

2016年3月15日

国際会計基準審議会 御中

公開草案「投資不動産の振替（IAS 第40号の修正案）」に対するコメント

当委員会は、2015年11月に公表された国際会計基準審議会（IASB）の公開草案「投資不動産の振替（IAS 第40号の修正案）」（以下「本公開草案」という。）に対してコメントを提供する機会を歓迎する。

我々は、本公開草案における修正提案は IAS 第40号「投資不動産」（以下「IAS 第40号」という。）第57項の適用に係る実務上の不統一の削減に役立ち、IFRS に準拠して作成される財務報告の質の改善に貢献するものと考えられるため、当該修正提案を評価している。

しかし、我々は、修正提案のうち、特に次の点について、更なる改善が必要だと考えている。

- (1) 「用途の変更」という用語について、見直しを行うべきである。これは、主に不動産が未だ使用されていない場合（例えば、不動産が建設中又は開発中の場合）に振替を実施すべき状況があるためである。こうした状況を明確に捕捉するため、我々は、「用途の変更」という用語を「不動産の用途に関する企業の方針の変更」に見直すことを提案する。
- (2) 実務上で広く見られる論点に対処するために、「証拠」に何が含まれるのかに関する判断のガイダンスを明確化すべきである。実務では、企業が正式なプロセスに沿って準備し承認した内部文書（関連する稟議書や取締役会の議事録など）や不動産の用途に関する方針の変更に関する企業の決定を第三者に示した文書（プレスリリースなど）が証拠に含まれ得るかが、しばしば論点となっている。この点、振替を適時に行うことを可能にする観点から、我々は、こうした文書は「証拠」の一部として捉えられるべきと考えている。我々は、実際の用途の変更は、前述の正式な承認や対外公表（例えば、該当がある場合、プレスリリース）の後に通常なされているため、これらの文書が証拠に含まれる旨を明確化することは、振替を適時に行うこと（前述の(1)項参照）を確保するために有用と考えており、この点に関する明

確化が重要であると考えている。

- (3) IAS 第40号第58項について、公開草案において提案されている第57項の修正案に、より整合したものとなるように適合修正を行うべきである。
- (4) 不動産を投資不動産へ振り替える際の公正価値測定において、重要な事後的判断の介入を避けるために、移行措置を再検討すべきである。

個々の質問に係る我々のコメントについては、別紙を参照されたい。

我々のコメントが、IASB の再審議に貢献することを期待している。ご質問があれば、ご連絡いただきたい。

関口 智和

企業会計基準委員会 常勤委員

IFRS 適用課題対応専門委員会 専門委員長

質問 1——修正案

IASB は、IAS 第 40 号の第 57 項を次のように修正することを提案している。

- (a) 企業は、用途変更が生じているという証拠に裏付けられた不動産の用途変更がある場合に、かつ、その場合にのみ、不動産を投資不動産に又は投資不動産から振り替えなければならない。
- (b) 第 57 項(a)から(d)に示された状況のリストの性格付けを改めて、用途変更が生じているという証拠の例の非網羅的なリストであり、網羅的なリストではないものとする。

これに同意するか。賛成又は反対の理由は何か。

1. 我々は、主に本公開草案の BC1項から BC6項に記述された理由により、本公開草案の提案の方向性に同意する。
2. しかし、我々は、本レター本文に記載のとおり、修正提案のうち、特に次の点について、更なる改善が必要だと考えている。
 - (1) 「用途の変更」という用語について、見直しを行うべきである。これは、資産が未だ使用されていない場合（例えば、資産が建設中又は開発中の場合）に振替を実施すべき状況があるためである。我々は、適時に振替がされることは、対象となる資産の測定基礎が当該資産による将来キャッシュ・フローの企業への寄与のあり方を反映することになるため、適時に振替がなされることを確保することが重要と考えている。適時の振替は、IFRS における関連する定義（例えば、IAS 第40号第5項や IAS 第2号第6項を参照）に沿って、当該不動産の性質を忠実に表現するためにも重要である。このため、我々は「用途の変更」という用語を、前述の状況を捕捉するように修正することを提案する。具体的には、IASB が、企業の方針変更の決定を示す実質的な証拠がない単なる経営者の意図の変更は振替を正当化するには不十分であること（公開草案 ED3項参照）を強調するとともに、「用途の変更」を「不動産の用途に関する企業の方針の変更」と修正することを提案する。
 - (2) 実務上で広くみられる論点に対処するために、「証拠」に何が含まれるのかに関する判断のガイダンスを明確化すべきである。実務では、企業が正式なプロセスに沿って準備し承認した内部文書（関連する文書や取締役会の議事録など）や企業が資産の用途に関する方針の変更を第三者に示した文書（プレスリリース

