

---

プロジェクト IFRS 適用課題対応

項目 【審議事項】 IAS 第 23 号「借入コスト」－ 土地の借入コスト

---

## I. 本資料の目的

1. 本資料は、2018 年 6 月の IFRS 解釈指針委員会（以下「IFRS-IC」という。）会議において議論された、土地の借入コストに関するアジェンダ決定案に対する当委員会の対応（案）の取扱いについて、アジェンダ決定案の内容をご説明し、当委員会の対応（案）についてご意見をいただくことを目的としている。

## II. 背景及び経緯

2. IFRS-IC は、特定の状況下において土地の借入コストの資産化をいつ終了すべきかに関する質問を受けた。要望者は、要望者の法域において、多くの企業が米国会計基準の ASC 835-20-15-8 項<sup>1</sup>を参照しており（第 5 項で後述する見解 2 に従い会計処理を行っており）、当該内容が IFRS における要求事項と異なる可能性があるのかどうかを懸念していた。
3. 要望書に寄せられた事例は次のとおりである。
  - (1) 企業は、土地を取得し開発を行い、その後その土地に建物を建設する（開発プロジェクト）。土地は、その上に建物が建設される場所を表している。
  - (2) 土地と建物のいずれも適格資産の定義を満たす。
  - (3) 企業は、開発プロジェクトへの資金繰りとして、一般目的の借入を使用する。
4. 要望書の提出者は、具体的な事例として、次のような事例を挙げている。

### 【前提条件】

- (1) 土地の購入 2015年1月1日

---

<sup>1</sup> ASC 835-20-15-8 項には以下の記述がある。

「意図した使用を可能にするための必要な活動が行われていない土地は適格資産ではない。土地を開発する目的で活動が行われているならば、土地を獲得するための支出はそれらの活動が行われている間は利息の資産化に適格である。それらの支出において資産化された利息のコストは、それらの活動により生じた資産を獲得するコストである。もし活動により生じる資産が構造物、例えば工場やショッピングセンターであれば、土地への支出に対し資産化された利息は、当該構造物の取得コストの一部である。もし活動により生じる資産が開発された土地、例えば販売用の区画であるならば、土地への支出に対し資産化された利息は、当該土地の取得コストの一部である。」

(2) 土地の上に建物を建設

(3) 建物の建設期間 2016年1月1日から2017年6月30日

(4) キャッシュアウト (いずれも一時点での支払)

