

IFRSにおける適用上の論点 第18回

IAS40号「投資不動産」の識別及び振替え

有限責任 あづさ監査法人 IFRS本部 パートナー 山邊 道明
有限責任 あづさ監査法人 IFRS本部 マネジャー 島田 謠子

1. はじめに

本連載では、「原則主義」であるIFRSを適用する際に、基準書には詳細なガイダンスがないため判断に迷うようなケースについて解説してきました。第18回となる今回は、投資不動産の識別及び振替えに関する論点について取り上げます。

なお、文中の意見にわたる部分は筆者の私見であり、当法人の見解については隨時見直しが行われる可能性があります。

2. 投資不動産とは

(1) 投資不動産の定義

IFRSでは、IAS40号「投資不動産」が、投資不動産の識別及び会計処理に関する包括的な基準となっています。IAS40号は、投資不動産を「賃貸収益または資本増価またはその両方を得ることを目的として、所有者(またはファイナンス・リースの借手)が保有する不動産」と定義しています。ただし、以下の項目を除きます(IAS40号5項)。

- ① 財またはサービスの生産または供給、あるいは経営管理目的のために使用される不動産(自己使用不動産)
- ② 通常の営業過程において販売される不動産(販売用不動産)

①の自己使用不動産は、IAS16号「有形固定資産」に基づいて有形固定資産に分類し、②の販売用不動産は、IAS2号「棚卸資産」に基づいて棚卸資産に分類します。

投資不動産を前述の定義のみで判断することは容易でない場合があるため、IAS40号は、以下の様な投資不動産の例を示しています。

- 長期的な資本増価のために保有する土地
- 企業が所有(またはファイナンス・リースの借手として保有)し、オペレーティング・リースによりリースされている建物
- 将来の用途を未定のまま保有する土地

(2) 投資不動産の識別の重要性

IAS40号の適用にあたって最も重要なのは、企業が保有する不動産が投資不動産に該当するか否かを判断することです。投資不動産と判断した場合には、当初認識後に公正価値で

測定する(公正価値モデル)か、または原価で測定し公正価値を開示する(原価モデル)ことが要求されます。したがって、不動産を棚卸資産、有形固定資産、投資不動産のいずれに分類するかにより、測定方法が大きく異なる可能性があります。なお、IFRSを適用している海外の不動産会社や不動産ファンドでは、9割以上が公正価値モデルを採用していると言われています。

(3) 日本基準での取扱い

日本基準では、「賃貸等不動産」に該当する不動産について時価の開示のみが特別に規定されており、認識・測定及び表示については一般に有形固定資産に関する規定が適用されます。日本基準上の「賃貸等不動産」は、IFRSの「投資不動産」に類似する概念ですが、両者の範囲は一部異なります。

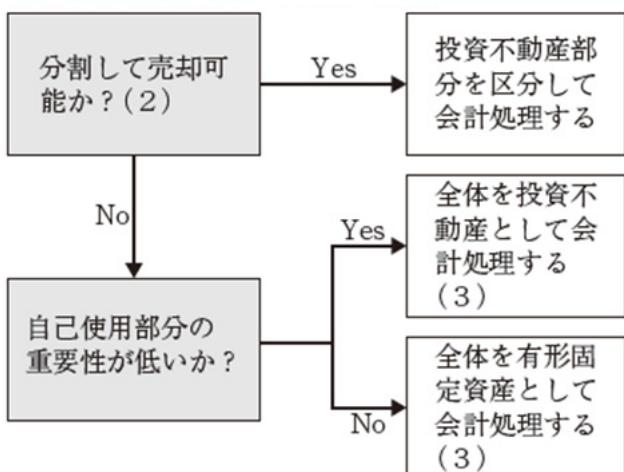
3. 棚卸資産と投資不動産の分類

前述2. (1)「投資不動産の定義」に記載のとおり、通常の営業過程における販売目的で保有、建設または開発している不動産は棚卸資産に分類されます。IAS40号は、「短期間」で売却することを目的として保有する土地(=棚卸資産)、「近い将来」に処分することを前提として開発し再販売する目的で取得した不動産(=棚卸資産)及び「長期的」な資本増価を期待して保有する土地(=投資不動産)等を例に挙げて説明していますが(IAS40号8(a)項、9(a)項)、「長期的」、「短期間」及び「近い将来」について定義していません。

