

賃貸等不動産の時価等の開示について－

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」及び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」の解説

企業会計基準委員会
研究員 嶋田 和洋

I. はじめに

企業会計基準委員会（ASBJ）は、平成 20 年 11 月 28 日に、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「本会計基準」という。）及び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」（本会計基準と合わせて、以下「本会計基準等」という。）を公表した¹。ASBJ では、本会計基準等に関する公開草案を平成 20 年 6 月に公表しているが、受領したコメントをもとに同年 9 月から検討を再開し、平成 20 年 11 月 20 日の第 166 回企業会計基準委員会での承認を経て最終公表に至っている。

本稿では、本会計基準等の概要について解説を行うが、本文の意見にわたる部分は筆者の私見であることをあらかじめお断りしておく。

II. 公表の経緯

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。

このような差異について、平成 14 年 8 月に企業会計審議会から公表された「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（以下「減損意見書」という。）では、そのような投資不動産についても、時価の変動をそのまま損益に算入せず、他の有形固定資産と同様に取得原価基準による会計処理を行うことが適当であるとされていた。また、そのような投資不動産の時価の注記に関しては、その要否や投資不動産の範囲も含め、理論及び実務の両面で、なお検討を要する問題が残されていることから、今後の検討課題とされて

¹ 本会計基準等の全文については、ASBJ のホームページ（https://www.asb.or.jp/asb/asb_j/documents/docs/fudosan-kaiji/）で一般向けに公開されている。

いた。

その後、平成 17 年 7 月に欧州証券規制当局委員会（CESR）から「EU 同等性評価に関する技術的助言」が公表され、補正措置の 1 つとして投資不動産の取扱いが挙げられたが、具体的な問題点としては、投資不動産について「日本基準では、公正価値の開示が求められていない」ことが指摘されており、このような中、平成 19 年 8 月には ASBJ と国際会計基準審議会（IASB）との間で「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（東京合意）」が公表されるなど、会計基準の国際的なコンバージェンスの取組みが加速している。

また、証券化の拡大や金融商品の多様化等、金融取引を巡る環境が変化する中で、有価証券やデリバティブ取引以外の金融商品についても時価情報に対するニーズが拡大していること等を踏まえ、平成 20 年 3 月に企業会計基準第 10 号「金融商品に関する会計基準」（以下「金融商品会計基準」という。）が改正され、貸付金など事業投資としての性格が見受けられるものも含め、すべての金融商品について時価等を注記することとなった。

このように金融商品の時価等の注記対象が拡大したことも踏まえ、本会計基準等では、一定の不動産については、事実上、事業投資と考えられるものでも、その時価等を開示することが投資情報として一定の意義があるという意見があることや国際財務報告基準とのコンバージェンスの加速化を図る観点から、賃貸等不動産に該当する場合には、時価等の注記を行うこととしたものである。

III. 賃貸等不動産の時価等の開示

1. 時価等の開示の対象となる賃貸等不動産

本会計基準等において時価等の開示対象は、「賃貸等不動産」であり、それは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とされている。

具体的には、貸借対照表において投資不動産（投資の目的で所有する土地、建物その他の不動産）として区分されている不動産（財務諸表等規則 第 33 条）、将来の使用が見込まれていない遊休不動産、その他賃貸されている不動産が対象となる。一方で、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（社宅などの従業員のための福利厚生施設や研修施設を含む。）は時価等の開示対象とはならないとされている。

国際財務報告基準では、賃貸オフィス等を含む第三者に利用させることによってキャッシュ・フローの獲得を図る不動産については、当該企業がその利用者に対して提供する付随的なサービスが取引全体の中で重要か否かによって開示対象を判断することとなっており、その重要性が高い場合の具体例としてホテルがあげられているが、重要性の判断基準については定量的指針も含め詳細には定められていない。

開示対象範囲の検討にあたっては、このような国際財務報告基準の内容も踏まえて行われたが、ホテルの運營業務のみならず、我が国における比較的短期間の賃貸借契約や借手

が法的に強く保護されている実情に照らした場合、賃貸されているという形態は同じでも、利用者に対する付随的なサービスが重要といえるケースがあるのではないかという意見があるなど、当該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たことから、形式的な区分を重視し、賃貸されている不動産を一律に開示対象とすることとなった（ただし、契約上、賃貸されているものではなくても、駐車場など明らかにこれらと同じと考えられるものは、賃貸等不動産に含められると考えられる。また、企業実態等に応じた個別判断は、当該企業にて適切に行うべきものと考えられる。）。この結果、本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ている企業のものと同等又はそれ以上のものになると考えられている。

