

有形固定資産シリーズ (10)

# 「賃貸等不動産の時価等の開示」

公認会計士 しみず あつし 清水 淳司

## 1. はじめに

賃貸等不動産の定義、範囲及び注記事項は、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「賃貸等不動産会計基準」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「賃貸等不動産適用指針」という。)において定められている。

賃貸等不動産を保有している場合は、賃貸等不動産の総額に重要性が乏しい場合を除き、次の事項を注記するとされている(賃貸等不動産会計基準第8項)。

賃貸等不動産に関する注記事項

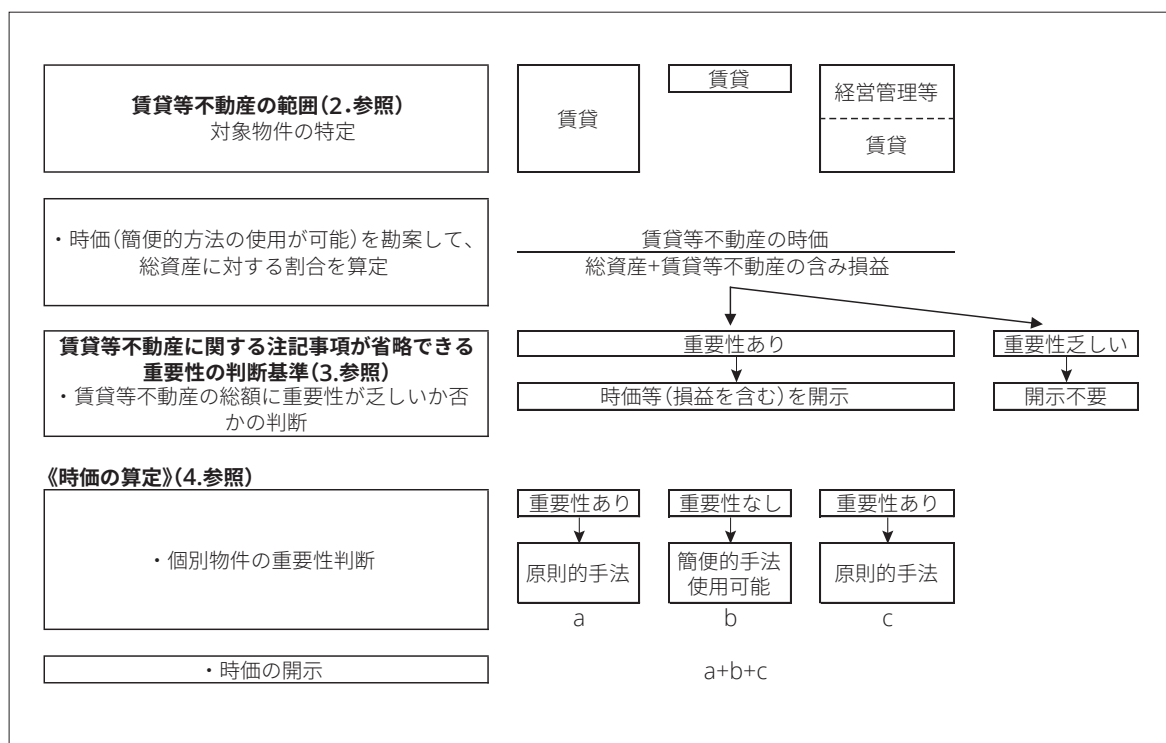
- ▶ 賃貸等不動産の概要

- ▶ 賃貸等不動産の貸借対照表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

賃貸等不動産会計基準の開示プロセスは図表1の通りであるが、以下の点を実務上の論点となることが多いと考えられたため、本稿では、これらについて焦点を当てて取り上げることとする。

- 賃貸等不動産の範囲
- 賃貸等不動産に関する注記事項が省略できる重要性の判断基準
- 賃貸等不動産に関する注記事項における賃貸等不動産の時価の算定

図表1 賃貸等不動産会計基準の開示プロセス



## 2. 賃貸等不動産の範囲

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として、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（賃貸等不動産会計基準第4項(2)）。

