



2021年10月

## はじめに

PwCあらた有限責任監査法人資産運用アシュアランス部は、幅広い顧客基盤や資産運用業に対するさまざまな取り組みから、不動産証券化業界におけるベストプラクティスを積み上げ、業界の最新動向に基づく専門性の高いサービスを提供しています。

今回のニュースレターでは不動産証券化業界におけるさまざまな会計処理を整理していきたいと思います。なお、文中の意見にわたる部分は筆者の私見です。

## 「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の公表経緯

2016年3月および2017年11月、国際会計基準(IAS)第1号「財務諸表の表示」(以下「IAS第1号」)第125項において開示が求められている「見積りの不確実性の発生要因」について、基準諮問会議に対して、日本基準においても開示を求めるなどを検討するよう要望が寄せられました。その後、基準諮問会議は2018年11月、「見積りの不確実性の発生要因」に係る注記情報の充実について検討することを企業会計基準委員会(以下「ASBJ」)に提言。これを受けてASBJは、2018年12月より審議を開始し、2019年10月に企業会計基準公開草案第68号「会計上の見積りの開示に関する会計基準(案)」を公表し、広く意見を求めました。「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(以下「本会計基準」)は公開草案に寄せられた意見を踏まえ、その内容を一部修正したうえで公表されたものです。

## 本会計基準の開発にあたっての基本的な方針

ASBJは、2020年3月31日に本会計基準を公表しました。本会計基準では、当年度の財務諸表に計上した金額が会計上の見積りによるもののうち、翌年度の財務諸表に重要な影響を及ぼすリスク(有利となる場合および不利となる場合の双方が含まれる)がある項目における会計上の見積り内容について、財務諸表利用者の理解に資する情報を開示することを目的としています。

本会計基準の開発にあたっての基本的な方針は、個々の注記を拡充するのではなく、原則を示したうえで、具体的な開示内容は企業が開示目的に照らして判断することとなります。また、本会計基準の開発にあたっては、IAS第1号第125項を参考としています。

## 「会計上の見積り」とは

「会計上の見積り」とは「資産及び負債や収益及び費用等の額に不確実性がある場合において、財務諸表作成時に入手可能な情報に基づいて、その合理的な金額を算出すること」をいい、不動産証券化業界に関連する「会計上の見積り」としては、固定資産の減損や賃貸等不動産の時価などが挙げられます。

## 開示する項目の識別と注記事項

### 開示する項目の識別

本会計基準では、翌年度の財務諸表に重要な影響を及ぼすリスクがある項目を識別するとともに、翌年度の財務諸表に与える影響を検討するにあたっては、影響の金額的大きさおよびその発生可能性を総合的に勘案して判断することとなります。

一般的に、翌々年度以降の財務諸表に影響を及ぼす可能性がある項目は、翌年度の財務諸表にも影響を及ぼす可能性があると考えられます(本会計基準の公開草案第18項<sup>1)</sup>)。本会計基準において翌年度の財務諸表に影響するとされた趣旨として、IAS第1号第125項に係る結論の根拠<sup>2</sup>が参照されていることを考えると、翌年度以降に財務諸表に影響を及ぼす可能性があるもののうち、重要なものについては検討の対象になると考えられます。

識別する項目は、通常、当年度の財務諸表に計上した資産および負債ですが、本会計基準では「注記において開示する金額を算出するにあたって見積りを行ったものについても、翌年度の財務諸表に重要な影響を及ぼすリスクがある場合には、これを識別することを妨げない」と定められています。なお、当年度の財務諸表に計上した金額のうち、重要性があるものに着目して開示する項目を識別するということではありません。そのため、例えば、固定資産について減損損失の認識は行わないとした場合でも、翌年度の財務諸表に重要な影響を及ぼすリスクを検討したうえで、当該固定資産を開示する項目として識別する可能性があります。

不動産証券化業界では、固定資産の減損などについて、翌年度の財務諸表に与える影響の金額的大きさおよびその発生可能性を総合的に勘案し、開示する項目の識別を行うことが想定されます。固定資産の減損を例に挙げると、減損の兆候を把握した場合において、その金額の大きさや発生可能性から、開示する項目として取り扱うことも考えられます。

