

2015年11月

公開草案 ED/2015/9

# 投資不動産の振替

IAS第40号の修正案

コメント期限：2016年3月18日

IASB<sup>®</sup>

 IFRS<sup>®</sup>

# 投資不動産の振替 (IAS第40号の修正案)

コメント期限：2016年3月18日

Exposure Draft ED/2015/9 *Transfer of Investment Property* (Proposed Amendment to IAS 40) is published by the International Accounting Standards Board (IASB) for comment only. The proposals may be modified in the light of the comments received before being issued in final form. Comments need to be received by **18 March 2016** and should be submitted in writing to the address below, by email to [commentletters@ifrs.org](mailto:commentletters@ifrs.org) or electronically using our 'Comment on a proposal' page.

All comments will be on the public record and posted on our website unless the respondent requests confidentiality. Such requests will not normally be granted unless supported by good reason, for example, commercial confidence. Please see our website for details on this and how we use your personal data.

**Disclaimer:** The IASB, the IFRS Foundation, the authors and the publishers do not accept responsibility for any loss caused by acting or refraining from acting in reliance on the material in this publication, whether such loss is caused by negligence or otherwise.

International Financial Reporting Standards (including International Accounting Standards and SIC and IFRIC Interpretations), Exposure Drafts and other IASB and/or IFRS Foundation publications are copyright of the IFRS Foundation.

**Copyright © 2015 IFRS Foundation®**

ISBN: 978-1-911040-10-1

**All rights reserved.** Copies of the Exposure Draft may only be made for the purpose of preparing comments to the IASB provided that such copies are for personal or internal use, are not sold or otherwise disseminated, acknowledge the IFRS Foundation's copyright and set out the IASB's address in full.

Except as permitted above no part of this publication may be translated, reprinted, reproduced or used in any form either in whole or in part or by any electronic, mechanical or other means, now known or hereafter invented, including photocopying and recording, or in any information storage and retrieval system, without prior permission in writing from the IFRS Foundation.

The approved text of International Financial Reporting Standards and other IASB publications is that published by the IASB in the English language. Copies may be obtained from the IFRS Foundation. Please address publications and copyright matters to:

IFRS Foundation Publications Department,  
30 Cannon Street, London EC4M 6XH, United Kingdom.  
Tel: +44 (0)20 7332 2730 Fax: +44 (0)20 7332 2749  
Email: [publications@ifrs.org](mailto:publications@ifrs.org) Web: [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)

The Japanese translation of the exposure draft contained in this publication has not been approved by a review committee appointed by the IFRS Foundation. The Japanese translation is copyright of the IFRS Foundation.



The IFRS Foundation logo/the IASB logo/the IFRS for SMEs logo/'Hexagon Device', 'IFRS Foundation', 'IFRS Taxonomy', 'eIFRS', 'IASB', 'IFRS for SMEs', 'IAS', 'IASs', 'IFRIC', 'IFRS', 'IFRSs', 'SIC', 'International Accounting Standards' and 'International Financial Reporting Standards' are Trade Marks of the IFRS Foundation.

Further details of the Trade Marks, including details of countries where the Trade Marks are registered or applied for, are available from the Licensor on request.

The IFRS Foundation is a not-for-profit corporation under the General Corporation Law of the State of Delaware, USA and operates in England and Wales as an overseas company (Company number FC023235) with its principal office as above.

