

2008年12月5日 全7頁

# 投資不動産他の時価開示（注記）、 正式公表＜訂正版＞

制度調査部  
鈴木 利光

## 投資不動産他の注記による時価開示、2010年3月期より強制適用へ

### [要約]

- 企業会計基準委員会（ASBJ）は、2008年11月28日付にて企業会計基準第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」を公表した。
- 「賃貸等不動産」とは、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（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。貸借対照表において「投資不動産」（「投資の目的で保有する土地、建物その他の不動産」）として区分されている不動産は、「賃貸等不動産」に含まれる。
- 会計基準等では、投資不動産を含む賃貸等不動産の注記による時価開示を新たに規定している。これは国際会計基準審議会（IASB）との会計基準のコンバージェンスの一環である。
- 会計基準等は、2010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される。ただし、当該事業年度以前の事業年度の期首からの早期適用も可能とされている。

### 【目次】

- I. はじめに (P1)
- II. 現行基準の取扱い (P2)
- III. 会計基準等の概要 (P3)
- IV. 適用時期 (P7)

### I. はじめに

- 企業会計基準委員会（ASBJ）は、2008年11月28日付にて企業会計基準第20号「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（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」（以下「本適用指針」という）を公表した（以下、本会計基準と本適用指針を総称して「本会計基準等」という）。
- 「賃貸等不動産」とは、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（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。貸借対照表において「投資不動産」（「投資の目的で保有する土地、建物そ

の他の不動産<sup>1)</sup>として区分されている不動産は、「賃貸等不動産」に含まれる。

- 「投資不動産」の取扱いについては、いわゆる「同等性評価」(※1)において、わが国の会計基準のうち補正措置が必要とされていた26項目のうちの一つに挙げられており、ASBJは2008年1月から10月まで13回の専門委員会を設け、国際会計基準委員会(IASB)とのコンバージェンス<sup>2)</sup>の見地から検討を行ってきた<sup>3)</sup>。

(※1) 欧州証券規制当局委員会(CESR)による、わが国等の会計基準がEUで用いられる国際財務報告基準(IFRSs)と同等であるか否かの評価に関する技術的助言をいう。

- 本会計基準等は、公開草案(2008年6月30日公表)<sup>4)</sup>に対して募集したコメントを検討し、公開草案に表現の修正等を施した上で公表されている。
- 本稿では、本会計基準等の要点を解説するものとする<sup>5)</sup>。

## II. 現行基準の取扱い

- わが国の現行の会計基準と国際会計基準における不動産の会計処理は、概ね以下のとおりである。

図表1 不動産の会計処理等(現行の取扱い)

	対象となる不動産	会計処理等
わが国	貸借対照表上「固定資産」に分類されている不動産	原価評価(注1)
国際会計基準(IAS)第40号「投資不動産」	「投資不動産」(注2)	◆時価評価(注3)と原価評価の選択適用 ◆原価評価を選択した場合は時価を注記

(出所) 本会計基準を参考に大和総研制度調査部作成

(注1) 取得原価から減価償却費等を控除した価額で計上することをいう。

(注2) IAS第40号における「投資不動産」は、(わが国における定義(P1参照)と異なり、) 棚卸資産や企業が自ら使用するものを除いた、賃貸収益又はキャピタル・ゲインを目的として保有する不動産をいう。

(注3) 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することをいう。

- このように、国際会計基準においては、わが国の貸借対照表上「固定資産」に分類される不動産の一部について時価評価又は時価の注記をする必要がある点で、わが国の会計基準と相違がある。
- 上記を前提として、本会計基準等の概要の解説に移るものとする。

1 「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」第33条

2 概要については、大和総研制度調査部情報「会計基準のコンバージェンスの概要 その1」、「会計基準のコンバージェンスの概要 その2」(吉井一洋)を参照されたい。

「その1」(<http://www.dir.co.jp/research/report/law-research/accounting/07092802accounting.pdf>)

「その2」(<http://www.dir.co.jp/research/report/law-research/accounting/07092803accounting.pdf>)

3 検討の経緯や状況の概要については、大和総研制度調査部情報「投資不動産(賃貸等不動産)の時価開示(注記)」(筆者著)を参照されたい。

4 公開草案の概要については、大和総研制度調査部情報「投資不動産他の時価開示(注記)、公開草案の公表へ」(筆者著)を参照されたい。本稿は、本会計基準等の最終公表に伴う当該原稿の更新版である。

5 本稿では割愛するが、本適用指針末尾に開示例が付されている。

### Ⅲ. 会計基準等の概要

#### 1. 目的（「時価評価」か、「時価情報の注記」か）

- 本会計基準の目的は、「財務諸表の注記事項としての賃貸等不動産の時価等の開示について、その内容を定めること」（本会計基準第1項）である。
- すなわち、本会計基準等は、IAS第40号の「投資不動産」に係る会計処理（P2「図表1」参照）をそのまま踏襲するのではなく、会計処理については現行基準を踏襲するが（原価評価）、時価の注記についてはIAS第40号を踏襲して導入することとしている。

