

第100回

不動産特定共同事業法の監査

不動産業に関与される方で、他者から資金集めて不動産投資を行うファンド事業などを検討し、不動産特定共同事業法の許可を得るうえで、会計監査が必要になると耳にしたことがありますか。

おそらく多くの方が会計監査に馴染みがないと思われるので、同法において求められるか？公認会計士・監査法人による会計監査がどのようなものか（税務の「巡回監査」と何が異なるか）、②会計監査の依頼先及び報酬水準を解説させて頂きます。

①会計監査はどのようなものか

会計監査は、決算書（益は意見）に必要なのが適正に作成されているか、作成に關与していない第三者の専門家による確認手続となり、

「小規模不動産特定共同事業法」の登録の場合、

「公認会計士等」の監査は目的や基準が異なるが、

不動産特定共同事業法（以下、「不特法」）が必要ないか、決算書が適正に作成されているか、作成に關与していない第三者の専門家による確認手続となり、

ど、粉飾に当たらないかを確認することになります。

不特法における申請の許可要件として、

(1) 許可の申請の日を含む事業年度の前事業年度における財産及び損益の状況が良好であること、(2) 財産及び損益の状況が許可の申請の日を含む事業年度以降良好に推移することが見込まれること

②会計監査の依頼先及び報酬相場
会計監査といつと、上場会社が対象となると監査法人（会計士5人以上の組織）というイメージもあります

また、不特法の許可が下りた後も、引き続き十分な財産的基盤や業績の安定を維持できているかを、継続的に確認される必要がある

「事業報告書」に付される決算書部分について、会計監査の手続きが行われます（許可取得後の会計監査）。

会計監査を受けることになったら、対応窓

今月の筆者

●プロフィール
監査法人・証券会社で、会計監査や株式上場審査業務、不動産会社で不動産評価業務を経験後、独立。現在はIPO支援業務をメインとし、社外役員（上場会社1社、上場準備会社3社）や、不動産会社における投資委員会の外部委員にも就任している。



富永 淳志
公認会計士 不動産鑑定士
税理士 宅地建物取引士

コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
http://www.fudosan-pro.biz/