

不動産調査

JREIセミナー2009・春

第1部


「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」

講師:新日本有限責任監査法人 金融サービス部長 シニアパートナー、不動産セクター・エリアリーダー
公認会計士 原田 昌平氏

第2部

「賃貸等不動産の時価の評価方法」

講師:財団法人日本不動産研究所 企業資産評価プロジェクト室
福田 明俊



当研究所は「不動産に関する理論的および実証的研究の進歩発展を促進し、その普及実践化と実務の改善合理化を図ること」を目的として、昭和34年に、各般の専門家を集めて設立された財団法人です。

【不動産に関する理論的・実証的研究】【不動産の鑑定評価】及び【不動産に関するコンサルティング】の3部門の調和のとれた有機体たることを目指し、本社のほか全国8支社43支所が一体となって活動しております。

編集発行人/財団法人 日本不動産研究所 企画部長 北川 雅章 © 2009
〒105-8485 東京都港区虎ノ門1-3-2 勸銀不二屋ビル TEL03-3503-5330 FAX03-3592-6393 2009年(平成21年)7月7日発行

Japan Real Estate Institute

不動産調査 No369 ISSN 1882-6431



財団法人 日本不動産研究所





新日本有限責任監査法人 金融サービス部長
シニアパートナー、不動産セクター・エリアリーダー
公認会計士 原田 昌平氏
(はらだ しょうへい)

1993年から1997年、アーンストアンドヤング・ロンドン事務所に駐在。
1999年からアーンストアンドヤング・グローバル・フィナンシャル・サービスに出向し、ストラクチャード・ファイナンス部を担当。
2001年からは新日本監査法人の金融サービス部にて証券化、J-FREIT業務を担当。
2005年から2009年にかけて金融サービス部長として金融機関向けのリスク管理・コンプライアンスサービスも所管。
その他、企業会計基準委員会の投資不動産専門委員会、特別目的会社専門委員会、日本公認会計士協会の投資信託専門部会、SPE検討専門委員会、国土審議会鑑定評価制度見直し検討小委員会他の各種委員会の委員、CMSA日本支部規制小委員会委員長等を務める。

「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」

本日は、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」と題しましてお話ししますが、今、会計コンバージェンスということで、企業会計基準委員会、いわゆるASBJでいろいろな会計基準の見直しの作業が行われています。私もASBJの中の一つの専門委員会の委員を務めております。

この基準は平成22年3月31日以後終了の事業年度から適用されるので、本格適用まで、残すところあと1年ということになります。投資用不動産の対象になる物件がどのくらいあるか、その全容は明らかになっていないわけですが、大手の不動産会社に限ってみても、500ぐらいの物件は最低あるのではないと言われておりますので、事務的な作業は膨大なものになると予想されます。

のちほど詳しく説明しますが、基本的に不動産鑑定評価基準に基づいた評価となります。なお、社内の判断でも構わないという例外規定もありますが、こういった作業ができる人は限られてくると思われれます。簡便法もありますが、重要な不動産については当然精度の高い評価が求められることを考えますと、不動産鑑定業者に対する期待は否が応でも高くなってくると思っております。

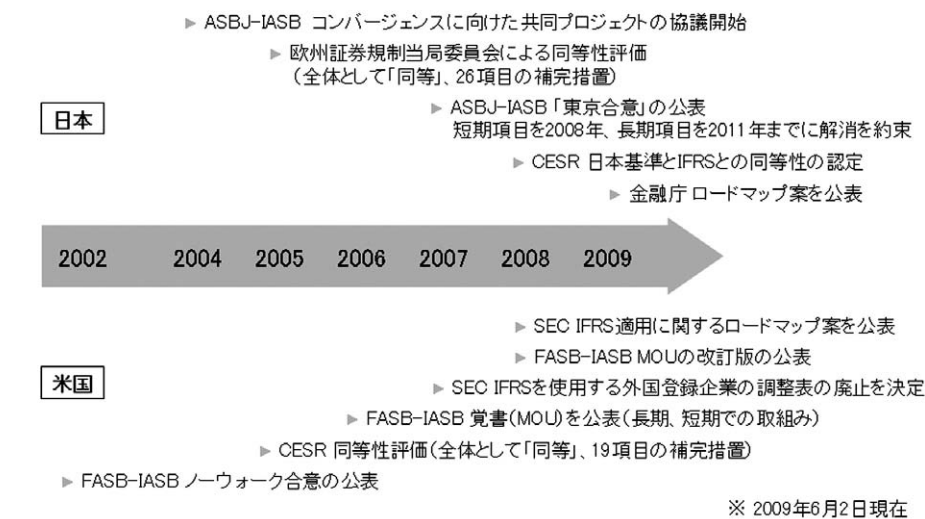
それで、本日の議題の構成ですが、前半に「賃貸等不動産の時価等の開示」設定の背景として、今進んでいるIFRSコンバージェンス等について解説し、そのあとに今回の会計基準の解説として、設定の目的や開示対象となる賃貸等不動産等についてご説明いたします。

この会計基準のポイントは、基準の適用対象となる賃貸等不動産は何かというスコーピングの問題と、あとは実際にそれをどのように時価評価するかの2点に大きく分けられます。

まず「IFRSコンバージェンス—これまでの動向」について日本とアメリカのこれまでの経緯をみますと、だいたい同じようなペースで進んでいます。日本の場合は、2004年にASBJがIASBとコンバージェンスに向けた共同プロジェクトの協議を開始し、それに基づいて欧州証券規制当局委員会（CESR）による同等性評価を受け、アメリカも2005年にCESRの同等性評価を受けています。

日本の場合、全体として「同等」という評価を得ましたが、26項目の補完措置、改善項目を指摘されました。しかし全体として「同等」ということは、当面は日本基準で作成された財務諸表を欧州での起債において使っ

IFRS コンバージェンス
— これまでの動向 —



も構わない、ということを確認したということです。その後、ASBJ、IASBの東京合意の公表が2007年にあり、短期項目が2008年までに改善を終了し、長期項目は、2011年までに解消するということが合意されました。

2008年11月ごろ短期項目も含めてCESRから改めて日本基準とIFRSとの同等性の認定を受けています。これに基づき2009年の2月に金融庁ロードマップ案が公表され、今後のアドプションに向けてのロードマップ案ということになっています。

このIFRSへの会計基準の変更という手続きには、コンバージェンスとアドプションの二つあります。コンバージェンスとは、あくまでも日本の基準をASBJが改正して実質的にIFRSの基準と内容的に同等のものにしていくという作業のことを指します。一方、アドプションとは、IFRSをそっくりそのまま日本基準として導入することです。よって作業としては翻訳するだけということになります

CESRから重要な差異として指摘された26項目のうち、1番の企業結合は、持分プーリング法が、これまで認められていたのですが、この間の改正で持ち分プーリング法の適用が今後は認められなくなり、パーチェス法に一本化されるというものです。

2番目の連結の範囲はけっこう不動産各社にも影響が大きい項目ですが、連結の在り方を見直し、アメリカ基準もIFRSも一般の事業会社とSPEと二本立ての会計基準になっているのを、これを統合して支配の定義を見直そうというものです。今、私も企業会計基準委員会（ASBJ）の委員として、この連結範囲の見直しを作業としてやっていますが、なかなか難しい作業となってい

す。
25番目に投資不動産、IAS 40というのがあり、これが今回の賃貸等不動産の開示に相当するIFRSの基準です。

さらに、IASB（IFRSの基準を作る委員会）の方でも、ステイブルピリオドということで、これまで2005年に欧州でIFRSの一斉導入があり、それが落ち着くまでは当面大規模な改正は止めようということだったので、その期間が終了して、2009年からまたいろいろと新たな会計基準の策定が行われています。収益の認識とか、オフバランスに関わる認識の中止とか、財務諸表の表示とか、その内容を見ると、私ども会計士でもびっくりするような内容

