



第13回 IAS第40号「投資不動産」

なか い ゆう いちろう
公認会計士 中井 雄一郎

I 基準の概要及び目的

1 概要

IFRS

- ・ IAS第40号「投資不動産」

日本基準

- ・ 企業会計基準第20号「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」
- ・ 企業会計基準適用指針第23号「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」
- ・ 公開草案に対するコメント

本稿では、IAS第40号「投資不動産」(以下「IAS第40号」という。))について、日本基準との主要な相違点も踏まえながら解説する。

日本には、従来、IAS第40号に相当する会計基準が存在していなかったが、近年の日本基準とIFRSの差異を解消するという「コンバージェンス・プロジェクト」の一環として、平成20年11月28日に企業会計基準第20号「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(以下「基準」という。))と、企業会計基準適用指針第23号「賃貸等不動産の時価等の

開示に関する会計基準の適用指針」(以下「適用指針」という。))が公表され、平成22年3月31日以後終了する事業年度の年度末に係る財務諸表から適用(早期適用可能)されることとなっている。

また、IAS第40号は、投資不動産の認識(以下「当初認識」という。))、認識後の測定(以下「事後測定」という。))に関する会計処理と、その後の財務諸表での開示までを規定する包括的な規定であるのに対し、基準、適用指針はその名称が示すとおり、開示のみを定めた会計基準である。

さらに、基準が「投資不動産」という用語を使用せず「賃貸等不動産」という用語を使用した経緯は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(以下「財規」という。))の第33条において投資不動産を「投資の目的で所有する土地、建物その他の不動産をいう。」という定めが存在していたことから、新たな基準に、既存の同一用語を使用することによる混乱・混同を回避するために、「賃貸等不動産」という用語で今回の基準を公表した点も留意する必要がある。なお、「賃貸等不

動産」は、貸借対照表上、通常、有形固定資産、無形固定資産(借地権)又は投資その他の資産(投資不動産)に含まれているものが対象となる(適用指針第4項、第5項)。

なお、本稿における意見は、筆者の私見である。

2 目的

IAS第40号は、投資不動産が、企業によって保有されるその他の資産とかなりの程度独立したキャッシュ・フローを生み出すことから、このような投資不動産の公正価値の変動を毎期、財務諸表に反映し、又は、開示することで、投資家の合理的な投資意思決定に資する情報を提供するために設定されている。

II 定義及び適用範囲

1 投資不動産の定義

投資不動産とは、「物品製造・販売・サービス提供・経営管理・販売目的を除き、賃貸収益若しくは資本増価又はその両方を目的として(所有者又はファイナンス・リースの借手が)保有する(土地若しくは建物(又は建物の一部)又はそれらの両

方の「不動産」である (IAS40.5)。
(日本基準での取扱い)

基準上、「賃貸等不動産」とは、「棚卸資産に分類されている不動産以外のもので、賃貸収益又はキャピタル・ゲインの獲得を目的として保有されている不動産 (ファイナンス・リース取引の貸手における不動産を除く。)(基準第4項(2))とされており、定義の文言を比較するに当たり、IFRSと日本基準との間で定義について大きな考え方の差異は存在しない。(実務上のポイント)

IAS第16号では、有形固定資産の定義を「財貨の生産又は役務の提供に使用する目的、外部への賃貸目的又は管理目的で企業が保有するもので、かつ一会計期間を超えて使用されると予測されるものという要件を満たす有形の資産 (IAS16.6)」としている。そのため、投資不動産と有形固定資産の両方の定義に「賃貸」が含まれるため判断が必要になる。この判断に当たって、有形固定資産には機械装置のように不動産以外のものが含まれる点が1つの判断材料となる。また、例えば金型を下請先に賃貸し、部品を供給させる場合のように、会社の主たる営業に関連する目的の賃貸は有形固定資産に該当することになる。

2 適用範囲

IAS第40号は、IFRSを適用するすべての企業に適用される広範な規定である。企業が投資不動産について検討するに当たり、最も重要な検討課題は、何が投資不動産に該当するか否か、つまり、基準の適用範囲に関する問題である。なぜなら、投資不動産か否かで、以後、適用される会計基準が異なるため、結果的に、企業の対応に大きな影響を及ぼすか

らである。以下では、適用範囲について詳説する。

(1) 投資不動産と賃貸等不動産に含まれるもの

投資不動産は、その名称のとおり、不動産、つまり、土地と建物が主な対象となる。IAS第40号でも、土地、建物 (又は建物の一部)、又はそれらの両方を対象としている (IAS40.5) が、実務上はこの範囲に限定されない場合もある。例えば、一定の条件を満たす場合のオペレーティング・リースの下で借手が保有する不動産賃借権は、不動産ではないが、公正価値モデルを採用する場合には投資不動産として分類し、会計処理することが可能である (IAS40.6 以下の実務上のポイント1参照)。

投資不動産の具体例は、以下のとおりである (IAS40.8)。

- 通常の営業過程において短期間に販売されるものではなく、長期的な資本増価のために保有される土地
- 将来の用途を現在未定のまま保有する土地
- 企業が所有している (又はファイナンス・リースにより企業が保有している) 建物で、単数又は複数のオペレーティング・リースによりリースするために保有されている建物
- 現在は、借手がないが、1つないしは複数のオペレーティング・リースによりリースするために保有されている建物
- 将来、投資目的で開発中又は建設中の不動産

(日本基準との差異)

