平成２２年９月１０日

企業会計基準委員会　御中

東京都港区虎ノ門一丁目３番２号
財団法人　日本不動産研究所
特定事業部長　小林　信夫

「公正価値測定及びその開示に関する会計基準（案）」
及び「同適用指針（案）」についての意見

「公正価値測定及びその開示に関する会計基準（案）」及び「同適用指針（案）」について、下記のとおり意見を提出いたします。

Ⅰ．公正価値測定及びその開示に関する会計基準（案）について

１．第 11 項について

「通常、現在の使用が最有効使用であると考えられる」とあるが、不動産鑑定評価実務においては、現在の使用と最有効使用とが一致しないケースは珍しくなく、現在の使用が最有効使用であることは「通常」であるとまでは言えない。

したがって、公正価値測定に最有効使用の考え方を採用することは問題ないが、不動産については現在の使用が最有効使用か否かを個別に判断することが必要であると考える。

２．第 15 項について

不動産については、通常、観察可能な市場がないことから、合理的に算定された価額を用いて、時価を算定することとなっている。合理的に算定された価額は、不動産鑑定評価基準に基づく方法が原則であるが、当該方法のレベル（ヒエラルキー）は、どこに該当するのか。

観察可能な市場がないため「レベル１」ではないと想定されるが、財務諸表作成企業の恣意性をできるだけ排除するという観点からは、「レベル２」と「レベル３」の判断指針を示すべきと考える。

また、第 45 項を見ると、「レベル 3 の公正価値は企業による見積り要素が強く、算定結果の不確実性が高いと考えられるため」とあることから、自社による合理的見積りは「レベル３」、一方、外部の評価人による合理的な見積りを行った場合は「レベル 2」とも考えられるが如何か。

Ⅱ．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）について

１．第 5 項について

不動産の売買にあたっては、所有権の移転に伴って債務も同時に移転することがある（例．敷金の返還債務）が、当該債務の移転の有無は個々の契約によって個別に定められることが一般的である。

本項には、資産の売却における制限を考慮するか否かは「市場参加者に移転するか否かによって判断する」とあるが、個々の契約によって個別に定められる市場参加者への移転の有無を、出口を想定する公正価値測定においてどのようにして判断するべきか。

２．第 17 項(5)について

本項は、2009 年 5 月の IASB からの公開草案（付録 B 適用指針 B3(g)）と同様の例と思われるが、我が国においては、「建物 1 平米当たりの価格」を算出することのできる「観察可能な市場データ」は一般的に存在しないと考えられる。

したがって、本項の記載は削除すべきと考える。

３．参考（開示例）について

公正価値を毎期継続して注記している資産として不動産については賃貸等不動産がある。それらは貸借対照表上、①「有形固定資産」に計上されている土地、建物（建物附属設備を含む。以下同じ。）、構築物及び建設仮勘定、② 「無形固定資産」に計上されている借地権、③「投資その他の資産」に分かれているが、財務諸表作成者の実務負担を勘案すると、［開示例 1］及び［開示例 2］で示している「２．公正価値を毎期継続して注記している資産及び負債」レベル別内訳表にて、各資産区分別にどのレベルで開示するかについて、具体的開示例があった方が望ましいと考える。

以　上