

IAS 第40号「投資不動産」の概要

1. IAS 第40号導入の経緯

IAS 第25号 「投資の会計処理」 (1986年3月)	投資不動産 ¹	E64号(1999年7月) ²	IAS 第40号(2000年4月)
	短期投資	E48号(1994年1月)	IAS 第39号(1999年3月) 「金融商品:認識及び測定」
	長期投資		

1 以下の2つの会計処理方法が認められていた。

- (a) IAS 第16号に準拠して処理: 減価償却後原価 or 減価償却後再評価(代替処理)
- (b) 長期投資として処理: 減損控除後の原価 + 公正価値開示 or 公正価値評価(代替処理)

2 公開草案 E64 号は、非金融資産に公正価値会計モデルを要求する初めてのケース。^{B47}

2. 範囲

- ・投資不動産の認識、測定、開示に加え、以下の不動産賃借権の測定を取り扱う。

	借り手	貸し手
ファイナンス・リースの下の不動産賃借権	対象 ^{par.3}	非対象 ^{par.9(e) 1}
オペレーティング・リースの下の不動産賃借権	対象(任意) ^{par.6 2}	対象 ^{par.3}

1 ファイナンス・リースの開始は処分に相当し^{par.67}、投資不動産ではなく、リース債権を有すことになる。^{BC13}

2 2003年のIAS 第40号の改訂において追加されたもの^{BC4-10}

- ・投資不動産に分類する場合、オペレーティング・リース以外の投資不動産も含め、すべて公正価値モデルを使用しなければならない(選択適用不可)^{par.6.34}。つまり、原価モデルを採用している企業にはこの取扱の適用は許容されない。^{BC6}

3. 不動産の分類

(1) 原則的な分類 参考1~8

- ・不動産: 土地 or 建物、建物の一部、それらの両方^{par.5} (土地の一部という記載はない)。
- ・定義^{par.5-6} や指針^{par.7-13} で分類困難な場合は、判断基準を開示する必要がある^{par.14}。

分類 Par.5	保有目的	キャッシュ・フローの独立性 par.7、B45	占有者に対する付随的(ancillary)サービス 2<付加価値> ^{par.11-13}
棚卸資産	通常の営業過程における販売目的		
投資不動産	賃貸収益 or /and 資本増価を目的	他の資産とはかなり(largely)独立	取引<収益>に占める重要性が低い(例 セキュリティ、メンテナンス)
自己使用不動産	物品の製造、販売又はサービスの提供 経営管理目的	他の資産に帰属するCFもあり	取引<収益>に占める重要性が高い(例 所有者運営ホテル)

1 投資不動産の例として以下を含む。

- ・遊休土地^{par.8(b)、B67(b)} ()
- ・オペレーティング・リース目的の建物(空室がある場合を含む)^{par.8(c)(d)}

2 CF変動のエクスポージャーの重要性について言及あり^{par.13}

(2) 建設、開発中の不動産 par.9, B67(b)()-() 参考 9

	IAS		備考
	開発中	開発後	
通常の営業過程における販売目的	棚卸資産		
第三者のために建設 or 開発中	工事契約		
将来自己使用不動産	有形固定		
将来投資不動産	有形固定 par. 22, 57(e)	IAS40 号	・開発中も IAS40 号とする改訂 ED(締切 1/11) ・P/L 処理 par. 65
継続投資不動産	IAS40 号 par. 58		・途中で開発をやめたものも含む par. 58

(3) その他

- ・投資不動産と自己使用不動産からなる物件につき、それを個別に区分して売却できないような場合は、重要性に基づいて、いずれかに分類する。 par. 10
- ・企業集団内の賃貸等について。 par. 15 参考 10, 11
 - ・個別財務諸表においては、投資不動産の定義に基づき判断する。
 - ・連結財務諸表においては、自己使用不動産として取り扱う。

4 . 認識

(1) 認識要件 par. 16

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い
投資不動産の取得原価が信頼性をもって測定できる
(有形固定資産の認識要件と同じ par. 7, IAS16)

(2) 取得原価に含まれるもの par. 17

- ・投資不動産を取得するための初期費用
(購入代金と専門家報酬や不動産取得税といった直接的付随支出 par. 21)
- ・追加、取替、運営のための追加費用
(修繕、維持等の日常維持管理業務費用は認識せず、発生時に費用処理 par. 18)