基準では、賃貸等不動産には、賃

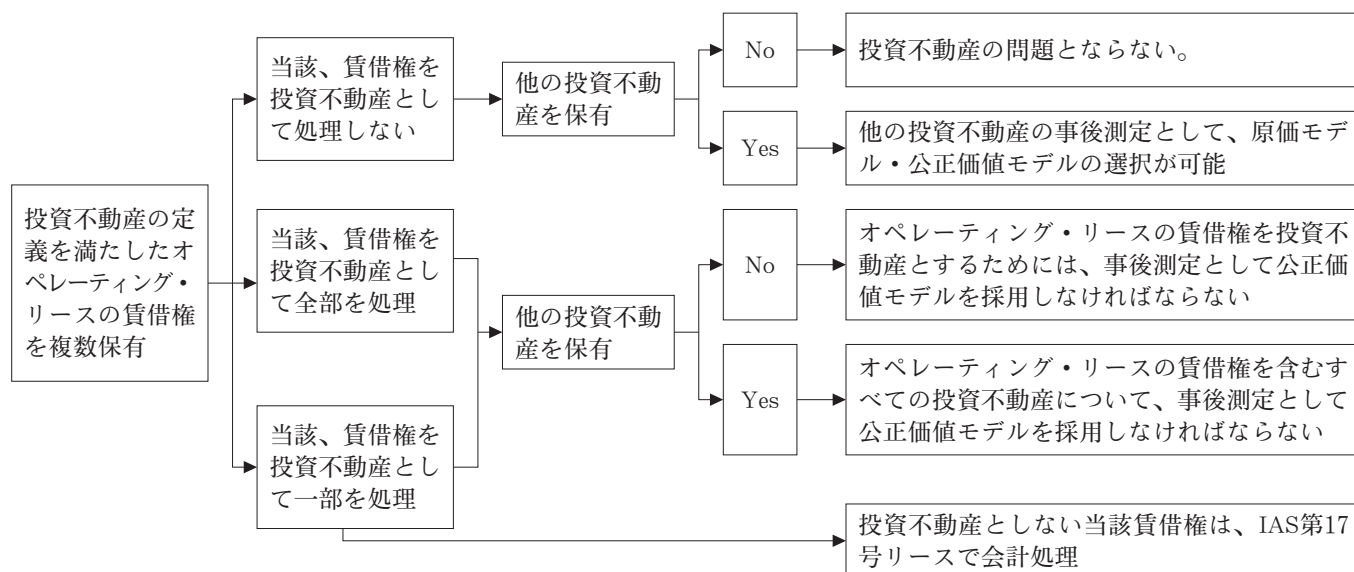
借対照表において投資不動産 (投資の目的で所有する土地、建物その他の不動産) として区分されている不動産、将来の使用が見込まれていない遊休不動産、上記以外で賃貸されている不動産 (基準第5項)、将来、賃貸を目的として開発中の不動産等 (基準第6項) が、適用指針においては、不動産のファイナンス・リース取引の借手又は不動産信託の受益者が、賃貸収益又はキャピタル・ゲインの獲得を目的としている場合も含むとしている (適用指針第5項、第6項)。

基準上、賃貸等不動産の例示に挙がっている不動産信託については、IFRS上、明示がないため、その内容と性質を把握し、投資不動産として扱うか、金融商品として扱うかを検討する必要がある。

(実務上のポイント1)

企業は、オペレーティング・リースの下で保有する権利がIAS第40号の投資不動産の定義を満たし、公正価値モデルが適用される場合には、不動産ではないが、投資不動産として会計処理することができる (IAS40.6)。このような状況は、企業が実質的に数年分のリース料を前払いすることにより、オペレーティング・リースの賃借権を投資不動産として取得する場合などに生じる。

このような取扱いをIAS第40号が認めている背景には、例えば、所有権の考え方がなく、資産 (土地を含む) の賃借権が、通常又は唯一の方法として長期 (無期限・99年・999年等) オペレーティングの下で保有される場合に、このような賃借権の経済的実態は、不動産の通常の買取りとほとんど異なることはないことを受け、賃借権の公正価値変動を損益



に反映させることができるようにすることを考慮したためである。IAS第40号第6項の状況別取扱いは、以下のとおりである。

(実務上のポイント2)

従来、「将来、投資目的で開発中又は建設中の不動産」について、未完成の投資不動産の公正価値は算定が困難である (IAS40.B17、B18) と考えられていたために、取得原価で当初認識を行い、公正価値の開示が必ずしも必要ではないIAS第16号「有形固定資産」の規定に基づいて処理されてきた。

現在は、会計処理における公正価値の広がり、評価技法の確立から、当該不動産については、公正価値での処理又は開示が必要なIAS第40号の下で処理されることとなっている。しかし、「将来、投資目的で開発中又は建設中の不動産」の公正価値の測定については、見積りの要素が介入する度合いが高いことから、「例えば、大半がリース前である建設中の投資不動産の場合には、建設は完了しているが大半が空室である投資不動産の将来キャッシュ・フローより、将来キャッシュ・フローについ

での不確実性は少ない (IAS40.B16)」といきることは困難であり、今後、その技法などを検討する必要性が高い、実務的な検討課題となることが予想される領域である。

(2) 投資不動産と賃貸等不動産に含まれないもの

投資不動産ではないものの具体例は、以下のとおりである (IAS40.9)。

- 通常の営業過程における販売のために保有する不動産
- 販売を目的として建設中若しくは開発中の不動産 (IAS第2号「棚卸資産」を参照)
- 第三者のために建設中又は開発中の不動産 (IAS第11号「工事契約」を参照)
- 自己使用不動産 (IAS第16号を参照)
- 自己使用不動産として将来使用するために保有する不動産
- 従業員が占有する不動産 (従業員が市場レートで賃借料を支払うか否かは関係ない)
- 処分予定の自己使用不動産等
- ファイナンス・リースの下で他の企業にリースされる不

動産

(日本基準との差異)

基準では、「物品の製造や販売、サービスの提供、経営管理に使用されている場合は賃貸等不動産には含まれない。」(基準第4項(2)後段)としており、以下の従業員占有不動産以外の項目はおおむねIFRSと合致していると考えられる。

