

**Q 投資用不動産について日本基準との相違点を教えてください。**

**A** 日本基準では投資不動産にかかる会計処理に関する基準はなく、「賃貸等不動産の時価等に関する会計基準」において、開示に関することのみが定められています。それに対して、IFRS (IAS第40号)では、投資不動産の測定方法として原価モデルと公正価値モデルのいずれかを会計方針として選択し、すべての投資不動産に適用することが求められます。



**解説**

1. IFRS (IAS第40号 投資不動産)と日本基準との相違点は以下のとおりである。

項目	IFRS	日本基準	備考
対象不動産	投資不動産とは、物品製造・販売・サービス提供・経営管理・販売目的を除き、賃貸収益もしくは資本増価又はその両方を目的として保有する不動産をいう。	賃貸等不動産とは、棚卸資産以外のもので、賃貸収益・キャピタル・ゲインの獲得目的として保有されている不動産をいう。	日本基準とIFRS (IAS第40号)との間で定義について大きな考え方の差異は存在しない。
当初認識後の測定	原価モデル、公正価値モデルの選択が可能	原価モデルのみ (注記による時価開示のみ)	現状、日本基準では開示のみを定め、時価の変動を損益計算書で認識させる公正価値モデルに相当するモデルは想定されていない。
公正価値モデル	・すべての投資不動産を公正価値で每期評価 ・その公正価値の変動から生ずる差損益は、発生した期の損益に含めなければならない。	該当する基準はない。	
公正価値の算定	投資不動産の公正価値は、不動産取引の知識がある自発的な当事者間で第三者間取引条件により交換される場合の価格である。一定の実績を有している独立した鑑定人の評価の利用を奨励するが、要求するものではない。	賃貸等不動産の当期末における時価とは、通常、観察可能な市場価格に基づく価額をいい、市場価格が観察できない場合には算定された価額をいう。賃貸等不動産に関する合理的に算定された価額は「不動産鑑定評価基準」による方法又は類似の方法に基づいて算定する。	日本基準の「時価」とは、公正価値と近似する概念と考えられる。
原価モデル	IAS第16号に従い算定した取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した価額で計上する方法	取得原価主義にもとづいて取得原価で計上する	有形固定資産の日本の処理基準と比較的近いと考えられているが、取扱いの異なる部分(減価償却の単位や残存価額、耐用年数の決定など)が存在する。

## 2. 実務への影響

### (1) 情報開示にかかる負担

IAS40号のいずれのモデル（公正価値モデル、原価モデル）を採用しても、財務諸表の読み手が他方のモデルに組み替えるに足る情報が開示される事になる。つまり、IAS40号に従い、原価モデルを採用した場合でも、投資不動産の公正価値等を注記で開示しなければならず、毎期、公正価値情報の入手を行う必要がある。そのため、どちらを選択しても実務的な負担はほぼ変わらない。

### (2) 公正価値の決定

公正価値として、活発な市場における現在の価格がない場合は、異なる種類等の不動産に対する活発な市場の現在の価格を調整した価格や将来の見積キャッシュフローの割引後の金額等、最も信頼性の高い公正価値の評価額を決定する必要がある。この際、独立鑑定人の評価を利用することが考えられる。

(担当：長谷川卓昭)

**Q 売却目的で保有する非流動資産とは何ですか？どのような場合に売却目的で保有する非流動資産に分類されるのですか？**

**A** 売却目的で保有する非流動資産とは、非流動資産または処分グループ（以下、非流動資産という）の帳簿価額が事業における継続的使用よりも、主として売却取引により回収されるものをいい、一定の要件を満たしている場合（解説参照）に分類されることになります。



**解説** 上記用語の定義と分類の要件は以下のとおりです。

**1. 用語の定義及び分類の要件**

(1) 処分グループ

売却またはその他の方法により、単一の取引として処分される資産のグループ及びそれらの資産に直接関連し当該取引で移転される負債をいい、企業結合において取得したのれんが含まれる場合もある。

(2) 主として売却取引により回収される場合

当該資産（又は処分グループ）が、以下の場合をいう。

- ① 通常又は慣例的な条件を前提として現況で直ちに売却可能で、かつ
- ② 売却の可能性が非常に高い

(3) 非常に高い売却の可能性

「売却の可能性が非常に高い」と認められるためには、以下の要件をいずれも満たさなければならぬ。

- ① 適切な地位の経営者が売却計画の実行を確約している。
- ② 買手を探し売却計画を完了させる活発な計画が開始されている。
- ③ 現在の公正価値との関係で合理的な販売価格で積極的に売り込まれている。
- ④ 売却目的保有に分類した日から1年以内に売却が完了することが予定されている（1年ルール）。
- ⑤ 計画完了のための行動により、計画の重要な変更や撤回がされる可能性が低い。

