

## 審議事項（7）

### 「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」及び 「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」（公開草案）に対するコメント

#### 1. コメントの対象となる公表物の名称及び公表時期

「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」及び「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」に係る公開草案（平成20年6月30日）

#### 2. コメント募集期間

平成20年6月30日～平成20年8月20日

#### 3. コメント提出者一覧

[団体等]

	団 体 名
CL01	東洋製罐(株) 経理部経理課
CL03	(社)信託協会 不動産専門委員会
CL05	新日本有限責任監査法人 会計管理部
CL06	(株)よみうりランド
CL07	(社)不動産証券化協会
CL08	(社)不動産協会 企業財務・会計委員会
CL09	(社)日本不動産鑑定協会 調査研究委員会
CL10	(株)クレジット・プライシング・コーポレーション
CL11	(財)日本不動産研究所
CL12	(社)日本貿易会 経理委員会
CL13	全国銀行協会
CL14	(社)生命保険協会 経理部会
CL15	あらた監査法人 アカウンティング・サポート部
CL16	(社)日本経済団体連合会 経済第二本部
CL17	あずさ監査法人
CL18	日本公認会計士協会
CL19	(株)関西電力 経理室

[個人（敬称略）]

	名前・所属等（記載のあるもののみ）	
CL02	高桑 昌也	公認会計士
CL04	吉田 知樹	

4. 主なコメントの概要とその対応案

以下は、主なコメントの概要と企業会計基準委員会のそれらに対する対応です。  
 「コメントの概要」には主なものを記載していますが、以下に記載されていないコメントについても、企業会計基準委員会で分析を行っています。

項目	コメントの概要	コメントへの対応（案）
1. 総論		
1) 会計基準案に賛成のコメント	会計基準の国際的なコンバージェンスに沿った取り組みであり、CESRの同等性評価における補正措置の一環として執り進める方向性に異存はない。	
2. 適用範囲		
2) 適用対象となる財務諸表について 【会計基準案 1 項】	「財務諸表」とは通常、個別財務諸表を指し、会計基準案 1 項に「連結財務諸表」を含めないと、連結財務諸表における開示が任意であるとも読み取れることから、連結財務諸表も対象になることを明らかにするため、会計基準案 1 項の「財務諸表の注記事項として」の記載を、「連結財務諸表及び財務諸表の注記事項として」にすべきである。	
	適用時期について「事業年度」のみで「連結会計年度」の記載がない基準もあるが、会計処理を定めた基準については、個別の会計処理が連結に反映されるのは当然であるため問題がないと考えられる。しかし注記内容を定めた本会計基準案においては、「関連当事者の開示に関する会計基準」等のように、適用時期にも「連結会計年度」を含めるべきと考える。	
3) 適用対象となる企業について 【会計基準案 3 項】	会計基準案 3 項では「賃貸等不動産を保有する企業に適用する。」とされているが、非上場会社（上場会社の子会社を含む）には適用されないと理解して良いか。仮に、非上場会社にも適用される場合には、少なくとも簡便的な方法の適用を認めていただきたい。	
4) 連結財務諸表で開示している場合は、個別での開示を要しないについて 【会計基準案 3 項なお書き、適用指針案 3 項】	連結財務諸表において重要性の検討を行った結果、開示を行わない場合であっても、個別財務諸表での開示を要しないのか、確認して戴きたい。	
	会計基準案 3 項では「連結財務諸表において賃貸等不動産の時価等の開示を行っている場合には、個別財務諸表での開示を要しない。」とされているが、米国基準採用会社は、適用初年度において、米国基準で投資不動産会計が適用されていない場合には、個別財務諸表での開示が必要になると理解してよいか。 仮に、米国基準採用会社は、個別財務諸表での開示を必要とする場合であっても、米国基準で投資不動産会計が適用されるまでの間は、例えば、親会社が子会社に賃貸する	

審議事項（7）

項目	コメントの概要	コメントへの対応（案）
	<p>など、グループ内の企業に賃貸されている不動産は、個別財務諸表での開示対象から除外していただきたい。</p> <p>持分法適用会社に賃貸している不動産は、会計基準案の適用対象であると理解してよいか。</p> <p>連結財務諸表を開示する子会社が、賃貸等不動産を親会社に本社として賃貸しているケースについて、当該子会社の連結財務諸表において賃貸等不動産の時価等の開示対象に含めるべきではないと考えるが、このようなケースについて判断が明確に行えるよう、賃貸等不動産の範囲についての規定を整理すべきである。</p>	
<p><b>3. 賃貸等不動産の定義・範囲</b></p>		
<p>5) 総論</p>	<p>今回対象とする「賃貸等不動産」は、付加価値サービスが重要な要素である不動産まで含まれているため、国際会計基準における「投資不動産」より広い概念であると理解している。今後、「投資不動産」の公正価値モデル等の導入が議論される場合には、改めて「投資不動産」の定義等について慎重な検討を要することを確認したい。</p>	
<p>6) 経営管理に使用されている場合について 【会計基準案 4 項(2)、19 項】</p>	<p>研修施設、福利厚生施設（社宅、寮、保養所）等不動産については、経営管理使用の不動産であるのか、賃貸等不動産に含まれるのか、具体的に明示して戴きたい。</p> <p>社宅制度を廃止した場合には、引き続き当該不動産を従業員の住居の用に供している場合であっても、賃貸等不動産に該当すると理解してよいか。</p> <p>賃貸等不動産の定義は、使用の態様ではなく、使用の目的で定義していると考えられるため、「物品の製造や販売、サービスの提供、<u>経営管理目的</u>で使用されている」として、「目的」をいれるべきと考えられる。</p>	
<p>7) 将来の使用が見込まれていない遊休不動産について 【会計基準案 5 項(2)、22 項】</p>	<p>銀行では、貸出業務における担保権実行の結果として不動産を取得することがあるが、このようなケースでは、ただちに用途を定めることは難しく、遊休状態の期間が継続することもあり得る。このため、遊休不動産の判断に際しては、使用状況のほか、取得の経緯等も考慮すべきであり、単純に使用されていない期間で判断されるものではないことを明示していただきたい。</p> <p>現在使用していない不動産であっても、具体的な使用計画を立てている場合には、「将来の使用が見込まれていない遊休不動産」には該当しないものと理解してよいか。</p>	

