
プロジェクト	公正価値測定に関するガイダンス及び開示
項目	不動産を対象とした投資信託の時価の算定及び組合等への出資の時価の注記に関する取扱い

本資料の目的

1. 2019 年 7 月 4 日に公表した企業会計基準適用指針第 31 号「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（以下「時価算定適用指針」という。）第 26 項において、投資信託の時価の算定に関しては、企業会計基準第 30 号「時価の算定に関する会計基準」（以下「時価算定会計基準」という。）公表後概ね 1 年をかけて検討を行うこととし、その後、投資信託に関する取扱いを改正する際に、当該改正に関する適用時期を定めることとするとしている。

また、当該改正を行うまでの間は、時価算定会計基準の公表に伴う 2019 年 7 月 4 日改正の直前の日本公認会計士協会 会計制度委員会報告第 14 号「金融商品会計に関する実務指針」（以下「改正前の金融商品実務指針」という。）第 62 項の取扱いを踏襲し、投資信託の時価は、取引所の終値若しくは気配値又は業界団体が公表する基準価格が存在する場合には当該価格とし、当該価格が存在しない場合には投資信託委託会社が公表する基準価格、ブローカーから入手する評価価格又は情報ベンダーから入手する評価価格とすることができるとしている。なお、当該経過措置を適用した投資信託については、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項の注記は要しないとしている。
2. さらに、時価算定適用指針第 27 項において、貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資の時価の注記については、一定の検討を要するため、投資信託に関する取扱いを改正する際に取扱いを明らかにすることとし、それまでの間は金融商品の時価等に関する事項の注記を要しないとしている。
3. 本資料は、審議事項(2)-2 で取り扱わなかった、不動産を対象とした投資信託（以下「不動産投資信託」という。）の取扱い、及び組合等への出資の時価の注記の取扱いについて、ASBJ 事務局が整理した主な論点及びそれに対する分析に対して、ご意見をお伺いすることを目的としている。また、当該内容について、第 160 回金融商品専門委員会（2020 年 10 月 12 日）、第 444 回企業会計基準委員会（2020 年 10 月 22 日）で議論しており、そこで用いた資料からの主な変更点について黄色のハイライトを付している。
4. なお、不動産投資信託については後述するように、これまで時価を把握するのが極め

て困難と認められる有価証券として貸借対照表価額を取得原価としている実務も見られ、時価の算定の検討の前提として、貸借対照表価額を時価とするか否かの検討も含めている。

不動産投資信託の貸借対照表価額について

(改正前の金融商品実務指針における投資信託の時価評価に関する定め)

5. 改正前の金融商品実務指針では、投資信託の時価評価について、次のとおり定めているが、不動産投資信託に関する特段の定めはない。

【改正前の金融商品実務指針第 62 項】

投資信託に付すべき時価は市場価格とし、市場価格がない場合には市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額とする。

市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額には、投資信託委託会社の公表する基準価格、ブローカー又は情報ベンダーから入手する評価価格が含まれる。

また、私募投信であっても、その投資信託に組み入れられた有価証券等について市場価格に基づく価額がある場合、又は時価を合理的に算定できる場合には、時価のある投資信託とする。

(従来の不動産投資信託の実務上の取扱い)

6. 上場している不動産投資信託（以下「上場不動産投資信託」という。）のように市場における取引価格が存在する場合については、前項に示した改正前の金融商品実務指針における定めに基づき、当該価格をもって時価評価しているものと考えられる。
7. 他方、上場していない不動産投資信託（以下「非上場不動産投資信託」という。）のように市場における取引価格が存在していない場合については、不動産投資信託に関する特段の定めがないことに起因し、実務上、会計処理に多様性が生じている可能性がある。開示上は時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品として取得原価評価している例が見られるのみであり詳細は分からないが、その他、時価算定会計基準開発時の審議や公開草案に寄せられたコメントを通じて以下のケースが認識されている。

