

投資不動産の論点の検討について

第 1 回投資不動産専門委員会
資料(5)(6)を一部修正
第 3 回投資不動産専門委員会
資料(1)を一部修正

1. 会計処理等について

【検討 1】『投資不動産』を時価評価（P/L）とするか時価開示（注記）とするか

(A 案) 『投資不動産』は、債券のような独立したキャッシュ・フローを定期的に生み出す資産であり、金融資産に準じて取り扱うことが適当であるとして、時価評価、又は、IAS 第 40 号のように評価方法の成熟度合いに応じて経過的に選択適用としてはどうか。

(B 案) 減損意見書及び 2005 年の CESR による技術的助言の内容（公正価値の開示要求）を踏まえ、従来通り原価評価とするが、『投資不動産』に該当するものは時価を注記としてはどうか。

- ・ 減損意見書では、客観的な時価把握が相対的に困難であること、外形的には賃貸収益を目的として保有されるような不動産であっても、直ちに売買・換金を行うことに事業遂行上の制約がある場合は、時価の変動を企業活動の成果とは捉えないと考えられることから、時価評価については適当ではないと結論づけている。ただし、時価の注記（開示）については、同様の理由を踏まえ、理論及び実務の両面で、なお検討を要する問題が残されていることから、今後の検討課題とされている。
- ・ 一方、CESR による技術的助言の問題点としては、「日本基準では、公正価値の開示が求められていない」ということであり、同等性評価のポイントは、「公正価値の開示が重要である」とされている。

【検討 2】時価の注記に際しては、現行財規の B/S 表示項目とは紐付けずに検討してはどうか

- ・ 現行の財規では、固定資産に属する資産は、有形固定資産、無形固定資産及び投資その他の資産に分類して記載しなければならないとされており、営業の用に供するものは「有形固定資産」（財規 第 22 条）とされている。また、「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）は、「投資その他の資産」に含まれることが明示されている（財規 第 33 条）。
- ・ 仮に今回検討の『投資不動産』を現行財規の B/S 表示項目である「投資不動産」と紐付けた場合、これまで営業の用に供するとして「有形固定資産」に区分していた不動産が、「投資その他の資産」に区分されることになり、現行財規（実務）との乖離が

大きくなるため、営業の用に供する不動産については、これまで通り「有形固定資産」に B/S 表示し、時価の注記を別途検討してはどうか。

- ・ この場合、B/S 表示上の区分と注記上の区分が相違することとなるが、例えば、「有価証券」においても、B/S 表示上の流動/固定の区分と注記の区分(保有目的による区分)は紐付いていない。
- ・ 注記の名称をどうするかについては以下のような案が考えられる。
 - [甲案] 注記の名称を『投資不動産』とする。
 - [乙案] 現行財規において B/S 表示上「投資不動産」の名称が既に存在するため、注記の名称を別途検討する(例、「投資等不動産」)。

(参考)

(有形固定資産の範囲)

財規 第 22 条

次に掲げる資産(ただし、第 1 号から第 7 号までに掲げる資産については、営業の用に供するものに限る。)は、有形固定資産に属するものとする。

(投資その他資産の区分表示)

財規 第 33 条

第 32 条第 1 項第 12 号の資産のうち、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をいう。)、1 年以内に期限の到来しない預金又はその他の資産で、その金額が資産の総額の 100 分の 1 を超えるものについては、当該資産を示す名称を付した科目をもって掲記しなければならない。

第2回投資不動産専門委員会資料(2)を一部修正
第3回投資不動産専門委員会資料(1)を一部修正

2. 投資不動産の範囲・定義について

(不動産の分類イメージ)

