第 19 章　　投資不動産

概　要 5
1　序　説 6
2　定義及び範囲.....7
2.1　リースとして保有される不動産賃借権.....9
2.2　土　地.....10
2.3　第三者に賃貸されている不動産.....11
2.4　自己使用の目的で保有する不動産（「自己使用不動産」）.....11
2.5　建設中の投資不動産 12
2.6　通常の営業過程において販売する目的で保有する又は建設中の不動産 12
2.7　複数の使用目的を有する不動産 14
2.8　付 随 的 なサービスを提供する不動産 16
2.9　不動産を使用して運営されている事業を参照して賃貸料が決定される不動産 17
2.10 単一のオペレーティング・リース契約の下でリースされている資産グループ 18
2.11 政府補助金の援助で取得される不動産 20
3　認　識 21
3.1　計画許可又は区画合意前の支出 21
3.2　原価認識のその他の側面 22
3.2.1　修繕及び保守 22
3.2.2　構成部分への配分.....22
3.3　投資不動産の取得又は企業結合 22
3.3.1　事業の定義 24
4　当初測定 26
4.1　付随費用 26
4.1.1　事業を構成しない資産グループの取得（グループ） 26
4.1.2　事業ではない「単一資産」企業の取得時の繰延税金の認識.....27
4.2　操業開始コスト及び自家建設不動産.....28
4.2.1　新しい建物の建設に関連して取り壊される建物の取得原価.....28
4.3　繰延払い 29
4.4　有形固定資産又は棚卸資産からの振替え 30

4.5 リースにより保有する不動産の当初測定 30
4.6 交換取引で取得された資産の当初測定.....30
4.7 原価モデルを用いて事後測定される、テナントを有する投資不動産の当初測定 30
4.8 借入コスト 31
4.9 不動産をリースするためのリース・インセンティブ及び当初直接コスト 31
4.9.1 リース・インセンティブ 32
4.9.2 リースを取得するための当初直接コスト.....37
4.10 変動及び条件付対価 41
4.11 開発期間中に賃貸される不動産からの収益 42
4.12 売手から買手への支払い 42
5 当初認識後の測定 44
5.1 保険会社又はこれに類似する企業による測定 44
6 公正価値モデル.....46
6.1 公正価値の見積り 46
6.1.1 見積りの方法.....50
6.1.2 観察可能なデータ.....51
6.1.3 使用価値との比較及び正味実現可能価額.....51
6.1.4 「二重計上」.....51
6.2 完成した投資不動産の公正価値を算定することができないケース 52
6.3 建設中の投資不動産の公正価値 53
6.4 投資不動産の購入企業に生じる取引コスト 54
6.5 公正価値に包含されている付帯設備及び付属品 55
6.6 前受及び未収オペレーティング・リース収益.....55
6.6.1 未収賃貸料収益及びリース・インセンティブ 55
6.6.2 前受賃貸料収益.....56
6.7 リースにより保有する不動産の公正価値への評価額の調整.....57
6.8 将来の資本的支出及び開発による価値の増加(「最有効使用」) 59
6.9 負の現在価値.....61
6.10 「単一資産」企業が保有する不動産に対する繰延税金 61
7 原価モデル 63
7.1 当初認識 63
7.1.1 物理的な構成部分の識別 63
7.1.2 物理的でない構成部分の識別.....64
7.2 原価モデルを使用するケース 64
7.3 減 損.....66
8 IFRS 第 5 号と投資不動産 68

9 投資不動産への振替え、又は投資不動産からの振替え 70
9.1 投資不動産から棚卸資産への振替え.....72
9.2 振替えの会計処理.....73
10 投資不動産の処分 75
10.1 処分損益の算定.....76
10.2 建設完了前に販売される不動産 77
10.3 投資不動産の構成部分の取替え 77
10.4 第三者による補償 78
11 期中財務報告及び IAS 第 40 号.....79
12 投資不動産に関する開示規定.....80
12.1 公正価値モデル及び原価モデルのいずれの場合も必要となる開示 80
12.1.1 公正価値測定の方法と仮定.....81
12.1.2 IFRS 第 13 号の開示目的上の分解レベル.....88
12.1.3 直接営業費の開示.....89
12.2 公正価値モデルに関する追加開示 89
12.2.1 公正価値の変動額の表示 90
12.2.2 公正価値が信頼性をもって測定できない場合の補足開示 92
12.3 原価モデルに関する追加開示 93
12.4 売却対価の表示.....93

設例一覧

設例 2-1: 投資不動産の定義：単一のオペレーティング・リース契約の下でリースされている資産グループ 18
設例 4-1: IAS 第 40 号の公正価値モデルを用いる貸手のリース・インセンティブの会計処理 32
設例 4-2: IAS 第 40 号の公正価値モデルの下でのオペレーティング・リースの初期直接コストの貸手の会計処理 38
設例 6-1: 公正価値モデルにおける取得時に発生する取引コストの取扱い 54
設例 6-2: 投資不動産と前受賃貸料 56
設例 6-3: リースにより保有する不動産の評価 58
設例 9-1: 棚卸資産からの振替え 71

概　要

本章では、投資不動産、すなわち、賃料又は資本増価、あるいはその両方を得る目的で（所有者又は借手が資産の使用権として）保有する不動産（土地、建物又は建物の一部、あるいはその両方）の会計処理及び関連する開示を規定するIAS第40号「投資不動産」の要求事項について解説する*[IAS 40.1, IAS 40.5]*。よって、IAS第40号は投資不動産の認識、測定及び開示に際して適用しなければならない*[IAS 40.2]*。

当初認識時点では投資不動産は取得原価で測定する。その後は、会計方針の選択を行い原価モデル又は公正価値モデルのいずれかを用いて測定する。公正価値はIFRS第13号「公正価値測定」に従って算定し、公正価値モデルに下で定期的に行われる評価で生じる利得及び損失は純損益に認識する。IFRS第13号の要求事項は第14章「公正価値測定」で詳細に説明している。

一部例外が存在するものの、選択した測定モデルは企業の投資不動産すべてに適用される。保険会社及び公正価値又はリターンが特定の負債に支払われるリターンに直接的に連動する特定された投資不動産を保有する企業に適用する具体的な例外についてはIAS第40号に規定されている。IAS第40号はまた、企業が当初認識時点で、例外的なケースでのみとなるが、企業が投資不動産の公正価値について継続的に信頼性をもって測定できないと結論づけていた場合の例外措置についても規定している。

不動産は用途変更がある場合にのみ投資不動産から、又は投資不動産へ振り替えなければならない。この振替えは、不動産が投資不動産の定義を満たす、又は満たさなくなり、用途変更の証拠が存在する場合に生じる。

IAS第16号「有形固定資産」の適用範囲内になる不動産の会計処理は第18章「有形固定資産」で、IAS第2号「棚卸資産」が適用する不動産の会計処理は第22章「棚卸資産」で扱っている。

重要ポイント

- 報告企業の事業内容に関係なく、IAS第40号は投資不動産の定義を満たす不動産に適用される。
- 不動産が投資不動産としての要件を満たすか否かの決定には判断が求められる。つまり、企業は、判断を一貫して行使できるようにする要件を策定し、分類が難しい場合にはその旨を開示する。
- IFRS第13号の公正価値ヒエラルキーのうち、同一の資産に関する活発な市場の欠如から投資不動産について、レベル3の区分が最も一般的になる。
- IFRS第13号における「公正価値」の定義は、国際評価基準（IVS）に定義される「市場価値」と整合的であるが、ここで混乱が生じやすいのが、IVSの公正価値の定義とそれは異なるということである。経営者はIFRS第13号とIVSの概念的な相違に留意し、鑑定評価が内部から、又は外部から取得されるに関係なく、財務報告に使用される、評価から得られる価値がIFRS第13号に従って行われる公正価値測定の目的に確実に整合するようにしなければならない。
- 公正価値モデル又は原価モデルのいずれが選択されようと、すべての企業がIAS第40号に従って、投資不動産の公正価値を開示しなければならない。IFRS第13号の開示の内容及び範囲を決定するには経営者の判断の行使が求められる。

1 序 説

IAS第40号は、特定の業界に特有の経済的特徴を取り扱っており、一定の種類の資産、すなわち投資不動産について特別な会計処理を求めている基準書である。しかし、投資不動産を保有する企業は、投資不動産会社だけにとどまらない。IAS第40号の投資不動産の定義を満たす不動産であれば、報告企業の事業の性質に関係なく、投資不動産に分類される。IAS第40号は、投資不動産の認識、測定及び開示に適用しなければならない*[IAS 40.1, IAS 40.2]*。

2000年に承認された当初のIAS第40号は、非金融資産に対する公正価値モデルの適用への道を開いた最初の国際的な会計基準書であった。この公正価値モデルでは、各報告期間におけるすべての評価額の変動は、発生した期の純損益に計上される。これは、IAS第16号で容認される再評価モデルとは対照的である（第18章セクション6を参照）。IAS第16号では、取得原価を上回る増加及びその戻入れは、その他の包括利益に計上される。

IAS第40号に先駆けて公表された公開草案では、公正価値モデルが投資不動産の唯一の測定モデルとして提案されていた。しかし、一部のコメント提供者から、世界の一部の地域では財務報告上、公正価値測定を可能とするほど不動産市場に十分な流動性がないことに対する懸念が表明された。そのため、IASBはその時点ですべての投資不動産について公正価値モデルを要求することは実務上不可能であると判断し、原価モデルもIAS第40号に盛り込まれることとなった。

利用可能なモデルに選択の自由を認めたにもかかわらず、IAS第40号には例外的なケースを除き、企業は完成した投資不動産の公正価値が信頼性をもって測定できるという反証可能な推定が置かれている。

また、建設中の投資不動産をIAS第40号の適用範囲に含める2009年の改訂（下記セクション2.5を参照）に伴い、評価の信頼性は、これまで以上に重要な争点になった。というのも、IAS第40号が同改訂を受けて、公正価値が信頼性をもって測定できるようになる、もしくは、建設が完了する（いずれか早い方）までは建設中の投資不動産について原価で測定することを認めているからである。ただし、建設中の当該不動産の公正価値は、建設完了した際には信頼性をもって測定可能であることが期待される。

本章では、2003年12月に公表された改訂版のIAS第40号について説明している。IAS第40号はその後、他の基準書による軽微な結果的修正や、さまざまな狭い範囲の改訂によって更新されている。

IAS第40号と米国会計基準はまだコンバージェンス（収斂）がなされていないことから、投資不動産の会計処理の相違については本章で取り上げていない。したがって、IAS第40号とそれに相当する米国会計基準のガイダンスの間には、本章で解説していない相違が存在する可能性がある。

2 定義及び範囲

IAS第40号で定義される用語は以下のとおりである*[IAS 40.5]*。

IAS 第 40 号からの抜粋

定 義

5 次の用語は、本基準書では特定された意味で用いている。

帳簿価額とは、資産が財政状態計算書に認識されている金額をいう。

取得原価とは、資産の取得時又は建設時において、当該資産の取得のために支出した現金若しく は現金同等物の金額、又は他の引き渡した対価の公正価値、あるいは他のIFRS（例えば、IFRS第2号「株式に基づく報酬」）の別段の要求事項に従って当初認識した資産に帰属する価額をいう。

公正価値とは、測定日時点で市場参加者間の秩序ある取引において資産を売却するために受け取るであろう価格又は負債を移転するために支払うであろう価格をいう（IFRS第13号「公正価値測定」参照）。

投資不動産とは、次の目的を除き、賃貸収益若しくは資本増価又はその両方を目的として（所有者が又は使用権資産として借手が保有する（土地若しくは建物―又は建物の一部―又はそれら両方の）不動産をいう。

(a) 財又はサービスの生産又は供給、あるいは経営管理目的のための使用

(b) 通常の営業過程における販売

自己使用不動産とは、（所有者又は使用権資産として借手が）財又はサービスの生産又は供給、あるいは管理目的のために保有している不動産をいう

上記のIAS第40号の投資不動産の定義は、企業は、事業の基本的な性格が何であれ、当初認識（取得又は用途変更のいずれかによる ― 下記セクション9を参照）時の意図が、賃貸もしくは資本増価又はその両方を目的として保有することにある場合、投資不動産を保有することを意味する。当初認識後に、資産が投資不動産から、あるいは投資不動産へと振り替えられる場合がある（下記セクション9を参照）。また、オペレーティング・リースに基づく使用権資産として借手が保有する不動産賃借権は、投資不動産である可能性があることに留意されたい（下記セクション2.1を参照）。

弊法人のコメント

不動産が投資不動産の定義を満たすか否かを判定する上で企業の不動産を保有する意図が重要な役割を果たす。すなわち、初めて資産を認識する場合、又は既存の資産が投資不動産に分類変更される、若しくは投資不動産から分類変更される場合に、そうした意図が影響する。ただし、意図の変更は当該資産の使用方法の変更に係る証拠で裏付けられなければならない（下記セクション9を参照）。

これに対して、「自己使用」不動産とは、所有者又は使用権資産として借手が財又はサービスの生産又は供給、あるいは管理目的のために保有している不動産と定義される*[IAS 40.5]*。

「自己使用不動産」はIAS第40号の適用対象外となり、IAS第16号（下記セクション2.4及び第18章を参照）及び該当する場合にはIFRS第16号「リース」（第23章「リース」を参照）に従って会計処理される。通常の営業過程で販売する目的で保有する又は建設中の不動産もIAS第40号の範囲外であり、IAS第2号に基づいて会計処理される（下記セクション2.6及び第22章を参照）。したがって、IAS第40号の投資不動産の定義により、すべての不動産が確実にIAS第2号、IAS第16号又はIAS第40号のいずれかの適用範囲になる*[IAS 40.B30, IAS 40.B31]*。

IAS第40号は、オペレーティング・リースに基づいて借手に提供される投資不動産の貸手の財務諸表における測定に適用される（下記セクション2.3を参照）。IAS第40号は、借手がIAS第40号の公正価値モデルを投資不動産に適用する場合、リースに基づいて保有する投資不動産賃借権に関する借手の財務諸表におけるその後の測定にも適用される（下記セクション2.1を参照）。しかし、IAS第40号は、IFRS第16号で扱われているその他の会計上の問題（第23章を参照）については扱っていない。たとえば、

- 貸手によるリースがファイナンス・リースかオペレーティング・リースかの分類
- 投資不動産のリースから生じるリース収益の認識
- リースに基づいて保有している不動産賃借権の借手の財務諸表における当初測定
- ファイナンス・リースに対する正味リース投資額の貸手の財務諸表における測定
- セール・アンド・リースバック取引の会計処理
- 貸手及び借手によるリースに関する情報の開示

IAS第40号は、以下の項目については適用されない*[IAS 40.4]*。

- 農業活動に関連する生物資産（IAS第41号「農業」及びIAS第16号参照）
- 鉱業権並びに石油、天然ガス等の鉱物資源及びこれらに類似する再生不可能な天然資源

土地に物理的に付着している生物資産（たとえば、植林地における樹木など）は、土地とは区分して、見積売却コスト控除後の公正価値で測定する*[IAS 41.12]*。ただし、農業活動に関連する土地は、IAS第16号に従って不動産として会計処理されるか、又はIAS第40号に従って投資不動産として会計処理される*[IAS 41.2]*。

投資不動産を他の種類の不動産賃借権から主に区別するものは、その（賃貸又は売却からの）キャッシュ・フローが、企業が保有する他の資産からのキャッシュ・フローから大部分が独立していることである。これとは対照的に、企業が経営管理目的、あるいは物品の製造もしくは販売又はサービスの提供のために使用する自己使用不動産は、それ自体のみではキャッシュ・フローを生成することはなく、生産又は販売過程において用いられる他の資産との組合せによってのみキャッシュ・フローを生成する。IAS第16号は所有している自己使用不動産に適用され、IFRS第16号は借手が使用権資産として保有する自己使用不動産に適用される*[IAS 40.7]*。

上述の判断基準があっても、投資不動産と自己使用不動産とを区別することは難しい場合もある。したが

って、IAS第40号には資産が投資不動産か否かを判断するためのガイダンスが盛り込まれている（下記セクション2.1からセクション2.10までを参照）。

特に、当初認識時に不動産を保有する意図が混在している又は未定である場合、状況は常に単純というわけではないだろう（土地を除く。下記セクション2.2を参照）。たとえば、不動産業でない企業が、後に不動産を自社の事業で使用する意図をもってオペレーティング・リースによりサブリースしている場合には、IAS第40号の範囲に含まれない可能性がある。このような不動産は賃貸収益もしくは資本増加又はその両方だけを目的として保有されていないため、IAS第40号における投資不動産の定義を満たさないことになる*[IFRS 16.BC179(b)]*。この例において、不動産のサブリースが短期間のみである場合は、不動産の使用目的が自己使用不動産であることがさらに明確となる。

弊法人のコメント

テナントへのリース期間を含む、企業の主要な活動及び不動産の事業戦略が、不動産の使用目的の決定にどのように影響しているか（その結果、不動産がIAS第40号に基づく投資不動産の定義を満たしているかどうか）を検討するために、特定の事実及び状況に基づいて判断を行うことが必要となる。企業は、IAS第40号の投資不動産の定義及び関連するガイダンスにより首尾一貫した判断を下すために方針を設定すべきである。分類が困難な場合には、判断するための規準を開示しなければならない（下記セクション12.1を参照）。

IFRS解釈指針委員会が、「建物の物理的特性を欠いている」建造物の会計処理、つまり、そのような建造物をIAS第40号に従って投資不動産として会計処理すべきかどうかについて議論したことも留意するに値する。これは主として、企業が通信塔を所有し、その塔のスペースを通信事業者にリースし、そこに通信事業者が自分の機器を設置するというような新たな事業モデルに関連する。保守サービスのような基本的なサービスを企業が通信事業者に提供することもある。[1]

要望では、通信塔は「建物」であり、そのためIAS第40号第5項に記述されている「不動産」と見るべきかどうか、また、この論点の分析にあたってリース契約におけるサービス要素及び企業の事業モデルをどのように考慮に入れるべきかについて、具体的な明確化が要求されていた。

IFRS解釈指針委員会は、塔のスペースはテナントに賃貸され賃貸料を稼得する（通信事業者にスペースをリースし、そこに事業者が自分の機器を設置するなど）点で投資不動産の特徴をいくつか有しているとしたが、建物に通常伴う壁、床、屋根などの特徴がないため、「建物」に該当するかどうかは疑問を呈した。委員会はまた、ガス貯蔵タンクや広告掲示板などについても、同じ疑問が生じると述べた。[2]

IFRS解釈指針委員会は、建物の物理的特性を欠く構造物を含めるべく、IAS第40号を改訂する道を模索することにメリットがあることを認めたが、[3] この論点に関するリサーチの後、この種類の構造に対する公正価値会計のニーズは限られており、実務上のばらつきもわずかであることから、IASBは当該論点を追求しないことを決定した。[4]

2.1 リースとして保有される不動産賃借権

不動産のリースはIFRS第16号の範囲に含まれる（第23章を参照）。IFRS第16号では、借手はほとんど

のリースに単一モデルを適用するため、貸手とは異なり、借手はリースをファイナンス・リース又はオペレーティング・リースに分類する必要がない。IFRS第16号は、借手が財政状態計算書において大半のリースを、使用権資産とそれに伴うリース負債として認識することを要求している。

上記セクション2で説明したように、投資不動産の定義を満たす使用権資産として借手が保有する不動産は、IAS第40号の範囲に含まれる。これは、借手が残りの投資不動産の会計処理を原価モデルと公正価値モデルのいずれで行っているのかに応じて、借手が取得原価を使用して公正価値を開示するか、公正価値モデルを使用するかのいずれかとなる。IASBの考えでは、このアプローチは、借手が使用権資産として保有している投資不動産の公正価値に関して、財務諸表利用者に有用な情報（これは所有する投資不動産に関して提供される情報と整合的である）を提供することになる*[IFRS 16.BC178]*。

借手が使用権資産として保有している投資不動産は、IFRS第16号に従って認識する*[IAS 40.19A]*。IFRS第16号によれば、リース不動産が投資不動産の定義を満たし、かつ借手がIAS第40号の公正価値モデル（下記セクション6及び6.7を参照）を選択している場合には、借手はIAS第40号の公正価値モデルに準拠してリース不動産から生じる使用権資産を測定することが要求される*[IFRS 16.34]*。

借手が、使用権資産として保有している投資不動産の測定に公正価値モデルを適用する場合には、原資産ではなく、使用権資産を公正価値で測定する*[IAS 40.40A]*。

借手が投資不動産の測定に原価モデルを使用することを選択した場合、借手は、IAS第40号の投資不動産の定義を満たす使用権資産について、IFRS第5号「売却目的で保有する非流動資産及び非継続事業」（下記セクション8を参照）に従って売却目的で保有していない限り、当該資産をIFRS第16号における原価モデル（下記セクション7を参照）を使用して測定しなければならない*[IAS 40.56]*。

使用権資産が投資不動産の定義を満たしている場合、使用権資産は財政状態計算書に投資不動産として表示される*[IFRS 16.48]*（第23章セクション5.7を参照）*[IFRS 16.48]*。また、借手はそのような使用権資産についてIFRS第16号の関連する開示規定（第23章セクション5.8を参照）に加えて、IAS第40号の開示規定も適用することとなる（下記セクション12を参照）*[IFRS 16.56]*。

リース負債は当初認識後、他の金融負債と同様に（すなわち、償却原価ベースで）会計処理すべきであるとIASBは示している*[IFRS 16.BC182]*。

リース負債及び使用権資産の事後測定について、詳細は第23章セクション5.3を参照されたい。

2.2 土 地

土地は、賃貸料の稼得もしくは資本増価、又はその両方、あるいは将来の用途が未定のまま保有する場合には、投資不動産となる。これは、通常の営業過程（一般的に短期間）において販売を目的として保有する土地、あるいは物品の製造もしくは販売又はサービスの提供、又は経営管理目的のために保有する土地とは対照的である*[IAS 40.7, IAS 40.8]*。

当初認識時に、土地を将来の用途が未定のまま保有される場合（すなわち、企業が土地を自己使用不動産として使用するか、又は通常の営業過程において販売する、あるいは賃料又は資本増価を得る目的で保有するかを決定していない場合）は、資本増価を目的に保有しているとみなし、投資不動産に分類しなければならない*[IAS 40.8]*。

2.3 第三者に賃貸されている不動産

1つ又は複数のオペレーティング・リースに基づいて第三者に賃貸される不動産は、報告企業によって無期限に所有されているか、それとも報告企業によって保有されている不動産に関連する使用権資産であるかに関係なく、原則として投資不動産となる（上記セクション2及びセクション2.1を参照）。これはテナントを募集中であるが、現時点では空室となっている不動産についても同様に当てはまる*[IAS 40.8]*。

不動産業界では、不動産は当初認識（取得又は用途変更のいずれの場合も — 下記セクション9を参照）以降も通常の営業過程で保有されるが、貸手の観点からは、買手を探している間のキャッシュ・アウト・フローを最小限に抑えるために、また、特に投資目的で不動産の取得を考えている買手の観点からは、こうしたリース契約が存在することは肯定的に捉えられるため、販売前に当該不動産はリースされる。

弊法人のコメント

我々は、オペレーティング・リースの下でテナントにリースされていても、上記に記載される不動産は、企業が通常の営業過程の中で売却する意図で当該不動産を保有する場合には、IAS第2号に従って棚卸資産として会計処理すべきであると考えている（下記セクション2.6を参照）。受領する賃料はオペレーティング・リース収益として純損益に記録され、棚卸資産の取得原価の減額として扱わない。詳細は第22章セクション4.1を参照。

企業が棚卸資産として会計処理している不動産をリースしていたが、もはやそれを売却する意図が企業にない場合、たとえば別の当事者に対するオペレーティング・リースの開始により使用の変更の証拠が存在する場合にのみ、不動産はIAS第40号に従って棚卸資産から投資不動産に分類変更する（下記セクション9を参照）。

第三者にファイナンス・リースされている不動産は、投資不動産ではなく、IFRS第16号に従って会計処理を行う*[IAS 40.9]*（第23章を参照）。

2.4 自己使用の目的で保有する不動産（「自己使用不動産」）

上記のとおり、自己使用不動産、すなわち財又はサービスの生産又は供給、あるいは経営管理目的のために保有される不動産は、特に投資不動産としての取扱いから除外されており、IAS第16号及びIFRS第16号の適用対象となる。自己使用不動産には、特に以下のような不動産が含まれる*[IAS 40.9]*。

- 将来、企業自身により使用される予定の不動産（使用前に開発が必要か否かは問わない）
- 従業員が占有する不動産（市場相場による賃借料が支払われるか否かは問わない）
- 処分予定の自己使用不動産

連結財務諸表における会計処理は、個々のグループ企業の個別財務諸表とは異なる場合がある点に留意されたい。たとえば、あるグループ企業が所有する不動産が別のグループ企業に占有させるために保有されている場合などがこれに該当する。このような不動産は、グループ全体の観点からは自己使用不動産と

なるが、当該不動産を所有している企業の個別財務諸表上は、投資不動産の定義を満たす場合には投資不動産に分類できる*[IAS 40.15]*。賃貸条件が独立第三者間取引条件でなくとも、また個々のグループ企業が資本増価による便益を受ける立場になくとも、個々の企業の財務諸表ではこのような分類を行うことになる*[IAS 40.B23, IAS 40.B24]*。

弊法人のコメント

投資不動産の定義（上記セクション2を参照）を満たす、所有はしているが、関連会社又はジョイント・ベンチャーが使用している不動産は、連結財務諸表上、投資不動産として会計処理されるであろう。これは、関連会社又はジョイント・ベンチャーはグループの一部ではないからである。

2.5 建設中の投資不動産

投資不動産としての将来の利用のために建設中又は開発中である不動産（「建設中の投資不動産」）は、IAS第40号の範囲に含まれる*[IAS 40.8]*。

建設中の投資不動産の公正価値については、下記セクション6.3で説明している。

2.6 通常の営業過程において販売する目的で保有する又は建設中の不動産

通常の事業の過程において売却目的で保有又は建設中の不動産は、投資不動産ではない。これには、取得後短期間で販売する目的又は開発し再販売する目的のみで取得した不動産が含まれる（そのような不動産は、IAS第2号に従って棚卸資産として会計処理される*[IAS 40.9]*（第22章を参照））。

IASBは、通常の営業過程において販売する目的で保有する不動産は棚卸資産（IAS第2号が適用）ではなく、投資不動産として処理すべきであるとするIAS第40号の公開草案に対するコメント提供者の提案を棄却した。コメント提供者の主張内容は以下のとおりであった。

「(a) 通常の営業過程において販売する目的で保有する不動産を、資本増価を目的として保有する不動産と区別することは困難である。

(b) 通常の営業過程において短期的に売却する目的で保有する土地と建物（棚卸資産）に原価モデルが依然として使用されるのに長期的な資本増価を目的に保有する土地と建物（投資不動産）については公正価値モデルを要求することは論理的でない」*[IAS 40.B32]*。

IASBは以下の理由でこの考えを棄却した。

「(a) 通常の営業過程において販売する目的で保有する不動産に公正価値会計を使用するとするならば、本プロジェクトの中では扱えない棚卸資産について幅広い問題が生じる。

(b) 意見が分かれるところであるが、短期間に取得され比較的短期間保有されている不動産（棚卸資産）よりも、長期にわたって所有されて数年間保有されている不動産（投資不動産）について公正価値会計を使用することの方がより重要である。時間が経過するにつれて、原価ベースの測定は、目的適合

性を失うようになる。また、長期にわたって発生する費用の合算は、その目的適合性が疑わしいものになる。」*[IAS 40.B33]*。

短期間で売却する目的で保有する不動産はIAS第2号を適用すべきで、したがって棚卸資産として扱うべきであるというのがIASBの明確な意図であった。これは、上記セクション2.3で説明しているように、不動産がリースされている、いないに関係ない。

弊法人のコメント

IASBが「短期間」がどのくらいの期間を指すのか示していなかったが、この期間を企業の営業サイクルを基に定義することは合理的であるように思われる。すなわち、資産がIAS第1号「財務諸表の表示」第66項に定められる流動資産である限り(『IFRS 国際会計の実務 International GAAP 2022』上巻第3章「財務諸表の開示及び会計方針」セクション3.1.3を参照)、企業は当該資産を短期目的で保有されると結論づけても差支えない。

主な事業活動が短期的な利益を求めて不動産を売買する企業についても、一定の状況では長期的な資本増価を目的にそれを保有する意図の下、不動産を購入する(又は使用変更を受けて既存の不動産の分類変更を行う ― 下記セクション9を参照)場合がある。投資不動産は通常の営業過程で売却する目的での保有ではなく、賃料又は資本増価、もしくはその両方を得る目的で保有する不動産と定義される(上記セクション2を参照)*[IAS 40.5]*。この定義では、企業の主な事業活動が短期的な利得を得る目的で不動産を売買するという事実を以て、長期の資本増価を目的に保有される不動産を投資不動産として分類することが禁止されることはない。

