

減損会計公開草案のコメントで建設協力金の時価会計との関連で記載します。

建設協力金の時価会計は金融商品会計で規定されていますが、疑問点があります。

時価評価する際の割引率は、リスクフリーレートとなっていますが、現実には、無担保の建設協力金もかなりあります。

無担保建設協力金にリスクフリーレートを適用することは、土地所有者の信用力からして現実離れしていると考えられます。

実際には、銀行からリスクフリーレートで調達できず、無担保建設協力金が発生しています。土地には他の建設協力金とは無関係の借入の担保が設定されています。

このようにみえてくると、無担保建設協力金のレートは不動産所有者の信用力に応じ、ジャンクボンドのように高く設定されて然るべきものも多々あるように思われます。

この考え方で計算していきますと、長期前払い家賃が建設協力金時価よりも大きくなるケースが少なくありません。

極端なケースでは、建設協力金差入額と長期前払い家賃が同程度の金額になり、時価評価後の建設協力金が限りなく0に近くなります。

さらに、協力金差し入れ側の事情で、不動産の賃貸借契約を解約した場合は、差入額の没収となることも多く、建設協力金の中には、経済実態として、全額もしくは全額近くを長期前払家賃とし、処理すべきものが存在すると考えています（建設協力金が現金入金されず、地代家賃と相殺されることが多いので実態としては家賃前払い）。

そこで、今回の減損会計で、明確にしていいただきたいのが、建設協力金の内容の細分化をし、家賃と協力金の相殺するケース等を踏まえ、長期前払い家賃に減損会計を適用し、対象となる長期前払い家賃を実務を区別していただければ幸いです。