

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、専門委員会では本年 6 月に公開草案の公表を行うべく検討がなされており、今回より文案の検討を行う旨の説明がなされた。引き続き嶋田研究員から基準案及び適用指針案の内容について説明がなされ、次の質疑応答が行われた。

（賃貸等不動産の定義について）

委員より、賃貸等不動産の定義は、連結グループ内で賃貸が行われているケースなど、連結財務諸表において注記する場合と単体の注記の場合とで判断が異なるため、説明すべきとの意見があった。また、養護・介護施設等は賃貸等不動産に該当するのかなどの質問があった。これに対し事務局から、連結上の取扱いについて記載を検討する旨、また、そのような施設については提供されるサービスが主であり、外形上も賃貸されているとは言えないものと考えられるが、専門委員会でも意見を求める旨の説明がなされた。

さらに別の委員より、借手が所有権移転外ファイナンス・リースについて経過措置により賃貸借取引としての処理を行った場合、必然的に貸手は賃貸等不動産として開示することとなるのかなどの質問がなされた。これに対し事務局から、借手における会計処理とは切り離して判断すべきであり、貸手の会計処理に依存する旨の説明がなされた。

（時価の算定方法について）

委員より、「不動産鑑定評価基準」に基づいて算出する場合の恣意性（客観性）について懸念が示された。これに対し事務局から、時価の算定方法については減損適用指針に準じて、原則として「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定することとしたが、「不動産鑑定評価基準」そのものの合理性には触れない旨の説明がなされた。

（開示例について）

委員より、適用指針における開示例は詳細であり有用と考えるが、専門委員会において支持が得られているのかなどの質問があった。

これに対し事務局から、専門委員会においても開示例の記載は詳細な印象がある旨の意見もあり、特に費用に関わる開示については、損益計算書における分類との関係も含め、さらに検討する旨の説明がなされた。

（公正価値モデルについて）

オブザーバーより、IAS 第 40 号が選択適用を認める公正価値モデルについて、今後採用を検討する予定はあるのか、またこれに対するニーズはあるのかなどの質問があった。

これに対し事務局から、賃貸等不動産の中には事業投資としての性格を有するものも含まれていることなどから、専門委員会において公正価値モデルは検討しておらず、また作成者からそのようなニーズは聞いていない旨の説明がなされた。

以上