

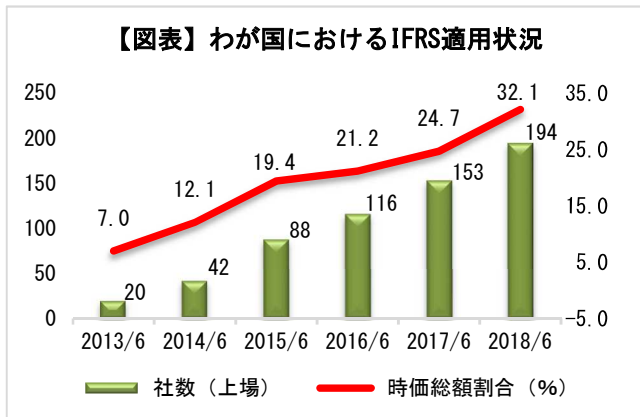
# IFRS と不動産の関連性

資産ソリューション部 企業資産評価室長  
福田 明俊（不動産鑑定士／公認内部監査人）

今回のコラムでは、IFRS（国際会計基準・国際財務報告基準）と不動産の関連性についてご紹介いたします。

## 1. 最近のわが国における IFRS 適用状況

2013年6月に企業会計審議会から「国際会計基準(IFRS)への対応のあり方に関する当面の方針」が公表されて以降、わが国におけるIFRS任意適用の拡大促進が進められてきました。2018年6月末時点でIFRS適用(予定含む)企業数は194社となりましたが、現在も増加傾向にあり、今後も様々な業種においてIFRSを適用する企業が増えてくるものと予想されます。



※「会計基準の品質向上に向けた取組み」(2018年7月金融庁)を基に筆者作成

## 2. IFRS 適用の影響及び効果

企業がIFRS任意適用をする理由、導入の影響・効果について、有限責任あずさ監査法人パートナー、森居達郎公認会計士は次のように説明します。

### (1) 財務諸表の透明性・比較可能性の向上

IFRSは世界で広く採用され、理解されている会計基準です。IFRSで作成される財務諸表は、透明性が高く、他社との比較可能性にも優れているといわれます。

### (2) グループ経営管理への寄与

IFRS適用の下では、グループ各社で統一の会計基準・会計方針の適用、決算期の統一が求められます。会計方針の導入や決算期の統一は、グルー

プ会計ガバナンスを高める機会となり得ます。海外会社などの状況がブラックボックス化しているケースでは、IFRS適用が実態把握の促進・透明化の契機となる可能性があります。

決算期の統一により、適時に財務諸表ベースでグループ各社の業績の把握が可能となります。統一の基準・方針(モノサシ)の導入・運用と相まって、グループ各社の業績の把握、透明性の確保、比較可能性の確保をより高めることが可能となります。経営管理方法、業績管理指標の見直しを通じて、経営管理の質の向上を図ることの契機に繋がれる可能性があります。

### (3) 投資家に対する説明力の向上

資本市場には様々な投資家があり、機関投資家、外国人投資家なども多く活動しています。IFRSは国際的にも広く認知・理解されており、こうした様々な投資家に対する説明力を高めることができる可能性があります。

### (4) 資金調達可能性の拡大

財務諸表自体の透明性・比較可能性の向上、広く海外投資家・海外金融機関にとって、分析や理解が容易になることから、資金調達の可能性を広げられる可能性があります。資金調達の交渉先の範囲・選択肢の拡大は、資金調達コストへも影響を及ぼす可能性にも繋がります。

### (5) 経理人材の育成、採用機会の増加

IFRSベースで会計基準・会計方針が統一されることは、グループ会社における経理人材の採用(特に現地での採用候補者範囲や機会の拡大)に繋がる側面があるといわれます。

また、企業グループ内において、経理関係の人材ローテーションを、グローバルベースで、容易化、経理人材の育成機会・方法の強化にも寄与できる可能性があります。

## 3. IFRS における不動産の論点

前記2. のとおり、IFRS適用には複数の影響・効果がありますが、一方で適用にあたり検討すべ

## IFRS と不動産の関連性

資産ソリューション部 企業資産評価室長  
福田 明俊（不動産鑑定士／公認内部監査人）

き論点・課題も生じます。本コラムでは、IFRS 適用における不動産に関する論点・課題について整理したいと思います。

### （１）有形固定資産（IAS 第 16 号）

①耐用年数及び残存価額について、日本基準では不合理でなければ法人税法の規定に基づき決定されるのに対して、IFRS では会計上の見積りとして決定しなければなりません。

②事後測定について、日本基準では取得原価に基づき測定するのみですが、IFRS では原価モデル又は再評価モデルのいずれかを選択します。

③IFRS では、取得原価を重要な構成部分に配分し、各構成部分の減価償却を個別に実施（コンポーネント・アカウンティング）しますが、日本基準にはそのような規定はありません。

④減価償却方法等の見直しについて、IFRS では少なくとも各事業年度末に見直しを行うのに対して、日本基準にはそのような規定はありません。

### （２）資産の減損（IAS 第 36 号）

①減損の兆候について、日本基準と IFRS に概念的差異はありませんが、日本基準では一部の兆候に判断の目安となる具体的な数値基準が挙げられているのに対して、IFRS では広範な要因が挙げられているのみで、そのような数値基準はありません。

②減損損失の認識と測定について、日本基準では割引前将来キャッシュ・フローが帳簿価額を下回る場合にのみ認識を行い、帳簿価額と回収可能価額を比較して測定を行う二段階方式ですが、IFRS では帳簿価額と回収可能価額を直接比較する一段階方式が採用されます。

③減損の戻入について、日本基準では減損損失の戻入は認められませんが、IFRS ではのれん以外の資産は過年度に認識した減損が存在しないか、減少している場合に戻入を行わなければなりません（ただし、戻入れ後の帳簿価額は、対象資産が減損損失を認識していなかったとした場合の帳簿価額を超えてはなりません）。

### （３）投資不動産（IAS 第 40 号）

①投資不動産について、日本基準では有形固定資産として原価モデルを適用（賃貸等不動産の時価開示）するのみですが、IFRS では原価モデル又は公正価値モデル（※）の選択適用となります。

※投資不動産を公正価値で評価し、評価額の変動を当期の損益として認識する方法

②投資不動産について、原価モデルによる時価注記であっても、日本基準では標準文例を参考とした定型的な表現であるのに対して、IFRS では開示項目のボリュームも多く、詳細に内容を説明する必要があります。

### （４）リース（IFRS 第 16 号）

リース取引の分類について、日本基準では要件に応じてファイナンス・リース（売買処理）とオペレーティング・リース（賃貸借処理）とするのに対して、IFRS では借手はリース開始日において免除規定が適用される一部の例外を除く全てのリースについて、使用权資産とリース負債を認識します。

IFRS 第 16 号（2019 年 1 月 1 日以降開始する事業年度より適用）のもとでは、借手はほぼ全てのリースについて資産の認識が要求され、これまでオペレーティング・リースのもとで多くの資産を使用している企業の総資産は大きく増加すると見込まれています。

### （５）IFRS 移行時の「みなし原価」採用（IFRS 第 1 号）

IFRS 移行日時点で有形固定資産の公正価値を測定し、IFRS 移行日時点の計上額（みなし原価）とすることが許容されています。本来的には当該有形固定資産取得時まで遡及して、IFRS 第 16 号「有形固定資産」を適用しなければなりません。前記「みなし原価」採用によって、その必要は無くなりますので、実務負担の軽減になります。

【資産ソリューション部 企業資産評価室長  
福田 明俊（不動産鑑定士／公認内部監査人）】