

仰星ニュースレター

ワンポイント会計基準

vol. 31 賃貸等不動産の時価等の算定の要否 ～平成25年3月決算 に向けて

平成22年3月31日以後終了する事業年度の年度末より、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、会計基準）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、適用指針）が適用されています。

これらの会計基準等に基づいて開示される「時価」とは、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には合理的に算定された価額をいいます。

市場価格が観察できない場合の合理的に算定された価額は、契約で取り決めた売却予定価額等がない限り、原則として、国土交通省から公表されている「不動産鑑定評価基準」により算定することになります（適用指針11）。また、この原則的な時価算定は必ずしも每期求められるものではありません（適用指針12参照）。

多くの場合、適用初年度において上記の原則的な時価算定を実施し、その後の事業年度においては、簡便的に、適用初年度に算定した時価を、公示価格や路線価等の変動率で調整した価額を当期末の時価として開示していると考えられます。

しかしながら、公示価格や路線価等に重要な変動が生じた場合には、上記のような簡便的な取扱いは認められず、原則的な時価算定を実施する必要があります。

さらに、公示価格や路線価等に重要な変動が生じていない場合においても、直

近の原則的な時価算定を行ったときから長期間経過した場合には、原則的な時価算定の必要性が高まることに留意する必要があります（適用指針 32 また書）。

では、「長期間」とは具体的にどのくらいの期間をいうのでしょうか？

これについては、不動産鑑定協会から公表されている「財務諸表のための価格調査に関する実務指針（中間報告）」に以下のような記載があり、参考になります。

「どの程度経過したら長期間経過したとするかは、各種経済指標の変化、固定資産評価額の評価替えの有無、賃貸借の契約期間と改訂のタイミングなどを総合的に考慮して決定すべきであるが、（中略）12ヶ月以上36ヶ月未満の期間が一つの目安となると考えられる。」

ここから、長期間経過したか否かの判断は3年をひとつの目安とすることも考えられます。

3月決算の会社において、平成25年3月期は、会計基準が強制適用されてからちょうど3年経過した年度になります。適用初年度において原則的な時価算定を実施した賃貸等不動産に関しては、再度原則的な時価算定を実施することを検討する時期かもしれません。

（2013/3/11号より）