投資不動産と通常の営業過程において販売する目的で保有する不動産(すなわち、棚卸資産)の分類は、実務上、頭を悩ませる難しい判断となりうる。この点について、IAS第40号には、以下のような両者の間の微妙な境界線が設けられているのみである。

- 資産の増価を目的として保有する不動産であれば、投資不動産に分類される。
- 通常の営業過程における販売のため保有している不動産は、棚卸資産に分類される。

たとえば、所有者が販売前に不動産の価値を高める活動に着手したり、建設活動の開始前に関連当局の許可を得ることに不確実性が存在したりする場合である。後者の場合、土地等の不動産は、何ら開発活動が行われていない期間も増価し続ける可能性がある(下記セクション3.1を参照)。

別の例は、企業が不動産の再開発と将来の転売を目的としてテナント物件を取得するが、積極的な開発は既存のリースの期間終了後にのみ開始される場合、すなわち、企業が介在期間に賃料を受領する場合である。上記セクション2.3で説明したように、不動産からの賃貸収益の受領は、投資不動産と棚卸資産を区分するにあたって、必ずしも決定要因となるわけではない。確かに、IAS第40号は、不動産の将来の用途が未定の場合において、土地(上記セクション2.2を参照)以外については明確な「標準」分類を示していない(上記セクション2の説明も参照)。

弊法人のコメント

IASBは、短期保有不動産と長期保有不動産については異なる処理を想定していたが、不動産が投資不動産としての要件を満たすのか、それとも棚卸資産としての要件を満たすのかを決定するのに重要な判断が求められ、とりわけ経営者の意図が最も大きな要因になる。また、IAS第40号57項が、第三者に対するオペレーティング・リースの開始など使用の変更に関する証拠が存在する場合にのみ、棚卸資産を投資不動産に分類変更すると定める一方、対照的に投資不動産から棚卸資産への分類変更では、売却を目的とした開発の開始など、使用の変更に関し異なる証拠が求められるので、判断の行使も重要になる（下記セクション8、9及び9.1を参照）。

したがって、企業はIAS第40号の投資不動産の定義及び関連するガイダンスに従って首尾一貫した判断を下せるように判断基準を設定すべきである。分類が難しい場合には、その判断基準を開示しなければならない*[IAS 40.14]*（下記セクション12.1を参照）。

2.7 複数の使用目的を有する不動産

不動産の一部を賃貸収益稼得のために使用し、残りの部分を自己使用するといった場合もある。たとえば、所有者がオフィスタワーの一部の階をテナントに賃貸し、残りの階を自己使用する場合のように、単一の不動産が複数の要素に分割されることがある。同様に、産業用又は商業用不動産を有する所有者は、不動産を区分しその後一部を売却又はリースし、残りの部分を自己使用で保有することがある。

IAS第40号は、不動産が「投資不動産」及び「投資不動産以外」の両方の目的で使用される場合、不動産の一部を個別に売却又はファイナンス・リースが可能であれば、それぞれの構成部分を各目的に応じて個別に会計処理すると述べている*[IAS 40.10]*。

弊法人のコメント

これらの規定を満たすためには、不動産が報告期間の末日時点で実際に個別に処分又はリースできる状態及び状況になければならないと考えられる。

所有者が将来の時点で不動産を「投資不動産」と「投資不動産以外」の構成部分に分離するという選択を行った場合に、当該不動産を分離できるというだけでは、各構成部分を個別に会計処理できると結論付けるには不十分である。したがって、不動産の構成部分を個別に処分する前に各構成部分に分離する必要がある場合、そのような分離が実質のない法的要件である場合を除き、実際に分離が行われるまでは、各構成部分を個別に会計処理するのではなく、不動産全体を投資不動産又は非投資不動産（たとえば、自己使用不動産又は棚卸資産不動産）として会計処理しなければならないと考えられる。

一定の事例では、不動産の一部は、ファイナンス・リースではなくオペレーティング・リースとしてリースされる。

弊法人のコメント

通常は、企業が不動産の一部を（ファイナンス・リースではなく）オペレーティング・リースにより賃貸する、あるいはその意図をもつということは、企業が望みさえすれば、当該不動産の一部をファイナンス・リースにより賃貸することも可能であることに他ならない ― オペレーティング・リースとファイナンス・リースの間の違いはリース期間の長さだけということも多いのである。したがって、その部分へのIAS第40号の適用が禁止されることはないが、それでも不動産の一部をファイナンス・リースにより賃貸できないという証拠が別途示される場合には、その部分にIAS第40号を適用することはできず、さらなる事実と状況の評価が必要になるであろう。

また、「個別に」売却又はファイナンス・リースできるかどうかは、不動産の物理的な分離可能性（たとえば、中2階や内壁の取扱い）及び法的な分離可能性（法律上の不動産の境界線など）の両方の観点から判断しなければならないことは明らかである。

多くの国や地域において、物理的に複数の要素（たとえば、各階）に分離できる不動産は、土地又は不動産登記簿に単一の不動産として登記されており、個別に第三者にリースする又は処分する前に各要素を法的に分離しなければならない。こうした法律上の手続は、対象となる不動産の要素が売却された時点もしくはその前後、又はそのリースが実行された時点で初めて開始されることが多いため、報告期間の末日時点では法的に分離されていないこともある。

弊法人のコメント

すでに物理的に複数の部分に区分されている不動産について、我々は、現時点で分離可能といえるかどうかに関して、法的な分離が当該不動産の一部について分離可能といえるための実質的な要件なのか、又は形式的な要件にすぎないのかを判断することが求められると考えている。

たとえば、次のとおりである。

- 不動産を所有する企業が何の障害もなく当該不動産を法的に分離できる場合、当該不動産の各構成部分はすでに個別に売却できる状態にあり、よって法的な分離の有無により対象となる不動産の要素を投資不動産として会計処理することが妨げられることはない。たとえば、不動産を分離するプロセスが完全に当該企業の管理下にあり、第三者（関連当局を含む）の許可を必要としない場合、又は第三者の許可が必要であるものの、それが形式的なものにすぎない場合がこれに該当する。
- 対照的に、不動産を法的に分離する前に第三者の許可を得る必要があり、現実的に当該許可を得ることができない可能性がある場合には、対象となる不動産の要素は法的な分離が行われるまで個別に会計処理することはできない。

したがって、対象となる不動産の要素が報告期間の末日時点で投資不動産の定義を満たす場合、当該要素をIAS第40号に基づき個別に会計処理することが適切かどうかを決定する上で、当該要素が法的に分離可能かどうかを評価することが必要となるが、この評価にあたっては判断が求められる。評価に用いた規準は、開示し、継続して適用しなければならない*[IAS 40.14]*（下記セクション12.1を参照）。

分離が不可能な場合（すなわち、ファイナンス・リースの下で一区分が売却もしくはリースできない）、投資不動産以外の目的で使用される割合が重要でない場合にのみ、不動産は投資不動産となる*[IAS 40.10]*。IAS第40号は、この目的における重要となるものは何かを明確化するための、それ以上のガイダンスを提供していない。IASBは、定量的なガイダンスでは恣意的な区分につながると結論付けた*[IAS 40.B39]*。

弊法人のコメント

当該区分についてファイナンス・リースでは売却又はリースできない場合、不動産全体の分類と会計処理は投資不動産以外の目的で使用される部分の重要性に応じて決まる。しかし、IAS第40号はこの点に関する詳細なガイダンスを定めていない。したがって、「重要である」又は「重要でない」を評価するための基準値の設定は、判断と状況に委ねられる。評価で使用される重要な判断及び規準は開示し、継続して適用しなければならない（下記セクション12.1を参照）。

下記の開示例2-1において、PSP Swiss Property社は、一部を自己使用している不動産をどのように処理しているかについて、自身の判断を以下のように開示しているが、他の企業も各々で判断を行う必要がある。

開示例 2-1: PSP Swiss Property 社 (2022 年)	スイス

2022年度連結財務諸表（抜粋）

年連結財務諸表の注記（抜粋）

2 重要な会計方針の概要（抜粋）

2.6 連結上の会計及び評価原則（抜粋）

自己使用不動産

当社は、IAS第16号に従い、自己使用不動産を取得原価で計上し、当該不動産の重要な構成部分ごとに分類し、その経済的耐用年数にわたり減価償却しております。減価償却については、建物は40年、営業設備（空調、エレベーター、換気装置など）は20年で（定額法により）償却しています。関連する土地は減価償却されていません。不動産の一部を自己使用している場合、自己使用の面積が25%未満であれば重要でないとみなし、不動産全体を投資不動産として公正価値により貸借対照表に計上しています。

2.8 付随的なサービスを提供する不動産

投資不動産の所有者がその利用者に対して付随的なサービスを提供する場合には、これらのサービスが契約全体にとって重要でない場合を除き、当該不動産は投資不動産に該当しない。たとえば、IAS第40号では、建物を占有する借手に建物の所有者が提供する警備及び保守サービスは重要ではないとされている*[IAS 40.11]*。

重要な点は、所有者が基本になる事業に関与している程度及びその不動産の所有者が事業を運営する上で直面するリスクにさらされている程度である。IAS第40号は、付帯サービスがどのような場合に「重要」に

なるのか（重要になる場合、不動産はIAS第40号の範囲外になる）に関する詳細なガイダンスを提供していない。IASBは、定量的なガイダンスでは恣意的な区分が行われると結論付けた*[IAS 40.B39]*。

しかしながら、IAS第40号は、例としてホテルを取り上げている。たとえば、所有者が経営するホテルは、利用客に提供されるサービスは商業上の取決め全体の重要な構成要素であるため、投資不動産に該当しない。したがって、所有者が経営するホテルは投資不動産ではなく、自己使用不動産になる*[IAS 40.12]*。

付随的なサービスが重要である結果として、不動産が投資不動産としての要件を満たさないかどうかの決定は困難になる。たとえば、ホテルの所有者が管理委託契約に従い、その責任を第三者に移転したり、そうした契約の条件が大きく変動したりする場合がある。この場合、対象資産の性質がこの議論における主たる要因となるのではなく、むしろ所有者の資産に対する関与や持分の性質が主たる要因となる。たとえば、所有者の立場が実質的には受動的な投資家の立場である場合、いかなる不動産も投資不動産として取り扱われうる。対照的に、所有者が日常的業務を外部委託するが、不動産で行われる事業から生じるキャッシュ・フローの変動に対して重要なリスクにさらされている場合、不動産は自己使用不動産として扱われなければならない*[IAS 40.13]*。

弊法人のコメント

IAS第40号は、所有者が経営するホテルは投資不動産に該当しないとして除外している。

しかし、ホテルが運営者に独立第三者取引条件でリースされる場合は、投資不動産として会計処理されうる。これは、次の場合に当てはまることが多い。

- リース契約に基づく支払額が、ホテルの運営者の運営成績によってほとんど決定されず（下記セクション2.9参照）、同資産の一般市場を反映する
- 運営者との取決めにおける所有者の権利の性質は、不動産リースの下で通常見込まれる性質と乖離するものではない。

IAS第40号は、付随的なサービスが重要であるかどうかを決定する際に判断が必要になることを認めている。また、IAS第40号は、企業はこれらの状況に一貫して適用できる、上述した規定を反映した判断基準を策定しなければならないと定めている。投資不動産であるのか、又は自己使用不動産であるのかの分類が困難な場合には、その判断基準を開示しなければならない*[IAS 40.14]*。

2.9 不動産を使用して運営されている事業を参照して賃貸料が決定される不動産

賃貸料収益が不動産を使用して運営されている事業の業績に基づき決定されることから、不動産の所有者が当該事業の業績に著しくさらされている場合、当該不動産を投資不動産に分類することが適切でないことがある。

賃料が売上又は利益を参照に決定されるリース契約に従って、小売業者にリースされる不動産については、不動産の適切な分類が困難になる。

弊法人のコメント

上記にあるような、売上又は利益に連動する部分が賃貸料全体の非常に重要な割合を占める場合には、その不動産を投資不動産として分類することが適切でないという程度まで、所有者がその基礎となる事業に関与しているかどうかを検討しなければならない。これは、その他の特定の事実及び状況に基づく判断の問題となる(たとえば、リース期間、基礎となる事業の業績に対するエクスポージャーの水準、又は基礎となる事業の運営への関与の程度)。

企業は、IAS第40号の投資不動産の定義及び関連するガイダンスに従って判断を継続的に行使できる規準を開発する。分類が困難な場合にはそうした規準を開示しなければならない(下記セクション12.1を参照) *[IAS 40.14]*。

2.10 単一のオペレーティング・リース契約の下でリースされている資産グループ

実務上、貸手が賃貸料を得るために、土地、建物及び「その他の資産」で構成される資産グループを単一のリース契約によりリースする場合がある。このケースにおける「その他の資産」には、一般にそのリース契約の対象となっている土地及び建物の使用に付随する資産が含まれる。ここで問題となるのが、貸手は、どのような状況であればそうした「その他の資産」を有形固定資産(別の資産)の独立項目ではなく、投資不動産の一部と考えることができるのかという点である。以下の設例において、この例を示している。

設例 2-1: 投資不動産の定義:単一のオペレーティング・リース契約の下でリースされている資産グループ

貸手は、賃料を獲得するために下記の2つのリース契約を締結する。リースの対象となる個々の資産はすべて、オペレーティング・リースに分類するための判定基準を満たしている。貸手は投資不動産の事後測定について、公正価値モデルを採用している。

リース1:ブドウ畑とワイン醸造所

ワイン醸造所を併設するブドウ畑は、オペレーティング・リースによりリースされている。このブドウ畑は、以下の資産から構成されている。

- 土地
- ブドウ畑に付随する設備(ぶどう棚など)
- ワイン醸造所建物
- ワイン醸造設備及び機械(圧搾機、蒸留装置)
- ブドウの木(ブドウの実は借手の財産に属するため、ここには含まれない)

リース2:港湾施設

港湾施設がオペレーティング・リースによりリースされている。この港湾施設は、以下の資産から構成さ

れている。

- 土地
- 倉庫
- 港の搬入搬出輸送設備（道路、鉄道、橋）
- 埠頭
- 照明塔（港の24時間操業を可能にする）
- 特殊なコンテナ・クレーン（コンテナを移動できるようにする）

この場合、リースに含まれるものの、土地又は建物の一部を構成するとはみなされない「その他の資産」を、どこまで IAS第40号で定義される投資不動産に含めることができるであろうか。

投資不動産の定義に設備や装置を含めると、投資不動産が公正価値で会計処理される場合、土地や建物の公正価値の変動と同様に、設備や装置の公正価値の変動が包括利益計算書に計上される。

IAS第40号第5項の投資不動産の定義を文字どおりに読めば、投資不動産には建物（もしくはその一部）、土地又はその両方のみが含まれ、「その他の資産」を含めることは認められない。しかし、このように限定的に解釈すると、投資不動産の範囲をより広義に解釈すべきことを示すIAS第40号第50項と矛盾することになる。IAS第40号第50 項（a）及び（b）は、以下のように定めている。

IAS第40号第50項(a)と(b)は次のように定めている*[IAS 40.50(a), IAS 40.50(b)]*。

IAS 第 40 号からの抜粋	
50	公正価値モデルにおいて投資不動産の帳簿価額を算定する際に、企業は個別の資産又は負債として認識される資産又は負債を二重計算しない。例えば、 (a) エレベーター又は空調等の機器は、多くの場合、建物の不可分の一部であり、有形固定資産として個別に認識せずに、一般に投資不動産の公正価値に含める。 (b) 家具付きで賃貸する事務所の場合、事務所の公正価値は一般に家具の公正価値を含んでいる。賃貸料収益は家具付き事務所に関するものだからである。投資不動産の公正価値が家具を含んでいる場合には、企業はそれらの家具を別個の資産としては認識しない。 (c) …

IAS第40号第50項は投資不動産の公正価値評価について述べているが、土地及び建物と不可分なその他の資産や、関連するリース契約により賃貸料収益を生じさせるためリースに含めることを要求されるその他の資産については、投資不動産の一部とみなすべきであることを示している。さらにこの場合、資産グループ全体により収益が創出されることから、資産グループを2つの構成部分に区分すること、つまり一方を投資不動産に、もう一方を設備や装置といった有形固定資産項目に区分することは、誤解を与えかねない。

したがって、土地又は建物以外の項目が投資不動産の不可分な一部となっている場合、すなわち、借手が意図した方法で土地及び建物を使用するために不可欠で、土地及び建物と同じ基準（たとえば、同

じリース期間のパッケージとして）によりリース契約の対象となっている場合には、貸手は当該項目を投資不動産の一部とみなすべきであると考えられる。ある項目が投資不動産の不可分な一部を構成するか否かの決定にあたっては判断が必要であり、具体的な事実と条件に依拠する。リース契約の対象であるすべての資産を投資不動産として分類するためには、以下の条件が揃わなければならないと考えられる。

- 土地及び建物が投資不動産を構成する「主要な資産」である。
- 「その他の資産」は、土地及び建物と合わせて一体として借手にリースされる。
- 資産グループ全体により、リース契約からの収益が創出される。

弊法人のコメント

ある項目が投資不動産の不可分な一部を構成するか否かの決定にあたっては、判断が必要であり、具体的な事実と条件に依拠する。ただし、すべての資産を投資不動産として分類するためには、上記の条件がすべて揃っていなければならないと考えられる。

つまり、リース1の場合、資産グループ全体が、借手がブドウ、つまりワインを生産できるようにする目的でリースされているとすれば、投資不動産は、土地、ブドウ畑に付随する設備、ワイン醸造所建物、ワイン醸造設備及び機械で構成される。ブドウ畑に付随する設備（たとえば、ワインの生産に必要なブドウ棚）について、投資不動産の不可分の部分になるのは、当該不動産が適切に機能するために必要（ブドウが生育するのに必要）だからである。ブドウの木及び機械類もブドウを加工してワインを製造するのに必要であり投資不動産の不可分な部分になる。ブドウの木は生物資産の定義を満たすため、IAS第41号の対象となる。ブドウの木がIAS第40号から適用除外されるのは、「農業活動に関連する生物資産」がIAS第40号の適用対象外となるためである*[IAS 40.4(a)]*。

一方、リース2の場合は、資産グループ全体が、借手がそれらを港として運営するための資産を利用できるようにする目的でリースされる場合に、資産のすべてが投資不動産となる、すなわち土地、倉庫、輸送設備、埠頭、照明塔及び特殊なコンテナ・クレーンが投資不動産に含まれる。これは、すべての資産が港として意図したとおりに機能するために必要になるからである。

2.11　政府補助金の援助で取得される不動産

IAS第40号は、投資不動産の定義を満たす場合には公営住宅のために取得され貸し出される不動産にも適用される（上記セクション2を参照）。投資不動産に関連する補助金は、IAS第20号「政府補助金の会計処理及び政府援助の開示」（『IFRS 国際会計の実務 International GAAP 2022』下巻第31章「政府補助金」参照）に従って会計処理される。投資不動産の測定に使用されるモデルは、『IFRS 国際会計の実務 International GAAP 2022』下巻第31章セクション3.6.1の設例31-4に説明されるように、それらの補助金の認識に影響を及ぼす可能性がある。

3 認　識

IAS第40号は投資不動産について以下の認識要件を定めている*[IAS 40.16]*。

IAS 第 40 号からの抜粋	
16	所有している投資不動産は、次を満たす場合に、かつ、その場合にのみ、資産として認識しなければならない。 (a)　投資不動産に帰属する将来の経済的便益が企業に流入する可能性が高く、かつ、 (b)　投資不動産の取得原価が信頼性をもって測定できる

これらの認識要件は、当初発生した原価であるか、又は取得後に発生した原価であるかを問わず適用される。つまり、当初認識されるものであろうと、不動産の追加取得や構成部分の取替え、維持管理などのように取得後に認識されるものであろうと、投資不動産に関連するすべてのコストについて、資産計上するためには支出の発生時点で当該認識要件を満たしていなければならない*[IAS 40.17]*。

借手が使用権資産として保有している投資不動産は、IFRS第16号に従って認識しなければならない*[IAS 40.19A]*。

3.1　計画許可又は区画合意前の支出

多くの国や地域において、新たな又は現存の不動産の開発前に関連当局の許可が求められているが、開発の物理的な建設を開始できるか否かはこれらの許可に左右される。

許可の申請は、不動産の用途に関する企業の意図を裏付けるものであり、資産の分類における要因の1つと考えてよい。しかし、企業が当初認識時に想定される資産の用途を複数考えている場合を除き、通常は、関連する許可の取得の不確実性が不動産の分類に影響することはない。上記セクション2で説明したとおり、不動産の分類は主として、不動産の最初の取得時点での企業の意図に基づき行われる。当初認識後に、資産が投資不動産から、あるいは投資不動産へと振り替えられる場合がある（下記セクション9を参照）。

そうした許可を取得できる可能性が問題になるのは、当該不動産に対する追加コストの認識及び測定においてである。許可が下りる前に開発業者に多額のコストが発生する一方、許可の取得が保証されているケースは稀である。

弊法人のコメント

認可取得前の支出を資産計上できるかどうかを評価する場合は、他の要件を満たすならば、支出の発生時点で関連する認可を取得できるという十分な可能性の有無を判断しなければならない。反対に、認可の申請及び承認プロセス中に必要な認可が下りる見込みがなくなった場合には、認可取得前の支出の資産計上を中止し、それまで資産計上した関連する金額を評価減しなければならない。これは、IAS第40号の公正価値モデルの場合は事後の不動産の公正価値の決定により（下記セクション6を参照）、原価モデルの場合はIAS第36号「資産の減損」の減損テストにより（下記セクション7.3を参照）行われる。

上記以外にも、原価モデルを使用している場合は、開発又は再開発の対象である関連する不動産の帳簿価額(もしくは該当する場合は、資産が属する資金生成単位)の減損テストを、IAS第36号に従い適宜実施しなければならない(第20章を参照)。

3.2 原価認識のその他の側面

3.2.1 修繕及び保守

日々の維持管理業務に係る費用、つまり大半は労務費と消耗品、少額の部品から構成される不動産の修理及び保守費用は、その発生時に費用として認識する*[IAS 40.18]*。一方、不動産のより大きな構成部分が取り替えられる場合には、取扱いは異なる。IAS第40号では、当初の壁面と交換される内壁の例を取り上げている。この場合、もともとの構成部分の取替コストは、認識要件を満たす場合には発生時点で資産として認識される一方、当初の部品の帳簿価額は認識を中止される(下記セクション10.3を参照) *[IAS 40.19]*。

ここでは、取替えにより当初想定された水準での稼働が可能な状態まで資産が復元されることから、古い構成部分が交換された時点で、新たに取得された構成部分は認識要件を満たし、将来の経済的便益が企業に流入すると推定されている。資産全体を稼働可能にするために取替えが必要な場合も考えられる。その場合には、新しい壁面は認識要件を満たすことになり、原価は資産計上される。

内壁以外にも、取替えを必要とする比較的大きな構成部分としては、エレベーター、エスカレーター、空調設備などがある。

3.2.2 構成部分への配分

IAS第40号は、投資不動産を構成部分又は構成要素に分解することを明確には要求していない。しかし、投資不動産の当初認識後に発生したすべての支出を認識する及び認識を中止するために、また(構成部分に重要性がある場合に)これらの構成部分を減価償却するために、このような作業が必要となる(第18章セクション3.2及び5.1を参照)。公正価値モデルが適用され減価償却されない投資不動産については、このような構成部分への分解は必要ない。というのも、公正価値モデルの適用により、投資不動産全体の帳簿価額に対して必要な調整が行われるからである(下記セクション6を参照)。一方、原価モデルを採用する企業は、IAS第16号に準拠して当初認識後の不動産の会計処理を行わなければならない。原価モデルについては、下記セクション7で述べている。

3.3 投資不動産の取得又は企業結合

IFRS解釈指針委員会は2011年7月の会議で、契約期間の異なる複数のテナントとのリース契約と、清掃、保守及び管理サービス(たとえば、賃料回収)などの関連するプロセスが存在する単一の投資不動産の取得は、IFRS第3号「企業結合」に定義される事業を構成するのかどうかについて、明確にするよう求める要請について議論した。

IFRS解釈指針委員会は、当該論点がIAS第40号とIFRS第3号との間に何らかの相互作用があるかどうかという論点を提起していることに留意した。そこでは、不動産を投資不動産として非適格にするほど重要で

はないが、取得された一連の活動が事業を構成することになる「プロセス」とみなされる可能性のある「付随的サービス」(IAS第40号第11項から第14項で説明 — 上記セクション2.8を参照)であるサービスについて議論した(IFRS第3号B7項からB12項)。[5]

IAS第40号では、投資不動産と自己使用不動産とを区別する必要性に関して、投資不動産に関連して一定の付随的なプロセスが存在する場合、それらは契約全体にとって重要でない場合が多いと述べている(上記セクション2.8を参照)。このため、IAS第40号とIFRS第3号は相互に排他的なものではなく、また判断を行うに際しIAS第40号の付随的なサービスに関する記述を参照することは当該記述の本来の目的とは異なるかもしれないが、取得した付随的なプロセスがIAS第40号により重要性が低いとみなされる場合には、投資不動産の取得はIFRS第3号ではなく、IAS第40号の適用範囲になると結論付けるのが適切であるかもしれない*[IAS 40.BC19, IAS 40.BC20]*。

結果として、IASBは2013年12月12日に「IFRS の年次改善2011-2013年サイクル」を公表し、投資不動産の取得が資産又は資産グループの取得なのか、又はIFRS第3号の範囲に含まれる企業結合(IFRS第3号を参照してのみ行うべきである)なのかを決定するには判断が必要となること、その判断はIFRS第3号を参照すべきであることを明示的に説明するようIAS第40号を修正した*[IAS 40.14A]*。

これは、IAS第40号第7項から第14項にかけての「付随的なサービス」に関する議論は(上記セクション2.8を参照)、不動産が自己使用不動産なのか投資不動産なのかに関するものであり、不動産がIFRS第3号で定義される企業結合なのかどうかの決定に関するものではないことを明確化した。具体的な取引が、IFRS第3号の定める企業結合の定義を満たし、IAS第40号の定める投資不動産を含んでいるかどうかの決定には、両基準書を別々に適用する必要がある*[IAS 40.14A]*。

IFRS第3号は、事業を構成しない資産又は資産グループの取得と異なる、企業結合に関する会計規定を設けている(下記セクション4.1.1を参照)。そのため、取得した投資不動産が事業であるかどうかにより、取得日(当初認識時)と取得後の両方において、会計上の結果が大きく異なることとなる。投資不動産の取得を事業の取得として処理する場合、当初の会計処理は著しく複雑になる。たとえば、以下のような会計処理が求められる。

- 当初直接コストを費用化する(IAS第40号では資産計上が要求されている — 下記セクション4.1を参照)。
- 繰延税金の当初認識に関する適用除外規定が適用されない(IAS第12号「法人所得税」では、企業結合に該当しない資産取得取引の場合、既存の一時差異に対して繰延税金を認識することが禁止される)。そして、取引時においては会計上の利益にも課税利益(損失)のどちらにも影響を与えない)
- のれんを認識する(繰延税金の計上により、のれんが「創出」されることも多い)。

したがって、投資不動産の取得が企業結合であるかどうかの判断は非常に重要である*[IAS 40.14A]*。

弊法人のコメント

財務諸表作成者の判断の問題になるが、IFRS第3号のガイダンスを適用する際に、(IAS第40号又は他のガイダンスを参照することによって)取得したプロセスの重要性が低いとみなされる場合には、投資不動産の取得はIFRS第3号ではなく、IAS第40号の適用範囲になると結論付けることが依然として適切なこともあろう。ただし、それは個々の取得取引の事実及び状況に応じて判断される。重要性がある場合は、IAS第1号「財務諸表の表示」によってこの判断の開示が要求される。

なお、事業の定義(下記セクション3.3.1を参照)は、企業が不動産を直接購入したのか、又は連結財務諸表の場合には他の企業に対する持分を通じて取得したのかにかかわらず、適用される。

事業には該当しない投資不動産などの単一の資産を所有する企業を購入するための先渡契約については、『IFRS 国際金融・保険会計の実務 International GAAP 2022』第2章「金融商品:定義及び適用範囲」セクション3.7.2の解説を参照されたい。

3.3.1 事業の定義

IFRS第3号は、事業を「顧客への財又はサービスの提供、投資収益(配当又は利息など)の生成あるいは通常の活動からの他 の収益の生成の目的で実施し管理することができる、活動と資産の統合された組合せ」と定義している」*[IFRS 3 Appendix A]*。