審議事項（7）

項目	コメントの概要	コメントへの対応（案）
	<p>固定資産の減損に係る会計基準の適用指針によれば、減損の兆候として「遊休状態になり、将来の用途が定まっていないこと」に該当する場合には、減損対象ともされることになるが、この場合の、賃貸等不動産に関する規定との関連はどのように考えればよいか。</p>	
	<p>賃貸等不動産には、将来の使用が見込まれていない遊休不動産が含まれるとされているが、範囲ではなく会計基準案4項の定義に含めるべき内容ではないか。会計基準案23項では、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に遊休不動産が含まれていることを前提としているが、そこまで読みきれないのではないか。また、定義と範囲の規定との関係がよくわからないので、範囲の規定は、結論の背景に含めたほうがわかりやすいのではないか。</p>	
<p>8) 賃貸されている不動産について① 【会計基準案 5項(3)、23項から27項】</p>	<p>「賃貸されている不動産」とは、「賃貸借契約」を締結し、賃貸に供されている不動産であると理解してよいか。それとも、以下のケースも、「賃貸されている不動産」に該当すると理解すべきか。</p> <p>①保有する不動産について、業務委託先の企業が、駐車場経営業を営んでいる場合 ②保有する商業施設について、テナントから売上連動の歩合賃料を収受している場合 ③保有する不動産について、賃料に代えてロイヤルティを収受している場合</p> <p>形式的には第三者に賃貸している場合であっても、賃貸収益またはキャピタル・ゲインの獲得を主たる目的とはせず、「物品の製造や販売、サービスの提供」に寄与することを主たる目的とする以下のケースにおける不動産については、賃貸等不動産には該当しないと理解してよいか。</p> <p>①関連会社・協力会社等に賃貸する不動産 ②駐車場経営業を営む企業が保有し、サービス（時間貸駐車場と月極駐車場）を提供している不動産 ③本来の業務に係る取引先や仕入先に対して、周辺相場より若干安価な賃料（安価な賃料が税務的な寄付行為とみなされない程度の賃料）をもって提供している不動産</p> <p>地方競馬およびオートレースのための不動産を賃貸している場合は、①施設使用者は地方公共団体であることから原則として他への転用が不可能であり、②施設利用期間も原則開催期間のみであり開催終了後は貸手に使用収益の権利があるため、賃貸等不動産の範囲から適用除外とすべきと考える。</p>	

審議事項（7）

項目	コメントの概要	コメントへの対応（案）
	<p>尚、仮に会計基準に具体的な除外項目として記載されない場合でも、賃貸不動産の範囲は実態を鑑み会計士の判断によることのできる旨の記載をすべきと考える。</p> <p>子会社（倉庫業）が所有する倉庫について、①通常の保管契約に基づき保管料を得ている場合は、自ら運営していると解釈して対象外としてよいか、②会社が第三者に一棟貸ししているようなケースも、自ら運営していると解釈してよいか。その場合、契約書が「建物賃貸借契約」となっているものも、倉庫業＝自ら運営という解釈が成立するのか。</p>	
<p>9) 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について 【会計基準案 7 項、28 項】</p>	<p>具体的にどのような数値を用いるのか（時価、簿価、あるいは金額以外の数値）、また、どのような割合であれば、使用される部分の割合が低いと判断できるかについての考え方を明示する必要がある。</p> <p>&lt;コメントのあった具体例&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・5割に満たない場合</li> <li>・自社ビルの1階・地階等に飲食店等を誘致している場合</li> <li>・季節要因により変動し、1年のうち一定期間のみだけ賃貸している場合</li> </ul> <p>営業用（自社のサービスの提供等のために使用）として保有する建物の遊休部分に資産有効活用の観点から一時的にテナントを入れているケース等、資産の短期的な利用実態と企業の中長期的な保有意図が異なる場合には、当該中長期的な保有意図を踏まえて、賃貸等不動産として使用される部分の割合の判定を行うべきと考えるが良いか。</p>	
	<p>賃貸等不動産として使用される部分の割合が低い場合であっても、当該賃貸等不動産に一定の重要性がある場合も考えられることから、「賃貸等不動産として利用される割合が低く、かつ、賃貸等不動産の用に供している部分の重要性が乏しい場合には、賃貸等不動産に含めないことができる。」ものとする方が妥当なのではないかと考える。</p> <p>「賃貸等不動産として使用される部分の割合が低い場合は、全体が賃貸等不動産として使用されている不動産とは必ずしも同様のものではないと考えられるため、賃貸等不動産に含めないことができる」と記載しているが、なぜ同様のものではないと考えられるのか、その根拠について説明不足である。</p>	