不動産の中には、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と賃貸等不動産として使用される部分で構成されるものがあるが、賃貸等不動産として使用される部分については、賃貸等不動産に含まれ（賃貸等不動産会計基準第7項）、次の(1)～(3)の不動産が含まれる（賃貸等不動産会計基準第5項）。

不動産 (賃貸等不動産会計基準第7項)	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（賃貸等不動産会計基準第7項）	
	賃貸等不動産 (賃貸等不動産会計基準第5項)	(1) 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
		(2) 将来の使用が見込まれていない遊休不動産
(3) 上記以外で賃貸されている不動産		

### (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

「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」で「投資その他の資産」に分類される投資不動産については、市場平均を超える成果を期待して保有されているものではなく、その時価そのものが企業にとっての価値を示しており、また、それが国際財務報告基準における投資不動産に該当することは異論がないと考えられるため、当該投資不動産は賃貸等不動産の範囲に含まれるとされている（賃貸等不動産会計基準第22項）。

### (2) 将来の使用が見込まれていない遊休不動産

企業活動にほとんど使用されていない状態にある遊休不動産のうち、将来の使用が見込まれていない遊休不動産は、売却が予定されている不動産と同様に、処分によるキャッシュ・フローしか期待されていないため、時価が企業にとっての価値を示すものと考えられるため、国際財務報告基準と同様に、当該不動産を賃貸等不動産の範囲に含めるとされている（賃貸等不動産会計基準第23項）。

### (3) 賃貸されている不動産

賃貸されている不動産のような第三者に利用させることによってキャッシュ・フローの獲得を図る不動産についても、一律に開示対象とされている（賃貸等不動産会計基準第28項）。

ただし、第三者に利用させることによってキャッシュ・フローの獲得を図る不動産と考えられても、例えば、自ら運営しているホテルやゴルフ場等、賃貸されている不動産に該当しないものは開示対象外となる一方、不動産がホテルやゴルフ場等として使用されていても、その所有者が第三者に賃貸し第三者が運営業務を行っている場合には、当該所有者にとっては賃貸されている不動産であり開示対象となるとされている（賃貸等不動産

会計基準第28項）。

### (4) 具体的事例

以下は、賃貸等不動産の範囲の実務上の留意事項について、具体的な事例を用いて解説するものである。本稿は、一定の状況を前提とするひとつの考え方を述べており、各社のおかれた状況が異なる場合には、当該状況を考慮して判断を行うこととなり、異なる結論になることが考えられる。実際の判断に際しては、各社のおかれた状況を慎重に検討し、監査人と十分に協議して頂きたい。

#### ① 一部分を賃貸している建物が賃貸等不動産に該当するか否か

10階建の建物を所有しており、1階部分を他社に賃貸して賃貸収益を獲得しているが、2階から10階までは自社で利用しているケースがある。この場合、原則として、経営管理に使用される部分と賃貸等不動産として使用される部分で構成されるものについては、賃貸等不動産として使用される部分が賃貸等不動産として取り扱われることとなることから、他社に賃貸している1階部分については、賃貸等不動産に該当すると考えられる（賃貸等不動産会計基準第7項、第29項参照）。

#### ② コインパーキングが賃貸等不動産に該当するか否か

自社で所有している土地について、コインパーキングとして時間貸しをしているケースがある。コインパーキングとして時間貸ししている場合には、具体的な賃貸借契約書の形式では締結されていないが、企業会計基準委員会による賃貸不動産会計基準の「主なコメントの概要とそれらに対する対応」では、契約上、賃貸（リース取引）されているものではなくても、明らかにこれらと同じと考えられるもの（駐車場等）は、賃貸等不動産に含まれると考えられる（賃貸等不動産会計基準第28項

