

「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」について

今回の豆知識では、鑑定評価とも関係する会計基準である「賃貸等不動産の時価等に関する会計基準」について取り上げたいと思います。

平成 20 年 11 月 28 日付で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」及び「賃貸等不動産の時価に関する会計基準の適用指針」が出されました。当該会計基準は、平成 22 年 3 月 31 日以降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旨定めているため、既に平成 21 年 3 月期決算において多くの企業が有価証券報告書において当該会計基準に基づく時価等の注記を行っており、これにより各社が保有する賃貸等不動産の含み損益が明確となったため、企業価値を判断する材料の一つとなっています。例えば、大手不動産会社である三井不動産、三菱地所の賃貸等不動産に関する含み益は、昨年度の有価証券報告書によれば、三井不動産が約 7,539 億円、三菱地所が 2 兆 558 億円となります。

以下にて当該会計基準設定の背景、内容等について説明します。

1. 当該会計基準設定の背景

(1) IFRS（*）との整合性

IFRS では、棚卸資産や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ます。

現在、IFRS と自国の会計基準が重要な点において差異がないように修正していくことが求められており、賃貸等不動産の取り扱いについても同様に整合性をとる必要がありました。

（*）IFRS：International Financial Reporting Standards の略であり、邦訳は国際財務報告基準です。国際会計基準審査会が作成しており、同審議会が作成した基準が IFRS と呼ばれます。IFRS を採用する目的は、世界中で利用可能な単一の会計基準を作成することで、どの国の企業であっても、共通のモノサシで実態を把握できるようになるためです。なお IFRS は上場企業が対象であり、非上場企業への適用は予定されていません。日本においては、強制適用の時期に関する最終判断を 2012 年目途に行うこととしており、2015 年又は 2016 年には適用開始されると予想されています。

(2) 会計処理

不動産は株・債権のような活発な流通市場が存在せず、時価によって直ちに売買・換金を行うことには制約があります。また、賃貸収益を目的とするような不動産であつ

ても、直ちに売買・換金を行うことに各企業の事業遂行上の制約がある場合、時価の変動を企業活動の成果と捉えることは妥当ではなく、時価評価を行い、その差額を損益とすることは適切ではありません。

(3) 時価の注記

会計処理としては、上記(2)の考え方、つまり賃貸等不動産を時価評価し、その差額を損益とすることは適切ではないと考えられます。一方、「金融商品に関する会計基準」では、証券化の拡大や金融商品の多様化も踏まえ、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、時価に関する事項の拡充を図っており、損益計算とは離れて、市場価格がない金融商品の時価を開示することは、投資家等の財務諸表の利用者に有益な情報を提供すること、企業のリスク管理の意識を高める効果もあるとされており、同会計基準や、固定資産の減損会計等にも見られるように、従来日本では「取得原価主義」であったものが、「時価会計主義」に転換しつつあります。このような流れを踏まえて、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、IFRSの基準が原価評価の場合には時価を注記することとしていること等から、賃貸等不動産に該当する場合には、時価の注記を行うこととなりました。

2. 当該会計基準の内容

(1) 賃貸等不動産

- ・ BS上、投資不動産として区分されている不動産
- ・ 将来の使用が見込まれていない遊休不動産
- ・ 上記以外で賃貸されている不動産
- ・ 賃貸等不動産として使用される予定で開発中の不動産、継続して賃貸等不動産として使用される予定で再開発中の不動産、賃貸を目的として保有されているものの、一時的に借り手がいない不動産も含まれます。

※賃貸等不動産は、BS上、固定資産の有形固定資産（土地、建物及び構築物）、無形固定資産（借地権）、投資その他の資産（投資用不動産）の科目に含まれています。

※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含まれません。

(2) 賃貸等不動産に関する注記事項

- ・ 賃貸等不動産の概要
- ・ 賃貸等不動産のBS計上額及び期中における主な変動
- ・ 賃貸等不動産の当期末における時価及びその算定方法
- ・ 賃貸等不動産に関する損益

(3) 適用時期

平成 22 年 3 月 31 日以降終了する事業年度の年度末に係る財務諸表から適用されます。

(4) 適用範囲

金融商品取引法により、有価証券報告書等の開示義務を負っている会社、及び会社法上の大会社その他会計監査人設置会社に適用されることとなります。

つまり社債等発行会社、資本金 5 億円以上かつ過去 5 年以内に株主数等が 500 人以上になった会社等、最終事業年度の BS 上の負債が 200 億円以上の会社、会計監査法人を設置した会社が含まれ、非上場企業、中小企業に一律に適用されるものではありません。

(5) 賃貸等不動産に関する注記が不要な場合

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ます。

重要性が乏しいか否かは、貸借対照日における時価を基礎とした金額と当該時価を基礎とした総資産との金額の比較をもって判断します。

(6) 賃貸等不動産とそれ以外の不動産を含む場合

賃貸等不動産として使用されている部分と、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部分で構成されている不動産で、賃貸等不動産部分のみの時価を把握することが困難な場合には、当該不動産全体を注記の対象とし、その旨注記事項を記載すればよいこととなっています。また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は、賃貸等不動産に含めないことも可能です。

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

(1) 賃貸等不動産の当期末における時価

観察可能な市場価格に基づく価額をいい、市場価格を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。

(2) 時価の算定方法

合理的に算定された価額は、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ります。

なお、賃貸等不動産の価額は、不動産鑑定評価によって求める価格のうち、正常価格となります。

(3) 原則的な算定方法以外の算定方法

①契約により取り決められた一定の売却予定価格がある場合

当該売却予定価額を用いることができます。

②第三者からの取得時又は直近の原則的な時価算定を行った時から、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

一定の調整をした金額等をもって当期末における時価とみなすことができます。

ただし、これは、第三者からの取得価額又は直近の原則的な時価算定による価額が適切に算定されていることを前提として、一定の評価額や適切に市場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又はその変動が軽微な場合に限られます。よって指標等に重要な変動が生じている場合には、原則的な時価算定を行わなければなりません。

また、第三者からの取得時や直近の原則的な時価算定を行ったときから長期間を経過した場合には、原則的な時価算定を行う必要性が高くなります。

③賃貸等不動産のうち重要性が乏しいもの

容易に入手できる評価額や指標を合理的に調整したものを時価とみなすことができます。容易に入手できる土地の価格指標には、公示価格、都道府県基準地価格、路線価による相続税評価額、固定資産税評価額が含まれます。また建物等の償却性資産については、適正な帳簿価額をもって時価とみなすことができます。

④時価を把握することが極めて困難な場合

現在も将来も使用が見込まれておらず売却が容易にできない山林、着工して間もない大規模開発用地などについては、時価を注記せず、その理由を別に記載することができます。

4. 結び

賃貸等不動産の時価の算定は、既に述べてきましたように、自社で合理的に見積もること、不動産鑑定士に鑑定評価を依頼することのいずれでも可能ですが、財務諸表に公表される数値である以上、正確性が求められます。また多様な不動産につき、自社の担当者が評価作業を行うことは困難な場合もあると思います。そのような際に、時価の算定だけではなく、企業の保有する不動産のデータベース化等においても不動産鑑定士がお手伝いできるものと考えます。

以 上