

2023年5月

## 企業会計基準公開草案第77号

# 賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準（案）

### 企業会計基準公開草案第77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」（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。

公開草案	現行
<p><b>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</b></p> <p style="text-align: right;">2008年（平成20年）11月28日 改正 <u>2011年（平成23年）3月25日</u> <u>最終改正 20XX年XX月XX日</u> 企業会計基準委員会</p>	<p><b>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</b></p> <p style="text-align: right;">平成20年11月28日 改正平成23年3月25日 企業会計基準委員会</p>
<p><b>会計基準</b></p> <p><b>用語の定義</b></p> <p>4. 本会計基準における用語の定義は次のとおりとする。</p> <p>(1) 「時価」とは、公正な評価額をいう。通常、それは観察可能な市場価格に基づく価額をいい、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をいう。</p> <p>(2) 「賃貸等不動産」とは、棚卸資産に分類されている不動産以</p>	<p><b>会計基準</b></p> <p><b>用語の定義</b></p> <p>4. 本会計基準における用語の定義は次のとおりとする。</p> <p>(1) 「時価」とは、公正な評価額をいう。通常、それは観察可能な市場価格に基づく価額をいい、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をいう。</p> <p>(2) 「賃貸等不動産」とは、棚卸資産に分類されている不動産以</p>

公開草案	現行
<p>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所有者により又はリースの借手により使用権資産の形で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。）をいう。したがって、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。</p>	<p>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・リース取引の貸手における不動産を除く。）をいう。したがって、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。</p>
<p><b>賃貸等不動産に関する注記事項</b></p> <p>8. 賃貸等不動産を保有している場合は、次の事項を注記する。ただし、賃貸等不動産の総額に重要性が乏しい場合は注記を省略することができる。また、管理状況等に応じて、用途別、地域別等に区分して開示することができる。</p> <p>(1) 賃貸等不動産の概要</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(4) 賃貸等不動産に関する損益</p> <p><u>使用権資産の形で保有されている賃貸等不動産については、(1)、(2)及び(4)について注記を行い、(2)の注記事項は所有する賃貸等不動産の注記事項とは区別して注記する。</u></p> <p><u>なお、(2)の賃貸等不動産の貸借対照表計上額について、貸借対照</u></p>	<p><b>賃貸等不動産に関する注記事項</b></p> <p>8. 賃貸等不動産を保有している場合は、次の事項を注記する。ただし、賃貸等不動産の総額に重要性が乏しい場合は注記を省略することができる。また、管理状況等に応じて、<u>注記事項を</u>用途別、地域別等に区分して開示することができる。</p> <p>(1) 賃貸等不動産の概要</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(4) 賃貸等不動産に関する損益</p>

公開草案	現行
<p><u>表における表示科目との関係が明らかではない場合には、その関係について注記する。</u></p>	
<p><b>適用時期</b>  <u>9-3. 20XX 年改正の本会計基準（以下「20XX 年改正会計基準」という。）の適用時期は、20XX 年に公表された企業会計基準第 XX 号「リースに関する会計基準」（以下「リース会計基準」という。）の適用時期と同様とする。</u></p>	<p><b>適用時期</b>            （新 設）</p>
<p><b>結論の背景</b></p> <p><b>経 緯</b></p> <p>11. 我が国において固定資産に区分されている不動産は、一般に、原価評価（取得原価から減価償却累計額等を控除した金額で計上）されている。これに対して、国際財務報告基準（IFRS）では国際会計基準（IAS）第40号「投資不動産」（以下「IAS第40号」という。）において、棚卸資産や企業が自ら使用するものを除く、賃貸収益又はキャピタル・ゲインを目的として保有する投資不動産は、時価評価（時価で計上し、減価償却をしていない取得原価との差額を損益に計上）と原価評価の選択適用であり、原価評価されている場合は時価等を注記することとされている。</p>	<p><b>結論の背景</b></p> <p><b>経 緯</b></p> <p>11. 我が国において固定資産に区分されている不動産は、一般に、原価評価（取得原価から減価償却累計額等を控除した金額で計上）されている。これに対して、国際財務報告基準（IFRS）では国際会計基準（IAS）第 40 号「投資不動産」において、棚卸資産や企業が自ら使用するものを除く、賃貸収益又はキャピタル・ゲインを目的として保有する投資不動産は、時価評価（時価で計上し、減価償却をしていない取得原価との差額を損益に計上）と原価評価の選択適用であり、原価評価されている場合は時価等を注記することとされている。</p>

