

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 月に公開草案の公表を行うべく議決を予定し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、委員等から主に次のような意見が示された。

（賃貸等不動産の損益の開示について）

全般的に損益に関する開示は過剰な印象があり、また、重要性があるような損益については、他の基準等による開示とも重複する部分が多いため、賃貸等不動産の損益の開示を詳細に行う必要は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は、時価情報だけでなく、賃貸等不動産からもたらされるキャッシュ・フローに関する情報は有用であるとの意見があった旨の説明がなされ、また別の委員より、資産効率を見る上で損益に関する情報は有用であり、IAS 第 40 号では純額ではなく総額での開示を求めているため、基準案が詳細すぎるとはいえないとの意見が述べられた。

（四半期における開示について）

四半期における開示の取扱いについて、開示される時価は年度末と同様に簡便的な算定方法によることもできることを補足すべきであるとの意見が示された。これに対し事務局から、これは M&A や事業の見直しに伴う多額の売却などが行われた際に賃貸等不動産が著しく変動している場合に該当するものであり、あえて明示しなくても簡便的な算定方法が認められるものと考えられる旨の説明がなされた。

（開発中不動産の時価等について）

竣工後想定する入居率に達しない期間の時価の算定方法について確認が求められた。これに対しオブザーバーから IAS 第 40 号では詳細な定めはないが、最有効利用といった鑑定評価における考え方に基づくものと考えられるとの意見が述べられた。また、事務局からは、不動産鑑定評価基準等に基づいた合理的な見積りを求めている旨の補足説明がなされた。

（不動産鑑定評価基準について）

開示のための時価算定であるにもかかわらず、不動産鑑定評価基準が原則であると強調するのは望ましく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、減損適用指針との平仄を合わせたものであるが、開発中の不動産や海外の不動産の評価などにも配慮し、表現の修正を検討する旨の説明がなされた。

以 上