

企業会計基準委員会 御中

平成 20 年 8 月 20 日

あらた監査法人
アカウントティング・サポート部

**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）」に対する意見**

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、貴委員会から平成 20 年 6 月 30 日付で公表されました表記公開草案（以下「会計基準案」、「適用指針案」）について、意見を表明する機会をいただきお礼申し上げます。

当監査法人の意見を、下記のとおり提出いたしますので、今後の審議においてご検討いただきたく、お願い申し上げます。

敬具

記

（1）会計基準案 第 4 項（2）「賃貸等不動産」の定義

【意見】 第二文において、「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場合は賃貸等不動産には含まれない。」としているが、「物品の製造や販売、サービスの提供、経営管理目的で使用されている」として、「目的」をいれるべきと考えられる。

【理由】 当該定義は、使用の態様で賃貸等不動産を定義しているのではなく、その使用目的で定義していると考えられるので、物品の製造や販売、サービスの提供、経営管理目的で使用する場合に除外されるとすべきと考えられる。これにより、例えば、キャピタル・ゲインの獲得の目的で不動産を取得し、ホテルやゴルフ場などによりサービス提供している場合でも、サービスの提供を目的として保有しているとはいえないので賃貸等不動産に含まれることが、より明確となると考える。

(2) 会計基準案 第14項 賃貸等不動産の会計処理

【意見】 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ことは、継続的な検討課題とすべきである。

【理由】 第14項においては、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考えられる。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。

(3) 適用指針案 第11項及び第27項 賃貸等不動産の当期末における時価及びその算定方法

【意見】 合理的に算定された価額は、「不動産鑑定評価基準」による方法又は類似の方法に基づいて算定すると記載されているが、類似の方法については、コスト・アプローチやマーケット・アプローチ、インカム・アプローチを選択適用する方法などを明示していただきたい。

【理由】 本項において、「不動産鑑定評価基準」の類似の方法とは、「不動産鑑定評価基準 第8章」の「原則として、原価方式、比較方式及び収益方式の三方式を併用すべきであり、対象不動産の種類、所在地の実情、資料の信頼性等により三方式の併用が困難な場合においても、その考え方をできるだけ参酌するように努めるべきである。」に準じて算定された方法であり、不動産鑑定評価基準上では三方式の併用が原則であると判断される。しかし、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、類似の方法として、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と考えられる。

(4) 適用指針案 第12項 賃貸等不動産の当期末における時価及びその算定方法

【意見】 指標の変動が軽微であるときには、取得時において時価として用いた価額を時価とみなすことを許容しているが、取得時において時価として用いた価額に市場価格としての実際の取得価格を用いる場合、付随費用を含めない取得価格なのかを明示するべきである。

【理由】 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る。

(5) 適用指針案 第17項及び第23項 賃貸等不動産の概要の注記方法

【意見】 財務諸表と併せて「主要な設備の状況」が記載されており、当該箇所には主な賃貸等不動産の概要が注記されている場合であっても、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。

【理由】 独立監査人による監査対象となる財務諸表中において、監査対象外の箇所における記載事項を参照するのは独立監査人の監査対象範囲を不明確にするとともに、独立監査人の保証提供範囲について読者に誤解を与える恐れがあると考ええる。

したがって、会計基準案が求める記載事項が財務諸表外に記載されている場合であっても、財務諸表中においては当該箇所を参照すべきではなく、財務諸表中で参照できるのは財務諸表内における記載事項とすべきである。

以上