### 注記事項

本会計基準では、開示目的に基づき識別した各項目について、項目名に加えて以下の事項を注記することとなります。

- (1)当年度の財務諸表に計上した金額
- (2)会計上の見積りの内容について財務諸表利用者の理解に資するその他の情報

また「会計上の見積りの内容について財務諸表利用者の理解に資するその他の情報」については、本会計基準で次の例が示されています。

- 当年度の財務諸表に計上した金額の算出方法

<sup>1</sup> [https://www.asb.or.jp/jp/accounting\\_standards/exposure\\_draft/y2019/2019-1030-2.html](https://www.asb.or.jp/jp/accounting_standards/exposure_draft/y2019/2019-1030-2.html)

<sup>2</sup> 本会計基準の19項に「IAS第1号第125項に係る結論の根拠では、『開示に係る期間が長くなればなるほど、開示が必要な項目の範囲は広がり、特定の資産又は負債について行われる開示は具体的なものではなくなっていく。期間が翌事業年度中を超える場合には、その他の開示によって最も目的適合性のある情報を不明瞭なものにしてしまうことがある。』」との記載がなされています。

- 当年度の財務諸表に計上した金額の算出に用いた主要な仮定
- 翌年度の財務諸表に与える影響

不動産証券化業界における固定資産の減損に係る本注記としては、「当年度の財務諸表に計上した金額の算出方法」について、減損の兆候の把握、減損損失の認識の判定方法および減損損失の測定方法を記載することが想定されます。「当年度の財務諸表に計上した金額の算出に用いた主要な仮定」については、将来キャッシュ・フローの算定にあたって前提となった賃貸収入および賃貸費用などの見積り方法、将来的な稼働率の想定などを記載することが想定されます。「翌年度の財務諸表に与える影響」については、主要な仮定が変動した場合に翌年度において減損損失が計上される可能性がある旨などを記載することが想定されます。

## 適用時期

本会計基準は、2021年3月31日以後終了する連結会計年度および事業年度の年度末に係る連結財務諸表および個別財務諸表から適用されます。ただし、公表日以後終了する連結会計年度および事業年度の年度末に係る連結財務諸表および個別財務諸表から本会計基準を適用することができます。

本会計基準の適用初年度において、本会計基準の適用は表示方法の変更として取り扱います。ただし、改正企業会計基準第24号「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(以下「改正企業会計基準第24号」)第14項の定めにかかわらず、本会計基準に定める注記事項については、適用初年度の連結財務諸表および個別財務諸表に併せて表示される前連結会計年度および前事業年度に関する注記(比較情報)に記載しないことができます。

## 留意点

### 表示方法の変更に関する注記

上述のとおり、本会計基準の適用初年度において、本会計基準の適用は表示方法の変更として取り扱われます。このため「表示方法の変更に関する注記」において、表示方法の変更の内容や表示方法の変更の理由の開示が必要となります。

PwC あらた有限責任監査法人  
資産運用アシュアランス  
マネージャー 村瀬 健太郎

### PwCあらた有限責任監査法人 資産運用アシュアランス お問い合わせフォーム

本冊子は概略的な内容を紹介する目的で作成されたもので、プロフェッショナルとしてのアドバイスは含まれていません。個別にプロフェッショナルからのアドバイスを受けることなく、本冊子の情報を基に判断し行動されないようお願いします。本冊子に含まれる情報は正確性または完全性を、(明示的にも暗示的にも)表明あるいは保証するものではありません。また、本冊子に含まれる情報に基づき、意思決定し何らかの行動を起こされたり、起こされなかったことによって発生した結果について、PwCあらた有限責任監査法人、およびメンバーフーム、職員、代理人は、法律によって認められる範囲においていかなる賠償責任、責任、義務も負いません。

© 2021 PricewaterhouseCoopers Aarata LLC. All rights reserved.

PwC refers to the PwC network member firms and/or their specified subsidiaries in Japan, and may sometimes refer to the PwC network. Each of such firms and subsidiaries is a separate legal entity. Please see [www.pwc.com/structure](http://www.pwc.com/structure) for further details.