

Chapter 11-Appendix その他の固定資産の会計～投資不動産～

Topic 11-1 その他の固定資産の会計～投資不動産～

Objective of this Appendix

本付録 Appendix では、企業(entity)が**賃貸収益(rentals)**もしくは**資本増価(capital appreciation)**、またはその両方を目的として保有する**投資不動産(investment property)**に関する会計処理について学習する。国際会計基準委員会(IASC)が設定して、その後国際会計基準審議会(IASB)が承認および改訂した**国際会計基準(IAS)**第 40 号『投資不動産』の会計基準が、投資不動産をどのように**認識**および**測定**するかについて、**公正価値測定(fair value measurement)**の視点から理解していただきたい。

Section 1 投資不動産の意味

投資不動産とは、以下の目的を除いて、企業が**賃貸収益**もしくは**資本増価**、またはその両方を目的として保有する不動産をいう (IASB, 2003d, par.5)。

- ① 所有者またはファイナンス・リース(finance lease)に基づく借り手(lessee)が、財またはサービス(goods or services)の生産または供給、あるいは経営管理目的のための使用
- ② 通常の営業過程における販売

具体的には、通常の営業過程における短期的な販売ではなく、**長期的な資本増価**のために保有される**土地**、将来の**用途**を現時点では**未定**のまま保有している**土地**、企業が所有し、一つまたは複数のオペレーティング・リース(operating lease)に基づいてリースされている**建物**、現在借り手はいないが、一つまた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されている**建物**、**投資不動産**としての将来の利用のために**建設中**または**開発中**である**不動産(property)**等がある (IASB, 2003d, par.8)。

IASC は、1986 年に IAS 第 25 号『投資の会計処理』を設定した。その後、IAS 第 39 号『金融商品：認識および測定』が公表されたことに伴って、金融商品に関する部分が置き換えられ、2000 年に IAS 第 40 号『投資不動産』が公表された。IASB は、2003 年に IAS 第 40 号を改訂して、現在に至っているⁱ⁾。

Section 2 投資不動産の認識

投資不動産は、以下を満たす場合に、かつその場合にのみ、**資産**として**認識**される (IASB, 2003d, pars.16, 17 & 20)。

- ① 投資不動産に帰属する**将来の経済的便益**(economic benefits)が、企業に流入する可能性が高く、かつ
- ② 投資不動産の原価が**信頼性**をもって**測定**できる。

原価には、投資不動産の**取得**のために**当初発生するコスト**および**取得後に**不動産に追加、一部の取り替えまたは保守のために**発生するコスト**が含まれる。

Section 3 投資不動産の事後測定

投資不動産の事後測定では、企業は、以下のいずれかの方法を**会計方針**(accounting policy)として選択する (IASB, 2003d, pars.30, 33-35 & 50)。

① 公正価値モデル(fair value model)

すべての投資不動産を、**公正価値**で測定する方法

公正価値の変動から生じる**利得または損失**(gain or loss)は、発生した期間の**純損益**(profit or loss)に含められる。

投資不動産の公正価値の測定は、独立の**鑑定人**(valuer)による評価に基づいて行われることが推奨される (IASB, 2003d, par.32)。投資不動産には、その**公正価値**を継続して**信頼性**をもって測定することができるという**反証可能な推定**(rebuttable presumption)があるが、**継続的に信頼性をもって測定できない場合には**、IAS 第 16 号『有形固定資産』の**原価モデル**により測定する (IASB, 2003d, par.53)。

② 原価モデル(cost model)

投資不動産を、IAS 第 16 号『有形固定資産』に従って、**取得原価**から**償却累計額**(accumulated amortisation)および**減損損失累計額**(accumulated impairment losses)を控除した価額で計上する方法 (IASB, 2003b, par.30) (Chapter 9 を参照)。

ただし、売却目的で保有している**投資不動産**は、**国際財務報告基準**(IFRS)第 5 号『売却目的で保有する非流動資産および非継続事業』に従って、**帳簿価額**(carrying amount)と**売却費用控除後の公正価値**(fair value less costs to sell)のいずれか低い金額で測定する (IASB, 2004b, par.15)。

CASE STUDY 12-1：公正価値モデルにおける取引費用の取り扱い

X 社は、下記の【資料 1】のような条件で投資不動産を取得している。決算時に、【資料 2】のように公正価値が変動した場合、どのような会計処理が考えられるか答えなさい。

【資料1】投資不動産の取得

	単位:千円
購入価格	10,000
弁護士費用	200
不動産取得税	400
合計	10,600

【資料2】決算時における公正価値

	単位:千円
Case 1	10,000
Case 2	10,250
Case 3	11,000
Case 4	9,500

【解答・解説】

(単位:千円)

	公正価値	損益認識額
Case 1	10,000	-600
Case 2	10,250	-350
Case 3	11,000	400
Case 4	9,500	-1,100

取引費用を含めて取得原価が計算されていることから、公正価値変動はそのまま損益に含めて処理される。

取引費用を含めて取得原価が計算されていることから、公正価値の変動はそのまま損益に含めて処理される。このような損益の発生は疑問に感じられることから、投資不動産の市場価格がある場合、取引費用を市場価格に加えることは、不動産の市場価格と無関係であることから適切でないという考え方もある。

Section 4 投資不動産の振替え

投資不動産への振替え(transfer)または投資不動産からの振替えは、[Illust.12-1](#) のような用途変更(change in use)がある場合に、かつその場合にのみ、行われなければならない (IASB, 2003d, pars.57-65)。

Illust. 0-1 投資不動産の振替え

用途変更	振替え時点	再評価
投資不動産から自己使用不動産	自己使用の開始	みなし原価(deemed cost)は、用途変更日の公正価値
投資不動産から棚	販売を目的とした	

卸資産	開発の開始	
自己使用不動産か	自己使用の終了	再評価モデルに従って、用途変更日にお
棚卸資産から投資	他者へのオペレー	振替日における投資不動産の公正価値と

☆Glossary

➤ 自己使用不動産(owner-occupied property) (IASB, 2003d, par.5)

所有者またはファイナンス・リース(finance lease)に基づく借り手(lessee)が、財またはサービスの生産または供給、あるいは管理目的のために保有している不動産をいう。

Section 5 投資不動産の認識の中止

投資不動産は、処分(disposal)時または永久に使用をやめて(permanently withdrawn)、処分による将来の経済的便益が見込まれなくなった時点で、認識を中止(derecognition)する (IASB, 2003d, par.66)。

注

ⁱ) 日本では、投資不動産の会計基準はなく、それに対応するものとして、賃貸等不動産の会計基準が設定されている。それについては、以下を参照していただきたい。

<http://http://mukaihp.web.fc2.com/GlobalAccounting.html> (JPN Comparison 12-1& 12-2).