公開草案	現行
<p>13-3. <u>20XX 年改正会計基準では、20XX 年のリース会計基準の公表に伴い、賃貸等不動産の定義及び賃貸等不動産に関する注記事項について所要の改正を行った。</u></p>	<p>(新 設)</p>
<p><b>用語の定義</b>  <b>リースの借手により使用権資産として保有されている不動産</b>            21-2. <u>20XX 年の本会計基準の改正は、20XX 年のリース会計基準の公表に伴うものである。リース会計基準では、借手のすべてのリースについて資産及び負債を計上し、ファイナンス・リース取引とオペレーティング・リース取引の分類を廃止する改正を行っている。20XX 年の改正前の本会計基準は、リースの借手においては、リース物件が賃貸収益又はキャピタル・ゲインの獲得を目的とする不動産に該当する場合のファイナンス・リースを賃貸等不動産の範囲に含めていた。リース会計基準において、借手のリースについて、ファイナンス・リース取引とオペレーティング・リース取引の分類を廃止したことを受け、リースの借手により使用権資産の形で保有されている不動産を賃貸等不動産の定義に含めることとした。</u></p>	<p><b>用語の定義</b>            (新 設)</p>
<p><b>賃貸等不動産に関する注記事項</b>            30-2. <u>20XX 年のリース会計基準の公表に伴い、リースの借手により使用権資産の形で保有されている不動産を賃貸等不動産の定義に含めることとした (第 21-2 項参照)。IFRS では IFRS 第 16 号「リー</u></p>	<p><b>賃貸等不動産に関する注記事項</b>            (新 設)</p>

公開草案	現行
<p><u>ス」の公表時に、IAS 第 40 号が改正され、投資不動産の定義に所有される投資不動産と借手が使用権資産として保有する投資不動産の両方が含まれることとなった。この結果、借手は、所有している投資不動産の会計処理について原価モデルと公正価値モデルのいずれで行っているのかに応じて、使用権資産について原価モデルを使用して公正価値を開示するか、公正価値モデルを使用するかのみならず、20XX 年改正会計基準では、賃貸等不動産である使用権資産について、賃貸等不動産に関する注記を求めるか否かについて審議を行った。</u></p> <p><u>使用権資産の時価情報が有用でないとは言えないものの、本会計基準における開示の範囲が IFRS を適用した場合と同等又はそれ以上のものになると考えられる（第 28 項参照）中で所有される賃貸等不動産と使用権資産の形で保有される賃貸等不動産の両方に係る時価の注記を求めることとする場合、IFRS を適用した場合の範囲をさらに超えることとなることが考えられる。また、使用権資産については時価の算定の困難性に対する意見も聞かれた。例えば、リース会計基準では、借手のリース期間には借手が行使することが合理的に確実であるリースの延長オプションの対象期間が含まれる。ここで、国際的な会計基準においても借手のリース期間の判断において、延長オプションの評価に「合理的に確実」の閾値が置かれて</u></p>	

公開草案	現行
<p><u>いるのは、延長オプションの評価が困難なためとされているが、使用権資産の時価の算定を求める場合には、この延長オプションの評価を求めることとなる。これらに加えて所有資産と使用権資産に違いはあること、本会計基準が IAS 第 40 号と異なり開示の基準であること、使用権資産の時価の算定に係るコスト等を考慮し、リース会計基準の公表に伴う本会計基準の改正としては、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賃貸等不動産に関する注記を求め、使用権資産の形で保有される賃貸等不動産については、時価及びその算定方法を注記の対象外とすることとした。</u></p>	
<p>31. リースの対象となっている賃貸等不動産については、リース会計基準に従った注記も併せて行うことに留意する必要がある。</p>	<p>31. リース取引の対象となっている賃貸等不動産については、<u>企業会計基準第 13 号「リース取引に関する会計基準」</u>に従った注記も併せて行うことに留意する必要がある。</p>

以 上