IASBは、投資不動産又は不動産のグループに限らず、活動と資産の統合された組合せの取得が事業の定義を満たすかどうかの判断には困難が伴うことを認識しており、IFRS第3号は、取得した活動及び資産の統合された組合せが事業でないかどうかの評価を簡略化する目的で設計された、公正価値に基づく任意のコンセントレーション・テストを導入した。企業は、取引ごとにコンセントレーション・テストを適用するかどうかを選択することができる*[IFRS 3.B7A]*。

コンセントレーション・テストが満たされる場合には、活動及び資産の組合せは事業ではないと判定され、追加の評価は必要とされない。コンセントレーション・テストが満たされない場合、又は企業が当該テストを適用しないことを選択する場合には、企業はIFRS第3号の通常の規定を適用して詳細な評価を実施しなければならない。そのため、コンセントレーション・テストでは、取引が企業結合であると判断されることはない*[IFRS 3.B7A, IFRS 3.BC21Y]*。

IFRS第3号はまた、事業の定義に関するIFRS第3号のガイダンスの適用を支援するための一連の設例を提供した。これらの設例は、特に任意のコンセントレーション・テストの適用と、取得したプロセスが実質的であるかどうかの評価の基準と取扱いに関するものである。コンセントレーション・テストと取得したプロセスが実質的であるかどうかの評価は、『IFRS 国際会計の実務 International GAAP 2022』上巻第9章「企業結合」セクション3.2.3及び3.2.4でそれぞれ詳細に解説している。

設例の1つは、不動産の取得における任意のコンセントレーション・テストの適用を示している。これは、それぞれがリースを実行中の10戸の戸建て住宅のポートフォリオを購入する企業について説明している。支払う対価の公正価値は、取得した10戸の戸建て住宅の公正価値の総額に等しい。それぞれの戸建て住宅は、土地、建物及び内部造作を含んでいる。各戸の床面積と内装デザインは異なっている。10戸の戸建て住宅

は同じ区域に位置しており、顧客（すなわち、テナント）のクラスは同様である。取得した住宅の不動産市場における運営に関連したリスクに著しい相違はない。従業員、他の資産、プロセス又は他の活動の移転はない*[IFRS 3.IE74]*。

任意のコンセントレーション・テストを選択し適用した後（『IFRS 国際会計の実務 International GAAP 2022』上巻第9章セクション3.2.3を参照）、企業は、それぞれの戸建て住宅は単一の識別可能な資産と考えられると結論付けた。建物と内部造作は土地に付随しており、多大なコストを掛けないと除去できないためである。また、建物と実行中のリースは単一の識別可能な資産と考えられる。企業結合において単一の識別可能な資産として認識され測定されることになるからである。企業はまた、10戸の戸建て住宅のグループは、類似した識別可能な資産のグループであると結論付けた。当該資産（すべて戸建て住宅である）は性質が類似しており、アウトプットの管理及び創出に関連したリスクに著しい相違がないからである。これは、住宅の種類と顧客のクラスに著しい相違がないからである。

その結果、取得した総資産の公正価値のほとんどすべてが類似した識別可能な資産のグループに集中している*[IFRS 3.IE75]*。したがって、企業は、取得した活動と資産の組合せは事業ではないと結論を下す*[IFRS 3.IE76]*。

2つ目の設例は、ある企業が、テナントが多数いて全部がリースされている6棟の10階建のオフィスビルのあるオフィスパークも購入することを除いては、上記と同じ事実関係を仮定する。取得した追加的な活動と資産の組合せには、土地、建物、リースならびに外部委託された清掃、警備及びメンテナンスの契約が含まれている。従業員、他の資産、他のプロセス又は他の活動の移転はない。このオフィスパークに関連した公正価値の総額は、10戸の戸建て住宅に関連した公正価値の総額と同程度である。外部委託された清掃及び警備に関する契約を通じて遂行されるプロセスは、アウトプットを創出するために必要とされるすべてのプロセスとの関連において付随的であるか又は重要度が低い*[IFRS 3.IE77]*。

任意のコンセントレーション・テストを選択し適用した後、企業は戸建て住宅とオフィスパークは類似した識別可能な資産ではないと結論を下す。戸建て住宅とオフィスパークは、資産の運営、テナントの獲得及びテナントの管理に関連したリスクが著しく異なっているからである。特に、運営の規模と2つのクラスの顧客に関連したリスクが著しく異なっている。したがって、取得した総資産の公正価値は、類似した識別可能な資産のグループにほとんどすべてが集中しているわけではない。オフィスパークの公正価値が10戸の戸建て住宅の公正価値の総額と同程度であるからである。この場合、企業は、IFRS第3号B8項からB12D項の通常の規定を適用して詳細な評価を実施しなければならず、この活動及び資産の組合せが事業とみなされるための最小限の要求を満たすかどうかを評価する*[IFRS 3.IE78]*。

活動と資産の統合された組合せの取得が事業結合の定義を満たすかどうかの決定に関する詳細なガイダンスについては、『IFRS 国際会計の実務 International GAAP 2022』上巻第9章セクション3.2を参照されたい。

4 当初測定

4.1 付随費用

IAS第40号は、所有している投資不動産を取引コストを含む取得原価で当初測定することを要求している*[IAS 40.20]*。購入した不動産の取得原価には、購入代価、ならびに専門家報酬、不動産取得税及びその他の取引コストなどの資産の取得に直接付随する支出が含まれる*[IAS 40.21]*。

弊法人のコメント

建設中の投資不動産（上記セクション2.5を参照）については、IAS第16号への具体的な言及はないものの、IAS第16号の取得原価の範囲に関する原則的な考え方を、引き続きIAS第40号の取得原価の認識においても適用しなければならないと考えられる。これは、IAS第16号が認める原価要素のみが資産計上でき、経営者が意図した方法で稼働可能となるのに必要な状況が整った時点で、資産化が終了することを意味する。

上記IAS第16号の認識原則については、第18章セクション4で詳細に説明している。

借手が使用権資産として保有している投資不動産については、下記セクション4.5を参照されたい。

4.1.1 事業を構成しない資産グループの取得（グループ）

投資不動産の購入価格は、資産グループに対して支払った対価の配分による場合がある。企業が事業に該当しない資産グループを取得する場合、IFRS第3号の原則を適用して、資産グループ全体の対価を個別の項目に配分する（『IFRS 国際会計の実務 International GAAP 2022』上巻第9章セクション2.2.2を参照）。このような場合には、取得企業は、個々の識別可能な取得した資産及び引受けた負債を識別して認識し、グループの取得原価を購入日時点の対応する公正価値の比率に基づき、個々の識別可能な資産及び負債に配分する必要がある。そのような取引又は事象によりのれんは発生しない*[IFRS 3.2(b)]*。

IFRS解釈指針委員会は2017年6月に行われた会議で、下記の場合に、取引価格を識別可能な取得した資産及び引き受けた負債にどのように配分するかについて、明確化を求める要望を検討した。

(a) 識別可能な資産及び負債の個々の公正価値の合計が、取引価格と異なっており、かつ、

(b) 当該グループが、取得原価と取得原価以外の金額のそれぞれで当初測定された識別可能な資産及び負債を含んでいる。

IFRS解釈指針委員会は、上述のIFRS第3号第2項（b）の規定に留意し、また、他のIFRSに特定の資産及び負債に関する当初測定の規定が含まれていることにも留意した（たとえば、投資不動産についてはIAS第40号）。同委員会は、上記（a）のように企業が当初、グループの取引価格と識別可能な資産及び負債の個々の公正価値の合計額との間に差異がある可能性があると考えた場合、取引価格を配分する前に、このような差異が本当に存在するのかどうかを評価するため、最初にそれらの個々の公正価値の算定に使用し

た手続を見直す必要があると述べた。

IFRS解釈指針委員会は、資産グループの取得の会計処理について2つの考えられる方法を検討した。これらの2つのアプローチについては、『IFRS 国際会計の実務 International GAAP 2022』上巻第9章セクション2.2.2で詳しく解説している。

第1のアプローチを適用した場合、企業はグループの取得を次のように会計処理する。

- 取得日に認識する個々の識別可能な取得した資産及び引き受けた負債を識別する。
- 資産グループの取得原価を、識別可能な資産及び負債の取得日時点の公正価値の比率に基づき配分することによって当該資産及び負債のそれぞれについての個々の取引価格を算定する。
- 識別可能な取得した資産及び引き受けた負債のそれぞれに対して該当する基準における当初測定の規定を適用する企業は、資産又は負債が当初測定される金額と個々の取引価格との差額を関連する規定を適用して会計処理する。

第2のアプローチを適用した場合、取得原価以外の金額で当初測定される識別可能な資産又は負債について、企業は当該資産又は負債を適用される基準書で定めている金額で当初測定する。企業は、資産グループの取引価格から、取得原価以外の金額で当初測定した資産及び負債に配分した金額を控除した後、残りの取引価格を残りの識別可能な資産及び負債に取得日現在のそれらの公正価値の比率に基づき配分する。[6]

2017年11月に、IFRS解釈指針委員会は事業を構成しない資産グループの取得に関するIFRS第3号第2項(b)の規定を合理的に解釈すれば、上記に概要を示した2つのアプローチのいずれかとなり(すなわち、会計方針の選択となる)、企業は自らの規定の解釈を事業を構成しない資産グループの取得のすべてに一貫して適用する必要があると結論付けた。また、企業は、報告された財務業績及び財政状態に当該取引がどのように反映されているのか財務諸表利用者が理解するために役立つ場合には、IAS第1号第117項から第124項を適用して、選択したアプローチを開示するであろう。

この分析に基づき、IFRS解釈指針委員会はこの問題をアジェンダに追加しないことを決定した。ただし、IFRS解釈指針委員会は、IFRS第3号における事業の定義の改訂(上記セクション3.3.1を参照)により、資産グループの取得を構成する取引の数が増加する可能性があることに着目したため、この論点は引き続き注視されることとなった。[7]

4.1.2 事業ではない「単一資産」企業の取得時の繰延税金の認識

多くの国・地域では、投資不動産を、資産それ自体ではなく、当該資産の保有を目的として設立された別法人(「単一資産」企業)の所有権を移転することによって売買することが一般的に行われている。

企業が唯一の資産として投資不動産を有している他の企業の株式のすべてを取得する場合(すなわち、事業でない「単一資産」企業の取得)で、かつ被取得企業がIAS第40号で認められているとおり、当該投資不動産を公正価値で測定することから生じる繰延税金負債を財政状態計算書に認識していた場合、取得企業は当該取引の当初認識時に繰延税金負債を認識すべきか否かという具体的な論点が生じる。

このような具体的な状況はIFRS解釈指針委員会によって検討され、2017年3月の会議において、当該取引は企業結合ではないため、IAS第12号第15項(b)の当初認識の例外が適用されると委員会は結論付

けた。したがって、取得時に、取得企業は連結財務諸表において投資不動産のみを認識し、繰延税金負債は認識しない。そのため、取得企業は購入価格全体を投資不動産に配分する。[8]

上述の状況において取得した資産に対する当初認識の例外の適用に関する設例と詳しい説明は、『IFRS 国際会計の実務 International GAAP 2022』下巻第33章「法人所得税」セクション7.2.10を参照されたい。

4.2 操業開始コスト及び自家建設不動産

IAS第40号は、(投資不動産を稼働可能な状態にするために必要となるものを除き)操業開始コスト、及び投資不動産が計画した稼働水準に到達するまでに発生した営業損失を資産化してはならないと定めている*[IAS 40.23(a), IAS 40.23(b)]*。

すなわち、IAS第40号は、物理的な完成日に資産は経営者の意図した方法で稼働可能な状態となることから、完成後も一定の入居率又は賃貸収益が達成されるまで費用の資産化を継続するといった処理を禁止している。これにより、建設されている資産は建物という単なる物理的な入れ物ではなく、十分に稼働している投資不動産であり、よってそのコストには単に建設費用だけでなく、十分な稼働状態にもっていくまでに発生したコストも含めるべきであるという、これまでに何度も蒸し返されてきた議論が再燃することを防止している。

企業が不動産を自家建設している場合、取得した不動産と同じ一般原則が適用される(上記セクション4.1を参照)。ただし、IAS第40号では、不動産の建設又は開発中に発生した異常な金額の原料費、労務費又はその他の資源の浪費の資産化は禁じられている*[IAS 40.23(c)]*。

4.2.1 新しい建物の建設に関連して取り壊される建物の取得原価

不動産会社が既存の建物が建っている土地を取得し、その後、再開発計画の一環として、その建物を取り壊し、投資不動産として保有する新しい建物を建設することがある。取得した土地と建物を単一の資産として会計処理するか、2つの別個の資産として会計処理するかは、企業が適用するその後の会計モデルによって異なる。

企業が公正価値モデル(下記セクション6を参照)に基づいて投資不動産を測定する場合、企業はIAS第40号に基づいて土地と建物を当初認識時に単一の投資不動産として分類し、その取得原価に基づいて投資不動産を測定する(上記セクション4.1を参照)*[IAS 40.20]*。当初認識後、土地と建物は単一の項目として公正価値で各報告日ごとに測定する(下記セクション6を参照)*[IAS 40.33]*。企業が投資不動産を原価モデルで測定する場合(下記セクション7を参照)、企業は土地と建物を別個に会計処理し、取得原価に基づいて土地と建物を測定し、購入日の相対的公正価値に基づいて土地と建物に配分する(第18章セクション4.1.10及び5.4.2を参照)*[IFRS 3.2(b), IAS 16.58]*。

弊法人のコメント

原価モデルを用いて投資不動産を測定する企業が、既存の建物が存在する土地を取得するが、その事実及び状況により、既存の建物が使用できない場合や、取得した当事者によって取り壊される可能性がある場合には、取得対価の全額又は大部分を土地に配分することが適切であると考えている。これは、土地と建物が別個に会計処理された場合には既存の建物の公正価値が僅少であるか、土地と建物一体としての投資不動産の公正価値が土地の公正価値に近い可能性があるためである。同様に、取得後に生じる建物の取壊費用も、整地費用の一部として土地の取得原価に含めるべきであろう(第 18 章セクション 4.1.1 及び 4.1.7 を参照)。

投資不動産を保有する企業は、既存の建物を新しい建物に取り換え、これらを投資不動産として保有し続けることを決定する場合もある。企業が投資不動産の測定に原価モデルを使用する場合、既存の建物の帳簿価額を新規の建物の取得原価に含めてはならない。これは、IAS第16号が、将来資産の使用からの便益が見込めなくなる場合には資産の認識を中止しなければならないと定めているからである*[IAS 16.67]*。企業は同日時点で減価償却を止めなければならない*[IAS 16.55]*。また、IAS第36号に従って資産が減損しているかどうかも検討しなければならない(下記セクション7.3及び第18章セクション5.7を参照)。さらに、想定耐用年数が従前の見積りと異なる場合には、企業はIAS第16号に従って耐用年数を見直さなければならない*[IAS 16.51]*。したがって、企業は、将来のある一時点で取り壊すことを決定した場合には決定日時点で耐用年数を見直さなければならない*[IAS 16.57]*。

新しい耐用年数を適用することで、建物の残存耐用年数にわたる帳簿価額は確実に取り壊しが想定される日の予想残存価値に近似することになる。したがって、既存の建物は残存耐用年数(取り壊しが想定される日までの期間)にわたって減価償却し、取り壊される時点の残存価値にまで資産を減額しなければならない(取り壊されることからそれはゼロになる)。IAS第16号のガイダンスについては、第18章セクション4.1.7、5及び7を参照されたい。これに対して、公正価値モデルを使用して投資不動産を測定する企業が、既存の建物を新規の建物に取り換えることを決定したが、既存の建物を投資不動産として保有し続ける場合、現在の土地の使用が土地の最有効使用とならない可能性がある。土地の価値は、別の不動産を(たとえば、より多くのフロアのため又は異なる目的で)建設することによって増加する可能性がある。投資不動産の公正価値を決定する際には、企業は、当該資産の最有効使用を行うこと又は当該資産を最有効使用するであろう他の市場参加者に売却することによって、市場参加者が経済的便益を生み出す能力を考慮に入れなければならない(下記セクション6.8を参照)*[IFRS 13.27]*。したがって、既存の建物と土地は、その公正価値に基づいて1つの単一の資産として測定される。新規の建物が建設されるにつれて、不動産(土地と建物)は引き続き市場参加者の観点から公正価値に基づいて測定される。

既存の建物を自己使用の建物又は通常の事業の過程で販売する建物に取り換える企業は、IAS第16号(第18章セクション4.1.7を参照)又はIAS第2号(第22章セクション4.2.2を参照)に基づいて土地及び建物をそれぞれ処理する。

4.3 繰延払い

不動産に対する支払いが繰り延べられる場合、認識すべき取得原価は、認識日における現金価格相当

額となる。現金価格と支払総額との差額は、与信期間にわたる利息費用として認識される*[IAS 40.24]*。

弊法人のコメント

実務上、「現金価格相当」は、支払期日が到来した繰延支払いの現在価値をいう。詳細は第18章セクション4.1.6を参照すること。

4.4 有形固定資産又は棚卸資産からの振替え

企業が原価モデルを使用している場合、投資不動産、自己使用不動産、棚卸資産との間で振替えを行っても、振り替えられた不動産の帳簿価額が変わることはない*[IAS 40.59]*。

IAS第16号の再評価モデルを用いて測定されている不動産を投資不動産へ振り替える場合の取扱いについては、下記セクション9.2で説明している。

4.5 リースにより保有する不動産の当初測定

借手が使用権資産として保有している投資不動産は、IFRS第16号に従って取得原価で当初測定しなければならない*[IAS 40.29A]*(第23章セクション5.2.1を参照)。IFRS第16号を用いる借手による当初直接コストの扱いについては、下記セクション4.9.2で説明している。

4.6 交換取引で取得された資産の当初測定

IAS第40号は、非貨幣性資産、又は貨幣性資産と非貨幣性資産の組合せとの交換取引により取得された投資不動産に関して、IAS第16号と同じ規定を定めている*[IAS 40.27, IAS 40.28, IAS 40.29]*。これらの規定については、第18章セクション4.4で詳細に述べている。

4.7 原価モデルを用いて事後測定される、テナントを有する投資不動産の当初測定

現行のIFRS第3号を開発するにあたり、IASBは、投資不動産に付帯するリース契約が(市場における一般的な条件と比べて)有利又は不利となっている要素を個別に認識すべきか否かを検討した。

IASBは、公正価値で測定される投資不動産の場合は、投資不動産の公正価値にリースからの賃貸収益、ならびにリース契約及びその他の契約の条件が包含されているため、有利又は不利となっている要素を個別に認識する必要はないとの結論に至った。

しかしながら、原価モデルにより測定される投資不動産については、異なる見解が示された。IASBは、このようなケースにおいて原価モデルが適用される場合には、以下の処理が必要になると述べている。

- 資産の将来の経済的便益の予測消費パターンを反映する減価償却方法又は償却方法を適用する。
- 全体の取得原価に対して重要となる取得原価を有する構成部分については、個別に減価償却を行う。

したがって、企業結合において投資不動産を取得し、当該不動産を原価モデルを用いて測定する企業は、リース契約から生じるキャッシュ・フローの時期を反映するように、投資不動産の減価償却方法を調整しなければならない*[IFRS 3.BC148]*。

弊法人のコメント

企業結合においては、投資不動産は当初公正価値で測定する。この投資不動産が有利又は不利となるリースで構成され、その後原価モデルを用いて測定される場合、取得企業は、投資不動産の減価償却方法を修正し、基礎になる有利又は不利となるリースに付随するキャッシュ・フローのタイミングを反映する。実質的に，投資不動産に付帯するリース契約が市場条件に比べて有利又は不利となっている要素を企業結合日時点の市場状況に基づき測定し、事後的には通常は残存リース期間にわたって減価償却又は償却できるように，個別に認識することが求められる。しかし，このような金額は，投資不動産の取得原価の一部を構成するため，財務諸表上で個別に表示されることはない。識別した構成要素の減価償却費は、賃料収益の修正ではなく、減価償却費として認識される。

上記のアプローチはまた、企業結合外で取得された不動産を含む、すべての不動産の取得にも適用される（下記セクション7.1.2を参照）。

実務で一般的に適用されているアプローチをはじめ、関連する主要な会計処理上の考慮事項は『IFRS国際会計の実務 International GAAP 2022』上巻第9章セクション5.5.1及び第18章セクション5.1.1を参照されたい。

4.8 借入コスト

IAS第23号「借入コスト」は、適格資産に係る借入コストを資産化することを要求している。しかし、公正価値で測定する適格資産（投資不動産等）の取得、建設又は生産に直接起因する借入コストにはIAS第23号の適用は要求されていない。それが財政状態計算書における投資不動産の測定に影響を与えるわけではなく、包括利益計算書における金融費用及び公正価値評価損益に影響するにすぎないからである。それにもかかわらず、IAS第23号は、そのような資産に関する適格な借入コストの資産化を会計方針の問題とし、禁じてはいない*[IAS 23.4(a)]*。

企業が公正価値モデルの下で測定される投資不動産に係る適格な借入コストを資産化することを選択する場合には、IAS第23号で認められている処理法に従うべきである。

借入コストの処理については、第21章で詳細に解説している。

4.9 不動産をリースするためのリース・インセンティブ及び当初直接コスト

貸手は、オペレーティング・リースの新規又は更新契約の交渉において、借手の契約締結を促すためにインセンティブを提供することがある。また、貸手又は借手（あるいはその両方）は、リースの交渉及び取決めに直接起因するコストを負担する場合もある。しかし、IAS第40号は、リース・インセンティブ及びリースを取

得するための当初コストの会計処理に関する具体的なガイダンスを提供していない。

4.9.1 リース・インセンティブ

リース・インセンティブは次のように定義される*[IFRS 16 Appendix A]*。

IFRS 第 16 号からの抜粋	
付録 A	
用語の定義	
リース・インセンティブ	貸手が借手にリースに関連して行う支払、又は貸手による借手のコストの弁済若しくは引受け

実務上、インセンティブの例としては、借手に対する現金前払い、又は借手のリース関連費用（移転費用、設備造作費用、借手の既存のリース契約の未経過期間に係る費用など）の払戻しもしくはその負担などが挙げられる。あるいは、リース期間の初期におけるリース料を無料又は割引賃料とすることで合意される場合がある。

IFRS第16号では、リース期間中の使用権資産に関連するリース・インセンティブを、リース期間中に借手が貸手に対して支払う「リース料」から控除することになる*[IFRS 16 Appendix A]*。したがって、借手の場合、リースの開始日以前に借手が受け取るリース・インセンティブは、借手の使用権資産の当初測定の金額から減額される*[IFRS 16.24(b)]*。リース開始日時点で借手が受け取ることになるリース・インセンティブは、借手のリース負債から減額される（したがって、使用権資産も同じく減額される）*[IFRS 16.27(a)]*。

貸手の場合、借手と同様に、借手に対して支払われた、又は支払いが予定されているリース・インセンティブはリース料総額から控除される。貸手は、オペレーティング・リースに基づくリース料を、定額法又は他の規則的な基礎のいずれかで収益として認識する*[IFRS 16.81]*。したがって、オペレーティング・リースの場合、貸手は、リース料をリース・インセンティブ控除後の金額で収益として認識するために、借手に支払われた、又は支払われるリース・インセンティブに関する費用を繰り延べて、当該費用をリース期間にわたってリース収益から減額しなければならない。これは、そのような未収の賃貸料収益が、残存リース期間にわたって借手から受領する現金の支払いの一部として回収されることを意味する。

公正価値で測定される投資不動産の貸手が実際に実務で適用しているリース・インセンティブの会計処理の設例を以下に例示する。

設例 4-1: IAS 第 40 号の公正価値モデルを用いる貸手のリース・インセンティブの会計処理

20X0年1月1日に投資者は、80百万円の取得原価で不動産を取得するが、80百万円は取得日時点の公正価値であると想定される。同日、貸手はオペレーティング・リースの下で当該不動産を期間5年で借手にリースする。そうした不動産の市場の年間賃料は4百万円であると評価され、この場合利回りは5%になる。貸手と借手は以下のリース料と条件に合意する。

- 1年目(20X0): 賃料無償
- 2年目: 5百万円
- 3年目: 5百万円
- 4年目: 5百万円
- 5年目: 5百万円

2年目から5年目の賃料は年初に支払われる。リース・インセンティブ(賃料無償期間)は、リース契約の不可分の部分であり、賃料無料期間の見返りとして借手は、2年から5年にかけては、インセンティブがない場合の賃料より高い賃料を支払うことになる。

貸手は投資不動産をIAS第40号第33項に従って公正価値で測定する。取得日時点の公正価値を算定するのに鑑定人は賃料無償期間を考慮に入れる。この例では、20X0年12月31日(1年度末)時点と20X1年(2年度末)時点の投資不動産の公正価値は82百万円になると想定される。

公正価値で測定される投資不動産に関し貸手がリース・インセンティブ(たとえば、賃料無償期間)を会計処理するのに2つのアプローチが認められると考えられる。

アプローチA

投資不動産は公正価値で記録される(たとえば、予想キャッシュ・フローに基づく)。当該不動産は公正価値で記録されるという前提で、オペレーティング・リース契約によるリース料が、当該不動産の公正価値を算定するのに考慮される。リース・インセンティブは資産の使用に関する対価に関係するもので、損益計算書に表示される賃料収益に影響を及ぼす。貸手は20X0年と20X1年について以下の仕訳を行う。

20X0年と20X1年12月31日に終了した年度の勘定元帳からの抜粋

(単位:百万円)

			20X0				20X1	
貸借対照表	**20X0年 1月1日**	仕訳 (1)	仕訳 (2)	仕訳 (3)	**20X0年 12月31日**	仕訳 (4)	仕訳 (5)	**20X1年 12月31日**
投資不動産	-	80	2	-	**82**	-	-	**82**
現金	**80**	(80)	-	-	**-**	5	-	**5**
純資産	**80**	-	2	-	**82**	5	-	**87**
株式資本	**80**	-	-	-	**80**	-	-	**80**
利益剰余金	-	-	-	-	**-**	-	-	**2**
純利益	-	-	2	-	**2**	5	-	**5**
資本合計	**80**	-	2	-	**82**	5	-	**87**
損益計算書								
公正価値修正からの利得(損失)	-	-	2	(4)	**(2)**	-	1	**1**
賃料収益	-	-	-	4	**4**	5	(1)	**4**
純利益	-	-	2	-	**2**	5	-	**5**

投資不動産の帳簿価額の調整		
正味帳簿価額	78	79
加算: テナント・リースインセンティブ	4	3
市場価値	82	82

仕訳:

(1) IAS第40号第20項に従って、投資不動産は当初取得原価で測定され（上記セクション4.1を参照）、この事例では80百万円になる。

(2) 貸手は公正価値モデルを適用しており、貸借対照表日時点で投資不動産はIFRS第13号に従って公正価値で測定しなければならず、82百万円になる。公正価値の変動は純損益に認識される。公正価値モデルの下での投資不動産の事後測定の詳細についてはセクション5及び6を参照のこと。

(3) IAS第40号第40項に従って、投資不動産の公正価値は、「市場参加者が現在の市場状況の下で投資不動産の価格を決定する際に用いるその他の仮定」を反映している（下記セクション6.1を参照）。インカム・アプローチを用いる市場参加者は、借手が支払う予想キャッシュ・フローを考慮する。リース・インセンティブに関連して過年度に認識した収益については考慮しない。よって、予想将来キャッシュ・フローが投資不動産の公正価値を決定する際に考慮される。

IFRS第16号の付録Aは、リース料とは、「借手が貸手にリース期間中に原資産を使用する権利に関して行う支払であり、次のもので構成される。(a)固定リース料（実質上の固定リース料を含む）からリース・インセンティブを 控除したもの・・・・」と述べている。またIFRS第16号第81項は、「貸手は、オペレーティング・リースによるリース料を、定額法又は他の規則的な基礎のいずれかで収益として認識しなければならない。貸手は、他の規則的な基礎の方が原資産の使用による便益が減少するパターンをより適切に表す場合には、当該基礎を適用しなければならない。」と定めている。したがって、オペレーティング・リースからのリース料（リース・インセンティブに関係する控除額を含む）を定額基準で収益として認識するためには、リース期間の賃料収益合計（20百万円）を、均等に5年間に割り振る。つまり、4百万円の賃料収益が毎年認識される。

(4) リース期間の2年目について、受領する現金5百万円が記録される。

(5) IFRS第16号に従って賃料収益を継続して認識するために、賃料収益を適切な金額（すなわち、この事例では4百万円）に減額する仕訳を行う。投資不動産の公正価値の変動から利得又は損失は仕訳上相殺する。

アプローチB

リース・インセンティブ（賃料無償期間）という形式の別個の資産をリース期間にわたって対価のコストとして定額で記録する。二重計算を避けるために、貸手は、賃料無償期間の提供に合意し、このリース・インセンティブを記録していることから、貸手の実際の利益は低くなるという事実を考慮し、投資不動産の帳