- (1) 時価評価しているケース
- (2) 取得原価評価しているケース

- ① 改正前の金融商品実務指針第 62 項において、「私募投信であっても、組み入

れられた有価証券等について市場価格に基づく価額がある場合、又は時価を合理的に算定できる場合には、時価のある投資信託とする」とされていることを踏まえ、保有資産である不動産の市場価格が観察できず、また、価額も合理的に算定できないことを理由として取得原価で評価している例。

- ② 非上場不動産投資信託は、投資法人への出資であるため、投資法人と株式会社との類似性から、時価評価の対象とはならない非上場株式の取扱いを準用し、取得原価で評価している例。

(非上場不動産投資信託の時価評価に関する ASBJ 事務局の分析)

8. 前項のとおり、現状では非上場不動産投資信託の時価評価については会計処理に多様性が見られるため、企業間の比較可能性を考慮しその会計処理を統一すべきか、継続して企業に会計処理の多様性を許容していくべきかが議論となる。
9. ここで、仮に会計処理を統一する場合、次の理由により、貸借対照表価額を時価とすることに統一することが考えられる。
 - (1) 時価算定会計基準の設定に伴い、時価のレベルに関する概念を取り入れ、たとえ観察可能なインプットを入手できない場合であっても、入手できる最良の情報に基づくインプットを用いて時価を算定することとしたため、時価を把握することが極めて困難と認められる有価証券は想定されないと考えられ、時価算定会計基準制定時に、従来から、たとえ何らかの方式により価額の算定が可能としても、それを時価とはしないとされている非上場株式等を除き、時価評価することに変更している。
 - (2) 非上場不動産投資信託の投資運用対象資産が不動産であったとしても、証券投資信託と同様に金融投資目的で保有される金融資産であることに変わりはなく、時価をもって貸借対照表価額とすることは、財務諸表利用者に対する有用な財務情報の提供につながるものと考えられる。
 - (3) 非上場不動産投資信託は不動産による運用を行うことのみを目的とする法人であり、様々な業を行い得る株式会社と同様とすることは適切ではないと考えられる。
 - (4) 年金資産に含まれる非上場不動産投資信託や現物不動産については、すでに時価（公正な評価額）で評価されており¹、退職給付引当金（または前払年金費用）

¹ 企業会計基準適用指針第 25 号「退職給付に関する会計基準の適用指針」の第 20 項において、年

の貸借対照表価額の基礎とされている。

- (5) 賃貸等不動産について、当期末における時価を注記することが求められていること²や、不動産の減損損失の測定において、帳簿価額と回収可能価額（資産または資産グループの正味売却価額³と使用価値のいずれか高い方の金額をいう。）との差額を当期の損失として認識することが求められていることを踏まえると、一定程度不動産の時価を算定する実務が成熟しているものと考えられる。
10. 一方、前項のとおり仮に貸借対照表価額を時価とすることに統一した場合、以下の懸念が生じるものと考えられる。
- (1) 仮に非上場不動産投資信託について貸借対照表価額を時価とすることに統一する場合、一部の企業においては、時価評価の範囲の変更が生じることとなる。
- (2) 仮に非上場不動産投資信託について貸借対照表価額を時価とする場合、その保有する不動産の評価額、もしくは、その評価額に基づいて算出されている基準価格を基礎として時価を算定することが考えられるが、不動産の時価については、時価算定会計基準の対象外とされており、明確なガイダンスが存在していない。
11. しかしながら、前項(1)については、第9項(1)で述べたとおり、時価算定会計基準制定時に金融商品会計基準が改定されており、市場価格のない株式以外の全ての金融商

金資産の評価を次のとおり定めている。

年金資産の額は、期末における時価により計算する。時価とは、公正な評価額をいい、資産取引に関して十分な知識と情報を有する売り手と買い手が自発的に相対取引するときの価格によって資産を評価した額をいう。ただし、金融商品については、企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」第6項の時価の定義に従う。(以下、略)

² 企業会計基準適用指針第23号「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」の第11項において、次のとおり定めている。

