



## 不動産ファンドに関する国際財務報告基準

PricewaterhouseCoopers Aarata

### 第2回 投資不動産に対するIFRSの規定

あらた監査法人 代表社員 公認会計士 清水 毅



#### はじめに

2009年6月末に、金融庁から「わが国における国際会計基準の取扱いについて(中間報告)」(以下「中間報告」)が公表され、各上場企業は、国際財務報告基準(IFRS)が適用された場合の検討を始めています。金融商品取引法上の財務諸表を提出・公表しているJリートや、公募を行った特定目的会社、匿名組合、上場会社に連結されるまたは持分法の適用を受ける不動産ファンドは、その影響の検討を始める必要があると思われます。

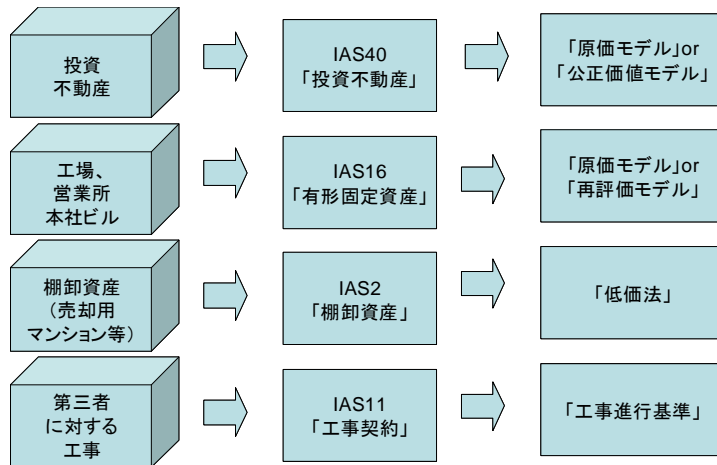
このシリーズでは、IFRSを不動産ファンドに適用した場合の論点について、数回にわけて解説していきます。なお、本稿は2009年6月末時点の情報にもとづいており、文中の意見にわたる部分は筆者の私見であることをお断りします。

#### 1. 不動産に関するIFRSの規定

不動産を含む有形固定資産については、IAS第16号「有形固定資産」(以下「IAS16」)で規定されていますが、投資不動産については、IAS第40号「投資不動産」(以下「IAS40」)において特別な扱いが規定されています。IAS40で規定される「投資不動産」とは、「賃貸収益もしくはキャピタル・ゲインもしくはその双方を目的として保有する不動産であり、企業によって保有されるそのほかの資産とは独立したキャッシュ・フローを生み出すものとされています。したがって、製品の製造を目的とする工場、販売またはサービスの提供を目的とする営業所、あるいは経営管理目的のために使用される本社ビル等の自己使用不動産はIAS16で規定されます。また、販売目的で保有されるマンション等は、IAS第2号「棚卸資産」(以下「IAS2」)で規定され、それ以外の投資目的の不動産がIAS40で規定されます。

IAS16で規定では、有形固定資産は後述する「原価モデル」または、「再評価モデル=時価で評価し、評価損益は資本の部で処理」で会計処理されます。IAS2で規定される「棚卸資産」に該当する場合、低価法で評価されることとなります。

＜図表1＞ 不動産に関するIFRSの規定



## 2. 投資不動産の範囲等

### 2.1. 投資不動産の範囲

「投資不動産」の対象として、IAS40では以下の例が挙げられています。

- ① 短期間の販売目的ではなく、長期的なキャピタル・ゲイン獲得のために保有される土地
- ② 将来の用途が決まっていないまま保有する土地(もし当該土地が、将来自己が使用する予定あるいは完成したら販売する予定がない場合は、「投資不動産」となります。)
- ③ オペレーティング・リースによりリース(賃貸)するために保有する建物
- ④ 現在は借り手がないが、オペレーティング・リースによりリースするために保有する建物
- ⑤ 将来、「投資不動産」として使用するために建設中・開発中の不動産

「投資不動産」に含まれないものとしてIAS40に以下のものが例示されています。

- ① 販売のために保有している、または販売を目的として建設中、開発中の不動産(IAS2 における「棚卸資産」)
- ② 第三者のために建設中または開発中の不動産(IAS 第 11 号「工事契約」に規定されます。)
- ③ 現在、自己の事業目的で保有する不動産、あるいは、将来自己が事業目的で使用するために建設中の不動産、あるいは従業員の使用に供している不動産等
- ④ ファイナンス・リース契約でほかの企業に賃貸されている不動産