#### 2. 「賃貸等不動産」（「投資不動産」との関係）

- 本会計基準では、保有する「賃貸等不動産」についての時価等の注記開示を要求している。時価等の注記開示を要求される「賃貸等不動産」は、以下のように定義されている（本会計基準第4項（2）参照）。

##### <定義>

「賃貸等不動産」とは、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をいう。ただし、次の場合を除く。

- ① 「棚卸資産」（流動資産）に分類されている場合（注4）
- ② ファイナンス・リース取引の貸手における不動産（注5）
- ③ 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（注6）

（注4）棚卸資産については、企業会計基準第9号「棚卸資産の評価に関する会計基準」にて評価基準が定められていることから、時価等の注記開示の対象外としている（本会計基準第19項及びP6図表3参照）。

（注5）ファイナンス・リース取引の貸手における不動産は、貸借対照表上、不動産ではなく金銭債権等として計上されるため、賃貸等不動産には該当しない。これに対し、ファイナンス・リース取引の借手における不動産は、貸借対照表上、固定資産として取り扱われるため、上記定義に当てはまるのであれば賃貸等不動産に該当する（本適用指針第21項参照）。

（注6）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、保有企業にとって市場平均を超える成果を生み出すことを期待して使用されているおり、その企業にとっての価値は、通常は（市場の平均的な期待で決まる）時価ではないと考えられるため、時価等の注記開示の対象外としている（本会計基準第20項参照）。

- 賃貸等不動産には、次の不動産が含まれる（本会計基準第5項参照）。

##### <賃貸等不動産の範囲>（注7）（注8）

- ① 貸借対照表において「投資不動産」<sup>6</sup>として区分されている不動産（投資その他の資産）
- ② 将来の使用が見込まれていない遊休不動産（注9）
- ③ （上記以外で）賃貸されている不動産

<sup>6</sup> わが国の会計基準における定義、すなわち「投資の目的で所有する土地、建物その他の不動産」（「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」第33条）による。

- (注7) ここに挙げられている不動産は、おおむね時価が保有企業にとっての価値を示すと考えられるものである。
- (注8) 不動産には図表2のような複合目的の不動産があるが、これらにおいても、賃貸等不動産として使用されている部分については、賃貸等不動産に含まれる。なお、賃貸等不動産として使用される部分の割合が低いと考えられる場合は、当該部分を賃貸等不動産に含めないこともできる（本会計基準第7項参照）。
- (注9) 現在の遊休状態となつてから間もない場合であつて、将来の使用の見込みを定めるために必要と考えられる期間にあるときは、将来の使用見込みの有無は、これまでの使用状況のほか、取得の経緯等を考慮して判断することとされている（本会計基準第23項参照）。

図表2 複合目的不動産

<p>&lt;賃貸等不動産として使用されている部分&gt;</p>	<p>&lt;以下のような用途に使用されている部分&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 物品の製造や販売</li> <li>◆ サービスの提供</li> <li>◆ 経営管理</li> </ul>
-----------------------------------	---

(出所) 本会計基準を参考に大和総研制度調査部作成

- なお、IAS第40号では「投資不動産」という用語を「棚卸資産や企業が自ら使用するものを除いた、賃貸収益又はキャピタル・ゲインを目的として保有する不動産」という意味で用いているが、我が国では同一の用語を「投資の目的で保有する土地、建物その他の不動産」という、IAS第40号よりも狭義の意味で用いている（P1参照）。そこで、重複や誤解を避けるために、我が国では時価等の注記開示を要求される不動産を「賃貸等不動産」という用語で表すこととしている。

### 3. 賃貸等不動産に関する注記事項

- 本会計基準では、賃貸等不動産を保有している場合は、次の項目を注記することとしている。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（本会計基準第8項参照）。

#### <注記事項> (注10) (注11)

- 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 (注12) (注13)
- 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 賃貸等不動産に関する損益

(注10) リース取引の対象となっている賃貸等不動産（ファイナンス・リース取引の借手における不動産等。P3（注5）参照）については、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく注記も行う必要がある（本会計基準第31項参照）。

(注11) 企業結合等により賃貸等不動産が前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（本会計基準第32項、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）・第25項（20）、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項参照）。

(注12) 賃貸等不動産の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をもって行

うことを原則とする。③の賃貸等不動産の当期末における時価と対応させるためである。ただし、当該貸借対照表計上額に資産除去債務が含まれる等、賃貸等不動産の貸借対照表計上額と当期末における時価とが対応しない場合には、追加的な説明（資産除去債務の金額を記載する等）を行うことが適当としている（本適用指針第 10 項・第 25 項参照）。