の改正も含まれています。

IFRSという会計基準を策定するIASBは、一体何をねらっているのかということ、財務諸表の作成および表示に関するフレームワークというガイダンスに書かれています。その中には資産とは何か、負債とは何か、収益とは何か、費用とは何かといったことも記載されており、そこにIASBの価値観みたいなものが現れているのです。

そこには、基本的には高品質でグローバルな報告システムの構築を目指すこと、具体的には財務諸表の比較可能性とか信頼性を追求することです。世界各国で作成される財務諸表が同一の会計基準で作成されることによって、比較可能性をもたらすことや、その会計基準の内容を統一の価値観で作成することで、作成される財務諸表、表示される数字の信頼性が高まります。

さらに投資家への情報提供を主眼とし、有用性とか目的適合性といったことを優先することで、公正価値に基づく財務諸表の作成、時価主義的な財務諸表になってくるわけですが、そういったこともこの考え方から始まっていると思います。

あとは公開企業の作成する連結財務諸表への適用ということで、ヨーロッパの国を見ても会計基準が2本立てになっていることが多いのです。配当可能利益や課税所得の算定は、自国基準で作成した財務諸表で計算します。投資家向けの情報開示は、IFRSに基づいて作成された連結財務諸表で実施するという2本立てなのです。おそらく日本もそうなる、私は理解しております。

例えば、投資不動産の会計基準、IAS 40をそっくりそのまま日本に導入しますと、この辺の大手町や丸の内ビルディングはすべて時価評価の対象になって、膨大

な含み益が損益計算書に記載される場合があります。それがそのまま配当可能利益や課税所得の対象になったら、大変なことになる。評価損益ですので、キャッシュの裏付けのない利益ですから、対象となった企業は税金を払うために、ビル1~2棟売らないと払えないとか、異常事態が発生することになるので、情報開示目的と課税所得の計算目的は分けなければいけない。

そういう背景や制度インフラの不十分さもあって、おそらく今回の賃貸等不動産の開示においても、バランスシートの投資不動産は時価評価しないで単なる注記に留めたと、理解しております。

最後に各国の会計基準設定主体との協調ですが、IASBは戦略的なアプローチを各国に行っています。まず協議に入って同等性評価を行い、MOU（覚書）を結んで、ロードマップを策定することで、各国の合意に基づいた導入の方法で徐々に世界の国々の参加を増やしていったという背景があります。今100カ国以上の国々がIFRSを導入しており、今後近いうちに150カ国以上になると予想されています。私がロンドンにいた時ですが、東欧が崩壊した時、ロンドンから会計士がどんどん送りこまれて、東欧諸国の新しい国づくりに参加していた中で、IFRS的な考え方も植え付けられていったと聞いております。

IASBを中心として、国際会計基準委員会財団（IASCF）という組織がIFRSを作るのですが、その評議会は理事、委員等の指名あるいは運営のモニタリングや資金調達を行います。こちらが国際会計基準審議会（IASB）とか、基準諮問委員会あるいは解釈指針委員会の委員の指名を行い、IASBに対しては、基準諮問委員

会とか解釈指針委員会が助言や指針案の作成を行います。

IASBはフルタイム12名、パートタイム2名で、14名の構成ですが、基準の作成や解釈指針委員会（IFRIC）の作成する解釈指針の承認などの作業を行っています。14名のIASBの理事は、国や、財務諸表作成者、学者、会計士など、分散が図られています。

次に、そういったIASBが作成するIFRSのフレームワークの特徴は主に三つあります。資産・負債アプローチ、公正価値測定重視、原則主義です。資産・負債アプローチとは、特定期間における純資産額の変動に基づく「包括利益」の概念と関連しています。これは、公正価値測定とも相まって行われ、まず資産・負債を確定して、差額としての純資産額を把握する。これを2期間の比較の中で、その変動額が包括利益の増減になるのです。包括利益が増減した内訳を分析するのが、包括利益計算書で、これは全く今までの財務諸表の考え方と逆のアプローチなのです。これまでは損益計算書が中心で、収益・費用を認識して、今期に収益・費用にならなかったものを貸借対照表に計上して繰り越すというような収益・費用アプローチという考え方でした。

資産・負債アプローチでは、公正価値測定ということもあり、含み益が全部洗い出されてしまい、リサイクリングが禁止され、そういう意味では決算対策で不動産の含み益を売却して計上するとか、株式を売却して決算対策するとか、そういったことは今後意味をなさないものになっていく。それを恣意性（利益操作）の排除と説明しています。

2番目に、公正価値測定を重視ということ。先ほどの

IASBの目指すものとして冒頭で説明しましたが、これはIASBの価値観なのです。公正価値測定にもいろいろと問題があるので、これが絶対に良いとは言えない筈ですが、IASBは公正価値測定の有用性が高いという価値観を持っている、そういうフレームワークになっています。

さらに、原則主義（プリンシプル・ベース）ですが、基本的に原理原則に基づいて基準を作成し、適用運用することです。詳細なルールは設けない、簡便法や例外的取扱も排除することになっています。これは、これまでの日本基準とは対極とは言いませんが、かなり違った風景を

もたらしめます。日本では多くの場合例外的処理とか簡便法というものが認められていたのですが、それがなくなるといのは、実務への影響が一番大きいのではないかと、個人的には思っています。

次に、IFRSのアドプションのインパクトとして、欧州における事例を紹介いたします。移行日の期首残高の調整表のサンプルにギリシャの大手不動産会社を選びました。本来であれば、イギリスやドイツの会社を選ぶべきなのですが、イギリスなどはすでに不動産について時価評価が適用されており、あまり顕著なインパクトはみられません。一方ギリシャは、不動産については原価法で、減価償却を日本と同じように行っているため、選択したわけですが。単位は千ユーロ、移行により投資不動産が20万増えて、一方有形固定資産は12万5000減っているなど顕著な影響が出ています。

その影響の分析を整理しました。経営指標の変化ですが、このケースでは自己資本比率が8%増加し、ROEとROAは9%、4%それぞれ増加という結果になっています。ここで気をつけなければいけないのは、マイナスのインパクトもあり得るということ、IFRSでは負債と資本の区分に関する規定があり、日本ではこれまで資本として取り扱われたものが場合によって負債として取り扱われてしまうケースもあります。それによって、自己資本比率が低下する、逆に言えば、Loan to Valueが増加し、財務制限条項に抵触する期限の利益喪失など、最悪の事態を招く可能性もあります。

オーストラリアでIFRSが導入された時に同様なことがあり、オーストラリア・リートではけっこう影響が大きく、銀行との消費貸借契約の巻き直しが行われたと伺っています。

次にアドプションのインパクト—ビジネスへの影響—について、主に不動産会社への影響を中心に整理しますと、まず会計方針や関連マニュアルの改定などは当然ですが、財務指標の変動に伴う経営戦略の見直しで、KPIを利用した業績変動の報酬体系になっている場合など、そういうものの見直しが当然必要になってきます。財務では、財務制限条項の見直しや配当政策の見直しなども必要になってきます。

インパクトが企業経営全般にまたがるので、経営トップの関与が必ず必要になります。まず経理部門の方が私どもに「IFRSには一体どんなインパクトがあるのですか」と相談するケースが多いのですが、その場合、経理部門の方だけでなく、企画部門の方なども交えて、このIFRS導入についてご議論いただきたいと思っております。

それから、事前のシミュレーションによる動的な分析が必要です。IFRSは例外規定、簡便法が全くないと申しましたが、例外的に導入時の初度適用では、いくつかのオプションが与えられています。基本的な考え方は、

会社ができた時にさかのぼって全部やり直せということになっていますが、初度適用では、導入時の公正価値を取得原価としてみなしてもいいとか、いくつか例外的取扱いが認められています。