簿価額を下方修正する。

20X0年と20X1年12月31日に終了した年度の勘定元帳からの抜粋

（単位：百万円）

		20X0					20X1			
貸借対照表	**20X0 年 1 月 1 日**	仕訳 (1)	仕訳 (2)	仕訳 (3)	仕訳 (4)	**20X0 年 12 月 31 日**	仕訳 (5)	仕訳 (6)	仕訳 (7)	**20X1 年 12 月 31 日**
投資不動産	**-**	80	2	-	(4)	**78**	-	-	1	**79**
その他の資産	-	-	-	-	4	4	-	(1)	-	**3**
現金	**80**	(80)	-	-	-	**-**	5	-	-	**5**
純資産	**80**	-	2	-	-	**82**	5	(1)	1	**87**
株式資本	**80**	-	-	-	-	**80**	-	-	-	**80**
利益剰余金	**-**	-	-	-	-	**-**	-	-	-	**2**
純利益	**-**	-	2	-	-	**2**	5	(1)	1	**5**
資本合計	**80**	-	2	-	-	**82**	5	(1)	1	**87**
損益計算書										
公正価値修正からの利得（損失）	**-**	-	2	(4)	-	**(2)**	-	-	1	**1**
賃料収益	**-**	-	-	4	-	**4**	5	(1)	-	**4**
純利益	**-**	-	2	-	-	**2**	5	(1)	1	**5**

仕訳

(1)、(2)及び(3)は、上記のアプローチAと同じである。

(4) IAS第40号第50項は、「公正価値モデルにおいて投資不動産の帳簿価額を算定する際に、企業は個別の資産又は負債と して認識される資産又は負債を二重計算しない。」と述べている。たとえば、投資不動産の公正価値は前払い又は未払いオペレーティング・リース収益を除外する。なぜなら、企業はそれを個別の負債又は資産として認識するからである（下記セクション6.6を参照）。したがって、投資不動産からの定額リース料から生じるその他の資産（すなわち、リース・インセンティブ）を区別するための分類変更が行われる。

(5) リース期間の2年目について、受領する現金5百万円が記録される。

(6) IFRS第16号に従って賃料収益を継続して認識するために、定額ベースで計上するリース・インセンティブから生じる、個別の資産の帳簿価額の減少はリース期間にわたって賃料収益の減額として認識する。

(7) この事例における20X1年末時点の投資不動産の公正価値は82百万円になる。投資不動産と別個に認識したリース・インセンティブ資産の結合した帳簿価額は81百万円である。したがって、投資不動産をIAS第40号第33項及び50項に従って公正価値で継続して測定するためには、投資不動産の公正価値の1百万円の増加は、公正価値調整からの利得として認識する。

弊法人のコメント

公正価値モデルを用いて投資不動産を測定する企業にとっては、借手に提供されるリース・インセンティブの会計処理を行う際、上記のアプローチ A と B のどちらも許容され、よって会計方針の選択としていずれも適用できると考えられる。選択した方針は継続的に適用し、財務諸表の利用者に重要性があると考えられる場合、IAS 第 1 号に従って開示することになる。

その結果、一部の貸手は、未収の賃貸料収益（つまり、未償却の繰延リース・インセンティブ）を別個の資産として表示するが、他の貸手はこれらを関連する投資不動産と一緒に（又はその一部として）表示する（上記の設例4-1を参照）。ただし、リース・インセンティブは投資不動産の原価の一部を構成しない（リース・インセンティブが存在する場合は、「二重計上」が生じないように投資不動産の公正価値を調整することを求める規定に関する下記セクション6.6.1も参照されたい）。そのため、リース・インセンティブとその他の資本的支出とを区別することが必要になる。

IFRS第16号には、インセンティブを識別する際に有用となるガイダンスがこれ以上は示されていないが、従前の英国会計基準に置かれていた類似する規定（UITF第28号「オペレーティング・リース・インセンティブ」）には、その理解に役立つ記述が示されている。

「貸手が借手に（又は借手のために）行う支払い（又はその他の価値の移転）は、それが取引の実質を適正に反映する場合、リース・インセンティブとみなすべきである。借手への設備造作費用の払戻しは、当該設備造作が借手のみに適したものであり、貸手にとって不動産の価値を増加させるものでない場合は、リース・インセンティブとみなすべきである。一方で、借手への支出の払戻しが不動産全体の価値を増加させ、それに見合う便益が貸手に流入することになる場合には、当該払戻しを不動産に対する支出として処理すべきである。たとえば、建物のエレベーターを新しいものに取り替えるが、リース期間が5年間しかない場合、貸手が行う支払いは、リース契約締結を促すためのインセンティブではなく、貸手の不動産の価値を増加させる改良のための支払いである」。[9]

不動産の価値を向上させるコストとテナントにとって価値があるコストとの区別については、下記の開示例4-1でみることができる。

開示例 4-1:　British Land Company 社（2015 年）	英国

2015年度年次報告書及び財務諸表（抜粋）

基本計算書及び注記（抜粋）

財務諸表の注記（抜粋）

1 表示ならびに重要な会計方針及び会計上の判断の基礎（抜粋）

正味賃貸料収益（抜粋）

解約プレミアムを含むリース・インセンティブが不動産の価値を高めない場合、それらはリースの起算日から最も早い解約日までの期間にわたって定額法で償却されます。

リース・インセンティブの詳細については、第23章セクション4.5.2、5.2.1及び5.2.2を参照されたい。

4.9.2 リースを取得するための当初直接コスト

貸手と借手は当初直接コストに関して同一の定義を適用する。

IFRS第16号における当初直接コストに関する規定は、IFRS第15号「顧客との契約から生じる収益」における契約獲得の増分コストの概念と一貫したものである（第27章セクション9.3.1を参照）。IFRS第16号は、当初直接コストを、「リースの取得の増分コストのうち、当該リースを取得しなければ発生しなかったであろうコスト」として定義している*[IFRS 16 Appendix A]*。このようなコストの例としては、リースを取得していなかった場合に発生しなかったであろう手数料や成功報酬がある。したがって、配分されたコスト（たとえば、給与）に加えて、リースが最終確定に至ったか否かに関係なく発生するコスト（たとえば、成功を条件としない特定の法律相談料、不動産業者手数料）も当初直接コストから除外される。IFRS第16号の設例13は、既存のテナントに対してリースの終了を促すために借手が行う特定の支払いも、新しいリースを獲得するための当初直接コストとみなすことができることを示している。

IFRS第16号に基づき、貸手は、オペレーティング・リースを取得する際に発生した当初直接コストを原資産の帳簿価額に追加する必要がある。この当初直接コストはリース期間にわたりリース収益と同じ基礎によって費用として認識される*[IFRS 16.83]*。借手の場合、IFRS第16号は当初直接コストを使用権資産の当初測定に含めることを要求している*[IFRS 16.24]*。

IAS第40号には、不動産をリースするための当初直接コスト（例：弁護士費用や仲介手数料）の会計処理に関する具体的なガイダンスは記載されていないが、当該コストは関連するリースの契約期間にわたって費用として認識しなければならない。この取扱いも下記の開示例4-2でみることができる。

開示例 4-2:　Accelerate Property Fund 社（2023）	南アフリカ

2023年度統合報告書（抜粋）

会計方針（抜粋）

1　重要な会計方針（抜粋）

1.10　リース（抜粋）

貸手としてのAccelerate－オペレーティング・リース

オペレーティング・リース収益はリース期間にわたって定額基準で収益として認識されます。

オペレーティング・リースを交渉し手配する際に発生した間接/直接費用は、リース資産の帳簿価額に加えられ、リース期間にわたってリース収益と同じ基準で費用として認識されます。

リース収益は、純損益の収益の形で開示しています。

実務上、原価モデルが使用される場合、当初直接コストは厳密には投資不動産の取得原価を構成せず、リース期間にわたって個別に償却すべきであったとしても、投資不動産の取得原価に含めて表示される。

公正価値モデルを適用する企業も、当該コストを当初、投資不動産の帳簿価額に含めて表示すべきである。しかし、次年度の報告日には、公正価値評価損益として純損益で認識される。そうしないと、その投資不動産の公正価値を上回ってしまうからである。これは下記セクション6.4で説明している不動産の取得に際して生じる取引コストの取扱いと整合的である。

あるいは、公正価値モデルを使用している企業において、投資不動産の帳簿価額に含まれる当初直接コ

ストは、その後、リース収益と同じ基礎でリース期間にわたって費用として認識される可能性もあると考えられる。したがって、当初直接コストの償却は、投資不動産の公正価値の変動による利得又は損失とは別個に表示される。さらに、投資不動産の帳簿価額（未償却の当初直接コストを含む）が各報告日の公正価値と等しくなるように、各期間の償却費と同額を以て公正価値の変動による利得又は損失に計上される。

公正価値で測定される投資不動産の貸手が実務で適用するオペレーティング・リースの初期直接コストの会計処理は次のように例示される。

設例 4-2: IAS 第 40 号の公正価値モデルの下でのオペレーティング・リースの初期直接コストの貸手の会計処理

20X0年1月1日に投資者は、100百万円の取得原価で不動産を取得する。同日、投資者はオペレーティング・リースの下で当該不動産を期間5年、年間リース料5百万円で借手にリースする。貸手は、リース契約を手配するために4百万円の弁護士費用を負担する。貸手はIAS第40号第33項に従ってその投資不動産を公正価値で測定する。独立鑑定人の鑑定により、20X0年と20X1年12月31日時点の当該不動産の公正価値は100百万円となる。

公正価値で測定される投資不動産に関し貸手がオペレーティング・リースの初期直接コストを会計処理するのに2つのアプローチが認められると考えられる。

アプローチ A

取得時点で、初期直接コストは投資不動産に資産計上されるであろうが、その後については投資不動産の公正価値の変動を通じて費用化される。

貸手は20X0年と20X1年について以下の仕訳を行う（貨幣の時間価値は考慮しない）。

20X0 年と 20X1 年 12 月 31 日に終了した年度の勘定元帳からの抜粋
（単位：百万円）

		20X0					20X1	
貸借対照表	**20X0 年 1 月 1 日**	仕訳 (1)	仕訳 (2)	仕訳 (3)	仕訳 (4)	**20X0 年 12 月 31 日**	仕訳 (5)	**20X1 年 12 月 31 日**
投資不動産	-	100	4	-	(4)	100	-	100
現金	100	(100)	(4)	5	-	1	5	6
純資産	100	-	-	5	(4)	101	5	106
株式資本	100	-	-	-	-	100	-	100
利益剰余金	-	-	-	-	-	-	-	1
純利益	-	-	-	5	(4)	1	5	5
資本合計	100	-	-	5	(4)	101	5	106

損益計算書

公正価値修正からの利得(損失)	-	-	-	-	(4)	(4)	-	-
賃料収益	-	-	-	5	-	5	5	5
純利益	-	-	-	5	(4)	1	5	5

仕訳

(1) IAS 第 40 号第 20 項は、投資不動産は当初取得原価で特定され取引費用は当初測定に含まれるとしている。(上記セクション 4.1 を参照)。

(2) IAS 第 40 号は公正価値で測定される投資不動産に関するリース契約を手配する際の初期直接コストの取扱いに関する具体的なガイダンスを定めていない。したがって、オペレーティング・リースの下で貸手が負担する初期直接コストの会計処理に関する IFRS 第 16 号に定められるガイダンスを適用することが適切と思われる。IFRS 第 16 号第 83 項により、貸手は、オペレーティング・リースを獲得するために負担し初期直接コストを原資産の帳簿価額に追加し、それらのコストを、リース収益と同じ基準でリース期間にわたって費用化していく。IAS 第 40 号第 20 項及び第 21 項(上記セクション 4.1 を参照)で説明される取引コストと同じように、初期直接コスト(たとえば、弁護士費用)も当初は、発生した時点で投資不動産の帳簿価額に追加される。したがって、初期直接費用の 4 百万円は投資不動産の帳簿価額に追加される。したがって、初期直接コストの 4 百万円は投資不動産の帳簿価額に追加されなければならない。

(3) リース期間の初年度の賃料収益(5 百万円)が認識される。

(4) その後、初期直接コストを含む投資不動産は公正価値で測定される。IAS 第 40 号第 5 項は、IFRS 第 13 号に言及しており、公正価値を「測定日時点で市場参加者間の秩序ある取引において資産を売却するために受け取るであろう価格又は負債を移転するために支払うであろう価格」と定義している。IFRS 第 13 号第 25 項は、「資産又は負債の公正価値を測定するのに用いる主要な(又は最も有利な)市場における価格は、 取引コストについて調整してはならない。・・・・・」と述べている。したがって、投資不動産の事後測定では取引コストを除外する。投資不動産をその公正価値(100 百万円)に調整するために、IAS 第 40 号第 35 項に定められるように、4 百万円の調整が純損益に認識される。

(5) リース期間の 2 年目について、受領する現金 5 百万円が記録される。

アプローチ B

初期直接コストは一般的に取得時点でリースされる資産の帳簿価額に追加され、その後リース収益と同じ基準でリース期間にわたって費用化される。初期直接コストの償却は、公正価値調整から生じる利得又は損失とは別個に表示する。さらに、公正価値調整に係る利得又は損失は、投資不動産の帳簿価額(償却前初期直接コストを含む)が各報告日時点の公正価値に必ず等しくなるように、各期間の償却費と同じ金額で貸方記入する。

貸手は20X0年と20X1年について以下の仕訳を行う(貨幣の時間価値は考慮しない)。

20X0 年と 20X1 年 12 月 31 日に終了した年度の勘定元帳からの抜粋
（単位：百万円）

				20X0						20X1
貸借対照表	**20X0 年 1 月 1 日**	仕訳 (1)	仕訳 (2)	仕訳 (3)	仕訳 (4)	仕訳 (5)	**20X0 年 12 月 31 日**	仕訳 (6)	仕訳 (7)	**20X1 年 12 月 31 日**
投資不動産	-	100	4	-	(4)	-	**100**	-	-	**100**
現金	**100**	(100)	(4)	5	-	-	**1**	5	-	**6**
純資産	**100**	-	-	5	(4)	-	**101**	5	-	**106**
株式資本	**100**	-	-	-	-	-	**100**	-	-	**100**
利益剰余金	-	-	-	-	-	-	**-**	-	-	**1**
純利益	-	-	-	5	(4)	-	**1**	5	-	**5**
資本合計	**100**	-	-	5	(4)	-	**101**	5	-	**106**
損益計算書										
公正価値修正からの利得（損失）	-	-	-	-	(4)	0.8	**(3.2)**	-	0.8	**0.8**
初期直接コストの償却	-	-	-	-	-	(0.8)	**(0.8)**	-	(0.8)	**(0.8)**
賃料収益	-	-	-	5	-	-	**5**	5	-	**5**
純利益	-	-	-	5	(4)	-	**1**	5	-	**5**

仕訳

(1)、(2)、(3)及び(4)は上記のアプローチ A と同じである。

(5) 初期直接コストを定額基準で 5 年間にわたって費用化していくためには、IFRS 第 16 号第 83 項及び IAS 第 40 号第 33 項に従って、初期直接コストの合計金額（4 百万円）を 5 年間に均等に割り振り、0.8 百万円の償却費用を毎年認識する。これは、公正価値調整とは別個に表示することが適切である。

公正価値調整に係る利得又は損失は、投資不動産の帳簿価額（償却前初期直接コストを含む）が各報告日時点の公正価値に必ず等しくなるように、各期間の償却費と同じ金額で貸方記入する。公正価値調整に係る利得又は損失は、投資不動産の帳簿価額（償却前初期直接コストを含む）が各報告日時点の公正価値に必ず等しくなるように、各期間の償却費と同じ金額で貸方記入する。

(6) リース期間の 2 年目について、受領する現金 5 百万円が記録される。

(7) IAS 第 40 号第 33 項に従って各報告日時点で初期直接コスト及び公正価値で測定される投資不動産の償却費を認識するためには、償却費に基づく適切な金額の分類変更を各報告日に行う（すなわち、この事例における 0.8 百万円）。

弊法人のコメント

公正価値モデルを用いて投資不動産を測定する企業にとっては、オペレーティング・リースの初期直接コストの会計処理を行う際、上記のアプローチAとBのいずれも許容され、よって会計方針の選択によりいずれも適用できると考えられる。選択した方針は継続的に適用し、財務諸表の利用者に重要性があると考えられる場合、IAS第1号に従って開示することになる。

リースを取得するための初期直接コストの詳細については、第23章セクション4.7、5.2.1及び6.4を参照されたい。

4.10 変動及び条件付対価

投資不動産の購入条件に、取得日時点で決定できない変動又は条件付金額が含まれることがある。たとえば、購入した不動産から一定水準の利益が稼得された場合、又は当該不動産の価値が一定水準に達した場合、あるいは区域や計画許可といった一定の法的ハードルを乗り越えた場合、売手が買手から追加の対価を受け取る権利を有していることがある。

資産購入における変動及び条件付対価の会計処理に関する2つの重要な論点は、1)変動及び条件付対価について負債を認識すべきか及びいつの時点で認識すべきか、2)変動及び条件付対価の見積りの事後的な変更は取得した資産の原価の一部として会計処理すべきかである。

IAS第40号は、投資不動産の購入に関連して発生する変動及び条件付対価の処理に関する明確なガイダンスを定めていない。上記セクション4.1で解説するように、資産購入における付随費用の算定に関するIAS第16号の原則は、IAS第40号におけるコストの認識に適用される。したがって資産購入における変動及び条件付支払いの処理に関する会計処理上の考慮事項に関する詳細な解説については、実務で適用される一般的なアプローチやIFRS解釈指針委員会及びIASBの関連する説明を含め、第18章セクション4.1.9を参照されたい。

弊法人のコメント

第18章セクション4.1.9の説明同様、企業は、条件付支払いを行う義務は負債として認識すべきかどうか又はいつの時点で認識すべきかに関する会計方針を開発し適用する必要がある。そのためには企業はIAS第8号「会計方針、会計上の見積りの変更及び誤謬」のヒエラルキーを適用する必要がある。選択した方針は、特定の状況における目的に適合する信頼性のある情報をもたらすものでなければならず、同様の取引に一貫して適用されなければならない。支払いが異なれば変動性の種類も異なる。したがって、企業がそれぞれに異なる取引ごとに異なる会計方針を有することは適切である。

IASBが明確なガイダンスを公表するまで、変動性又は偶発性の会計処理が他のIFRS会計基準書に規定されることはなく(第18章セクション4.1.9を参照)、企業はIAS第8号のヒエラルキーに従って、事後の支払い又は変動又は条件付支払いを行うために認識している負債の測定の変更額は取得した資産(たとえば、投資不動産)の取得原価の一部に含めるべきか、または発生するにつれ費用化すべきかどうかに関する一貫した会計方針を採用し適用しなければならない。企業は、特定の状況において目的に適合す

る信頼のおける情報をもたらす会計方針を開発し一貫して適用するにあたり、判断を行わなければならない。

選択した会計方針に関する情報が財務諸表の利用者に重要性があると見込まれる場合、その会計方針に関する情報を開示しなければならない。

もちろん、公正価値で保有している投資不動産について、変動対価又は条件付対価に対して認識された負債の再測定について資産化又は費用計上することは、主に包括利益計算書における分類に影響がある。

ただし、(上記のように)この会計方針の策定は、企業結合の一部として取得した投資不動産に関する条件付対価については認められない点に留意することが重要である。この場合の条件付対価の取扱いについては、『IFRS 国際会計の実務 International GAAP 2022』上巻第9章セクション7.1で説明している。

4.11 開発期間中に賃貸される不動産からの収益

企業は、賃貸収入を創出する投資不動産を取得しているが、その後、将来賃貸するという同じ目的で再開発することがある。よく論点となるのは、不動産開発において既存のテナントから稼得される賃貸料収益やそれに類する収益を資産化し、当該不動産の開発コストと相殺することはできるかという問題である。

IAS第16号では、付随的業務から得られる収益とその関連費用は純損益で認識し、それぞれ該当する損益項目に計上しなければならないとされている(第18章セクション4.2を参照) *[IAS 16.21]*。既存テナントからの賃貸料収益及びそれに類似する収益は、開発に付随する業務からの収益であると考えられる。テナントの存在は、経営者が意図する方法で不動産が運営できる状態に開発することの必要条件ではない。すなわち、経営者は既存のテナントが存在しなくても不動産を開発することができたはずである。

弊法人のコメント

IAS第40号に従って処理される不動産開発費用とIAS第16号に従って処理される開発費用との間に、測定上の差異があってはならないと我々は考える。

したがって、IAS第40号が適用される、現在は再開発中である不動産の既存のテナントから稼得される賃貸料収益及び類似の収益を資産化し、開発費用と相殺することは認められない。むしろ賃貸料収入とそれに類似する収入は、関連する費用とともにIFRS第16号の規定(第23章を参照)に従って純損益として認識する。この点に関しては、投資不動産が取得原価で計上されているか、又は公正価値で計上されているかによる違いはない。

4.12 売手から買手への支払い

投資不動産の購入取引に、売手から買手への固定又は変動額の支払いを伴う場合がある。たとえば、売手が特定の取引費用について買手に補填することを合意、又は賃料保証のように一定期間にわたる賃料相当として説明されるような場合である。

ここで、買手の財務諸表上、これらの支払いを収益として計上するか(ただし、一定期間にわたり認識する

ことになる)、投資不動産の当初認識時の取得原価から控除して計上すべきかという問題が生じる。

弊法人のコメント

そのような支払いは、不動産の家主とテナントではなく(たとえば、賃料保証に関する家主とテナントではなく)、買手と売手の間の取引の構成要素であるため、取得取引の不可分な一部であり、常に投資不動産の取得原価から控除して取り扱わなければならないと我々は考える。

売手による支払いが一定の期間にわたり行われる場合、これらの支払いを受け取る権利の公正価値を投資不動産の取得原価から控除し、対応する金融資産を認識する。当該金融資産は、IFRS第9号「金融商品」に従って会計処理されるため、償却原価又は純損益を通じて公正価値で測定される金融資産に分類されるであろう(『IFRS 国際金融・保険会計の実務 International GAAP 2022』第5章「金融商品:分類」セクション2.1を参照)。

5 当初認識後の測定

IAS第40号は、企業が、投資不動産の当初認識後の会計処理を次の2 つの方法から選択することを認めている。

- 公正価値モデル（下記セクション6を参照）
- 原価モデル（下記セクション7を参照）

企業は上記モデルのいずれかを選択し、保有するすべての投資不動産にそのモデルを適用しなければならない（ただし、保険会社やこれに類似する企業の場合はその限りではない。その場合には、下記セクション5.1で簡潔に説明している免除規定が適用される）*[IAS 40.30]*。これは、それぞれの不動産について企業に測定方法を選択することを認めるよりも、すべての投資不動産を選択した同一の方法により測定する方が、有用な情報を提供することになるためである*[IFRS 16.BC178]*。

IAS第40号はどちらの方法が望ましいかについては言及していないが、現在の不動産業界では公正価値モデルの方がより広く採用されていると思われる（下記セクション7.2を参照）。

なお、IAS第40号は、公正価値モデルから原価モデルへの変更がより目的適合性のある表示をもたらす可能性は非常に低いとして、このような変更を行わないよう奨励している（IAS第8号では、会計方針の任意の変更は、より目的適合性の高い表示をもたらす場合に求められる）*[IAS 40.31]*。

原価モデルを適用する企業であっても投資不動産の公正価値を開示することが求められるため、いずれの測定モデルを選択するかにかかわらず、企業は投資不動産の公正価値を算定する必要がある（下記セクション12.3を参照）*[IAS 40.32, IAS 40.79(e)]*。

5.1 保険会社又はこれに類似する企業による測定

選択した測定方針をすべての投資不動産に適用しなくてはならないとの規定には例外がある。この例外は、保険会社、及び公正価値又は特定の資産から得られる収益に直接に連動するリターンを支払う負債の裏付けとなっているような資産（投資不動産を含む）を保有するその他の会社に適用される。こうした企業は、すべてのこのような投資不動産に公正価値モデル又は原価モデルのいずれかを適用することが認められるがその選択がそれ以外の投資不動産の事後測定の会計方針の選択に影響しない*[IAS 40.32A]*。

しかし、ファンドにおけるユニットにより決められた給付を投資家に提供する投資ファンドを内部で又は外部に向けて運営する一定の企業については、IAS第40号第32A項（上述）はそのようなファンドが保有する不動産について、一部を原価、一部を公正価値で測定することを認めていないことから、ファンド内のすべての不動産を同じ基準で測定しなければならない。同様に、有配当保険契約を発行し、その基礎になる項目に投資不動産が含まれる企業についても、IAS第40号第32A項（上述）は、基礎になる項目である不動産の一部を原価、一部を公正価値で測定することを認めていない*[IAS 40.32B]*。

上記の条項、すなわちIAS第40号第32A項及びIAS第40号第32B項の適用を目的とする場合にのみ、保険契約に裁量権のある有配当性を伴う投資契約を含める。改訂後のIAS第40号第32B項に使用されている用語はIFRS第17号「保険契約」に定義されていることに注意されたい（『IFRS 国際金融・保険会計の

実務 International GAAP 2022』第12章「保険契約（IFRS第17号）」を参照）*[IAS 40.32B]*。

IAS第40号32B項の（上述の）不動産に対して他の投資不動産に用いているものとは異なるモデルを企業が選択した場合、これらの資産プール間での投資不動産の売却は公正価値で認識しなければならず、該当する公正価値の変動累計額は純損益に認識しなければならない。したがって、投資不動産が公正価値モデルを使用するプールから原価モデルを使用するプールに売却された場合には、売却日における当該投資不動産の公正価値がみなし原価となる*[IAS 40.32C]*。 詳細及びIFRS第17号の規定については、『IFRS 国際金融・保険会計の実務 International GAAP 2022』第12章を参照されたい。

6 公正価値モデル

公正価値モデルでは、すべての投資不動産は報告期間の末日時点の公正価値で測定され（下記セクション6.2及び6.3で説明している例を除く）、報告期間中の公正価値の変動から生じた利得又は損失はそれが発生した期間の純損益に計上される*[IAS 40.33, IAS 40.35]*。

IFRS第13号には、公正価値測定が許容又は要求されている場合に常に適用される公正価値測定のフレームワークが示されている（第14章を参照）。IFRS第13号は、いつ公正価値による測定が要求されるのかを定めるものではなく、IFRS会計基準が公正価値による測定を要求又は容認する場合に、どのように公正価値を測定すべきかに関するガイダンスを提供するものである。

IFRS第13号は、公正価値を次のように定義している*[IFRS 13.9, IFRS 13 Appendix A, IAS 40.5]*。

IFRS 第 13 号からの抜粋	
付録A	
用語の定義	
公正価値	測定日時点で、市場参加者間の秩序ある取引において、資産を売却するために受け取るであろう価格 又は負債を移転するために支払うであろう価格

弊法人のコメント

企業は常にそうなると推定することはできないが、実務上は、IFRS第13号の公正価値の見積りは、英国王立勅許鑑定士協会（RoyalInstitution of Chartered Surveyors：RICS）と国際評価基準審議会（International Valuation Standards Council：IVSC）が定義する「市場価値」の見積りに類似するであろう。「市場価値」の定義は、「評価日において、自発的な買主と自発的な売主が十分な知識を持ち、慎重に、強制されることなく行動し、適切なマーケティングを行った後の独立第三者間取引によって、不動産が交換されるであろう見積価額」であるというものである。[10]

公正価値の測定に使用される主要な（又は最も有利な）市場の価格は、取引コストについて調整してはならない。これは、取引コストは資産又は負債の特性のあるものではないからである。取引コストは、取引に固有のものであり、企業が当該資産又は負債に関する取引をどのように行うのかによって異なる*[IFRS 13.25]*。

取得に際し買手に発生する取引コストは、下記セクション6.4及び第14章セクション8.1で説明している。

6.1 公正価値の見積り

企業の多くが、RICS及び（又は）IVSCの評価基準に基づき公正価値を見積るために、外部の鑑定人を使用する。実際に、IAS第40号は、認知された関連性のある専門的資格を有し、評価対象の投資不動産の所在地及び分野について最新の実績のある独立の鑑定士を使用することを、要求はしていないが奨励している*[IAS 40.32]*。このアプローチは、独立した評価が常に必要とは限らないとするIASBの結論に裏付けられる*[IAS 40.B56]*。

弊法人のコメント

経営者は、外部か内部かにかかわらず、鑑定で得られる財務報告のために使用される価値がIFRS第13号の公正価値測定の目的に確実に沿うように、IFRS第13号と国際評価基準の概念上の相違を認識する必要がある。

鑑定は職業的専門家として適格な評価人により実施され、IAS第40号は企業が投資不動産の公正価値を、認知された、職業的専門家としての資格を有する経験豊かな独立した評価人の評価を基に算定することを推奨しているが、評価人は報告企業から独立している必要はない。内部の鑑定であってもそのような質を満たし投資不動産の公正価値がIFRS第13号に従って信頼性をもって測定できるのであれば、追加的な独立した評価人の鑑定は求められない。

