

投資不動産の会計基準（IAS40）と わが国への影響

池 田 健 一

内容目次

- I はじめに
- II 投資不動産（IAS40）の概要
 - (1) 投資不動産の意義
 - (2) 投資不動産の認識・測定
 - (3) 公正価値による測定
 - (4) 投資不動産の用途変更
 - (5) 投資不動産の処分
 - (6) 開示
- III コンバージョン開始以前のわが国における投資不動産会計の現状
- IV コンバージョンプロジェクトにおける投資不動産の状況
- V むすび

I はじめに

欧州連合（EU）は2005年1月から域内の全ての上場企業（約7,000社）に国際財務報告基準（IFRS）を適用した連結財務諸表の作成を義務付けている。ここで国際財務報告基準（IFRS）とは、International Financial Reporting Standardsのことをいい、国際会計基準審議会（IASB）が作成する会計基準をいう。

国際財務報告基準（IFRS）は、現在のところ欧州連合に加盟する27カ国をはじめとする世界の約117カ国で要求（または容認）されており、数年後

にはさらに150カ国程度に増加する見通しが示されている。投資不動産に関する国際会計基準（IAS40）は、国際財務報告基準（IFRS）に含まれている。

ここで投資不動産（investment property）とは賃貸収入、値上がり益、またはその両方を目的として保有する土地・建物などの不動産をいう（par.5）。

このため投資不動産の会計基準（IAS40）は、特定業界の特別な経済的特徴を扱う稀な基準書であるという位置づけがされているが、会計上の大幅な概念的シフトを表す内容が含まれているため、基準設定の当初から注目されてきている。その内容とは、非金融資産を会計処理する場合に、公正価値基準を全面適用する可能性をはじめて導入した会計基準であることである。

これまで非金融資産（特に、有形固定資産）については、取得原価による会計処理が原則とされてきた。しかし、投資不動産に関する国際会計基準（IAS40）は、いったん取得原価で財政状態計算書に計上した後の投資不動産の測定について、「原価モデル」と「公正価値モデル」を企業が選択適用することができる。

ここで「公正価値モデル」を選択した場合、すべての投資不動産を決算日の市場価値等で評価することになる。さらに、「原価モデル」を選択した場合も、投資不動産の公正価値を開示することが義務づけられている。

わが国では、2008年に企業会計基準委員会が企業会計基準第20号「賃貸等投資不動産の時価等の開示に関する会計基準」と企業会計基準適用指針第23号「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」を公表し、2010年から公正価値情報の注記が義務づけられている。しかし、わが国では、投資不動産には取得原価モデルのみが認められており、公正価値モデルを選択することは認められていない。

したがって投資不動産に該当する土地や建物についても取得原価で貸借対照表に計上する。土地は非償却資産であるため減価償却はしないが、減損処理の対象となることがある。建物は償却資産であるため減価償却されること

に加え、減損処理の対象とされる。

ところで、投資不動産の会計基準は、すでにわが国の財務会計基準審議会（ASBJ）と国際会計基準審議会（IASB）の間でコンバージェンスに向けた議論が完了していることに加えて、アメリカの財務会計基準審議会（FASB）と国際会計基準審議会（IASB）の間の会計基準のコンバージェンスプロジェクトで数年前にテーマとして取り上げられており、とても重要な課題であると思われる。

そこで本論文は、まず、投資不動産に関する国際会計基準（IAS40）を検討することにより、その特徴を明らかにしたい。

次に、投資不動産に関するわが国の会計ルールを整理して国際会計基準との相違点を明らかにしたい。

続いて、少し前の話になるが、企業会計基準委員会（ASBJ）と国際会計基準審議会（IASB）の間で進められたコンバージェンス（収斂）に向けた共同プロジェクトについて、投資不動産に関連するものを中心に取り上げる。

