

議事要旨(5) 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、投資不動産専門委員会では、賃貸等不動産の時価等の開示に関する文案の検討を行っており、次回の企業会計基準委員会において公開草案の公表について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、次のような質疑応答が行われた。

（米国におけるコンバージェンスの動向について）

ある委員より、米国における投資不動産に関する検討状況について確認が求められた。これに対し事務局から、米国においては公正価値オプションのフェーズ2の中で投資不動産の取扱いを検討されるものとされていたが、IASB と FASB との MoU の見直しの中で中断している旨、一方、当委員会においては EU による同等性評価を考慮し検討を継続したい旨の説明がなされ、また、オブザーバーより、米国も IAS 第 40 号に収束していくものと考えられる旨の意見が述べられた。

（資産除去債務の取扱いについて）

ある委員より、賃貸等不動産に資産除去債務が計上されている場合の時価開示の取扱いについて質問があった。これに対し事務局から、固定資産として計上された除去費用については帳簿価額に含め、時価においては将来キャッシュ・アウト・フローとして考慮され、その結果時価と帳簿価額の差額は大きくなるものと考えられるため、取扱いを検討する旨の説明がなされた。

（開発目的で仕入れた土地の開示例について）

ある委員より、不動産でリスクが一番高いものは開発中のものであり、開示例において建設中の事例を示したことは望ましいと考えるが、開発目的で仕入れた土地の時価の開示例についても示して欲しいとの意見があった。これに対し事務局から開示例を検討する旨の説明がなされた。

以上