事務的には明らかに導入時の公正価値で評価したほうが楽なのですが、経営へのインパクトを考えると、遡って会計処理を修正するほうが良い経営成績になるかもしれないということもあり、経理部門の方たちのご苦労とは別に、経営的な判断としては、後者もあり得るわけです。ですから、事前のシミュレーションは欠かせません。

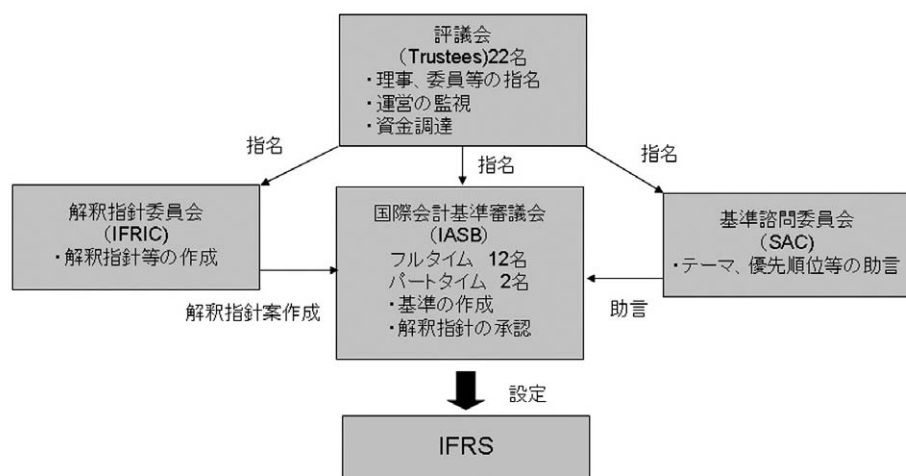
次に動的な分析とは、IFRSの導入のインパクトは導入時に限らず、以降毎期公正価値による評価などがあるように、今期だけでなく来期、再来期と経済動向の変化により財務諸表がどのように変わる可能性があるかということも含めて、動的な分析も必要になることを指摘しています。

業界別では、不動産業への影響がやはり大きいといえます。金融商品についてはすでに時価主義的な会計基準になっているので、比較的インパクトは少ないと思われませんが、投資不動産会計の導入の影響は無視できません。また、日本の場合は財務諸表等規則8条7項の例外規定があって、資産流動化法に基づくSPCは連結しなくていいのですが、IFRSの下ではこれらのSPCが連結対象になる可能性が高いので、SPCを使ったビジネスモデルを展開している不動産会社には影響は大きいと思えます。

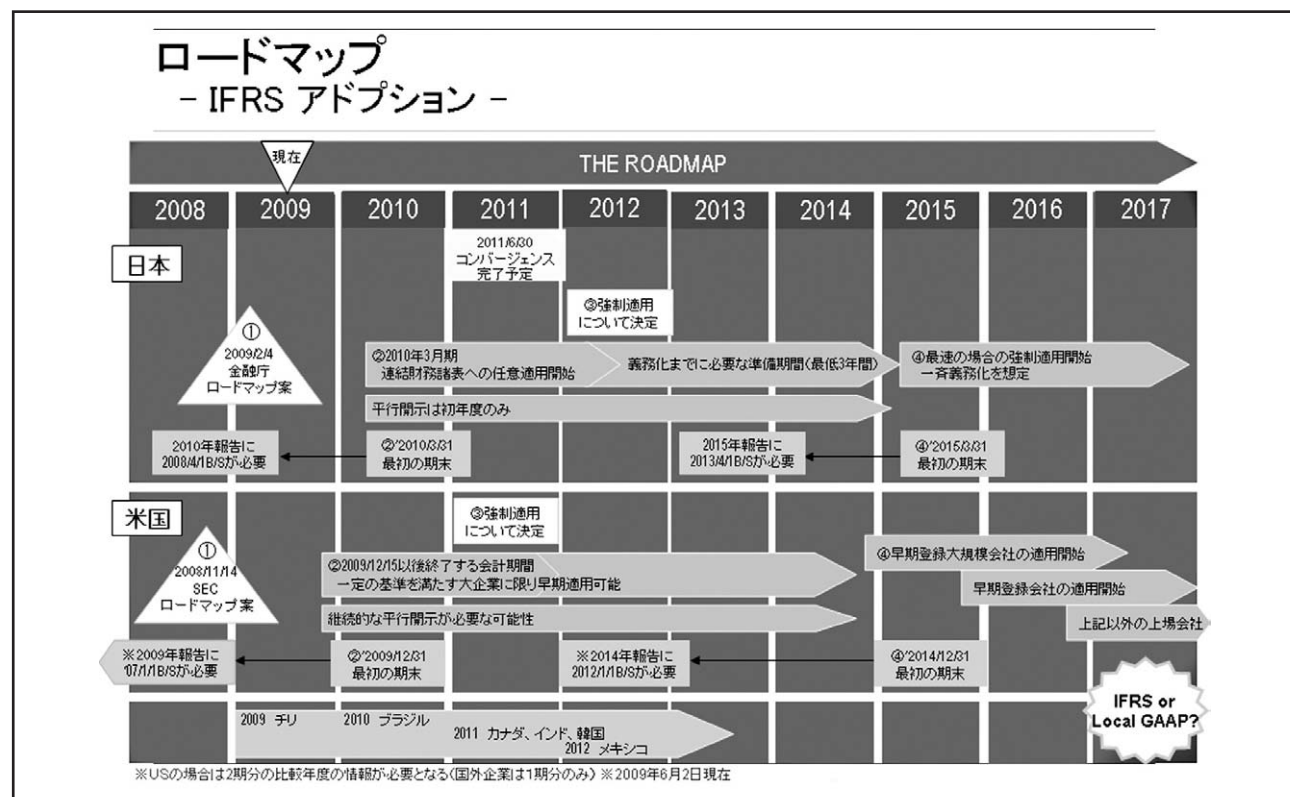
それから、不動産保有のインセンティブ見直しによるCRE進展の可能性とは、不動産をコアセットとして保有していない企業に、保有の意味があるのかということをもう一度見直していただきたい、という趣旨です。

ロードマップ—IFRSアドプション—として今後のスケジュールを日本とアメリカを比較形式で整理しました。このケースも両国ともほとんど同じですが、アメリカがやや先行する形になっています。日本は、アメリカの様子を見ながら、それに付いていこうという戦略が見えます。簡単にご説明しますと、2009年に金融庁がロードマップ案を作成し、以降、2010年3月期から任意適用が開始される予定です。

国際会計基準委員会財団（IASCF）の組織体系



* 評議会から指名された14名の理事によりIFRSは設定される



そして、2011年に長期項目を含めてコンバージョンが完了し、2012年に強制適用するかどうかの最終判断をすることになります。強制適用するとすると、3年間の準備期間は最低設けることになっていますので、最速で2015年からの強制適用ということになります。

具体的には、15年3月31日が最初の報告日となり、これを期末とする期間と、その前年度も比較対象期間としてIFRSで作成しなければならない。ということは、その期首残高もIFRSに基づく期首残高として確定しなければいけないので、それ以前から準備しなければいけないこととなります。

あとは、日本基準での平行開示が求められており、2014年までは日本基準で作成し、2015年3月期は、主となる財務諸表はIFRSベースとなるのですが、この期に限り日本基準による財務諸表も合わせて作成し開示しなければいけない。ただ、これは監査対象外ということのようです。

それでは、本日の本題「貸貸等不動産の時価等の開示」に関する説明をしたいと思います。

設定の目的は、IAS 40号「投資不動産」との差異の解消です。CESRが認定した26項目の重要な差異の一つとして、この投資不動産が挙げられていたということです。東京合意によって短期コンバージョン・プロジェクトの対象となっており、2008年度中に作業を終了すると約束していたので、実行したということです。

