A10－161
平成 22 年 9 月 8 日

企業会計基準委員会　御中

社団法人不動産証券化協会

「公正価値測定及びその開示に関する会計基準（案）」及び
「公正価値測定及びその開示に関する会計基準の適用指針（案）」
（平成 22 年 7 月 9 日公表）に関する意見書

標記につきまして、下記のとおり意見を提出させて頂きますので、ご高配賜りますようお願い申し上げます。

記

＜意見＞
賃貸等不動産には、「公正価値測定及びその開示に関する会計基準（案）」及び「公正価値測定及びその開示に関する会計基準の適用指針（案）」（以下、「本会計基準（案）等」という）を適用すべきではない

＜理由＞
本会計基準（案）等では、賃貸等不動産についてレベル別の公正価値の測定額について金融商品と同列に注記することが提案されている。しかしながら、賃貸等不動産については物件ごとの個別性が強く、実態として必ずしも観察可能な市場を有しているとは言えない。

そのため、賃貸等不動産の公正価値の測定は、一般的な金融商品と異なる性質を有していることから、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」及び同適用指針により、特に「不動産鑑定評価基準による方法又は類似の方法」に基づくとされている。したがって、賃貸等不動産についてレベル 1 からレベル 3 に区分するといった金融商品と同列のヒエラルキーに当てはめるのは馴染まないことに加えて、分類したとしても、結果としてほとんどの場合がレベル 3 に該当することとなるため、利用者にとって当該開示が有用性を高めることには繋がらないものと考えられる。

また、賃貸等不動産については、既に「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」や同適用指針において、時価の算定方法及び十分な内容の開示が規定されているため、新たに本会計基準（案）等を適用させる必要も乏しいものと思料される。

以上