	事業投資		金融投資
	超過利益が大	超過利益が小	
流動資産	通常の販売目的の棚卸資産 ・販売用不動産	N/A	トレーディング目的の棚卸資産 ・高い流動性を有する市場において投機的に保有する不動産等
固定資産	自己占有不動産 ・経営管理目的 ・物品製造販売、サービス提供目的 付随的サービスが重要な賃貸等不動産()	付随的サービスが重要ではない賃貸等不動産 用途未定の遊休不動産	N/A
会計処理等	取得原価評価	取得原価 + 注記	時価評価 (P/L)

ここでの「賃貸等不動産」とは、一定期間、第三者（物品等を含む）に占有されることによりキャッシュ・フローを獲得している不動産。

【検討3】流動資産と固定資産の区分について

- ・ 流動資産に分類される棚卸資産は、さらに以下に区分される。
 - (1) 「通常の販売目的で保有する棚卸資産¹」については、会社の事業又はその付帯事業に関連して取得した販売用不動産等²であり、その販売過程を前提に超過利益が大きいケースに該当すると考えられる。
 - (2) 「トレーディング目的で保有する棚卸資産」については、「棚卸資産の評価に関する会計基準」第60項において、活発な取引が行われるよう整備された購買市場と販売市場とが区別されていない単一の市場（例えば、金の取引市場）の存在を前提に、当初から加工や販売の努力を行うことなく単に市場価格の変動により利益を得ることを目的としている棚卸資産、とされている。これは、すでに現行の定めにあるところであり、現時点で「トレーディング目的」に分類されていないならば、該当する不動産はないということになる。
- ・ このため、『投資不動産』としての注記対象は、固定資産に分類されている不動産の中で検討してはどうか。

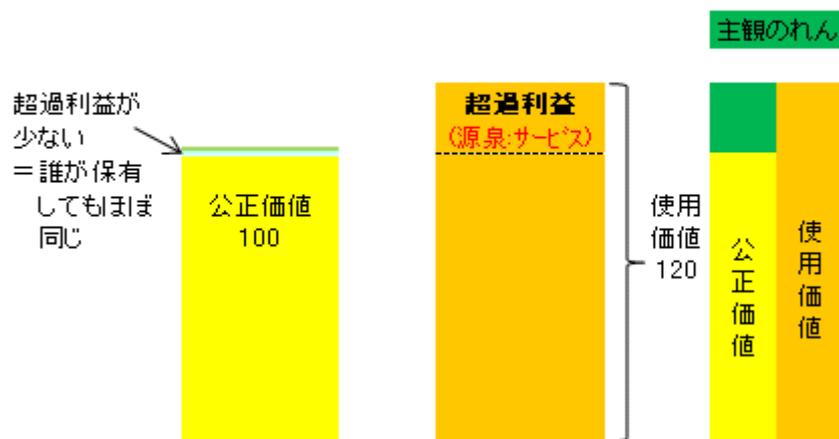
¹ これに含まれる不動産は、財務諸表等規則第15条第5号及び財務諸表等規則ガイドライン15-5にいう「販売の目的をもって所有する土地、建物その他の不動産」（不動産の売買、あっ旋等を業とする会社が販売の目的をもって所有する土地、建物その他の不動産）を指すと考えられる。
² 監査委員会報告第69号「販売用不動産等の強制評価減の要否の判断に関する監査上の取扱い」では、会社の事業又はその付帯事業に関連して取得した販売用不動産及び開発事業等支出金（未成工事支出金等で処理されているものを含む。）を「販売用不動産等」というとしている。

【検討 4】固定資産に分類されている不動産を『自己占有不動産』とそれ以外に区分することについて

- ・ IAS 第 40 号では、物品の製造、販売・サービスの提供の使用のため、又は経営管理目的のために保有される不動産を「自己占有不動産 (owner-occupied property)」としている。このような「自己占有不動産」は、製造又は販売過程、サービスの提供によってキャッシュ・フローを生み出すものであり、超過利益 (主観のれん) が大きいという特徴があると考えられる。
- ・ これは、ASBJ の概念フレームワークを踏まえた投資の性格による分類、つまり企業が見込む超過利益 (主観のれん) の大小による分類と同じ概念と考えられる。したがって、今回『投資不動産』の範囲を検討するにあたっては、企業自らが占有する『自己占有不動産』は、『投資不動産』の範囲から除くとしてはどうか。

