

#### 議事要旨(4) 投資不動産専門委員会における検討状況について

冒頭、新井常勤委員（専門委員長）より、専門委員会では開示対象の範囲等について検討を行ってきたが、コンセンサスが得られつつあり、本日の審議を経て、次回以降は文案の検討に入りたい旨の説明がなされた。引き続き、審議事項（4）に基づき、嶋田研究員から専門委員会における検討状況について説明がなされ、次の質疑応答が行われた。

##### （賃貸等不動産の範囲について）

委員より、検討中の賃貸等不動産の開示と IAS 第 40 号の差異について質問があった。さらに、別の委員からは、一律に賃貸されている不動産を開示対象とするのではなく、IAS 第 40 号のように個々の不動産について付随的サービス等の重要性を判断することにより対象を絞り込む必要があるのではないか、また、部分所有、複合用途の不動産の簿価と時価の取扱いを具体的に検討しないと実務的に範囲を定めることができないのではないかと意見があった。

これに対し事務局から、原理・原則のみを定める IAS 第 40 号では、「付随的サービスの重要性」という判断規準によって、投資不動産を区分することとしているのに対し、日本では実務上この判断が容易ではないことから IAS の解釈の問題を回避し、外形的に賃貸されている不動産を一律に開示対象とすることによって、結果的には IAS と同等のレベルの開示となると考えているとの認識が示された。また、部分所有の不動産等の取扱いは、時価の算定方法に係る問題でもあり、次回以降示す文案の中で検討したい旨説明がなされた。

##### （重要性の判断について）

委員より、重要性の判断については純資産との対比も重要であり、また、重要性基準が濫用される恐れもあるため数値基準を設けるべきではないか、との意見があった。

これに対し事務局から、他の基準と同様に総資産との対比で検討している旨、また、会計基準全般の話として、数値基準は画一的な運用がなされるおそれもあることから、極力数値基準を定めることはしないという方向性であり、今回も数値基準は設けない旨説明がなされた。さらに、実際の欧州の開示例においては、総資産に対する比率が低い場合でも開示しているケースも多い旨説明がなされた。

##### （時価の算定方法について）

委員より、賃貸されている不動産とはいえ、例えば、その用途がゴルフ場などの場合は、キャッシュ・フローの不確実性の程度が賃貸ビルの場合とは異なるため、そのような違いを時価の算定上考慮すべきとの意見があった。

これに対し事務局から、減損会計の適用指針も踏まえ、注記のための時価の算定手法のあり方を探ることとしたい旨の説明がなされた。

以上