- IAS第40号第9項(c)
従業員占有不動産は、従業員が市場レートで賃借料を支払うか否かは関係なく、投資不動産には含まれない。
- 日本の基準 (コメント第6項)

社宅制度廃止前⇒経営管理目的不動産として扱うため、賃貸等不動産には含まれない。
社宅制度廃止後⇒以前と同様に従業員が賃貸している場合でも、賃貸等不動産に含まれる。

(実務上の論点)

「自己使用不動産として将来使用するために保有する不動産」は、経営者の判断に応じて、投資不動産と

して振り替えることも可能（後述振替ケース3）であり、経営者の意向を強く反映する部分であるため、取扱いに留意する必要がある。

(3) 投資不動産又は、賃貸等不動産に含めるか否かの判断を要するもの

1棟を同一の用途で使用している不動産等については、投資不動産又は賃貸等不動産として扱うか、あまり問題とならないが、実務上は複数の用途で不動産等を利用していることが多く、その扱いについて、一定の判断を要するものが多い。以下では、類型別・状況別に解説する。

① 複数の用途で使用されている不動産

複数の用途で使用されている不動産は、その用途別に異なる側面を持つため、その扱いに当たって判断を要することになる。

A. 原則的取扱い

複数の用途で使用されている不動産については、以下の場合、個別に会計処理する(IAS40.10前段)。

- ・ 個別に売却することが可能と思われる場合
- ・ ファイナンス・リースにより個別にリースすることが可

能と思われる場合

B. 例外的取扱い

個別に売却できないと思われる場合で、以下の場合、当該不動産を投資不動産とする(IAS40.10後段)。

- ・ 物品の製造若しくは販売又はサービスの提供に使用される場合、又は経営管理目的で保有される部分の重要性が低い場合

(日本基準との相違点と取扱い1)

基準では、「不動産の中には、物品の製造や販売、サービスの提供、経営管理に使用されている部分と賃貸等不動産として使用される部分で構成されるものがあるが、賃貸等不動産として使用される部分については、賃貸等不動産に含める。」と規定し(基準第7項前段)、賃貸等不動産とそれ以外の部分を区分するに当たっては、「管理会計上の区分方法その他の合理的な方法を用いることとする。」(適用指針第7項後段)としている。

区分に当たっては、内部的な管理会計上の区分も利用できるため、基準では、賃貸等不動産とその他の部分への区分ができない場合は想定されていない。

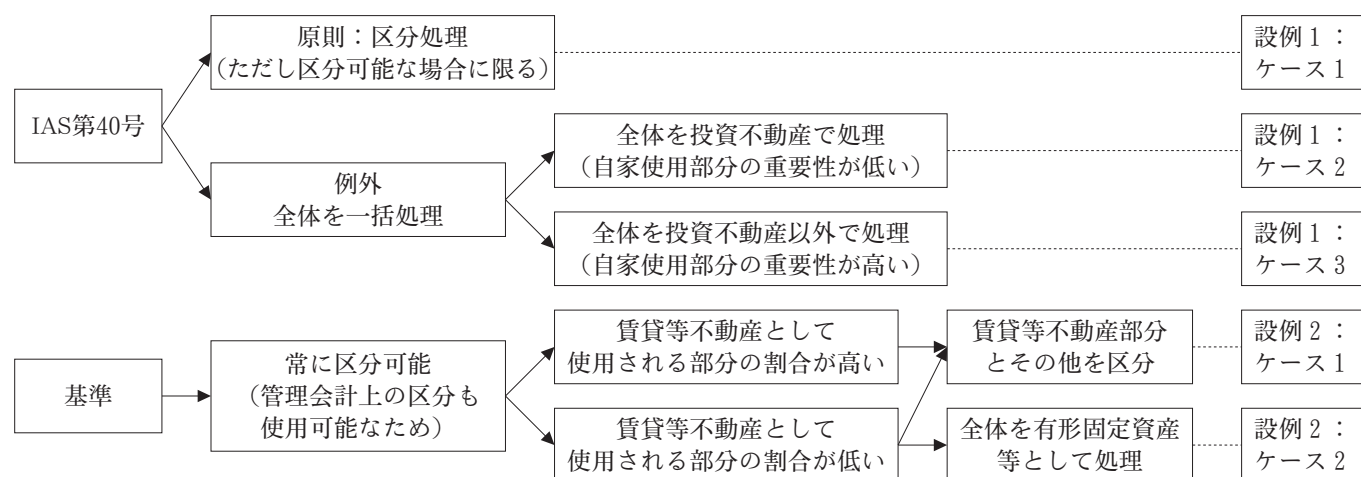
これとは対照的に、IAS第40号では、複数の用途で使用されている不動産について、個別に売却可能、あるいは、ファイナンス・リースが可能な場合には、個別処理を要求しているが、理論的には(土地の分筆等を経て)個別に売却が可能であっても、実務的には困難、あるいは現実的でない場合もあるため、例外規定を設けている。

この結果、個別に売却できず、かつ、自家使用目的部分の重要性が低い場合には全体を投資不動産として、逆に、自家使用部分の重要性が高い場合には全体を有形固定資産等で扱うことが必要になる。

(日本基準との相違点と取扱い2)

基準上、賃貸等不動産と、その他の部分にどのような場合であっても区分することが可能であるが、賃貸等不動産として使用される部分の割合が低い場合には、当該不動産を「賃貸等不動産に含めないことができる」(基準第7項、第29項)としている。この結果、例えば、全体を有形固定資産として、時価の開示対象から除外することも可能である。このような取扱いの理由としては、「賃貸等不動産として使用される部