最後に、むすびとして投資不動産に関する国際会計基準（IAS40）が今後、わが国の会計規定にどのような影響を及ぼすかについて私見を述べることにしたい。

Ⅱ 投資不動産（IAS40）の概要

(1) 投資不動産の意義

投資不動産の会計処理と開示を規定するIAS40は、2001年1月から適用されていたが、2003年のIASBの改善プロジェクトの一環として改訂され、2005年1月より適用されている¹⁾。

投資不動産とは、賃貸収入、値上がり益、またはその両方を目的として保

1) これにより投資不動産の定義が拡大している。なお本論文では、改訂後のIAS40について検討していく。

有する土地・建物などの不動産をいう（par.5）。

ただし、物品の製造・販売またはサービスの提供、あるいは経営管理目的のために使用されるもの（これを自己使用不動産と呼び、有形固定資産と同じ会計処理を行う）や、通常の営業過程において販売目的で保有されるもの（棚卸資産として会計処理する）は投資不動産から除外される。

投資不動産の例として、例えば、(a)長期的な値上がり益を目的として保有される土地、(b)現在、将来の用途が未定のまま保有する土地、(c)企業が保有する建物で、オペレーティング・リースとして賃貸されているもの、(d)現在は借り手がないが、オペレーティング・リースとして賃貸するために保有している建物、がある（par.8）。

一方、投資不動産に該当しない不動産の例として、(a)通常の営業過程で販売のため保有する不動産、(b)第三者のために建設中または開発中の不動産、(c)自己使用目的の不動産(将来、自己使用するために保有する不動産を含む)、(d)将来、投資不動産として使用する目的で建設中・開発中の不動産（建設または開発が完了した時点で投資不動産とする）、(e)ファイナンス・リースとして他の企業にリースされている不動産がある（par.9）。

投資不動産とその他の不動産を区別する際の判断基準は、主として賃料または売却からのキャッシュ・フローが、企業が保有するその他の資産からのキャッシュ・フローから、かなりの程度独立していることである²⁾。

したがって、企業が管理目的もしくは物品の製造及び販売又はサービスの提供のために使用する不動産（投資不動産ではないもの）は、それ自体ではキャッシュ・フローを生成することではなく、その他の資産との結合により、キャッシュフローを生成する³⁾。

なお、不動産の中には、賃貸収益または値上がり益を目的として保有され

2) Ernst & Young [2005], p.695.

3) ibid, p.695.

る部分（投資不動産）と、自己使用不動産に該当する部分の両方から構成されるものがある。この場合、2つの部分は区別して会計処理する。

しかし区別が不可能な場合で、自己使用不動産に該当する部分の重要性が低いときは、投資不動産とみなされる（par.10）。

また、オフィスビルの所有者がビルの借手に対して保安やメンテナンスのサービスを提供する場合など、サービスが取引全体に占める重要性が低い場合は、投資不動産として取り扱う（par.11）。

これに対し、企業がホテルを所有し運営する場合、客に対するサービスは取引全体の中で重要であるので投資不動産ではなく、自己使用不動産となる（par.12）。

さらに、ある企業が保有する不動産を親会社または他の子会社にリースする場合、企業集団としては自己使用不動産となるので連結財務諸表上は投資不動産とはしない。しかし貸手の個別財務諸表上では投資不動産として取り扱う（par.15）。

（2）投資不動産の認識・測定

投資不動産は、当該投資不動産に関する将来の経済的便益が企業にもたらされる可能性が高く、その取得原価を信頼性をもって測定できる場合にのみ財政状態計算書に資産として計上する（par.15）。

その場合、投資不動産は取得原価で測定しなければならない。ここで取得原価には、投資不動産の購入代価、法的サービスのための専門家報酬、不動産取得税など購入に直接的に付随する支出が含まれる（par.21）。

IAS40は、いったん取得原価で財政状態計算書に計上した後の投資不動産の測定について、原則として「公正価値モデル」または「原価モデル」のいずれかを選択して、すべての投資不動産に適用することとしている（par.30）⁴⁾。