5 . 当初測定

対象	当初測定方法
一般の投資不動産	取得原価で測定 par. 20
リースの下で投資不動産として分類された不動産賃借権	IAS17 号第 20 項のファイナンス・リースの規定と同様に、不動産の公正価値又は最低支払リース料の現在価値のどちらか低い方で認識 par. 25
交換取引	引き渡した資産の公正価値、 取得した資産の公正価値、 引渡した資産の帳簿価額、 の順番で取得原価を測定 par. 27-29

6 . 再測定

(1) 選択適用 参考 12

- ・ 公正価値モデル又は原価モデル(+公正価値を開示 par.79(e))を会計方針として選択¹。なお、選択したモデルをすべての投資不動産に適用しなければいけない。 par.30,33
- ・ ただし、公正価値モデルを選択した場合でも、当初より公正価値が信頼性をもって算出できない場合(見積りの幅が大きい場合等 par.48)は、当該投資不動産について原価モデルにより測定し par.53、開示 78、79(e)、B57-59、61-62、B67(a)() (b)()、それ以外は引き続き公正価値モデルを適用する par.54。
- ・ また、当初公正価値で評価していたものの、その後比較可能な市場取引が稀になったとしても、公正価値による測定を継続しなければならない。 par.55、B60

(2) 公正価値モデル par.33-55 参考 13

公正価値とは

- ・ 投資不動産における公正価値 Par.5 とは、「取引の知識がある自発的な当事者²の間で、独立第三者取引条件³により、資産が交換される価額をいう」と定義⁴されており、この定義は、金融商品と同じ Par11ofIAS32。
- ・ IAS36号「資産の減損」に定義されている使用価値とは異なる par.49、B67(a)()。

公正価値の算出方法

鑑定人による評価に基づき公正価値を算定することを強制しないが奨励 par.32 (独立した評価は必ずしも必要ない B55-56)	活発な市場における価格 par.45
	活発な市場における価格がない場合 par.46 <ul style="list-style-type: none"> a. 異なる種類、状況又は所在地の不動産に対する活発な市場の現在価格を差異調整 b. 不活発な市場における類似の特性を備えた不動産の最近の価格を調整 c. 類似する不動産の現在の賃貸料の市場相場のような外部証拠により立証可能な将来キャッシュ・フローの信頼できる見積りに基づく割引キャッシュ・フロー計算 ただし、上記から異なる結論が出た場合は、その差異の理由を検討し、最も信頼性の高い公正価値評価額を決定する par.47。

a、b はマーケット・アプローチ(比較方式)、c はイカム・アプローチに相当(収益方式)

その他留意点

(公正価値に) 含めるもの	<ul style="list-style-type: none"> ・ エレベーター、空調等の機器 par.50(a)、B67(a)() ・ 家具付賃貸の家具 par.50(b)
------------------	---

¹ 2003年の改訂時に選択規定の廃止を検討したが、当初の理由、コパ - ジェンスの観点から廃止しないこととなった。 BC11-12

² 自発的な買い手と売り手の双方が、買うこと及び売ることを強制されず、かつ、買うこと及び売ることに迫られていない買い手と売り手のこと。 par.42-43

³ 取引価格を市場の状況とは無関係にするような特定の又は特別な関係がない当事者間で行われる取引。 par.44

⁴ 国際評価基準委員会(IVSC)は、時価を「資産が、当事者が各々に取引について知識を有し、誠実にそしていかなる強制も受けることなく行動する正当なマーケティング後に自発的な買い手と自発的な売り手との間で、独立した第三者間の取引条件で、評価日に交換されるときの見積金額」と定義しており、公正価値の概念と類似。

除外するもの	・ 異常な融資やセール・アンド・リースバック取引等による価格の過大過小評価分 par.36
考慮しないもの	・ 将来の売却に際して負担する可能性のある取引費用 par.37、B67(a)() ・ 将来の改良等に際して発生する資本的支出及び当該資本的支出から生じる将来便益 par.51、B67(a)()
その他	・ 物件の引渡しと売買契約の締結が同時であることを前提 par.39 ・ キャッシュ・アウトフロー超過の場合、IAS37号に基づき判断 par.52、B67(a)()

