
プロジェクト IFRS 適用課題対応

項目 IASB 公開草案「投資不動産の振替（IAS 第 40 号の修正案）」

I. 本資料の目的

1. 本資料は、IASB より 2015 年 11 月 19 日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）」（コメント期限：2016 年 3 月 18 日）（以下「本公開草案」という。）の概要及びこれに対する当委員会の対応案について、2016 年 2 月 29 日に開催された IFRS 適用課題対応専門委員会においていただいたコメントを踏まえて作成したものであり、本日の委員会においてご意見をいただくことを目的としている。

II. 背景

提出された論点

2. 本公開草案は、IFRS 解釈指針委員会（以下「IFRS-IC」という。）に寄せられた、IAS 第 40 号「投資不動産」（以下「IAS 第 40 号」という。）第 57 項の適用についての明確化の要望に対応するものである。
3. 2008 年 5 月に公表された「IFRS の改善」により、IAS 第 40 号第 8 項(e)に、投資不動産の例として「投資不動産としての将来の利用のために建設中又は開発中である不動産」が加えられている。なお、修正理由は次のとおりであった（当該修正以前は、「投資不動産としての将来の利用のために建設中又は開発中である不動産」は IAS 第 40 号ではなく、IAS 第 16 号「有形固定資産」を適用するとされていた。）。
 - (1) 再開発中の不動産を IAS 第 40 号の範囲とする一方で、建設中又は開発中である不動産を IAS 第 40 号の範囲外とすることは不整合を生じさせること
 - (2) IAS 第 40 号が発効して以降、公正価値測定の経験が積み上がり、建設中の投資不動産の公正価値について、以前よりも信頼性のある測定が可能となったこと
4. 一方で、2008 年 5 月の修正時には、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 号第 57 項に対して、適合修正がなされなかったため、IFRS-IC への要望提出者は、建設中又は開発中である不動産について同項に基づく振替を禁止することが意図されているかを明確化することを求めていた。

IAS 第 40 号 第 57 項

57 投資不動産への振替又は投資不動産からの振替は、次により証明される用途変更がある場合に、かつ、その場合にのみ、行わなければならない。(Transfers to, or from, investment property shall be made when, and only when, there is a change in use, evidenced by:)

- (a) 投資不動産から自己使用不動産への振替については、自己使用の開始
- (b) 投資不動産から棚卸資産への振替については、販売を目的とした開発の開始
- (c) 自己使用不動産から投資不動産への振替については、自己使用の終了
- (d) 棚卸資産から投資不動産への振替については、他者へのオペレーティング・リースの開始
- (e) ~~建設又は開発過程の不動産（IAS 第 16 号の適用対象）から投資不動産への振替に~~関しては、~~建設又は開発の完了~~【2008 年 5 月の年次改善によって、削除】

(注) 上記のほか、IFRS における関連する定めについて、別紙 1 を参照頂きたい。

各国会計基準設定主体等へのアウトリーチの結果

- 5. 本明確化の要望に対して、IASB スタッフが、会計基準設定主体国際フォーラムに参加している基準設定主体、規制当局及び大手会計事務所に対して行ったアウトリーチの結果は以下のとおりであった。
 - (1) 回答者の 3 分の 2 が、建設中又は開発中である不動産の投資不動産への振替又は投資不動産からの振替が比較的頻繁に行われていると回答した。
 - (2) 回答者の 3 分の 2 が、IAS 第 40 号第 57 項の適用において実務上の不統一が見られると回答していた。また、該当部分の記載は用途変更かどうかを決定する際の事象の例示であり網羅的なリストではないとする見解が多かった一方で、限定列举と認識しているという見解も聞かれた。
 - (3) 回答者の 4 分の 1 は、IAS 第 40 号第 57 項を明確化しようとする修正に反対しない旨の見解を示した。
- 6. なお、IASB スタッフから本論点について照会がなされた際には、当委員会事務局から、わが国の関係者に対するアウトリーチの結果、IFRS 適用企業における当該事例が非常に限定的である旨を回答していた。

III. 本公開草案について

公開草案における修正案

7. 本公開草案では、IAS 第 40 号第 57 項について、(1) 証拠によって裏付けられた用途変更がある場合にのみ投資不動産への振替又は投資不動産からの振替を行うこと、及び(2) 同項 (a)～(d) のリストが証拠例全てを網羅するものではないこと、を明確化する目的で IAS 第 40 号第 57 項の柱書きに対する次の修正を提案している。

IAS 第 40 号 第 57 項 (本公開草案 下線部を追加、取消線部を削除)

