

## 投資不動産専門委員会 (仮称) の設置について (案)

### 1. 経緯

不動産の会計処理について、日本では、販売用不動産以外は固定資産として原価評価(減損を含む)している。これに対して、国際会計基準 (IAS) 第 40 号では、「投資不動産」の評価方法は公正価値評価と原価評価の選択適用となっており、原価評価した場合は時価を注記することが求められている。このような差異について、平成 14 年 8 月に企業会計審議会から公表されている「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」では、理論及び実務の両面でなお検討を要する問題が残されているとのことから、時価評価する不動産の範囲や注記については、今後の検討課題とされている。

一方、会計基準の国際的なコンバージェンスに向けた取り組みとして、企業会計基準委員会 (ASBJ) は、平成 17 年 3 月から国際会計基準審議会 (IASB) との共同プロジェクトを開始しており、その第 1 回から「投資不動産」の取り扱いについて議論がなされている。また、平成 17 年 7 月に欧州証券規制当局委員会 (CESR) から公表されたいわゆる EU 同等性評価に関する技術的助言において、補正措置の一つとして「投資不動産」が挙げられ、さらに欧米間の動きとしても、IASB と米国財務会計基準審議会 (FASB) の覚書 (MOU : Memorandum of Understanding) において、短期 10 項目の一つに列挙されている<sup>1</sup>。

### 2. 投資不動産専門委員会 (仮称) の設置

こうした中、平成 19 年 8 月に会計基準のコンバージェンス加速化に向けた「東京合意」が発表され、この中で、EU 同等性評価の補正措置提案 26 項目については、平成 20 年までに差異を解消するか又は会計基準が代替可能となるような結論を得るものとする、とされていることから、コンバージェンス加速化の一環として、投資不動産専門委員会 (仮称) を設置し、投資不動産の時価開示等の是非をはじめ、次の項目を含む検討を行うこととしてはどうか。

投資不動産の範囲 (定義) の明確化  
時価算出方法 等

### 3. 作業計画

- ・平成 20 年年前半 公開草案を公表
- ・平成 20 年末頃 最終基準を公表

以 上

<sup>1</sup> 米国においても IAS との差異につき検討が進められており、2008 年 Q2 に公正価値オプションの第 2 フェーズとして公開草案が公表される予定である。