

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。