弊法人のコメント

企業が自ら測定した公正価値は、独立した評価人が測定した公正価値より信頼性が劣る可能性があることを我々は認識している。しかし、こうした潜在的な弱点や真正で公正な表示への可能性のある影響も、公正価値測定における独立した評価人の関与の範囲について開示を求めるIAS第40号第75項(e)の開示規定で十分に補われると我々は考えている(下記セクション12.1を参照)。

IFRS第13号に従って不動産の公正価値を見積る場合、その目的は、現在の市況で測定日時点において、市場参加者間の秩序ある取引において、投資不動産を売却することにより受け取るであろう価格を見積ることである*[IFRS 13.2]*。この目的は、公正価値を測定する際に用いた評価技法及びインプットにかかわらず適用される。

IAS第40号には、IFRS第13号に加えて、いくつか特定の規定が定められている。とりわけIAS第40号は、公正価値が特に、現在のリース契約に基づく賃貸料収益や、市場参加者が現在の状況において当該投資不動産の価格付けを行う際に使用するであろう他の仮定を反映することを求めている*[IAS 40.40]*。たとえば、投資不動産の売却取引において、市場参加者は既存のリース契約を考慮する可能性が高い。

これは、市場参加者は自己の最善の利益のために行動することが前提とされ、市場参加者が資産又は負債の価格付けの際に採用するであろう仮定を用いて、企業は公正価値を算定しなければならないとする、IFRS第13号の一般規定と整合している*[IFRS 13.22]*。

下記の開示例6-1は、Unibail-Rodamco-Westfield社の評価アプローチを説明している。

開示例 6-1:　Unibail-Rodamco-Westfield 社（2022 年）	フランス

2022年度一括登録書（抜粋）

5.2 連結財務諸表の注記（抜粋）

注記5 投資不動産、有形及び無形資産、のれん（抜粋）

5.1 投資不動産（抜粋）

5.1.1 会計原則（抜粋）

投資不動産（IAS第40号及びIFRS第13号）

IAS第40号が推奨する会計処理では、投資不動産は市場価値で示されます。IFRS第13号によると、公正価値は、測定日時点で、市場参加者間の秩序ある取引において、資産を売却するために受け取るであろう価格又は負債を移転するために支払うであろう価格（すなわち、出口価格）と定義されます。最有効使用を反映するために不動産賃借権に対して行われる改良又は改修の見込み（不動産賃借権に関する改装や拡張など）は、鑑定の際に考慮する必要があります。

URW社は、IFRS第13号「公正価値測定」及び欧州上場不動産業界の代表団体であるEPRAのIFRS第13号に関するポジション・ペーパー(1)に準拠しています。

資産取引に関して発生した取引コストは資産化し、投資不動産の価値に含めます。資産化される費用には、資本的支出、立退料、資産化される利息費用、賃借手数料及び開発プロジェクトに関連するその他の内部コストが含まれます。

IFRS第16号及びIAS第40号に基づき、投資不動産の定義を満たすリース不動産から生じる使用権資産は公正価値で測定されます。

建設中の投資不動産（IPUC）はIAS第40号の対象であり、公正価値で測定することができます。当グループの投資不動産評価技法により、投資不動産は外部鑑定人により年に2回、公正価値で測定されます。RICSの推奨事項にあるように、URW社はこの評価技法について通常ローテーションを採用します。直近では2021年に実施しています。公正価値が信頼性をもって測定できないプロジェクトは、信頼性を持って測定できるようになるまで、又は建設が完了する1年前までは、取得原価で測定されます。

当グループでは、開発プロジェクトは、次の3つのすべての条件が満たされる場合に、公正価値で測定することができます。

- プロジェクトの完了に必要なすべての管理承認が入手されること
- 建設が開始されており、施工者に対する費用が決定していること
- 将来の賃貸収入に関する実質的な不確実性が排除されていること

引渡しが1年以内である場合は、プロジェクトは公正価値で会計処理されます。

公正価値で測定される不動産について、当社が採用した市場価値は、毎年6月30日と12月31日に当グループのポートフォリオを評価する、独立した外部の専門家の鑑定に基づいて算定されます。正味の市場価値を算定するためには、不動産の所在する国と税務状況に応じて、総価値から処分費用と不動産取得税(2)を控除します。

ショッピング・センター、オフィス及びその他のポートフォリオについては、独立鑑定人は、公正市場価値を、割引キャッシュ・フロー法と利回り法の2つの方法の結果に基づいて算定しています。さらに、結果の評価額は、当初収益利回り、1平方当たり価値、及び実際の市場取引価格により決定された公正市場価値とクロスチェックされます。

鑑定人は、空室情報、中途解約オプション、満了日、リース・インセンティブを含む当グループの機密の賃貸明細や、業績指標（入手可能な場合は客数及びテナント売上高）、賃貸の証跡年次に更新される資産事業計画による当グループのキャッシュ・フロー予想などの、評価に関係するすべての情報へのアクセスが与えられております。評価を実施するために提供されるファイルには資産ごと(3)のESG KPIに関し鑑定人が利用できる相当量の情報が含まれています（注記2.3「気候変動及びリスク」を参照）。

鑑定人は、現在及び将来予測のキャッシュ・フロー分析結果を独自に評価し、リスクをキャッシュ・フロー予測（たとえば、将来の賃料水準、成長、投資額、空室期間、インセンティブ、賃料免除）、収益性、割引率及び出口価値を算定する出口賃料の資本化に使われる出口収益率に反映させています。

会議場及び展示場のポートフォリオに含まれる場所は投資不動産の要件を満たします。

会議場及び展示場のポートフォリオについては、採用された評価方法は主に割引キャッシュ・フロー・モデルに基づいており、営業許可期間、あるいは（存在する場合には）賃借期間（特にPorte de Versailles の長期リース）又は10年間にわたり予測される純利益合計額に適用されています。また、営業許可の残存契約価値、あるいは前年度に資産化されたキャッシュ・フロー額のいずれかに基づき、各期間の終了時の資産価値が見積られています。鑑定人の評価は、正味賃料、付随的サービス、駐車場からの純利益から構成される純利益合計額を考慮に入れています。営業許可料や賃借料に加えて、保守作業、主要な修理、改造、再開発、増築にかかる費用がキャッシュ・フロー予測値に含まれています。

所定の年度（Y）の包括利益計算書に計上される各不動産の価額変動額は、次のように算定されます：
市場価値Y−（市場価値Y−1＋Y年度に資産化した作業及び他のコストの金額）

投資不動産の処分益は、前年度の財政状態計算書に計上された最新の市場価格と比較して計算されています。

取得原価で計上される建設中の不動産は、減損テストの対象であり、プロジェクトの見積回収可能価額に基づいて判断されます。プロジェクトの回収可能価額は、予想納期や予想開発コストにより、市場出口還元利回りと予想正味賃料を考慮して、特に重要な場合には外部鑑定人が評価、それ以外の場合には開発投資チームが評価します。見積回収可能価額が正味帳簿価額を下回る場合は、減損損失が計上されます。

売却目的で保有している不動産は、IFRS第5号に従い財政状態計算書に別個に識別されています。

(1) 「IFRS第13号に係るEPRAポジション・ペーパー— 公正価値測定及び開示例」、2013 年2月

(2) 不動産取得税は、特定の場合には不動産の所有会社を売却することにより減額することができますが、不動産が直接売却されたとの仮定の下で計算されています。

(3) ヨーロッパのショッピング・センターに関して

上記セクション2.1で説明したように、投資不動産の定義を満たす使用権資産の公正価値は、（開示目的か測定目的かにかかわらず）算定される必要がある。IASBは、使用権資産の公正価値の算定に伴うコストがあるかもしれないことを認めた。たとえば、特に不動産業ではないが不動産をサブリースしている企業にと

っては、当該不動産を自社の事業の中で使用する必要がないからである[IFRS 16.BC179]。ただし、IASBは、サブリースにオプション又は変動リース料が含まれていない場合、不動産業に属していない企業であっても、使用権資産の公正価値の決定は比較的単純明快であると考えている。公正価値の算定には、企業が資産のサブリースから受け取ると見込んでいるキャッシュ・フローの予測が必要となる。IASBは、サブリースがすでに行われている可能性が高いため、これらのキャッシュ・フローの算定は通常は比較的単純明快となるであろうと結論を下した[IFRS 16.BC180]。

さらに、リースに変動支払又はオプション支払がある場合、又は使用権資産の活発な市場がない場合、IASBは、IFRS第13号及びIAS第40号の原則が、借手がそれらの使用権資産の公正価値を測定する支援として、十分であると考えている。特に、IASBは、IAS第40号第50項(d)が、どのような場合にリース負債の測定に含まれていないオプション及び変動リース料を使用権資産の測定に含めるべきかを説明していることに留意した[IFRS 16.BC181]。IAS第40号第50項(d)は、使用権資産として借手が保有する投資不動産の公正価値は、支払われることが見込まれる変動リース料を含む予想キャッシュ・フローを表すと述べている。したがって、不動産について得られる評価が、見込まれるすべての支払いを控除した金額である場合、公正価値モデルを用いて投資不動産の帳簿価額を算出するには認識したリース負債を再加算する必要がある(下記セクション6.7を参照)[IAS 40.50]。

戦争や感染症などによる経済及び市場の混乱にも公正価値測定は影響されるということに注意を払うべきである。同様に気候変動も潜在的に資産又は負債の公正価値に影響を及ぼす。これらの論点については弊法人の刊行物「Applying IFRS:ウクライナにおける戦争に係わる会計処理上の考慮事項(*Applying IFRS: Accounting considerations for the war in Ukraine*)」、「Applying IFRS: 気候変動の会計処理(*Applying IFRS: Accounting for climate change*)」及び「Applying IFRS:経済指標のボラティリティに係る会計処理上の考慮事項(*Applying IFRS: Accounting considerations related to economic volatility*)」を参照されたい。[11]

6.1.1 見積りの方法

IFRS第13号は、公正価値を測定するために企業が使用する技法を特定しておらず、また、技法の良し悪しを評価していない。しかし、マーケット・アプローチ、インカム・アプローチ及びコスト・アプローチという、大きく分けて3つのアプローチのうち1つ又は複数と整合することを要求している[IFRS 13.62]。下記セクション6.1.2で説明しているとおり、IFRS第13号では観察可能なインプットを観察可能でないインプットよりも優先させることを要求している。適切な技法及びインプットの選定に関する詳しい説明は、第14章セクション13を参照されたい。

IFRS第16号は、借手が使用権資産として保有する投資不動産の取得原価の当初認識に関して定めている(上記セクション4.5を参照)。上記セクション6の説明と整合的に、IAS第40号第33項は企業が公正価値モデルを選択している場合には、借手が使用権資産として保有している投資不動産を、必要に応じて公正価値で再測定すべきことを求めている[IAS 40.41]。借手が、使用権資産として保有している投資不動産の測定に公正価値モデルを使用する場合には、原資産ではなく、使用権資産を公正価値で測定する[IAS 40.40A]。支払リース料が市場レートである場合は、すべての予想される支払リース料(認識したリース負債に係る支払いを含む)を控除した後の取得時の借手が使用権資産として保有する投資不動産の公正価値はゼロとなるはずである。したがって、使用権資産をIFRS第16号に従った取得原価から公正価値に再

測定（IAS第40号第50項の規定を考慮に入れる。下記セクション6.1.4を参照）しても、公正価値が異なる時点で測定される場合を除き、当初に利得又は損失は生じないはずである。これが生じるのは、公正価値モデルを適用する選択を当初認識後に行う場合である*[IAS 40.41]*。

企業が最初に投資不動産を取得する時点（又は既存の不動産が用途変更後に最初に投資不動産となる時点。下記セクション9を参照）で、公正価値を継続的に信頼性をもって測定できないとの兆候が存在することがありうる。たとえば、合理的な公正価値測定の範囲の変動可能性が非常に大きく、またさまざまな結果の確率を評価することが非常に困難であるため、公正価値に関する単一の測定値の有用性が否定されるという明確な証拠があるかもしれない。しかし、IAS第40号がこのような状況を「例外的なケース」と説明していることに十分注意しなくてはならない*[IAS 40.48]*。これについては、下記セクション6.2で説明している。

6.1.2 観察可能なデータ

公正価値を測定するために複数の利用可能なインプットから最も適切なインプットを選択する際には、観察可能でないデータの利用は最小限にとどめ、観察可能なデータを最大限に利用したインプットを選択することが求められる*[IFRS 13.67]*。市場での活動の量又は水準が著しく低下したというだけでは、当該市場における取引が秩序ある取引でない、又は公正価値を表さないということにはならない*[IFRS 13.B43]*。

この評価を行う上で、企業は個々の事実関係及び状況を検討する必要がある。これには判断が求められるものの、現在の観察可能な市場価格は清算売却価値又は投売価値を表しているとの見解に基づき、当該観察可能な市場価格を考慮しないと判断する場合は、企業はその結論について合理的な根拠を示せなければならない*[IFRS 13.B43]*。この点については、第14章セクション7で詳しく述べている。

6.1.3 使用価値との比較及び正味実現可能価額

公正価値は、IAS第36号で定義されている使用価値とは異なる。特に、公正価値は、取引について知識を有する自発的な買手が一般的に入手することができない所有者のみに固有の要因、たとえば投資不動産のポートフォリオを保有することに起因する追加的な価値、投資不動産とその他の資産又は法的権利もしくは現所有者の税務上の便益（負担）との間に生じるシナジー効果を反映していない。さらに公正価値は、正味実現可能価額とも異なる。たとえば、正味実現可能価額は市場において要求される水準の収益性を反映する必要はない一方、販売費用は考慮しなくてはならない*[IFRS 13.6(c), IFRS 13.BC24]*（第14章セクション2.2.3及び下記セクション7.3の解説を参照）。

6.1.4 「二重計上」

企業は、公正価値モデルに基づく投資不動産の帳簿価額を算定する際に、個別に認識されている資産又は負債を二重計上しないように注意しなければならない。IAS第40号には、こうしたミスが生じかねないいくつかの状況が、以下のように記述されている*[IAS 40.50]*。

- エレベーターや空調設備などの機器は、多くの場合、建物の不可分な一部であり、有形固定資産として個別に認識せずに、一般的に投資不動産の公正価値に含める（下記セクション 6.5 を参照）。

- 家具付きで賃貸する事務所の場合、事務所の公正価値は一般に家具の公正価値を含んでいる。賃貸料収益は家具付き事務所に関するものだからである。したがって、投資不動産の公正価値が家具込みで算定されている場合には、これらの家具を別個の資産として認識しない（下記セクション 6.5 を参照）。
- 投資不動産の公正価値に、前受及び未収オペレーティング・リース収益は含まれない。これらは別に負債又は資産として認識されているためである（下記セクション 6.6 を参照）。
- 借手が使用権資産としてリースにより保有する投資不動産の公正価値は、支払うことが予想される変動リース料を含む期待キャッシュ・フローを反映している。したがって、不動産の評価額が予想される支払いと相殺されている場合には、認識されたリース債務は、公正価値モデルを用いた投資不動産の帳簿価額を求める過程で足し戻す必要がある（下記セクション 6.7 を参照）。

6.2 完成した投資不動産の公正価値を算定することができないケース

企業が不動産の公正価値を継続的に、すなわち財務諸表に投資不動産を計上した後も毎期にわたり、信頼性をもって算定することができるという仮定は反証可能である*[IAS 40.53]*。

投資不動産の公正価値を継続的に信頼性をもって測定できないと企業が判断できるのは、例外的な場合のみ、かつ当初認識時（取得又は用途変更のいずれかによる。下記セクション9を参照）のみであることをIAS第40号は強調している*[IAS 40.53]*。

また、企業は、公正価値を信頼性をもって測定できないという考え方をとることも極めて望ましくないとされている。このような主張が可能となるのは、比較可能な不動産の市場が不活発（たとえば、最近の取引が少ない、価格相場が最新のものでない、又は観察された価格について売手が売却を強制されたことを示している）で、それに代わる信頼性のある公正価値の測定（たとえば、割引キャッシュ・フロー予測に基づく）が利用可能でない場合であり、かつその場合に限られよう。このような例外的なケースでは、処分され残存価額がゼロと推定されるまで、所有する投資不動産についてはIAS第16号の原価モデルを使用して（第18章セクション5を参照）、又は借手が使用権資産として保有する投資不動産についてはIFRS第16号に準拠した原価モデルを使用して（第23章セクション5.3.1を参照）、不動産を測定しなければならない*[IAS 40.53]*。つまり、所有している投資不動産は取得原価で計上され、建物とその構成部分は耐用年数にわたって減価償却されなければならない（下記セクション7を参照）。このような状況において、資産を公正価値に再評価するというIAS第16号の再評価モデルは明らかに規定に反する。このような例外的な状況が生じた場合には、IAS第16号又はIFRS第16号の原価モデルが不動産の処分時まで引き続き適用される*[IAS 40.53]*。これはまた、このような例外的な状況が生じた場合には、信頼性のある公正価値の測定がその後利用可能になったとしても、投資不動産を引き続き原価で測定すべきであることを意味する（当該取扱いは建設中の投資不動産では異なる。下記セクション6.3を参照）。企業がこの理由により、個別の不動産を取得原価で測定する場合であっても、それ以外のすべての投資不動産は引き続き公正価値で計上する必要がある*[IAS 40.54]*。

これまでに公正価値モデルにより測定されていた投資不動産については、上記の例外は認められない。投資不動産は、公正価値で当初認識後、処分されるまで又はその不動産が自己使用不動産になるか、もしくは通常の事業の過程における事後の販売のためにその不動産の開発を開始するまで、引き続き公正価値で認識されなければならない*[IAS 40.55]*。

6.3 建設中の投資不動産の公正価値

建設完了後の投資不動産を公正価値で測定しようとする企業は、建設中の投資不動産についても公正価値で測定する必要がある（公正価値が信頼性をもって測定可能であることを条件とする）*[IAS 40.33, IAS 40.53]*。

弊法人のコメント

建設中の投資不動産に関する公正価値の算定は、完成した不動産の公正価値の算定よりも多くの判断を要することが多い。これは、以下の理由による。

- 建設中の投資不動産には、通常、観察可能な取引がない。このような不動産が取引されるのは、物件が開発の極めて初期の段階にあるか、あるいは物件がほぼ完成しており、事実上賃貸されているような場合がほとんどである。
- 未完成の不動産に係るリスクと費用に関して、より多くの仮定が必要となる。

IFRS第13号の規定に鑑みると、企業は公正価値が信頼性をもって測定可能であるか否かをIAS第40号の規定に従って判断する必要があることは注目に値する。この点については、第14章セクション2.4.1で説明している。

いずれにせよ、建設中の投資不動産の必ずしもすべてを信頼性をもって測定することはできないと考え、その評価を行うための基準を策定した企業があった（上記の開示例6-1を参照）。

状況によっては建設中の投資不動産の公正価値は信頼性をもって測定できないとの懸念は根強く残っている。投資不動産への公正価値モデルの使用を選択している企業が、建設中の投資不動産の公正価値を信頼性をもって測定できないが、建設が完了すれば公正価値を信頼性をもって測定できるようになると判断している場合には、公正価値を信頼性をもって測定できるようになるか又は建設が完成するまで（いずれか早い方まで）、建設中の投資不動産を取得原価で測定することを認めるとIASBは決定した*[IAS 40.53]*。IAS第40号は以下のことも定めている。

- 企業がそれまで取得原価で測定していた建設中の投資不動産の公正価値を信頼性を持って測定できるようになった場合には（下記セクション7を参照）、当該不動産を公正価値で測定しなくてはならない*[IAS 40.53A]*。
- そのような不動産の建設が完了した後は、公正価値は信頼性をもって測定できると推定される。そうでない場合には（このような場合は例外的な状況で生じるにすぎない）、当該不動産は、所有している投資不動産に対するIAS第16号の原価モデル（下記セクション7を参照）、又は使用権資産として借手が保有する投資不動産に対するIFRS第16号の原価モデル（第23章セクション5.3.1を参照）、及び上記セクション6.2で説明したその他の規定を合わせて用いて会計処理しなければならない。すなわち、たとえ事後的に公正価値が信頼性をもって測定可能となる場合であっても、当該不動産の処分時までは原価モデルを用いて会計処理し、残存価額はゼロと推定しなければならない*[IAS 40.53A]*。
- 建設中の投資不動産の公正価値が信頼性をもって測定できるとする推定は、当初認識時点においてのみ反証可能である。したがって、建設中の投資不動産をすでに公正価値で測定している企業が、後

になって完成した投資不動産の公正価値を信頼性をもって測定できないと判断することはできない[IAS 40.53B]。

6.4 投資不動産の購入企業に生じる取引コスト

公正価値モデルを適用する企業が、投資不動産の公正価値を事後測定するにあたり、投資不動産の購入時に生じた取引コストを考慮すべきか否かが、実務上の問題となる。下記の設例は、この例を示している。

設例 6-1: 公正価値モデルにおける取得時に発生する取引コストの取扱い

A社は20X1年1月1日に購入価格10,000百万円で投資不動産を取得し、さらに、A社は購入に関連して発生した弁護士費用200百万円及び不動産取得税400百万円を支払った。この結果、投資不動産は当初10,600百万円で計上された。A社は投資不動産の事後測定に公正価値モデルを適用する。

	不動産市場における価格の変動	不動産の鑑定評価額	当初認識する不動産の取得原価	差額
		百万円	百万円	百万円
シナリオ 1	変化なし	10,000	10,600	(600)
シナリオ 2	やや上昇	10,250	10,600	(350)
シナリオ 3	著しく上昇	11,000	10,600	400
シナリオ 4	下落	9,500	10,600	(1,100)

次年度の期末日時点で公正価値を算定する際に、20X1年1月1日に生じた取得関連取引コストを考慮することができるか否かが、実務上問題となる。

我々は、A社に生じた取得関連取引コストは、投資不動産の公正価値の算定に際して別個に考慮することはできないと考えている。上記の例では、次年度の期末日時点で財政状態計算書に計上される帳簿価額は公正価値である。当初の帳簿価額から期末日時点の鑑定評価に基づく市場価額への変動(上記の表の「差額」の欄に記載された金額)は純損益に計上される[IAS 40.35]。

IAS第40号は、投資不動産の取得に際して買手に生じる取引コストは、当初認識時点で投資不動産の原価に含めると定めているが[IAS 40.21]、企業が公正価値モデルを適用する場合には、当初認識時点に原価で計上された投資不動産は、IFRS第13号に従い、当初認識後は公正価値で測定される。つまり、投資不動産の当初認識時の原価に弁護士費用及びその他の取引コストが含まれているという事実は、その資産の事後的な公正価値評価とは無関係である。

IFRS第13号は以下を明確化している[IFRS 13.25]。

IFRS 第 13 号からの抜粋	
25	資産又は負債の公正価値を測定するのに用いる主要な(又は最も有利な)市場における価格は、取引コストについて調整してはならない。取引コストは、他の IFRS に従って会計処理しなければならない。取引コストは、資産又は負債の特性ではなく、取引に固有のものであり、企業が当該資産又は負債についての取引をどのように行うのかによって異なる。

同様に、投資不動産の公正価値を測定する場合に、買手に発生する取得関連取引コストを加えるのは、不動産の公正価値とは無関係であるため、適切ではない。したがって、IAS第40号に従って資産化された投資不動産の取得時に発生した取引コストの一部又は全部は、事実上、事後的な公正価値評価損益の一部として費用計上されることになる。

詳細は第14章セクション8.1を参照されたい。

6.5 公正価値に包含されている付帯設備及び付属品

投資不動産の場合、エレベーターや空調設備などの付帯設備及び付属品の類は、通常は個別に会計処理されずに、その公正価値に織り込まれている*[IAS 40.50(a)]*。また、不動産を特定目的で使用するために、追加的な資産が必要となる場合もある。IAS第40号は、家具付き事務所として賃貸されている不動産の家具について言及し、これら家具類が投資不動産の公正価値に含まれている場合には、個別の資産として認識しないとしている*[IAS 40.50(b)]*。

企業が公正価値評価額に含まれていないその他の資産を保有する場合は、IAS第16号に従い、当該資産を個別に認識し、会計処理しなければならない。

6.6 前受及び未収オペレーティング・リース収益

6.6.1 未収賃貸料収益及びリース・インセンティブ

IAS第40号は、個別に認識されている資産又は負債を二重計上してはならないと定めている。この規定が適用される最も一般的な状況として、IFRS第16号に基づき個別の資産が計上される場合に、投資不動産の帳簿価額が、その公正価値を当該資産計上額に応じて減額することにより算定される場合が挙げられる。たとえば、借手に対しリースの当初期間の家賃を免除する(フリーレント)場合、家賃を免除している期間中は未収家賃に対応する資産を認識し、残存リース期間を通じてこれを償却することにより、賃貸料収益の減額分がリース期間にわたり配分されることになる。当該資産が投資不動産とは別個に認識される場合、別個の資産の金額は、二重計上を回避するために投資不動産の帳簿価額から除外する(上記セクション4.9.1を参照) *[IAS 40.50(c)]*。

Wereldhave N.V.社は、その会計方針の注記において、こうした取扱いについて以下のように説明している。

開示例 6-2: Wereldhave N.V.（2022 年）	オランダ

2022年度統合年次報告書[抜粋]

連結財務諸表の注記[抜粋]

3 会計方針[抜粋]

3.6 投資不動産[抜粋]

リース・インセンティブ、賃料無償期間及びその他のリース関連費用

当社がテナントに与える賃料無償期間と、投資又は助成金（「リース・インセンティブ」）は、リース期間にわたって定額で配分しています。リース期間はテナントの最初の解約オプションの行使が可能になるまでの期間になります。当該期間はリースの延長を経営者が見込む場合には延長する可能性があります。公正価値で不動産を算定する場合、資産計上したリース・インセンティブは、二重計算を避けるために評価結果について調整されます。

この処理は、下記の開示例6-3でも確認することができる。財務諸表上の投資不動産の帳簿価額を確定するためにリース・インセンティブが別個に認識され、投資不動産の公正価値から除外される。

6.6.2 前受賃貸料収益

上記セクション4.9.1及び6.6.1で説明するのと同じ原則が、オペレーティング・リースから発生する賃貸料収益を前受けする場合にも適用される、すなわち、会計方針の選択として結果生じる負債は投資不動産の帳簿価額と別個に認識することも、帳簿価額に含めることもできる。後者の処理を下記の設例に示す。

設例 6-2: 投資不動産と前受賃貸料

ある会社は所有する土地を投資不動産として会計処理している。当該土地の20X1年1月1日時点における見積価値は、10百万円である。会社はIAS第40号の公正価値モデルを適用している。報告期間の期末は毎年12月31日である。

会社は20X1年12月30日に50年間のリース契約により土地を賃貸し、その対価として9.5百万円を事前に受領した。リースはオペレーティング・リースとして分類される。20X1年度の賃貸料収益は、重要性がないと考えられるため、認識されていない。外部鑑定人は、50年間のリース契約成立後の20X1年12月31日現在で、土地に対する会社の持分の公正価値は1百万円と見積った。また、外部鑑定人は20X2年12月31日現在の土地に対する会社の持分の公正価値は1.2百万円であると見積った。

この場合の仕訳は以下のとおりである。

20X1 年 12 月 31 日に終了する年度の勘定元帳からの抜粋

（単位：百万円）

	20X1 年 1 月 1 日 時点	仕訳 (1)	仕訳 (2)	仕訳 (3)	20X1 年 12 月 31 日 時点
投資不動産	10.0	-	(9.0)	9.5	10.5

現金	-	9.5	-	-	9.5
繰延収益	-	(9.5)	-	-	(9.5)
純資産	10.0	-	(9.0)	9.5	10.5
株式資本	10.0	-	-	-	10.0
利益剰余金	-	-	(9.0)	9.5	0.5
資本合計	10.0	-	(9.0)	9.5	10.5

仕訳

(1) リースの開始(リースの開始時点で 9.5 百万円を受領)

(2) 投資不動産を外部鑑定人による評価額である 1 百万円まで評価減する。

(3) 投資不動産の帳簿価額を財政状態計算書上の繰延収益未償却残高分だけ評価増する。

20X2 年 12 月 31 日に終了する年度の勘定元帳からの抜粋

(単位:百万円)

	20X2 年 1 月 1 日時点	仕訳(1)	仕訳(2)	仕訳(3)	20X2 年 12 月 31 日時点
投資不動産	10.5	-	(9.3)	9.31	10.51
現金	9.5	-	-	-	9.5
繰延収益	(9.5)	0.19	-	-	(9.31)
純資産	10.5	0.19	(9.3)	9.31	10.7
株式資本	10.0	-	-	-	10.0
利益剰余金	0.5	0.19	(9.3)	9.31	0.7
資本合計	10.5	0.19	(9.3)	9.31	10.7

