

## 不動産業からみた 会計基準のあるべき姿

三井不動産(株)  
常務取締役常務執行役員

あさい ひろし  
浅井 裕史



### I はじめに

日本における国際財務報告基準（IFRS）の導入が混迷を深めている。欧州債務危機、中国をはじめとする新興国の経済成長の減速、米国の景気回復の遅れなど世界経済は不透明感を増しており、さらには直近の米国におけるIFRS導入判断の先送り決定や諸外国での様々なIFRS導入方法が明白になるなど、これらが我が国におけるIFRS導入の検討に多大な影響を与えていることは間違いない。

2009年6月の金融庁による中間報告の時点では、『IFRS導入＝黒船襲来』などと騒がれつつも、『高品質で単一の会計基準』という理想を掲げるIFRSの強制適用に対して声を大にして疑義を唱える者は少なかったように思う。その後、IFRSを先行して導入した国の状況や米国の動向が明らかになってくるにつれ、国内での議論が再燃し、理想と現実のギャップをどうやって埋めるのか、そもそも埋めることができるのか、また埋める必要があるのかといった本質的な議論が各界で活発に行われるようになってきている。現状、日本は米国に先行してIFRSの任意適用が認められているが、実際に

IFRSを使用する企業はごくわずかである。検討の方向性やスピード感について賛否両論様々な見解があることは承知しているが、経営成果の表現としての会計基準のあり方を根本から見つめ直す良い機会を与えられたことは間違いない。「日本の会計基準はどうあるべきか」一私たちは、IFRSも含め今一度原点に立ち返り、多角的な視点からこの命題に取り組み、最善の結論を求めていかなければならない重要な局面を迎えている。

### II 会計基準のあり方

会計基準は国際的に『高品質で単一』であるべきという目標は確かにひとつの理想である。これを達成するのに今のIFRSが最適かどうかは別として、この目標が日本も含めた世界の会計基準において達成されたならば素晴らしいことに違いない。しかし、『単一』にこだわるあまり『高品質』を犠牲にしては本末転倒である。

国際的に通用する『高品質』で『単一』な会計基準は、それがまず何よりも企業やビジネスの実態を忠実に表すことができ、そのうえで財

務諸表利用者が利用しやすく、分かりやすいものでなければならない。実態を忠実に表すという観点で考えてみると、各国で同じ名称で呼ばれている事業であっても、それぞれの国の法制度、商慣習、文化等によりその事業実態は異なっている場合があり、それらは単純に同一視できるものではなく、当然それぞれの実態に見合う適切な会計処理が必要になってくる。たとえば、同じ不動産賃貸事業であっても、日本と英国では賃貸借に関する法制度、賃料改定に関する考え方、所有者・テナント間の費用の分担など実態が全く異なっており、これを同じ物差しで表現するには無理が伴う。

また、企業がゴーイングコンサーンの存在であることを考えると、いたずらにある瞬間の時価を財務諸表に反映させることが本当に有用かどうか。むしろ、注記をうまく活用して時価情報等を充実させることのほうが財務諸表もシンプルになり、利用者にとっても分かりやすいのではないかと。特に、不動産を所有して賃貸する事業は何十年もかけて資金を回収する長期投資事業であり、なおさらのことと言えよう。

このように、それぞれの事業の実態に合わせた『高品質』で『単一』な会計基準を定めるには多くの課題が含まれており、財務諸表の比較において、どこまでを会計基準にゆだねるのか、どこからは財務諸表利用者の知識、判断にゆだねるのか、そのなかで財務諸表作成者が提供すべき情報はどうか、これら3つのバランスを図りながらより良い会計基準を模索していくことが肝要ではないかと思う。

### Ⅲ 不動産業とIFRS

我が国の不動産業においても、IFRSが現在検討している会計基準に関していくつかの論点が存在する。IFRSでは不動産について随所で

金融財的な取扱いがなされている。これは、先に述べたように日本と欧州での不動産ビジネスの違いから生じているのかもしれないが、本来不動産は個別性が強く全く同質の代替財が無いこと、利用という実態があること、利用や所有する当事者によって効用レベルが異なる（従って貨幣換算価値が異なる）ことなど、非金融財としての性格のほうがむしろ強いのではないかとというのが実感である。

次に、リース会計基準（現在検討中の案含む）についても、我が国における不動産賃貸借の実態を忠実に表さないのではないかと懸念している。IFRSでは、不動産の借手に使用権を資産計上し、賃料支払債務を負債計上することを要請している。これは、不動産を借りることは不動産の購入の代替手段であったり、購入のための資金調達目的であるとの認識に基づくものであると思われるが、現実には借手にそのような意図はないと考えるほうが自然である。また、不動産の特性から考えても、金融財と同等に金利の概念を導入する等の会計処理には違和感を覚える。ファイナンス取引ではない不動産の賃貸借については、使用に応じた使用料（賃料）を都度計上する賃貸借処理（オペレーティング・リース）とすることのほうが取引の経済実態を忠実に表わすことができる。

