

賃貸等不動産の時価等の開示サポート業務

弊社では、賃貸等不動産の時価等の開示サポート業務を実施しております。

賃貸等不動産の定義と範囲

定義は、棚卸資産に分類されている不動産以外のものであって、賃貸収益又はキャピタル・ゲインの獲得を目的として保有されている不動産、とされています。

投資不動産

遊休不動産

賃貸不動産

重要性の検討について

重要性が乏しい場合には、注記について例外的な扱いが認められていますので、重要性の基準については、企業実体等を踏まえて、貴社自身において適切な判断をする必要があります。また、重要性については以下の2つの意味があります。

1. 総額の重要性

賃貸等不動産の時価を基礎とした金額と当該時価を基礎とした総資産の金額を比較して、重要性が乏しい場合には注記を省略できます。

2. 個々の不動産の重要性

開示対象となる賃貸等不動産の内重要性の乏しいものについては、一定の評価額や適切に市場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見なすことができます。

総額についての重要性の有無の判断をいたします。具体的にはご提示の資料の範囲内で机上による査定レポートを発行いたします。

総額の重要性有り

重要性なし

要注記

注記の省略が可能

個別の賃貸等不動産の重要性の有無

不動産鑑定評価、価格等調査を行い、注記する時価等を算定いたします。また、個別の賃貸等不動産の重要性の有無の判断のサポートを行います。

重要性有り

重要性なし

原則的時価算定

みなし時価算定

不動産鑑定評価に乗っ取った不動産鑑定評価書

- 原価法(コスト・アプローチ)
- 取引事例比較法(マーケット・アプローチ)
- 収益還元法(インカム・アプローチ)

を行います。

鑑定評価書手法を選択的に適用し、または、公示価格、都道府県地調査価格、相続税路線価、固定資産税評価額等をもとに算出します。

財務諸表への時価の注記

・ 初年度期末	重要性が高い不動産 → 鑑定評価による対応 重要性が低い不動産 → 調査報告書による対応
・ 四半期決算	時価変動について簡易なレポートで対応します。
・ 2年目以降	調査報告書の作成により、コストを削減します。
・ 4年目以降	3年に1度の鑑定評価をご提案しております。