審議事項（7）

項目	コメントの概要	コメントへの対応（案）
10) 経営管理等に使用される部分の割合が低いと考えられる場合について	<p>会計基準案7項では「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」としているが、同様の趣旨から、「物品の製造や販売、サービスの提供、経営管理に利用される部分の割合（もしくは重要性）が低いと考えられる場合は、当該部分とそれ以外の賃貸等不動産部分とを分けて開示することの重要性は高くないと考えられ、財務諸表作成者の事務作業の軽減の観点から、当該不動産全体を賃貸等不動産に含めることができる」旨の記載を追加されたい。なお、IAS第40号第10項は同様の趣旨と解する。</p>	
11) 第三者に利用させる努力をいかに行うかによってその成果が異なる場合について 【会計基準案23項】	<p>「不動産を第三者に利用させる努力をいかに行うかによってその成果が異なる場合」とはどのように立証するのか。これを、立証するためにも時価評価が必要なのではないか。</p>	
12) 不動産信託について 【適用指針案20項】	<p>不動産信託の受益権が質的に単一なものに分割されている場合が、あたかも一般的な事例であるかのように規定されている。しかし、実際に不動産信託の受益権が分割されることは稀であり、「このような場合としては、保有する当該受益権が質的に単一なものに分割されている場合などが考えられる。」という記載は、その意味で誤解を招きやすく、また、当該記載がなくても、本項の趣旨は十分に伝わると考えられるため、当該記載については削除していただきたい。</p>	
13) その他	<p>敷金については、金融商品会計基準でカバーされるため、本基準では触れられないという理解です。ただ、結論の背景で触れた方が判り易いと考えますが、如何でしょうか。</p>	
4. 賃貸等不動産の総額に重要性が乏しい場合		
14) 評価できる旨のコメント	<p>賃貸等不動産の総額に重要性が乏しい場合は、注記を省略可能とし、企業に選択の余地を設けられたことについては、実務負担の軽減に配慮されており好ましいと考える。</p>	
15) 判断基準について	<p>重要性が乏しいと判断を行う際の具体的な比率、ガイドライン等を示して戴きたい。</p>	

審議事項（7）

項目	コメントの概要	コメントへの対応（案）
【会計基準案 8 項、適用指針案 8 項】	<p>賃貸等不動産の総額に係る重要性の判断において、保有不動産に係る賃貸収入の多寡を考慮する必要はないと理解してよいか。</p> <p>総資産に賃貸等不動産の含み損益を加味して、重要性判断の分母とすることとされているが、賃貸等不動産を含む総資産全体を時価評価し、それを重要性判断の分母とすることも認められると考えてよいか。</p>	
16) 賃貸等不動産の総額に重要性が明らかに乏しいと判断される場合について 【適用指針案 21 項なお書き】	<p>「重要性が明らかに乏しいと判断される場合」とは、具体的にはどのような場合を想定されているのか。</p> <p>本適用指針を参照する際には、「適用指針」部分のみならず、当然に「結論の背景」をも十分に斟酌すべきであるとしても、分かり易さの観点からは、「適用指針」部分にも上記第 21 項の取扱いを追加して記載すべきと考える。</p>	
<b>5. 時価の算定方法</b>		
17) 観察可能な市場価格に基づく価額について 【会計基準案 4 項(1)、適用指針案 11 項】	<p>賃貸等不動産における「観察可能な市場価格に基づく価額」とは具体的には何を指すのかについてお示しいただきたい。</p> <p>評価の世界（各国の評価基準の訳語）においても、先ごろ適用が義務付けられたグローバル投資パフォーマンス基準（GIPS：（社）日本証券アナリスト協会採択）の訳語においても「市場価値」という用語で統一されているため。「価格」と「価値」の概念の相違を勘案してもわが国における訳語の統一（調和）を図られてはいかかがか。</p>	
18) 不動産鑑定評価基準による方法又は類似の方法について① 【適用指針案 11 項】	<p>「類似の方法」についての具体的な説明を加えていただきたい。</p> <p>&lt;主なコメント&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 20 年 5 月 30 日開催の企業会計基準委員会の議事要旨を踏まえると、この「類似の方法」は、「開発中の不動産や海外の不動産の評価などにも配慮し、」規定されたものであると思われるが、開発中の不動産や海外の不動産の場合に限らず、適用することが認められると理解してよいか。</li> <li>・海外子会社が現地の会計基準で認められた方法により時価の算定を実施している場合は、その時価を本会計基準における時価と認めることができることとされたい。</li> <li>・適用指針案 31 項の「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やそれらを合理的に調整したもの」を意味するとの誤解が生じる恐れもある。</li> </ul>	