【土地への支出】

2015年1月1日 : CU10

2015年7月1日 : CU30

2015年12月31日 : CU40

【建物への支出】

2016年1月1日 : CU10

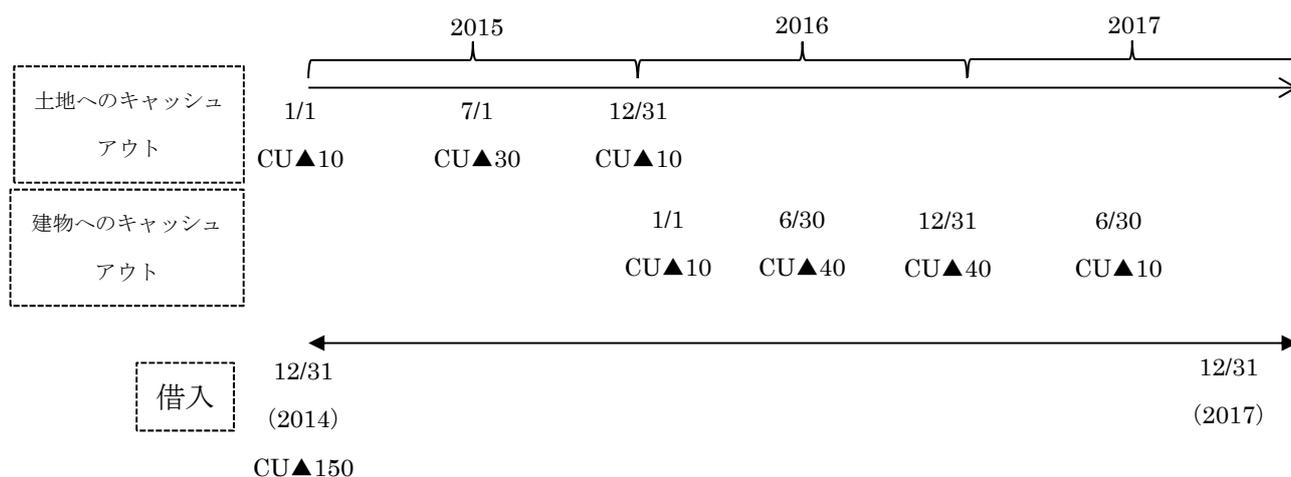
2016年6月30日 : CU40

2016年12月31日 : CU40

2017年6月30日 : CU10

(5) 借入 2014年12月31日にCU150の社債を発行 (一般目的の借入に該当)。当該期間にその他の借入を行っていない。

(6) 資産化率 3%



5. IAS 第 23 号「借入コスト」(以下、「IAS 第 23 号」という。) の第 22 項には、以下の記述がある。

## IAS 第23号第22項

企業は、意図した使用又は販売に向けて適格資産を準備するのに必要な活動のほとんどすべてが完了した時点で、借入コストの資産化を終了しなければならない。

## (見解)

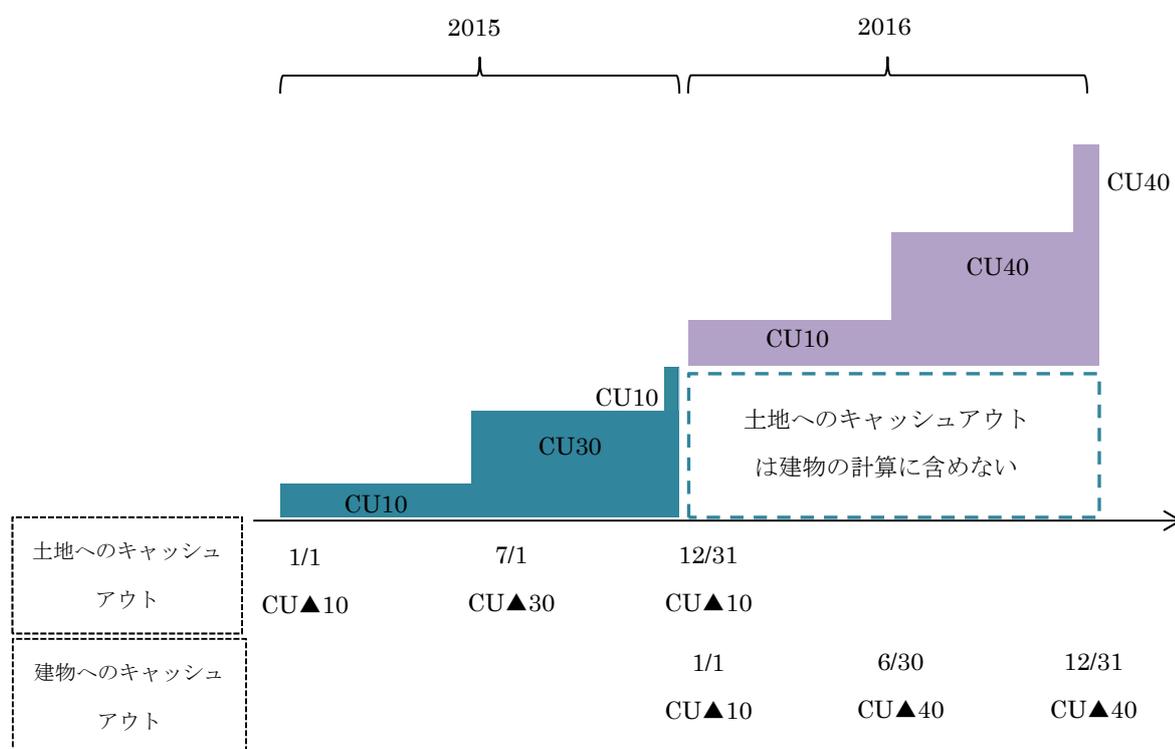
6. 要望の提出者は、土地の開発に関連して発生する借入コストを建物の借入コストの計算に含めるべきか、という観点から、土地の借入コストの資産化をいつ終了すべきかについて次の2つの見解が考えられるとしている。

