時価等の注記を求める取扱いとすることが考えられる。したがって、使用権資産について時価を注記するかどうかの選択は、償却しないことを選択する旧借地権又は普通借地権の設定に係る権利金以外の使用権資産について、原資産を自ら所有していたと仮定した場合に貸借対照表において表示するであろう科目ごとに選択を行うことになる。

使用権資産の時価の算定方法について

32. 使用権資産について時価の注記を任意とすることを前提とすれば、既存の賃貸等不動産時価開示適用指針において賃貸等不動産の当期末における時価及びその算定方法の定めが置かれており(賃貸等不動産時価開示適用指針第 28 項から第 34 項)、これまでもファイナンス・リースで所有される賃貸等不動産の時価等の注記を求めていることも考慮し、使用権資産の時価の算定方法に関して追加の定めを置かないことが考えられるがどうか。

賃貸等不動産時価開示会計基準等の範囲について

33. IAS 第 40 号「投資不動産」では、賃貸収益又は資本増価のために保有している部分と、財又はサービスの生産又は供給への使用のためあるいは管理目的で保有している部分とで構成されるものがある場合、財又はサービスの生産又は供給のためあるいは管理目的で保有している部分が僅少である場合にのみ投資不動産に該当する。一方で、既存の賃貸等不動産時価開示会計基準等では、利用者に対する付随的なサービスの重要性を判断基準とすることは実務上容易ではないと考えられること、会計処理ではなく時価等の注記を行う開示対象範囲の問題であることから、形式的な区分を重視して、賃貸されている不動産を一律に開示対象としている。結果として、賃貸等不動産時価開示会計基準等における開示対象は、国際財務報告基準を適用した場合と同じか又はそれより広いものになっている(賃貸等不動産時価開示会計基準第 28 項)。

34. 賃貸等不動産時価開示会計基準等の対象範囲を IAS 第 40 号「投資不動産」と整合させる

ことも考えられるが、賃貸等不動産時価開示会計基準等の時価等の注記の範囲を拡大しない提案を基礎とすれば、これまでの定めを変更しないことが考えられる。

その他

35. 賃貸等不動産の定義について、「使用権資産の形で保有されている不動産」という IFRS 第 16 号の日本語訳ではなく、「リースの借手により使用されている不動産」とすることも考えられるが、リース会計基準等で定義されている項目であり財務諸表に計上されている「使用権資産」を賃貸等不動産の定義に含める意図であるため、現在の用語を変更しないことが考えられるがどうか。
36. なお、第 123 回リース会計専門委員会及び第 491 回企業会計基準委員会では、賃貸等不動産に関する注記事項について、注記対象となっている貸借対照表計上額が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、所有資産と使用権資産とを区分した注記とすることを提案していた。この点、利用者に対して行ったヒアリングでは、時価等の注記対象となっている賃貸等不動産が貸借対照表においてどの表示科目に含まれているかが現行の注記では確認できない場合があることに関する問題点が指摘されており、注記対象となっている賃貸等不動産の貸借対照表計上額について、貸借対照表のどの表示科目に含まれているかが明らかではない場合にはこれを注記す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

賃貸等不動産時価開示会計基準等に関する事務局の分析及び提案並びに 12 頁からの具体的な改正案(前回からの主な変更箇所は黄色ハイライトとしている)についてご意見をお伺いしたい。

VI. 原資産が投資不動産である場合の使用権資産の表示

37. 使用権資産の表示については、これまで原資産が有形固定資産又は無形固定資産に表示されるもののみを前提として、次のいずれかの方法により貸借対照表において表示する提案を行っている。
- (1) 対応する原資産を自ら所有していたと仮定した場合の表示科目に含めて表示する。
 - (2) 原資産が有形固定資産であるものについては有形固定資産において使用権資産とし

て区分して表示し、原資産が無形固定資産であるものについては無形固定資産において使用権資産として区分して表示する。

38. 賃貸等不動産時価会計基準第5項において、賃貸等不動産に含まれるものとして、「投資不動産」が例示されている。投資不動産は、財務諸表等規則第33条において、「投資の目的で所有する、建物その他の不動産」と定義されており³、使用権資産の原資産が投資不動産に該当するケースは存在し得ると考えられる。
39. ここで、前項の財務諸表等規則の定め他に、投資不動産をより詳細に説明する定めは見られないが、賃貸等不動産時価開示会計基準第22項では、投資不動産は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、その時価そのものが企業にとっての価値を示しているとされており、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とは区別されており、原資産が投資不動産である使用権資産については、投資不動産の財務諸表等規則の表示区分に従って固定資産のうちの「投資その他の資産」において「投資不動産」に含めて表示するか、「投資その他の資産」において「使用権資産」として区分して表示することが考えられるがどうか。
40. なお、貸借対照表において個別に掲記するかどうかについては、一般的な重要性が適用されることになると考えられる。
41. この提案を踏まえた使用権資産の表示に関する文案イメージは次のとおりである。

(HP では非公表)