57 企業は、投資不動産への振替又は投資不動産からの振替は、次により証明される用途変更の証拠がある場合に、かつ、その場合にのみ、不動産を投資不動産に又は投資不動産から行わなければ振り替えなければならない。用途変更は、不動産が投資不動産の定義を満たしたか又は満たさなくなった場合に生じる。投資不動産への振替又は投資不動産からの振替を生じる用途変更の裏付けとなる証拠の例としては、特に、次のものがある。

(ASBJ 事務局注)

上記提案は、以下の 2 つから構成されている。

- (1) 投資不動産への振替又は投資不動産からの振替は、用途変更 (投資不動産の定義を満たすか否か) について証拠があった場合に限定する (when and only when を残す。) とともに、用途変更があったか否かの判定は、対象とする不動産が投資不動産に該当するか否かに基づいて行うことを明確にする。
- (2) 第 57 項の (a)～(d) のリストは網羅的なものでなく、証拠の例示である旨を明確化する。

公開草案における提案理由

8. IASB は、現行の IAS 第 40 号第 57 項における定めは、「その場合にのみ (when, and only when)」という記載と「裏付けられる (evidenced by…)」という記載から、限定列举を意図しているように見受けられると考えた。
9. しかし、投資不動産への振替又は投資不動産からの振替については、(単なる経営者の意図の変更ではなく) 当該不動産に用途変更がある場合に限定する (when, and only when…) とともに、用途変更が証拠によって裏づけられるべき (supported by…) 旨は重要であるとしても、(a)～(d) のリストは網羅的なものでなく、用途変更が生じた場合に存在する証拠の例示である旨を明示すべきと考えた。

経過措置

10. IASB は、本公開草案による修正について特段の経過措置を設けないことを提案している。これによると、本公開草案による修正は、IAS 第 8 号「会計方針、会計上の見積りの変更及び誤謬」(以下「IAS 第 8 号」という。) 第 35 項に従って、会計方針の変更に該当するものとして表示される過去の報告期間のそれぞれに遡及適用されることになる。さらに、初度適用企業においても、IFRS 第 1 号「国際財務報

告基準の初度適用」の修正は提案していない。

IV. 当委員会事務局による分析と対応（案）

11. 本公開草案では、IAS 第 40 号第 57 項の修正提案と経過措置案について、コメントが求められている（詳細：別紙 2 参照）。
12. 仮に本公開草案に対してコメント・レターを送付する場合、それぞれに対するコメントの方向性（案）は、次のように考えられる。

IAS 第 40 号第 57 項の修正案について

13. IAS 第 40 号第 57 項について、(1) 証拠によって裏付けられた用途変更がある場合にのみ投資不動産への振替又は投資不動産からの振替を行うこと、及び(2) 同項 (a)～(d) のリストが証拠例全てを網羅するものではないこと、を明確化する提案については、次の理由から、その方向性については支持することが考えられる。
 - (1) 同項については、アウトリーチの結果、IFRS における意図が必ずしも明確でない旨が示されており、これについて明確化を図ることは、財務報告の質の向上に資することが考えられること
 - (2) 投資不動産への振替又は投資不動産からの振替がされる場合、特に投資不動産が公正価値モデルで測定される場合には測定基礎が変更されることから、用途変更にあたって証拠の存在を必要とすることを要求することは恣意的な利益操作を防止する観点から適切と考えられること
 - (3) 投資不動産への振替又は投資不動産からの振替にあたって、投資不動産の定義に合致したか否かをもって判定するアプローチは、会計基準の内的整合性の確保の観点から適切と考えられること
 - (4) 投資不動産への振替又は投資不動産からの振替がなされる状況を網羅的に列挙することが可能とも適切とも考えられず、原則を示したうえで用途変更がされる場合を例示することが適切と考えられること
14. 一方で、本公開草案における提案には、次の問題点があると考えられる。
 - (1) 企業が賃貸目的で不動産の開発に着手している（このため、「投資不動産」に区分している）ものの、対象とする資産が建設中又は開発中で未だ使用されていない場合、本公開草案の提案によると、当該資産について実際の「用途の変更（change in use）」があるまで、区分の変更をすべきでないという解釈がさ

れ得る。しかし、こうした解釈は、対象となる資産の測定基礎が当該資産による将来キャッシュ・フローの寄与のあり方を反映することにはならない。このため、「用途の変更」があった時点でなく、「用途に関する企業の方針の変更」があり、当該方針の変更が証拠によって裏づけられる場合に変更を要求するようにすることが適切と考えられる。