そもそも土地や建物を扱う不動産業は、その土地や建物が所在する国に応じた法制度、ビジネスモデルが存在し、国による違いが大きい。たとえば、我が国の不動産賃貸借は借地借家法によりテナントの権利が保護されており、一般的な普通借家契約においては、借手はある一定期間の事前予告で賃貸借を終了させることができる。従って貸手が賃貸借の終期を的確に見積ることは困難となっている。よって、我が国の不動産賃貸借の実態を考えるならば、「将来を見積ること」、「資産・負債に計上すること」は、第三者の立証が困難な見積りによる不確実

性を伴い、恣意的な会計処理を誘発する恐れもある。

また、投資不動産の評価方法についても検討を深めなければならない。日本の不動産賃貸事業は、各社の経験やノウハウやブランド力を以って、コストバランスに配慮した不動産（設備含む）の維持管理や資本的支出の実施、および入居テナントの獲得や良好な関係の維持などを通じ、不動産から得られる長期間のキャッシュフローを増進させていくことが主目的である。つまり我が国の不動産賃貸事業の大部分は、長期保有を前提とするビジネスモデルである。現状IFRSにおける投資不動産の評価方法は公正価値モデルが推奨されており主流となっているが、我が国における不動産賃貸事業の実態を踏まえると、原価モデル（時価は注記）の方がむしろふさわしいのではないかと思われる。今後、IFRSで言うところの投資不動産と私たちが想定する賃貸不動産とが同義かどうかも含めて議論のあるところである。

仮に、公正価値モデルを利用する場合においても、IFRSの「純利益・OCI（その他包括利益）・リサイクリング」の関係を整理することが必須である。IFRSでは、投資不動産の公正価値の変動差額を「純損益（純利益）」に計上する。しかしながら、投資不動産に係る「純損益」にはあくまで実現損益のみを計上し、未実現損益である保有期間中の評価額の変動差額は「OCI」に計上すべきと考える。さらに当該投資不動産を売却した場合に実現した変動差額は、リサイクリングを通じて実現益たる「純損益」に計上したほうが望ましい。こうした会計処理のほう財務諸表利用者が企業活動の実態をより把握するうえで有用ではないかと思われる。

先般、不動産業界として、一般社団法人不動産協会主催のもと国際会計基準審議会（IASB、ロンドン本部）を訪問し、我が国の不動産業の

ビジネスモデルの特性について理解を求めるとともに、業界に關係の深いリースや投資不動産をはじめとする個別会計基準に対する提言ならびに質疑や意見交換を行った。今後もIASB、米国財務会計基準審議会（FASB）、企業会計基準委員会（ASBJ）等の各国会計基準設定主体をはじめとして、経団連や關係省庁、さらには諸外国の業界団体とも情報交換や意見交換を継続し、あるべき会計基準に向けて努力していく所存である。

#### Ⅳ 日本におけるIFRS導入議論について

会計基準はその根本的な考え方を維持しつつ、進化する経済取引の実態に合わせて持続的に変更されてしかるべきものであり、『高品質で単一』という大きな目標を掲げることにについて異存はない。しかし、その近道が「IFRSの強制適用」かと言うと必ずしもそうとは言えないのではないか。他国がIFRSを先行して採用していくなかで、我が国が遅れをとることを懸念するがゆえの早期検討、早期導入判断という観点が存在することも理解できる。一方で、我が国では現に日本基準、米国基準、IFRSと3つの基準が存在し、それぞれがそれなりの存在意義を有している。IFRSを検討するにあたっては、カーブアウトなどの導入手法、原則主義による弊害、財務諸表利用者におけるニーズ、コストベネフィットの問題、他国との法制度、税制の違いなど様々な技術的な検討がこれまで以上に必要であることは言うまでもない。そのうえで何らかの形でIFRSの導入が行われるとしても、それは日本の会計基準のあり方に大きな影響を与えるにとどまらず、経営そのもののあり方にまで影響を与えるものでもあり、会計基準の枠を超えた広範な議論が必要である。繰り返しになるが、企業価値の評価は、ある一時

点の価値にすべての評価軸がおかれるべきではなく、ゴーイングコンサーンの視点が重要であり、また、会計基準が産業の育成や経済活動の阻害要因となってはならない。企業の実態を忠実に表し、多くの財務諸表利用者に分かりやすく高品質かつ有益な情報を提供するための会計基準が策定されるためには、観念的な議論ではなく、まずもって現実の企業活動が正しく深く理解される必要がある。引き続き会計基準策定機関のみならず、政策当局、産業界、資本市場が一体となったオールジャパンによる立場を超えた建設的かつバランスのとれた議論が大いに期待されるところである。