仕訳

(1) 前受賃貸料を償却する(50 年間のリース契約に対して受領した 9.5 百万円の 1 年間の償却費)

(2) 投資不動産を外部鑑定人による評価額である 1.2 百万円まで評価減する。

(3) 投資不動産の帳簿価額を財政状態計算書上の繰延収益未償却残高分だけ評価増する(9.31 百万円)

6.7 リースにより保有する不動産の公正価値への評価額の調整

IAS第40号は、借手が使用権資産として保有している投資不動産の公正価値は、支払われると見込まれる条件付変動リース賃貸料を含む期待キャッシュ・フローを反映すると述べている。したがって、不動産について得られる評価額が予想される支払額の全額を控除したものである場合には、公正価値モデルによる投資不動産の帳簿価額を算出するために、認識済みのリース負債を足し戻すことが必要となる *[IAS 40.50(d)]*。

そのため、実務上も一般的に行われているように、企業が鑑定人から、将来リース債務の見積現在価値を

控除した純額ベースで不動産評価額を入手した場合には、このリース債務額がリース債務としてすでに財政状態計算書に計上されている限りにおいて、その金額を足し戻して、財務諸表に計上すべき投資不動産の公正価値を算定する。

このような評価額に対する調整は、財務諸表に計上されているリース負債に合わせて調整することで可能になる。

これを下記の設例を用いて説明している。

設例 6-3: リースにより保有する不動産の評価

A 社は、50年間の不動産賃借権に対して991百万円を支払い、これを投資不動産に分類した上で、公正価値モデルにより会計処理することとした。さらに、A社はリース期間にわたり地代として毎年10百万円を支払う。当該地代の現在価値は、その時点でのリースの計算利子率を反映した10%の割引率を用いて、99百万円と算定される。A社は当初、以下の金額で投資不動産を認識した。

	百万円
支払額	991
取得時点の地代債務の現在価値	99
財務報告目的上計上された取得原価	1,090

翌報告日に不動産賃借権の公正価値は、(市場参加者の仮定に基づく)次の計算により、1,006 百万円と測定されると仮定する。

	百万円
将来のリース料収入見積額の現在価値	1,089
減算:報告日時点の地代債務の現在価値 *	(83)
公正価値	1,006

* 市場利回りは 12%に変更された。したがって、残り 49 年間にわたり年間 10 百万円の地代を支払う債務の現在価値は、83 百万円となる。

同時に、地代のリース負債は、支払いが行われたため、98 百万円に減少する。したがって、以下のような結果となる。

	百万円
公正価値	1,006
認識済リース負債を加算する	98
財務報告上の帳簿価額	1,104

したがって、A 社の財政状態計算書には次の項目が含まれる。

	投資不動産	リース負債
	百万円	百万円
取得時	1,090	99
1 年目期末	1,104	98

実務におけるこの例は下記の開示例6-3にみることができる。別個に認識されたヘッド・リースに関連するリース負債は、財務諸表上、投資不動産の帳簿価額を算出するために再加算する。

開示例 6-3: Land Securities Group 社（2023） 英国

2023年度年次報告書[抜粋]

財務諸表の注記[抜粋]

セクション3：不動産[抜粋]

14. 投資不動産[抜粋]

外部鑑定人が算定した当グループの投資不動産の市場価値は、当グループがファイナンス・リース、資産計上したヘッド・リース及びリース・インセンティブを個別に表示しているため、財政状態計算書の正味帳簿価額とは異なります。以下の表は、投資不動産の正味帳簿価額と市場価値との調整を示しています。

	2023年 当グループ（ジョイント・ベンチャーを除く） 百万ポンド	
市場価値	9,743	（省略）
減算：ファイナンス・リースとして会計処理されている不動産	(17)	
加算：資産計上したヘッド・リース	107	
減算：テナント・リース・インセンティブ	(175)	
正味帳簿価額	**9,658**	

6.8 将来の資本的支出及び開発による価値の増加（「最有効使用」）

将来の潜在的な利用価値を土地の価値に反映させることは一般的であり、土地の所有者がその土地の利用区分変更の許認可を取得することにより、土地の価値が上昇することがある。たとえば、利用区分を工業用地から住宅地に変更するための許可を取得した場合、たとえ工場建物がまだ残っている状態であったとしても、不動産全体の価値は上昇するであろう。こうした価値の上昇は通常、建物ではなく土地に帰属するものである。

したがって、IFRS第13号が、不動産の最有効使用が測定日現在の用途以外のものでありうるかどうかを決定する上で、すべての関係する要因を検討することを要求していることに留意するのが重要である。IFRS第13号には、市場又はその他の要因によって、市場参加者による他の使用法により資産の価値が最大化されると認められる場合を除いて、企業の現在の資産の使用法が一般的な最有効使用であるという推定が置かれている*[IFRS 13.29]*。

IFRS第13号は次のように述べている*[IFRS 13.27, IFRS 13.28]*。

IFRS 第 13 号からの抜粋	
27	非金融資産の公正価値測定には、当該資産の最有効使用を行うこと又は当該資産を最有効使用 するであろう他の市場参加者に売却することにより、市場参加者が経済的便益を生み出す能力を考慮に入れる。
28	非金融資産の最有効使用は、物理的に可能で、法的に許容され、財政的に実行可能な資産の使用を、次のようにして考慮に入れる。 (a) 物理的に可能な使用は、資産の物理的特性のうち、市場参加者が資産の価格付けを行う際に考慮するであろうものを考慮に入れる(例えば、不動産の所在地又は規模) (b) 法的に許容される使用は、市場参加者が資産の価格付けを行う際に考慮するであろう当該資産の使用に関する法的制限を考慮に入れる(例えば、不動産に適用される区域規制) (c) 財政的に実行可能な使用は、物理的に可能で法的に許容される資産の使用が、市場参加者が そうした使用に用いられる資産に対する投資に対して要求するであろう投資リターンをもたらすのに十分な利益又はキャッシュ・フロー(資産を当該用途に転換するコストを考慮する) を生み出すかどうかを考慮する。

弊法人のコメント

予想される変化が法的に許容されるかどうかを決定するのには、相当の判断が必要となるであろう。たとえば、土地の再区分又は既存の不動産賃借権の代替的使用に承認が必要な場合、そのような承認が実質的な法的要件であるかどうかを評価する必要があるだろう。最有効使用の決定と「法的に許容される」ことの評価について、詳細は第14章セクション9.1を参照されたい。

資産の最有効使用が現在の使用とは異なると経営者が判断した場合には、いくつかの評価上の問題を考慮しなければならない。法的に許容される事項に関する合理的に予測される変更の影響が反映されている鑑定評価は、慎重に評価する必要がある。使用方法が変更されることを前提とした鑑定価値の場合、鑑定評価には、用途変更の承認を得るのに係る費用及び資産を変換する費用を反映しなければならない。また、承認が得られないリスク(すなわち、承認が得られる確率及びその時期の不確実性)も把握しなければならない。

最有効使用を反映するために将来不動産に行われる、不動産の改修や事務所の分譲マンションへの改装などの改良又は修正の見込みは、鑑定の際に考慮することができるだろう。ただし、これは他の市場参加

者もこうした投資を行うことを検討し、かつ公正価値を評価する際には市場参加者が考慮するキャッシュ・フローのみを反映している場合に限られるであろう。

最有効使用の判定を伴う非金融資産へのIFRS第13号の規定の適用について詳細は、第14章セクション9を参照されたい。

6.9 負の現在価値

場合によっては、企業は、投資不動産に関する企業の支出額（認識済みの負債に関する支払を除く）の現在価値が、関連する現金収入の現在価値を超過することになると予想する。この場合、企業はIAS第37号「引当金、偶発負債及び偶発資産」を適用して、負債を認識すべきか否か、及び認識する場合の測定方法を決定すべきである*[IAS 40.52]*。

6.10 「単一資産」企業が保有する不動産に対する繰延税金

多くの国・地域では、投資不動産を、資産それ自体ではなく、当該資産の保有を目的として設立された別法人（「単一資産」企業）の所有権を移転することによって売買することが一般的に行われている。このことによって、上記セクション4.1.2で取り上げた当初認識に関する論点に加えて、IAS第12号の目的上、当該資産の予想される回収方法を決定する際に実務上のばらつきが生じていた（すなわち、「単一資産」企業が保有する資産は、資産それ自体ではなく当該企業の株式を売却することによって処分されるであろうことを親会社は反映すべきか否か、またその場合、繰延税金の認識を原資産たる不動産そのものではなく株式を参照して行うかどうか）。

IFRS解釈指針委員会は2014年7月、IAS第12号は、以下の場合に、親会社が連結財務諸表において「単一資産」企業内部の不動産に係る繰延税金と「単一資産」企業の株式（外部）に係る繰延税金の両方を認識するよう求めていることを明確化した。

- 税法が、内部の資産と株式に別個の税務基準額を割り当てている。
- 繰延税金資産の場合には、関連する将来減算一時差異を利用できる。
- IAS 第 12 号における特定の例外規定は適用されない。[12]

したがって、IAS第12号の目的上、「単一資産」企業が保有する不動産の予想される回収方法を決定するにあたって、親会社は資産それ自体及び株式（IAS第12号第39項の子会社に対する投資に関する免除措置が適用される）に留意すべきである。この考え方に沿うと、「単一資産」企業の株式及び同企業が保有する原資産は、繰延税金上、単一項目として扱うことができない。したがって、単一資産企業の株式の売却を参照して原資産に関する繰延税金を測定するのは不適切であろう。

弊法人のコメント

上記の原則と同様に、原不動産の公正価値を算定する場合、単一資産企業の株式の購入に係る関連する実質的な税効果を原不動産の公正価値評価に含めることは適切でない。これは、不動産の公正価値を算定する場合の会計単位は原資産そのものであるからである（第14章セクション4.1を参照）。

投資不動産及び「単一資産」企業に対する繰延税金の認識についての詳細は、『IFRS 国際会計の実務 International GAAP 2022』下巻第33章セクション8.4.7及び8.4.10をそれぞれ参照されたい。

7 原価モデル

IAS 第 40 号からの抜粋

原価モデル

56 当初認識後、原価モデルを選択する企業は、投資不動産を次のようにして測定しなければならない。

(a) 売却目的保有への分類の要件を満たす（又は、売却目的保有に分類される処分グループに含まれる）場合には、IFRS 第 5 号「売却目的で保有する非流動資産及び非継続事業」に従って。

(b) 借手が使用権資産として保有していて、IFRS 第 5 号に従って売却目的で保有しているものではない場合には、IFRS 第 16 号に従って。

(c) 他のすべての場合には、IAS 第 16 号における原価モデルに関する要求事項に従って。

原価モデルでは、下記セクション8に記載されている場合を除き、当初認識後に、借手が使用権資産として保有している投資不動産についてはIFRS第16号により測定し、所有している投資不動産についてはIAS第16号の原価モデルにより測定しなければならない*[IAS 40.56]*。

IFRS第16号に基づく原価モデルを適用した使用権資産の事後測定に関する詳細な説明は、『IFRS 国際会計の実務 International GAAP 2022』下巻第30章セクション5.3.1 を参照されたい。

IAS第16号に基づく原価モデルの適用は、所有している資産は取得原価で認識し、耐用年数にわたって規則的に減価償却し、必要に応じて減損しなければならないことを意味する*[IAS 16.30]*。所有している各投資不動産の残存価額及び耐用年数は、少なくとも毎期末に見直しを行い、予測値が従前の見積りと異なるようであれば、その変動をIAS第8号に従い会計上の見積りの変更として会計処理することが求められる*[IAS 16.51]*。IAS第16号の原価モデルの適用に関する詳細は第18章セクション5を参照されたい。

企業が原価モデルを適用した場合は、投資不動産の公正価値を開示しなければならない（下記セクション12.3を参照）。

7.1 当初認識

7.1.1 物理的な構成部分の識別

不動産は、重要な構成部分に適切に分解し、これらの重要な構成部分ごとに個別に減価償却しなければならない（第18章セクション3.2及び5.1を参照）。

通常、不動産には耐用年数が異なる多くの構成部分が含まれているため、重要な構成部分への区分が簡単なことは稀である。Icade社は、2021年より前に投資不動産に原価モデルを採用しており（下記セクション7.2を参照）、その実践方法を開示している。下記の開示例7-1を参照されたい。

開示例 7-1: Icade 社(2020 年)　フランス

2022年度一括届出書(抜粋)

連結財務諸表注記(抜粋)

注記5:不動産ポートフォリオ及び公正価値(抜粋)

5.1　不動産ポートフォリオ(抜粋)

5.1.1　投資不動産(抜粋)

会計方針(抜粋)

投資不動産の総額を、それぞれに耐用年数が存在する個別の構成要素に分解しています。

投資不動産は、予想耐用年数に対応する期間にわたって定額基準で減価償却しています。土地は減価償却していません。グループが用いる減価償却期間は次のとおりです。

	オフィスとビジネス・パーク			
構成要素	Haussmann ビルディング	その他の 不動産	ヘルスケア 設備	その他の 資産[a]
道路、ネットワーク、流通	100	40-60	80	15-50
構造作業	100	60	80	30-50
外部構造	30	30	20-40	20-25
汎用及び専門設備	20-25	10-25	20-35	10-25
内部備品	10-15	10-15	10-20	10-25
特別設備	10-30	10-30	20-35	10-25

(a) その他の資産は、ホテル、住居及び事業現場で構成されます。

耐用年数は各報告日時点で、特に復元に関する決定の対象になる投資不動産に関し見直しています。

企業はまた、第18章セクション7で説明しているように、交換部品を新たに認識し、取り替えられた構成部分の認識を中止しなければならない。

7.1.2　物理的でない構成部分の識別

IAS第16号では、企業が貸手となるオペレーティング・リースの対象となる有形固定資産を取得した場合、リース契約の条件が市場条件と比較して有利又は不利となる要素を、当該投資不動産の原価の重要な構成部分として個別に償却しなければならない(第18章セクション5.1.1を参照) *[IAS 16.44]*。したがって、この規定は原価モデルで会計処理される投資不動産に適用される(上記セクション4.7を参照)

7.2　原価モデルを使用するケース

海外では、投資不動産は原価モデルではなく公正価値モデルを用いて測定するのが一般的なようである。

弊法人のコメント

過去に我々が実施した不動産業界の財務諸表に関する調査では、調査対象となった企業の90%以上が公正価値モデルを使用していたことが分かっている(たとえば、2019年に公表された最近の調査に基づくと約98%)。また、すでにIFRSに準拠して報告している企業の間では、世界中でというわけではないものの、公正価値モデルがより適切であるという一般的なコンセンサスが存在しているように思われる。たとえば、2019年11月に公表された欧州上場不動産業協会(European Public Real Estate Association:EPRA)による最新の推奨するガイドラインのベスト・プラクティスでは、会員である各企業に対して、「不動産会社は、保有する不動産投資を公正価値モデルに基づき会計処理すべきである」ことを推奨している。[13]

IFRSに準拠して報告している企業の中には、投資不動産の事後測定に関する会計方針を原価モデルから公正価値モデルに変更した企業もある。たとえば、Icade社は2021年に公正価値モデルを採用するまで原価モデルを使用していた。2021年度の同社の財務諸表に次の開示を行っている。

開示例 7-2: Icade 社(2021 年)	フランス

2021年度一括届出書(抜粋)

1. 連結財務諸表(抜粋)

連結財務諸表注記(抜粋)

注記1. 一般原則(抜粋)

1.2 会計方針(抜粋)

1.2.1 会計方針の変更: 公正価値モデルを用いる投資不動産の評価

IAS第40号「投資不動産」は、当初認識後の投資不動産を測定するのに2つの可能は会計方針を定めています。

- 公正価値モデルでは、IFRS第13号に従って投資不動産を公正価値で測定する。
- 原価モデルでは、IAS第16号「有形固定資産」に定められる原価モデルを用いて測定する(又は使用権資産の場合はIFRS第16号に従って、又は売却目的で保有に分類される不動産の場合にはIFRS第5号に従って)。

後者が、Icadeグループが過去の財務諸表で適用した方法になります。

当グループは、2021年12月31日に終了した年度の財務諸表における投資不動産の測定に公正価値モデルを適用することを選択しました。この方針の変更で、不動産資産の価値に関するより目的に適合する情報が提供され、同業他社の評価方法と一致すると考えています。IAS第8号「会計方針、会計上の見積りの変更及び誤謬」に従って、この方針の変更は過去の情報に用いた不動産の資産の評価に基づいて遡及適用しています。その結果、表示した2020年度財務諸表は、比較の目的上、新しい方針を用いて修

正再表示しています。

IAS第40号に従って適用される会計原則は注5に開示しています。

この方針の変更により影響を受ける主なものは、以下の通りです。

- 基準書に定められている場合を除いて、すべての投資不動産は、財政状態計算書において公正価値モデルを用い測定しています。
- 投資不動産の公正価値の変更から生じる利得又は損失は、連結損益計算書において、EBITDAと営業利益／損失の間に個別の表示項目を設けて表示しています。

公正価値で測定するそうした資産はもはや減価償却される、又は減損することはありません。

この方針の変更が2020年1月1日時点のグループの開始連結資本に及ぼす影響は4,281.7百万ユーロでした。そのうち、3,530.4百万ユーロが比例連結基準によるものです。投資不動産に関し認識していた減価償却及び減損損失額が計上されなくなったこと、不動産資産の公正価値の変動及び処分に係る利得又は損失の修正で、2020年度のグループの連結純利益が123.2百万ユーロ増加し、そのうち55.3百万ユーロがグループに帰属します（すなわち、1株当たり0.75ユーロ）。

弊法人のコメント

（公正価値モデルとは異なり）原価モデルでは、不動産の公正価値が上昇した場合であっても、その評価利得を純損益に認識する必要はない。一方、投資不動産の公正価値が不動産の減価償却累計額控除後の取得原価を下回る金額に下落した場合には、企業は当該下落の損益計上を回避できる可能性は低い（下記セクション7.3を参照）。

7.3 減　損

原価で測定される投資不動産については、減損に関してIAS第36号の規定を適用しなければならない。第20章「固定資産及びのれんの減損」セクション5で説明しているように、IAS第36号によれば、回収可能価額は、(i)使用価値、又は(ii)処分費用控除後の公正価値のいずれか高い方である*[IAS 36.18]*。

使用価値の算定、及び（活発な市場における同一の資産に関する市場価格が存在しない場合の）公正価値の算定は、いずれも一般的には割引キャッシュ・フロー・モデルに基づき行われる。使用価値の算定では通常、企業固有のキャッシュ・フローが考慮されるが、公正価値の算定では、一般に市場期待キャッシュ・フローが使用される。いずれの場合も、市場で決定される割引率が利用される。

投資不動産などの賃貸料が発生する資産に関して、予測に織り込まれる将来キャッシュ・フローは、簡単にいうと、(i)既存のリース契約の下で発生する賃貸料と(ii)その後に発生する賃貸料及び/又は投資不動産の売却から生じる売却収入の見積額となる。

既存のリース契約から生じることが予想されるキャッシュ・フローは、企業固有のキャッシュ・フローに基づく場合であろうと、市場期待キャッシュ・フローに基づく場合であろうと同じになる。その後の賃貸料の見積額も、企業が市場平均を上回るキャッシュ・フローを達成すると予測しない限り同じになるであろう。どのような企業

であっても、ポートフォリオ全体について市場平均を上回る、あるいは中長期的に市場平均を上回るキャッシュ・フローを達成すると予測することは非現実的であるため、通常はそのような予測に基づくことは認められない。したがって、個々の不動産からのキャッシュ・フローが市場平均を上回るという予測は批判的にみるべきであろう。

弊法人のコメント

以上より、個々の投資不動産の使用価値がその公正価値を上回るといえるような状況は稀であると考えられる。一方、将来において開発が予定されており、公正価値が部分的にその便益による影響を反映する場合（上記セクション6.8を参照）、使用価値の算定にあたってはこのような開発支出の影響を考慮できないため、むしろ使用価値が公正価値よりも低くなる状況もある。

8 IFRS 第 5 号と投資不動産

企業が、IAS第16号もしくはIFRS第16号（上記セクション7を参照）に基づき、原価モデルで測定する投資不動産が、売却目的保有又は所有者への分配目的保有への分類要件を満たすか、又は売却目的保有又は所有者への分配目的保有に分類される処分グループに含まれる場合、当該投資不動産はIFRS第5号に従って測定される*[IAS 40.56]*。すなわち、そのような投資不動産は帳簿価額と売却費用控除後の公正価値のいずれか低い方で計上され、減価償却は停止する*[IFRS 5.15, IFRS 5.25]*。

一方、『IFRS 国際会計の実務 International GAAP 2022』上巻第4章「売却目的で保有する非流動資産及び非継続事業」セクション2.2.1で説明しているように、公正価値で測定される投資不動産にはIFRS第5号の測定規定は適用されないが、IFRS第5号の分類及び表示に関する規定は適用される。したがって、売却目的保有又は所有者への分配目的保有の分類要件を満たす投資不動産は、財政状態計算書上、その他の資産とは区別して表示することが求められる（『IFRS 国際会計の実務 International GAAP 2022』上巻第4章セクション2.2.4を参照）。

Target Healthcare Reit社は、2021年の財務諸表で、公正価値で測定される投資不動産にIFRS第5号の表示規定を適用している。下記の開示例8-1を参照されたい。

開示例 8-1: Target Healthcare REIT 社 (2021)　英国

2021年度年次報告書及び財務諸表（抜粋）

連結財政状態計算書（抜粋）

	注記	2021年6月30日 千ポンド
非流動資産		
投資不動産	9	629,606
営業債権	11	54,580
金利スワップ	14	251
		684,437
流動資産		
営業債権	11	5,531
現金及び現金同等物	13	21,106
		26,637
売却目的で保有する非流動資産	10	7,320
		33,957
資産合計		718,394

原価モデルを用いて測定される投資不動産には、IFRS第5号の分類、測定及び表示が適用される。Icade社は2021年以前において投資不動産を測定するのに原価モデル（上記セクション7.2を参照）を使用しており、2017年度の財務諸表において売却目的で保有する投資不動産の会計方針を示している。下記の開示例8-2を参照されたい。

開示例 8-2: Icade 社（2017 年）	フランス

2. 連結財務諸表注記（抜粋）

注記1：会計原則（抜粋）

1.10. 売却目的で保有する資産及び非継続事業（抜粋）

IFRS第5号に従い、当グループが資産又は資産グループの処分を決定した場合、以下の条件を満たしている場合に売却目的保有として分類しております。

- 当該資産又は資産グループの売却取引において、通常かつ慣例的に課される条件のみに基づき、現状のままで即時に売却可能である。
- 1 年以内に売却される可能性が非常に高い。

売却目的保有として分類された結果、当該資産又は資産グループは、財政状態計算書に「売却目的で保有する資産」として個別に表示されます。当該資産又は資産グループに関連する負債についても、財政状態計算書の負債に個別に表示されます。

当グループでは、上記の条件を満たし、適切な管理レベルにより正式な処分決定の対象となった資産のみが売却目的で保有する資産として分類されます。会計上の影響は以下のとおりです。

- 売却目的で保有する資産（又は資産グループ）は、帳簿価額又は売却コスト控除後の公正価値のいずれか低い方の金額で測定されます。
- 振替日以降、当該資産は減価償却されません。

下記セクション12で説明される投資不動産の開示の要求事項に加えて、IFRS第5号は、企業に公正価値モデルを用いて測定される投資不動産が売却目的保有資産（又は処分グループ）に分類された又は売却された期間において、財務諸表の注記に該当情報のさらなる開示を求めている。IFRS第5号に規定されるこれらの追加的な開示は、『IFRS 国際会計の実務 International GAAP 2022』上巻第4章セクション5で解説している*[IFRS 5.41, IFRS 5.42]*。

その一方で、IFRS第5号は、売却目的保有に分類された、又は売却目的保有に分類に分類された処分グループに含まれる、原価モデルを用いて測定される投資不動産に関して求められる開示を定めている（『IFRS 国際会計の実務 International GAAP 2022』上巻第4章セクション5を参照）。投資不動産の期首時点と期末時点の帳簿価額の調整表を開示する場合、売却目的保有に分類された、又は売却目的保有に分類された処分グループに含まれる資産を示すIAS第40号第79項(d)(iii)の規定を除いて、下記セクション12で解説している開示規定がそうした投資不動産に適用されることはない*[IFRS 5.5B]*。

9 投資不動産への振替え、又は投資不動産からの振替え

IAS第40号は、保有している不動産（建設中又は開発中の不動産を含む）が投資不動産となる、又は投資不動産でなくなる状況について説明している *[IAS 40.57]*。

IAS 第 40 号からの抜粋	
57	企業は、用途変更がある場合に、かつ、その場合にのみ、不動産の投資不動産への振替又は投資不動産からの振替を行わなければならない。用途変更が生じるのは、不動産が投資不動産の定義を満たすか又は満たさなくなり、かつ、用途変更の証拠がある場合である。不動産の用途についての経営者の意図の変更は、それ単独では用途変更の証拠を提供しない。用途変更の証拠の例としては、次のものがある。 (a) 投資不動産から自己使用不動産への振替については、自己使用の開始又は自己使用を意図した開発の開始 (b) 投資不動産から棚卸資産への振替については、販売を目的とした開発の開始 (c) 自己使用不動産から投資不動産への振替については、自己使用の終了 (d) 棚卸資産から投資不動産への振替については、他者へのオペレーティング・リースの契約締結 (e) [削 除]

上記(d)の要求事項については、上記セクション2.3で解説しているその他の考慮事項を参照されたい。

下記の開示例9-1は、Land Securities Group社が上記(b)の要求事項をどのように扱っていたかを説明している。

開示例 9-1: Land Securities Group 社（2023 年）	英国

年次報告書

財務諸表注記（抜粋）

セクション3：不動産（抜粋）

会計方針（抜粋）

投資不動産と販売目的不動産の間の振替え

当グループは、将来も引き続き投資不動産として使用するために既存の投資不動産の再開発を開始する場合、当該不動産を継続して投資不動産に分類しております。当グループが販売する意図を以て既存の投資不動産の再開発を開始する場合、当該不動産を販売目的の不動産に振り替え、流動資産に計上しています。当該不動産は、振替日時点の公正価値に再測定され、それにより生じる利得又は損失は包括利益計算書に反映されます。再測定後の金額が、当該不動産が販売目的の不動産として計上される際のみなし原価となります。

上記のように、IAS 第 40 号第 57 項は、投資不動産への振替え、又は投資不動産からの振替えに関する指針となる原則を用途変更の証拠の有無に基づいて確立し、用途変更の証拠の例示に関する網羅的ではないリストを提供している。これは、用途変更には次のいずれも伴うという原則を反映している。

(a) 不動産が投資不動産の定義を満たすか又は満たさなくなったのかどうかの判定

(b) 用途変更が生じたという裏付けとなる証拠

この原則を適用して、企業は建設中又は開発中の不動産を、そうした不動産の用途に変更があり、証拠の裏付けがある場合に、かつ、その場合にのみ、投資不動産への振替え又は投資不動産からの振替えを行う*[IAS 40.BC25, IAS 40.BC26]*。

したがって、不動産の用途についての経営者の意図の変更は、それ単独では不動産の振替えを裏付けるために十分ではない。これは、経営者の意図だけでは、用途変更の証拠を提供しないためである。用途変更が行われたという証拠を示すためには、報告期間中に企業により用途変更に影響を及ぼす観察可能な行動が実行に移されていなければならない*[IAS 40.BC27]*。

用途が変更されたかどうかの判断は、すべての事実及び状況の評価に基づき行われ、ある不動産が投資不動産に該当するのかどうかを判定するためには判断を必要とする*[IAS 40.BC28]*。用途の変更が発生していると判定された場合、IAS第40号は、企業に、不動産を投資不動産に、又は投資不動産から不動産に振り替えることを要求している。

下記の設例を用いて、この原則の適用を説明している

設例 9-1: 棚卸資産からの振替え

企業は20X1年にマンションを建設し、それを個人顧客に販売する目的で土地を購入した。このため、土地は棚卸資産として分類された。20X1年に居住用不動産の価格が下落したため、企業は20X2年初めに当初の事業計画を変更することを決定した。企業は、分譲マンションを建設し販売する代わりに、オフィスビルを建設しテナントに賃貸することを決定した。当該企業は他にも投資不動産を保有及び管理している。

20X2年の上半期に、企業は関連当局から建設着工の許可を取得し、オフィスビルを設計するために建築家を雇った。オフィスビルの物理的な建設は20X2年8月に着工された。オフィスビルのリースについては、他の当事者との間でオペレーティング・リース契約が何ら合意されていなかった。しかし、潜在的なテナントとの交渉は行われている。

