

投資不動産（賃貸等不動産） の時価開示（注記）

制度調査部
鈴木 利光

企業会計基準委員会、投資不動産他の時価開示（注記）の検討へ

【要約】

- 企業会計基準委員会は現在、「投資不動産専門委員会」にて、「投資不動産（賃貸等不動産）の時価開示（注記）」について検討している。
- 「賃貸等不動産」とは、賃貸収益若しくはキャピタル・ゲインの獲得又はその両方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は、「賃貸等不動産」に含まれる。
- 「投資不動産（賃貸等不動産）の時価開示（注記）」は、国際会計基準審議会（IASB）との会計基準の収斂（コンバージェンス）の一環である。
- 本稿では、本件の経緯及び検討の方向性について、簡潔に解説するものとする。

【目次】

- I. はじめに (P1)
- II. 経緯 (P2)
- III. 検討の方向性 (P3)

I. はじめに

- 企業会計基準委員会（以下「ASBJ」という）は現在、「投資不動産専門委員会」（以下「専門委員会」という）にて、「賃貸等不動産の時価開示（注記）」（以下「本件」という）について検討している。
- 「賃貸等不動産」とは、賃貸収益若しくはキャピタル・ゲインの獲得又はその両方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」（「投資の目的で所有する土地、建物その他の不動産」¹）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。
- 後述するように、本件は、国際会計基準審議会（以下「IASB」という）との会計基準の収斂（以下「コンバージェンス」という）の一環である。

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

- 本稿では、本件の経緯及び検討の方向性について、簡潔に解説するものとする。

II. 経緯

1. 現行基準における不動産の会計処理

- 我が国において貸借対照表上「固定資産」に分類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費等を控除した価額）で計上されている。
- これに対し、国際会計基準（IAS）第40号「投資不動産」においては、「投資不動産」（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）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とされており、原価評価を選択した場合は時価を注記することとしている。

2. 「減損意見書」における記述

- 2002年8月に企業会計基準審議会が公表している「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、「六 投資不動産」において、上記のような国際会計基準の会計処理について言及している。
- 減損意見書では、「投資不動産」²の時価評価については、以下の理由から、時価評価をすることについて反対の意見を述べている。

<理由>

- ① 活発な市場を有する一部の金融資産に比べ、投資不動産の時価を客観的に把握することは困難である。
- ② 外形的には賃貸収益を目的として保有されている不動産（「投資不動産」）であっても、直ちに売買・換金を行うことに事業遂行上の制約がある場合等、事実上、事業投資と考えられるものがあるが、このような事業投資では、一般に、時価の変動を企業活動の成果と捉えるべきではない。
- ③ 保有目的等に応じて合理的な基準を設けることは困難である。

- ただし、時価情報の注記に関しては、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として、「今後の課題」としていた。

3. コンバージェンス

- そのような折、会計基準のコンバージェンスに向けた取組みとして、ASBJは、2005年3月からIASBとの共同プロジェクトを開始し、本件について議論を行っている。
また、2005年7月に欧州証券規制当局委員会（CESR）から公表されたいわゆるEU同等性評価に関する技術的助言において、補正措置の1つとして「投資不動産」の取扱いが挙げられている。
- そして、ASBJは、2007年8月に公表した「東京合意」（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）を踏まえて、2007年12月に専門委員会を設置し、本件の検討を開始

² ここでいう「投資不動産」は、国際会計基準（IAS）第40号における定義（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）による。

した。2008年6月に公開草案を、2008年末頃に最終基準を公表することを目標としている。

Ⅲ. 検討の方向性³

1. 会計基準（案）の概要

(1) 名称

- 本件に関する会計基準の公開草案（以下「本会計基準（案）」という）の名称は、「**賃貸等不動産の時価等の開示**に関する会計基準（案）」となる見込みである。

(2) 目的（「時価評価」か、「時価情報の注記」か）

- 本会計基準（案）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、その開示を定めることとしている。
- すなわち、専門委員会では、**減損意見書**「六 投資不動産」の内容を踏まえて（P2 参照）、「時価評価」については採用しないこととしている。
ただし、**コンバージェンス**の観点から、「時価情報の注記」を要求することとしている。

(3) 「賃貸等不動産」（「投資不動産」との関係）

- 本会計基準（案）では、「時価情報の注記」を求める不動産を「賃貸等不動産」とし、以下のよう
に定義している。

<定義>

「賃貸等不動産」とは、**賃貸収益若しくはキャピタル・ゲインの獲得又はその両方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。

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
- ② 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場合

- 「賃貸等不動産」には、次の不動産が含まれる。

<「賃貸等不動産」の範囲>

- 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（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
- ③ 賃貸されている不動産

³ 本稿の公表時点での専門委員会における検討状況であることに留意されたい。

- なお、国際会計基準（IAS）第 40 号では、「投資不動産」という用語を用いているが、わが国ではすでに同一の用語が用いられており、「投資の目的で所有する土地、建物その他の不動産」⁴と定義づけられている。
- そこで、重複や誤解を避けるために、わが国では「賃貸等不動産」という用語を用いることとしている。

(4) 「賃貸等不動産」に関する注記事項

- 本会計基準（案）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こととしている。

<注記事項>

- 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手段
- ④ 「賃貸等不動産」に関する損益

2. 適用時期（予定）

- 前述のとおり（P3 参照）、ASBJ は 2008 年 6 月に本会計基準（案）を、2008 年末頃に最終基準を公表することを目標としている。
- 専門委員会では、最終基準の適用時期を、「2010 年（平成 20 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、当該事業年度の期首から適用することを妨げない。」とする方向で検討している。

⁴ 「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