(2) 「証拠」に、用途に関する企業の方針の変更を示す文書（例えば、企業が正式なプロセスを経た上で決定したことを示す稟議書、取締役会の議事録やプレスリリース）が含まれるか否か明確でない。実務においては、こうしたものを「証拠」として保有区分の変更をすべきかが、しばしば論点となる。この点、対象となる資産の測定基礎が当該資産による将来キャッシュ・フローの寄与のあり方を反映するようにするためには、こうした文書についても「証拠」の範囲に含めることが適切と考えられる。

(3) 一方、経営者による漠然とした保有意図の変更によって恣意的な保有区分の変更がなされる場合、財務業績が適正に表示されなくなるリスクがあると考えられる。こうしたリスクを防止するため、本公開草案のBC第3項の記述を踏まえつつ、特段の証拠なく、単に経営者の意図が変更されるだけでは、振替を行うべきでない旨を明示することが考えられる。

15. また、基準内における整合性を向上させる観点から、本公開草案によるIAS第40号第57項の修正に伴い、IAS第40号第58項における記述についても、次の点について、併せて修正を行うことが望ましいと考えられる。

(1) 1文目：IAS第40号第57項を引用している記述について、同項の修正提案及び前項で示した我々の修正提案に伴い、適合修正を行う。

(2) 2文目：修正提案で用途変更の証拠がある場合に振替を要求するとともに、リストが限定列举ではないことが明確化されたことを受け、販売を目的として不動産を開発しているか否かではなく、前項の修正提案に沿って、不動産の用途に関する企業の方針の変更を裏付ける証拠の有無に焦点を当てた記述とする。

16. 具体的には、以下の変更を提案することが考えられる。

IAS第40号第58項（変更案、下線部を追加、取消線部を削除）

第57項(b)は、販売を目的とした開発の開始により証明される用途変更がある不動産の用途に関する企業の方針の変更が立証される場合に、かつその場合にのみ、投資不動産を棚卸資産へ振り替えることを企業に要求している。また、同項(b)は、販売を目的とした開発の開始が、不動産の用途に関する企業の方針の変更を立証する証拠に含まれるものとして、その際に投資不動産を棚卸資産に振り替えるべきとし

ている。したがって、企業が投資不動産の開発を伴わない処分を、こうした証拠（その後の開発等）なしに決定する場合には、企業は認識の中止を行う（財政状態計算書から除去する）まで、その不動産を引き続き投資不動産として扱い、棚卸資産としては扱わない。同様に、既存の投資不動産を将来も投資不動産として継続して使用するため再開発を開始する場合には、当該不動産は、再開発期間中も自己使用不動産として分類変更することはせず、投資不動産のままとする。

58 Paragraph 57**(b)** requires an entity to transfer a property from investment property to inventories when, and only when, there is **evidence of a change in use**an entity's policy for the use of the property. Subparagraph (b) of the paragraph states that **evidenced by** commencement of development with a view to sale **constitutes an evidence that demonstrates the entity's decision to change its policy for the use of the property, such that an investment property should be reclassified to inventory. Hence, w**When an entity decides to dispose of an investment property without **such an evidence (e.g., subsequent development)**, it continues to treat the property as an investment property until it is derecognised (eliminated from the statement of financial position) and does not treat it as inventory. Similarly, if an entity begins to redevelop an existing investment property for continued future use as investment property, the property remains an investment property and is not reclassified as owner-occupied property during the redevelopment.

経過措置について

17. IAS 第 40 号第 57 項の修正提案は、投資不動産への又は投資不動産からの振替について、用途変更に関する証拠が存在する場合に限って、振替を要求するものである。このため、遡及適用を行うにあたって、振替を行う時点について重要な事後的判断(hindsight)が介入する余地はないものと考えられる。他方、棚卸資産や自己使用不動産から投資不動産への振替を行う場合、新たに当該時点において公正価値を測定する必要があり、当該測定において、重要な事後的判断が介入する可能性があるものと考えられる。このため、IAS 第 8 号「会計方針、会計上の見積り及び誤謬」の第 22 項及び第 23 項を踏まえると、原則として遡及適用を求める提案を支持しつつも、重要な事後的判断を伴う場合には遡及適用が実務上可能である最も古い期間の期首剰余金での修正によって調整することが適切と考えられる。

コメントの方向性（案）

18. 上記を踏まえ、本公開草案について、次のコメントを提出（コメント（案）は本資料 13 ページ以降）することが考えられる。

- (1) 本公開草案において提案されている修正については、IAS 第40号第57項の適用に係る実務上の不統一を削減する効果があると考えられるため、これに概ね同意する。
- (2) しかし、次の点について更なる修正を行うべきと考えている。
- ① 「用途の変更」という用語を「用途に関する企業の方針の変更」に見直しを行うこと
 - ② 企業の正式な手続を踏まえた議事録やプレスリリース等も「証拠」に含まれるよう、必要な明確化を行うこと（これによって、「用途に関する企業の方針の変更」がある場合に振替がなされるべき旨が明らかになると考えられる。）
 - ③ IAS 第40号第57項の修正と整合させる形で、IAS 第40号第58項の修正を行うこと
 - ④ 遡及適用について、重要な事後的判断が介在しないように必要な修正を行うこと