棚卸資産から投資不動産への振替えについてはオペレーティング・リースの開始が通常、用途変更の証拠となる*[IAS 40.57(d)]*。しかし、たとえオペレーティング・リースが開始されていない場合であっても、用途変更の証拠を提供する他の状況が存在する場合がある。棚卸資産から投資不動産への用途変更に関する十分な証拠が存在するかどうかを決定する際には、以下の要件すべてを考慮する必要がある。

- 企業が不動産から生じる将来の賃貸料収益を反映する事業計画を作成し、それが賃貸物件に対する需要の存在を示す証拠により裏付けられている。

- 企業が投資不動産を保有及び管理するための資源（必要な借入又は増資や不動産開発以外のスキルなど）を有していることを証明できる。企業が他にも投資不動産を所有している場合は、これは比較的容易に証明できる。しかし、この不動産が企業の唯一の投資不動産である場合は、これを証明するのはより難しくなる。
- 用途変更が法的に許容される。すなわち、企業は用途変更に関する関連当局からの認可を取得している。用途変更の承認が単に形式的なものである又は実質のない法的要件にすぎない（すなわち当局の裁量によらない）場合は、企業の許可申請が十分な証拠となると思われる。
- 用途変更のために不動産にさらなる開発が必要な場合、すでに開発が開始されている。

弊法人のコメント

用途変更につきオペレーティング・リースの開始以外の状況がその証拠になる場合には判断が求められる。我々は通常、上記の要件のすべてが満たされる場合には用途を棚卸資産から投資不動産に変更する十分な証拠が存在すると結論付けるであろう。

上記の設例で説明したシナリオでは、関連当局から不動産の用途変更に関する認可を取得し、設計者を雇うことにより不動産の開発を開始した時点で、企業は上記の要件を満たしている。したがって、当該時点で土地を棚卸資産から投資不動産に振り替える。

9.1 投資不動産から棚卸資産への振替え

投資不動産から棚卸資産への振替えを一般原則に照らして取り扱うことは一見するほど単純ではない。IAS第40号は、将来の売却を目的とした開発が開始されるなどにより、用途変更が裏付けられる場合にのみ、棚卸資産への振替えを容認している*[IAS 40.57]*。

企業が販売を目的とした開発を行うことなく投資不動産を処分することを決定した場合には、IFRS第5号の規定を満たす範囲で同基準書が売却目的で保有する不動産に適用されるため（上記セクション8を参照）、棚卸資産への振替えはできないと考えられる。

IASBは、投資不動産にIFRS第5号とIAS第2号を適用するにあたり、このような不整合が生じていることを認識しており、2010年にIFRS解釈指針委員会に対してこの問題を解決するために必要となる解釈指針を検討するよう要請した。しかし、IFRS解釈指針委員会の決定は、現行実務を変えないことを意図した案を示すことであった。

したがって、たとえ投資不動産を保有している企業が保有目的を変更し、もはや当該不動産を賃貸又は資本増価を目的として保有していないとしても、販売を目的とした開発が行われない限り、当該投資不動産を棚卸資産に振り替えることはできないことになる。そのため、企業が開発を行うことなく投資不動産を処分することを決定した場合は、認識の中止を行うまで（下記セクション10を参照）、当該不動産を引き続き投資不動産に分類し、棚卸資産に分類変更しない。同様に、既存の投資不動産を将来も投資不動産として継続して使用するため再開発を開始する場合は、当該不動産は、再開発期間中も自己使用不動産として分類変更することはせず、投資不動産のままとする*[IAS 40.58]*。

9.2 振替えの会計処理

企業が投資不動産に原価モデルを使用している場合、投資不動産、自己使用不動産、棚卸資産との間で振替えを行っても、振り替えられた不動産の帳簿価額が変わることはない*[IAS 40.59]*。

公正価値モデルに従って会計処理される投資不動産への振替え、及びこうした投資不動産からの振替えは、以下のように会計処理する。

- 棚卸資産からの振替え：用途変更日現在の不動産の公正価値と従前の帳簿価額との差額を純損益に認識する*[IAS 40.63]*。この処理は棚卸資産の販売の処理と整合的である*[IAS 40.64]*。
- 棚卸資産又は自己使用不動産への振替え：IAS第2号に基づく棚卸資産、もしくはIAS第16号又はIFRS第16号に基づく自己使用不動産の振替後の会計処理における取得原価は、用途変更日の公正価値としなければならない*[IAS 40.60]*。
- 自己使用不動産からの振替え：自己使用不動産についてはIAS第16号を、借手が使用権資産として保有する不動産についてはIFRS第16号を、用途変更日まで適用する。同日においてIAS第16号又はIFRS第16号に従った帳簿価額と公正価値とに差額があれば、IAS第16号に従った再評価と同一の方法で処理しなければならない*[IAS 40.61]*。

弊法人のコメント

上記の最初の項目に関し、IAS第40号第64項は、「棚卸資産から公正価値で計上される投資不動産への振替えの処理は、棚卸資産の販売の処理と整合的である」と述べている。ただし、これは不動産が棚卸資産から投資不動産に振り替えられた時点で収益が認識されるということを意味するものではない。というのは不動産の支配は顧客に移転されておらず（すなわち、同じ不動産が引き続き企業に残る）、それは経済的実態を伴う取引ではないからである。

企業が自己使用不動産に関する会計方針として再評価モデルを採用しておらず、こうした不動産が再評価されていない場合、ある自己使用不動産を投資不動産に振り替えられたからといって、IAS第16号に基づき会計処理される同じ区分に属するその他の不動産に関する会計方針が再評価モデルに変更されたとみなされることはない。こうした振替えの会計処理は、公正価値評価により価値が減少したのか又は増加したのか、また、資産が従前は再評価されていたのか又は減損していたのかにより異なる。

IAS第40号に求められる処理は以下のとおりである*[IAS 40.62]*。

IAS 第 40 号からの抜粋	
62	企業は、自己使用不動産が公正価値で計上する投資不動産となる日まで、当該不動産（又は使用権資産）の減価償却を行い、発生している減損損失をすべて認識する。企業は、その日現在のIAS第16号又はIFRS第16号に従った当該不動産の帳簿価額と公正価値との差額があれば、IAS第16号に従った再評価と同一の方法で処理する。言い換えれば、 (a) 当該不動産の帳簿価額に生じた減少額は純損益に認識する。しかし、当該不動産の再評価剰余金に含まれている金額の範囲で、当該減少額はその他の包括利益に認識さ

れ、資本の中の再評価剰余金の減額となる。

(b) 帳簿価額に生じた増加額は次のように処理する。

(i) 増加額のうち当該不動産の過去の減損の戻入れになる範囲まで、増加額を純損益に認識する。純損益に認識される金額は、減損損失が認識されていなかったとした場合に(減価償却額控除後で)算定されていたであろう帳簿価額まで帳簿価額を回復させるために必要な金額を超えない。

(ii) 増加額の残額があれば、その他の包括利益に認識し、資本の中の再評価剰余金を増額する。投資不動産のその後の処分がある場合は、資本に含まれている再評価剰余金を利益剰余金に振り替える。再評価剰余金から利益剰余金への振替は純損益を経由しない。

IAS第40号では、公正価値で計上される自家建設の投資不動産の建設又は開発を企業が完了した時点で(すなわち、投資不動産への実際の分類変更は行われていない)、その日現在の不動産の公正価値と従前の帳簿価額との差額を純損益に認識しなければならない*[IAS 40.65]*。

10 投資不動産の処分

IAS第40号は以下のように規定している*[IAS 40.66]*。

IAS 第 40 号からの抜粋	
66	投資不動産は、処分時に、又は恒久的に使用を取り止めて除却による将来の経済的便益が見込まれなくなった時点で、認識の中止（財政状態計算書からの除去）を行わなければならない。

IAS第40号により、投資不動産は、処分時に又は恒久的に使用を取り止めて除却による将来の経済的便益が見込まれなくなった時点で、認識の中止（財政状態計算書からの除去）を行わなければならない*[IAS 40.66]*。

投資不動産の処分は、次のいずれかにより行われる*[IAS 40.67]*。

- 売却
- ファイナンス・リースの対象となったとき（投資不動産の所有者が貸手となる場合）
- セール・アンド・リースバック取引の対象となったとき（当初の所有者が借手となるとき）

これらの認識の中止に関する規定は、投資不動産の部分的な取替えにも適用される（下記セクション10.3を参照）。

所有者がファイナンス・リースの貸手となることにより不動産が処分される場合（第23章セクション6.3を参照）、もしくは不動産がセール・アンド・リースバック取引の対象となる場合（第23章セクション8を参照）、IFRS第16号が適用される*[IAS 40.67]*。

投資不動産の処分が売却により行われる場合、利得又は損失の認識時期の決定はIFRS第15号に従って行われる。したがって、売却される投資不動産の処分日は、IFRS第15号における履行義務がいつ充足されるかの判定に関する規定に従って、受取人が当該不動産に対する支配を獲得した日となる*[IAS 40.67]*。IFRS第15号は、履行義務を充足した時に収益（及び通常の営業過程にない非流動資産の処分に係る利得又は損失）を認識するよう求めている。それは、資産の支配が顧客に移転する時である*[IFRS 15.31]*。支配は一時点で、又は一定期間にわたり移転される*[IFRS 15.32]*。したがって、売却により投資不動産を処分する企業は、不動産の支配が移転した一時点で処分に係る利得又は損失を認識しなければならない。多くの場合、支配が移転するのは、買手が資産の法的所有権と物理的占有を獲得した時である。しかし、法的な確定日の前に支配が買手に移転したことを証明できる場合には、法的確定に先立ち支配の移転が生じる可能性がある。

下記の開示例10-1は、Land Securities Group社が上記の規定をどのように適用しているかを示している。

開示例 10-1:　Land Securities Group 社（2023 年）　英国
2023年度年次報告書 **財務諸表注記（抜粋）** **セクション3:不動産（抜粋）** **会計方針（抜粋）** **不動産の処分（抜粋）** 不動産の支配が買手に移転した時点で、不動産の処分を認識しております。通常、これは無条件の交換又は完成したときに発生しております。不動産を交換したのち、長期間経過して完成すると予想される場合や、交換後も当グループが依然として重要な債務残高を有している場合は、通常、不動産の支配は完成するまで買手に移転されません。

履行義務の充足に関する説明とIFRS第15号の規定の詳細は、第27章セクション7を参照されたい。

10.1　処分損益の算定

投資不動産の除却又は処分に係る利得及び損失は正味処分収入（直接処分費用控除後）と当該資産の帳簿価額の差額に基づき計算される*[IAS 40.69]*。IAS第40号は当該資産の帳簿価額の算定方法についてガイダンスを示していない。選択肢として、(i)直近の年次財務諸表の帳簿価額、(ii)最新の期中財務諸表の帳簿価額、又は(iii)処分日現在の更新された帳簿価額の使用が考えられる。

弊法人のコメント

上記の取り得る選択肢を用いて資産の帳簿価額を算定することは、企業の会計方針の選択に該当し、企業が処分に係る利得及び損失を再評価に係る利得及び損失と別個に表示する場合には、それは基本的には損益計算書に係る事項であると我々は考える。

この会計方針の選択については、上記の開示例6-1で、Unibail-Rodamco-Westfield社が「年次財務諸表」アプローチを使用している例を解説している。

投資不動産の除却又は処分に係る利得及び損失はその除却又は処分期間において純損益に認識される。ただし、セール・アンド・リースバックに該当し、IFRS第16号が別の処理を要求している場合を除く（下記セクション12.4も参照）*[IAS 40.69]*。IFRS第16号によるセール・アンド・リースバック取引に関する説明は、第23章セクション8を参照されたい。

投資不動産の認識の中止により生じる利得又は損失に含めるべき対価の金額は、IFRS第15号第47項から第72項における取引価格の算定に関する規定に従って算定される*[IAS 40.70]*。IFRS第15号では、企業は取引価格の決定にあたって契約条件と取引の実務慣行を考慮しなければならない。取引価格とは、企業が不動産を買手に移転することと引き換えに獲得することが見込まれる対価の金額である。これには、第三者の代わりに回収した金額（売上税など）は含まれない。契約における対価には固定金額、変動金額、

あるいはその両方が含まれる場合がある*[IFRS 15.47]*。

多くの場合、取引価格は、不動産を移転した時点で支払いを受け取り、価格が固定されている場合には容易に算定できると思われる。それ以外の場合には、対価の性質や時期、金額の影響を受ける場合があるため、算定はより難しくなる。

取引価格の算定について、第27章セクション5で詳細に説明している。

利得又は損失に含めた対価の見積金額のその後の変動は、IFRS第15号における取引価格の変動に関する規定に従って会計処理しなければならない*[IAS 40.70]*。この点については、第27章セクション6.5で詳しく説明している。

投資不動産の処分後も企業が負債を有する場合には、IAS第37号又は他の関連する基準書に従って測定し、会計処理を行う*[IAS 40.71]*。そのような負債は、IAS第37号に基づく引当金もしくは偶発負債、IFRS第9号に基づく金融負債、又はIFRS第15号に基づく別個の履行義務又は変動対価を表す可能性があるため、その会計処理は具体的な事実及び状況によって異なる。

財の売却に関して負債を保持していることは、所有と通常結び付けられる程度の継続的関与を売手が保持していることを示す場合がある。IFRS第15号では、負債の保持や継続的な管理上の関与の存在は、財の支配は買手に移転していないことを示している可能性があるが、それ自体では不動産の移転による売却や関連利益を企業が認識できるかどうかに影響しない。その代わりとして、企業は、それが品質保証型の製品保証もしくはサービス型の製品保証、又は顧客に支払われる対価を表しているのか、及び変動対価に関する規定が適用されるかどうかを検討する必要があろう。関連する説明については、第27章セクション5.2.1の質問5-4を参照されたい。

10.2 建設完了前に販売される不動産

建設完了前に販売される不動産は、以前からすでに投資不動産に分類されていないのであれば、通常の営業過程での販売を目的として保有されている場合が多く（上記セクション2.6を参照）、よって投資不動産には該当しない可能性が高いことに注意すべきである。したがって、このような場合はIFRS第15号の規定に従う必要がある。

ただし、建設完了前に販売される不動産が以前に投資不動産として分類されている場合は、IAS第40号のガイダンスに従うことになる。上記セクション10及び10.1の説明を参照されたい。売手により提供される、売却の結果として生じる建設サービスは、IFRS第15号の規定の対象となる可能性がある。

IFRS第15号の詳細は第27章を参照されたい。

10.3 投資不動産の構成部分の取替え

公正価値モデルを適用している企業が、取替えにより新規取得した構成部分を資産計上しようとする場合（上記セクション3の要件を満たす前提）、新たに取得した構成部分の原価と当初の構成部分の帳簿価額をどのように処理するかが論点となる。IAS第40号の基本原則は、企業は取り替えられた構成部分の帳簿価額の認識を中止するということである。しかし、古い構成部分の原価が把握できるとしても、その帳簿価額、すなわち公正価値がまったく分からないという問題が頻繁に生じる。また、取替部分の価値の下落がすでに

公正価値に反映されている場合もある。これは、取得企業が取替部分の価値の下落に見合うように評価額を減額することがあるためである*[IAS 40.68]*。

公正価値の変動は、いずれにしてもすべて純損益に計上されるため、IAS第40号は、その他の公正価値の変動からあえて取替えに係る要素を別個に識別する必要はないと結論付けている。したがって、取替部分に関して公正価値を減額すべき金額が実務上特定できない場合には、取替えによって取得された部分の費用を資産の帳簿価額に追加した上で、投資不動産全体の公正価値を再評価する。IAS第40号は、この方法は不動産の構成部分の取替えが行われない、単なる追加取得の場合にも適用されるとしている*[IAS 40.68]*。

投資不動産が原価モデルで計上されている場合には、取替部分の帳簿価額の認識を中止する。取り替えた部分は個別に減価償却されていた部分ではないかもしれない。企業が取り替えた部分の帳簿価額を算定することが実務上可能ではない場合には、その取替えの原価を、取り替えた部分の取得時又は建設時の原価の指標として使用する。これは、減価償却後の再調達原価そのものを使用しなければならないということではなく、取り替えられた構成部分の適切な帳簿価額を再構築するために、当該取替部分の当初原価を示すものとして、再調達原価の使用が認められるということである*[IAS 40.68]*。

10.4 第三者による補償

IAS第40号では、不動産が減損、滅失又は放棄される場合に、第三者から受け取る補償の処理について、IAS第16号と同じ規定を定めている（第18章セクション5.7を参照）。IAS第40号は、投資不動産の減損又は滅失、関連する第三者からの補償の請求又はその支払い及び取替資産のその後の購入又は建設は、別個の経済的事象であることを強調している*[IAS 40.73]*。

投資不動産の減損は、公正価値モデルが用いられる場合には自動的に記録されるが、原価モデルを用いて会計処理される場合には、IAS第36号に従って算定しなければならない（上記セクション7.3及び第20章を参照）。たとえば、資産が損壊する又は強制収用の対象となるなどにより、企業がもはや資産を保有していない場合には、その認識を中止する（上記セクション10を参照）。減損、滅失又は放棄した不動産に対する第三者（保険会社など）からの補償は、受取可能となった時点で純損益に認識する。取替資産として原状回復、購入又は建設した資産の取得原価は、上記セクション3及び4で説明している認識及び測定規定に従って、当該資産自体の価値のみに基づき会計処理する*[IAS 40.72, IAS 40.73]*。

11 期中財務報告及び IAS 第 40 号

IAS第34号「期中財務報告」では、期中会計期間においても、年次財務諸表で使用されるのと同一の資産、負債、収益及び費用の認識原則及び定義を適用することが求められている。

IAS第40号により、公正価値モデルを使用する企業は、投資不動産を報告期間の期末日現在の公正価値で表示しなければならない。このため、公正価値モデルを用いて測定される投資不動産は、期中財務報告においても、公正価値で測定することが求められる。IAS第34号は、付属する設例のパートCにおいて以下のガイダンスを含めることにより、そのような処理を期待している。

「IAS第16号「有形固定資産」では、企業は会計方針として再評価モデル、すなわち有形固定資産項目を公正価値に再評価するモデルを選択することが認められている。IFRS第16号「リース」は、使用権資産が、借手がIAS第16号の再評価モデルを適用する種類の有形固定資産に関係する場合、借手がIAS第16号の再評価モデルを適用して使用権資産を測定することを容認している。同様にIAS第40号「投資不動産」では、企業は、投資不動産の公正価値を測定することが要求されている。企業は、年次報告日には資格を有する鑑定人にこうした公正価値の測定を依頼することもあろうが、期中財務報告日ではそうはしないこともあろう」*[IAS 34.IE C7]*。

英国の監督当局は、2009年の活動報告において同様の指摘を行っている。当該報告書は以下のように述べている。

「IAS第34号「期中財務報告」の主要な原則は、期中財務諸表は年次財務諸表に適用 するのと同じ会計方針を適用して作成しなければならないというものである。IAS第40号「投資不動産」は、公正価値モデルを適用する企業は、投資不動産を公正価値で計上し、その変動を包括利益計算書で報告することを求めている。したがって、期中財務報告においても、投資不動産は公正価値で計上しなければならない」。[14]

年次財務諸表において原価モデルを使用する企業は、IAS第40号により投資不動産の公正価値を開示すること（下記セクション12.3を参照）が求められる。IAS第34号に従って作成される期中財務諸表については、そうした明確な開示規定は存在しない。したがって、財務諸表作成者は以下に示すIAS第34号の原則を考慮する必要がある。

「適時かつ信頼しうる期中財務報告によって投資家や債権者その他の利害関係者が企業の収益力、キャッシュ・フロー、財政状態及び流動性を理解する能力が高まる」*[IAS 34 Objective]*。

期中報告期間の末日の投資不動産の公正価値を理解することは、この目的に資する可能性が高い。

さらに、IAS 第34号の設例パートCは、IAS第40号により企業は投資不動産の公正価値を見積ることが求められると述べている。ここでは、投資不動産を公正価値で測定する企業と、原価モデルを適用し公正価値を開示する企業とは区別されていない。

弊法人のコメント

上述の説明と同様、期中財務報告の末日の投資不動産の公正価値は、IAS第40号の原価モデルを使用する企業については期中財務諸表に開示されることが通常期待されると我々は考える。

IAS第34号については、『IFRS 国際会計の実務 International GAAP 2022』下巻第41章「期中財務報告」で詳細に説明している。

12 投資不動産に関する開示規定

IAS第40号の公正価値モデルを採用する企業に関しては、公正価値の変動が純損益に計上されるため、不動産の評価において判断及び主観が介在する点が重要なポイントとなる。IFRS第13号もまた、公正価値に関する開示を拡充している。IAS第40号及びIFRS第13号では、下記で説明しているように、公正価値を測定する際に行った判断及び投資不動産の現金創出に関連した業績について、かなりの量の情報開示が要求されている。

また、2021年3月25日にIASBが公開草案ED/2021/3「IFRS基準における開示要求－試験的アプローチIFRS第13号及びIAS第19号の修正案」（本ED）を公表したことも注目に値する。IASBは本EDで、IFRS会計基準における開示規定を開発し、草案を作成する際に自己使用に関するガイダンスを提案していた。IFRS第13号の修正案は、具体的な開示目的案及び全体の開示目的への整合性を担保することを意図する情報の項目で補完される全体的な開示目的を示していた。本EDに関するより詳細な議論は、第14章セクション19.6を参照されたい。

また、投資不動産の所有者が契約したリースに関して貸手の開示を求めるIFRS第16号の規定に加えて、後述の開示が行われることにも注意されたい。また、投資不動産を使用権資産として保有している借手はIFRS第16号で求められる借手の開示、オペレーティング・リースを締結している貸手はIFRS第16号で求められる貸手の開示を行うことをIAS第40号は要求している*[IAS 40.74]*。したがって、当該借手と貸手に要求される開示については、それぞれ第23章セクション5.8及び6.7を参照されたい。

投資不動産が売却目的保有資産（又は処分グループ）に分類されたか、又は売却された場合には、IFRS第5号により追加的な開示が求められ（『IFRS 国際会計の実務 International GAAP 2022』上巻第4章セクション5を参照）、そのような投資不動産について使用される事後測定モデル（公正価値モデルもしくは原価モデル）によっては、下記に説明される開示が求められる場合もあれば、求められない場合もある。詳細は上記セクション8を参照されたい。

12.1 公正価値モデル及び原価モデルのいずれの場合も必要となる開示

IAS第40号により、公正価値モデル又は原価モデルのいずれを採用するかにかかわらず、すべての企業は投資不動産の公正価値を開示しなければならない。すなわち、どちらの場合も以下の開示が必要となる*[IAS 40.75]*。

IAS 第 40 号からの抜粋	
75	企業は、次の事項を開示しなければならない。 (a) 公正価値モデルを適用しているのか、原価モデルを適用しているのか。 (b) [削 除] (c) 分類が困難な場合（第 14 項参照）には、投資不動産を、自己使用不動産及び通常の営業過程において販売目的で保有する不動産から区別するために企業が用いている規準 (d) [削 除]

(e) 投資不動産の公正価値（財務諸表において測定又は開示しているもの）が、どの程度まで、広く認められた適切な専門的資格を所有し、かつ、評価対象となっている投資不動産の所在地及び分野に関し最近の実績を有する独立の鑑定人による評価に基づいているのか。このような評価が行われていない場合には、その旨を開示しなければならない。

(f) 下記について純損益に認識した金額

(i) 投資不動産からの賃貸料収益

(ii) 当期中に賃貸料収益を生み出した投資不動産から生じた直接営業費（修繕及び維持費を含む）

(iii) 当期中に賃貸料収益を生み出さなかった投資不動産から生じた直接営業費（修繕及び維持費を含む）

(iv) 原価モデルが使用されている資産のプールから公正価値モデルが使用されているプールへの投資不動産の売却について純損益に認識した公正価値の変動の累計額（第 32C 項参照）

(g) 投資不動産の実現可能性又は収益及び売却収入の送金に対する制限の存在及び金額

(h) 投資不動産の購入、建設若しくは開発又は修繕、維持若しくは改良のための契約上の義務

上記(e)に規定される開示例、すなわち「このような評価が行われていない場合には、その旨を開示しなければならない」は、「投資不動産の公正価値は、上記(e)に記載される独立鑑定人による評価ではなく内部の鑑定に基づく」ということの説明である。

上記セクション6.1の解説も参照されたい。

12.1.1 公正価値測定の方法と仮定

IFRS第13号では公正価値ヒエラルキーが定められており、公正価値を測定する際のインプットの優先順位付けがなされている。公正価値ヒエラルキーの定義は以下のとおりである*[IFRS 13 Appendix A]*。

- レベル1のインプット — 企業が測定日現在でアクセスできる同一の資産又は負債に関する活発な市場における（無調整の）相場価格
- レベル2のインプット — レベル1に含まれる相場価格以外のインプットで、資産又は負債について直接又は間接的に観察可能なもの
- レベル3のインプット — 資産又は負債に関する観察可能でないインプット

IFRS第13号はまた、開示目的上も、各公正価値測定全体を分類するために公正価値ヒエラルキーを使用している。ヒエラルキーのいずれのレベルに分類されるかは、公正価値測定全体に重要な影響を及ぼすインプット要素のうち、最も低位のレベルのものに基づき行われる。この点については、第14章セクション15.2で詳しく述べている。

財務諸表の利用者が公正価値測定の客観性について十分に理解する上で役立つように、ヒエラルキー

のレベルごとに異なる開示規定が適用されるが、レベルによって求められる開示規定の内容は大幅に異なる(IFRS第13号で求められるすべての開示規定については、第14章セクション19で詳しく説明している)。

弊法人のコメント

不動産には(各不動産資産の独自性により)同一資産に関する活発な市場というものがないため、これが公正価値ヒエラルキーのレベル1に分類されることは稀であろうと我々は考えている。

類似する不動産が活発に売買され、取引が観察できる市場状況では、その公正価値測定はレベル2に分類される可能性がある。この分類は不動産については一般的ではないが、しかし、ヒエラルキーにおけるレベルの決定は、観察可能なデータに加えられた調整の程度を含む、関連する事実関係及び状況により左右される。

この点について、IFRS第13号は不動産に固有の例を取り上げ、たとえば、類似する所在地にある比較対象となりうる(すなわち、類似の)不動産賃借権に関する観察可能な取引価格から算定された指数などの、観察可能な市場データから導き出された不動産賃借権の1平米当たりの価格はレベル2のインプットに該当すると述べている*[IFRS 13.B35(g)]*。したがって、活発で透明性のある市場(先進国の首都にあるような市場)における類似の資産に関する観察可能なデータに基づく不動産評価額は、観察可能なデータに重要な調整が加えられていない限り、レベル2に分類することができる場合がある。

一方、不動産には一般的であるが、観察可能な取引に対する調整が観察可能でないデータに基づき行われ、それが公正価値測定全体にとって重要な影響を与える場合には、開示目的上、当該公正価値測定は公正価値ヒエラルキーのレベル3に分類される。

弊法人のコメント

全体としての公正価値測定の修正が重要となるか否かを判定するにはかなりの判断が求められる。

投資不動産の公正価値の測定において、実務ではレベル3の分類が最もよくみられる傾向にある。たとえば、EPRAは2013年2月に「IFRS第13号に係るEPRAポジション・ペーパー— 公正価値測定及び開示例」を公表し、その出版物の中で次のように述べている。

「投資不動産の公正価値の見積りには、不動産の価値に寄与するさまざまな要因(状態、所在地、実行中のリース、開発余地、インフラ等)を反映するように広範囲にわたる方法、インプット及び調整が必然的に求められる。そのため、透明性と流動性に最も優れた市場においてさえ、評価技法にもよるが、鑑定人は1つ又は複数の重要な観察可能でないインプットを用いるか、そうでなければ観察可能なインプットへの重大な調整を最低1回は行う可能性が極めて高い。したがって、非常に多くの不動産評価がレベル3の分類に該当することになる可能性が高い」。[15]

IFRS第13号は、公正価値を測定する際に用いた評価技法及びインプットを財務諸表の利用者が理解できるように、公正価値に関する開示を拡充している。

つまり、投資不動産の測定に用いられる測定モデルや評価技法に関係なくすべての企業に対して以下の追加開示が求められる。

- 公正価値測定が全体として区分される公正価値ヒエラルキーのレベル *[IFRS 13.93(b)]*
- レベル2及びレベル3の測定値については、使用した評価技法及びインプット、該当する場合には評価技法の変更及び当該変更の理由 *[IFRS 13.93(d)]*
- 非金融資産の最有効使用が現在の使用と異なる場合は、その旨及び理由 *[IFRS 13.93(i)]*