当法人は、不動産の分類において最も重要なのは、不動産に対する企業のビジネスモデルであると考えます。すなわち、不動産の保有期間(短期か長期か)は「明確な数値基準」ではなく、企業のビジネスモデルに照らして検討します。したがって、不動産の販売を本業とする企業の場合、通常の営業過程の中で販売する意図のある不動産は棚卸資産に分類します。

例えば、建設会社Fが、完成後に販売する居住用建物を建設する目的で更地を購入したとします。この土地は販売目的で保有しているため、開発中及び建物の建設中においても、原則として棚卸資産として分類します。他方、更地を取得したものの、その土地の将来の用途が未定の場合は、投資不動産として分類します。

【図表1】複数用途の不動産の分類



4. 複数用途の不動産

(1) 複数用途の不動産の分類

不動産の一部を自社の活動のために使用し、残りの部分を賃貸するなど、不動産を複数の用途で使用するケースにおいては、不動産の分類方法が論点となります。このようなケースで、分割して売却すること、またはファイナンス・リースとしてリースすることが可能な場合（以下、売却可能な場合）、企業は当該不動産を用途ごとに分けて会計処理します。不動産を分割して売却することができない場合は、自己使用目的で保有している部分の重要性が低い場合に限り、当該不動産全体を投資不動産に分類します（IAS40号10項）。

(2) 分割して売却可能か否かの判断

IAS40号には、分割して売却可能か否かを判断するための詳細なガイダンスは設けられていません。当法人は、複数のフロアを有する建物についてフロアごとにその用途が区切られている場合には、分割して売却できるケースが多いと考えます。その場合、賃貸部分を区分して投資不動産に分類します（設例1-1）。

【設例1-1】フロアごとに用途が異なる場合

M社は12階建ての建物を所有している。2フロアを自社のオフィスとして使用し、残りの10フロアをテナントにオペレーティング・リースにより賃貸している。M社は2フロアの所有権を維持したまま、残りの10フロアを売却することができる。

この場合、M社が2フロアの所有権を残したまま、残りの10フロアを売却することができるため、M社は当該10フロアを投資不動産として分類します。

一方、フロアの一部分のみを賃貸するケースもあります（設例1-2）。

【設例1-2】フロアの一部を賃貸している場合

N社は工場を所有している。N社は工場のフロアの一部を、Q社に賃貸している。

当法人の見解では、フロアの一区画のみを賃貸している場合は、一般的に、その区画のみを分割して売却することができず、その部分を区分して投資不動産とすることが難しいケースが多いと考えます。

なお、不動産を分割して売却することが法的に可能であっても、国によっては、事前に許認可が求められる場合があります。このような場合、当法人の見解では、法律上の手続が形式的なものであり、当局の審査で否認される可能性がほぼないようなケースでは、企業は不動産を分割して売却可能であると考えます。

日本基準では、管理会計上の区分方法その他の合理的な方法により区分して賃貸等不動産として開示することが求められるため、判断が相違する可能性があります。

(3) 分割して売却できない場合の会計処理

上述のとおり、不動産の一部を分割して売却することができない場合は、自己使用目的で保有している部分の重要性が低い場合に限り、当該不動産全体を投資不動産に分類します（IAS40号10項）。自己使用目的で保有している部分の重要性が低くない場合は、不動産全体を有形固定資産に分類します。