審議事項（7）

項目	コメントの概要	コメントへの対応（案）
	<p>また、適用指針案 27 項にある「自社における合理的な見積り」と同義であるとの解釈も成り立ち得るがいかがか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・時価算定方法の適正性については、対象物件の種別（地方別、用途的地域別、品等別等）により異なる視点で判断されるべき場合もあり得ると思われるが、この場合、物件種別により、「不動産鑑定評価基準による方法」と「類似の方法」のいずれかを選択し、全体としては両者並存して採用することは認められるのか。</li> <li>・土地再評価法に基づく土地の再評価で採用した手法は、本会計基準に基づき開示する時価の算出にも利用可能と考えて良いか。</li> <li>・インカム・アプローチで評価して管理している実務も多く、コスト・アプローチやマーケット・アプローチ、インカム・アプローチの選択適用を認めるべきである。</li> </ul>	
	<p>「又は類似の方法」は削除してよいのではないか。</p>	
<p>19) 不動産鑑定評価基準による方法又は類似の方法について② 【適用指針案 11 項、28 項】</p>	<p>「収益還元法は、賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産の価格を求める場合に特に有効」（不動産鑑定評価基準 総論第 7 章第 1 節Ⅳ）であり、賃貸等不動産の時価の算定に当たっては、不動産鑑定評価基準 各論第 1 章第 2 節Ⅱも踏まえ、原則として、収益還元法を適用するという方針を採択したとしても、これを実質的に 3 手法による価格を参酌した結果であると看做すことが可能ではないかと考えるが如何か。</p> <p>具体的には、以下の文言を追加してはどうか。</p> <p>「なお、賃貸等不動産のうち、現に賃貸借に供している不動産については、インカム・アプローチに基づく価格を標準とし、積算価格及び比準価格を比較考量することとしており（不動産鑑定評価基準 各論第 1 章第 2 節Ⅱ）、当該不動産については、インカム・アプローチによる価格を重視すべきである。」</p>	
	<p>適用指針案第 29 項において、「DCF 法により求めた試算価格を標準とし、・・・比準価格及び積算価格により検証を行い、鑑定評価額を決定」とあるが、「賃貸等不動産」の時価総額を算出するにあたり、比準価格、積算価格での検証は不要である。</p> <p>精緻な評価手法を必要とする鑑定にとっては、このような 2 重、3 重の検証が必要であると理解できるが、ここでは、そこまで精緻な価格が求められているわけではない。重要性が乏しい不動産に簡便法が認められている（適用指針案 31 項）ことから、適</p>	



審議事項（7）

項目	コメントの概要	コメントへの対応（案）
	<p>正なDCF法に基づく時価の算定で必要かつ十分であると考えられる。</p> <p>賃貸に供されている不動産については、恣意性の入りがたい、そのテナントが実際に支払っている賃料（実際賃料）に基づく収益価格を原則として採用すべきと考える。</p> <p>適用指針案 12 項なお書きに「開示対象となる賃貸等不動産のうち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を時価とみなすことができる」とあるが、「適切に市場価格を反映していると考えられる指標」であれば、観察可能な市場価格に基づく価額に準じたものとして、重要性の有無にかかわらず時価とみなすことができることとしていただきたい。</p>	
<p>20) 自社による合理的な見積りについて 【適用指針案 11 項、27 項】</p>	<p>適用指針案 11 項は賃貸等不動産に関する合理的に算定された価額の求め方を規定し、適用指針案 27 項は算定主体者を規定したものと解釈し得るがこのような解釈は妥当か。この場合、自社における合理的な見積りでも、「不動産鑑定評価基準」による方法で算定することを認めるのか否かを明確にしていきたい。</p> <p>「自社における合理的な見積り」について、不動産鑑定評価基準に基づくか否かを外部の不動産鑑定士に検証してもらうなど、株主や投資家等に誤解が生じる恐れのないよう評価の精度を確保すべきである。</p>	
<p>21) 自社における合理的な見積りと不動産鑑定士による鑑定評価について 【適用指針案 27 項】</p>	<p>正確性・客観性を確保し、株主、投資家保護等の観点及び会計基準の国際的コンバージェンスの観点から、「～合理的に算定された価額は、不動産鑑定士による鑑定評価で求めることを原則とし、自社における合理的な見積りによることもできる。」とすべきである。</p> <p>適用指針案 27 項では、算定主体者が不動産鑑定士である場合の評価を「鑑定評価」のみに限定されているが、①鑑定評価、②鑑定評価以外の価格調査、③自社見積りをされる場合の支援業務等、多様なサービスの提供があり得ることを付言したい。</p>	
<p>22) 収益還元法について 【適用指針案 28 項】</p>	<p>不動産鑑定評価基準では、「対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和」（不動産鑑定評価基準 総論第 7 章第 1 節Ⅳ）を求める手法とされており、「同等の資産を利用して」の語句を加えると、対象不動産以外の不動産の収益を用いて試算する手法と解されるおそれがあるため、「同等の資産を利用して」ではなく、</p>	