なお書き)と述べてられているため、自社で所有している土地について、コインパーキングとして利用している場合には、当該資産は賃貸等不動産に該当すると考えられる。

### ③ 社宅が賃貸等不動産に該当するか否か

企業会計基準委員会による賃貸等不動産会計基準の「主なコメントの概要とそれらに対する対応」では、従業員のための福利厚生施設や研修施設は、賃貸されているとは言えず、経営管理に使用されている不動産に含まれると述べられている。ただし、社宅制度を廃止した場合は形式的には第三者へ賃貸していると考えられるため、賃貸等不動産に該当すると述べられている。

### ④ 百貨店経営のテナントとの契約が賃貸等不動産の開示対象となるか否か

また、百貨店を経営しており、テナントが入居しているケースがある。テナントとの契約は次の2種類がある。

- (i) テナントと賃貸借契約を締結し、賃貸収益を計上しているケース
- (ii) テナントとは賃貸借契約を締結しておらず、取引はいわゆる消化仕入によっており、テナントが顧客に商品を販売するケース

(i)については、賃貸借契約を締結し、賃貸収益を計上しているので、賃貸等不動産として開示対象となるが、(ii)については、賃貸借契約を締結しておらず、商品の販売活動として実施されているので、賃貸等不動産としての開示対象とはならない。

賃貸等不動産会計基準第28項では、形式的な区分を重視し、賃貸されている不動産について一律に開示対象とすることとしたとしているため、契約内容及び会計処理によって開示対象の範囲が異なることになると考えられる。

## (5) その他の留意事項

### ① 連結財務諸表において賃貸等不動産の時価等の開示を行う場合

賃貸等不動産に該当するか否かの判断は連結の観点から行う。したがって、例えば、連結会社間で賃貸されている不動産は、連結貸借対照表上、賃貸等不動産には該当しないこととなる(賃貸等不動産適用指針第3項)。

- 連結財務諸表上、賃貸①の土地は開示対象とならないと考えられる。
- 連結財務諸表上、賃貸②の土地は開示対象となると考えられる。

### ② ファイナンス・リース取引に該当する不動産

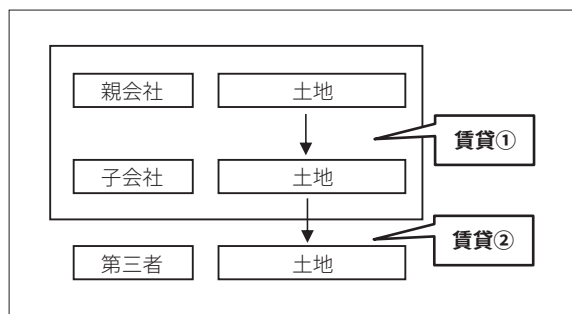
土地、建物等の不動産のリース取引(契約上、賃貸借となっているものも含む。)についても、ファイナンス・リース取引に該当するかオペレーティング・リース取引に該当するかを判定するものとされている(企業会計基準適用指針第16号「リース取引に関する会計基準の適用指針」第19項)が、ファイナンス・リース取引に該当する不動産については、貸借対照表上、貸手において不動産ではなく金銭債権等として計上されるため、賃貸等不動産には該当しない。また、借手においては固定資産として取り扱われるため、当該不動産が、賃貸等不動産会計基準第4項(2)の賃貸等不動産に該当する場合には、賃貸等不動産となる(賃貸等不動産適用指針第21項)。

### ③ 不動産を信託財産としている信託(不動産信託)の受益者

不動産信託の受益者は、原則として、不動産を直接保有する場合と同様に処理することから、その信託財産である不動産が、賃貸等不動産会計基準第4項(2)の賃貸等不動産に該当する場合には、受益者は当該不動産の持分割合に相当する部分を賃貸等不動産として取り扱うこととなる(賃貸等不動産適用指針第6項)。

### ④ 賃貸等不動産として使用される部分の割合の判断に関する留意点

賃貸等不動産会計基準第7項のなお書きによれば、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、賃貸等不動産に含めないことができるとされている。規定されている「賃貸等不動産として使用される部分の割合」は、実務上通常は、面積割合で判断することが多いのではないかと考えられる。ただし、賃貸等不動産としての使用方法や賃料の設定方法は多様のため、面積割合が唯一の方法ともいえず、最終的には、賃貸等不動産会計基準における時価等の開示の趣旨に鑑みて、金額なども勘案し、総合的な判断になるものと考えられる。