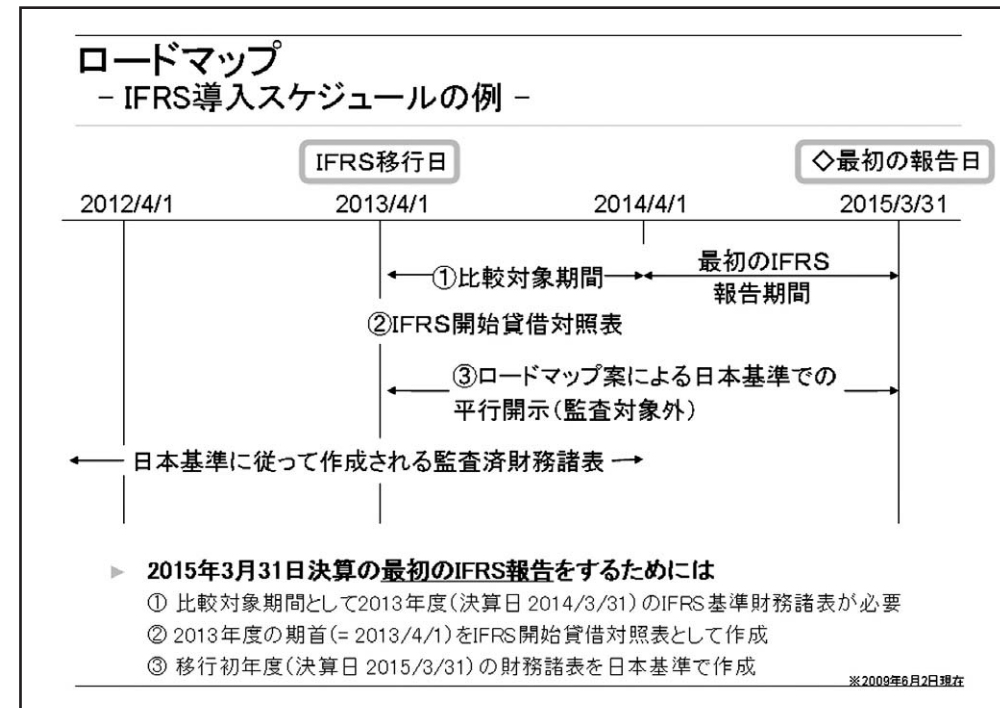
さらに背景としては、時価情報に対するニーズの拡大

があげられます。金融商品に関する時価等の開示に関する実務指針が公表され、これにより、これまで有価証券やデリバティブについても時価開示が求められていたわけですが、それ以外の金融商品についても注記をすることになっております。これも平成22年3月31日以後終了する事業年度からの適用で、例えば借入金についても時価の注記が求められます。

2~3週間前にシティとかアメリカの銀行の決算が公表され話題になっていました。利益のうち多くが負債の時価評価したことによる含み益によって決算が改善された、という記事です。シティ銀行はクレジットが悪くなっているということで、ディスカウントレートがその分プレミアムが乗せられ高くなるわけです。それで借入金を時価評価すると、債務の金額が小さくなる。小さくなった分、評価益が計上されてしまう。ちょっと違和感があるのですが、会計のルール上はそうになっています。最近、社債を買い戻して償還益を計上することによって決算対策をしている会社もいくつかあるので、なまじっか見当はずれなルールではないのです。

この投資不動産会計を理解する上で必要となる公正価値測定の意義について説明します。

IFRSは資産の価値について公正価値とともに使用価値という考え方を持っていますが、公正価値は時価と言っていていいと思います。では使用価値とはどういうものか簡単にご説明しますと、例えば企業が工場を所有する時に、工場の時価は、金属加工業だったりすると、土地が



ものすごく汚染されていてかなり低いと思います。ところが、その工場がその企業の主力工場だとすると、その企業にとっての使用価値は非常に高い、この差はある意味「のれん」と言えます。ただし、この使用価値というのは、その企業にとってのみの価値であって、この工場を例えば他の衣料品メーカーが購入しても価値はほとんど認められない。衣料品メーカーにとっての使用価値は低くなります。

なぜ貸貸不動産を時価評価するのかといった時に、貸貸不動産はこの「のれん」部分が少ないという考え方があるからです。ちょっと極端な言い方をすると、誰が持っても価値が変わらない。だから、時価で評価して財務諸表に開示しても意味があるということになります。持っている会社が変わることによって価値が変わるのであれば、それは開示によってかえって混乱が生じる可能性があるからです。これは、この会計基準の対象となる貸貸等不動産は何なのかという、スコーピングに影響してくる考え方ですので、ここはしっかり押さえておいていただきたいと思います。

IAS 40の考え方との相違を整理します。IAS 40号の投資不動産の定義は、「貸貸収益もしくは資本増加またはその両方を目的として保有する不動産」です。あまり日本の貸貸等不動産の開示基準と差異がなく、インカム・ゲイン、キャピタル・ゲインあるいはその両方を目的として保有する不動産であれば、それはすべてここで言う投資不動産に該当するということです。

IFRSではまだ公正価値に関するプロジェクトが正式には終了しておらず進行中で、現在はアメリカ基準の公正価値測定フレームワークを暫定的に承認して、それを

活用していますが、このIAS 40号の中に、公正価値の定義が書かれていて、IASBの考え方が伺えます。実質的にはアメリカ基準と大きく変わらないのですが、「不動産取引の知識がある自発的な当事者間で第三者間取引条件により交換される場合の価格」としており、独立第三者間での価格を想定しています。「自発的な」ということは、清算やそれに伴った投げ売りのものは対象外とも言えますし、「不動産取引の知識がある」ということは、適切な判断ができるということを示唆しています。

付随的サービスの重要な投資不動産は対象外とされてお

りますが、これは重要なポイントです。付随的サービスとは、先ほど言った「のれん」に相当するものです。唯一ホテルだけが付随的サービスが重要な例として基準に記載されています。日本基準では、付随的サービスを判断の指標とせず、「貸貸」という形式的な区分を重視しています。

付随的サービスを定義するのは難しいのですが、そうすると、ゴルフ場とか倉庫とかデパートとか駐車場とかは貸貸等不動産に該当するのか、どうやって判断するのか、ということになってきます。日本基準の場合は、ホテルであっても、物件を保有しているオーナーとホテルの業務を行うオペレーターとが分かれていて、オペレーターに単に貸貸しているだけという形態で保有しているのであれば、それは貸貸不動産とする記述があります。

そこから伺えるのは、単に物件の空間を貸貸しているのは、貸貸等不動産に該当するのではない、それだけではなくサービスも提供している場合は、貸貸等不動産には該当しないケースが増えてくる。これは私見ですが、そういう整理の仕方が一つの目安になると思います。

ですから、倉庫も単なる箱貸しで、空間だけ貸与しているのであれば、貸貸等不動産に該当するでしょうし、逆に保守メンテナンスからすべて負担し、倉庫の荷さばき業務とか含めてすべてサービスを行っているというケースであれば、貸貸等不動産に該当しないかもしれない。それは、個別の物件の状況で判断せざるを得ないのですが、あえてここでその違いを説明すれば、そういう割り切り方があるかもしれない。これは私見であり、ASBJでそのような議論があったわけではありませぬので、一つの目安としてお聞きいただきたいと思います。その辺

の事情は皆さんもご理解いただけると思います。

それからIAS 40号の場合は、原価モデルと公正価値モデルの選択が認められています。公正価値モデルは、時価評価し、評価損益を損益計算書に計上するというものです。一方、原価モデルは、日本と同様に取得原価で計上し減価償却を行い、公正価値を注記する。この二つの選択適用が認められています。