# 投資不動産の振替 (IAS第40号の修正案)

コメント期限：2016年3月18日

公開草案 ED/2015/9「投資不動産の振替」(IAS 第40号の修正案)は、コメントを求めることだけを目的に、国際会計基準審議会 (IASB) が公表したものである。この提案は、最終の形となる前に、寄せられたコメントを考慮して修正されることがある。コメントは、**2016年3月18日**までに到着する必要がある、下記の宛先に文書で提出するか、[commentletters@ifrs.org](mailto:commentletters@ifrs.org) への電子メール又は我々の 'Comment on a proposal' のページを用いて電子的に提出されたい。

すべてのコメントは公開の記録に記載され、我々のウェブサイトに掲載される。回答者が秘密扱いを求める場合は例外とする。そうした要求は、例えば商業的な守秘事項のような正当な理由がある場合を除き、通常は認められない。この点及び回答者の個人データを我々がどのように使用するのかの詳細については、我々のウェブサイトを参照されたい。

**注意書き：**IASB、IFRS 財団、著者及び出版社は、本公表物の内容を信頼して行為を行うか又は行為を控えることによって生じる損失については、当該損失が過失により生じたものであれ他の原因によるものであれ、責任を負わない。

国際財務報告基準 (国際会計基準並びに SIC 及び IFRIC の解釈指針を含む)、公開草案、及び他の IASB ないしは IFRS 財団の公表物は、IFRS 財団の著作物である。

#### コピーライト ©2015 IFRS Foundation®

**不許複製・禁無断転載：**本公開草案のコピーは、IASB へのコメントを作成する目的でのみ作成できる。そうしたコピーは、個人用又は内部用で、販売又は他の方法で配布せず、IFRS 財団の著作権を明記し、かつ、IASB のアドレスを完全に表示することを条件とする。

上記により許可された場合を除き、本公表物のどの部分も、全体にせよ一部分にせよ、また、複写及び記録を含む電子的、機械的その他の方法 (現在知られているものも今後発明されるものも) であれ、情報保管・検索システムにおいてであれ、いかなる形態でも、IFRS 財団からの書面による事前の許可なしに、翻訳・転載・複製又は利用してはならない。

国際財務報告基準及び他の IASB 公表物の承認されたテキストは、IASB が英語で公表したものである。コピーは IFRS 財団から入手できる。公表物及び著作権については下記に照会のこと。

IFRS Foundation Publications Department,  
30 Cannon Street, London EC4M 6XH, United Kingdom.  
Tel: +44 (0)20 7332 2730 Fax: +44 (0)20 7332 2749  
Email: [publications@ifrs.org](mailto:publications@ifrs.org) Web: [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)

本公表物に含まれている公開草案の日本語訳は、IFRS 財団が指名したレビュー委員会による承認を経ない。当該日本語訳は、IFRS 財団の著作物である。



IFRS 財団ロゴ/IASB ロゴ/IFRS for SMEs ロゴ/‘Hexagon Device’、‘IFRS Foundation’、‘IFRS Taxonomy’、‘eIFRS’、‘IASB’、‘IFRS for SMEs’、‘IAS’、‘IASs’、‘IFRIC’、‘IFRS’、‘IFRSs’、‘SIC’、‘International Accounting Standards’ 及び ‘International Financial Reporting Standards’ は、IFRS 財団の商標である。

商標についてのより詳細な情報 (商標が登録又は適用されている国々の詳細など) は、要求に応じて許諾権者から利用可能である。

IFRS 財団は、米国デラウェア州の一般会社法に基づく非営利法人であり、主たる事務所を上記に置いて海外会社としてイングランド及びウェールズで活動している (会社番号: FC023235)。

## 目次

	開始ページ
はじめに	6
コメント募集	6
【案】IAS 第 40 号「投資不動産」の修正	8
審議会による 2015 年 11 月公表の公開草案「投資不動産の振替」（IAS 第 40 号の修正案）の承認	9
公開草案「投資不動産の振替」（IAS 第 40 号の修正案）に関する結論の根拠	10

## はじめに

国際会計基準審議会（IASB）は、IAS 第 40 号「投資不動産」の第 57 項の修正案の本公開草案を公表した。

IAS 第 40 号の第 57 項は、投資不動産への振替又は投資不動産からの振替に関するガイダンスを示している。しかし、建設中又は開発中の不動産でこれまで棚卸資産に分類されていたものを、明らかな用途変更がある場合に投資不動産に振り替えることができるのかどうかについては、具体的に扱っていない。