- (注 13) 法人が再評価を行った事業用土地の再評価後の決算期における時価の合計額が、当該事業用土地の再評価後の帳簿価額の合計額を下回った場合においては、当該時価の合計額と当該再評価後の帳簿価額の合計額との差額を貸借対照表に注記しなければならない（土地再評価法第 10 条、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」第 42 条の 2、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第 34 条の 2 参照）。この差額に賃貸等不動産によるものが含まれている場合、（重要性が乏しい場合を除き、）当該差額のうち賃貸等不動産による差額を併せて開示することとされている（本適用指針第 25 項参照）。
- 上記③、賃貸等不動産の当期末における「時価」とは、公正な評価額、すなわち観察可能な市場価格に基づく価額をいい、市場価格が観察不可能な場合には合理的に算定された価額をいう（本会計基準第 4 項・本適用指針第 11 項参照）。上記「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）に基づいて算定する（本適用指針第 11 項参照）。「不動産鑑定評価基準」において、賃貸等不動産の時価に対応するのは、原則として「正常価格」、すなわち「市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格」と考えられている。この「正常価格」は、以下の 3 手法の適用により求められた価格を併用あるいは参酌することにより求めることとされている（本適用指針第 29 項参照）。
- A コスト・アプローチ（再調達原価をもって評価する方法）
  - B マーケット・アプローチ（同等の資産が市場で実際に取引される価格をもって評価する方法）
  - C インカム・アプローチ（将来において期待される収益をもって評価する方法）
- もっとも、以下の時点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る（本適用指針第 12 項参照）。
- a 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）
  - b 直近の原則的な時価算定（本適用指針第 11 項参照）を行った時
- さらに、上記変動が軽微であるときには、上記 a の時点の取得価額又は b の時点の時価をもって当期末の時価とみなすことができる（本適用指針第 12 項参照）。
- しかし、上記 a の時点や b の時点から長期間経過した場合には、原則的な時価算定（本適用指針第 11 項参照）の必要性が高まることとされている（本適用指針第 32 項参照）。

○ 開示対象となる賃貸等不動産のうち重要性が乏しいと考えられるものについては、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（実勢価格や査定価格等の評価額、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、固定資産税評価額等の「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も含まれる）を時価とみなすことができる。そしてそのような重要性が乏しいと考えられる賃貸等不動産のうち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（本適用指針第 13 項・第 33 項参照）。

また、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（例えば、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、着工して間もない大規模開発中の不動産など）は、時価を注記せず、（重要性が乏しいものを除き）以下に挙げる事項を他の賃貸等不動産とは別に記載する（本適用指針第 14 項・34 項参照）。

- 1 時価を把握することが極めて困難である事由
- 2 当該賃貸等不動産の概要
- 3 当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額

○ 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（本会計基準第 8 項参照）。この場合、賃貸等不動産の総額に重要性が乏しいかどうかは、賃貸等不動産の貸借対照表日における時価を基礎とした金額と、当該貸借対照表日における時価を基礎とした総資産の金額との比較をもって判断する。もっとも、賃貸等不動産の総額に重要性が乏しいことが明らかである場合は、このような判断を要せずに注記を省略することができる（本適用指針第 8 項・第 23 項参照）。

○ 以上を簡略にまとめると、本会計基準等に基づく不動産の会計処理については、おおむね図表 3 のとおりとなるものと考えられる。

図表 3 不動産の会計処理等（本会計基準等の取扱い）

	固定資産		流動資産(注 14)	
	賃貸等不動産		トレーディング目的の棚卸資産	販売目的の棚卸資産
	投資不動産以外	投資不動産		
分類	有形固定資産	投資その他の資産	棚卸資産	棚卸資産
会計処理	原価評価+時価等の注記	原価評価+時価等の注記	時価評価(P/L)	低価法

（出所）本会計基準を参考に大和総研制度調査部作成

（注 14）企業会計基準第 9 号「棚卸資産の評価に関する会計基準」第 7 項・第 15 項及び P3（注 4）参照

#### IV. 適用時期

- 本会計基準では、適用時期を「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」としている（本会計基準第 9 項・本適用指針第 19 項参照）。3 月決算企業の場合、強制適用は 2010 年 3 月期からということになる。
- 具体的には、図表 4 のとおりとなるものと考えられる。

図表 4 適用時期（注 15）

2008 年度(平成 20 年度)				2009 年度(平成 21 年度)			
第 1Q	第 2Q	第 3Q	第 4Q	第 1Q	第 2Q	第 3Q	第 4Q
				○	○	○	◎

（出所）本会計基準を参考に大和総研制度調査部作成

○は任意適用、◎は強制適用

（注 15）3 月決算の企業を念頭に置くものとする。

- なお、本会計基準等により新たに注記する事項は、会計基準の変更に伴う会計方針の変更には当たらない（本会計基準第 35 項参照）。

以上