① 投資不動産

② 超過利益 (主観のれん) が大きいケース

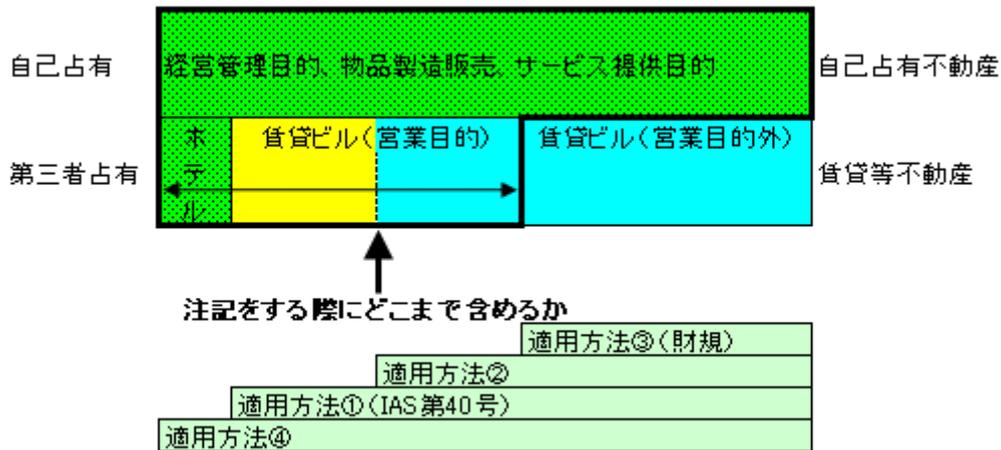


- ・ IAS 第 40 号では、企業が保有するその他の資産¹とはかなりの程度独立したキャッシュ・フローを生み出すかどうか、投資不動産の判断規準となっており (IAS 第 40 号 第 7 項) 付随的サービスが重要でない不動産は、誰が保有してもその物件価値 (物件から得られるキャッシュ・フロー) が大きく変わらないようなケース (超過利益が小さい) と考えられる。
- ・ 減損意見書では、事業用の固定資産について、市場平均を超える成果 (超過利益) を期待して事業に使われているため、市場の平均的な期待で決まる時価が変動しても、企業にとっての投資の価値がそれに応じて変動するわけではない、としている。(減損意見書 三 1)

¹ オフバランスの資源も含むと考えられる。

【検討 5】固定資産に分類されている不動産のうち、『自己占有不動産』以外の不動産（『賃貸等不動産』）を分類するにあたり、「付随的サービスの重要性」を判断規準として用いてはどうか

< 今回の『投資不動産』の範囲検討のイメージ図 >



- ・ 固定資産に分類されている不動産のうち、『自己占有不動産』以外の不動産は、『用途未定の遊休不動産』を除けば、保有不動産を第三者に賃貸することによってキャッシュ・フローを獲得するものや、ホテル、駐車場のように、一定期間、第三者（物品等を含む）に占有されることによってキャッシュ・フローを獲得する不動産（『賃貸等不動産』）であり、当該『賃貸等不動産』を分類するにあたっては、不動産の占有者に対する「付随的サービスの重要性」を、不動産を超過利益（主観のれん）の大小で区分する概念の具体化として位置づけ、IAS 第 40 号と同様に「付随的サービスの重要性」を判断規準として用いてはどうか。
- ・ IAS 第 40 号では、企業が保有するその他の資産とはかなりの程度独立したキャッシュ・フローを生み出すかどうか、投資不動産と自己占有不動産を区分する特質としており、付随的サービスが重要でない不動産は、誰が保有してもその物件価値（キャッシュ・フロー）が大きく変わらないようなケースが該当すると考えられる。
- ・ なお、『賃貸等不動産』を『投資不動産』と『自己占有不動産』に区分するにあたって、「付随的サービスの重要性」を判断規準とする場合、その判断の程度によって、IAS 第 40 号のように実質的にホテルの一部のみが『投資不動産』の対象範囲から除外されるケース（上図 ）から、その対極として、営業の用に供していれば重要性があるとして現行の財規のように営業目的の不動産はすべて除くというケース（上図 ）まで、幅広いバリエーションが考えられる。
- ・ つまり、「付随的サービスの重要性」を判断規準として用いる場合、その重要性によ