IASB は、IAS 第 40 号の第 57 項を次のように修正することを提案している。

- (a) 企業は、用途変更が生じているという証拠に裏付けられた不動産の用途変更がある場合に、かつ、その場合にのみ、不動産を投資不動産に又は投資不動産から振り替えなければならない。
- (b) 第 57 項(a)から(d)に示された状況のリストの性格付けを改めて、用途変更が生じているという証拠の例の網羅的でないリストであり、網羅的なリストではないものとする。

## コメント募集

IASB は、本公開草案における修正案、特に下記の質問についてコメントを募集している。コメントは次のようなものであれば非常に有用である。

- (a) 記載された質問にコメントしている。
- (b) そのコメントが関連する具体的な項を明記している。
- (c) 明確な論拠を含んでいる。
- (d) 該当のある場合、IASB が考慮すべき代替案を含んでいる。

IASB は、本公開草案で扱っていない事項についてのコメントは求めている。コメントは、**2016 年 3 月 18 日**までに到着するよう書面で提出されたい。

## コメント提出者への質問

### 質問 1—修正案

IASB は、IAS 第 40 号の第 57 項を次のように修正することを提案している。

- (a) 企業は、用途変更の証拠がある場合に、かつ、その場合にのみ、不動産を投資不動産に又は投資不動産から振り替えなければならない。用途変更は、不動産が投資不動産の定義を満たしたか又は満たさなくなった場合に生じる。
- (b) 第 57 項(a)から(d)に示された状況のリストの性格付けを改めて、用途変更が生じているという証拠の例の網羅的でないリストであり、網羅的なリストではないものとする。

これに同意するか。賛成又は反対の理由は何か。

**質問 2——経過措置**

IASB は、IAS 第 40 号の修正案の遡及適用を提案している。これに同意するか。賛成又は反対の理由は何か。

**コメントの方法**

コメントは次のいずれかの方法で提出のこと。

**電子的に** ‘ Comment on a proposal page’ ([go.ifrs.org/comment](http://go.ifrs.org/comment) にある) にアクセス  
(推奨している方法)

**電子メール** 電子メールでのコメントの送付先 : [commentletters@ifrs.org](mailto:commentletters@ifrs.org)

**郵 送** IFRS Foundation  
30 Cannon Street  
London EC4M 6XH  
United Kingdom

すべてのコメントは公開の記録に記載され、我々のウェブサイトに掲載される。回答者が秘密扱いを求める場合は例外とする。そうした要求は、例えば商業的な守秘事項のような正当な理由がある場合を除き、通常は認められない。この点及び回答者の個人データを我々がどのように使用するのかの詳細については、我々のウェブサイトを参照されたい。



## [案] IAS 第40号「投資不動産」の修正

第57項を修正し、第85F項を追加する。削除する文言に取消線、新規の文言に下線を付している。

### 振替

57 企業は、投資不動産への振替又は投資不動産からの振替は、次により証明される用途変更の証拠がある場合に、かつ、その場合にのみ、不動産を投資不動産に又は投資不動産から振り替え行わなければならない。用途変更は、不動産が投資不動産の定義を満たしたか又は満たさなくなった場合に生じる。投資不動産への振替又は投資不動産からの振替を生じる用途変更の裏付けとなる証拠の例としては、特に、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
- (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・リースの開始
- (e) [削除]

...

### 発効日

...

85F [日付] 公表の [案] 「投資不動産の振替」 (IAS 第40号の修正) により、第57項が修正された。企業は、当該修正を [公開後に挿入する日付] 以後に開始する事業年度に適用しなければならない。早期適用は認められる。企業が当該修正を早期適用する場合には、その旨を開示しなければならない。企業は、当該修正を IAS 第8号「会計方針、会計上の見積りの変更及び誤謬」に従って遡及適用しなければならない。