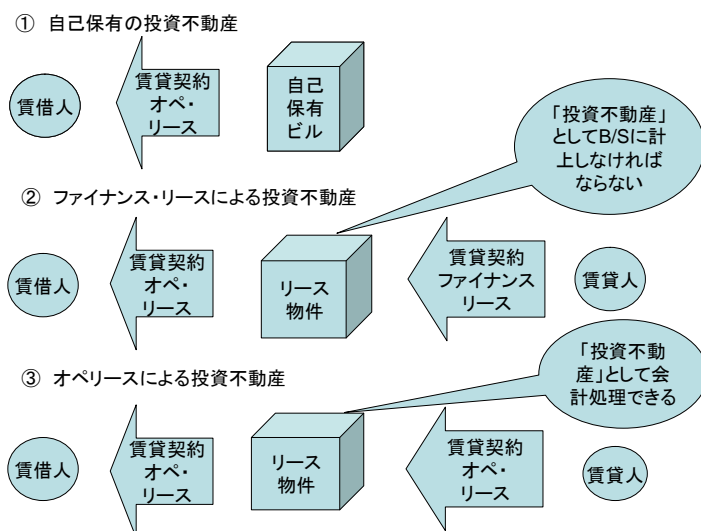
## 2.2. オペレーティング・リース

オペレーティング・リース(以下「オペ・リース」)によって賃借している物件で、ほかの第三者に賃貸している場合、「投資不動産」として扱われる場合があります。IAS40では、以下の条件を満たす場合、オペ・リースによる賃借物件についても「投資不動産」として扱うことができると規定しています。

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>① 上記「投資不動産」の要件を満たすこと</li> <li>② 当該オペ・リースが IAS 第 17 号「リース」に規定する「ファイナンス・リース」として会計処理すること</li> <li>③ 賃貸人は当該オペ・リース物件について、「公正価値」モデルを用いて会計処理すること</li> </ul> |
|---|

IAS40 によれば、上記オペ・リースにかかわる特別規定は選択適用できますが、一度ある物件に適用した場合、すべてのオペ・リース物件について「公正価値」モデルを適用する必要があります。

<図表2> オペ・リース投資不動産



## 2.3. 一部自己使用

企業が、不動産の一部を本社ビルとして使用し残りを外部の第三者に賃貸している場合、当該一部分を第三者に売却できる場合、(当然のことですが)自己使用の部分はIAS16にもとづき自己の使用資産として、賃貸に回している部分は「投資不動産」として会計処理することになります。IAS40によれば一部分を売却できない状況において、自己が使用している部分に重要性がない場合、当該不動産の全体を「投資不動産」として会計処理できると規定しています。

## 2.4. 付随するサービス

企業が、保有する「投資不動産」に関して、賃借人に保守サービス、清掃サービス等、全体として重要でないサービスを提供している場合、当該不動産について「投資不動産」として会計処理できるとしています。逆に企業がホテル運営等を行っている場合、すなわち企業が当該不動産に関連して重要なサービスを提供している場合、当該不動産は自己使用の不動産として会計処理するとしています。

## 3. 投資不動産の認識・測定

「投資不動産」について、IAS40は、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、当該不動産を貸借対照表上に認識しなければならないとしています。

一方、測定は、認識時点での測定(以下「当初測定」と)と、認識後の測定(以下「事後測定」)の二つの時点について規定されています。

### 3.1. 当初測定

「投資不動産」の当初測定について、IAS40は「投資不動産」は、「取得時には当該不動産の「取得原価」で測定しなければならない」と規定しています。また、「取得に係わる付随費用は当初の測定に含めなければならない」としており、原則として取得原価による測定を規定しています。この点は、IAS16の通常の有形固定資産に対する処理と同じ取り扱いとなっています。

### 3.2. 事後測定

「投資不動産」の事後測定について、IAS40は、(1)「公正価値モデル」、あるいは、(2)「原価モデル」のいずれかの選択適用を認めています。なお、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、同じモデルを適用する必要があります。

#### (1)公正価値モデル

事後測定時、公正価値モデルを選択する企業は、「公正価値が信頼性をもって算定不可能な場合」などの一定の場合を除いて、すべての「投資不動産」を公正価値で每期評価し、その公正価値の変動から生じる差損益は、発生した期の損益に含める必要があります。IAS16の通常の有形固定資産における「再評価モデル」との大きな差は、前期末と当期末の公正価値(時価)の差額が每期その期の損益として計上されることにあります。現在のよような不動産価格の下降局面においては、「公正価値モデル」を選択した不動産ファンドは多額の評価損を計上することになります。

