



KOYANO
C. P. A.
OFFICE

《会計・税務の知識》賃貸等不動産の時価開示の新会計基準

平成22年3月31日以後終了する事業年度の年度末に係わる財務諸表から、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」が適用となります。

今回は、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(以下、賃貸等不動産会計基準)とはどのような基準なのか、解説致します。

1. 賃貸等不動産会計基準で何が変わるのか

「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」という基準のタイトルから、賃貸目的で所有している不動産等について、貸借対照表上で時価評価を行う必要があるのではと不安を抱いている方もいらっしゃるかと思います。

賃貸等不動産会計基準では、基準で対象としている不動産について貸借対照表で時価評価を行うことは求めていません。賃貸等不動産の貸借対照表上の価額は、「固定資産の減損に係る会計基準」により、減損が行われない場合は取得原価を基準とした評価額により、減損が行われる場合は使用価値と正味売却価格のうちの高い方の価格である回収可能価格により計上されます。

賃貸等不動産に対する時価の開示は、注記により行われます。賃貸等不動産会計基準で注記が求められる項目は、以下の通りです。

- (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) 賃貸借不動産に関する損益

ただし、賃貸等不動産の総額に重要性が乏しい場合はこれら注記を省略することができます。

2. 賃貸等不動産会計基準の対象不動産

賃貸等不動産会計基準の対象不動産は、以下の通りです。

- (1) 貸借対照表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ない遊休不動産
- (3) 上記以外で賃貸されている不動産

これら賃貸等不動産には、将来賃貸等不動産として使用する目的で開発中の不動産や、継続して賃貸等不動産として使用する予定で再開発中の不動産も含まれます。また、賃貸目的で保有しているが一時的に借手が存在していない不動産も、基準の対象となります。

なお、棚卸資産に計上されている、販売目的等の

不動産は賃貸等不動産会計基準の対象となりません。

3. 賃貸等不動産の時価の算定方法

賃貸等の不動産の時価とは、市場価格が観察できる場合は市場価格に基づく価額を、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います。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いて算定します。

もっとも、第三者からの取得時又は直近の「不動産鑑定評価基準」等による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時価とみなすことが認められています。さらに、その変動が軽微なときには、取得時の価額または直近の原則的な時価算定による価額をもって期末時価とすることができます。

また、開示される賃貸等不動産のうち重要性が乏しいものについては、一定の評価額のほか、公示価格、都道府県基準地価格等の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を時価とみなすことが認められています。

4. 賃貸等不動産とIFRS

IFRS(国際財務報告基準)では、IAS第40号「投資不動産」において、賃貸収益かキャピタル・ゲイン目的のどちらか一方又はその両方の目的として保有する不動産のうち、物品の製造若しくは販売又はサービスの提供、又は経営管理目的のために使用するもの、通常の営業循環過程で販売される目的として保有するものを除いたものを「投資不動産」と定義し、評価方法を定めています。

評価方法は、原価評価と時価評価の選択適用とされており、原価評価の場合は時価等の注記がなされることとされています。

賃貸等不動産会計基準の適用により、投資不動産についてもコンバージェンスが進んだといえます。

5. 結び

賃貸等不動産会計基準の適用により、上場企業等において注記とはいえ賃貸等不動産の時価が開示されることとなります。賃貸目的等の投資不動産の保有について、これまで以上に投資家の視線にさらされることとなります。

(担当：大津留 孝明)