

# PREB通信 不動産ビジネス専門家協会

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ますので、同法において求められる?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に行われている会社(不動産特定共同事業法も含む)に必要なものが適正に作成されているか、作成に関与しているか、ない第三者の専門家による確認手続となりますが。この点、税務申告の「巡回監査」と、第三者的である公認会計士又は監査法人(以後「公認会計士等」)の監査は目的や基準が異なります。

不動産特定共同事業法(以下、「不特法」)が必要な会計監査は投資家保護を目的とします。税務申告がほぼ全ての裁量が認められていての会社に必要なものであるに対して、会計監査は上場会社や規模が大きい会社(資本金5億円以上または負債200億円以上)、その他法律等で監査が求められる恐れが無いかな

### 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。

富永会計事務所  
公認会計士 不動産鑑定士  
理財士 宅地建物取引士  
富永 淳志

### 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-pr.org/>

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時の許可要件として、あります。

(1) 許可の申請の日

会計監査の具体的な手続きは、資料準備(帳簿データを含む)

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) 貢献度の許可の申請の日を含む事業

の申請の日を含む事業の決算書を対象に会計監査の手続きが行われます(許可取得時の会計監査)。

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

ているかを、継続的に確認される必要があります。

監査報酬について、

会社の規模や業績、展開している事業数などによって大きく変わる

度ごとに作成される「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

とになつたら、対応窓口

口を決めることが一般的で、通常は経理担当が多いですが、顧問税理士が担当される例もあります。

許可取得時の会計監査の対象は、行政への請

する自治体によっても変わる)を想定して

行う必要がある点に留意する必要があります。

年分となるため、行政との事前相談期間がどれくらいかかるか(申請する自治体によっても変わる)を想定して

行う必要がある点に留意する必要があります。

どの業界も人手不足がありますが、会計士の会計士による実施も可能です。

年分となるため、行政との事前相談期間がどれくらいかかるか(申請する自治体によっても変わる)を想定して

行う必要がある点に留意する必要があります。

年分となるため、行政との事前相談期間がどれくらいかかるか(申請する自治体によっても変わる)を想定して

行う必要がある点に留意する必要があります。

年分となるため、行政との事前相談期間がどれくらいかかるか(申請する自治体によっても変わる)を想定して

行う必要がある点に留意する必要があります。

年分となるため、行政との事前相談期間がどれくらいかかるか(申請する自治体によっても変わる)を想定して

行う必要がある点に留意する必要があります。

年分となるため、行政との事前相談期間がどれくらいかかるか(申請する自治体によっても変わる)を想定して

行う必要がある点に留意する必要があります。

年分となるため、行政との事前相談期間がどれくらいかかるか(申請する自治体によっても変わる)を想定して

行う必要がある点に留意する必要があります。

年分となるため、行政との事前相談期間がどれくらいかかるか(申請する自治体によっても変わる)を想定して

行う必要がある点に留意する必要があります。