スなど）が証拠に含まれ得るかが、しばしば論点となっている。この点、振替を適時に行うことを可能にする観点から、我々は、こうした文書は「証拠」の一部として捉えられるべきと考えている。我々は、証拠の網羅的なリストを基準上で明記する事が、可能とも適切とも考えていない。しかし、我々は、潜在的な実務上の不統一を削減する観点から、この点に関する明確化の便益はコストを上回ると考えている。我々は、実際の用途の変更は、前述の正式な承認や対外公表（例えば、該当がある場合、プレスリリース）の後に通常なされているため、これらの文書が証拠に含まれる旨を明確化することは、振替を適時に行うこと（前述の(1)項参照）を確保するために有用と考えており、この点に関する明確化が重要であると考えている。

3. また、IAS 第40号第58項については、対応する適合修正が行われない場合、本公開草案における修正後の第57項と整合的とならないと考えている。したがって、IASBが前項に記載した我々の提案を受け入れたうえで本公開草案における修正内容を最終化する場合、我々は以下のように文言の変更を行うことを提案する。（追記に下線、削除部に抹消線）

58 第57項(b)は、販売を目的とした開発の開始により証明される用途変更がある不動産の用途に関する企業の方針の変更が立証される場合に、かつその場合にのみ、投資不動産を棚卸資産へ振り替えることを企業に要求している。また、同項(b)は、販売を目的とした開発の開始が、不動産の用途に関する企業の方針の変更を立証する証拠に含まれるものとして、その際に投資不動産を棚卸資産に振り替えることとしている。したがって、企業が投資不動産の開発を伴わない処分を、こうした証拠（その後の開発等）なしに決定する場合には、企業は認識の中止を行う（財政状態計算書から除去する）まで、その不動産を引き続き投資不動産として扱い、棚卸資産としては扱わない。同様に、既存の投資不動産を将来も投資不動産として継続して使用するため再開発を開始する場合には、当該不動産は、再開発期間中も自己使用不動産として分類変更することはせず、投資不動産のままとする。

質問 2——移行措置
IASB は、IAS 第 40 号の修正案の遡及適用を提案している。これに同意するか。賛成又は反対の理由は何か。

4. 我々は、IAS 第40号の修正案について遡及適用を要求する本公開草案の提案に概ね同意する。

5. しかし、我々は、限定的な状況ではあるものの、企業が投資不動産について「公正価値モデル」を採用し、修正後の基準に従って投資不動産以外から投資不動産へ振り替える場合、公正価値測定において、重要な事後的判断が介入し得ると考えている。また、投資不動産に「原価モデル」を採用する企業においても、公正価値情報の開示が求められ、そのための客観的な情報が得られない場合には、重大な事後的判断が必要となるかもしれない。
6. 我々は、重要な事後的判断の介入を防ぐため、「公正価値モデル」を採用する企業が、新たに投資不動産に振り替えられた不動産について公正価値測定を行う際に重要な事後的判断を伴う場合、修正提案に関する適用初年度の期首において当該投資不動産を公正価値で測定するとともに、関連する資本の構成要素の期首残高を調整するとする移行措置を IASB が検討すべきと考えている。さらに、我々は、投資不動産に「原価モデル」を採用する企業が公正価値情報を開示する場合に重大な事後的判断が必要となる場合、当該公正価値の開示要求を免除又は修正すべきか等について、IASB が検討を行うことも推奨する。

以 上