審議事項（7）

項目	コメントの概要	コメントへの対応（案）
	「将来において期待される収益をもって評価する収益還元法」とするべきである。	
23) 評価額や指標を用いて調整した金額（いわゆる時点修正）の取扱いについて 【適用指針案 12 項】	<p>適用指針案では「第三者からの取得時（中略）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重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額をもって当期末における時価とみなすことができる。」とされている。以上の規定は、例えば、この「第三者からの取得時」の金額と「原則的な時価算定」を行った際の金額が、当初から乖離している場合についても適用される（すなわち、このような場合であっても、必ずしも「原則的な時価算定」を行う必要はない）と理解してよいか。</p> <p>「時点修正」で時価を算定できる期間や、そもそも「時点修正」を施すことが可能な時価の種類を限定するべきではないか。すなわち、基礎となった時価あるいは、利用する指標によっては、市場価値との深刻な乖離を生じさせるおそれがあるため、株主や投資家等に対する情報開示として誤解を招きかねない。したがって、指数の重要な変動のみを判断基準とするだけでなく、例えば、第三者からの取得価額、不動産鑑定士による①鑑定評価、②鑑定評価以外の価格調査及び③不動産鑑定士による支援業務等を受けた自社見積りのみを時点修正可能とし、また当該取得日及び評価基準日以降の経過期間の長短等も重要な判断基準とするべきではないか。</p> <p>「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、開示目的の時価の算定に使用する、という観点では、市場価格の変動を表象する指標として、その汎用性や一般性が担保される必要があるように思料されるが、当該指標の採択に関わる考え方、あるいは、想定される具体的な指標事例等があれば、ご提示頂きたい。</p> <p>本来的には、「一定の評価額」を調整するか否かについて、「適切に市場価格を反映していると考えられる指標」に「重要な変動が生じていない」かに基づき判断するのではないか。</p> <p>取得時の時価には、付随費用を含めない契約書上の取得価格、付随費用を含めた再調達原価または鑑定評価等の合理的に算定された価額が考えられるが、取得価格を用いる場合、付随費用の扱いが本項において明示されないことにより実務上の混乱が生じることをさけるため、より具体的な説明が必要であると考え。</p>	
24) 重要性が乏	重要性が乏しいか否かは、時価などの量的（金額的）重要性など、どのような観点か	

審議事項（7）

項目	コメントの概要	コメントへの対応（案）
<p>しい場合の取扱い（判断基準）について 【適用指針案 12 項なお書き】</p>	<p>ら判断するのかを明記してほしい。</p> <p>簡便的方法による時価の把握は恣意性の介入が考えられるため、簡便的方法の使用にて時価を把握できる場合について基準を設ける必要があるのではないか。基準の例として、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・簿価（100 とする）に対して、70 程度（3 割減）までであれば、簡便的方法による時価を採用しても良い。</li> <li>・それ以上（3 割減以上）の減価が認められる場合は信頼性の高い方法（簡便的方法でない方法）にて減価を把握する必要がある。（第三者による時価）</li> </ul>	
<p>25) 重要性が乏しい場合の取扱い（用いることができる指標等、算定方法）について 【適用指針案 31 項】</p>	<p>「土地の価格指標」として、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記載されているが、これらの変動率も「土地の価格指標」に含まれると理解してよいか。</p> <p>「土地の価格指標」として、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、固定資産税評価額に加え、市街地価格指数を追加していただきたい。</p> <p>重要性が乏しい場合の時価について、「一定の評価額や適切に市場価格を反映している指標」だけでなく、「適正な帳簿価格」を時価とみなすことを認めてもらいたい。適用指針案 31 項においては、「建物等の償却性資産については、適正な帳簿価格をもって時価とみなすことができる」とされており、償却性資産と非償却性資産で算定方法を変える合理性が認められない。また、重要性の乏しい不動産の時価は、全体の時価総額に占める割合が小さいと考えられるため、簿価を時価とみなしても全体に与える影響は軽微であると考えられる。</p>	
	<p>重要性が乏しいものであっても、賃貸等不動産のうち賃貸されている不動産については、「収益還元法による評価」を推奨していただけないか。理由としては、不動産市場における賃貸等不動産の価額は、今や収益性を重視して決定されているため、公的地価指標等を利用した方法等では実際の価格水準と著しく乖離した結果を招来しかねないこと、昨今の収益用不動産は収益性を重視して市場が形成されており、「金融検査マニュアル」においても、「賃貸ビル等の収益用不動産の担保評価に当たっては、原則、収益還元法による評価とし、・・・」とあるように、特に賃貸ビル等の収益用不動産の時価を自社による見積りであっても「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」で代替することは説得力を欠くと思われるためである。</p>	

審議事項（7）

項目	コメントの概要	コメントへの対応（案）
	<p>「一定の評価額」の定義はなにか。適用指針案 31 項なお書きに記載のある「容易に入手できると考えられる評価額」として「実勢価格や査定価格」が該当するのであれば、賃貸等不動産の時価としては不適切である。「実勢価格」とは、相場感を指すものであり、「査定価格」とは、不動産仲介会社等が無料サービスの一環で査定する価格などのことと思われるが、それらの価格の精度は様々であり、賃貸等不動産の時価としては不適切ではないか。また、「実勢価格」「査定価格」は誰がどの様に求めるのか不明確である。</p> <p>投資用不動産や賃貸されている不動産において「簡便的方法」による時価把握は可能なのか。また、可能であるならば、投資用不動産や賃貸されている不動産の「簡便的方法」による時価把握方法の指針等についてご教示いただきたい。（投資用不動産や賃貸されている不動産の「簡便的方法」による時価の把握は困難かつ精度が低いものになると思われる。）</p>	
	<p>重要性に乏しい物件も含めて全体として重要性があると判断される場合においても、重要性に乏しい物件の開示が省略可能であることを明確化して戴きたい。</p>	
<p>26) 重要性が乏しい場合の取扱い（建物等の償却性資産について） 【適用指針案 31 項また書き】</p>	<p>適用指針案 31 項のまた書きで「建物等の償却性資産については、適正な帳簿価額を用いて時価とみなすことができる。」とされている。本項全体が重要性が乏しい賃貸等不動産についての記述と考えられるが、建物部分の説明だけ独立しているようにも見受けられ、当該規定が賃貸等不動産の総額に重要性が乏しい場合におけるものであるのか、それ以外の場合においても適用されるものなのかが、規定上不明確である印象を持つ。建物等について、適正な帳簿価額を時価とみなすことができるのは重要性が乏しい場合であることを明記すべきである。</p>	
<p>27) 時価を把握することが極めて困難な場合について 【適用指針案 13 項】</p>	<p>賃貸等不動産の時価を把握することが極めて困難な場合とは、どのような場合か。 会計基準案 14 項に記載がある「単に賃貸収益を得ることを目的として不動産が保有される場合や、キャピタル・ゲインの獲得を目的として保有されていても、活発な取引が存在しない場合」と関係があるのか？ また、活発な取引が存在しない場合には、不動産市況が悪化している場合に、売り希望価格と折り合わない等といった場合も含めるのか。</p>	
	<p>適用指針案 13 項の最初の文章を「賃貸等不動産の重要性が乏しく、時価を求めることが極めて困難な場合は、適正な帳簿価額をもって時価とみなす。」とし、2 番目の「こ</p>	