  投資不動産の測定に公正価値モデルを適用している場合は、以下の追加開示も行う必要がある。
- レベル3の測定値について、重要な観察可能でないインプットに関する定量的情報 *[IFRS 13.93(d)]*
- レベル1とレベル2の間の振替金額、その理由及び関連する会計方針 *[IFRS 13.93(c)]*
- レベル3の測定値について、期首残高から期末残高への調整表（利得及び損失額、購入、売却、発行、決済額、レベル3への又はレベル3 からの振替額、振替えの理由及び企業の方針、そうした金額が認識されている表示科目を含む） *[IFRS 13.93(e)]*
- レベル3の測定値について、報告日時点で保有する資産及び負債の未実現損益に起因する利得又は損失合計額と、そうした金額が認識されている純損益の表示科目の説明 *[IFRS 13.93(f)]*
- レベル3の測定値について、企業が使用した評価プロセスの説明 *[IFRS 13.93(g)]*
- レベル3の測定値について、観察可能でないインプットの変動に対する公正価値測定の感応度の説明的記述（それらのインプットを異なる金額に変更すると測定値が著しく変動する可能性がある場合）。また、該当する場合には、これらのインプットと公正価値測定で使われている他の観察可能でないインプットとの間の相互関係と、それが観察可能でないインプットの変動により公正価値測定に及ぼす影響をどのように増幅又は軽減させる可能性があるかの説明 *[IFRS 13.93(h)]*

Unibail-Rodamco-Westfield SE社は2022 年度の財務諸表において、上記の開示例6-1に加えて以下の開示を行っている。

開示例 12-1:　Unibail -Rodamco-Westfield 社（2022 年）　フランス

2022年度一括届出書（抜粋）

5.2 連結財務諸表注記（抜粋）

注記5 投資不動産、有形及び無形資産、のれん（抜粋）

5.1 投資不動産（抜粋）

5.1.2 公正価値で測定する投資不動産—IFRSベース

（百万ユーロ）	2022年12月31日
ショッピング・センター	**33,025.6**
フランス	11,658.5
スペイン	3,402.2
米国	5,164.5
中欧	3,795.2

オーストリア	2,159.8
ドイツ	1,656.9
北欧	2,514.1
オランダ	1,519.0
英国	1,155.4
オフィス及びその他	**2,327.1**
フランス	1,779.6
その他の国	547.5
会議場及び展示場	**2,478.1**
合計	**37,830.8**

（百万ユーロ）	ショッピング・センター	オフィス及びその他	会議場及び展示場	**投資不動産合計**	売却目的で保有する不動産	**合計**
2021年12月31日	**33,797.0**	**2,343.6**	**2,501.4**	**38,642.1**	**270.4**	**38,912.5**
取得	22.8	3.3	-	**26.1**	-	**26.1**
資産計上した費用(1)	340.5	94.4	31.8	**466.7**	0.3	**467.0**
処分 / 連結除外(2)	(812.5)	(5.2)	-	**(817.7)**	(249.5)	**(1,067.2)**
分類変更及びカテゴリー間の振替え(3)	191.3	36.4	15.0	**242.6**	-	**242.6**
割引の影響	2.6	-	-	**2.6**	-	**2.6**
評価変動額(4)	(597.5)	(131.0)	(70.0)	**(798.5)**	-	**(798.5)**
外貨換算	81.4	(14.4)	-	**67.0**	(21.2)	**45.8**
2022年12月31日	**33,025.6**	**2,327.1**	**2,478.1**	**37,830.8**	**-**	**37,830.8**

(1) 資産計上した費用は主に以下に関係します。
– フランス、スペイン及び米国のショッピング・センター
– フランスのオフィス
– 会議場及び展示場（Parc des Expositions de la Porte de Versailles 等）

(2) 2021年12月31日時点で売却目的保有の不動産として会計処理していたSolna Centrum、Almere Centrum、Carre Senart Shopping Par、Gera Arcaden、Westfield South Shore、Westfield Trumbull及びVilleneuve 2の処分を含みます（注記1.1.1「2022年度の取得及び処分」を参照）。

(3) 以下を含みます。

– IPUCの取得原価測定から公正価値測定への分類変更（主にCNIT Extension及びCppermaker Square Retail）

– LAX 空港（93.7百万ユーロ）、Westfield Arkadia（9.8百万ユーロ）、Parc des Expositions in Porte de Versailles（8.8百万ユーロ）及びLe Bourget（6.1百万ユーロ）

(4) ショッピング・センターが売却に伴う資産化率及び割引率の上昇によりマイナス評価になりましたが、インフレ率などの指数が上がったことでキャッシュ・フローが増加し、マイナス評価分を埋め合わせました。

評価の仮定及び感応度

当社は、鑑定人が当グループの資産の非公開の賃貸明細を使用していることに加えて、観察可能な公表データが限られていることや、不動産資産の評価の複雑性を考慮し、IFRS第13号に準拠して自社の資産をレベル3に分類することが適切であると考えています。加えて、鑑定人は、成長率と出口還元利回りの仮定を含む観察可能でないインプットを、当社資産の公正価値の算定に使用しております。

2022年12月31日において、当社のポートフォリオの98%が独立した鑑定人によって評価されております。

リース期間にわたり償却される繰延リース・インセンティブと礼金の残高 159.3百万ユーロ（2021年12月31日時点：151.3百万ユーロ）について、鑑定額を修正しております。

以下の表は、当グループが保有する投資不動産の公正価値を評価するために鑑定士が使用した定量的要素を示しております。

ショッピング・センター

すべてのショッピング・センターは、割引キャッシュ・フロー及び（又は）利回り法を用いて評価しております。

ショッピング・センター－2022年12月31日		当初純収益利回り	1平方メートル当たり賃料（ユーロ）(1)	割引率(2)	出口還元利回り(3)	正味賃貸料の年平均成長率(4)
フランス	最大	7.1%	919	9.5%	13.1%	13.5%
	最少	3.4%	174	6.3%	4.2%	3.8%
	加重平均	4.5%	585	6.5%	4.4%	4.9%
スペイン	最大	9.0%	577	12.8%	8.5%	9.0%
	最少	3.6%	131	7.5%	4.7%	2.5%
	加重平均	5.0%	370	7.9%	5.0%	4.3%
中欧	最大	8.2%	681	9.2%	8.9%	3.2%
	最少	5.3%	262	7.2%	5.2%	2.4%
	加重平均	5.7%	452	7.6%	5.4%	2.9%
オーストリア	最大	5.0%	438	6.7%	4.6%	3.3%
	最少	4.9%	331	6.6%	4.6%	3.0%
	加重平均	4.9%	382	6.6%	4.6%	3.1%
ドイツ	最大	7.3%	508	9.0%	6.9%	3.9%
	最少	4.8%	215	6.5%	4.6%	2.3%
	加重平均	5.4%	329	7.0%	5.0%	3.2%
	最大	6.1%	446	7.5%	5.3%	4.5%

北欧	最少	4.5%	285	6.6%	4.5%	2.9%
	加重平均	4.8%	386	6.9%	4.7%	3.5%
オランダ	最大	7.3%	403	7.7%	6.6%	4.5%
	最少	4.8%	297	5.8%	4.6%	3.0%
	加重平均	5.2%	365	6.2%	5.0%	3.9%
米国	最大	9.3%	1,438	10.0%	9.0%	9.1%
	最少	2.9%	420	6.5%	4.5%	0.6%
	加重平均	4.3%	773	6.9%	5.0%	4.2%

総市場価値（GMV）で加重された当初純収益利回り、割引率及び出口還元利回り。空室資産、入札価格で扱われる資産及びリストラクチャリング中の資産は、最少及び最大の計算に含まれていません。開発中又は支配していない資産、商標及び空港活動はこの表にも英国の資産にも含まれていません。

(1) 1資産1平方メートルあたり年間平均賃料（最低保証賃貸料＋売上に基づく賃料）
(2) 将来のキャッシュ・フローの正味現在価値の算定に使用される率
(3) 資産の出口価値を算定する出口賃料の資産化に使われる率
(4) 鑑定人が算定する正味賃貸料収益の年平均成長率（使用するDCFモデルにより6年間から10年間と異なる）

下記の表は、全部連結している資産に関する、URWのショッピング・センターポートフォリオに関する感応度を示していますが、開発中の資産、商標及び空港アクティビティは除きます。

感応度	影響金額 百万ユーロ	影響率 %
当初純収益利回り +25bps	(1,660)	(4.9)%
割引率 +25bps	(554)	(1.6)%
出口還元利回り +10bps	(467)	(1.4)%
賃貸価格の見積 -5%	(1,387)	(4.1)%

オフィス及びその他

鑑定人は当グループのオフィスを割引キャッシュ・フロー法及び利回り法により評価しています。

評価モデルの主なアウトプットである当初純収益利回りの+25bps変化すると、当社のオフィス及びその他のポートフォリオの価値（入室及び空室のものであり，開発中の資産を除く）は-115 百万ユーロ（-5.4%）下方修正されます。

会議場及び展示場

2022年12月31日の加重平均資本コスト（WACC）が+25bps変化すると，会議場及び展示場ポートフォリオの価値は-85.0 百万ユーロ（-4.1%）下方修正されます。

5.1.3 取得原価で会計処理される建設中の投資不動産—IFRSベース

（百万ユーロ）	2022年12月31日
ショッピング・センター	724.3

フランス	148.9
スペイン	121.4
米国	11.6
中欧	38.4
オーストリア	-
ドイツ	397.0
北欧	7.0
オランダ	-
英国	-
オフィス及びその他	**438.3**
フランス	83.4
その他の国	354.9
会議場及び展示場	**–**
合計	**1,162.6**

2022年12月31日現在，取得原価で会計処理される主な建設中の資産は以下のとおりです。

- Westfield Hamburg等の多目的プロジェクト
- La DéfenseのSisters等のオフィス開発

取得原価で表示されている資産は，2022年12月31日時点で減損テストの対象です。合計-276.0百万ユーロの評価減を計上しています。これは主にWestfield Hambergによるものです。

（百万ユーロ）	総価値	減損	**取得原価で会計処理する投資不動産の合計**	売却目的で保有する不動産	**合計**
2021年12月31日	**1,613.1**	**(257.3)**	**1,355.8**	**40.9**	**1,396.7**
取得	0.5	-	**0.5**	-	**0.5**
資産計上した費用[1]	231.9	-	**231.9**	2.7	**234.6**
処分/連結除外	(6.6)	-	**(6.6)**	(42.6)	**(49.2)**
分類変更及びカテゴリー間の振替え	(121.6)	-	**(121.6)**	-	**(121.6)**

除却	(39.1)	18.8	**(20.2)**	(0.9)	**(21.2)**
減損／戻入れ(2)	-	(276.0)	**(276.0)**	-	**(276.0)**
外貨換算	(2.1)	0.8	**(1.3)**	0.0	**(1.4)**
2022年12月31日	**1,676.1**	**(513.6)**	**1,162.6**	**-**	**1,162.6**

(1) 資産計上した費用は、主にWestfield Hamburgへの投資に関するものです。
(2) 減損損失は主にWestfield Hamburgに関するものです。

IFRS第13号及びIAS第1号などのその他のIFRS会計基準書に求められる最低限の開示を提供した後で、企業は、財務諸表の利用者が企業の提供する定量的情報をより適切に理解及び評価できるようにするために追加的情報を開示しなければならないかを評価しなければならない（第14章セクション19.1を参照）*[IFRS 13.92]*。この評価は判断が求められ、企業の具体的な事実及び状況ならびに財務諸表の利用者のニーズに左右される。たとえば、気候変動要因が公正価値測定に重要性がある影響を及ぼす場合、企業は、気候関連要因が方法論及びインプットに組み込まれているか、及びどのように組み込まれているかを開示する。

12.1.2 IFRS 第 13 号の開示目的上の分解レベル

IFRS第13号の開示は、各資産（及び負債）の種類ごとに要求されている。開示が要求される種類は、次の事項に基づき決定される*[IFRS 13.94]*。

- 資産又は負債の性質、特徴及びリスク
- 公正価値測定により資産や負債が分類された公正価値ヒエラルキーのレベル

資産及び負債の適切な種類を決定するには相当の判断が求められる。この決定について、詳細は第14章セクション19.1.2を参照されたい。

一方、事業セグメント（IFRS第8号「事業セグメント」に規定される）の不動産は、IFRS第13号に定められる開示規定の観点からは、1つの資産の種類となる可能性がある。不動産が同じリスク内容を有する場合（たとえば、類似する特徴を持つ不動産市場がある国の居住用不動産でセグメントが構成される場合）には、セグメントに多数の不動産が存在する場合でも、これに該当する可能性がある。

一方、個々の不動産又は不動産のグループが異なるリスク内容である場合（たとえば、先進国のオフィスビルと途上国のショッピング・センターの2つの不動産を持つ場合など）、異なるリスクを有する個々の不動産又は不動産のグループごとに、IFRS第13号の開示が要求される。

公正価値ヒエラルキーのレベル3に分類された公正価値測定に関しては、不確実性と主観性がより大きいことにより、種類の数が多くなる可能性がある。

資産及び負債のクラスは、財政状態計算書で表示される表示科目よりも細分する必要がある場合が多いであろう。さらに、財政状態計算書に表示される表示科目との照合が可能となるような情報が提供されなけ

ればならない。

資産及び負債の適切な種類を決定するのに、企業は、以下のすべてを考慮することになる*[IFRS 13.92]*。

- 開示規定を充足するのに必要な詳細さの程度
- さまざまな規定のそれぞれにどの程度重点を置くべきか
- どの程度の集約又は分解を行うべきか
- 財務諸表の利用者が開示された定量的情報を評価するために、追加の情報を必要としているかどうか

公正価値測定に関する開示が提供されなければならない資産及び負債の適切なクラスを決定する際には、相当の判断が求められる*[IFRS 13.94]*。

12.1.3 直接営業費の開示

上記セクション12.1で説明したように、当期に賃貸料収益を生み出した投資不動産から生じた直接営業費と、当期に賃貸料収益を生み出していない投資不動産から生じた直接営業費の両方を開示することが要求されている。

弊法人のコメント

実務では、この開示規定について異なる解釈がなされる可能性があり、その結果は、たとえば投資不動産の会計単位などの判断によることとなる。複数のテナントに賃貸される不動産の場合、その会計単位は物件全体又は個別の階層ごとのいずれかと考えられるだろう。

したがって、企業は、この規定を解釈し、かつそれを会計方針及び判断として一貫して適用する必要がある。

12.2 公正価値モデルに関する追加開示

下記の調整項目を示した期首及び期末時点の投資不動産の帳簿価額の調整表を開示しなければならない*[IAS 40.76]*。

- 増加額（取得による増加額と、資産の帳簿価額に認識した事後の支出による増加額とを区別して開示）
- 企業結合を通じた取得による増加額
- IFRS第5号に従って、売却目的保有に分類されたか又は売却目的保有に分類された処分グループに含まれる資産及びその他の処分の対象となった資産
- 公正価値修正による正味の利得又は損失
- 財務諸表を異なる表示通貨に換算すること及び在外営業活動体を報告企業の表示通貨に換算することにより生じる正味の為替換算差額
- 棚卸資産及び自己使用不動産への振替え及びそれらからの振替え

- その他の変動

たとえば、個別に認識されている資産又は負債の二重計上を避けるために（上記セクション6.1.4を参照）、財務諸表の目的上、入手した投資不動産の評価額が大幅に修正されている場合、企業は、入手した評価額と財務諸表に計上されている修正後評価額との調整表を開示しなければならない。この調整表では、評価額に足し戻された認識済のリース負債の総額、及びその他の重要な修正項目を個別に開示する必要がある*[IAS 40.77]*。上記の開示例6-3ではそのような開示の例が示されている。

12.2.1 公正価値の変動額の表示

IAS第1号及び IAS第40号のいずれも、損益計算書における投資不動産の公正価値の変動額に関する具体的な表示方法を定めていない。下記の開示例では2つの異なるアプローチを紹介する。下記の開示例12-2では、公正価値の変動額（「投資及び開発不動産の再評価損益」と表示されている）は、不動産の処分損益と合わせて表示され、その内訳については、財務諸表の投資不動産に関する注記に記載されている。一方、開示例12-3では、公正価値の変動額は、不動産の処分損益とは区別して表示されている。

開示例 12-2: Capital & Counties Properties 社（2022 年）　英国

2022年度年次報告書（抜粋）

財務諸表（抜粋）

連結包括利益計算書（抜粋）

	注記	2022年 百万ポンド	修正再表示[1] 2021年 百万ポンド
売上収益	4	**74.1**	72.3
売上原価[2]	4	**(16.8)**	(32.3)
売上総利益	4	**57.3**	40.0
その他の収益	5	**13.5**	3.0
管理費	6	**(40.6)**	(22.8)
投資及び開発不動産の再評価損益及び売却損益	7	**(0.8)**	(4.1)
投資及びその他の債権の変動	8	**(7.9)**	11.6
金融資産の公正価値の変動	16	**(239.5)**	44.6
営業利益（損失）		**(218.0)**	72.3

(1) 2022年にIFRS解釈指針委員会が、貸手はリース料の免除をどのように会計処理すべきかについて明確化したことにより、利息の表示及びデリバティブの利息の公正価値調整に関する会計方針を変更しました。会計方針の変更を反映するために過年度の比較対象項目を修正再表示しています。修正再表示の詳細及び過年度における影響については、注記1「会計方針の変更」に記載しています。

(2) 賃料回収に関する予想信用損失の1.6百万ポンド（2021年：7.6百万ポンドの引当金）の戻入れが売上原価に含まれています

連結財務諸表の注記（抜粋）

7 投資及び開発不動産の再評価損益及び売却損益

	2022年 百万ポンド	修正再表示[1] 2021年 百万ポンド
投資及び開発不動産の再評価損益	(0.8)	1.8
投資及び開発不動産の売却損益	-	(5.9)
投資及び開発不動産の再評価損益及び売却損益	(0.8)	(4.1)

開示例 12-3: Unibail-Rodamco-Westfield 社（2022 年） フランス

2022年度一括届出書（抜粋）

5.1 連結財務諸表（抜粋）

5.1.1 連結包括利益計算書（抜粋）

（百万ユーロ）	注記	2022年	2023年
賃貸料収益	4.2.1/4.4.1	2,231.3	1,833.4
借地料	4.2.1/4.4.2	(38.3)	(39.1)
サービス収益	4.2.1/4.4.2	320.5	299.4
サービス費用	4.2.1/4.4.2	(384.6)	(356.3)
その他の営業費用	4.2.1/4.4.2	(353.3)	(365.7)
営業費用及び正味サービス損益		(455.7)	(461.7)
正味賃貸料収益		**1,775.6**	**1,371.8**
不動産開発及びプロジェクト管理収入		162.1	195.0
不動産開発及びプロジェクト管理コスト		(130.0)	(158.2)
不動産開発及びプロジェクト管理による正味損益	**4.4.4**	**32.1**	**36.8**
不動産サービス及びその他活動収益		289.9	191.9
不動産サービス及びその他活動費用		(211.8)	(163.5)
不動産サービス及びその他活動による正味損益	**4.2.1/4.4.3**	**78.0**	**28.4**
持分法で会計処理されている企業の業績に係る持分		(51.8)	(570.5)
金融資産に関する利益		31.0	25.1
持分法で会計処理されている企業に係る損益	**6.2**	**(20.8)**	**(545.4)**
全社費用		(210.4)	(180.6)
その他の有形無形資産の減価償却		(32.4)	(32.9)
管理費	**4.4.5**	**(242.8)**	**(213.5)**
取得及び関連コスト	**4.4.6**	**2.6**	**(8.9)**
投資不動産の処分による収入		1,046.4	1,794.1
売却した投資不動産の帳簿価額		(1,015.5)	(1,585.8)
投資不動産の処分と支配の喪失による正味損益[(1)]	**3.4.2**	**30.9**	**208.3**
資産評価益		403.6	580.8
資産評価損		(1,514.2)	(1,778.1)
資産評価変動額	**5.5**	**(1,110.6)**	**(1,197.3)**
のれんの減損	**5.4**	**-**	**(145.9)**

営業純利益	545.0	(465.7)
(1) 投資不動産の処分には、資産の処分によるものと持分の処分によるものの両方が含まれます。		

企業の財務諸表の理解に関連する場合、追加的な表示科目、見出し及び小計を損益計算書に表示する*[IAS 1.85]*。一部の企業は、たとえ定義されていなくても営業活動の結果又は類似の表示科目を開示することを選択する。その場合、IASBは、企業は開示する金額が「営業活動」(『IFRS 国際会計の実務 International GAAP 2022』上巻第3章セクション3.2.2.Aを参照)と通常みなされる活動を確実に代表するようにしなければならないと述べている*[IAS 1.BC56]*。

したがって、投資不動産の公正価値の変動を損益計算書に表示する場合も同じ分析を適用しなければならない。営業利益の測定値を損益計算書に表示する企業は、投資不動産の公正価値の変動が企業の営業活動の一部を形成し、したがってそうした公正価値の変動を当該測定値に含めなければならない。

これに沿って、このアプローチは、利用可能な会計方針の選択の1つにすぎないと思われるが、少なくともある欧州規制当局が投資不動産から生じる公正価値の変動額を営業利益の算定上考慮しなければならないと結論付けたことに留意すべきである。この決定は、欧州証券市場監督局(「ESMA」)による報告書「11th Extract from the EECS's Database of Enforcement(ESMA/2011/265)」の中で報告された。[16]

12.2.2 公正価値が信頼性をもって測定できない場合の補足開示

企業が公正価値モデルを選択しているが、例外的なケースで不動産の公正価値を信頼性をもって測定できず、当該不動産をIAS第16号の原価モデルにより、もしくはIFRS第16号に従って会計処理している場合、上記セクション12.2で説明した調整表において、そのような投資不動産に係る金額を、他の投資不動産に係る金額と区別して開示しなければならない。さらに、以下の事項についても開示する必要がある*[IAS 40.78]*。

- 当該投資不動産に関する説明
- 公正価値を信頼性をもって測定できない理由の説明
- 可能であれば、公正価値を表している可能性が非常に高い見積金額の範囲
- 公正価値で計上されていない投資不動産の処分に関する以下の情報
  - 公正価値で計上されていない投資不動産を処分した旨
  - その投資不動産の売却時点の帳簿価額
  - 認識された損益の額

IAS第40号は、こうした状況は、少なくとも完成した投資不動産に関しては例外的であることを明確にしている(上記セクション6.2を参照)。建設中の投資不動産に関する状況については、上記セクション6.3で説明している。

12.3 原価モデルに関する追加開示

投資不動産が原価モデルにより測定される場合、上記セクション12.1の開示に加え、IAS第40号により以下の開示が求められる*[IAS 40.79]*。

IAS 第 40 号からの抜粋

原価モデル

79 第 75 項で要求している開示に加え、第 56 項の原価モデルを適用している企業は、次の事項も開示しなければならない。

(a) 使用している減価償却方法

(b) 使用している耐用年数又は減価償却率

(c) 期首及び期末の帳簿価額(償却累計額控除前)及び減価償却累計額(減損損失累計額を合算)

(d) 期首と期末の投資不動産の帳簿価額の調整表(以下を示す)

(i) 増加額(取得により生じた増加額と資産として認識したその後の支出に伴う増加額とを区別して開示)

(ii) 企業結合を通じた取得による増加額

(iii) IFRS 第 5 号に従って売却目的保有に分類した資産又は売却目的保有に分類した処分グループに含めた資産及びその他の処分

(iv) 減価償却額

(v) IAS 第 36 号に従って当期中に認識した減損損失及び戻し入れた減損損失の額

(vi) 財務諸表を異なる表示通貨に換算すること及び在外営業活動体を報告企業の表示通貨に 換算することにより生じた正味の為替換算差額

(vii) 棚卸資産及び自己使用不動産への振替及びそれらからの振替

(viii) その他の変動

(e) 投資不動産の公正価値。第 53 項に示した、企業が投資不動産の公正価値を信頼性をもって測定できない例外的な場合には、企業は次の事項を開示しなければならない。

(i) 当該投資不動産の説明

(ii) 公正価値を信頼性をもって測定できない理由の説明

(iii) 可能な場合には、公正価値の予想される見積額の範囲

12.4 売却対価の表示

IAS第16号は、企業が通常の営業過程で、他者への賃貸目的で保有していた有形固定資産を経常的に売却している場合には、賃貸を終了して売却目的保有とした時点で、当該資産を帳簿価額で棚卸資産に振り替えることを求めている。そうした資産の売却収入は、IFRS第15号に従って収益に計上される*[IAS 16.68A]*(第18章セクション7.2を参照)。

弊法人のコメント

一方、投資不動産は定義上、通常の営業過程において販売目的で保有されるのではなく、賃貸料収益の獲得又は資本増価を目的として保有される。したがって、IAS第16号68A項の会計処理をIAS第40号に類推適用することは認められず、投資不動産の売却収入を収益として表示することはできないと考えられる。

しかしながら、投資不動産の除却又は処分に係る重要性のある利得又は損失を、包括利益計算書の本体に又は注記として、財務諸表の他の箇所で表示することが適切な場合もある*[IAS 1.97]*。たとえば、Unibail-Rodamco-Westfield SE社は、投資不動産の処分による収入を、認識を中止した帳簿価額及び正味の処分益(損)と合わせて、包括利益計算書で表示することを選択している(上記の開示例12-3を参照)。

References

1 *IFRIC Update*, September 2012, available on the IFRS Foundation's website.

2 *IFRIC Update*, September 2012, available on the IFRS Foundation's website.

3 *IFRIC Update*, January 2013, available on the IFRS Foundation's website.

4 *IASB Update*, December 2014, available on the IFRS Foundation's website

5 *IFRIC Update*, July 2011, available on the IFRS Foundation's website

6 *IFRIC Update*, June 2017, available on the IFRS Foundation's website.

7 *IFRIC Update*, November 2017, available on the IFRS Foundation's website.

8 *IFRIC Update*, March 2017, available on the IFRS Foundation's website.

9 UITF abstract 28 - Operating lease incentives, UK Accounting Standards Board, February 2001, para. 3.

10 IVS 104 Bases of Value, International Valuation Standards, IVSC, effective 31 January 2022, para. 30.1.

11 Available on ey.com/IFRS.

12 *IFRIC Update*, July 2014, available on the IFRS Foundation's website.

13 *Best Practices Recommendations: Guidelines*, EPRA, February 2022, section 4.1, p.31. Available on the EPRA's website.

14 *Review Findings and Recommendations - 2009*, Financial Reporting Review Panel, July 2009, p.11. Available on the Financial Reporting Council's website.

15 EPRA Position Paper on IFRS 13*: Fair Value Measurement & Illustrative Disclosures*, EPRA, February 2013, p.4. Available on the EPRA's website.

16 Report: *11th Extract from the EECS's Database of Enforcement (ESMA/2011/265),* ESMA, August 2011, paras. 76-81. Available on the ESMA's website.

EY | Building a better working world

EY は、クライアント、EY のメンバー、社会、そして地球のために新たな価値を創出するとともに、資本市場における信頼を確立していくことで、より良い社会の構築を目指しています。

データ、AI、および先進テクノロジーの活用により、EY のチームはクライアントが確信を持って未来を形づくるための支援を行い、現在、そして未来における喫緊の課題への解決策を導き出します。

EY のチームの活動領域は、アシュアランス、コンサルティング、税務、ストラテジー、トランザクションの全領域にわたります。蓄積した業界の知見やグローバルに連携したさまざまな分野にわたるネットワーク、多様なエコシステムパートナーに支えられ、150 以上の国と地域でサービスを提供しています。

All in to shape the future with confidence.

EY とは、アーンスト・アンド・ヤング・グローバル・リミテッドのグローバルネットワークであり、単体、もしくは複数のメンバーファームを指し、各メンバーファームは法的に独立した組織です。アーンスト・アンド・ヤング・グローバル・リミテッドは、英国の保証有限責任会社であり、顧客サービスは提供していません。EY による個人情報の取得・利用の方法や、データ保護に関する法令により個人情報の主体が有する権利については、ey.com/privacy をご確認ください。EY のメンバーファームは、現地の法令により禁止されている場合、法務サービスを提供することはありません。EY について詳しくは、ey.com をご覧ください。

EY 新日本有限責任監査法人について

EY 新日本有限責任監査法人は、EY の日本におけるメンバーファームであり、監査および保証業務を中心に、アドバイザリーサービスなどを提供しています。詳しくは、 ey.com/ja_jp/about-us/ey-shinnihon-llc をご覧ください。

© 2025 Ernst & Young ShinNihon LLC.

All Rights Reserved.

ED None

本書は一般的な参考情報の提供のみを目的に作成されており、会計、税務およびその他の専門的なアドバイスを行うものではありません。EY 新日本有限責任監査法人および他の EY メンバーファームは、皆様が本書を利用したことにより被ったいかなる損害についても、一切の責任を負いません。具体的なアドバイスが必要な場合は、個別に専門家にご相談ください。

本書は *International GAAP®2024*（2023 年 9 月時点で執筆）を翻訳したものです。英語版と本書の内容が異なる場合は、英語版が優先するものとします。

ey.com/ja_jp