なお、廃棄予定の非流動資産（または処分グループ）については、帳簿価額が主として継続的使用によって回収されるものであるため、売却目的保有に分類することは認められていない。

## 2. 実務への影響

- ・ 事象や状況によっては、結果的に売却完了までの期間が1年を超えてしまう場合もある。売却の遅延が企業の支配の及ばない事象や状況に起因しており、かつ、売却計画の実行を依然として確約しているとの十分な証拠がある場合には、売却の完了までに1年超を要する場合であっても、売却目的保有への分類が認められることがある（1年ルールの特例規定）。
- ・ 非流動資産を売却目的保有に分類するためには、「売却の可能性が非常に高い」と認められるための要件を満たさなければならず、とりわけ1年ルール（その特例規定を含む）を満たすことが求められている。そのため、1年ルール（その特例規定を含む）における売却計画の実行可能性の証明が実務上のポイントとなる。

（担当：長谷川卓昭）

## Q 借入費用の取り扱いについて日本基準との相違点を教えてください。

**A** 日本基準では建設に要する借入資本の利子で稼働前の期間に属するものについて取得原価に算入することができますが、IFRSでは取得方法が建設に限定されておらず、要件を満たす場合には資産計上が強制されることとなります。



### 解説

#### 1. 日本基準との相違

日本基準では、個別の基準により適格資産となるものが明確に定められているのに対して、IFRS（IAS第23号）では適格資産を広範囲に規定しているため、実務上どの資産が適格資産に該当するかを特定することが必要となる。

なお、日本基準では、適格資産という用語は使われていないが、以下の2つについては資産計上が認められている。ただし、強制ではない。

- ① 固定資産を自家建設した場合、建設に要する借入資本の利子で稼働前の期間に属するものの資産計上（連続意見書第三）
- ② 不動産開発に関わる借入費用の取得原価算入（不動産開発事業を行う場合の支払利子の監査上の取扱いについて）。

#### 2. 借入費用の資産化

##### (1) 借入費用の定義

IFRSにおける借入費用とは、企業の資金の借入に関連して発生する利息及びその他の費用をいい、以下の費用が含まれる。

- ・ IAS第39号「金融商品：認識及び測定」で定められた実効金利法を用いて計算された利息費用
- ・ IAS第17号「リース」に従って認識されるファイナンス・リースに関連する財務費用
- ・ 外貨建借入金から発生する為替差損益で、利息費用に対する修正とみなされる部分

##### (2) 借入費用の資産化

IFRSでは、適格資産の取得、建設又は製造を直接の発生原因とする借入費用は、当該資産の取得原価の一部として資産化し、その他の借入費用は、発生した期間に費用として認識すると定められている。

### (3) 資産化適格借入費用

借入費用のうち、適格資産の取得、建設又は製造を直接の発生原因とし、適格資産への支出が行われなかったならば避けられた借入費用が資産化の対象となる。

借入費用の具体例：

短期借入金、長期借入金の利息、社債のディスカウントまたはプレミアムの償却額など。

### (4) 適格資産

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必要とする資産をいう。

具体例：棚卸資産、製造プラント、発電設備、無形資産、投資不動産など

## 3. 実務への影響

IFRS適用にあたって、借入費用を資産化する実務が行われていない場合（多くの企業が該当）は、資産化する借入費用金額を計算するための手続を新たに確率する必要がある。

具体的には、資産化対象となる借入費用金額の計算は、

- ① 適格資産の把握
- ② 資産化する借入費用の識別
- ③ 資産化率の決定といった複数の手続

といった複数の手続が必要になるため、IAS第23号の定めに基づきそれぞれの要件を確認し、資産化する借入費用金額の計算手続をグループ会計方針として定めることが必要となる。

さらに連結グループにおいて、開発企業と借入企業が異なるような場合、借入企業で計上されている借入金に関する利息について、連結財務諸表上、どこまでを資産化するかについて、実務上検討が必要となるケースが想定される。

(担当：長谷川卓昭)