

#### 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、投資不動産の時価等の開示に関する検討は、昨年末に ASBJ が公表したプロジェクト計画表では EU による同等性評価との関係で短期項目として位置づけており、計画表に沿って本年 6 月を目途に公開草案の公表を行うべく検討がなされている旨の説明があった。引き続き、嶋田研究員から、「賃貸不動産の時価等に関する会計基準（案）」及びその適用指針案の内容並びに開示例について前回の委員会からの変更点を中心に説明がなされた後、次のような質疑応答が行われた。

##### （減損会計基準との関係について）

委員より、複合用途の不動産の取扱いが、減損会計のグルーピングや測定の考え方に影響を及ぼす可能性はあるのか、との質問があった。これに対し事務局から、時価の算定方法については減損会計に準じているため影響は想定していないこと、また、賃貸等不動産として利用される部分の割合が低いと考えられる場合は、賃貸等不動産に含めないことができるという取扱いは賃貸等不動産を区分する際の任意規定であり、減損会計におけるグルーピングの考え方とは分離して整理がなされている旨の説明がなされた。

##### （開示例について）

委員より、開示例として示されたものは過度に詳細のように見えるため、コスト・ベネフィットの観点や適用面での実現可能性といった観点からの開示項目を再度検討する必要があるのではないかと意見が示された。また別の委員より、適用指針案に記載する開示例について、一般事業会社が詳細な開示を求められたりすることはなく、また、不動産専門の会社が簡便な開示により開示できることの確認があった。これらに対し事務局から、そのような理解でよく、開示例は基準等に対する作成者の理解に資することを目的としたものであること、また、重要性の判断により一般事業会社では開示対象会社となるケースは限定的ではないかと考えなどが示された。

##### （時価の算定方法について）

委員より、引渡基準で認識される不動産については、期末に貸借対照表に計上されていても、すでに売却が決まっており売却価額が明らかな場合もあるため、このような場合の手当てが必要であるとの意見があった。また別の委員より、竣工前の不動産について時価を算出できるにも関わらず、開発コストが予想を大幅に上回ってかかった場合においても帳簿価額を開示することは問題ではないかと意見があった。

これらに対し事務局から、指摘の点も含め、引き続き検討していく旨の説明がなされた。

以上