賃貸等不動産の当期末における時価とは、通常、観察可能な市場価格に基づく価額をいい、市場価格が観察できない場合には合理的に算定された価額をいう。賃貸等不動産に関する合理的に算定された価額は、「不動産鑑定評価基準」（国土交通省）による方法又は類似の方法に基づいて算定する。(以下、略)

³ 企業会計基準適用指針第6号「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」の第28項(2)①において、次のとおり定めている。

不動産については、「不動産鑑定評価基準」（国土交通省）に基づいて算定する。自社における合理的な見積りが困難な場合には、不動産鑑定士から鑑定評価額を入手して、それを合理的に算定された価額とすることができる。なお、重要性が乏しい不動産については、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標を、合理的に算定された価額とみなすことができる。

品については当てはまるものであり、非上場不動産投資信託にのみ別段の定めを設けるほどの必要性はないと考えられる。また、前項(2)についても、第9項(5)で述べたとおり、既に一定程度不動産の時価を算定する実務が成熟しており、対応は可能であると考えられる。

12. これらの分析を踏まえ、企業間の比較可能性を確保するため、貸借対照表価額を時価とすることで会計処理を統一することとしてはどうか。

これまでの企業会計基準委員会及び金融商品専門委員会で聞かれた意見に対する ASBJ 事務局の対応案

(聞かれた意見)

13. 非上場不動産投資信託について、貸借対照表価額を時価とすることで会計処理を統一することが提案されているが、投資法人という法的位置づけや投資主総会というガバナンスの存在を踏まえると、投資信託よりも金融商品会計基準第19項における「市場価格のない株式等」に含めて、その取扱いを考えたほうがよいのではないか。

14. 投資信託と株式の評価における本質的な違いは、その価値の源泉にあり、前者は投資口が保有する資産にある一方で、後者は企業が行う事業すなわち企業価値そのものにある。非上場不動産投資信託については、法的位置づけは投資法人であっても、実態として価値の源泉が投資口の保有する不動産にあることを踏まえると、その性格は非上場株式よりも投資信託に近いといえる。このため、投資信託に合わせて会計処理を統一する事務局の提案の考え方は受け入れられると考える。

(ASBJ 事務局の対応案)

15. 第7項(2)②のとおり、従来の非上場不動産投資信託については、投資法人と株式会社との類似性から非上場株式の取扱いを準用して取得原価評価しているケースも実務上存在すると認識している。しかし、前項で聞かれた意見のとおり、非上場不動産投資信託は会社型投資信託であるが、その法的形式に関わらず実態としては契約型投資信託に近い性質を有しており、第9項のとおり、非上場不動産投資信託の会計処理を統一するにあたっては、貸借対照表価額を時価とすることが適切と考えられる。

また、仮に「市場価格のない株式等」に含めた場合、たとえ何らかの方式により価額の算定が可能としても、それを時価とはしないこととされ、一律に取得原価での評価を求めることになるが、第7項で述べたとおり時価で評価しているケースも存在しているため、適切ではないと考えられる。

(聞かれた意見)

16. 非上場株式が取得原価で評価されることとの関係について十分に整理がされないまま、非上場不動産投資信託を一律に時価評価することについては賛成しかねる。仮に事務局の提案で進めていく場合でも、アウトリーチを行うなどして、広く関係者の意見を聞くことが必要ではないか。

(ASBJ 事務局の対応案)

17. 非上場不動産投資信託の保有者で時価評価を行っていない企業は、有価証券報告書の開示では限定されており、個々にアウトリーチをすることは難しいため、公開草案でコメントを募集することで対応することが考えられる。

ディスカッション・ポイント1

黄色のラインマーカーで追加した事務局の対応について、ご意見をお伺いしたい。

仮に不動産投資信託を時価評価する場合の「時価」

(時価算定会計基準における時価に関する定め)

18. 時価算定会計基準第5項では、時価を次のとおり定義している。

「時価」とは、算定日において市場参加者間で秩序ある取引が行われると想定した場合の、当該取引における資産の売却によって受け取る価格又は負債の移転のために支払う価格をいう。