【複数用途の不動産】



分の割合が低い場合の取扱いは、当該賃貸等不動産としての使用が副次的、一時的な場合があることや実務負担等を踏まえたもの（コメント第9項）」とされており、実務に配慮した簡便的な処理を基準に明示したものと考えられる。

（実務上のポイント）

IFRSを日本企業が適用する場合、IAS第40号の「（自家使用目的で）保有される部分の重要性の有無」について、金額的、割合的な要素等をすべて勘案し、経営者が決定するため、企業ごとに判断が必要となり（IAS 40.14）、その判断基準が注記情報として開示される（IAS40.75(c)）点は留意する必要がある。

② 役務の提供がされる不動産

不動産の利用者に対して、一定のサービスを提供している場合、形式的に賃貸収入を得ていても、それが主たる目的ではなく、企業の主たる営業の一環である場合も存在する。この場合は、有形固定資産等として扱われることになるため、役務の提供状況に応じた、取扱いについては慎重に判断することが必要になる。

A. 不動産の占有者に対する付随的なサービスが重要ではない場合（IAS40.11）

・ 当該不動産を投資不動産として取り扱う。

例えば、オフィスビルの所有者が、そのビルを占有している借手に対して保安やメンテナンスのサービスのみを提供する場合は該当する。

B. 不動産の占有者に対する付随的なサービスが重要な場合（IAS 40.12）

・ 当該不動産を自己使用不動産として取り扱う。

例えば、企業がホテルを所有し運営する場合において、顧客に対しサービスを提供する場合は該当する。

（実務上のポイント）

付随的なサービスの重要性の判断について明示はなく、その状況に応じた判断が必要である。

（日本基準との差異）

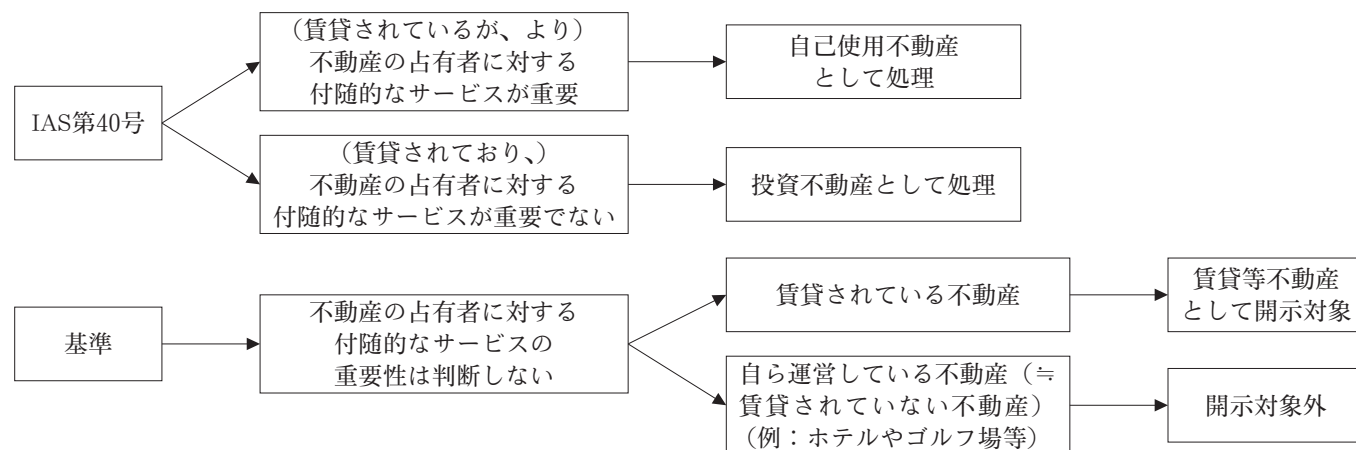
IAS第40号が、提供されるサービスの重要性をまず検討するのと対照的に、基準では、付随的なサービスの検討をせず、賃貸されている不動産は、すべて賃貸等不動産とする（基準第28項）。これは、「利用者に対する付随的なサービスの重要性を判断基準とすることは実務上容易ではないと考えられること、また、会

計処理ではなく時価等の注記を行う開示対象範囲の問題であることから、形式的な区分を重視し、（中略）賃貸されている不動産についても一律に開示対象とすることとした。（基準第28項）」ためである。

なお、基準では広い意味で「賃貸」に含まれると解釈される「第三者に利用させることによってキャッシュ・フローの獲得を図る」場合であっても、例えば、自ら運営しているホテルやゴルフ場等は、賃貸されている不動産に該当しないものとして開示対象外になるとも規定している（基準第28項）。このため、どのような場合が「賃貸されている」状況に当たることが問題となるが、「実務上、企業実態等に応じた個別の判断を、企業ごとに行う必要がある。」（コメント第8項）とされており、経営者は、賃貸等不動産とするか否かについて、開示対象ではないが、判断した根拠等を文書化する必要がある。

なお、役務の提供がなされる不動産についても、いったんは、「賃貸」しているものとして扱い、次の段階で、不動産の占有者に対する付随的なサービスの重要性に応じた取扱いをするIAS第40号の方が、基準よりも「賃貸」の範囲は広いものと考え

【役務の提供がされる不動産】



られる。なお、オペレーティング・リースの下で保有している不動産賃借権が投資不動産として分類され会計処理されているかどうか、及びどのような状況でそのように処理されているかを開示する（IAS40.75(b)）必要がある。

③ グループ間でリースしている不動産

グループ間でリースしている不動産については、以下のとおりである。

- ・ 連結財務諸表－自己使用不動産（IAS40.15前段）
- ・ 個別財務諸表－（第5項の定義を満たす場合）投資不動産（IAS40.15後段）

（日本基準との差異）

連結財務諸表における基準上の取扱いに大きな相違はないと考えられる。（適用指針第3項）

Ⅲ 当初認識

投資不動産に帰属する将来の経済的便益が企業にもたらされる可能性が高く、かつ、投資不動産の取得原価が信頼性をもって測定できる場合には、投資不動産を「購入代価及びすべての直接的付随支出から構成される取得原価」で財政状態計算書上、認識しなければならない（IAS40.16、20、21）。