ディスカッション・ポイント

本公開草案の提案に対するコメントの方向性（案）（コメント・レターを提出する旨）及びコメント・レター（案）について、ご質問やご意見があれば、お伺いしたい。

以 上

(別紙1)

関連する基準等 (IAS 第40号)

定義

5 投資不動産とは、次の目的を除き、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—又はそれら両方の）不動産をいう。

(a) 財又はサービスの生産又は供給、あるいは経営管理目的のための使用

(b) 通常の営業過程における販売

不動産の投資不動産又は自己使用不動産としての分類

8 以下は、投資不動産の例である。

(a) 通常の営業過程における短期間な販売ではなく、長期的な資本増価のために保有される土地

(b) 将来の用途を現時点では未定のまま保有している土地（企業がそれを自己使用不動産として使用するかあるいは通常の営業過程における短期間の販売に使用するか決定していない場合には、土地は資本増価のため保有するとみなされる）

(c) 企業が所有（又はファイナンス・リースに基づいて企業が保有）し、1つ又は複数のオペレーティング・リースに基づいてリースされている建物

(d) 現在は借手がないが、1つ又は複数のオペレーティング・リースに基づいてリースするために保有している建物

(e) 投資不動産としての将来の利用のために建設中又は開発中である不動産

9 以下は投資不動産ではなく、したがって、本基準の範囲外となる不動産の例である。

(a) 通常の営業過程における販売のため保有しているか又はそのような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」参照）、例えば、取得後短期間で処分する目的又は開発し再販売する目的のみで取得した不動産

(b) ~~【削除】 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）。~~

(c) 自己使用不動産（IAS 第16号参照）、特に、自己使用不動産として将来使用するために保有している不動産、将来開発した後に自己使用不動産として使用するために保有している不動産、従業員が占有している不動産（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）及び処分予定の自己使用不動産など

- (d) ~~【削除】将来に投資不動産として使用する目的で建設中又は開発中の不動産。このような不動産に対しては、建設又は開発が完了しその不動産が投資不動産となって本基準の適用対象となるまでは、IAS 第16号を適用する。しかし、投資不動産として継続して使用するために再開発中の既存の投資不動産は、本基準の適用対象である(第58項を参照)。~~
- (e) 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。

振替

57 投資不動産への振替又は投資不動産からの振替は、次により証明される用途変更がある場合に、かつ、その場合にのみ、行わなければならない。

- (a) 投資不動産から自己使用不動産への振替については、自己使用の開始
- (b) 投資不動産から棚卸資産への振替については、販売を目的とした開発の開始
- (c) 自己使用不動産から投資不動産への振替については、自己使用の終了
- (d) 棚卸資産から投資不動産への振替については、他者へのオペレーティング・リースの開始
- (e) ~~【削除】建設又は開発過程の不動産(IAS 第16号の適用対象)から投資不動産への振替に関しては、建設又は開発の完了~~

58 第57項(b)は、販売を目的とした開発の開始により証明される用途変更がある場合に、かつその場合にのみ、投資不動産を棚卸資産へ振り替えることを企業に要求している。企業が投資不動産の開発を伴わない処分を決定する場合には、企業は認識の中止を行う(財政状態計算書から除去する)まで、その不動産を引き続き投資不動産として扱い、棚卸資産としては扱わない。同様に、既存の投資不動産を将来も投資不動産として継続して使用するため再開発を開始する場合には、当該不動産は、再開発期間中も自己使用不動産として分類変更することはせず、投資不動産のままとする。

59 第60項から第65項は、企業が投資不動産に公正価値モデルを使用する場合に生じる認識及び測定に関する事項に適用される。企業が原価モデルを使用する場合、投資不動産と自己使用不動産及び棚卸資産との間での振替は、振り替えた不動産の帳簿価額を変化させず、また、測定又は開示の目的上、当該不動産の取得原価を変化させない。

60 公正価値で計上していた投資不動産から自己使用不動産又は棚卸資産への振替に関しては、IAS 第16号又はIAS 第2号に基づく振替後の会計処理における当該不動産のみなし原価は、用途変更日の公正価値としなければならない。