一方、日本基準においては、管理会計上の区分方法その他の合理的な方法を用いることから、原則として区分することが可能であると考えられます。ただし、賃貸等不動産部分の割合が低い場合には、賃貸等不動産に含めないことができます。また、時価または損益を把握することが困難な場合は、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産を区分せず、全体を注記の対象とすることもできます。

5. 付隨的サービス

(1) 自社で付隨的サービスを提供する場合

不動産の保有者(貸手)が、不動産の借手に付隨的なサービスを提供するケースがあります。付隨的サービスが取引全体において相対的に重要な場合は、企業の通常の営業活動の一環であると考えられ、物品の製造や販売、サービスの提供、経営管理を目的として保有する不動産と同様に有形固定資産に分類します。これに対し、付隨的サービスの重要性が低い場合には、投資不動産に分類します。このため、付隨的サービスの重要性を判断することが重要となります。

IAS40号は、付隨的サービスを提供している不動産について、次の2つの例を示しています。

- ① ビルの所有者がビルの借手に対して提供するサービスが、セキュリティやメンテナンス等、取引全体の中で重要性が低い場合には、投資不動産に分類する(IAS40号11項)。
- ② 企業がホテルを所有し運営する場合等、顧客に対するサービスが取引全体の中で重要な場合には、所有者が運営するホテルは自己使用不動産に分類する(IAS40号12項)。

基準で示されている例示は比較的の判断が容易な例であり、①と②の中間にある不動産(例:サービス付の賃貸住宅やビジネスセンター)については、契約の実態がいずれにより近いかを、個々の状況に応じて判断する必要があります。

(2) 第三者が付隨的サービスを提供する場合

賃貸借契約に付隨するサービスの提供を第三者に委託している場合は、そのサービスの主体がいずれにあるかを検討します。IAS40号は、ホテルの所有者が一部のサービスを第三者に委託しているケースを取り上げています。この場合、①ホテル経営の主体が第三者であり、不動産の所有者は実質的に第三者に不動産を提供しているのみであるのか、または②所有者がホテル経営の主体である(第三者に委託しているのはホテルの日常的な維持管理業務のみである)かの判断が必要となります。①の場合は投資不動産に該当し、②の場合は有形固定資産に該当すると考えられます。

当法人は、サービスの主体がいずれにあるかを判断する際のポイントは、誰が重要な「経営リスク」を負っているかであると考えます。不動産の所有者が、不動産を使用して行う事業の重要な「経営リスク」を負っている場合は、経営の主体が所有者であり、所有者が自身の営業活動の中で不動産を使用していると考えられるため、当該不動産は有形固定資産に分類されます。

重要な「経営リスク」の有無を判断する際には、所有者が不動産を利用して得られるキャッシュフローの重要な変動リスクを直接負っているか、または第三者と共有しているかを検討します。図表2は、不動産の所有者が経営リスクを負っているか否かを考慮する際に検討すべき事項の例示と、その判断の指標を示すものです。ここに記載されている例示に該当する場合は、不動産の所有者が経営リスクを負っており、当該不動産が投資不動産に該当する可能性は少ないと考えられます。

【図表2】不動産の所有者が経営リスクを負っている(有形固定資産と判断される)ケースの例示

| 重要な経営上、財務上の決定権 |
|---|
| 所有者が、次のような経営上、財政上の重要な決定権を有している |
| <ul style="list-style-type: none"> ● 不動産の経営に係る従業員の雇用、報酬、従業員数 ● 営業時間 ● 契約条項 ● 提供する商品・サービスの内容 |
| 所有者が受け取るリターン |
| 不動産を利用して得られた利益等の一定割合(重要性が無い場合を除く)を所有者が直接受け取っている |
| 所有者の影響力 |
| 通常の家主とテナントの関係から予想されるレベルと比較して、所有者が管理契約に基づいて行使する影響力が大きい |

