

平成 20 年 8 月 15 日

財団法人 財務会計基準機構  
企業会計基準委員会 御中

社団法人 信託協会  
不動産専門委員会

企業会計基準公開草案第 31 号「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準（案）」及び企業会計基準適用指針公開草案第 30 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（案）」に関する意見について

標記につきまして、別紙 1（賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準（案）に関する意見について）、別紙 2（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（案）に関する意見について）のとおり意見を取りまとめましたので、何卒、ご高配賜りますようお願い申し上げます。

以 上

(別紙1)

## 賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準(案)に関する意見について

No	該当箇所	意見等
1	3項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本基準では「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。</li> </ul>
2	3項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本基準では「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。</li> <li>・ 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、親会社の子会社に賃貸するなど、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。</li> <li>・ また、持分法適用会社に賃貸している不動産は、本基準の適用対象であると理解してよいか。</li> </ul>
3	4項、19項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 社宅や保養所等の福利厚生施設は、「賃貸等不動産」には該当しないものであると理解してよいか。</li> <li>・ また、例えば、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。</li> </ul>
4	4項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。 <ul style="list-style-type: none"> <li>① 関連会社・協力会社等に賃貸する不動産</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul> </li> </ul>
5	5項(2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul>

No	該当箇所	意見等
	22 項	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。
6	5 項(3) 23~27 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「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。 <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul> </li> </ul>
7	7 項、28 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本基準では「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。」と記載されているが、「割合が低い」とは、賃貸等不動産として使用される部分の割合が 5 割に満たない場合を指すと理解してよいか。</li> </ul>
8	8 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本基準では「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することができる。」と記載されているが、「重要性が乏しい場合」に関する数値基準を明確化していただきたい。</li> <li>・ 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。</li> </ul>

(別紙2)

## 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（案）に関する意見について

No	該当箇所	意見等
1	8 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>本適用指針では、注記の要否を検討する際の重要性の判断において、「賃貸等不動産の貸借対照表日における時価のみならず、総資産に関しても、賃貸等不動産の貸借対照表計上額と時価との差額（含み損益相当額）を勘案する必要がある。」として、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。</li> </ul>
2	11 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>本適用指針では「賃貸等不動産に関する合理的に算定された価額は、「不動産鑑定評価基準」（国土交通省）による方法又は類似の方法に基づいて算定する。」こととされている。本年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> </ul>
3	11 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>「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。</li> </ul>
4	12 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>本適用指針では「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。</li> </ul>
5	20 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>4 行目以降の記載においては、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</li> </ul>

No	該当箇所	意見等
		<p>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>
6	31 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「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。</li> <li>・ 「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。</li> </ul>