ただし、オペレーティング・リースのもとで借手が保有する不動産賃借権

を投資不動産として分類する場合には、公正価値モデルを使用しなければならない (par.34)。

「公正価値モデル (fair value model)」は、すべての投資不動産を公正価値で評価し、公正価値の変動から生じる利得または損失を発生した年度に包括利益計算書に計上する (par.33, 35)。

ここで公正価値とは、取引の知識がある自発的な当事者間で、独立第三者取引条件により資産が交換される価額をいう (par.5)。これは、通常の場合には、市場における時価 (market value) とされる。

「原価モデル (cost model)」は、有形固定資産と同様に、取得原価から減価償却累計額と減損損失累計額を控除した残額で投資不動産を測定する。ただし、原価モデルを選択した企業は、投資不動産の公正価値を開示しなければならない (par.56)。

このように IAS40 は、企業が「公正価値モデル」と「原価モデル」のいずれを選択した場合についても、投資不動産の公正価値に関する情報を測定または開示することを要求しているのである。なお、IFRS5「売却目的で保有する非流動資産および廃止事業」に該当する投資不動産は除くこととされている。

ところで IAS40 は、「公正価値モデル」と「原価モデル」のどちらが望ましい処理かについて言及していないが、非貨幣性資産について完全公正価値モデルを規定した最初の基準であるとされる。

4) IFRS1 のみなし原価 (deemed cost) として公正価値を適用するオプションを用いると「原価モデル」はさらに①再評価を行わない取得原価と②投資不動産に再評価を適用する取得原価の2つに分類され、後者は収益には影響を与えず株主持分にのみ影響することから「公正価値モデル」の部分的な代替物であるとも考えられる (Quagli and Avallone [2010], p.462)。

(3) 公正価値による測定

IAS40は、世界のさまざまな国および地域で同基準を適用する場合に必要なとなるため、その第38項から第52項まで、かなりの量にわたって実務上の公正価値による再評価の方法論に関する指針を規定している⁵⁾。

活発な市場の現在価値が得られる場合、公正価値は市場で合理的に入手可能な最も信頼性のある価格として測定される。したがって投資不動産の公正価値は、通常、その市場価値である（par.36）。

活発な市場での現在価値が得られない場合、企業は以下を含む多様な出所からの情報を検討する（par.46）⁶⁾。

- (a) 類似しない（例えば、異なる性質、状態や所在地、又は異なる種類のリース対象となる）不動産の活発な市場取引を差異の影響を考慮し調整した価格。
- (b) それほど活発ではない市場の取引をその後の景気変動を影響させ調整した価格。
- (c) 見積将来キャッシュ・フローを基にした割引キャッシュ・フロー予測（信頼性が確保される限り）。これは類似した所在地と条件を有する類似不動産についての現行のリース取引、および現在の市場における賃料相場によって裏付可能でなければならない。割引率はキャッシュ・フローの不確実性と実現時期に関する市場の評価を反映したものでなければならない⁷⁾。

なお、投資不動産の公正価値に関して上記の様々な出所から別々の結論が示される場合、企業はこれらの差異の理由を検討し、公正価値見積額の範囲

5) *ibid.*, p.700.

6) *ibid.*, p.701.

7) (c)の技法は不動産利回り（不動産を購入、売却するときの基準）を用いた評価技法に類似している。ただし、不動産利回り計算には通常の割引キャッシュ・フロー計算に、すでに賃料の増加が加味されている点で異なる（Ernst & Young [2005], p.695）。

内で最も信頼性の高い公正価値の評価額を決定する (par.47)。

ところで例外的なケースとして、比較可能な市場取引がめったに成立しないような状況で、かつ信頼のおける公正価値見積額 (例えば、割引キャッシュ・フロー) の使用が不可能な場合がある (par.53)。

