

仰星ニュースレター

ワンポイント会計基準

vol. 77 建物等賃借契約に関連して敷金を支出している場合の資産 除去債務の取扱いについて

建物等の賃借契約において、契約終了時に賃借人が原状回復義務を負うことから、建物等に関連する資産除去債務を計上しなければならない場合があります。

しかし、この原状回復義務に対応する敷金を資産計上しているときには、当該資産除去債務の負債計上及びこれに対応する除去費用の資産計上をする代わりに、敷金のうち回収不能と見込まれる部分を合理的に見積り、そのうち当期の負担に属する金額を費用に計上する方法によることができます（資産除去債務に関する会計基準の適用指針（以下、「適用指針」とします。）9項）。

資産除去債務とそれに対応する除去費用の会計処理と敷金の会計処理は、本来個別に行われる必要があると考えられます。しかし、敷金と資産除去債務に対応する除去費用が二重に資産計上されるという見方があること、また、実務上の負担も考慮し、このような簡便的な処理が認められています。

今回はこの簡便的な処理についてご説明します。

この簡便的な方法による場合、当期の負担に属する金額は、同種の賃借建物等への平均的な入居期間など合理的な償却期間に基づいて算定することが適当と考えられます。

なお、当該償却期間等を算定することが困難で、決算日現在で入手可能なすべての証拠を勘案して最善の見積りを行ってもなお、合理的に金額を算定できない場合には、当該資産除去債務の概要、合理的に見積ることができない旨及びその理由について注記する必要があります（適用指針 27 項）。

<設例>

1. 前提条件

当社は、A社とX建物の賃貸借契約を締結し、2014年4月1日から事業用資産として賃借している。契約上、当該契約終了後に当社が原状回復を行いA社に返還する旨の条項が盛り込まれており、A社に対し2,000を、敷金として支払っている。当社の決算日は3月31日である。なお、A社の同種の賃借建物等への平均的な入居期間は5年と見積られている。

2. 会計処理

(1) 2014年4月1日

当社はX建物の賃貸借契約に関連してA社に敷金を支払っているため、資産計上を行う。

(借) 敷金 2,000 (貸) 現金預金 2,000

敷金が計上されているため、ここでは、資産除去債務の負債計上とこれに対応する除去費用の資産計上を行わない方法によることとした。

(2) 2015年3月31日

敷金のうち1,000について原状回復費用に充てられるため返還が見込めないと認められたことから、当社の同種の賃借建物等への平均的な入居期間(5年)で費用配分することとした。

(借) 費用(敷金の償却) 200※(貸) 敷金 200※

※ $1,000 \div 5 \text{年} = 200$