審議事項（7）

項目	コメントの概要	コメントへの対応（案）
	<p>の場合は～」の文章は削除すべきである。なぜなら、適用指針案 32 項とも関連するが、例えば「活発な取引が存在しない」ような地域でも正常な市場価格を求めることが鑑定評価であり、また、「市況が悪化して売買が成立しない」と、「正常価格がいくらか」ということは別であり、鑑定評価で行うことにより価格を求めることはできるからである。</p>	
	<p>「適正な帳簿価額をもって時価とみなす」とあるが、ここで想定されている「適正な」の考え方は、正規の減価償却を実施している等の適切な会計処理が実施されているとの趣旨と考えて良いか。</p> <p>また、資産除去債務が含まれている建物等の帳簿価額について、当該資産除去債務の金額を含めるか否かについての説明を明記していただきたい。</p>	
<p>28) 特定価格について 【適用指針案 29 項】</p>	<p>特定価格によって開示できる場合が、限定されているのか、あるいは、正常価格と特定価格どちらでもよいのか明確に記述されていないため、明らかにして頂きたい。</p> <p>適用指針案 29 項の記述は不要ではないか。不動産鑑定評価書においては、特定価格を求める場合にも、正常価格を併せて附記することになっているため、特に言及する必要はないのではないかと。</p>	
<p>29) 一定の売却予定価額がある場合について 【適用指針案 11 項なお書き】</p>	<p>「契約により取り決められた一定の売却予定価額がある場合」とは、正式な売買契約が締結された場合のみに適用されるものであり、正式な売買契約の締結に先立って、保有不動産について、第三者から、売買代金等の条件が記載された書面（例：買付証明書）の交付を受けた場合には適用されないと理解してよいか。</p>	
<p>30) その他</p>	<p>現在実施している減損会計においても、減損を認識すべきと判定された不動産の評価を行う際、適用指針案と同様に、自社における合理的な見積り又は不動産鑑定士による鑑定評価額を時価として回収可能価額を算出している（減損適用指針第 28 項）。したがって、実務上の混乱を避けるために、本件開示用の時価と減損会計における時価との整合性において留意すべき事項についてお示しいただきたい。</p> <p>賃貸等不動産の「時価」算定については不動産鑑定評価基準に基づいて行われることとなるが、不動産鑑定については固有の商慣習に基づいた要素も根強いと思われるため、国際的な会計基準において検討されている「時価」の定義と、将来的に基準間の差異が生じない様に整理願いたい。</p>	

審議事項（7）

項目	コメントの概要	コメントへの対応（案）
<b>6. 損益</b>		
<p>31) 損益の開示について 【会計基準案 8 項(4)、29 項】</p>	<p>賃貸等不動産に関する損益を注記することとされているが、損益の注記は不要（必要性について再検討）とされたい。わが国において会計上の損益と時価との相関は必ずしも高くなく、時価の補足的情報としては有用性が低いと考えられるからである。例えば、長期契約・固定賃料を基本とする欧州と異なり、わが国の商慣習下では、賃貸等不動産の損益は年度による変動が大きい。オフィスビルにおける空室などの短期的発生や、商業施設における販促費の発生などにより、時価の上昇局面においても損益が一時的に大幅に悪化することもあり、開示によって投資家等の判断をミスリードするおそれがある。</p> <p>損益についても注記することが求められているが、その理由については、財務諸表利用者に役立つ情報が提供できるという一般的な理由しか記載されておらず、財務諸表作成者におけるコストとの比較がなされたうえでの結論であるのかどうか明らかではない。したがって、どのような点において有用な情報なのか具体的な理由を明示していただきたい。</p> <p>会計基準案 8 項(4)の注記事項において、(2)では、賃貸等不動産の貸借対照表計上額及び期中における主な変動、(4)では、売却損益の開示を求めているが、(2)と(4)を連動させる情報は開示しなくてもよいのかなど、適用指針案 15 項等の記載を含めても、賃貸等不動産に関する注記として、どの程度までの注記まで求めているのか読み取りづらい部分がある。趣旨説明等を追加することで、本基準で求める注記の程度をもう少し明確に説明していただきたい。</p> <p>損益については、実務負担を考慮し、賃貸等不動産の損益の総額に損益計算書上における重要性が乏しい場合には、注記を省略可能とされたい。</p> <p>損益の開示については実態を鑑み会計士の判断により選択できる旨の記載をすべきと考える。</p>	
<p>32) 合理的な按分計算について 【適用指針案 15 項(1)、33 項】</p>	<p>適用指針案 33 項に「個々の損益を直接的に把握していない場合」には「連結相殺消去前の収益、費用に適切な調整を加えるなど合理的に把握した額」を開示できるとしている点に関し、さらに具体的な例示を追記していただきたい。例えば、「子会社に不動産管理料を支払っている場合、利益率等により算出された子会社の利益を差し引いた管理料（子会社の利益に重要性がない場合は子会社に支払った管理料そのもの）を連結の管理費用として計算する等合理的に把握した額」と文中に例示することも考えられる。</p>	