ただ、日本の場合は、こういったオプションは認めず、原価モデル1本で公正価値を注記することとしています。理由はいろいろあると思いますが、前述したように、課税所得や配当利益の対象になっては困るというのが、大きな理由となっているのではないかと思います。

賃貸等不動産開示規定に書かれている賃貸等不動産の定義ですが、「棚卸資産に分類されている不動産以外のものであって、賃貸収益またはキャピタル・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。したがって、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は賃貸等不動産には含まれない」という定義になっています。

この定義は四つの論点に分解でき、1番目は、棚卸資産は含まないということなので、販売不動産や未成工事支出金は対象外になります。2番目はあとにして3番目、ファイナンス・リース取引の貸手における不動産を除くということですが、金銭債権として計上されているためという理由です。4番目については、工場、支店、営業所、店舗、本社等の用途に供されている事業用資産は対象外ということで、事業用資産とは何かということも明示されています。

2番目の賃貸収益またはキャピタル・ゲインの獲得を目的として保有している不動産については、例示が幾つか示されています。オペレーティング・リース取引の貸手が保有する不動産。これはまさに賃貸不動産そのものです。

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。これは財務諸表等規則に投資不動産という科目が明示されているので、その関係です。

三つ目は、将来において賃貸等不動産として使用される予定で開発中・再開発中の不動産。これは、今までIAS 40では開発中の不動産は対象外だったのですが、最近の改正でこれも投資不動産とすると改正が行われたのを先取りした内容のものです。

さらに遊休不動産、あるいは不動産信託の受益者が計上する不動産。この開示基準の論点の一つとして、複合目的という自己使用と賃貸等使用で構成される不動産の場合はどうするのかという点です。原則は二つを区分し、自己使用部分は自己使用として、賃貸用部分は賃貸用として開示しなさいとなっています。例外として、賃貸用部分の割合が低い場合は賃貸等不動産に含めないことが

できるということですが、この場合の割合というのは、面積などを想定していると思われる。さらに、区分するにあたっては、管理会計上の区分その他合理的な方法によることが認められています。また、賃貸等不動産部分の時価または損益を把握することが困難である場合は、不動産全体を賃貸等不動産の注記とは別に分けて記載することができます。このように重要性が低い場合の取扱いや簡便法、例外的な方法が認められていて、かなり実務に配慮していることが言えます。

賃貸等不動産の開示とは、評価損益が損益計算書に計上されるわけではなく、注記されるだけですが、IAS 40の場合は、評価損益が損益計算書に計上されたため、より厳格な部分があります。特に賃貸用部分と自己使用部分の区分については、物理的・法的に区分されていることが求められています。売ろうと思えば賃貸等不動産としてすぐ売れる形で区分されている、登記が法律上必要であれば登記していなければいけないとか、形式的な要件が厳格なのです。当然、管理会計上の区分というのは認められていないのだと思います。

時価および算定方法については、原則的な方法、簡便的方法、時価の把握が極めて困難な場合の方法が示されていて、実務に非常に配慮しています。冒頭で申し上げた通り、鑑定業者の数も限られておりますし、決算が3月に集中したり、社内にそういった能力のある方も限られているということや、この制度が今回初めて導入されたということを考えれば、実務的な配慮をせざるを得ないということが理解できます。

原則的な方法は、通常、観察可能な市場価格に基づく価額であるということです。観察可能な市場価格に基づく価額とは、通常は上場の株式市場などです。そこまで流動性の高いマーケットが不動産にあるかということですが、市場価格が観察できない場合には、合理的に算定された価額ということで、この場合には、不動産鑑定評価基準による方法、またはこれと類似の方法に基づいて算定された価額となります。必ずしも不動産鑑定士ではなく、社内のそれなりの能力のある方が算定した価額でも構わないとなっています。あとは、契約により決められた一定の売却予定価額があれば、それでもよいとなっています。

簡便的方法としては、「第三者からの取得時または原則的な時価算定を行った時点から、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ついて」ということでいろいろなケースについて説明がありますが、要は時点修正を行ったり指標などを調整したりとか、変動額が軽微である場合とか、長期間経過している場合は原則的な方法でやってくださいとか、いろいろガイドラインがあります。

さらに、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を認めたり、容易に入手できる評価額の例とか、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とか、重要性が乏しいので、このような簡便法でもいいというものです。

時価の把握が極めて困難な場合は、時価を注記せず、その代わりに他の賃貸等不動産とは別にわかるように記載することになります。

適用時期ですが、平成22年3月31日以後終了する事業年度末に係る財務諸表からの適用ということで、四半期財務諸表に関しては、その翌事業年度から適用、中間財務諸表に関しては、平成22年4月1日以後開始する事業年度の中間会計期間からの適用で、早期適用も認められています。また、会計基準の変更に伴う会計方針の変更には該当しないということが定められています。

以上駆け足でしたが、これで私の解説を終了します。ご清聴ありがとうございました。(拍手)



財団法人 日本不動産研究所
企業資産評価プロジェクト室
鑑定役 福田 明俊
(ふくだ あきとし)

同志社大学大学院商学研究科博士前期課程修了（商学修士）。
2004年財団法人日本不動産研究所入所。広島支所にて鑑定評価、不動産の市場分析・有効活用等に係るコンサルティング等の業務に従事。
2008年に企業資産評価プロジェクト室へ異動し、減損会計に係るコンサルティング、販売用不動産の低価格に係る資産評価等を担当。
不動産鑑定士

「賃貸等不動産の時価の評価方法」

私からは賃貸等不動産の時価会計基準の中でも賃貸等不動産の時価の評価方法に焦点を置きまして、ご説明します。

初めにテーマ1として、先ほどの原田様のご講演と一部重複する部分もございますが、当会計基準の概要に触れ、次に本題に入りますが、テーマ2として、賃貸等不動産の時価の評価方法のうち当会計基準で規定されている原則的時価算定についてご説明します。続きましてテーマ3として、時価の評価方法のうち当会計基準の中で容認規定として盛り込まれている簡便的時価算定についてご説明します。次にテーマ4として、その他の会計基準にみる不動産の時価ということで、賃貸等不動産の時価会計基準の公表以前にすでに運用されている会計基準等を概観しながら、不動産の時価について捉えていきたいと思っております。最後にテーマ5として、来年3月の賃貸等不動産の時価開示に向けて、今後対応すべきポイントについて述べます。

それではテーマ1、「はじめに：賃貸等不動産の時価等の開示」について述べます。既に皆さまご承知のとおり、企業会計基準委員会は平成20年11月28日に、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」及び適用指針第23号として同基準の適

用指針を公表しています。当会計基準は、先ほどの原田様のご講演内容にもありまして、会計基準の国際的コンバージェンスの取り組みを進めたものですが、結果としては、IAS第40号「投資不動産」における原価モデルを取り入れたものとなっています。すなわち、取得原価主義を主張する立場で原価評価を採用しながらも、時価主義の主張を注記による時価開示で反映した折衷的な考え方となっています。

まず、賃貸等不動産の範囲について述べます。

2-1. 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で、賃貸収益またはキャピタル・ゲインの獲得を目的として保有されている不動産
具体的には

投資不動産（開発中の不動産を含む）
（将来の使用が見込まれていない）遊休不動産
上記以外で賃貸されている不動産（形式基準）

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。↳ 個別判断

図1

「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、賃貸収益またはキャピタル・ゲインの獲得を目的として保有されている不動産のことを言います。具体的には、賃料収入を目的として保有するオフィスビル等の純然たる投資不動産、将来の使用が見込まれておらず、もはや売却処分によるキャピタル・ゲインの獲得しか見込めないような遊休不動産、前記以外で例えば駐車場等の形式的に賃貸されているような不動産を総称して、当会計基準では広義の意味で賃貸等不動産と呼ぶことにしています。

