

企業会計基準委員会 御中

社団法人 日本貿易会
経 理 委 員 会

「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準(案)」
及び「同適用指針(案)」に係るコメントについて

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

本年6月30日に貴委員会より公表されました公開草案につきまして、当会において検討致しました結果、下記の通り意見を提出させて戴きますので、今後の審議においてご配慮戴きたく、宜しく願い申し上げます。

敬具

記

1. 全般的事項

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(欧州証券規制当局委員会)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. 範囲

会計基準(案)第3項において、「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」とあるが、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。

3. 用語の定義

会計基準(案)第4項(2)において、経営管理に使用される場合は賃貸等不動産に含まれないとされている。経営管理に使用される場合とは、本社機能を有する不動産等を指すもの考えられるが、どのような場合が経営管理に使用されるとされるのか、より分かり易い例示を加えて戴きたい。

例えば、研修施設、福利厚生施設(社宅、寮、保養所)等、どの会社にもあるような不動産については、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。

4. 賃貸等不動産の範囲

(1) 会計基準(案)第7項及び第28項において、「経営管理使用と賃貸使用と混在しているケースで、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、「割合が低い」とは、具体的にどの程度の割合を想定しているのか、その判断基準を例示して戴きたい。

- (2) また、適用指針(案)第 16 項においては、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き、その時価又は損益を事実上把握することが困難な場合には、継続適用を条件として、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産を区分せずに、その全体を注記の対象とすることができるとしている。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。

5. 賃貸等不動産に関する注記事項

- (1) 会計基準(案)第 8 項及び適用指針(案)第 8 項において、「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、重要性が乏しいかどうかは賃貸等不動産の時価を基礎とした金額と、総資産の金額との比較をもって判断する」としているが、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。

- (2) 適用指針(案)第 21 項のなお書きにおいては、「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」には、時価を基礎とした金額による重要性の判断を行わずに、注記を省略できる旨の記載がされている。

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。

- (3) 重要性が乏しく注記を省略する場合、保有する異なる種類の賃貸等不動産の一部に重要性がある結果として、他の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。

- (4) 会計基準(案)第 8 項(1)賃貸用不動産の概要について、適用指針(案)第 23 項では、賃貸等不動産の概要を「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」とある。

一方、有価証券報告書の中の「主要な設備の状況」は、監査報告書の対象である「経理の状況」以外の部分の取扱いとなるため、当該省略記載と監査上の取扱いとの関係を明示し、実務上誤解の無い様に配慮願いたい。

- (5) 会計基準(案)第 8 項(3)及び適用指針(案)第 11 項によれば、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。

- (6) 会計基準(案)第 8 項(4)、第 29 項及び適用指針(案)第 15 項、第 33 項に記載ある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。

- (7) 会計基準(案)第 31 項で定める四半期財務諸表における注記事項に関し、「企業結合などにより賃貸等不動産が前事業年度末と比較して著しく変動している場合には、四半期会計期末における賃貸等不動産の時価及び四半期貸借対照表計上額を記載する」とあるが、「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、当該変動に係る内容のみ開示することとして戴きたい。

6. 開示例

- (1) 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。
- (2) 会計基準(案)第8項には、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、基準等に明記戴きたい。

以 上