

IAS 第 40 号「投資不動産」に関する論点

IASB 客員研究員 よしむら けんいち
吉村 健一

2013 年 1 月 22 日、23 日の両日に 1 月の IFRS 解釈指針委員会（以下「解釈指針委員会」という。）がロンドンの国際会計基準審議会（IASB）で開催された。今回の解釈指針委員会では、2012 年 9 月の解釈指針委員会に引き続き、インドネシアの会計基準設定主体から寄せられた IAS 第 40 号に関する論点を担当した。以下で 1 月の解釈指針委員会での議論の内容を簡単に紹介したい。なお、文中の意見にわたる部分はすべて筆者の個人的見解である。

論点の要約

IAS 第 40 号第 5 項は「投資不動産」を以下のように定義している。

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（所有者又はファイナンス・リースの借手が）保有する（土地若しくは建物——又は建物の一部——又はそれらの両方の）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

上記の定義から、投資不動産として IAS 第 40 号の適用対象となるのは「不動産」のみで

あるが、通常の建物が有する外見的特徴（壁、天井、及び床等）を有しない構築物（例えば電波塔）を所有者が第三者に賃貸している場合、その構築物が IAS 第 40 号の「不動産」に該当し、投資不動産として会計処理され得るかという点が主な論点となっている。

これまでの経緯

前回の 2012 年 9 月の解釈指針委員会では、質問状に記載のあったインドネシアの電波塔を例に上記の論点が議論された。スタッフは、当該電波塔は外見的には一般的な建物に見られる特徴を欠いているものの、電波塔賃貸業者は電波塔の中のスペースを通信事業者に賃貸し、通信事業者は自らの設備をそのスペースに設置するという取引形態であるから、当該電波塔は通常のオフィスビルと類似した機能性を有している。したがって、当該電波塔は IAS 第 40 号では「不動産」として取り扱われるべきであると主張した。

しかし一方で、現行の IFRS では明確なガイダンスが存在しないのも事実であるため、比較可能性を確保するため IAS 第 40 号に「不動産」の定義の明確化のためのガイダンスを追加すべきとした。スタッフの提案に対して解釈指針委

員会は以下のような見解を示した。

- 当該電波塔はスペースを賃貸しているという点では、上記スタッフの主張にあるようなIAS第40号が意図する「投資不動産」の要素を備えている。
- 一方で通常の「建物」が備えている外見的特徴（壁、天井、床の有無）を備えていないという点も考慮すべきである。

以上から解釈指針委員会はスタッフに対してさらなる検討を要請し、次回以降の会議でIAS第40号の改訂が可能か否か、可能である場合はIAS第40号の改訂の必要性があるか否かを再度検討することとした。

今回の議論の内容

今回の解釈指針委員会でスタッフは、前回の主張と同様に、電波塔のような構築物について、外見的特徴のみでIAS第40号の適用対象とならないと決定することは妥当ではないと主張した。スタッフは、IAS第40号の投資不動産が有する最も重要な特徴は、当該不動産が「企業によって保有されるその他の資産とはかなりの程度独立したキャッシュ・フローを生み出す」（IAS第40号第7項）という点であり、構築物の外見的特徴のみで「不動産」か否かを決定すると、独立したキャッシュ・フローを生み出す取引であっても、それぞれ異なる会計基準が適用され、情報の比較可能性が損なわれる可能性があるという懸念を示した。

一方でむやみに「不動産」の範囲を拡大すると、すべてのリース資産がIAS第40号の適用対象となる可能性があるため（例えば車両のリース）、改訂後IAS第40号の「不動産」の

範囲は、構築物及び装置を含むものの、「不動産と統合された構築物及び装置」若しくは「将来キャッシュ・フローに土地の要素が含まれる構築物及び装置」に制限されるべきであるとした。

上記のスタッフの主張に対して、解釈指針委員会のメンバーからは主に以下のような意見が出された。

- スタッフのアウトリーチの結果では、同様の取引が存在する法域の大多数で電波塔が「建物」とみなされずIAS第16号に従って会計処理されている。実務上の多様な解釈が存在しないのであれば、現時点でIAS第40号の改訂を提案する必要性はない。
- 現時点で多様な解釈が存在しなくとも、IAS第40号の「不動産」の範囲を整理することには意義がある。米国基準で「Real estate」の範囲が問題となったという経験があり、同様の問題がIFRSでも生じる可能性はある。
- 外見的特徴だけでIAS第40号の適用範囲を決定すべきでないという点には賛成であるが、新しいリース会計のモデル¹で使用している「不動産」の定義との整合性について検討すべきである。

議論の結果、解釈指針委員会は、1月のIASBのリース会計基準に関する議論の中で上記の解釈指針委員会で出された考えをIASBに示すようスタッフに指示をした。また同時に、「不動産」の範囲について、IAS第40号と新しいリース会計基準でどの程度の整合性が必要かという点についてIASBの見解を求めるようスタッフに指示をした。

1 現在、IASBで暫定決定されている新しいリース会計のモデルでは、1)貸手の会計処理方法、及び2)借手のリース関連費用の認識方法を決定する際の指針が、当該リースが不動産のリースか不動産以外の資産のリースかによって大きく異なる。

次のステップ

我々スタッフはIASBの見解も含めた追加検討を将来の解釈指針委員会で示す予定である。その解釈指針委員会では当該追加検討を元にIAS第40号の改訂の要否について再度議論が行われる予定である。