## 3. 賃貸等不動産に関する注記事項が省略できる重要性の判断基準

賃貸等不動産を保有している場合において、賃貸等不動産の総額に重要性が乏しいときは注記を省略することができるが(賃貸等不動産会計基準第8項ただし書き)、重要性に係る具体的な数値基準は明示されていない。

賃貸等不動産適用指針では、賃貸等不動産の総額に重要性が乏しいかどうかについては、貸借対照表日にお

る時価を基礎とした金額をもって判断することとしている（賃貸等不動産適用指針第8項）。

当該判断を行う際には、賃貸等不動産の貸借対照表日における時価のみならず、総資産に関しても、賃貸等不動産の貸借対照表計上額と時価との差額（含み損益相当額）を勘案する必要があり（賃貸等不動産適用指針第23項）、計算式で示すと次のようになる。

$$\frac{\text{賃貸等不動産の時価}}{\text{総資産} + \text{賃貸等不動産の含み損益}}$$

この場合における時価を基礎とした金額の把握にあたっては、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を用いることができる。また、建物等の償却性資産については、適正な帳簿価額を用いることができる（賃貸等不動産適用指針第

23項）。

なお、賃貸等不動産の総額に重要性が明らかに乏しいと判断される場合は、貸借対照表日における時価を基礎とした金額による重要性の判断を行わず、賃貸等不動産会計基準第8項の注記を省略することができる（賃貸等不動産適用指針第23項）。

## 4. 賃貸等不動産に関する注記事項における賃貸等不動産の時価の算定

### (1) 賃貸等不動産の当期末における時価及びその算定方法

賃貸等不動産の当期末における時価及び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の取扱いは次の通りである。

賃貸等不動産の当期末における時価	<p>通常、観察可能な市場価格に基づく価額をいい、市場価格が観察できない場合は、合理的に算定された価額をいう（賃貸等不動産会計基準4項(1)）。賃貸等不動産に関する合理的に算定された価額とは、「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（賃貸等不動産適用指針11項）。</p> <p>開示対象とな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を時価とみなすことができるが、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には、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（賃貸等不動産適用指針第33項）。</p>
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	<p>時価を注記せず、重要性が乏しいものを除き、その事由、当該賃貸等不動産の概要及び貸借対照表計上額を他の賃貸等不動産とは別に記載する（賃貸等不動産適用指針14項）。</p> <p>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としては、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や着工して間もない大規模開発中の不動産などが考えられるが、賃貸等不動産の状況は一律ではないため、状況に応じて適切に判断する必要があると考えられるとされている（賃貸等不動産適用指針第34項）。</p>

### (2) 実務上の留意事項

#### ① 不動産鑑定評価基準

賃貸等不動産に関する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）による方法とされている（賃貸等不動産適用指針11項）。在外子会社の場合、わが国の「不動産鑑定評価基準」（国土交通省）が必ずしも適用可能とは限らないことから、「類似の方法」が認められている。このため、「類似の方法」とは、海外の現地で利用されているわが国の「不動産鑑定評価基準」（国土交通省）に類似する方法と考えられる。

#### ② 不動産鑑定士の鑑定評価の必要性

例えば、重要性の高い賃貸等不動産であれば、外部の不動産鑑定士に鑑定評価を依頼し、重要性が中程度の賃貸等不動産であれば、自社において「不動産鑑定評価基準」にしたがって評価を行うこととし、開示対象となる

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を時価とみなして評価する方法が考えられる。

#### ③ 時価の算定時点

実務上、外部の不動産鑑定士に鑑定評価を依頼することが多いと考えられるが、不動産鑑定士に賃貸等不動産の鑑定評価を依頼した場合、報告書を入手するまでに一定の時間を要するため、期末前の特定の日を基準日として鑑定評価を依頼することが考えられる。この場合、当該基準日から期末までに、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などがあるかどうかを検討し、重要な変動があると認められる場合には、調整が必要と考えられる。

以上