この場合、投資不動産の公正価値を信頼性をもって測定することが不可能なため、企業はその投資不動産を IAS16「有形固定資産」の原価モデルにより測定する。

したがって、取得原価から減価償却累計額および減損損失累計額を控除した価値をもって投資不動産の金額を決定しなければならない。

(4) 投資不動産の用途変更

IAS40 は、保有不動産が投資不動産となる、または投資不動産でなくなる場合の状況について説明している。その場合は使用方法が変更されると共に、下記のいずれかによりその事実が裏付けられなければならない⁸⁾。

- (a) 投資不動産から自己使用不動産への用途変更の場合は、自己使用の開始時に振替処理が行われる。その場合、変更日の公正価値を取得原価とし、その後は IAS16 に基づいた処理を行う (par.60)。
- (b) 投資不動産から棚卸資産への用途変更の場合は、販売する計画を伴う開発の開始時に振替処理が行われる (par.58)。その場合、変更日の公正価値を取得原価とし、その後は IAS2「棚卸資産」に基づいた処理を行う (par.60)。

8) *ibid.*, p.703. しかし、状態に変化があった場合でも振替ができないことがある (par.58)。

(a) 企業が投資不動産を開発ではなく、処分することを決定した場合には、棚卸資産に振り替えることはできず、処分されるまで引き続き投資不動産として計上しなければならない。

(b) 将来も投資不動産として継続使用するために再開している既存の投資不動産は、引き続き投資不動産として分類する。

- (c) 自己使用不動産から投資不動産への用途変更の場合は、自己使用を終了したときに振替処理が行われる（par.57）。その場合、変更日まではIAS16を適用し、変更日にその不動産の帳簿価額と公正価値に差額があればIAS16の再評価と同一の方法で処理する（par.61）。
- (d) 棚卸資産から投資不動産への用途変更の場合は、外部へのオペレーティング・リースの開始時に振替処理が行われる（par.57）。その場合、変更日にその不動産の公正価値と従来の帳簿価額との差額を損益に計上しなければならない（par.62）。
- (e) 建設または開発中の不動産から投資不動産への用途変更の場合は、建設または開発の完了時に振替処理が行われる（par.57）。その場合、完了日の不動産の公正価値と従来の帳簿価額との差額を損益に計上しなければならない（par.63）。

企業が投資不動産について「原価モデル」を使用している場合、投資不動産、棚卸資産および自己使用不動産の間の振替を行っても、その不動産の帳簿価額は変化しない（par.59）。したがって勘定科目のみを振り替えることになる。

企業が投資不動産について「公正価値モデル」を使用している場合、自己使用不動産から投資不動産に振り替えるときは、次のように会計処理する（par.62）。

- (1) 当該不動産の公正価値が帳簿価額よりも小さい場合、その差額を費用として計上する。ただし、当該不動産について再評価剰余金（*revaluation surplus*）が計上されているときは、その金額を限度として評価差額と相殺することができる。
- (2) 当該不動産の公正価値が帳簿価額よりも大きい場合、その差額を再評価剰余金勘定として財政状態計算書の株主持分に計上する。ただし、当該不動産が過去に減損していたときは、評価差額のうち過去の減損を戻

し入れる限度までの金額を当期の利益に計上し、残りを再評価剰余金勘定とする。

(5) 投資不動産の処分

投資不動産が処分された場合、または恒久的に使用を取り止めて将来の経済的便益が見込まれなくなった場合には、その認識を中止（財政状態計算書から除去）しなければならない（par.66）。

投資不動産の使用停止または処分から生ずる損益は、資産の正味売却収入と帳簿価額との差額として決定されなければならないが、当該期間の損益として認識しなければならない（par.69）。

なお、投資不動産の処分時に再評価剰余金が資本勘定に含まれている場合は、その再評価剰余金は包括利益計算書を経由せずに直接利益剰余金に振り替えられる（par.62(b)）。