- (1) 見解1：土地の上に建物の建設が開始されたら、土地の開発に際して発生した支出に関連する借入コストの資産化を終了する。（土地と建物は別々に計算する。）

## (主な理由)

- 土地の意図した使用は、土地の上に建物を建設することであり、それゆえ土地は、企業が土地の開発を終了し建物の建設を始めた時点で意図した使用が可能な状態になっている。

(イメージ 2017年は省略)

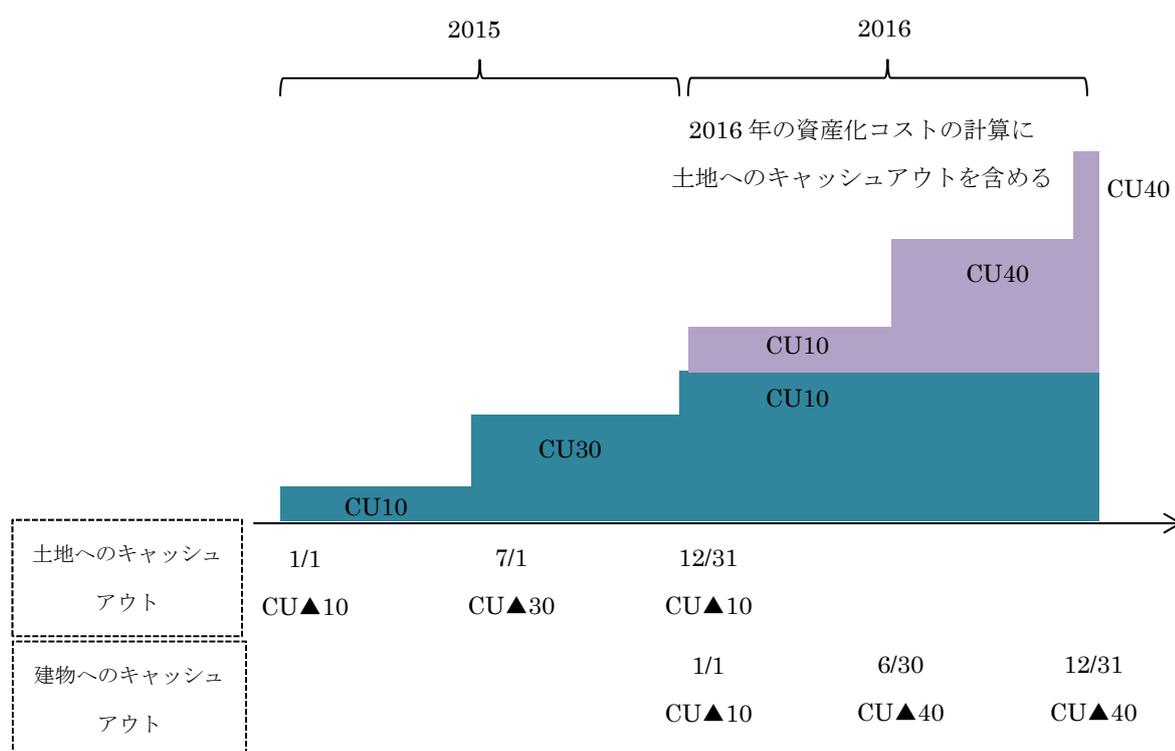


(2) 見解2: 建物を建設している間も土地の開発に際して発生した支出に関連する借入コストの資産化を継続する。(土地の開発に関連して発生する借入コストを建物の借入コストの計算に含める。)

(主な理由)

- 建物の建設中に発生した、土地の開発に関連する借入コストは、直接的に建物の建設に起因しており、それは経営者の意図した状態に必要な状況を生み出している。
- 土地は建物と一体でのみ使用される。そのため、土地は、企業が土地と建物の開発を終了するまで、意図した使用又は販売ができない。

(イメージ 2017年は省略)



