

CL14

財経第 150 号
平成 20 年 8 月 20 日

財団
法人 財務会計基準機構
企業会計基準委員会 御中

損
保
理
部
会
会
長
濱
田
淳
一

企業会計基準公開草案第 31 号「貸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「貸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）」に対する意見について

謹啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、平成 20 年 6 月 30 日に公表されました、標記公開草案に関しまして、別紙のとおり、当会としての意見を申し上げます。今後の検討におかれまして、ご配慮を賜りますようお願い申し上げます。

敬白

別紙

<会計基準 第4項 (1)、適用指針 第11項、第27項>

- 「賃貸等不動産の当期末における時価とは、通常、観察可能な市場価格に基づく価額をいい…」(適用指針第11項)とあるが、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。

- 「賃貸等不動産の当期末における時価とは、通常、観察可能な市場価格に基づく価額をいい、市場価格が観察できない場合には合理的に算定された価額をいう」(適用指針第11項)と定義され、「合理的に算定された価額」は、「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とすることができる」(適用指針第27項)とある。一方、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、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。

<会計基準 第7項なお書き、第22項なお書き、第28項、適用指針 第7項、第16項>

- 「…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」(会計基準第7項)とされているが、例えば自社ビルの1階・地階等に飲食店等を誘致している物件を保有している企業も多数存在すると考えられる。したがって、実務上の混乱を避けるために、時価等の開示が必要となる割合についての目安や考え方をお示しいただきたい。

- 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。

<会計基準 第8項、適用指針 第8項、第21項>

- 「…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」(会計基準第8項)とされ、「…重要性が乏しいかどうかは、賃貸等不動産の貸借対照表日における時価を基礎とした金額が、当該時価を基礎とした総資産の金額との比較をもって判断することとする」(適用指針第8項)としているが、開示の比較可能性の観点からも「リース取引に関する会計基準の適用指針」における重要性の判断基準のような具体的な割合をお示しいただきたい。

<会計基準 第8項、第29項>

- 注記事項として「賃貸等不動産に関する損益」(会計基準第8項(4))が定められ、「…財務諸表利用者に役立つ情報ができる…」(会計基準第29項)ことが理由としてあげられているが、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は明らかではない。国際的なコンバージェンスの観点で大きな課題とされている時価以外の開示項目である損益の注記については特に慎重な検討が必要であり、当該注記の必要性について再度ご検討いただきたい。

<適用指針 第10項(2)>

- 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。

<適用指針 第12項なお書き>

- 「…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。
- 「…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、ここでいう「重要性が乏しい」とは、時価総額などの量的（金額的）重要性を示すとの理解で良いのか、具体的にお示しいただきたい。

<適用指針 第13項>

- 「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は、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。
- 「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は、適正な帳簿価額をもって時価とみなす」とされているが、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。

<適用指針 第24項>

- 「…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。

<土地再評価法との関係及び適用指針 第27項>

- 「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。
- 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。

以上