ただし、所有者が重要な経営リスクを負っているか否かの判断は、契約内容を含む事実及び状況を勘案して総合的に判断する必要があると考えられます。

(3) 日本基準での取扱い

日本基準では、重要性を判断することは実務上容易ではないと考えられること、また、賃貸等不動産に関する会計基準は注記の対象を規定することを目的としていることから、付随的なサービスの重要性を問わず、賃貸されている不動産は原則としてすべて時価開示の対象とされます。なお、ホテルやゴルフ場等の不動産を所有し自ら運営している場合は、賃貸等不動産に含まれませんが、第三者に賃貸し当該第三者が運営している場合は、賃貸等不動産に含まれます。

6. 振替え

IAS40号の下では、投資不動産からの(または投資不動産への)振替えは、用途変更を客観的に証明できるケースにおいてのみ行います(IAS40号57-58項)。上述のように、取得時に不動産を分類する際は企業のビジネスモデルが重要であると当法人では考えていますが、その後の振替えは、企業の意図の変更ではなく用途の変更の事実に基づいて行います。IAS40号には、用途の変更の証拠として、図表3のような例が挙げられています。

【図表3】用途変更の証拠

| 振替前 | 振替後 | 用途変更の証拠 |
|--------|--------|---------------------|
| 投資不動産 | 有形固定資産 | 自己使用の開始 |
| 投資不動産 | 棚卸資産 | 販売計画を伴う開発の開始 |
| 有形固定資産 | 投資不動産 | 自己使用の終了 |
| 棚卸資産 | 投資不動産 | 他者へのオペレーティング・リースの開始 |

ただし、当法人の見解では、棚卸資産から投資不動産への振替えに関して、他者へのオペレーティング・リースの開始の事実のみが判断の基準になるのではなく、以下のような事実も考慮する必要があります。

- オペレーティング・リースを開始しても振り替えないケース

棚卸資産として分類している不動産を、買手が現れるまで一時的に賃貸したとしても、企業がその不動産を引き続き通常の営業過程において販売することを目的として保有している場合は、投資不動産への振替えは行わないと考えられます。

- オペレーティング・リースの開始以外の事実により、振替えの検討を要するケース

不動産市場の悪化等により、棚卸資産として分類している不動産を開発する意図または能力を企業が持たなくなった場合には、投資不動産への振替えの検討を要すると考えられます。

終わりに

本稿では、投資不動産の識別及び振替えにあたり、実務上判断を要する論点について、当法人の判断の指針及び例示を紹介しました。

投資不動産の識別及び振替えにおいては、適用上の問題となり得る多くの論点があります。IAS40号は、投資不動産の識別には判断が必要であることを認めており、首尾一貫した判断が可能となるよう社内の判断基準を設定すること、分類が困難な場合にその判断基準を開示することを求めています(IAS40号14項、75項(c))。本稿が実務のご参考となれば幸いです。

編集・発行

有限責任 あづさ監査法人
IFRS本部 IFRS Information Desk
e-Mail: AZSA-IFRS@jp.kpmg.com

ここに記載されている情報はあくまで一般的なものであり、特定の個人や組織が置かれている状況に対応するものではありません。私たちは、的確な情報をタイムリーに提供するよう努めていますが、情報を受け取られた時点及びそれ以降においての正確さは保証の限りではありません。何らかの行動を取られる場合は、ここにある情報のみを根拠とせず、プロフェッショナルが特定の状況を綿密に調査した上で提供する適切なアドバイスをもとにご判断ください。

© 2014 KPMG AZSA LLC, a limited liability audit corporation incorporated under the Japanese Certified Public Accountants Law and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved.
The KPMG name, logo and "cutting through complexity" are registered trademarks or trademarks of KPMG International.

www.azsa.or.jp/ifrs

この「IFRSにおける適用上の論点 第18回 IAS40号「投資不動産」の識別及び振替え」は、『週刊経営財務』3135号(2013年10月21日)に掲載したもので、発行所である税務研究会の許可を得て、あづさ監査法人がウェブサイトに掲載しているものですので、他への転載・転用はご遠慮ください。