ただし、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ますが、何をもって割合が低いとするのが基準上明示されておらず、各企業の個別判断事項となっています。

次に、賃貸等不動産の範囲の確定にあたって、論点の一つとして挙げられていますのがリース取引です。いわゆるノンキャンセラブル・フルペイアウトの2要件を満たすファイナンス・リース取引のうち、所有権移転ファイナンス・リース取引については、所有権が借手に移転すると考えられます。それゆえ、借手側で固定資産として取り扱われるため、一定の場合借手側で賃貸等不動産に該当すると考えられています。オペレーティング・リース取引、あるいは所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借処理として取り扱われるため、貸手側において賃貸等不動産に含まれることになります。

このほか、会計基準の公開草案公表後に議論のあった論点として、次の事項が挙げられます。まず賃貸等不動産に該当するものとして、社宅制度廃止後の社宅が挙げられます。現に利用されている社宅の場合ですと、研究施設や福利厚生施設と同様に経営管理目的での不動産となりますので、賃貸等不動産には該当しません。また、関係会社間での賃貸借、ショッピングセンター等で見られる運営委託契約での賃貸借については、各企業での個別判断とされています。

こちらは、賃貸等不動産の範囲を確定するにあたっての総括的なフロー図となっています。

フロー図に示すとおり、賃貸等不動産の範囲の確定の各局面において、さまざまな判断事項が伴っています。

2-3. 賃貸等不動産の範囲

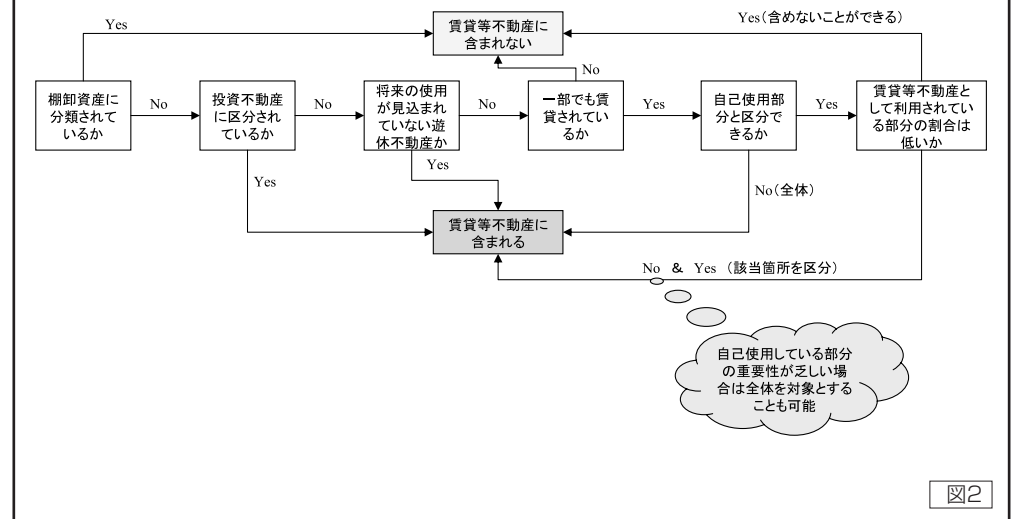


図2

特にフロー図中の最終チェックポイント、「賃貸等不動産として利用されている部分の割合が低いか」という項目においては、割合が低いということで賃貸等不動産に含めないこともできますし、逆に賃貸等不動産としての利用部分が高く、自己使用部分の重要性が乏しい場合には、全体を賃貸等不動産の対象とすることも可能とされています。さらには、自己使用部分と賃貸部分を区分できるのであれば、該当箇所を区分しての開示も認められています。

このように、この賃貸等不動産の範囲の確定が、後述する重要性の判断基準とともに、当会計基準を運用するにあたっての重要なポイントの一つであると考えます。

また、当会計基準では注記により時価情報を開示すると言いましたが、具体的には平成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、賃貸等不動産を保有している場合には、次の事項を注記することとなっています。賃貸等不動産の概要、貸借対照表計上額及び期中における主な変動、当期末における時価及びその算定方法、損益の大きく分けて4項目となっています。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、という容認規定も設けられています。

先ほどの注記事項は、賃貸等不動産の管理状況等に応じて、用途別・地域別等に区分して開示することとなります。このほか、概要については、主な賃貸等不動産の内容・種類・場所、貸借対照表計上額については、原則として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、期中における主な変動については、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記載することとなっています。

注記事項の具体的な開示例としては、既に公表されています当会計基準適用指針の末尾に三つのケースが挙げられていますので、そちらも併せてご確認ください。

これより本論の賃貸等不動産の時価の評価方法について述べます。まずは評価方法のうちの原則的時価算定についてご説明します。

当会計基準適用指針によれば、賃貸等不動産の時価は不動産鑑定評価基準による方法または類似の方法に基づいて算定することとしていますが、当該算定方法ここでは原則的時価算定と呼ぶことにします。

4-1. 賃貸等不動産の時価の算定方法

賃貸等不動産の時価は、

- ①「不動産鑑定評価基準」(国土交通省)による方法
又は
- ②類似の方法

に基づいて算定(原則的な時価算定)

①不動産鑑定評価基準による方法

原価法、取引事例比較法、収益還元法を併用して求める方法(正常価格)

DCF法を重視した方法(証券化対象不動産等の特定価格をイメージ)

②類似の方法

海外において用いられる不動産の評価方法、国際評価基準(IVS)等(海外子会社の所有する賃貸等不動産の評価を想定)

図3

原則的時価算定のうち、①不動産鑑定評価基準による方法とは、原価法、取引事例比較法、収益還元法を併用して求める方法、すなわち正常価格を求めるケースと、DCF法を重視した方法(証券化対象不動産等の特定価格をイメージした方法)があります。これらの評価方法については、のちほどもう少し掘り下げながらご説明します。

ここで留意しなければならないのは、当会計基準適用指針が述べているのはあくまでも不動産鑑定評価基準に則って算定を行うことを要請しているのだから、必ずしも不動産鑑定士による鑑定評価書等を取付することをお求めているのではない、ということです。当然に企業内部で鑑定評価基準によるかたちで、自社算定により賃貸等不動産の時価を求めることが認められています。

一方で、適用指針上、②類似の方法というものが盛り込まれています。当該類似の方法というのは、一見鑑定評価基準に類似した簡便な評価方法とも読み取れてしま

うのですが、これについては会計基準の公開草案公表後に議論があり、海外における不動産の評価方法、例えば国際評価基準(IVS)や英国鑑定評価基準(RICS基準)等を指しています。具体的には、海外子会社の所有する賃貸等不動産の評価を想定しているものであり、決して簡便な評価方法を意図しているものではないことに留意しなければなりません。

次に、不動産鑑定評価基準による方法について、もう少し詳しく述べます。正常価格を求める方法ですが、こちらは原価法、取引事例比較法、収益還元法の3手法を併用することとなります。ただし、オフィスビルのような典型的な投資不動産で、適切に要因比較し得るような土地建物複合不動産の取引事例を収集することは困難であるため、実際上は原価法、収益還元法の2手法併用、すなわち積算価格と収益価格の調整により時価を算定することとなります。

一方の特定価格は、証券化対象不動産を鑑定評価する際に用いられる価格概念ですが、この場合は収益還元法のうちDCF法を標準(会計基準では「重視」という文言が使用されています)とし、時価を算定することとなります。とはいっても、収益還元法のうち直接還元法、その他原価法及び取引事例比較法も検証というかたちで適用しなければなりませんので、何もDCF法一本による収益価格を容認しているわけではないということにご留意下さい。この特定価格の場合も先ほどの正常価格と同様に、適切に要因比較し得るような土地建物複合不動産の取引事例を収集することは困難であるため、実際上は取引事例比較法は採用しないことが通常です。