また、時価算定適用指針第4項(1)では、時価の算定における前提の1つとして、次のとおり定めている。

資産又は負債の時価を算定するにあたっては、市場参加者が算定日において当該資産又は負債の時価を算定する際に考慮する当該資産又は負債の特性（例えば、資産の所在地、当該資産の売却に対する制限）を考慮する。

なお、時価算定適用指針の設例5（有価証券の売却に関する制約）において、売却に関する制約の影響に対する調整は、特定の期間にわたって市場を利用できないことに

係るリスクの対価として市場参加者が要求する金額を反映するとの考え方が紹介されている。

(不動産投資信託の時価)

19. 前項に示した時価の定義に従うと、不動産投資信託の時価については、次のとおり整理することができると考えられる。

- (1) 上場不動産投資信託のように市場価格が存在する場合は、当該市場価格が時価になると考えられる。
- (2) 非上場不動産投資信託のように市場価格が存在しない場合、時価算定日に所定の基準価格⁴で制限なく解約又は買戻請求（以下、合わせて「解約等」という。）できる場合は、基準価格を出口価格と考えることができるものと考えられ、当該基準価格に基づいて時価を算定することが認められると考えられる。

20. ここで、前項(2)の場合において、通常の非上場不動産投資信託について時価算定会計基準にしたがった時価を算定する場合、次の点から、基準価格を基礎として時価を算定するときに、何らかの調整が必要になる可能性があるものと考えられる。

- (1) 換金性が低く安定性を維持する観点から、一営業期間における払戻口数を制限している⁵ケースがあること。
- (2) 非上場不動産投資信託の基準価格は、不動産鑑定評価等による保有不動産の評価に基づいて算定されており、洗い替えの頻度は少ない（一般的に半年毎⁶）。

⁴ 基準価格は、投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（以下、「不動産投信等規則」という。）に従い算定される。総資産額に不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいて算定した保有不動産等の評価差額を加減し、負債を控除した額を投資口数で除して算定される。審議事項(2)-2 参考資料1において、時価算定会計基準を踏まえ、投資信託協会が定める「投資信託財産の評価及び計理等に関する規則」（以下、「計理規則」という。）の改正の作業を行っているとしているが、時価算定会計基準の範囲に不動産は含まれていないため、不動産投信等規則の改正はなされていない。

⁵ 複数回の払戻し請求が行われた場合に一部物件売却等により払戻し資金を確保できるよう、比較的流動性が高くポートフォリオにもあまり影響を及ぼさない小規模な賃貸住宅を保有する不動産投資信託もあるようである。また、払戻しの他、投資口の譲渡によって流動性を確保する場合もある。証券会社によっては、売買の相手先を探すだけでなく、売買時期を限定する等により、効率的に購入先を見つけるスキームも提供されている。

⁶ オープン・エンド型の投資法人の基準価額は、原則として、各計算期間の末日及び中間計算期間の末日並びに約款に定める投資者及び投資主が投資法人に対して投資口の追加発行又は払戻の請求の申込みを直接行うことが可能となっている日及び当該日の前5営業日に基準価額を計算し、公表するものとする（不動産投信等規則第47条第6項）としている一方で、適格機関投資家向けオー

21. しかしながら、基準価格に対して何らかの調整を求めることについては、投資運用対象資産が不動産であることを踏まえると、一般的に実務上の困難さがあると想定される。非上場不動産投資信託自体は金融資産であり時価算定会計基準の対象となるが、主な対象資産である不動産については時価算定会計基準の対象外であることを踏まえると、非上場不動産投資信託の時価の算定方法については、時価算定会計基準に従う原則的な方法の他、限られた口数であっても基準価格で解約等ができること等を踏まえ、基準価格に対する調整を不要とし、時価の算定日における直近の基準価格に基づいて時価を算定することを認める例外的な取扱いを定めることが考えられるがどうか。なお、当該例外的な取扱いを適用した際の開示については第 26 項以降で検討する。

これまでの企業会計基準委員会及び金融商品専門委員会で聞かれた意見に対する ASBJ 事務局の対応案

(聞かれた意見)

