

議事要旨(6)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、現在、専門委員会では、いわゆる EU 同等性評価に関する技術的助言における補正措置の一つである「投資不動産」の取扱いについて、6月に公開草案を公表することを目標として、検討が行われている旨の説明がなされた。引き続き、審議事項（6）- 1「投資不動産の論点の検討について」に基づき、嶋田研究員から専門委員会での検討状況について説明がなされ、その後、次の質疑応答が行われた。

（投資不動産の対象範囲の検討について）

委員より、超過利益が大きい場合は時価開示の対象外とすると整理されているようだが、そのようなケースとして不動産会社等が保有する物件が開示対象外となる一方で、本業とは関係なく余資の運用として保有している超過利益が小さい不動産が開示対象となるということであれば、利用者にとって有用な情報とは言えないのではないかと。また、コストベネフィットの観点からも違和感がある、との指摘があった。

また、別の委員からは、外形的な要素で注記対象を絞り込むといった重要性のフィルターを検討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、考え方として、付随的サービスが重要な場合には、時価開示をしたとしても使用価値と大きく異なるため、開示の有用性は乏しいと考えていること、一方、実務上の論点として、不動産会社等が保有する賃貸ビルが対象外となるかどうかについては現在議論しているところであること、コストベネフィットの観点から、重要性の判断によって対象範囲を絞ることや簡便的な評価方法を別途検討していること、が回答された。

（投資不動産の導入経緯及び米国における状況について）

さらに、別の委員からは、投資不動産の時価評価は、そもそも英国において固定資産の減価償却の基準を導入する際に不動産業界が反対したことから代替案として導入されたことが発端であることが紹介されたうえで、米国では従前より固定資産の時価評価に反対していると聞いているが現状はいかがかと、との質問があった。また、不動産の場合は、直ちに売却する市場があるとは言えないため、金融商品のように時価評価するべきではないという意見があった。

質問に対し、事務局からは、米国では金融商品に係る公正価値オプション（フェーズ）では個別契約ごとに時価評価することが可能であるが、フェーズに含めて検討するとされている投資不動産についても同様の考え方を採用するかどうかについては不明である旨の説明がなされた。

以上