(6) 開 示

①共通の開示事項

公正価値モデル又は原価モデルのいずれを選んだ場合も必要となる開示事項は以下のとおりである（par.75）。

- (a) 公正価値モデルと原価モデルのいずれを適用しているのか。
- (b) 公正価値モデルを適用する場合、オペレーティング・リースの下で保有している不動産賃借権が投資不動産として分類され会計処理されているかどうか、およびどのような状況でそのような会計処理が行われているか。
- (c) 投資不動産、自己使用不動産、販売用不動産の分類が困難な場合に企業が用いる要件。
- (d) 投資不動産の公正価値の算定に際し採用された方法および重要な前

提⁹⁾。

- (e) (測定されたまたは財務諸表に開示された) 投資不動産の公正価値が、独立の鑑定人による評価に基づいている度合い¹⁰⁾。
- (f) 投資不動産からの賃借料収入と直接営業費（修繕および維持費を含む）。
- (g) 投資不動産の売却制限や売却代金の送金に対する制限の存在および金額。
- (h) 投資不動産の購入・建設・開発または修繕・維持・改良のための契約上の債務。

②公正価値モデルに関する追加開示

公正価値モデルを選択した場合、期首と期末時点の投資不動産の帳簿価額の変化に関する下記の事項を開示しなければならない（par.76）。

新規取得と取得後の資本的支出による増加額、企業結合による取得に基づく増加額、処分額、公正価値の修正による損益、在外営業活動体の財務諸表の換算による為替差額、棚卸資産や自己使用不動産との間の振替、その他の変動によるもの。

また、IFRS5が適用される投資不動産についても開示する。さらに二重計上を避けるために投資不動産の評価額が大きく修正された場合には、評価額と調整額の違いを開示する必要がある¹¹⁾。

なお、公正価値を信頼性をもって測定できず、投資不動産をIAS16の原

9) これには、公正価値の算定が市場から入手した証拠に基づくものか否か、または不動産の特質および比較可能な市場データが不足するため市場から入手した証拠以外の要素（企業はこれを開示しなければならない）に大きく依存している場合には、その旨の説明を含む。

10) 独立の鑑定人による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。

11) IAS40, par.50を参照。

価モデルの規定に従って会計処理する場合、上記に加え、以下の事項についても開示が行う（par.78）。

(a)投資不動産の説明、(b)公正価値を信頼性をもって算定できない理由についての説明、(c)可能な場合は予想される見積公正価値の範囲、(d)公正価値で計上されていない投資不動産の処分を行った場合、その旨、売却時の帳簿価額、認識された利得または損失の額。

③原価モデルに関する追加開示

原価モデルを選択した場合、下記の事項を開示しなければならない（par.79）。

使用する減価償却方法、耐用年数、減価償却率、期首と期末の帳簿価額と減価償却累計額、期首と期末時点の投資不動産の帳簿価額の変化に関する事項（公正価値モデルとほぼ同様のもの）、投資不動産の公正価値¹²⁾。

Ⅲ コンバージェンス開始以前のわが国における投資不動産会計の現状

わが国では、コンバージェンスが完了するまで投資不動産に関する包括的な会計基準は存在していなかった。このため、投資不動産について有形固定資産と同じ会計処理が行われていた。

したがって投資不動産に該当する土地や建物についても取得原価で貸借対照表に計上する。土地は非償却資産であるため減価償却はしないが、減損処理の対象となることがあった。

建物は償却資産であるため減価償却されることに加え、減損処理の対象とされていた。

12) 投資不動産の公正価値が信頼性をもって算定できない例外的なケースでは、(i)対象投資不動産の説明、(ii)公正価値を信頼性をもって算定できない理由についての説明、(iii)可能な場合、予想される見積公正価値の範囲についても開示しなければならない（par.79）。

そのような中、企業会計審議会は、2002年8月9日に「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」を公表している。

その中で、投資不動産の会計処理について、「投資不動産についても、時価の変動をそのまま損益に算入せず、他の有形固定資産と同様に取得原価基準による会計処理を行い、本基準の規定に従って減損処理を行うことが適当であると考えられる」と規定している¹³⁾。

