

平成 20 年 8 月 19 日

企業会計基準委員会 御中

社団法人 不動産協会  
企業財務・会計委員会  
委員長 鈴木誠一郎

「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準（案）」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（案）」に対する意見

標記公開草案について、下記の通り意見を取りまとめましたので、ご高配いただきますようお願いいたします。

## 記

(全般)

1. 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。

(会計基準案第 7 項)

2. 会計基準案第 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。

(会計基準案第 8 項、適用指針案第 15 項、第 33 項)

3. 会計基準案第 8 項において、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。

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。

仮に、損益の注記が必要ということならば、適用指針第 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。

(会計基準案第 31 項)

4. 会計基準案第 31 項では、四半期開示において、「前事業年度末と比較して著しく変動している場合」には「時価」を記載することになっているが、年度間に大きな変動があった場合、毎事業年度ごとに不動産鑑定評価基準に基づく精緻な時価算定することになるので、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。

(適用指針案第 12 項、第 31 項)

5. 適用指針案第 12 項において、「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することができる」とあるが、この「重要性」とは「時価」、あるいは「損益」に関するものであることを確認したい。

また、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」だけではなく、「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。同 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。

(適用指針案第 29 項)

6. 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。

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(31 項)ことから、適正な 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。

また、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とされたい。

(開示例)

7. 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。

以上