### III. 2018年6月のIFRS-IC会議における議論

#### アウトリーチ活動の結果

7. IASB スタッフは、本論点についてアウトリーチを実施し、15名（監査法人6、基準設

定主体 6、規制当局 2、作成者 1) から回答を得た。IASB スタッフの取りまとめは次のとおりである。

質問	回答	回答数及び備考
(質問 1) 当該取引は一般的であるか。	一般的である。	7 名 (一部の回答者は、当該取引は、特定の国や地域、又は不動産開発業といった特定の産業において発生すると回答。)
	一般的ではない。	8 名
(質問 2) 土地に関連する借入コストの資産化を、建物の建設を開始した後も継続するか。	建物の建設を開始したら、土地に関連する借入コストの資産化を、建物の建設が開始した後も継続する (見解 1)。	多くが見解 2 に基づき会計処理がなされていると回答。 (ある回答者は、両方が見られると回答。一部の回答者からは、借入コストが直接適格資産の取得に起因しているかどうかを考慮する必要があると回答。また一部の回答者は、評価は次の事項に基づくと回答。)
	建物の建設が完了するまで、土地に関連する借入コストの資産化を継続する (見解 2)。	(1) 企業が土地と建物を一体で認識しているか、別々に認識しているか。 (2) 企業が土地と建物を販売のために開発している場合には、IFRS 第 15 号「顧客との契約から生じる収益」(以下、IFRS 第 15 号という。)の適用に際して、別々の義務を識別しているか、また収益を一時点で同時に認識しているか。

## IASB スタッフの分析

8. IASB スタッフは、企業が土地の開発に関連する借入コストの資産化をいつ終了すべきかについて決定するために、次の内容を分析した。

(1) 土地の意図した使用の内容

(2) 企業が、土地の意図した使用又は販売のために必要な実質的に全ての活動をいつ完了するか

### (土地の意図した使用の内容)

9. 要望書の事例では、開発後の土地と建物の意図した使用の内容を明示的に示していな

い。IASB スタッフは、企業は一般的に土地と建物を次の事由で保有するとしている。

- (1) 自己使用目的で所有（IAS第16号「有形固定資産」を適用し、有形固定資産として認識する。）
- (2) 賃貸または資本増加<sup>2</sup>（IAS第40号「投資不動産」を適用して投資不動産として認識する。）
- (3) 販売（IAS第2号「棚卸資産」を適用し、棚卸資産として認識する。）

10. IASB スタッフは、土地の意図した使用は、単に土地の上に建物を建設することではなく、むしろ、自己保有目的か、賃貸または資産増加か、販売かのいずれかであると考えている。

**（土地の意図した使用又は販売のために必要な実質的に全ての活動をいつ完了するか）**

11. IASB スタッフは、IAS 第 23 号第 22 項、第 24 項、第 25 項を参照し、企業は適格資産の構成部分を個々に判断し、それぞれの部分が別の部分の建設中の期間において使用できる状態となっているかを考慮することが要求されていると考えている。つまり、企業は、仮に適格資産の全ての構成部分が完成しなければ当該適格資産のどの部分も使用できないのであれば、当該適格資産を一つの資産として考えなければならないと考えている。
12. IASB スタッフは、要望書の事例について、企業は土地を、自己保有目的か、賃貸または資産増加か、販売かのいずれかを目的として使用していると考えられるが、当該土地が建物の建設期間中にその目的で使用できないのであれば、企業は、土地と建物をまとめて考え、土地と建物の両方に必要な実質的に全ての活動を終了するまで、土地は意図した使用ができない状態にあると考えられるとしている。

**（その他）**

13. IASB スタッフが行ったアウトリーチでは、企業が土地と建物を販売のために開発している場合には、企業が、IFRS 第 15 号をどのように適用しているかが、資産化の終了時期の判断に影響すると回答した回答者が複数名いた。
14. それらの回答者からは、次のような事項を考慮する必要があるとの意見が聞かれた。
  - (1) 履行義務を1つとするか2つとするか。

<sup>2</sup> IAS 第 40 号「投資不動産」第 8 項 b において、土地は、将来の用途を現時点では未定のまま保有されることがあることを記載している。