22. 金融投資目的であることに着目すると、将来キャッシュ・フローを上場不動産投資信託の配当利回り等を参考に一定のレートで割り引いて算定する方法（収益還元法）が本来的な時価の算定方法ではないか。また、こうしたレートの情報を開示することが、財務諸表利用者にとっては有用なものとする。

(ASBJ 事務局の対応案)

23. 基準価格を時価とする例外的な取扱いの採用は任意であり、前項の意見のような時価算定会計基準における原則的な取扱いに従い時価を算定することは可能であるため、事務局の提案を修正しない。

(聞かれた意見)

24. 非上場不動産投資信託について、貸借対照表価額に基準価格を使うことは取得原価とすることに比べれば進展はあると考えるが、時価開示においてまで基準価格を時価とみなして開示することは適切ではないのではないか。

(ASBJ 事務局の対応案)

プン・エンド型投資法人の基準価額の算出頻度は、第 47 条第 6 項の規定にかかわらず、各計算期間の末日のみに計算することができるものとしている。(同規則第 47 条の 3)

25. 基準価格を時価とすることは例外的な取扱いであり、当該例外的な取扱いを適用した時価の合計額は第 29 項のとおり別途注記を求めることとしているため、原則的な取扱いに従った時価との区別は可能である。したがって、事務局の提案を修正しない。

ディスカッション・ポイント 2

黄色のラインマーカーで追加した事務局の対応について、ご意見をお伺いしたい。

仮に不動産投資信託を時価評価する場合の時価のレベル別分類と開示

(不動産投資信託の時価のレベル別分類と開示)

26. 上場不動産投資信託の時価のレベルについては、時価算定会計基準における原則的な定めに基づき判定することについて、特段の論点はないものと考えられる。
27. 一方、非上場不動産投資信託については、第 21 項に記載した例外的な取扱いを採用した場合において、基準価格に対する調整を行わないこととなるため、時価のレベル別分類についてどのように取り扱うかが論点⁷となる。
28. この点、例外的な取扱いを採用した場合、解約制限の存在等に起因する所定の調整はなされず、調整を行った場合のインプットのレベルについても把握されないため、何らか他の金融商品とは別のルールによってレベル別の分類を定めたとしても、時価のレベルの持つ意味が不明瞭となり、財務諸表利用者にとって有用な情報とならないものと考えられる。
29. したがって、例外的な取扱いを適用した際には時価のレベル別分類を注記しないこととし、その時価の合計額に重要性がない場合を除き、以下の事項の注記を求めることが考えられる。
- (1) 例外的な取扱いを適用しており、時価のレベル別分類を行っていない旨
 - (2) 例外的な取扱いを適用した非上場不動産投資信託の時価の合計額

⁷ IFRS 第 9 号においては投資信託の時価の算定とレベル別分類についての定めは存在しない。一方、米国会計基準 ASC820-10-15-4 では Net Asset Value を時価とする簡便法が定められており、その場合レベル別分類を行わず、別にその投資売却制限や投資戦略の説明及び投資コミットメントの金額等を開示することが求められている。

ディスカッション・ポイント3

第29項に記載した事務局案について、ご意見をお伺いしたい。

組合等の時価の注記

30. 組合等への出資の会計処理については、金融商品実務指針第308項において、次の方法が認められていると考えられる。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書双方について持分相当額を純額で取り込む方法
- (2) 貸借対照表について持分相当額を純額で、損益計算書については損益項目の持分相当額を計上する方法
- (3) 組合財産のうち持分割合に相当する部分を出資者の資産及び負債として貸借対照表に計上し、損益計算書についても同様に処理する方法

上記(1)の方法については、出資者が単なる資金運用として考えている場合、または有限責任の特約が付いている場合など、多くの場合において適切な方法と考えられることから、金融商品実務指針第132項において、原則的な方法とされている。

