

**企業会計基準公開草案第13号「賃貸等不動産の時価等に関する会計基準（案）」
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に関する会計基準の
適用指針（案）」に関するコメント**

平成20年6月30日付で公表されました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）」、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）」について、あずさ監査法人の監査実務従事者のグループにて検討し、以下のとおり意見を取りまとめましたので提出します。

平成20年8月20日
あずさ監査法人

1. 賃貸等不動産の定義・範囲に関して（基準案第4項・5項）

第5項に、賃貸等不動産には、将来の使用が見込まれていない遊休不動産が含まれるとされているが、たとえば、「「賃貸等不動産」とは、（略）、賃貸収益又はキャピタル・ゲインの獲得を目的として保有されている不動産（略）をいい、将来の使用が見込まれていない遊休資産を含む。」として、範囲ではなく第4項の定義に含めるべき内容ではないか。第23項では、賃貸収益又はキャピタル・ゲインの獲得を目的として保有されている不動産に遊休不動産が含まれていることを前提としているが、そこまで読みきれないのではないか。また、定義と範囲の規定との関係がよくわからないので、範囲の規定は、結論の背景に含めて削除したほうがわかりやすいのではないか。

2. 賃貸等不動産に関する注記事項に関して（基準案第7項、8項、適用指針案7項、15項、33項）

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いて、賃貸等不動産として使用される部分は、賃貸等不動産に含めることとされており、当該部分を区分するにあっては、管理会計上の区分方法その他合理的な方法を用いるとされているが、企業間の比較上、重要な情報であるとも考えられるので、どのような区分方法を用いたか開示するように8項の注記事項に含めることも検討してはどうか。

また、8項(4)の注記事項において、(2)では、賃貸等不動産の貸借対照表計上額及び期中における主な変動、(4)では、売却損益の開示を求めているが、(2)と(4)を連動させる情報は開示しなくてもよいのかなど、適用指針15項等の記載を含めても、賃貸等不動産に関する注記として、どの程度までの注記まで求めているのか読み取りづらい部分がある。趣旨説明等を追加することで、本基準で求める注記の程度をもう少し明確に説明していただきたい。

3. 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不動産に関して（基準案第20項、27項）

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不動産について、開示対象とならないものについても、その時価を開示することを妨げないとされている。基準で必要最低限求められている投資情報を明確にし、他社との比較可能性を確保する観点から、開示対象とならないものについて、任意に開示することを基準にて規定する必要はないのではないかとと思われる。

このような開示の趣旨として、利用者に対する付随的なサービスの取引全体の中で重要性の判断ができず、物品の製造や販売、サービスの提供、経営管理目的で保有する不動産と同様に考えるかどうか判別できない場合などを想定しているのであれば、基準第 27 項で第三者に利用させることによりキャッシュ・フローの獲得を図る不動産であるホテルやゴルフ場等について、開示対象となるかどうかは、自ら運営しているかどうかによるのではなく、あくまで第三者に賃貸しているかにより判断することをより明確に記載すべきかと思われる。

また、第三者には、関連会社が含まれるかどうかも明確にしていきたい。

4. 賃貸不動産として使用される部分の割合が低い不動産（基準案第 28 項、適用指針案第 16 項、開示例 3）

賃貸等基準によれば、賃貸等不動産として使用される部分の割合が低い場合は、全体が賃貸等不動産として使用されている不動産とは必ずしも同様のものではないと考えられるため、賃貸等不動産に含めないことができることとしたとされている。

この場合、どのくらいの割合となれば、賃貸等不動産として使用されている不動産とは必ずしも同様のものではないと考えられるのか、必ずしも明確ではないので、一定の基準が必要であると思われる。

また、季節要因により変動している場合で、1年のうち一定期間のみだけ賃貸している場合などは、使用される部分の割合が低い不動産と考えてよいか。

5. 四半期財務諸表における注記事項について（基準案第 31 項）

四半期において賃貸用等不動産が前事業年度と比較して著しく変動している場合に四半期会計期間末における時価の開示が求められているが、監査法人のレビューを経た上で 45 日以内に開示という適時性に関する強い制約を前提とすると、短期間で、時価を算定し、開示を行うことは実務上困難であると考えられるため、ここで求める開示は、新たに企業結合等により取得したことにより賃貸不動産が変動したのものについてであることを明確にし、時価の開示にあたっては、デュー・デリジェンスで評価したときの時価を使用することができるなど実務上対応可能な取扱いを明示することが必要と思われる。

6. 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関して（適用指針案第 12 項）

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、一定の評価額等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されている。

この場合の重要性が乏しいか否かは、どのような観点から判断するのかを明記してほしい。

7. 賃貸等不動産に関する損益に関して（適用指針案第 15 項）

管理会計上の数値に基づいて適切に調整した額その他の合理的な方法に基づく金額による開示を並列に記載しているが、結論の背景の第 33 項の趣旨から、直接把握していない場合の例外規定とすべきではないか。また、表現振りも「・・・調整した額」とすると誤解を招くので、単に「・・・算定した額」でよいのではないか。

8. 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扱いに関して（適用指針案 16 項）

賃貸不動産として使用される部分の時価又は損益を、実務上把握することが困難である場合には、「継続適用を条件」として、とあるが、継続適用という条件では、区分できるようになった場合でも全体で注記しなくてはならないような誤解を与えないか。

9. その他の留意事項に関して（適用指針案第 17 項）

賃貸等不動産のうち、土地再評価法の規定により再評価されているものについては、連結財規 34 条の 2（財規 42 条の 2）に従い、含み損が開示される。
本会計基準と連結財規等で二重開示とならないよう、規定上の整理をしてほしい。

10. 賃貸等不動産の概要の注記に関して（適用指針案第 23 項、開示例 2）

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されているが、XBRL 等により注記を含めた財務諸表単独で利用される場合もありうること、有価証券報告書の経理の状況より前の部分は、監査対象外の部分であり、会計基準上の注記として監査対象外の部分を参照とすることは望ましくないと思われることから、むしろ、「主要な設備の状況」において、注記の代替が可能ないように当局に要請すべきではないかと思われる。

11. 賃貸等不動産の当期末における時価に関して（適用指針案第 29 項）

適用指針第 29 項では、賃貸等不動産の当期末における時価について「このような特定価格であっても、比準価格及び積算価格による検証を行うことから、結果として正常価格と概ね一致するとの見方もあり、投資採算価値を表す特定価格によっても、開示することができると考えられる。」とされているが、特定価格によって開示できる場合が、限定されているのか、あるいは、正常価格と特定価格どちらでもよいのか明確に記述されていないため、明らかにして頂きたい。

以上