ここで、公正価値とは「取引の知識がある自発的な当事者の中で、独立第三者間取引条件により、資産が交換される価額」であり、「貸借対照表日現在の市場の状況を反映するものでなければならない」とされています。

## (2)原価モデル

事後測定時、「原価モデル」を選択する企業は、原則としてIAS16に従い、算定した取得原価から減価償却累計額および減損損失累計額を控除した価額で計上しなければならないとされています。なお、この場合でも、「投資不動産」の公正価値等を注記で開示する必要があります。そのため、「原価モデル」を適用したとしても、IFRSを適用する不動産ファンドは每期「公正価値(時価)」にかかわる情報を入手する必要があります。

## 4. 不動産の振替

同じ不動産についても、その用途によって会計処理の方法が異なるため(図表1参照)、IFRSは企業の恣意的な区分の変更を禁じています。基本的には不動産にかかわる以下のような使用上の変更があった時点においてのみ、「投資不動産」からほかの資産へ、またはほかの資産から「投資不動産」への振替を行うことができます。

- |   |
|---|
| A) 会社が営業目的のために占有を開始した時:<br>「投資不動産」から「有形固定資産」へ                                   |
| B) 販売目的による開発の開始時点:<br>「投資不動産」から「棚卸資産」へ  |
| C) 営業目的の保有を止めて賃貸等にまわす時<br>=所有者占有の終了時:<br>「有形固定資産」から「投資不動産」へ                     |
| D) 当初販売目的であった不動産を第三者への賃貸<br>目的に変更する場合<br>=オペレーティング・リースの開始時:<br>「棚卸資産」から「投資不動産」へ |

公正価値で評価されていた「投資不動産」が有形固定資産または棚卸資産へ振り替えられる場合には(上記A)およびB)のケース)、不動産の原価は振替日の公正価値となります。所有者自らの事業目的のために使用中の有形固定資産が「投資不動産」へ振り替えられる場合には(上記C)のケース)、振替日までIAS16が適用され減価償却が行われます。IAS16における不動産の帳簿価額と公正価値の差額は、IAS16における再評価と同様な方法で処理されます。販売目的で保有されていた不動産が「投資不動産」に振り替えられる場合には、振替日現在の公正価値と旧帳簿価額との差額は、当期損益として認識されます。

## 5.日本でのコンバージェンスの動き

日本基準においては、財務諸表等規則第33条に、「投資不動産」は「投資の目的で所有する土地、建物その他の不動産をいう」とされ、投資そのほかの資産の部において表示することになっています。「投資不動産」について具体的な例示はありませんが、IFRSの定義とほぼ同等であると考えられます。

このような「投資不動産」の会計処理については、企業会計審議会から公表された「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(2002年8月)において、検討が行われていますが、ほかの固定資産と同様に処理することが適当であるとしており、IAS40における「原価モデル」を引き続き使うことが規定されています。

その後、2008年11月に企業会計基準委員会が「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」を公表しました。ここでは賃貸等不動産について、時価開示を行うことが規定されました。しかしながら、ここでも「意見書」と同様に、賃貸等不動産については、引き続き「原価モデル」を採用し、時価を注記によって開示することが規定されています。

プライスウォーターハウスクーパースが2008年末にIFRSを適用している上場不動産会社、不動産ファンド50社を対象にした調査においては、90%以上の会社が「公正価値モデル」を採用しています。IFRSの世界において、不動産ファンドが保有する投資不動産を「時価評価」する流れは世界標準になりつつあると考えられます。

不明の点、さらに詳しい説明等のご要望がございましたら、あらた監査法人 清水までお問合せ下さいませようお願いいたします。

**清 水 毅**

公認会計士、日本証券アナリスト協会検定会員、不動産証券化協会認定マスター あらた監査法人 代表社員

不動産ファンドおよび運用会社に対して、監査およびアドバイス業務を提供。

主たる著書として、「投資信託の計理と決算」(中央経済社・共著)、「不動産投信の経理と税務」(中央経済社・共著)、「集団投資スキームの会計と税務」(中央経済社・共著)等。あらた監査法人の不動産業・IFRS チャンピオン、および PwC・Global の IFRS・業種別委員会・不動産部会の委員を務める。

© (2009) PricewaterhouseCoopers Aarata. All rights reserved. “PricewaterhouseCoopers” refers to the Japanese firm of PricewaterhouseCoopers Aarata or, as the context requires, the PricewaterhouseCoopers global network or other member firms of the network, each of which is a separate and independent legal entity.