（日本基準との差異）

基準は開示に関するものであり、認識要件は定められていない。

Ⅳ 事後測定

1 概要

事後測定について、一部の例外を除き、以下のモデルの選択が可能で

ある（IAS40.30）。

- ・ 公正価値モデル
- ・ 原価モデル

原則として、企業が保有するすべての投資不動産について、同じモデルを適用しなければならない。

（IFRSの方向性と日本基準設定の経緯）

会計基準のコンバージェンスに当たり、一般的な企業では、賃貸等不動産の時価の開示の負担に比してメリットは少ないこと、また、直ちに賃貸等不動産を売却できる市場があるわけではない、つまり、事業投資であっても金融投資ではないこと¹、という理由から、賃貸等不動産については、原価モデル（後述）が妥当な事後測定モデルであり、日本としては、IAS第40号においても、原価モデルのみとするべきではないかという考え方も存在した。

しかし、IAS第40号は、本来的には公正価値モデルでの一本化を志向しており、原価モデルの選択を認めしたのは、公正価値モデルの使用について、作成者及び利用者の経験を積む時間を与えること、不動産市場が未成熟な、例えば、東ヨーロッパの国々に時間的余裕を与えること、に配慮した事情が存在する（IAS40.BC 12、B46）。このような事情から、原価モデルのみとするべきであるという日本の主張は、IFRSの流れと逆行するものであった。

そこで、基準では開示のみを定め、時価の変動を損益計算書で認識させるIAS第40号の「公正価値モデル」に相当するモデルは想定されていない。（実務上のポイント）

IAS第40号のいずれのモデルを採用しても、財務諸表の読み手が他方

のモデルに組み替えるに足る情報が開示されることになるため、実務的な負担はほぼ変わらず、後述する包括利益計算書（損益計算書）への影響の有無だけが差異となる。後述の開示事項参照。

2 公正価値モデル

(1) 定義

公正価値モデルとは、「当初認識後、公正価値が信頼性をもって算定不可能な場合」等の一定の場合を除いて、

- ・ すべての投資不動産を公正価値で毎期評価
- ・ その公正価値の変動から生ずる差損益は、発生した期の損益に含めなければならない

というモデルである（IAS40.33、34、53）。

(2) 公正価値の定義

公正価値とは、以下の価額をいう（IAS40.5）。

- ・ 取引の知識がある自発的な当事者間で、
- ・ 独立第三者間取引条件により、
- ・ 資産が交換される価額

（日本基準との差異）

基準の「時価」とは、公正な評価額、通常、それは観察可能な市場価格に基づく価額をいい、市場価格が観察できない場合には合理的に算定された価額をいい（基準第4項(1)）、公正価値と近似する概念と考えられる。

(3) 公正価値の測定

公正価値での測定に当たって、考慮される事項は、以下のようなものである。

- ・ 市場において成立する可能

性の最も高い価額 (IAS40.36)
 ・ 報告期間の期末日現在の市場の状況を反映するもの (IAS40.38)

ただし、市場価格が入手できない場合には、開示を前提として (IAS 40.75(d))、別の情報を用いた公正価値の見積りも容認されている (IAS 40.46)。見積りに当たって、企業は、専門的資格を所有し、かつ、最近の実績を有する独立の鑑定人による評価に基づいて投資不動産の公正価値を算定することを、強制はされないが奨励されている (IAS40.32)。欧州の不動産会社を対象とした調査結果²によれば、調査対象の全件で独立鑑定人を利用していることが明らかになった。しかし、開示内容として用いられた評価技法、前提は各企業ごとに異なっている。

(4) 公正価値が信頼性をもって算定不可能な場合

公正価値が信頼性をもって算定することができないという明確な証拠が存在する場合には、以下の取扱いが必要である (IAS40.53) ほか、開示も必要である (IAS40.78)。

- ・ 当該投資不動産をIAS第16号「有形固定資産」の原価モデルで測定
- ・ 残存価値はゼロと想定
- ・ 事後処分するまでIAS第16号を適用

なお、この規定は、ある特定の投資不動産に関する特別な取扱いという位置付けであり、他の投資不動産は引き続き公正価値モデルを採用し続けることになる。

(日本基準の取扱い)

基準では、「賃貸等不動産の時価

を把握することが極めて困難な場合は、時価を注記せず、重要性が乏しいものを除き、その事由、当該賃貸等不動産の概要及び貸借対照表計上額を他の賃貸等不動産とは別に記載する。」(適用指針第14項)としており、開示される事項に大きな差異はない。

(5) 重要性が乏しい場合の簡便処理

IFRSでは、個別の基準に重要性に関する言及はないが、全般的事項として、投資家の投資意思決定に影響を及ぼさない限り、つまり重要性の観点から、簡便な処理は容認される。(日本基準との差異)

基準では、重要性の乏しい賃貸等不動産について、一定の場合には、注記を省略することができる (基準第8項)。ただし、この重要性について、明確な水準が規定されておらず経営者の判断が必要となる。

また、基準では、開示対象となった賃貸等不動産であっても、実務上、重要性の乏しいものについては、一定の指標に基づく価額等を時価とみなすことができるものとしている (適用指針第13項)。一定の実務上の負担に配慮したものであるが、その判断に当たって明確な水準を定めた規定は存在しない。

3 原価モデル

原価モデルとは、以下のようなモデルである (IAS40.56)。

- ・ IAS第16号「有形固定資産」に従い算定した取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した価額で計上したもの

