

賃貸事業資産等の時価等の開示に関する 注記事項の改訂について

平成20年11月28日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同適用指針」が公表された。

公社会計基準委員会では、当会計基準の公社会計への適用について検討してきたが、公社会計では、その主たる資産が賃貸事業に係る収益不動産であり、また、その会計処理は「公社減損会計処理基準」により、每期、その収益の回収可能性について検証し、適切な会計処理を行っているところである。

したがって、公社会計基準としては、当会計基準を直接的に適用するのではなく、下記のとおり、賃貸事業資産等に関する注記事項の充実を図る観点から、財務諸表の「注記事項様式」の改訂を行うこととする。

記

1 「時価等の開示に関する会計基準」に係る公社会計基準の基本的な考え方

- 企業会計における「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」は、その主たる目的が投資不動産や遊休不動産などであって、こうした資産は、売却による回収額を意味する時価が企業における重要な価値と成りえるとの観点から、重要な投資情報として開示することとしている。
- 一方、賃貸事業資産などの収益不動産についても適用対象としているが、その検討の中では、「事業遂行上の制約等から売却する意図がない場合や、利用の努力などによってその成果が異なる場合など、そうした資産の価値は、時価の変動に応じて必ずしも変動するものではない。しかしながら、当会計基準は会計処理ではなく時価等の注記を行う開示対象範囲の問題であることから、形式的な区分を重視し、賃貸されている不動産についても一律に開示対象とした。」としている。
- 公社における賃貸等資産は、その大部分が収益資産としての賃貸住宅事業資産であり、公社は賃貸住宅事業を継続的に存続する責務を有した公的事業体であることから、その制度上、これら資産を売却するとの概念は存在しない。したがって、こうした賃貸住宅資産の価値は時価の変動に応じて必ずしも変動するものではないといえる。
- 公社会計は、自らの「減損処理基準及び注解」に基づき適切に会計処理を行っているところであり、その会計処理は減損の兆候、認識、測定といった段階を経て、収益の回収可能性が判断され減損損失が計上されるものである。
したがって、これら事業資産の全てについて、帳簿価額と回収可能価額との比較を開示することが、その経営状況や財務状態の実態を適切に反映した情報とは言い難いといえる。
- こうした観点から公社会計は、「賃貸等不動産の時価の開示に関する会計基準」を直接適

用するのではなく、その趣旨をも踏まえ、次の2に掲げる方法により注記事項の充実を図るものとする。

2 賃貸事業資産等に関する注記事項の充実

注記補足情報の「貸借対照表に関する事項」において、賃貸事業資産等の時価等に関する情報として、次に掲げる情報を開示することとする。

① 賃貸事業資産

収益不動産である「賃貸事業資産」については、減損会計処理における検証過程等の情報を開示する。

② 未だその使用が定まらない「事業用土地資産」や将来の使用が見込まれていない「その他土地資産」については、期中の資産価額の増減の状況と現在の時価（市場価格等）を開示する。

③ その他の投資不動産等のうち、土地信託資産等の収益資産については①に準じて注記し、その他の投資不動産については②に準じて注記する。

<「注記事項標準様式」>

会計基準第12に基づく注記事項標準様式の2補足情報を、次のとおり改訂する。

<現行>

<改訂案>

I 貸借対照表に関する事項 1 預金のペイオフについて 2 保証債務について 3 リース取引について	I 貸借対照表に関する事項 1 預金のペイオフについて 2 保証債務について 3 リース取引について <u>4 賃貸事業資産等について</u>
--	--

※ 「補足情報の注記」の記載例 別紙

3 適用時期

本様式の適用は、企業会計に準じて、平成21年度事業決算からとする。

別 紙

＜「4 賃貸事業資産等について」の記載例＞

(1) 賃貸事業資産

「地方住宅供給公社に係る減損処理基準及び注解」に基づき、減損処理に係る会計処理を行った資産の状況は以下のとおりである。

種 別	資産の グループ数	減損処理の状況		
		減損の兆候	減損の認識	減損の計上
①賃貸住宅資産	100 団地	10 団地	5 団地	1 団地
②賃貸施設資産	10 ケ所	2 団地	な し	—
③〇〇〇資産	5 ケ所	な し	—	—

(2) 事業用土地資産等

資産 種別	箇所 数	貸借対照表計上額			当期末の 時 価
		前期末残高	当期増減額	当期末残高	
事業用 土 地					
その他 土 地					

※ なお、時価は、近隣の固定資産評価額（平成〇年〇月〇日基準値）を基に、当公社における調整率を乗じて算出した。

(3) 投資不動産

投資不動産については、土地信託資産等の収益資産については、原則として上記(1)に準じて記載し、それ以外は(2)に準じて記載する。

＜参考＞

「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」の概要

本会計基準は、企業会計基準の国際的なコンバージェンス（収斂）の観点や、先の「棚卸資産の評価に関する会計基準」による時価評価及び「金融商品に関する会計基準」の改正による時価等に関する開示事項の充実などを踏まえ、固定資産においても「減損会計」による会計処理とともに、投資不動産や遊休不動産、また事実上、事業投資と考えられるものも含めて、投資情報の充実を図る観点から「時価等」の開示を行うこととしている。

1 対象不動産

「賃貸等不動産」が対象となる。すなわち、賃貸「等」とされていることから賃貸されていない不動産も対象となる。

＜具体的には＞

- (1) 貸借対照表上において投資不動産として区分される不動産
- (2) 将来の使用が見込まれていない不動産（遊休不動産等）
- (3) 上記以外で賃貸されている不動産

＜対象外＞

本社機能に使用される自社ビル、生産に使用される自用の工場、商品の販売に使用される自用の店舗等は、賃貸等不動産に該当しない。

2 開示内容及び方法

次の事項を財務諸表に「注記」する。（「含み損」、「含み益」とも開示）

- 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要な変動
- ③ 賃貸等不動産の当期末における時価及び算定方法
- ④ 賃貸等不動産における損益

3 当期の損益への影響

「注記」であるので、損益計算書及び貸借対照表への影響はない。

4 適用時期

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。