その理由として、資本市場で活発に取引される一部の金融商品に比べ、投資不動産が取引される不動産市場は流動性が低く、客観的な時価の把握が困難ではないかという懸念があること。

また、外形的には賃貸収益を目的として保有されるような不動産（工場、本社建物など）であっても、直ちに売買・換金を行うことに事業遂行上の制約がある場合等、事実上、事業投資と考えられるものがあり、このような事業投資では、一般に、時価の変動を企業活動の成果とは捉えないという考え方が妥当であること。

さらに、投資不動産の保有目的等を全く考慮せずに時価評価を行うことは、必ずしも、企業の財政状態および経営成績を適切に財務諸表に反映させることにはならないと考えられるとしている。

このように、企業会計審議会は、投資不動産に公正価値による評価を導入することに関して否定的な見解を示していた。

一方、投資不動産の時価情報の注記について、次のような賛否両論を指摘している¹⁴⁾。

すなわち、国際会計基準の規定との調和や、他の有形固定資産と比べ相対的に換金性が高いという性格に鑑み、投資情報として投資不動産の時価を注

13) 「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」六、1。わが国で減損会計基準が設定された時に、投資不動産の会計処理についても一応は検討されたが、Ⅲ章で示すような結論となったとされる。

14) 「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」六、2。

記することが適当であるという賛成意見が示されている。

他方、投資不動産については、活発な市場を有する一部の金融資産に比べ、時価を把握することが比較的困難であり、また、直ちに売買・換金を行うことに事業遂行上の制約がある投資不動産について時価を注記することは、投資者にとって有用な情報を提供することにならないのではないかという反対意見も示されている。

そのうえで投資不動産の時価情報の注記に関しては、その要否や投資不動産の範囲も含め、理論および実務の両面で、なお検討を要する問題が残されていることから、今後の課題とすることとされている。

このように、コンバージェンスが開始される前のわが国の会計ルールは、(1)投資不動産に関する包括的な会計基準がないこと、(2)公正価値モデルを導入していないこと、(3)投資不動産の時価情報の注記を求めていること、という3つの点で国際会計基準と顕著に相違していた¹⁵⁾。

IV コンバージェンスプロジェクトにおける投資不動産の状況

わが国の会計基準を設定している企業会計基準委員会（ASBJ）と国際会計基準審議会（IASB）は、2005年3月から会計基準のコンバージェンス（収斂）を最終目標として現行基準の差異を可能な限り縮小する共同プロジェクトを開始している。

投資不動産（IAS40）は同プロジェクトの第1フェーズで検討する5つの項目の中に含まれている。これにより減損会計基準の設定時に続いて、再び、この問題が議論されることになった。

しかし、（第1フェーズで検討する）他のテーマと異なり、どのような方向

15) 当時、アメリカの会計基準も投資不動産に該当する土地や建物を取得原価で評価する規定となっていた。わが国の会計基準もアメリカとほぼ同じ内容になっており、これがわが国と国際会計基準（IAS40）の顕著な相違が生じている1つの大きな原因であると考えられる。

に行くのかの見極めは当初の段階では難しいとされていた¹⁶⁾。

なお、投資不動産は、2005年7月に公表された欧州証券規制当局委員会（CESR）によるIFRSとの同等性評価に関する最終助言書の中で、開示A（定性的および／または定量的情報の追加開示）という補完措置が求められる項目の1つとされている。

ところでアメリカの財務会計基準審議会（FASB）と国際会計基準審議会（IASB）は、2002年9月から会計基準のコンバージェンスプロジェクトを進めており、その中で投資不動産（IAS40）が短期統合化プロジェクトのテーマの1つとして取り上げられている。

なお、FASBは、投資不動産を公正価値オプションのプロジェクトの一環として検討しており、公正価値オプションに関する新しい会計基準書が2008年第2四半期に公表される予定でその当時、検討が進められていたのである。その後、2007年8月に「東京合意」が公表され、これを受けて2007年12月に企業会計基準委員会（ASBJ）は、投資不動産専門委員会を設置した。同委員会では、「賃貸借不動産」として開示対象とする不動産の範囲や時価の算定方法などが議論され、2008年6月に公開草案「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」および「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」が公表された。そして、2008年11月末に基準化された。