上記のとおり、IAS第40号の定める原価モデルは、IAS第16号「有形固定資産」で定めている原価モデルと合致するモデルである。

(日本基準との差異)

IAS第40号並びに、IAS第16号の原価モデルは、有形固定資産の日本の基準での処理と比較的近いと考えられているが、取り扱いの異なる部分が存在する。

差異の発生する理由として、IFRSでは概念フレームワークにおいて、「資産」の定義が明示され、そのフレームワークに沿った形でIAS第16号の規定も作成されているのと対照的に、日本では、フレームワークがなく、物理的に実在する資産全体に対する処理を定めているためと考えられる。

詳細は有形固定資産の回に譲り、以下、相違点を簡単に紹介する。

・ 原価の構成要素

IFRSでは、①値引及び割戻控除後の購入価格、②設置費用、経営者が意図した方法で稼働可能にするために必要な状態にするための直接付随費用、③解体・除去費用、敷地の原状回復費用等が取得原価に含まなければならない (IAS16.16-17)。また、他の基準で要求されている場合を除き、上記以外の支出を取得原価に含む事はできない。これは基準で例示された支出が、概念フレームワークに従って、「資産」の定義を充足する、具体的には将来のキャッシュ・フローを生じさせるものと判断された結果として基準化されたものだからである。

これとは対照的に、日本では概念フレームワークがなく、資産の定義もないため、取得原価に参入すべきものが定められない。そのため原価の構成要素について参入を容認する規定も存在する。例えば、IFRSでは資産として原価参入が必要な還付されない取得税について、日本の税

務上、取得原価に含めずに損金処理が容認（法人税法基本通達7-3-3の2.1イ）されており、会計上も取得原価に含めず費用処理していることから、差異が生じている。

この他、日本では付随費用について、正当な理由があれば取得原価に含めないことが可能（連続意見書第三.四.1）とされていること、平成21年4月30日現在、日本の基準では資産除去債務を原価の構成要素としていないことも、IFRSのように支出の前後を問わず「資産」の定義に照らし、将来のキャッシュ・フローを生じさせるか否かという点が取得原価の構成要素を判断するという視点がないために差異となっている。

・ 償却単位

IFRSでは、個々の構成要素を一定の減価償却単位にまとめ、「有形固定資産項目の全体の取得原価に関して重要となる取得原価を持つ構成部分について、個別に減価償却をする（IAS16.43）」としている。これは取得原価の構成要素となる個々の支出が異なるキャッシュ・フローを企業にもたらすため、それぞれの構成要素のキャッシュ・フローの状況に応じた償却をするべきであるという考え方に基づいた処理である。

一方、日本の基準では、物理的に存在する資産全体に対しての処理を想定しており、原価の構成要素ごとに、個別に減価償却するという考え方はなく、全体を一体として減価償却する。

IFRSの重要な構成部分の決定は経営者の判断に委ねられているため、財務諸表の作成者である経営者としては、キャッシュ・フローの発生状況を的確に予測し、一定の指針を設け、遵守するなど実務上の対応が必

要となる。

・ 減価償却の見直し

IFRSでは資産に具現化された将来の経済的便益は、主に当該資産の使用を通じて企業によって消費される（IAS16.56）ことを前提としている。そのため、物理的な利用可能性のみならず、当該企業にとって将来のキャッシュ・フローを生み出すという経済的な効果に基づいて減価償却方法、耐用年数、減価償却方法を見直す（IAS16.51,61）ことが要求されており、事業計画の変更による影響は即時に反映することが必要となる。

対照的に、日本では、減価償却は合理的に決定された一定の方式に従うという計画性・規則性が重視されている（監査・保証実務委員会報告第81号第2項(1)①）ので、特に資産が物理的・機能的に減価した場合に臨時償却・臨時損失で対応することとしている（連続意見書第三.三.）。

この結果、日本では当該企業の事情で決定される事業計画に基づいた将来の経済的便益の有無による見直しは行われず、各資産の状況に応じて見直しを判断する点でIFRSと異なっている。

・ 耐用年数

IFRSでは、耐用年数を「企業によって資産が使用されると見込まれる期間（IAS16.6）」としており、「当該資産の企業にとっての期待効用の観点から定義される（IAS16.57）」ため、いわゆる企業特有の事情に基づいた利用見込期間に基づいて決定する。換言すれば、経営計画に基づいたキャッシュ・フローを生じさせる見込期間に基づく必要がある。

他方、日本では物理的利用可能期間あるいは、機能的利用可能期間を考慮して、耐用年数を決定している

（連続意見書第三.八）。このようなIFRSと日本の基準の減価償却に対する考え方の差は、事業計画が短期的で、資産の物理的に利用可能な期間中に利用を中止するケースで顕著に現れることになる。

以上から、日本での有形固定資産の会計処理をそのままIFRSの原価モデルとしては取り扱えないことに留意しなければならない。

（実務上のポイント）

IAS第40号に従い、原価モデルを採用した場合でも、投資不動産の公正価値等を注記で開示しなければならない。毎期、公正価値情報の入手を行う必要がある。そのため、時間・費用負担もほぼ相違ないことになる。

上記を踏まえ、事例による検討を通じて、投資不動産と賃貸等不動産の会計処理について検討する。

【前提条件】

- ・ 20X1年1月1日、企業は余剰資金を利用して、かねてから進出を検討していた地域で支店に利用するための建物（10階建て）を1,000百万円で取得した。
- ・ 20X1年12月31日現在、企業は次期以降支店建物のうち、4階分（4フロア）をテナントにオペレーティング・リースする予定である。
- ・ 20X1年12月31日現在の支店建物の公正価値は、1,100百万円である。なお、便宜上、各階の公正価値は等しいものと考えている。
- ・ オペレーティング・リースする4階分（4フロア）の公正価値は、440百万円と見積もられている。
- ・ 有形固定資産の耐用年数は10年、残存価額は0である。
- ・ なお、税効果会計については、考慮していない。