公正価値の変動から生じる差損益

- ・ 発生した期の損益に含める par.35
- ・ 資本に直入する意見等 B63-64 もあったが、会計上の整合性やリサイクリングの問題、選択肢増加による混乱の可能性等から、当初提案とおり当期の損益として認識 B65

(3) 原価モデル par.56

保有目的	測定方法
売却目的保有	IFRS5号に従って、原価法(低価法)で測定
それ以外	IAS16号に従って、原価法(+減価償却+減損)で測定

(4) 不動産の分類と評価モデルのまとめ

分類	基準	評価方法
棚卸資産	IAS2号	原価法(低価法)
投資不動産	売却目的に分類	IFRS5号 原価法(低価法)
	それ以外	IAS40号 公正価値モデル 原価モデル(+減価償却+減損) + 公正価値開示
自己使用不動産	IAS16号	原価モデル(+減価償却+減損) 再評価法(+減価償却+減損)

7. 振替、処分

(1) 振替

評価モデル	振替前	振替後	備考
公正価値モデル	投資不動産	棚卸資産	振替日の公正価値 par.60
		自己使用不動産	
	棚卸資産 自己使用不動産	投資不動産	P/L 処理 par.63 再評価処理 par.61、詳細 62、B66
原価モデル	棚卸 投資 自己使用		帳簿価額変化なし par.59

(2) 処分

- ・ IAS40号第66項～73項、B67(d)

8 . 開示

(1) 一般的な開示項目

(a) 公正価値モデル or 原価モデル
(b) オペレーティング・リースの下で借り手が保有する不動産賃借権
(c) 分類が困難な場合の判断規準
(d) 公正価値の算定方法、重要な前提
(e) 鑑定評価に基づく程度
(f) 投資不動産から発生する損益
() 賃料収入
() 賃料収入に係る直接営業費(修繕、維持費含む)
() 賃料収入に係らない直接営業費(修繕、維持費含む)
() 原価モデル資産群から公正価値モデル資産群への売却による損益
(g) 売却代金等の送金に対する制限の存在及び金額
(h) 契約上の債務

(2) 公正価値モデルを採用している場合

期首と期末の帳簿価額の調整額
(a) 取得による増加額とその後の支出に伴う増加額を区別して開示
(b) 企業結合による取得に基づく増加額
(c) IFRS5 号の売却目的に分類される資産(処分グループ)額とその処分量
(d) 公正価値の修正に伴う正味損益
(e) 表示通貨換算による正味為替差損益
(f) 棚卸資産、自己使用不動産への振替及びそれらからの振替
(g) その他の変動

(3) 原価モデルを採用している場合

(a) 使用する減価償却の方法
(b) 使用する耐用年数又は減価償却率
(c) 期首、期末の償却累計額控除前帳簿価額及び減価償却累計額(減損累計額を合算)
(d) 期首と期末の帳簿価額の変動内訳
() 取得による増加額とその後の支出に伴う増加額を区別して開示
() 企業結合による取得に基づく増加額
() IFRS5 号の売却目的に分類される資産(処分グループ)額とその処分量
() 減価償却額
() 減損損失及び減損損失戻入額
() 表示通貨換算による正味為替差損益
() 棚卸資産、自己使用不動産への振替及びそれらからの振替
() その他の変動
(e) 公正価値。第 53 項の信頼性をもって算定できない不動産については以下を開示
() 対象投資不動産の説明
() 信頼性をもって算定できない理由
() 可能な場合、公正価値の予想される見積額の上下の範囲

(参考 1) 投資不動産は、IAS 第 16 号「有形固定資産」の範囲に含めるべきであり、独立した基準を設ける必要はない^{B5}

コメント	IASB
<ul style="list-style-type: none"> ・ 厳密に経営者の意図とは無関係に、投資不動産と自己使用不動産を区別することはできないため、会計処理の選択に恣意性が入る可能性がある^{B5(a)} ・ 公正価値は目的適合的でなく、信頼性がない場合もあるため適当ではない^{B5(b)} 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資不動産の公正価値及び公正価値の変動に関する情報は財務諸表の利用者にとって目的適合性が高い^{B6} ・ 企業が公正価値情報を明確に報告できるように投資不動産について公正価値モデルを許容することが重要^{B6}

