

賃貸等不動産

コンサルティング

時価開示 対応

「賃貸等不動産」の時価開示とは

企業が一定の賃貸等不動産を保有している場合、平成22年3月31日以後に終了する事業年度末の財務諸表から、賃貸等不動産の期末時価やその算定方法などの注記が必要となりました。

「賃貸等不動産」には遊休不動産も含まれる

賃貸等不動産

①賃貸不動産

②遊休不動産

③投資不動産

《注記内容》

- ▶ 賃貸等不動産の概要
- ▶ 貸借対照表計上額(簿価)及び期中の主な変動
- ▶ 賃貸等不動産の期末時価及びその算定方法
- ▶ 賃貸等不動産に関する損益

「賃貸等不動産」には、①賃貸収益やキャピタルゲインを目的に保有している「賃貸不動産」(棚卸資産、ファイナンスリース取引資産を除く)、②将来の使用が見込まれない「遊休不動産」、③貸借対照表において投資用不動産に区分される「投資不動産」、が該当します。

賃貸等不動産の期末時価の総額と、総資産の金額等と比較し、重要性が高いと判断される場合は、財務諸表に時価等の注記が必要になります。この場合、原則的には「鑑定評価基準」(国土交通省)に則り鑑定された評価額が時価となります。また、重要性が乏しい不動産については、公的指標等による簡易評価額等を時価とみなすことが可能です。

日本土地建物では、総合不動産会社No.1の鑑定力を活かした鑑定評価/価格査定サービスを提供しております。お気軽にご相談ください。

「賃貸等不動産」のポートフォリオ改善が重要

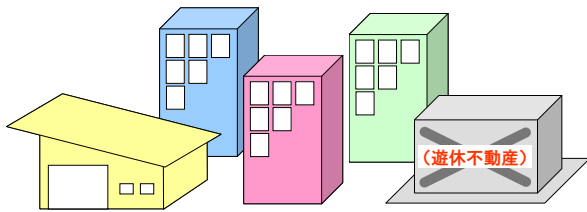
一方、時価等の開示の有無に関わらず、賃貸等不動産のポートフォリオ改善は重要な経営課題です。遊休不動産(低稼働資産を含む)については資金効率の改善が、老朽化した不動産については収益面や安全面から改修や耐震補強、将来的には建替えなど追加投資の検討が不可欠です。重要なのは、「資産ポートフォリオの全体を最適化する戦略」と、「提案力と実行力を併せ持つパートナー」です。

日土地では、お客様にとって最適な戦略と高品質なソリューションをワンストップで提供致します。お客様の資産構築に日土地をお役立てください。

賃貸等不動産コンサルティング

Nittochi
Corporate Real Estate
Consulting

●対象となる賃貸等不動産



■サマリーシートによる資産の一元把握

物件	概算時価	簿価	築年数	収益性
物件A	¥ ●●	¥ ●●	築12年	高
物件B	¥ ●●			高
物件C	¥ ●●			中
物件D	¥ ●●			低
物件E	¥ ●●	¥ ●●	築40年	低

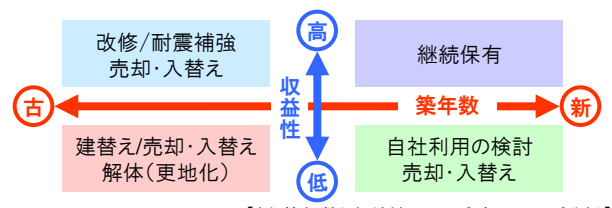
概算時価の算定
情報の集約

■時価開示サポート【鑑定評価/VITAL-REPORT】

物件	概算時価	簿価	
物件A	¥ ●●	¥ ●●	重要性<高> 鑑定評価
物件B	¥ ●●		
物件C	¥ ●●		重要性<低> VITAL-REPORT (簡易査定書)
物件D	¥ ●●	¥ ●●	
物件E	¥ ●●	¥ ●●	

重要性判断

■改善策の提案／各種ソリューションの提供



【例：築年数と収益性によるポジショニング分析】

■サマリーシートによる資産の一元把握

まず、資産の主要情報を収集・整備しリスト化した「サマリーシート」を作成します。サマリーシート作成時点で「概算時価」を算定します。概算時価の総額と総資産の金額を比較することで、賃貸等不動産の時価開示の必要性を判断することが可能です。

「サマリーシート」は時価開示のための基礎資料となるばかりでなく、資産ポートフォリオの現状や課題を一元的に把握できる有用な社内資料となります。是非、ご利用ください。

■改善策の提案／各種ソリューションの提供

主に遊休不動産（低稼働資産含む）や老朽化した不動産を対象として賃貸等不動産のポートフォリオ改善を目指します。

例えば、遊休不動産等については賃貸不動産としての活用に加え自社でのご利用も検討してみたいかがでしょうか。収益性の低い物件を売却し、収益性の高い資産等へ買い換えていくのも有効な選択です。遊休化した建物がある場合、所有者責任や管理の点から建物解体を先行するケースもあるでしょう。

老朽化不動産の維持には、設備更新や改修工事、将来的には建替え等の追加投資が必要です。特に、旧耐震建物（1981年以前）であれば耐震補強等は喫緊の課題です。追加投資と収益改善などの効果を比較検討した上で、売却や資産入替えなど複数の選択肢を検証すべきでしょう。

重要な点は、個々の課題について対策を練る前に物件の特性や市場性等を見極め、全体最適の視点から「ポートフォリオ」としての収益性/事業性向上を図ることです。お客様の資産ポートフォリオ改善に、是非、当社をお役立て下さい。

■時価開示サポート【鑑定評価/VITAL-REPORT】

時価等の開示が必要となる場合、サマリーシートを基に個々の物件の重要性を判断し、「重要性の高い物件」と「重要性の乏しい物件」に分類します。

「重要性の高い物件」については鑑定評価を実施します。「重要性の乏しい物件」については、VITAL-REPORT（簡易査定書）をご用意しております。

高品質且つリーズナブルなレポートサービスを是非ご利用ください。また、会計事務所等への対応や打合せについてもお気軽にご相談ください。

■お問い合わせ

〒100-0013 東京都千代田区霞が関1-4-1

日本土地建物株式会社 CREコンサルティング部

TEL 03-3501-6370 FAX 03-3501-6177 URL <http://www.nittochi.co.jp>