りどこまでを『投資不動産』の対象から除外するかは、IAS 第 40 号と同じ考え方の中での「適用の問題」と考えられる。

適用方法 : IAS 第 40 号と同様とする（実質的にホテルの一部のみ対象外）

- ・ 貸付金など、事業的な要素が強いものであっても、ある程度 CF が見込めるということを前提に、時価を注記することとなっている。（金融商品の時価開示）
- ・ 重要性基準により開示対象を絞り込むことも検討が必要か。
- ・ IAS 第 40 号では、投資不動産の定義などの一般原則に従って、企業自身が、首尾一貫した判断が下せるような判断規準を設定するとしており、より具体的な投資不動産の区分については、企業の自主的な判断に委ねるとされている。また、分類が困難な場合は、当該判断規準を注記することを要求している。

（第 1 回～第 3 回専門委員会における意見等）

「付随的サービスの重要性」を判断することは困難であり、企業が所有目的を頻繁に変更することや金融商品の時価開示の考え方を踏まえ、開示の範囲を狭めるよりは、IAS 第 40 号に近い形とし、実務に配慮して重要性で絞り込むという適用方法 が望ましい。適用方法 の場合でも、実際の企業の判断において、結果的に適用方法 と変わらないというケースも出てくるのではないか。

英国の場合は、最低賃料が決まっているが（フロア付き債券に近い）、日本の場合は、長期間のキャッシュ・フローの推定が困難であるため、IAS 第 40 号と同じ考え方で判断できないのではないか。

キャッシュ・フローの独立性について、ホテルの場合と、賃貸ビル、商業施設やゴルフ場との違いは明確か。

適用方法 : 適用方法 に加えて、「付随的サービスの内容」や「コミットメントの度合い」などの判断要素を追加する。（第 2 回専門委員会で提示の案）

< (1) 付随的サービスの内容 >		< (2) コミットメントの度合い >			
大 ↑	ホテル	かつ	・ 自己運営/管理 （一部アウトソースを含む） ・ CF リスクを負担	大	自己占有 不動産
	賃貸ビル - 付随的サービス大				
	- 付随的サービス小		・ 相当程度アウトソース	小 ↓	『投資 不動産』
小 ↓	駐車場				

- ・ 第 2 回専門委員会で提示した「PM 業務」による分類だけでなく、もっと別の判断要素もあるのではないか。
- ・ IASB は、IAS 第 40 号を開発するにあたって、特定の種類の不動産について厳密に定義を行うことは間違いなく困難であるとして、裁量的な規則（arbitrary rules）は設けず、一般原則を基準に判断することが望ましいと結論付けている。

適用方法 : 営業の用に供するものは一律に付随的サービスが重要であるとして、投資不動産の対象から除外（現行財規の分類と一致）

- ・ 『投資不動産』の時価開示という基準を作っても、賃貸不動産のほとんどは開示されないことになるのではないか。

適用方法 :（「付随的サービスの重要性」を判断することは困難であるとすれば）『賃貸等不動産』をすべて対象とする

- ・ 適用方法 や など、「付随的サービスの重要性」を判断することが困難な場合は、一定期間、第三者（物品等を含む）に占有されることによってキャッシュ・フローを獲得する『賃貸等不動産』を一律に時価開示の対象としてはどうか。

以 上