一方、匿名組合及びリミテッド・パートナーシップについては、それらが実質的に匿名組合出資者等の計算で営業されている場合もあり得るため、上記(1)の方法が妥当ではないことも想定され、このような多様な実情を踏まえ、その契約内容の実態及び経営者の意図を考慮して、経済実態を適切に反映する会計処理及び表示を選択することとされている。

31. 貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資は金融資産であるため、原則として、金融商品時価開示適用指針第4項(1)に定める時価の注記が求められることとなる。ここで、当該組合等の保有資産が時価算定会計基準の対象ではない不動産等である場合において、不動産が時価算定会計基準の対象外であることから、どのように取り扱うかが論点となる。しかし、従来、時価を把握することが極めて困難として組合等への出資の時価を開示していなかったとしても、第12項で述べた不動産投資信託であっても、時価を把握することが極めて困難として時価を算定しないことを許容しない提案と整合的に考えると、時価の開示を求めることになるものと考えられる。
32. ここで、組合等への出資は投資の性質によっては有価証券と同様の性格を有すること

になるが、有価証券とは異なり貸借対照表における時価評価は求められていない。これは、基準等により明記はされていないものの、組合財産を実質的に組合出資者等の計算で営業し、実質的に直接保有しているのと同様の性格がある場合があるとの考えに基づくものであると考えられる。

33. その意味では、その組合財産がどのような目的で保有されているのか、例えば、単なる資金運用の対象であるのか、もしくは事業の用に供されているのかによって、会計処理を異なるものにすることが考えられる。しかし、現状、第30項に示したように金融商品実務指針第132項では第30項(1)の会計処理が原則とされている一方、金融商品実務指針第308項では、経済実態を適切に反映する会計処理及び表示を選択するとされているものの、どう判断すべきかの明確な定めは設けられておらず、その選択された会計処理が企業の組合財産を保有する目的等を適切に表す実務には必ずしもなっていない可能性がある。
34. 前項に記載した状況において、組合等への出資について時価開示を求めた場合、第30項(1)及び(2)の会計処理を採用している場合は時価の開示が求められる。一方、第30項(3)の会計処理を採用した場合は、組合財産のうち、持分割合に相当する部分を出資者の資産及び負債として計上することとなるため、金融商品としての時価の開示は求められないこととなるが、前項に記載したとおり、現状では第30項(1)、(2)及び(3)の会計処理の使い分けの状況が必ずしも明らかではない。

そのため、不動産投資信託の提案と同様に、時価を把握することが極めて困難とすることを認めないこととし、第30項(1)及び(2)の方法を選択した場合は市場価格のない株式以外の全ての金融商品と同様に時価の注記を求めることとしてはどうか。また、その場合は他の金融商品と同様に時価のレベル別開示も求めることとしてはどうか。

35. なお、改正案を適用する際に、その経済実態を踏まえて、第30項(1)及び(2)の方法から第30項(3)の方法に会計処理を変更することを認めることとしてはどうか。

これまでの企業会計基準委員会及び金融商品専門委員会で聞かれた意見に対する ASBJ 事務局の対応案

(聞かれた意見)

36. 組合の時価評価の範囲に関する整理がされないままに、注記で時価の開示を求める提案は適切ではないのではないか。

37. 不動産賃貸を目的とした匿名組合出資などについては、不動産投資信託と同様に時価

算定上の困難さがあるため、時価の注記を行う上で何らかの便法がないと対応が難しいのではないかと。

38. 持分相当額を純額で取り込む方法から持分割合に相当する部分を出資者の資産及び負債として計上する方法に会計処理を変更することを認める提案がなされているが、実務的には法的形式により、どの会計処理を採用するか決まっているのではないかと。どの会計処理を採るべきかについて、何らかのメルクマールを新たに設けるなど、整理が必要ではないかと。

(ASBJ 事務局の対応案)

39. 第 33 項に記載したように、金融商品実務指針第 308 項では、経済実態を適切に反映する会計処理及び表示を選択するとされているものの、どのように判断すべきかの明確な定めは設けられておらず、現状では第 30 項(1)及び(2)と(3)の会計処理の使い分けの状況は必ずしも明らかではない。どのようなケースで組合について時価の注記を求めるかについては、本来的にはあるべき会計処理と合わせ考える必要があるが、今回のプロジェクトの範囲を超えるものであり、今後の検討課題と考えられる。