審議事項（7）

項目	コメントの概要	コメントへの対応（案）
	<p>管理会計上の数値に基づいて適切に調整した額その他の合理的な方法に基づく金額による開示を並列に記載しているが、結論の背景の適用指針案 33 項の趣旨から、直接把握していない場合の例外規定とすべきではないか。また、表現振りも「・・・調整した額」とすると誤解を招くので、単に「・・・算定した額」でよいのではないか。</p>	
<p>33) 賃貸等不動産として使用される部分を区分しない場合について 【適用指針案 16 項】</p>	<p>賃貸等不動産として使用される部分を区分しない場合の取り扱いの具体例についても例示願いたい。</p> <p>賃貸不動産として使用される部分の時価又は損益を、実務上把握することが困難である場合には、「継続適用を条件」として、とあるが、継続適用という条件では、区分できるようになった場合でも全体で注記しなくてはならないような誤解を与えないか。</p>	
7. 適用時期等		
<p>34) 四半期財務諸表における注記事項について 【会計基準案 31 項、32 項】</p>	<p>「企業結合」の場合（数量の変動）だけでなく、「時価」が著しく変動した場合も注記が必要と考える。しかしながら、四半期開示の趣旨より、必ずしも四半期ごとにすべての賃貸等不動産の時価を入手することまでは求められていないと考えられるため、四半期財務諸表に関する会計基準における減損の兆候の考え方（「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」第 92 項）を参考に、「経営環境の著しい変化」を加え、「企業結合や経営環境の著しい変化などにより、賃貸等不動産の簿価や時価が前事業年度末と比較して著しく変動している場合」とすることが望ましい。</p> <p>「著しい変動」は、期中に重要な賃貸等不動産の取得・売却があった場合に限定することとし、当該変動に関わる内容のみを開示することとしていただきたい。</p> <p>監査法人のレビューを経た上で 45 日以内に開示という適時性に関する強い制約を前提とすると、短期間で、時価を算定し、開示を行うことは実務上困難であると考えられるため、ここで求める開示は、新たに企業結合等により取得したことにより賃貸不動産が変動したものであることを明確にし、時価の開示にあたっては、デュー・デリジェンスで評価したときの時価を使用することができるなど実務上対応可能な取扱い</p>	

審議事項（7）

項目	コメントの概要	コメントへの対応（案）
	<p>を明示することが必要と思われる。</p> <p>事業年度途中の四半期開示においては、簡便法（例えば土地については公示・基準地価の年別変動率を用いて計算する等）により算定した時価の開示で足りることとされたい。</p> <p>会計基準案 32 項に記載されている四半期財務諸表等への適用時期については、結論の背景ではなく、会計基準案 9 項に含めて規定すべきである。</p>	
<p>35) 中間財務諸表での開示について 【会計基準案 32 項】</p>	<p>会計基準案 32 項に、中間財務諸表に関する適用時期が規定されているが、中間財務諸表への適用は、年度末に準じた適用を行うのか、四半期財務諸表に準じた適用を行うのかについて、明示すべきである。</p>	
8. 開示例		
<p>36) 開示例の選択について 【開示例 1~3】</p>	<p>適用指針案では 3 つの開示例が示されているが、その選択は企業の自由な判断にゆだねられていることを明確にされたい。</p> <p>開示例のうち、開示例 1 は不動産会社以外の一般企業の開示方法、開示例 2 は不動産会社の開示方法と見受けられるが、必ずしもそれらが明確ではない（不動産会社でも開示例 1 をとることができる）。不動産会社は日ごろより賃貸等不動産について細かく把握しており、開示例 2 レベルの開示は可能であるのだから、少なくとも不動産会社には開示例 2 以上の開示を求めるべきではないか。</p>	
<p>37) 算定方法の注記について 【開示例 1~3】</p>	<p>投資家等の誤解や混乱を避けるため、算定方法の注記は、算定方法の内容をより具体的に記載して算定方法の妥当性を説明するべきではないか。</p> <p>&lt;コメントのあった具体例&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自社による見積りの場合には「不動産鑑定士による支援業務等を受けた見積り方法」であるか否か、不動産鑑定士による見積りの場合には「鑑定評価」か「鑑定評価以外の価格調査」か。</li> <li>・ 開示例 3 例のうち、2 例が「自社で算定した金額」の記載となっているが、「不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額」、「不動産鑑定士の検証に基づく金額」、「自社で算定した金額」の各 1 例ずつが良い。</li> </ul>	