V む す び

本論文における考察から、投資不動産に関するわが国の会計規定と国際会計基準の投資不動産（IAS40）との間には、コンバージェンスが開始される以前の時点で少なくとも次の3つの顕著な相違点が存在していたことが明ら

16) 加藤 [2006], 47頁。ASBJは、このテーマは当面、事務局内部のプロジェクトとして関係者へのヒアリングやREIT等における実態調査をとりあえず行うなど、慎重に進める考えのようであるとされていた。

かとされた。

それは、わが国の会計ルールには(1)投資不動産に関する包括的な会計基準がないこと、(2)公正価値モデルを導入していないこと、(3)投資不動産の時価情報の注記を求めていること、である。

しかしながら、わが国は国際会計基準審議会（IASB）との会計基準のコンバージェンスが2005年3月に開始されるまでは、あまり積極的に投資不動産に関する会計規定の差異を解消する取り組みをしてこなかったように思われる。

その1つの理由として、アメリカの会計基準も投資不動産に該当する土地や建物を取得原価で評価する規定となっており、アメリカと国際会計基準審議会（IASB）の会計基準のコンバージェンスプロジェクトのゆくえを見極めようとしていたことがあげられる。

わが国がその当時そのような慎重な対応をしてきたことは、同テーマについて頻繁に会計規定の変更をすることなくコンバージェンスを達成する結果につながったとも考えられる。

しかし、投資不動産（IAS40）の会計基準には、これまでの伝統的な会計実務とは全く異なる考え方がその背景に存在する点に十分に留意する必要がある。

すなわち、投資不動産という非金融資産を会計処理する場合に、公正価値基準を全面適用する可能性をはじめ導入している点である。

投資不動産（IAS40）の会計基準のもとで、「公正価値モデル」を企業が選択した場合、投資不動産は減価償却されない。また、投資不動産の公正価値の変動は利得または損失として包括利益計算書に計上されるため、包括利益計算書上で実現した利得および損失（たとえば賃料収入および保守費用など）と未実現の利得および損失が必然的に混合した形で計上されることになる。

今後、このような「公正価値モデル」に関する会計ルールをわが国に導入することが不可避となった場合、会計実務（特に公正価値評価の手続きをどのように客観的に進めるのか）や財務諸表の金額（特に包括利益計算書への影響が大ききように思われる）に重大な影響が生じることは確実であるが、同時にそのような会計実務の背後にある会計理論が本質的にどのように変化しているのかに関する十分な検討が必要になるように考えられるのである。

参考文献・引用文献

- Ernst & Young, *International GAAP 2005*, Lexis Nexis.
IASB, IAS40, *Investment Property*, IASB December 2003 (amended March 2004).
Quagli, A. and F. Avallone. "Fair Value or Cost Model? Drivers of Choice for IAS40 in the Real Estate Industry." *European Accounting Review*, Vol.19, No.3, 461-493, 2010.
加藤厚「会計基準の同等性評価とコンバージェンスへの日本の対応」『企業会計』第58巻第1号, 2006年。
神戸大学 IFRS プロジェクト・あずさ監査法人 IFRS プロジェクト編『新版 国際会計基準と日本の会計実務』同文館出版, 2005年。
財団法人日本不動産研究所 投資不動産評価研究会編『投資不動産の分析と評価』東洋経済新報社, 2000年。
桜井久勝編『テキスト国際会計基準 第4版』白桃書房, 2009年。
依田俊伸「投資不動産会計の問題点」『税経通信』第56巻第15号, 2001年。

(謝辞) 古賀先生の福岡大学における永年にわたる貢献に敬意を表しますとともに、先生のご健康と今後一層のご活躍を祈念しております。