なお、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部分と賃貸等不動産として使用される部分とで構成される不動産については、管理会計上の区分方法その他の合理的な方法を用いて区分の上、原則として賃貸等不動産として使用される部分を時価等の開示対象とするとされているが、賃貸等不動産として使用される部分の割合が低い場合については、実務負担等を勘案し、賃貸等不動産に含めないことができるとされている。一方、本会計基準等には特段記載されていないが、物品の製造や販売、サービスの提供、経営管理に利用されている部分の重要性が乏しいと考えられる場合は、当該不動産全体を賃貸等不動産として取り扱うことができると考えられる。

また、新規開発又は再開発中の不動産や、一時的に借手が存在していない不動産についても、賃貸等不動産として使用される予定のものは、時価等の開示対象となる。さらに、ファイナンス・リース取引に該当する不動産の借手、オペレーティング・リース取引に該当する不動産の貸手、不動産を信託財産としている信託（不動産信託）の受益者等についても、賃貸等不動産の定義を満たす場合は、時価等の開示対象となることに留意する必要があるとされている。

2. 注記事項

本会計基準等では、賃貸等不動産を保有している場合は、(1)その概要、(2)貸借対照表計上額及び期中における主な変動、(3)当期末における時価及びその算定方法、並びに(4)損益を注記することとされている。ただし、連結財務諸表において注記している場合には、個別財務諸表において注記する必要はなく、また、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とされている（連結上、当該重要性の判断を行った結果、注記を省略することとした場合は、個別財務諸表での開示も要しないと考えられる。）。

なお、当該重要性の判断にあたっては、賃貸等不動産の貸借対照表日における時価の合計額と当該含み損益を加味した総資産の金額との比較によって行うこととなるが、明らかに重要性が乏しいと判断される場合は、貸借対照表日における時価を基礎とした金額による重要性の判断を行わず、注記を省略することができるとされている。また、重要性の判断における時価の把握にあたっては、後述の開示対象となる賃貸等不動産のうち重要性が

乏しいものの取扱いと同様に、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基づく価額等（建物等の償却性資産については、適正な帳簿価額）を用いることができる」とされている。

(1) 賃貸等不動産の概要

これには、主な賃貸等不動産の内容、種類、場所が含まれるとされているが、必ずしも個別の賃貸等不動産について記載することを要しないと考えられる。

(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

賃貸等不動産の貸借対照表計上額を注記するにあたっては、当期末における時価と対応するように、原則として、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をもって行うこととされている。

また、賃貸等不動産の期中における変動には、取得、処分等による変動に加え、賃貸等不動産から棚卸資産への振替及び棚卸資産から賃貸等不動産への振替による変動も含まれることに留意する必要があるとされている。なお、当該変動を注記するにあたっては、必ずしも増加額と減少額を個別に記載する必要はないものの、変動額に重要性がある場合には、その事由及び金額を記載する必要があるとされている。

(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

賃貸等不動産の当期末における時価とは、通常、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とされ、これは「固定資産の減損に係る会計基準注解」（注1）における時価の考え方と同様である。

この際、賃貸等不動産に関する合理的に算定された価額は、「不動産鑑定評価基準」（国土交通省）による方法又は類似の方法に基づき、自社における合理的な見積り又は不動産鑑定士による鑑定評価等として算定することとなるとされている。また、実際の収益物件の価格形成が収益還元法に基づいていることが多いことなどを踏まえ、割引キャッシュ・フロー（DCF）法を重視した方法も用いることができるとされている。

なお、開示対象となる賃貸等不動産のうち重要性が乏しいものについては、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基づく価額等（建物等の償却性資産については、適正な帳簿価額）を時価とみなすことができるとされており、具体的な算定方法についても「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」第28項(2)①の考え方がほぼ踏襲されている。

ただし、第三者からの取得時（連結財務諸表上、連結子会社の保有する賃貸等不動産については当該連結子会社の支配獲得時を含む。）又は上記の原則的な時価算定を行った時から、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をもって当期末における時価

とみなすことができ、さらに、その変動が軽微であるときには、取得時の価額又は直近の原則的な時価算定による価額をもって当期末における時価とみなすことができるとされているが、このような「時点修正」の取扱いは、本会計基準等により求められているものが会計処理ではなく時価の注記であることから、実務負担に配慮したものと考えられる。

なお、賃貸等不動産の時価を把握することが極めて困難な場合は、時価を注記せず、他の賃貸等不動産とは別に記載するとされ、このような例として、現在も将来も使用が見込まれておらず売却も容易にできない山林や着工して間もない大規模開発中の不動産などが考えられているが、これは時価算定のコスト・ベネフィットや時価の信頼性の観点から、無理に時価を算出するのではなく、簿価を開示した方が適切な場合もあるということが考慮されたものと考えられる。また、例示の場合であっても、賃貸等不動産の状況は一様ではないため、状況に応じて適切に判断する必要があるとされている。