審議事項（7）

項目	コメントの概要	コメントへの対応（案）
<p>38) 現地の外部不動産鑑定士による金額について 【開示例 3】</p>	<p>「不動産鑑定士」とは「不動産の鑑定評価に関する法律」に規定する「日本の不動産鑑定士のみを指す」固有の名称であるため、「現地の外部不動産鑑定士」については、例えば、「現地の鑑定人（国土交通省：海外投資不動産鑑定評価ガイドライン（平成 20 年 1 月）による）」としてはいかがか。</p> <p>「現地の外部不動産鑑定士による金額」とは何か。「不動産鑑定評価額」なのか、「調査報告書による意見価格」なのか、「口頭による相場価格」なのかが不明確であり、企業会計上の時価に対する注記としては不適切ではないか。</p>	
<p>39) 減損額の記載について</p>	<p>連結貸借対照表額が開示資料となるが、減損会計が適用された場合には「当期増減額」に当該減損額が含まれて表示されることになると思われる。減損額は即ち当期の時価情報そのものとも言えることなので、理解し易くすると共に、有価証券報告書の「有形固定資産等明細表」と表記と併せるべく、減損額は“（ ）書き”するなど記載方法を取り入れ記載例としてはどうか。</p>	
<p>9. その他</p>		
<p>40) 管理状況等に応じた区部について 【会計基準案 8 項また書き】</p>	<p>賃貸等不動産に関する注記について、「管理状況等に応じて、注記事項を用途別、地域別等に区分して開示することができる」との記載があるが、原則は賃貸等不動産について一括で開示することである旨、開示例だけでなく、基準等に明記いただきたい。</p> <p>賃貸等不動産に関する損益については、企業の業績内容がマネジメント・アプローチによってセグメント別に開示されることとなっており、更に細分化された事業ラインごとの損益開示は不要と考える。企業にとっては、賃貸不動産事業についても、そのセグメント全体の事業の一部として位置付け経営成績を管理しているため、個別事業の損益開示は、情報の有用性の観点からも不要と考える。</p>	
<p>41) 「主要な設備の状況」の参照について 【適用指針案 23 項】</p>	<p>財務諸表と併せて「主要な設備の状況」が記載されており、主な賃貸等不動産の概要が注記されている場合は、その旨の記載をもって代えることができるとされているが、XBRL 等により注記を含めた財務諸表単独で利用される場合もありうること、有価証券報告書の経理の状況より前の部分は、監査対象外の部分であり、会計基準上の注記として監査対象外の部分を参照とすることは望ましくないと思われることから、会計基準案が求める開示事項は財務諸表中に記載すべきである。</p>	

審議事項（7）

項目	コメントの概要	コメントへの対応（案）
<p>42) 貸借対照表計上額及び期中における主な変動について 【会計基準案 8 項(2)、適用指針案 10 項、24 項から 26 項】</p>	<p>「土地の再評価に関する法律（以下、「土地再評価法」）」に基づき土地の再評価を実施している場合、本会計基準に従い開示を行う場合の貸借対照表計上額とは、再評価後の帳簿価額であると考えて良いか。</p> <p>貸借対照表計上額に係る期中の変動に関する重要性の判断基準は、量的（金額的）重要性を想定しているものと思われるが、当該判断について、賃貸等不動産と総資産のいずれに占める割合で判断するか等、その考え方を明記いただきたい。</p> <p>適用指針案 24 項について「…当該貸借対照表計上額と当期末における時価とが対応しない場合には、資産除去債務の金額を記載するなど、追加的な説明を行うことが適当であると考えられる」との表現から、必ずしも当該追加的な説明を強制していないと解されるが、開示の比較可能性を確保するために、当該追加的な説明の要否を明確化していただきたい。</p> <p>投資不動産の取得にあたり、国・地方公共団体から補助金が支出された場合の取扱い（注記でしょうか）についても、記載頂けますと幸いです。</p>	
<p>43) 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産の区分について 【適用指針案 7 項】</p>	<p>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部分と賃貸等不動産として使用される部分で構成される不動産について、賃貸等不動産として使用される部分は、賃貸等不動産に含めることとされており、当該部分を区分するにあっては、管理会計上の区分方法その他合理的な方法を用いるとされているが、企業間の比較上、重要な情報であるとも考えられるので、どのような区分方法を用いたか開示するように会計基準案 8 項の注記事項に含めることも検討してはどうか。</p>	
<p>44) 開示対象以外の不動産の任意開示について 【会計基準案 20 項】</p>	<p>任意開示は報告企業の判断で行うべきものであり会計基準等で言及する必要はなく、また、基準で必要最低限求められている投資情報を明確にし、他社との比較可能性を確保する観点から、当該規定は削除していただきたい。</p>	
<p>45) 土地再評価法による含み損の開示とのすみ分けについて</p>	<p>賃貸等不動産のうち、土地再評価法の規定により再評価されているものについては、連結財規 34 条の 2（財規 42 条の 2）に従い、含み損が開示される。</p> <p>本会計基準と連結財規等で二重開示とならないよう、規定上の整理をしてほしい。</p>	

審議事項（7）

項目	コメントの概要	コメントへの対応（案）
46) 時価評価の差額を P/L に反映させることについて 【会計基準案 13 項、14 項】	会計基準案 14 項において、会計基準案は「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」の考え方を踏襲したとしているが、その理由を、一定の場合においては市場が整備されていない等により賃貸等不動産を時価によって直ちに売買・換金を行うことに制約が存在することに求めている。この点は、今後の不動産に関する市場の発達等に応じて解消されることとなると考えられるため、そのように市場環境等が整備された段階においては賃貸等不動産を時価評価しその差額を損益とする処理の選択適用を認めるべきであるとする。また、そうすることで一層の国際財務報告基準とのコンバージェンスを進めることにも資することになる。	

以上