

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

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、2008 年末までに「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」及びその適用指針の最終公表を予定している旨の説明があった。引き続き、嶋田研究員より、コメントを受けた文案の修正内容について説明された後、次のような質疑応答が行われた。

（土地再評価法上の含み損の開示との関係について）

ある委員より、前回委員会を踏まえた開示例の修正案として示された賃貸等不動産の期末残高に係る土地再評価差額の開示は意義が乏しく、むしろ、賃貸等不動産の当期末残高と時価との差額、土地再評価法上の含み損の開示には重複があるため、土地再評価法上の含み損の開示に含まれる賃貸等不動産の金額を開示する必要があるとの意見があった。これに対し事務局から、当該修正案は、時価の算定方法が異なることや金額が重複することについて財務諸表利用者が理解しているものとの前提に立ち、賃貸等不動産につき当該含み損の開示の内訳よりは土地再評価差額の内訳を示すことにより、実質的な含み損益を把握することの方が利用者の有用性が高いのではないかと考えに基づくものであるが、意見を踏まえ修正する旨の説明がなされた。

（担保権実行の結果取得した不動産の取扱いについて）

ある委員より、担保権実行の結果取得した不動産の国際的な会計基準における取扱いについて質問があり、当該不動産については時価等の開示の対象外としてはどうかとの意見があった。これに対し事務局からは、国際会計基準においては、取得して開発を予定する場合は投資不動産となり、売却によって回収を予定する場合にも IFRS 第 5 号により低価法が適用されるため、時価等の開示対象から外すことは適当ではないと考えられる旨、また自己競落により自社使用とする場合も想定して「取得の経緯に照らして」賃貸等不動産にあたるかを判断することとしている旨の説明がなされた。

（原則的な時価算定から長期間経過した場合について）

ある委員より、原則的な時価算定を行ったときから長期間経過した場合に関する記述により、企業は頻繁に鑑定評価の取得を求められることとなるのではないかと懸念が示された。これに対し事務局から、定期的な見直しを求めるものではなく、長期間経てば必要性が高まることに留意するとの規定であり、また見直す場合は「自社による見積り」を用いることもできる旨の説明がなされた。

（自社における合理的な見積りと不動産鑑定士による鑑定評価について）

複数の委員より、社内の鑑定士による評価は自社による見積りに当たるのか確認がなされ、事務局から該当する旨説明された。

以 上