

IASB 公開草案「投資不動産の振替 (IAS 第 40 号の修正案)」に対する当委員会からのコメント・レター

ASBJ 研究員 たにともゆき
谷 智之

企業会計基準委員会（以下「当委員会」という。）は、国際会計基準審議会（IASB）から 2015 年 11 月に公表された公開草案「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、2016 年 3 月にコメント・レターを送付している。

本公開草案は、投資不動産への振替又は投資不動産からの振替を扱う IAS 第 40 号「投資不動産」(以下「IAS 第 40 号」という。) 第 57 項において、建設中又は開発中である不動産の振替を禁止することが意図されているかを明確化する要望に IASB が対応したものであり、同項について次の 2 点の修正を提案している。また、修正の適用について特段の移行措置は提案されていない。

- (1) 投資不動産への振替又は投資不動産からの振替を、用途変更に関する「証拠」があった場合に限定するとともに、用途変更があったか否かの判定を対象とする不動産が投資不動産の定義を満たすか否かに基づいて行うことを明確化すること
- (2) 同項(a)~(d)のリストが証拠例すべてを網羅するものでなく、例示であることを明確化すること（これにより、リストに挙げられてない建設中又は開発中である不動産の振替を禁止する意図がないことが明確化される。）

当委員会からのコメント・レターでは、本公開草案における提案の方向性を支持する一方で、修正提案のうち、特に次の点についてさらなる改善が必要である旨コメントしている。

- 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り、こうした状況を明確に捕捉するために、「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
- 用途変更の「証拠」に何が含まれるのかに関して、企業が正式なプロセスに沿って作成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）や用途に関する方針の変更についての企業の決定を第三者に示した文書（プレスリリースなど）が含まれ得るかが、実務上でしばしば論点となっているほか、実際の用途の変更は前述のプロセスの後に通常なされる。このため、前項の提案に沿って将来キャッシュ・フローの寄与のあり方を適時に反映する観点からも、当該方針の変更についての文書が「証拠」に含まれる旨を明確化すべきこと
- IAS 第 40 号第 58 項について、本公開草案において提案されている第 57 項の修正案及び当委員会の提案に、より整合したものとなるように適合修正を行うこと
- 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こと