

「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」の概要

平成20年11月28日、企業会計基準委員会より『賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準（以降、「本会計基準」という。）』、及び『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（以降、「本適用指針」という。）』が公表されました。

．主要なポイント

まずは、最初に重要と思われるポイントを整理します。

1．対象となる不動産（賃貸等不動産）	「賃貸等不動産」が対象です。賃貸「等」とされていることから判るように賃貸借に供されていない不動産も本会計基準の対象とされるものがあります。 「賃貸等不動産」には「投資不動産」、「将来の利用が見込めない遊休不動産」、「賃貸に供されている不動産」が挙げられています。棚卸資産、自社使用のビルや工場は含まれません。 なお、賃貸している不動産であっても、連結会社間で賃貸されている不動産は対象外です。
2．当期の損益への影響	財務諸表に「注記」という形で開示することになります。したがって、損益計算書や貸借対照表の本体への影響はなく、 <u>当期の損益に関わるものではありません。</u>
3．開示内容	「時価」を開示します。「含み益」の場合も「含み損」の場合も開示することになります。
4．適用時期	「平成22年3月31日以後終了する事業年度の年度末にかかる財務諸表から適用する」とされています。通常は1年が会計期間ですので、 <u>平成21年4月1日以降に開始する事業年度から適用</u> となります。
5．対象企業	「賃貸等不動産」を保有する企業に適用されます。

．これまでの会計基準との関係

企業が保有する不動産に関連する会計基準としては、「固定資産の減損に係る会計基準（平成14年8月）」、「棚卸資産の評価に関する会計基準（平成18年7月）」が既に公表、適用されています。

先行して公表されたこれらの会計基準と、この度公表された「賃貸等不動産の評価に関する会計基準（平成20年11月）」との関係を整理すると次のようになります。

不 動 産 の 分 類	貸借対照表 上の区分	流動資産	固定資産	
	使用状況・ 保有目的に よる区分	棚卸資産 (販売用不動産)	有形固定資産(土地、建物、建設仮勘 定等)、及び無形固定資産(借地権)	投資その他の資産の 「投資不動産」
会 計 基 準	固定資産の 減損評価	-	著しい価格の下落があり、回復が見込めない場合に評価替 えを行う。評価損は経常損失又は特別損失として計上。	
	棚卸資産の 低価法	毎期、低価基準を適 用。評価損が出た場 合は営業損失又は経 常損失として計上。	-	
	賃貸等不動 産の評価 (本会計基 準)	-	-	毎期、時価を財務諸表に注記して 開示。貸借対照表上の評価替えは 行なわず、損益計算には影響しな い。

・「賃貸等不動産」の定義及び範囲

1. 「賃貸等不動産」の定義

「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」がその定義です。

2. 「賃貸等不動産」の範囲の考え方

A. 棚卸資産（一律に、「賃貸等不動産」には該当しません。）

実際に賃貸していても「棚卸資産」は「賃貸等不動産」には含まれません。

棚卸資産は、既に「棚卸資産の評価に関する評価基準」で低価法の適用を義務付けられているため、時価の開示は十分であるからでしょう。

B. 固定資産（保有目的・利用状態により「賃貸等不動産」か否か決定されます。）

a. 固定資産分類される不動産のうち、「賃貸等不動産」となる不動産

固定資産に分類されている不動産のうち、「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」が「賃貸等不動産」となります。

もう少し具体的な説明をすると、本会計基準では、「賃貸等不動産」として次の三つの分類を掲げ、これを示しています。

【固定資産に分類される不動産のうち、「賃貸等不動産」に該当するもの】

- (1) 貸借対照表上において投資不動産として区分されている不動産
- (2) 将来の使用が見込まれていない不動産（遊休不動産）

なぜ将来の使用が見込まれていない遊休不動産が「賃貸等不動産」に含まれるのかというと、将来の使用が見込まれない遊休不動産は、処分によるキャッシュフローの獲得以外のことが期待されないため、売却（棚卸資産ではないので販売ではない。）によりキャピタルゲインを得る目的の不動産と同様と考えられているようです。

- (3) 上記以外で賃貸されている不動産

なお、『ファイナンス・リース取引において借り手が固定資産に計上している不動産』や、『不動産信託の信託財産』については、それぞれ「賃貸等不動産」に該当するかどうかを判定しなければなりません。

また、『開発中の不動産で、将来において「賃貸等不動産」として使用される予定のもの』は、「賃貸等不動産」に含まれます。

その他、『「賃貸等不動産」とそれ以外の不動産が混在する不動産』では、「賃貸等不動産」として使用されている部分は、「賃貸等不動産」となります。

b. 固定資産に分類される不動産のうち、「賃貸等不動産」ではない不動産

上記の分類はやや複雑ですので、逆の側から見てみましょう。

本会計基準によると、「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不動産」は「賃貸等不動産」に該当しないとされています。

つまり、本社機能に使用されている自社ビル、生産に使用されている自用の工場、商品の販売に使用される自用の店舗等は、「賃貸等不動産」ではありません。

その理由は、これらの資産は、通常、それらを保有している企業にとって、当該不動産から市場平均を上回る成果を期待して使用されるため、当該企業にとっての価値は、市場における時価とは異なるためと説明されています。

3. 連結会計との関係

連結財務諸表で時価等を開示している場合は、個別財務諸表では開示は不要です。また、連結会社間で賃貸借を行っている場合は、「賃貸等不動産」には含まれません。

これは、本会計基準は、企業グループ全体の状況を把握することを中心に考えて作成されたためと思われる。

. 賃貸等不動産の時価

本会計基準により開示される「時価」とは公正な評価額をいいます。通常は市場価格に基づく価額であり、市場価格が観察できない場合は、合理的に算定された価額です。

「時価」は、「不動産鑑定評価基準」による方法又は類似の方法で算定するとされ、「不動産鑑定評価基準」において正常価格と呼ばれる価格が、この「時価」に対応すると考えられています。

また、収益不動産については、価格形成過程から判断して、DCF法を重視した算定方法も用いることが出来ると考えられています。したがって、DCF法による収益価格を中心に評価される、証券化対象不動産の「特定価格」も「時価」として認められるようです。

なお、契約によって売却予定額が定められている場合は、当該売却予定価額が用いられます。

．開示内容・方法

次の事項を財務諸表に注記します。

- (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) 賃貸等不動産における損益

なお、金額が小さく、重要性が乏しい場合には、注記を省略することが出来ます。参考として、上記(2)、(3)についての注記例を示しておきます。

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

このように、「貸借対照表上の簿価」と「時価」を対比して参照できるような表記が求められているようです。貸借対照表上の当期末残高と、時価とは一致する必要はありませんが、記載内容によって、金融機関やその他の投資家の経済的意思決定に影響を及ぼす可能性が出てくると考えられます。

．おわりに

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かかる財務諸表から適用する」ので、4月1日から3月31日を会計期間とする企業の場合、今春から始まる会計期間が該当します。

損益計算に直接かわるものではありませんが、収益不動産や遊休不動産を多数抱える企業は含み益・含み損を開示することにより、特に地価下落局面では投資家等の追及があるかもしれません。

東洋プロパティ株式会社鑑定部では、「賃貸等不動産の時価」を不動産鑑定評価基準による方法又は類似の方法で評価するほか、適切な不動産戦略についてのアドバイスも行っておりますので、お気軽にご相談ください。

以上