【設例 1】－IFRS－

- IFRSを採用している。
- 投資不動産の会計処理として公正価値モデルを採用している。
- (ケース 1) 条件に加えて、以下の条件がある場合
 - 各フロアは独立しており、個別に売却することが可能である。
- (ケース 2) 条件に加えて、以下の条件がある場合
 - 当該ビルについては各フロアを、個別に売却処理することは実務上、不可能である。
 - 経営者は、支店部分の重要性は低く、リース部分の重要性は高いと考えている。
- (ケース 3) 条件に加えて、以下の条件がある場合
 - 当該ビルについては各フロアを、個別に売却処理することは実務上、不可能である。
 - 経営者は、支店部分の重要性は高く、リース部分の重要性は低いと考えている。

【解答例】

ケース 1

ポイント： IFRSでの原則処理⇒区分処理（ただし、売却・ファイナンス・リースが可能な場合）

仕訳：段階 1（支店建物の購入時と最初の有形固定資産（自己使用）と投資不動産の区分に関する当初認識の仕訳）

借方) 建物 600 貸方) 現金預金 1,000
投資不動産 400

- 有形固定資産（建物）⇒1,000百万円×6フロア÷10フロア=600百万円
- 投資不動産⇒1,000百万円－600百万円=400百万円 (IAS40.8 (c)参照)

仕訳：段階 2（有形固定資産（自己使用）の減価償却に関する仕訳）

借方) 建物減価償却費 60 貸方) 建物減価償却累計額 60

- 減価償却費⇒(600百万円－0)÷10年=60百万円

仕訳：段階 3（投資不動産の事後測定に関する仕訳）

借方) 投資不動産 40 貸方) 投資不動産評価益 (PL) 40

- 公正価値評価⇒440－400=40 評価益 (PL) (IAS40.35参照)

ケース 2

ポイント： IFRSでの例外処理⇒自家使用部分の重要性が低い場合には、全体を投資不動産として

処理

仕訳：段階 1（支店建物の購入時と最初の有形固定資産（自己使用）と投資不動産の区分に関する当初認識の仕訳）

借方) 投資不動産 1,000 貸方) 現金預金 1,000

- 有形固定資産（建物）⇒0
- 投資不動産⇒1,000－0=1,000 (IAS40.10参照)

仕訳：段階 2（有形固定資産（自己使用）の減価償却に関する仕訳）

仕訳なし
減価償却費⇒該当なし

仕訳：段階 3（投資不動産の事後測定に関する仕訳）

借方) 投資不動産 100 貸方) 投資不動産評価益 (PL) 100

- 公正価値評価⇒1,100－1,000=100 評価益 (PL) (IAS40.35参照)

ケース 3

ポイント： IFRSでの例外処理⇒自家使用部分の重要性が高い場合には、全体を投資不動産以外（ここでは、有形固定資産とする）として処理

仕訳：段階 1（支店建物の購入時と最初の有形固定資産（自己使用）と投資不動産の区分に関する当初認識の仕訳）

借方) 有形固定資産 1,000 貸方) 現金預金 1,000

- 有形固定資産（建物）⇒1,000
- 投資不動産⇒1,000－1,000=0 (IAS40.10参照)

仕訳：段階 2（有形固定資産（自己使用）の減価償却に関する仕訳）

借方) 建物減価償却費 100 貸方) 建物減価償却累計額 100

- 減価償却費⇒(1,000百万円－0)÷10年=100百万円

仕訳：段階 3（投資不動産の事後測定に関する仕訳）

仕訳なし

【設例 2】－日本基準－

- 日本基準を採用している。
- (ケース 1) 条件に加えて、以下の条件がある場合
 - 賃貸等不動産として使用される部分の割合が高い。
- (ケース 2) 条件に加えて、以下の条件がある場合
 - 賃貸等不動産として使用される部分の割合が低い。

【解答例】

ケース 1

ポイント： 日本基準では、賃貸等不動産として使用される部分の割合が高ければ、個別処理をする。

ただし、開示のみ

仕訳 1 (支店建物の購入時と最初の有形固定資産(自己使用)と賃貸等不動産の区分に関する仕訳)

借方) 建物 1,000 貸方) 現金預金 1,000

- * 日本の基準は、開示の基準であるため、仕訳上、賃貸等不動産に振替処理しないものとしている。
- 有形固定資産⇒ $1,000 \times 6 \text{フロア} \div 10 \text{フロア} = 600$
- 賃貸等不動産⇒ $1,000 - 600 = 400$ (基準第7項本文参照)

仕訳 2 (有形固定資産(自己使用)の減価償却に関する仕訳)

借方) 建物減価償却費 100 貸方) 建物減価償却累計額 100

- * 建物全体に対して減価償却される。
- 減価償却費⇒ $(1,000 - 0) \div 10 \text{年} = 100$

仕訳 3 (賃貸等不動産の事後測定に関する仕訳)

仕訳なし

- * ただし、時価等(440)が開示される。(基準第8項参照)

ケース 2

ポイント: 日本基準では、賃貸等不動産として利用される部分の割合が低い場合には、①賃貸等不

動産部分とその他を区分する方法(ケース1と合致)と、②賃貸等不動産部分とその他を区分しない方法の選択ができる。ここでは、②のケースを示す。

仕訳 1 (支店建物の購入時と最初の有形固定資産(自己使用)と賃貸等不動産の区分に関する仕訳)

借方) 建物 1,000 貸方) 現金預金 1,000

- * 日本の基準は、開示の基準であるため、賃貸等不動産に振替処理しないものとしている。
- 有形固定資産⇒1,000
- 賃貸等不動産⇒ $1000 - 1,000 = 0$ (基準第7項なお書き)