40. これらを踏まえると、第 30 項の(1)及び(2)の会計処理を採用し、貸借対照表に持分相当額を純額で計上している組合等の出資について時価の開示を要しない例外的な取扱いを定めたうえで、以下の事項の注記を求めることとしてはどうか。

(1) 例外的な取扱いを適用しており、時価の開示を行っていない旨

(2) 例外的な取扱いを適用した組合等への出資の合計額

ディスカッション・ポイント 4

黄色のラインマーカーで追加した事務局の提案について、ご意見をお伺いしたい。

以 上

(時価算定会計基準における経過措置)

		貸借対照表価額	時価開示	レベル別開示	
不動産 投資信託	市場における取引価格が存在する場合	時価 (改正前金融商品実務指針第 62 項)	注記する (金融商品会計基準第 40-2 項(2))	注記を要しない (時価算定適用指針第 26 項)	
	市場における取引価格が存在しない場合	合理的に算定された価額が得られる場合	時価 (改正前金融商品実務指針第 62 項)	注記する (金融商品会計基準第 40-2 項(2))	注記を要しない (時価算定適用指針第 26 項)
		合理的に算定された価額が得られない場合	取得原価 (改正前金融商品実務指針第 62 項)	時価を把握することが極めて困難と認められた場合には、注記を要しない。 (改正前金融商品会計基準第 40-2 項(2))	注記を要しない (時価算定適用指針第 26 項)
組合等への出資 (金融商品実務指針第 132 項等により資産及び負債を純額で表示しているもの)		持分相当額 (金融商品実務指針第 132 項等)	注記を要しない (時価算定適用指針 27 項)		

(改正後) 赤枠が今回の改正箇所

		貸借対照表価額	時価開示	レベル別開示	
不動産 投資信託	市場における取引価格が存在する場合	時価 (時価算定会計基準第 5 項)	注記する (金融商品会計基準第 40-2 項(2))	注記する (金融商品会計基準第 40-2 項(3))	
	市場における取引価格が存在しない場合	原則	時価 (時価算定会計基準第 5 項)	注記する (金融商品会計基準第 40-2 項(2))	注記する (金融商品会計基準第 40-2 項(3))
		例外	基準価格を時価とみなす。	基準価格を時価とみなして注記する。	注記しない※注 1
組合等への出資	資産及び負債を純額で表示している場合 (金融商品実務指針第 132 項等)	原則	持分相当額 (金融商品会計基準第 40-2 項(2))	注記する※注 2 (金融商品会計基準第 40-2 項(3))	
		例外	持分相当額	注記を要しない ※注 3	

審議事項(2)-3

	<p>組合財産のうち持分割合に相当する部分を出資者の資産及び負債として貸借対照表に計上している場合（金融商品実務指針第308項）</p>	<p>組合財産のうち持分割合に相当する部分を資産及び負債として計上する。</p>	<p>貸借対照表に計上されたそれぞれの資産及び負債ごとに、適用される定めにより時価の開示が求められるかが決まる（組合等への出資自体は金融商品としての開示は求められない。）。</p>	<p>貸借対照表に計上されたそれぞれの資産及び負債ごとに、適用される定めによりレベル別の開示が求められるかが決まる。</p>
--	--	--	--	--

※注1 例外的な取扱いを適用しており、時価のレベル別分類を行っていない旨及び当該例外的な取扱いを適用した非上場不動産投資信託の時価の合計額を注記する。

※注2 組合等への出資について、時価のレベル別の開示を行ったとしても、時価をもって貸借対照表価額とされていないため、金融商品の時価等の開示に関する適用指針第5-2項(4)におけるレベル3の時価に分類された場合の追加的な注記は求められない。

※注3 例外的な取扱いを適用しており、時価の開示を行っていない旨及び当該例外的な取扱いを適用した組合等への出資の合計額を注記する。