

「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」の  
一部改正に関する意見募集の結果について

令和3年3月11日  
一般社団法人 投資信託協会

(ご意見等の状況) 法人4社、10件

No	ご意見等	本会の考え方
<b>【不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則】</b>		
<b>第20条、第29条の2</b>		
1	改正案において、「その性質に応じて」との記述が設けられているが、具体的にはどのような事象が想定されているのか、各条について例示していただきたい。	賃貸借契約の内容は多様であり、一律に例示することは適切でないと考えられます。賃貸契約の内容や実際の賃料の受け取りのタイミング等や解約の可能性等も含め、判断されるものと考えております。
<b>第22条</b>		
2	保有する不動産等の不具合が発生に伴う修繕費用の計上時期は当該不具合の「発生した期間」とのことですが、これは上記不具合に伴う修繕完了時における「会計・税務上計上認められる期間」と理解してよろしいでしょうか。 旧条文の「なお、当該修繕の完了日に費用が確定していない場合は、費用が確定した日に計上するものとする」が削除されていることから、決算において、費用確定を待たずに見積計上することは税会不一致が生じる恐れがあると考えたものです。 不具合の発生時を費用計上時期とした場合、例えば、投資法人の運用期間の期末前保有不動産で不具合が発生した場合には、その治療方法の決定、見積もり取得、発注、工事完了、費用の確定のプロセスを経る必要があり、その不具合の軽重によっては期末決算の確定時期に大きな影響があることから確認させていただくものです。	貴見のご理解の通り「会計上認められる期間」と理解しております。
3	新旧対照表の同条本文において、従来の「当該修繕の完了日」との規定が、改正案では「原則として発生した期間」に書き換わっている。 下線太字となっていないのは表示上の不備であり、計上時期に係る改正も併せて行われるとの理解で良いか。	確定しない場合に自動的に確定日計上になると読める旧文の箇所については、削除することで計上時期の変更をしています。完了日→発生した期間、は表現の修正で、計上時期の変更を意図するものではないと理解しています。
4	改正案において、「なお、当該修繕の完了日に費用が確定していない場合は、費用が確定した日に計上するものとする」が削除されていることから、決算において、費用確定を待たずに見積計上することとした場合、税会不一致が生じ、安定的な投資法人の運営に支障	修繕に係る費用は、原則として発生した期間に計上することを明確にしたものです。仮に税会不一致が生じた場合には、一時差異等調整引当額等を利用して、混乱なく実務が継続できるものと考えております。

	<p>を来す虞がある。</p> <p>そのため該当箇所は削除せずに旧条文を維持すべきである。</p> <p>それにより、各投資法人において混乱なく従来通りの実務を継続できるようにして頂きたい。</p>	
<b>第 29 条の 2、第 44 条</b>		
5	<p>本条の新設に伴いテナントとの賃貸借契約で付与されるフリーレント、レントホリデー等の賃料の調整事項についてその金額の計上方法に係る指針が定められたと理解しています。</p> <p>現状の運用においては、テナント契約上のフリーレント、レントホリデーの期間と当該計算期間が対応する年月に計上しており、フリーレント、レントホリデーが付されている月は、契約上定められた共益費等のみを計上しておりますが、本条項の新設後も同様の対応で問題ないものと理解しています。</p>	<p>貴重なご意見ありがとうございます。皆様方より頂戴いたしましたご意見を踏まえ、今回の改正ではフリーレント等に係る規定の新設及びこれに関する準用規定の改正につきまして、見送らせて頂き、これについては、引き続き検討させて頂くこととさせて頂きました。ご理解頂ければ幸いです。</p>
6	<p>「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」及びその他の基準との整合性を図ることを目的に、同規則の一部改正を行うとされているが、具体的に第 29 条の 2（新設）及び第 44 条（改正）はどのように整合性が合わされたのかご説明頂きたい。</p>	
7	<p>フリーレントが不動産賃貸の中で恒常的に発生しており、その会計処理の変更により損益に大きな影響が生じると想定される中、本改正のフリーレントの会計処理変更の議論が十分になされず、その適用を 3 月 31 日以降の事業年度終了以降からと性急に進める理由をご説明頂きたい。</p>	
8	<p>第 29 条の 2（新設）は、「フリーレント、レントホリデー等の貸手が賃貸借に関連して行う免除や負担で賃料の調整と考えられるものは、原則として、その性質に応じて賃料収入として当該計算期間に対応する金額を収益に計上するものとする。」とある。当社は、賃料発生ベースで収益計上しているが、期間按分（平準化）で計上しないと規則違反になるのでしょうか？</p> <p>なお、「原則として、その性質に応じて」とあるが、例外として認められる判断基準を明確に示して頂きたい。</p>	
9	<p>第 29 条の 2（新設）の内容は、第 44 条（改正）にて、「クローズド・エンド型の投資法人」に準用されているが、同様に第 47 条第 4 項を改正して、「オープン・エンド型の投資法人」に準用しない理由をご説明頂きたい。</p>	

<p>10</p>	<p>フリーレント期間に係る収益計上については2通りあると理解している。1つは、フリーレント期間中は収益計上をせず、実際に賃料を受領した期間から収益を認識する処理であり、もう1つは、賃料総額をフリーレント期間を含む賃貸期間で按分し、賃貸期間にわたって収益計上する処理（以下、「均し（ならし）処理」）である。</p> <p>改正案においては、原則を「均し（ならし）処理」としているように解釈され得るような記載となっているが、上記2通りの会計処理に優劣があると解釈されるような第29条の2の新設および第44条の改正（文言追加）を取り止めるべきである。</p> <p>それにより、各投資法人において混乱なく従来通りの実務を継続できるようにして頂きたい。</p>	
-----------	---	--

貴重なご意見をいただきありがとうございました。