(2) 一時点で収益を認識するか、一定の期間にわたって認識するか。

15. しかしながら、IASB スタッフは、IFRS 第 15 号の履行義務の識別は、適格資産への借入コストの資産化を終了する時期に直接的に影響するとは考えていない。

#### (IASB スタッフの結論)

16. IASB スタッフは、前項までの分析から、土地の借入コストの資産化をいつ終了すべきかについては、企業は次の内容を考慮する必要があると結論を示している。

(1) 土地の意図した使用の内容

(2) 企業が、土地の意図した使用又は販売のために必要な実質的に全ての活動をいつ完了するか

17. IASB スタッフは、企業は、土地と建物を、自己保有目的か、賃貸または資産増加か、販売かのいずれかを目的として使用すると考えている。

土地の意図した使用の判断において、「土地の上に建物を建設する」というのは目的ではなく、自己保有目的か、賃貸または資産増加か、販売かといった最終的な用途が、目的になり得ると結論を示している。

18. IAS 第 23 号第 24 項の適用に際しては、企業は、土地が建物の建設中において意図した使用が可能であるか否かを考慮し、当該土地が建物の建設期間中にその目的で使用できないのであれば、企業は、土地と建物をまとめて考え、土地と建物の両方に必要な実質的に全ての活動を終了するまで、土地は意図した使用ができない状態にあると考えられると結論を示している。

19. IASB スタッフは、要望書の事例について、見解 1 が適切であるか見解 2 が適切であるかの明確な判断は示しておらず、自己保有目的か、賃貸または資産増加か、販売かといった最終的な用途から土地の意図した使用の内容を判断し、その最終的な用途に対して土地と建物を一体として考えることが適切であれば、見解 2 が適切である、と述べている。

20. IASB スタッフは、IAS 第 23 号は十分な基礎を提供しており、本論点を基準設定アジェンダに追加しないことを提案した。

#### IFRS-10 会議での議論の結果

21. 1 名の委員から、ASC 835-20-15-8 項のように、借入コストがどの資産に属するのかを

示すべきではないか、もし何も言及しなければ、会計処理にばらつきが生じる可能性があるのではないか、という意見が示された。しかし、IASB スタッフからは、プロジェクトの事実及び状況に基づき判断すべきであるとの意見が示された。

22. 14 名中 13 名の委員が、スタッフ提案に沿ったアジェンダ決定案を支持した。

### 今後の予定

23. IFRS-IC は、アジェンダ決定案について 2018 年 8 月 21 日までコメントを募集しており、今後の会議において、当該アジェンダ決定案を最終化するかどうかについて再検討する予定である。

以 上

(別紙1)

## 2018年6月のIFRIC Updateに掲載された「アジェンダ決定案」の仮訳

**土地の借入コスト (IAS 第23号「借入コスト」 — アジェンダ・ペーパー3B)**

委員会は、企業が土地に係る借入コストの資産化をどのような場合に終了するのかに関する要望書を受け取った。

要望書に記載された事実パターンでは、

- a. 企業は土地を取得して開発し、その後に当該土地の上に建物を建設する。この土地は、建物が建設される区域を表している。
- b. 土地と建物の両方が、適格資産の定義を満たす。
- c. 企業は土地及び建物の建設に係る支出を賄うために一般目的借入れを使用する。

要望書では、企業は建物の建設を開始した後は土地に係る支出に関して生じる借入コストの資産化を終了するのか、それとも建物を建設している間は土地に係る支出に関して生じる借入コストの資産化を継続するのかを質問していた。

