

フロー・チャートを使って学ぶ会計実務 第61回「賃貸等不動産関係注記」  
 (※ 賃貸等不動産関係注記に関する全ての論点を取り扱っているわけではありません。)

STEP 1  
注記対象の確認

「賃貸等不動産」とは、棚卸資産に分類されている不動産(販売用不動産、開発事業等支出金)以外のもので、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。言い換えると、自社のみで使用している不動産は、対象外である。  
 具体的には、以下の不動産が該当する。  
 ■BSの投資その他の資産に投資不動産として計上されている不動産  
 ■遊休不動産  
 ■上記以外でBSの有形固定資産及び無形固定資産に計上されている不動産のうち、賃貸しているもの(建物、建物附属設備、構築物、土地、建設仮勘定、借地権)

なお、ファイナンス・リース取引の不動産は、貸手においては、売却処理として処理され、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。一方、借手においては、固定資産に計上されるため、賃貸している場合、賃貸等不動産に含まれる。

上記に該当する賃貸等不動産は、注記する必要があるため、賃貸等不動産(連結財務諸表作成会社の場合、子会社を含めて)を網羅的に集計する必要がある。連結財務諸表作成会社の場合、連結ベースで注記するため、連結子会社間で賃貸借している不動産は、自社グループ内で利用している不動産であり、賃貸等不動産に含まれない。

STEP 2  
時価の算定

賃貸等不動産の注記では、時価を注記する必要があるため、時価を算定する必要がある。

時価の算定方法としては、以下が挙げられる。

- 原則、「不動産鑑定評価基準」による方法又は類似の方法により算定する(不動産鑑定評価書による評価)。なお、契約により決められた売却予定価額がある場合は、当該価額を用いる。
- 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、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。その変動が軽微であるときには、取得時の価額又は直近の原則的な時価算定による価額をもって当期末の時価とみなすことができる。
- 重要性が乏しい賃貸等不動産については、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(公示価格、路線価、固定資産税評価額等)に基づく価額等の時価とみなすことができる。また、建物等の償却性資産については、適正な帳簿価額をもって時価とみなすことができる。

STEP 3  
注記

(1) 有価証券報告書の場合

賃貸等不動産を保有している場合は、以下を注記する(連結財務諸表作成会社の場合、個別財務諸表での注記は不要である)。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。また、管理状況等に応じて、注記事項を用途別、地域別等に区分して開示することができる。なお、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は、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注記する。

- ① 賃貸等不動産の概要(賃貸等不動産の内容、種類、場所等)
- 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
  - 貸借対照表計上額に関する期中の変動に重要性がある場合には、その事由及び金額を注記
  - 変動には、取得、処分、賃貸等不動産から棚卸資産への振替、棚卸資産から賃貸等不動産への振替等が含まれる
- 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
  - 賃貸等不動産の当期末における時価は、当期末における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と比較できるように注記
- ④ 賃貸等不動産に関する損益
  - 重要性が乏しい場合を除き、賃貸等不動産に関する賃貸収益とこれに係る費用(賃貸費用)による損益、売却損益、減損損失及びその他の損益等を適切に区分して注記

(2) 計算書類の場合

計算書類においては、以下の注記が必要である(連結で注記している場合、個別での注記は不要である)。有価証券報告書よりも概括的な注記で足りる。

- ① 賃貸等不動産の状況に関する事項(上記(1)①に相当する注記)
- ② 賃貸等不動産の時価に関する事項(上記(1)③に相当する注記)