では、正常価格と特定価格の価格概念の相違について簡単に触れておきます。不動産鑑定評価基準での正常価格及び特定価格の定義を読み上げますと、正常価格は「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」、特定価格は「市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさない場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格」とされています。

価格概念の相違する二つの価格が、なぜ会計基準上盛

り込まれているかと言いますと、結局のところ、賃貸等不動産の大半を占めるオフィスビル等の収益物件であれば、正常価格であっても実際の価格形成は収益還元法に基づいているからです。すなわち、特定価格も結果として正常価格と概ね一致するとの見方により、DCF法を重視した算定方法も会計基準上認められています。

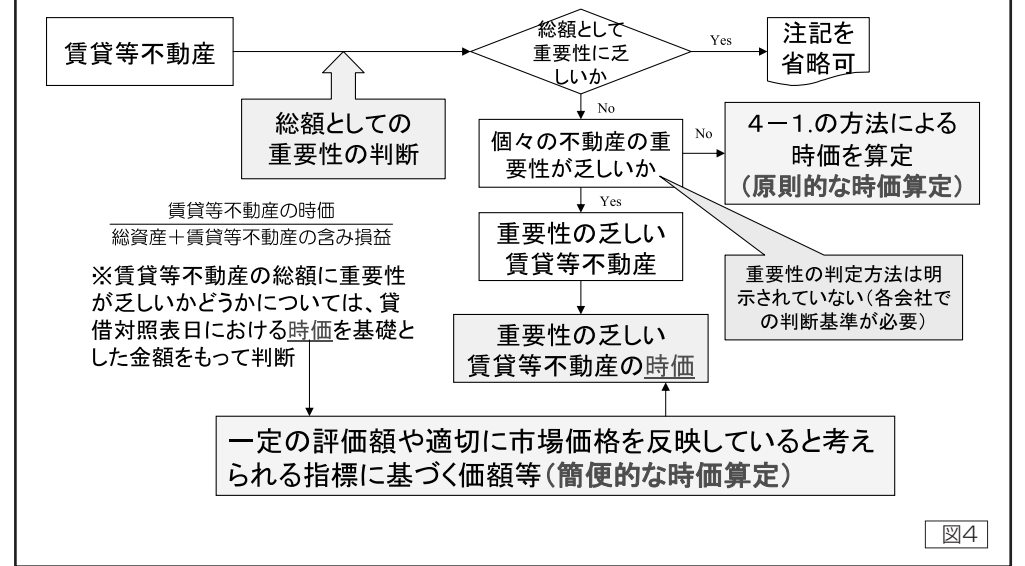
ここで、鑑定評価基準による方法で賃貸等不動産の時価を算定する主体は誰になるのか、すなわち企業内部での自社算定と外部の不動産鑑定士による外部鑑定との相違点についてご説明します。当会計基準適用指針においては、賃貸等不動産の時価は、①自社における合理的な見積り、または②不動産鑑定士による鑑定評価等として算定することとされています。

まず、①自社における合理的な見積りを採用した場合の特徴を簡単に申し上げます。なお、当該特徴については、会計専門誌に公表されています学者・実務家執筆の論文や、これまでに各企業様や監査法人様へのヒアリング結果を基に、私見を含めて構成したものですので、一般的にオーソライズされたものでないことをご承知いただければと思います。

自社における合理的な見積りの場合ですと、前記3手法の併用が求められているため、不動産評価に対する相応の知識と経験がなければ、実質的に算定は困難であるということ。特に積算価格での土地取引事例の収集や収益価格での還元利回り査定等、日常から評価業務を行っていないと対応できない局面が多いということ。外注に伴うコスト負担は軽減できるが、自社内での作業負担は増大するという。算定額の算定根拠等を企業自ら監査人に説明する必要が生じてくるということ。時価に客観性を付与するために、監査人から鑑定評価を求められる可能性があること等が挙げられると考えます。

次に、もう一方の②不動産鑑定士による鑑定評価等を採用した場合の特徴を、先ほどと同様に述べます。査定された時価に説得力・客観性を付与できるということ。鑑定評価書をもって監査人に対する説明資料とすることができるということ。自社内での作業負担を軽減できるが、逆に外注によるコスト負担が増大してしまうということ等が挙げられます。特に4番目の特徴として挙げられています「自社内の鑑定士による時価算定」については、

5. 重要性の乏しい賃貸等不動産の取り扱い



会計基準公開草案公表後に議論になったところ。自社内の鑑定士による時価算定は、先に述べた「自社における合理的な見積り」に該当するという結論を考慮しますと、会計基準上規定している「不動産鑑定士による鑑定評価等」はあくまで「企業外部」の不動産鑑定士による鑑定評価等になる、と言えそうです。

ここからは、これまでに述べた原則的時価算定に対して、もう一方の簡便な時価算定についてご説明します。先の「賃貸等不動産の範囲の確定」と、これから申し上げます「重要性の判断基準」が、当会計基準を運用するにあたっての大きなポイントになると考えています。

こちらの図表は、賃貸等不動産の重要性の判断に係るフロー図ですが、まず賃貸等不動産の範囲を確定したうえで、賃貸等不動産の総額としての重要性を判断することとなります。判断にあたっての算式はフロー図に記載のとおりで、当該ステップで重要性に乏しいと判断されると注記そのものを省略できます。

次に、総額としての重要性に乏しいと判断されないのであれば、個々の不動産について重要性を判断することとなります。当該ステップで重要性に乏しいと判断されるのであれば、下段に記載してありますとおり、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格等を、賃貸等不動産の時価として採用することが認められています。これをここでは簡便の時価算定と呼ぶことにします。一方で、重要性に乏しいと判断されないのであれば、それは当然に先に述べた原則的時価算定により時価を把握することとなります。

ただし、この重要性の判断基準につきましては、会計

基準上明示されていませんので、各企業の規模・業種・業態・その他特徴に応じての個別判断ということになっています。すなわち、各企業での明確な判断基準が必要となりますが、当該判断基準の軽重によっては、原則的時価算定なのか簡便的時価算定なのか、それぞれの対象物件数が大幅に変動することになりますので、監査法人との事前の協議を含めて入念に検討することが必要であると考えています。

重要性の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に基づく価額等を用いることが認められていますが、具体的には以下のとおりです。不動産仲介業者等の提供する実勢価格・査定価格。公示価格・都道府県地価調査価格・相続税評価額・固定資産税評価額等を合理的に調整した額。建物については、適正な減価償却計算を行ったうえでの簿価。これらを簡便的な時価算定ということで、容認規定として設けられています。ただし、これらはあくまで例外的な容認規定であることに留意しなければなりません。

次に、原則的時価算定を行ったあとの時点修正の取り扱いについて述べます。原則的時価算定を行った時から指標等に重要な変動が生じていなければ、時点修正した価額でも容認されることになっています。ただし、指標等に重要な変動が生じている、あるいは原則的時価算定を行ってから長期間が経過している場合には、再度原則的時価算定を行う必要が高まる、とされています。

なお、賃貸等不動産の場合、大半はオフィスビル等の土地建物から成る複合不動産であるため、単純に公的地価指標等による土地変動率を乗じて時点修正とするものではないことに留意しなければなりません。すなわち、時点修正とはいっても収益物件の場合は、収支項目の見直しや還元利回りの査定等、結果的には価格の再査定を行って時点修正の査定根拠とすることとなります。

ここからは、少し本論からはずれますが、賃貸等不動産の時価会計基準より以前に公表されています会計基準等を取り上げることにより、そこでの時価の評価方法、または賃貸等不動産の時価会計基準との相違点を検討したいと思います。