仕訳 2 (有形固定資産(自己使用)の減価償却に関する仕訳)

借方) 建物減価償却費 100 貸方) 建物減価償却累計額 100

- * 建物全体に対して減価償却される。
- 減価償却費⇒ $(1,000 - 0) \div 10 \text{年} = 100$

仕訳 3 (賃貸等不動産の事後測定に関する仕訳)

仕訳なし

- * 時価の開示も不要である。

V 振替

IAS第40号では、一定の裏付けがある場合のみ、投資不動産へ、又は投資不動産からの振替が可能であることを規定している。具体的には、以下のような場合が該当する(IAS 40.57)。

ケース 1

企業が公正価値モデルを採用していた場合には、その用途変更日の公正価値が不動産のみなし取得原価となる(IAS40.60)。

(日本基準での取扱い)

基準では明示されていないが、開示対象から除外されることになると考えられる。

ケース 2

ケース 1 と同様

ケース 3

企業が公正価値モデルを採用する場合は、用途変更日までIAS第16号を適用し、用途変更日における帳簿価額と公正価値の差額は、IAS第16号の再評価モデルと同様に処理する(IAS40.61、62)。例えば、振替前に自己使用不動産についてIAS第16号の原価モデルにより処理していた場合、増加額は過年度累積減損計上額(減価償却額考慮後)の範囲まで損益計上し、超過部分は再評価剰余金として資本の部に貸方計上、他方、

減少額は損益計上する。

ケース 4

企業が公正価値モデルを採用する場合は、振替日当日の不動産の公正価値と従来の帳簿価額との差額を損益に計上する(IAS40.63)。

(日本基準との差異)

基準では明示されていないが、開示対象に含まれることになると考えられる。

ケース 1	投資不動産から自己使用不動産への振替に関しては、自己使用の開始時点で振替
ケース 2	投資不動産から棚卸資産への振替に関しては、販売する計画を伴う開発の開始時点で振替
ケース 3	自己使用不動産から投資不動産への振替に関しては、自己使用の終了時点で振替
ケース 4	棚卸資産から投資不動産への振替に関しては、外部へのオペレーティング・リースの開始時点で振替

VI 処分

投資不動産が処分された場合等、財政状態計算書から除去しなければならない (IAS40.66)。なお、処分損益は、資産の正味売却収入と帳簿価額との差額として決定しなければならない。投資不動産としての認識の停止又は処分にかかわる期間の損益として認識する (IAS40.69)。

(日本基準との差異)

基準では明示されていないが、開示対象から除外されることになると考えられる。

VII 開示

開示について、IAS第40号では詳細な規定が設けられている。表は主な開示事項を示している。

(実務上のポイント)

IFRSを初めて適用する企業は、上記で説明してきたとおり、日本基準とIAS第40号は開示の内容・範囲が異なるため、IAS第40号の開示に当たっては、日本での開示対象・内容の利用可能性を十分、かつ、慎重に検討する必要がある。

VIII 今後の方向性

IAS第40号について現在予定されている改訂事項はない。

IX 総括

IAS第40号の投資不動産は、特に、適用範囲について、判断を要する部分が多い基準である。そのため、他の基準と同様に、社内での、判断過程の整合性を確保するのみならず、

表

主な共通開示事項 (IAS40.74-75)
採用しているモデル (公正価値モデル又は原価モデル)
オペレーティング・リースの下で保有している不動産賃借権を投資不動産としての処理の有無・状況
自己使用不動産と販売目的保有不動産から投資不動産を区別するために企業が用いている要件
投資不動産の公正価値の算定に際し採用された方法及び重要な仮定
投資不動産の公正価値が独立の鑑定人による評価に基づいている、程度等
投資不動産からの賃貸料収入
主な公正価値モデルの開示事項 (IAS40.76)
投資不動産の期首と期末の帳簿価額の調整額
公正価値を信頼性をもって算定できない物件について
主な原価モデルの開示事項 (IAS40.79)
使用する減価償却の方法及び、使用する耐用年数又は減価償却率
期首と期末までの投資不動産の帳簿価額の変動内訳表
投資不動産の公正価値
投資不動産の公正価値を信頼性をもって算定できない物件について

グループ内のすべての企業がすべて整合的に同一の判断を行う必要がある領域であり、親会社主導のグループ・アカウントिंग・ポリシーの策定、流布、徹底の必要がある。

2005年にIFRSを導入した欧州の不動産会社に対して、事後測定モデルの採用状況を調査したところ、調査対象にした27社中25社が公正価値モデルを採用したという結果 (脚注1参照) もある。折しも、2008年の金融危機以前の調査結果であり、現状の市況の動向を考慮したときに、必ずしも当てはまる結果ではないが、会計方針の選択に当たって、検討材料となる興味深い結果である。

なお、公正価値モデルを採用した場合、連結財務諸表上の投資不動産の公正価値変動に基づいた評価差額が多額となるため、税務上の取扱いと税効果会計など、現状日本の制度下で検討されるべき課題も多数存在する領域である。そのため、今後のIFRSの導入など、日本の制度的な動向を注意して見守る必要がある。

〈注〉

- 「単に賃貸収益を得ることを目的として不動産が保有される場合や、キャピタル・ゲインの獲得を目的として保有されていても、活発な取引が行われるよう整備された購買市場と売却市場とが区別されていない単一の市場が存在しない場合には、時価によって直ちに売買・換金を行うことには制約があるため、当該不動産を時価評価し、その差額を損益とすることは適当ではない (基準第14項)」としている。
- Real Estate IFRS Financial Statement Survey 2007*; Ernst & Young

教材コード	J 0 2 0 4 9 8
研修コード	2 1 0 3 0 6
履修単位	1単位