61 自己使用不動産が公正価値で計上する投資不動産になった場合には、企業は用途変更日まではIAS 第16号を適用しなければならない。企業は、用途変更日におけるIAS 第16号に従った当該不動産の帳簿価

額と公正価値との差額を、IAS 第16号に従った再評価と同一の方法で処理しなければならない。

62 企業は、自己使用不動産が公正価値で計上する投資不動産となる日まで、当該不動産の減価償却を行い、発生している減損損失をすべて認識する。企業は、その日現在のIAS 第16号に従った当該不動産の帳簿価額と公正価値との差額があれば、IAS 第16号に従った再評価と同一の方法で処理する。言い換えれば、

(a) 当該不動産の帳簿価額に生じた減少額は純損益に認識する。しかし、当該不動産の再評価剰余金に含まれている金額の範囲で、当該減少額はその他の包括利益に認識され、資本の中の再評価剰余金の減額となる。

(b) 帳簿価額に生じた増加額は次のように処理する。

(i) 増加額のうち当該不動産の過去の減損の戻入れになる範囲まで、増加額を純損益に認識する。純損益に認識される金額は、減損損失が認識されていなかったとした場合に（減価償却額控除後で）算定されていたであろう帳簿価額まで帳簿価額を回復させるために必要な金額を超えない。

(ii) 増加額の残額があれば、その他の包括利益に認識し、資本の中の再評価剰余金を増額する。投資不動産のその後の処分がある場合は、資本に含まれている再評価剰余金を利益剰余金に振り替える。再評価剰余金から利益剰余金への振替は純損益を経由しない。

63 棚卸資産から公正価値で計上する投資不動産への振替に関しては、振替日現在の不動産の公正価値と従前の帳簿価額との差額を純損益に認識しなければならない。

64 棚卸資産から公正価値で計上される投資不動産への振替の処理は、棚卸資産の販売の処理と整合的である。

65 公正価値で計上される自家建設の投資不動産の建設又は開発を企業が完了した時点で、その日現在の不動産の公正価値と従前の帳簿価額との差額を純損益に認識しなければならない。

発効日

85B 2008年5月公表の「IFRSの改善」により、第8項、第9項、第48項、第53項、第54項及び第57項が修正、第22項が削除され、第53A項及び第53B項が追加された。企業は、当該修正を2009年1月1日以後開始する事業年度に、将来に向かって適用しなければならない。企業は、2009年1月1日前の時点で、建設中の投資不動産の公正価値が測定された場合には、そのどの日からでも建設中の投資不動産にこの修正の適用が認められる。早期適用は認められる。当該修正を早期適用する場合には、その旨を開示するとともに、IAS 第16号「有形固定資産」の第5項及び第81E項の修正を同時に適用しなければならない。

範囲

建設中の投資不動産

BC16 多くのコメント提出者が当審議会の提案を支持した。しかし、建設中の投資不動産を IAS 第40号の投資不動産に含めると、投資不動産を公正価値で測定する企業が少なくなるのではないかと懸念が多く示された。これは、本基準の公正価値モデルは、不動産が初めて投資不動産となった時に、公正価値が信頼性をもって測定できるかどうかを確定することを企業に要求しているからであった。公正価値が信頼性をもって測定できない場合には、当該不動産は処分されるまで原価モデルで会計処理される。状況によっては、建設中の投資不動産の公正価値は信頼性をもって測定できないが、完成した投資不動産の公正価値については測定できることがある。こうした場合、建設中の投資不動産を本基準の投資不動産に含めると、建設が完了した後も当該不動産を原価モデルで会計処理することを企業に要求することになる。

BC17 このため、当審議会は、建設中の投資不動産を本基準の範囲に含めることに加えて、建設中の投資不動産について、公正価値が信頼性をもって測定できない場合には、公正価値が信頼性をもって測定できるようになった時又は建設が完了した時（いずれか早い方）まで取得原価で測定することを認めるように基準を修正するという結論を下した。

(別紙2)

本解釈指針案における質問事項

質問1——修正案

IASBは、IAS第40号の第57項を次のように修正することを提案している。

1. 企業は、用途変更が生じているという証拠に裏付けられた不動産の用途変更がある場合に、かつ、その場合にのみ、不動産を投資不動産に又は投資不動産から振り替えなければならない。
2. 第57項(a)から(d)に示された状況のリストの性格付けを改めて、用途変更が生じているという証拠の例の非網羅的なリストであり、網羅的なリストではないものとする。

これに同意するか。賛成又は反対の理由は何か。

質問2——移行措置

IASBは、IAS第40号の修正案の遡及適用を提案している。これに同意するか。賛成又は反対の理由は何か。