まず、販売用不動産等の評価に関する監査上の取り扱いを取り上げています。当該実務指針は、販売用不動産等の評価に関しての監査上の取り扱いを日本公認会計士協会が公表したのですが、企業会計基準第9号「棚卸資産の評価に関する会計基準」が公表され、昨年度より低価格が強制適用になったことにより、従来の強制評価減規定からの改正が本年2月に行われたものとなっています。

当実務指針におきましては、原則、販売用不動産の正味売却価額すなわち時価は、販売見込額から販売経費等見込額を控除することにより求めることとされていま

す。この販売見込額の基礎となる土地の評価額として、以下7つの価格が掲げられています。不動産鑑定士による鑑定評価額、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、固定資産税評価額を基にした倍率方式による相続税評価額、近隣の取引事例から比準した価格、収益還元価格となっています。

ここで特徴的なのは、賃貸等不動産の時価開示における「原則的時価算定」と「簡便的時価算定」が並列の扱いとなっており、比準価格のみ、あるいは収益価格のみの適用も認められていることです。

これに対して、賃貸等不動産の時価会計基準では、既に申し上げましたとおり、DCF法による収益価格一本のような価格査定は原則的時価算定とはみなされず、3手法併用の原則的時価算定か、もしくは重要性の乏しい不動産についての簡便的時価算定かということで、その中間に位置する試算価格一つでの査定規定が設けられていないことに留意しなければなりません。

次に、減損会計基準について概観します。企業会計基準適用指針第6号「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」においては、減損損失の測定における「正味売却価額」の算定は、不動産については「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定することとしており、こちらが原則規程となっています。

一方で、重要性の乏しい不動産については、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を、合理的に算定された価額とすることができる、という容認規定も設けられています。具体的には、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、固定資産税評価額が列挙されています。

以上から、減損会計基準における正味売却価額の算定においては、賃貸等不動産の時価開示における「原則的時価算定」と「簡便的時価算定」と同様の扱いである、ということが窺えます。

なお、「減損の認識・測定」のステップに進む前段階で行う「減損の兆候把握」にあたっては、先ほどの一定の指標に基づく兆候チェックを行うことが認められています。この意味では、減損の兆候把握において簡便的にチェックを行い、その後の減損の認識・測定へのステップと、段階を踏みながら不動産の時価を把握するのに対して、賃貸等不動産の時価会計基準は、重要性の判断による振り分けのみを行って、原則的には鑑定評価基準による方法で時価把握をダイレクトに行う、という点で相違していると考えます。

最後に、国際会計基準（IAS）第40号について触れます。こちら第1部の原田様のご講演内で触れられていましたが、IAS第40号における投資不動産の評価は、「公正価値モデル」と「原価モデル」の選択適用となっています。公正価値モデルは、投資不動産を公正価値、すなわち時価で評価し、公正価値の変動から生じる差額

は、損益計算書において損益として認識されます。原価モデルは、投資不動産を減価償却累計額を控除した帳簿価額によって評価します。ただし、全ての投資不動産について公正価値を注記により開示しなければなりません。

このことから、賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準は、②の原価モデルを採用していることがわかるかと思えます。ただし、原価モデルを適用した企業であっても、公正価値の開示が要求されるため、全ての企業は投資不動産の公正価値を算定しなければなりません。認知された資格と最近の実績を有する独立鑑定人（我が国での不動産鑑定士）の利用は、強制はされませんが奨励されることとなっています。この公正価値モデルと原価モデルの関係性については、のちほどもう少し述べます。

それでは最後のテーマになりますが、来年3月期の賃貸等不動産の時価開示に向けての今後の対応、ポイント等について説明します。

昨年11月に会計基準が公表されまして、各企業様や監査法人様へのヒアリング結果、あるいはこれまでの弊所での会計上の不動産評価実務での経験等、さらには今後の会計基準の国際的動向等を総合的に勘案しますと、賃貸等不動産の時価開示に向けてのポイントとして、以下の4点を挙げたいと思います。まず第1に、ルールづくりから時価算定までトータルでの検討の必要性。第2に、多様な類型・用途に係る物件についての評価の一貫性確保。第3に、情報、すなわち評価必要資料・データの一元的管理の必要性。第4に、時価会計（IFRSのアドプション）への完全移行への準備。以上4点を順番にご説明します。

まず、ルールづくりから時価算定までのトータルでの検討の必要性が挙げられます。これまでの本論中に重ねて申し上げた点ですが、当会計基準の運用にあたっては、単に時価を算定するだけではなくて、その前段階として、「賃貸等不動産の範囲の確定」及び「重要性の判断」を行わなければなりません。これらの2点を明確にしなければ、賃貸等不動産の時価を開示するとはいっても、開示対象物件数が確定しませんし、時価の算定方法も確定しないこととなります。時価の算定自体ももちろん重要ですが、その前段階としてのルールづくりも、それ以上に重要であると考えます。

次に2番目として、多様な類型・用途に係る物件についての評価の一貫性確保が挙げられます。賃貸等不動産の範囲の確定及び重要性の判断により、開示対象物件数及び時価の算定方法が絞られたとしても、各企業様の業種・業態・規模等により、賃貸等不動産は、オフィスビル・店舗のような本来的な投資不動産から遊休不動産、形式基準による賃貸不動産まで対象物件は多岐にわ

たるため、各類型・用途に応じて一貫した社内評価基準が必要であると考えます。

次に3番目として、情報、すなわち評価必要資料・データの一元的管理の必要性です。私どもが日常、不動産の鑑定評価のご依頼をいただく際に、依頼者側の鑑定評価書所要日自体は確定しているのに、我々作業側が評価に必要な資料をいただけないがために、納品日間際になって作業が集中するということが多々ございます。この度の賃貸等不動産の時価開示にあたっては、企業が保有する多数物件の時価把握を同時期に行うわけですから、時価算定を行うために必要な各種資料が作業段階で整理できていないと、肝心の時価算定作業に移行することができないこととなります。

時価開示作業を迅速に行うために、全国に所在する賃貸等不動産の例えば土地建物関係資料、具体的には土地実測図・建物竣工図等。あるいは賃貸等不動産の場合、オフィスビル等であれば、実際には貸家及びその敷地の評価となりますので、建物賃貸借関係資料、いわゆるレントロール・建物賃貸借契約書等。このほかに賃貸事業収支関係資料、いわゆるPMレポートや土地建物固定資産税等課税明細等。さらには会計上の評価ですので、常に簿価と比較しながらの時価把握を行う必要があるということと考えますと、その他資料として、不動産管理台帳あるいは簿価データ等の情報を、一元的に管理する必要があります。

また、賃貸等不動産の例えばレントロール等、あるいは簿価データ等は、企業様の保有する重要な情報となりますので、情報管理の安全性という側面から、外部鑑定を発注する際には情報の二次使用の危険性等にも十分に留意される必要があると考えています。

最後に4番目として、時価会計（IFRSのアドプション）への完全移行への準備です。企業会計審議会は平成21年2月4日に「我が国における国際会計基準の取扱いについて」という中間報告案を公表しています。これによりますと、平成22年3月期よりIFRSの任意適用を認めることとしています。

IFRSをアドプションするのであれば、投資不動産についてはIAS第40号により、公正価値モデルと原価モデルとの選択適用になります。原価モデルであれば、現行の日本基準と同様ですが、公正価値モデルの場合、公正価値の変動差額は損益計算書上で損益として認識されることとなります。したがって、現行日本基準だけを捉まえて、時価開示作業を行うのではなく、現段階から将来的な公正価値モデルの採用までも見越した、会計基準の国際的動向を踏まえた適切な対応が不可欠であると考えます。

以上、ご清聴ありがとうございました。（拍手）

（本稿は、平成21年5月26日に開催された当研究所主催のセミナーでの講演内容をもとにとりまとめたものです）