(参考 2) 投資不動産の定義から、資本増価のためではなく賃貸目的で保有する不動産は除外すべき^{B35}

コメント	IASB
<ul style="list-style-type: none"> ・ 販売行為では適切かもしれないが、企業が過去から何年も賃貸物件を保有しており、予見できる将来において売却する意図がない場合には適切ではない^{B35} ・ 長期的な賃貸のために不動産を保有することは、役務提供活動であり、当該の活動で使用される資産は、その他の役務提供活動を支えるために使用される資産と同じ方法で取り扱うべきである^{B35} ・ このような不動産は、IAS 第 39 号の「満期保有目的投資」と類似する^{B35} 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公正価値モデルは、即時に売却する意図がないとしても、賃貸目的で保有する不動産に関する有用な情報を提供する^{B36} ・ 不動産の経済的業績はその期間に稼得される賃料収入及び将来正味賃料収益価値の変動の両方で構成される^{B36} ・ 公正価値は、近い将来に売却する可能性が高いかどうかに関係なく、将来正味賃料収益の市場における価値を表わす^{B36} ・ 本基準は、公正価値は処分費用を控除することなく算定されるとしている。つまり、公正価値モデルの使用は、売却を近い将来に行うとか、又は行わなければならないということを表明することを意図するものではない^{B36}

(参考 3) 通常の営業過程における販売目的で保有される不動産は、棚卸資産（IAS 第 2 号の対象）というより投資不動産として扱うべき^{B32}

コメント	IASB
<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業の通常の過程で販売するために保有される不動産と資本増価のために保有される不動産を区別することは困難^{B32(a)} ・ 棚卸資産について原価モデルが採用されているのに、長期の値上りのために保有する土地と建物（投資不動産）に公正価値モデルを要求することは非論理的^{B32(b)} 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資不動産^{B32}の範囲を超え、棚卸資産会計に広範な問題が生じる恐れ^{B33(a)} ・ 短い期間に取得され比較的短期間保有される不動産（棚卸資産）に対するより、長期に取得され数年保有される不動産について（投資不動産）に公正価値会計を用いる方がより重要^{B33(b)} ・ 時間の経過と共に、取得原価を基にした測定は一層不適切^{B33(b)}

(参考4) ホテルについて ^{B37}

コメント	IASB
<ul style="list-style-type: none"> ・ホテルが投資不動産として分類されるべきか、自己使用不動産として分類されるべきかを特定するための詳細な規則を要望 ^{B37} 	<ul style="list-style-type: none"> ・投資不動産と自己使用不動産を、特定の種類の不動産に関する裁量的な規則を設けず、一般原則を基準に区分することが望ましい ^{B38} ・特定の種類の不動産について厳密に定義を行うことは困難 ^{B38}

(参考5) 付随的サービス等について ^{B39}

コメント	IASB
<ul style="list-style-type: none"> ・「重要でない部分」が自己使用 ^{par. 10} となるかどうか、及び付随的サービスが「重要」となるかどうか ^{par. 11-13} を明確にするための定量的指針（比率など）が必要 ^{B39} 	<ul style="list-style-type: none"> ・定量的指針は恣意的な区分を可能にしてしまう ^{B39}

(参考6) 不動産の所有を専門としている企業が保有する投資不動産のみを対象とすべき ^{B7}

コメント	IASB
	<ul style="list-style-type: none"> ・公正価値モデルが適切となる企業を厳密に区分する概念的及び実務上の方法を見出すことができない

(参考7) 主たる事業活動を投資不動産とする報告セグメントを設けている企業に限定すべき ^{B8}

コメント	IASB
<ul style="list-style-type: none"> ・報告セグメントに関連させた場合、企業が投資不動産に係る事業活動を財務業績の重要な要素であると考えた場合に公正価値モデルを採用することが必要になり、その他のケースについては IAS 第 16 号を採用することになるだろうと主張 ^{B8} 	<ul style="list-style-type: none"> ・報告セグメントに関連させた場合、投資不動産セグメントで保有される投資不動産とその他のセグメントで保有される投資不動産の比較可能性を欠くことになる ^{B9}