ディスカッション・ポイント

使用権資産の表示に関する事務局の提案及び具体的な改正案についてご意見をお伺いしたい。

³ このほかに投資不動産の定義に関する定めは見られないが、規則の設定に関与した者による解説である、松土陽太郎・藤田厚生・平松朗「新版 財務諸表規則逐条詳解」中央経済社、2010年によれば、「財規33条における投資不動産は、不動産を除く一般の商工業を営む会社において、営業用としてではなく、賃借料による収益を得ることを目的として所有している建物、又は、将来の土地価格の高騰を見込んで投機的に所有している土地などが、典型的なものとされています。」と説明されている。

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）」

2023 年 1 月 17 日

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

2023 年 1 月 17 日

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)

参考（開示例）

以下の開示例は、会計基準及び本適用指針で示された内容についての理解に資するため、参考として示されたものであり、記載内容は各企業の実情等に応じて異なることに留意する必要がある。

〔開示例１〕 賃貸等不動産を一括して注記する場合

当社及び一部の子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含む。）を有しております。平成 XX 年 3 月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は xxx 百万円（賃貸収益は営業外収益に、主な賃貸費用は営業外費用に計上）、減損損失は xxx 百万円（特別損失に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりであります。

（単位：百万円）

連結貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
xxx	xxx	xxx	xxx

（注 1）連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。当期末残高の内訳は、「土地」（xxx 百万円）及び「建物及び構築物」（xxx 百万円）であります。

（注 2）当期増減額のうち、主な増加額は不動産取得（xxx 百万円）であり、主な減少額は減損損失（xxx 百万円）であります。

（注 3）当期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

【開示例2】 賃貸等不動産を管理状況に応じ区分して注記する場合(会計基準第8項また書き)

当社及び一部の子会社では、東京都や大阪府などの全国主要都市を中心に、賃貸オフィスビルや賃貸商業施設、賃貸住宅を所有しております。これら賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

用 途	連結貸借対照表計上額			当期末の時価
	前期末残高	当期増減額	当期末残高	
オフィスビル (うち建設予定の土地)	XXX (XXX)	XXX (XXX)	XXX (XXX)	XXX (XXX)
商業施設	XXX	XXX	XXX	XXX
住 宅	XXX	XXX	XXX	XXX
合 計	XXX	XXX	XXX	XXX

- (注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、「第3 設備の状況」をご覧ください。
- (注2) 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。当期末残高の合計の主な内訳は、「建物及び構築物」(XXX 百万円)であります。
- (注3) 当期増減額のうち、主な増加額は次のとおりであります。
オフィスビルーAビルの取得(XXX 百万円)及びBビルのリニューアル(XXX 百万円)
- (注4) 当期増減額のうち、主な減少額は次のとおりであります。
オフィスビルー販売用不動産への振替(XXX 百万円)及びCビルの売却(XXX 百万円)
- (注5) 当期末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額、その他の物件については「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、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に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。また、当期に新規取得したものについては、時価の変動が軽微であると考えられるため、連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

また、賃貸等不動産に関する平成XX年3月期における損益は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

用 途	連結損益計算書における金額			
	営業収益	営業原価	営業利益	その他損益
オフィスビル	XXX	XXX	XXX	XXX
商業施設	XXX	XXX	XXX	—
住 宅	XXX	XXX	XXX	—
合 計	XXX	XXX	XXX	XXX

- (注1) 営業収益及び営業原価は、賃貸収益とこれに対応する費用(減価償却費、修繕費、

保険料、租税公課等)であり、それぞれ「営業収益」及び「営業原価」に計上されております。

(注2) その他損益は、売却益であり「特別利益」に計上されております。

【開示例 3】 賃貸等不動産として使用される部分を区分しない場合（第 17 項）

当社及び一部の子会社では、東京都その他の地域及び海外（主に〇〇国）において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸商業施設を所有しております。なお、国内の賃貸オフィスビルの一部については、当社及び一部の子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりであります。

（単位：百万円）

	連結貸借対照表計上額			当期末の時価
	前期末残高	当期増減額	当期末残高	
賃貸等不動産	xxx	xxx	xxx	xxx
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	xxx	xxx	xxx	xxx

（注 1）連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。賃貸等不動産の当期末残高の主な内訳は、「建物及び構築物」（xxx 百万円）であり、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産の当期末残高の主な内訳は、「建物及び構築物」（xxx 百万円）であります。

（注 2）賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は不動産取得（xxx 百万円）であり、主な減少額は不動産売却（xxx 百万円）であります。

（注 3）当期末の時価は、以下によっております。

（1）国内の不動産については、主に「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

（2）海外の不動産については、主に現地の鑑定人による鑑定評価額であります。

（注 4）A プロジェクト（連結貸借対照表計上額 xxx 百万円）は、大規模な賃貸商業施設を開発するものであり、開発の初期段階にあることから、時価を把握することが極めて困難であるため、上表には含まれておりません。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する平成 XX 年 3 月期における損益は、次のとおりであります。

（単位：百万円）

	賃貸収益	賃貸費用	差 額	その他 (売却損益等)
賃貸等不動産	xxx	xxx	xxx	xxx
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	xxx	xxx	xxx	xxx

（注）賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の子会社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されております。なお、当該不動産に係る費用（減価償却費、修繕費、

保険料、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。

以 上