(4) 賃貸等不動産に関する損益

損益の注記項目については、国際財務報告基準における開示項目も踏まえ、経常的に発生する賃貸収益やこれに係る費用（賃貸費用）だけでなく、売却損益、減損損失といった非経常的に発生するキャピタル損益やその他の損益等を適切に区分して記載することとされている。また、損益の重要性が乏しい場合は、注記を省略することができることとされている。なお、損益の注記にあたっては、必ずしも収益と費用を総額で記載することや、主な費目に区分して記載する必要はないとされているものの、審議の過程では、財務諸表の利用者が賃貸等不動産の資産効率を適切に判断することができるように、実質的な賃料収入（NOI：Net Operating Income）等の指標が把握できる程度の損益の注記が望ましいとの意見があった。

なお、当該損益の注記は、当然のことながら損益計算書における金額に基づいて記載することとなるが、複数の不動産について費用等を一括して把握している場合や賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産がある場合など、賃貸等不動産の個々の損益を直接的に把握していない場合がある。このような場合においては、損益計算書において、賃貸等不動産に関して直接把握している損益のほか、管理会計上の数値に基づいて適切に算定した額その他の合理的な方法に基づく金額によって開示することができるとされ、合理的な按分計算が認められている。具体的には、連結損益計算書上の賃貸収益及びこれに係る費用を管理会計上の区分割合に基づいて配賦した額や、各不動産の連結相殺消去前の賃貸収益及びこれに係る費用に適切な調整を加えるなど合理的に賃貸等不動産の損益として把握した額をもって開示することができると考えられている。

(5) 賃貸等不動産として使用される部分を区分しない場合の取扱い

賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産については、原則として当該部分を賃貸等不動産に含めるとしているが、当該部分の時価又は損益を、上記のような合理的な按

分計算等を用いても実務上把握することが困難である場合には、賃貸等不動産として使用される部分を区分せず、当該不動産全体を注記の対象とすることができるとされ、この際、その旨及び当該不動産全体について上記(1)から(4)の注記事項（連結財務諸表上において当該不動産全体に関する損益の開示を行う場合、連結損益計算書における金額に基づく。）を他の賃貸等不動産とは別に記載することとされている。

(6) その他

「土地の再評価に関する法律」第10条に規定する差額の注記（当期末における事業用土地の時価の合計額が当該事業用土地の貸借対照表計上額の合計額を下回った場合に、その差額を注記）と賃貸等不動産の時価開示との関係について、財務諸表の利用者に混乱を招く懸念があるため、土地再評価法に基づき開示されている差額のうち、賃貸等不動産によるものが含まれている場合には、重要性が乏しいときを除き、その金額を併せて開示することが適当であるとされていることに留意する必要がある。

3. 四半期財務諸表における注記事項

本会計基準等の結論の背景では、企業会計基準第12号「四半期財務諸表に関する会計基準」第19項(21)及び第25項(20)で定める「財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適切に判断するために重要なその他の事項」として、企業会計基準適用指針第14号「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」第80項に鑑み、企業結合などにより賃貸等不動産が前事業年度末と比較して著しく変動している場合には、四半期会計期間末における賃貸等不動産の時価及び四半期貸借対照表計上額を記載することとなることを示している。

IV. 適用時期

本会計基準等では、企業の受入準備を考慮して、また、改正された金融商品会計基準と同様に、「本会計基準は、平成22年3月31日以後終了する事業年度の年度末に係る財務諸表から適用する。ただし、当該事業年度以前の事業年度の期首から適用することを妨げない。」とされており、四半期財務諸表に関しては、翌事業年度から適用することが原則とされている。

なお、本会計基準等を原則適用の事業年度以前の事業年度の期首から適用することも妨げられないため、例えば、平成21年1月1日以後開始する事業年度から適用することができる。ただし、この際、適用開始の前事業年度末に時価等の情報が開示されていない項目であっても、四半期財務諸表において、企業結合などにより前事業年度末と比較し著しい変動がある場合には、賃貸等不動産の時価及び四半期貸借対照表計上額の注記事項が必要となることに留意する必要がある。

<参考（開示例）>

本会計基準等の内容についての理解に資するため、3つの開示例が参考として記載されているが、実際には各企業の実情等に応じて異なることとなる。なお、そのうち開示例1については以下の通りである。

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。

（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。

以 上