(参考8) 企業、特に保険会社などの金融機関が自己使用不動産について公正価値モデルを使用することを要求する（少なくとも認める）べきである ^{B34}

コメント	IASB
<ul style="list-style-type: none"> ・金融機関は自己使用不動産を投資ポートフォリオの不可分な部分としてみなしており、管理目的上その他にリースしている不動産と同一の方法で処理している ^{B34} ・保険会社の場合、不動産は保険契約者に対する負債の担保として保有されている場合がある ^{B34} 	<ul style="list-style-type: none"> ・類似の目的で使用される不動産は同じ会計処理の対象とすべきであり、企業の業種に関係なく自己使用不動産については公正価値モデルを用いるべきではない ^{B34}

(参考 9) 投資不動産が建設中の場合には原価以上に投資不動産を測定すべきではない^{B17}
 当初 IAS 第 40 号としていたが、IAS 第 16 号の対象に変更^{B18}
 現在、当初の IASB の主張とおり IAS40 号とする改訂公開草案あり

コメント	IASB
<ul style="list-style-type: none"> 取引される市場が存在していない可能性があるため、信頼性のある公正価値を見積ることは困難^{B17} 完成するために必要な費用及び当該不動産から得られる収益について相当な不確実性が存在する可能性がある^{B17} 	<ul style="list-style-type: none"> 公正価値が最も適切な測定値^{B16} 測定は建設が完了した投資不動産を測定するよりも困難であるとは限らない^{B16}

(参考 10) 連結財務諸表において投資不動産としての要件を満たさない不動産について、個別財務諸表においても投資不動産の会計処理を要求するべきではない^{B22}

コメント	IASB
<ul style="list-style-type: none"> 子会社による保有は親会社からの指示によるもので、賃貸料又は資本増価からの利益を得ようとするものではない^{B22(a)} ベネフィットとコストの観点^{B22(b)} 個別と連結で分類が異なり混乱招く^{B22(c)} 	

(参考 11) 関係会社が占有する不動産は除外すべき^{B23}

コメント	IASB
<ul style="list-style-type: none"> 独立した第三者間取引基準価格でない^{B23} 賃借料が恣意的に変更される可能性有^{B23} 	<ul style="list-style-type: none"> 企業集団内にリースされた不動産と、それ以外の借手にリースされた不動産と異なる方法で扱うことの正当な理由なし^{B24}

(参考 12) 公正価値モデル又は原価モデルの選択適用について(当初すべての投資不動産を公正価値モデルで測定することが提案^{B44})

コメント	IASB
<ul style="list-style-type: none"> 不動産市場は、公正価値モデルが十分に作用するほど十分に成熟していない^{B47} すべての投資不動産について公正価値モデルを要求することは実務上不可能^{B47} 投資不動産の厳密な定義は不可能^{B47} 非金融資産、特に主たる活動が資本増価を目指して資産を保有することではない企業にまで公正価値モデルを拡大することに、概念上及び実務上の大きな問題^{B47} 	<ul style="list-style-type: none"> 今後、作成者も利用者も公正価値モデルによる測定にさらなる経験を積み、不動産市場もさらに成熟することを期待^{B48}

(参考 13) 公正価値モデルに対する賛成意見と反対意見

反対	賛成
<ul style="list-style-type: none"> ・ 活発な市場が存在しない場合が多い ^{B46(a)} ・ 不動産取引は頻繁、均質ではない ^{B46(a)} ・ 売却には大変な交渉が必要 ^{B46(a)} ・ 鑑定評価が確立していない国では、信頼性をもって算定できないので、比較可能性を向上させない ^{B46(a)} ・ 減価償却後原価は、より一貫した変動の少ない、より客観的な測定値を提供 ^{B46(a)} ・ IAS 第 39 号は、すべての金融資産について公正価値測定を要求してはいない ^{B46(b)} ・ 「短期」資産（棚卸資産など）について原価基準が使用されている ^{B46(c)} ・ 利用者に対するベネフィットと比較して大きなコストを伴う ^{B46(d)} 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 償却後原価などその他の測定値より利用者により有用な情報を提供する ^{B44} ・ 賃料収益と公正価値の変動は投資不動産の財務業績の不可分な部分として切り離すことができないほど連動しており、公正価値での測定は、当該財務業績を意味のある方法で報告するために必要 ^{B44} ・ 企業が保有する他の資産とはほとんど独立したキャッシュ・フローを生み出す ^{B44} ・ 公正価値モデルの概念的根拠は、これにより投資不動産の財務業績の最も適切で透明性のある見方が提供されるであろうとする考えに大きく基づいている ^{B65(a)}

以 上