委員会は、土地に係る支出に関して生じる借入コストの資産化をいつ終了すべきかを決定するためにIAS第23号を適用する際に、次のようになると考えた。

- a. 企業は土地の意図した使用を考慮する。土地及び建物は次のいずれかに使用される。自己使用 (IAS第16号「有形固定資産」を適用して、有形固定資産として認識)、賃貸若しくは資本増価 (IAS第40号「投資不動産」を適用して、投資不動産として認識)、又は販売 (IAS第2号「棚卸資産」を適用して、棚卸資産として認識)。この土地の意図した使用は、単に土地の上に建物を建設することではなく、建物をこれら3つの目的のいずれかに使用することである。
- b. IAS第23号の第24項を適用して、企業は、建物の建設が継続している間に、土地を意図した目的のために使用することが可能かどうかを考慮する。建物の建設が継続している間に、土地を意図した目的のために使用することが可能でない場合には、企業は、土地に係る支出に関する借入コストの資産化をいつ終了すべきかを評価するために、土地と建物を一緒にして考慮する。この状況では、土地と建物の両方を意図した使用又は販売に向けて準備するために必要な活動のほとんどすべてが完了するまで、当該土地は意図した使用又は販売の準備ができていないことになる。

委員会は、IFRS基準における諸原則及び要求事項が、土地に係る支出に関する借入コストの資産化をいつ終了すべきかを企業が決定するための適切な基礎を提供していると

結論を下した。したがって、委員会は、この事項を基準設定プロセスに追加しないことを [決定した]。

## 関連する IFRS 基準の規定

### IAS 第 23 号「借入コスト」

#### 基本となる原則

---

- 1 適格資産の取得、建設又は生産に直接起因する借入コストは、資産の取得原価の一部を構成する。その他の借入コストは費用として認識される。

#### 定 義

---

- 5 次の用語は、本基準では特定された意味で用いている。

借入コストとは、企業の資金の借入れに関連して発生する利息及びその他のコストをいう。

適格資産とは、意図した使用又は販売が可能となるまでに相当の期間を要する資産をいう。

- 6 借入コストには、次の費用が含まれる。

(a) IFRS 第9号「金融商品」に示されている実効金利法で計算した金利費用

(b) [削 除]

(c) [削 除]

(d) IFRS 第16号「リース」の要求事項に従って認識したリース負債に関する金利

(e) 外貨建借入金から発生する為替差損益で、金利コストに対する修正とみなされる部分

- 7 状況に応じて、次のいずれも適格資産となり得る。

(f) 棚卸資産

(g) 製造工場

(h) 発電施設

(i) 無形資産

(j) 投資不動産

(k) 果実生成型植物

金融資産、及び短期間で製造（あるいは他の方法で生産）される棚卸資産は、適格資産ではない。取

得時点において意図した使用又は販売が可能な状態にある資産は、適格資産ではない。

## 資産化の開始

- 19 意図した使用又は販売に向けて資産を準備するために必要な活動には、資産の物理的な建設以外のものも含まれる。その中には、物理的な建設の開始前の許可獲得に関連する活動のような、技術的作業及び管理的作業などがある。しかし、そうした活動には、資産の状態を変えるような生産又は開発が行われていない場合の資産の保有は含まれない。例えば、土地の開発中に発生した借入コストは、その開発に関連する活動が行われている間は資産化される。しかし、建設目的で取得した土地を、関連する開発活動を行わずに保有している間に発生した借入コストは、資産化に適格ではない。

## 資産化の終了

- 22 企業は、意図した使用又は販売に向けて適格資産を準備するのに必要な活動のほとんどすべてが完了した時点で、借入コストの資産化を終了しなければならない。
- 23 たとえ日常的な管理的作業が継続中であっても、資産は、物理的建設が完了した時点で、意図した使用又は販売の準備ができたことになるのが通常である。小規模の修正（購入者又は使用者の仕様に合わせるための不動産の装飾など）だけが残っている場合、これはほとんどすべての活動が完了したことを示している。
- 24 企業が適格資産の建設を部分的に完成し、他の部分の建設が継続している間に各部分の使用が可能である場合には、企業は、当該部分を意図した使用又は販売のために準備するのに必要な活動のほとんどすべてが完了した時点で、借入コストの資産化を終了しなければならない。
- 25 数棟の建物からなるビジネスパークでそれぞれの建物が別々に使用できるものは、資産の他の部分の建設が継続していても各部分が使用可能な適格資産の一例である。いずれかの部分が使用可能となるには全体が完成することが必要な適格資産の一例は、製鉄所のように、複数の工程が同一敷地内の工場施設の別々の部分で連続的に行われる工場である。

以 上