## 審議会による 2015 年 11 月公表の公開草案「投資不動産の振替」(IAS 第 40 号の修正案) の承認

---

公開草案「投資不動産の振替」は、国際会計基準審議会の14名の審議会メンバーにより公表が承認された。

ハンス・フーガーホースト

議長

イアン・マッキントッシュ

副議長

スティーブン・クーパー

フィリップ・ダンジョウ

マルティン・エーデルマン

パトリック・フィネガン

アマロ・ゴメス

ゲイリー・カブレック

スザンヌ・ロイド

鷺地 隆継

ダレル・スコット

徐 正雨

メアリー・トーカー

張 為国

## 公開草案「投資不動産の振替」(IAS第40号の修正案)に関する 結論の根拠

この結論の根拠は、本修正案に付属しているが、その一部を構成するものではない。

### 投資不動産の振替

---

- BC1 国際会計基準審議会 (IASB) は、IAS 第 40 号「投資不動産」の第 57 項 (投資不動産への振替又は投資不動産からの振替に関する要求事項を示している) の適用についての質問を受けた。この要望は、建設中又は開発中の不動産でこれまで棚卸資産に分類されていたものを、用途変更の証拠がある場合に投資不動産に振り替えることができるのかどうかを質問していた。
- BC2 IASB は、2008 年 5 月に公表された改善 (「IFRS の改善」) に IAS 第 40 号の修正が含まれていたことに着目した。この修正は、IAS 第 40 号を改訂して、「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」を範囲に含めた (IAS 第 40 号の第 8 項(e)参照)。結果的修正が IAS 第 16 号「有形固定資産」に加えられた。以前は、IAS 第 16 号は、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に対して、その建設又は開発が完了するまで適用されていた。IASB は、2008 年 5 月に公表された改善が、これに対応する IAS 第 40 号の第 57 項の修正を投資不動産への振替又は投資不動産からの振替について行わなかったことに着目した。
- BC3 IASB は、IAS 第 40 号の第 57 項が、用途変更が生じているという証拠に裏付けられた不動産の用途変更がある場合に、かつ、その場合にのみ、投資不動産への振替又は投資不動産からの振替を要求していることに着目した。IASB はさらに、第 57 項における「~場合に、かつ、その場合にのみ」という文言は、振替が用途変更の生じている状況に限定されることを確保するために重要であることに留意した。IASB は、用途変更には次のことが伴うことに着目した。
- (a) 不動産が投資不動産に該当するかどうかの評価で、下記(b)の裏付けがあるもの
  - (b) 単なる経営者の意図の変化ではなく用途変更が生じているという証拠
- BC4 IASB は、IAS 第 40 号の第 57 項(a)から(d)に示された用途変更の証拠を提供する状況のリストは網羅的なものであり (同項における「~場合に、かつ、その場合にのみ」及び「~により証明される」への言及が示すように)、したがって、この項は狭い状況においてのみ適用されることが意図されていたことに着目した。
- BC5 しかし、IASB は、第 57 項(a)から(d)における用途変更の証拠を提供する状況のリストは網羅的なものではなく、用途変更が生じているという証拠の例のリストに過ぎないものとするべきであると提案することを決定した。IASB は、こうした不動産の用途変更の証拠がある場合に、かつ、その場合にのみ、建設中又は開発中の不動産を投資不動産に又は投資不動産から振り替えるべきであると提案することも決定した。
- BC6 したがって、IASB は、第 57 項(a)から(d)に示された状況のリストの性格付けを改めて、用

## 投資不動産の振替

途変更が生じているという証拠の例の網羅的でないリストであり、網羅的なリストではないものとするとともに、用途変更の証拠が要求される旨を強調することを提案している。IASB は、用途変更の証拠となる状況の例示を追加することは提案していない。投資不動産への又は投資不動産からの振替は証拠に裏付けられた不動産の用途変更を反映すべきであるという原則に重点を置くべきであるからである。

- BC7 IASB は、本公開草案に含まれている修正の遡及適用を提案している。これは、投資不動産への又は投資不動産からの振替は測定基礎の変更を生じることとなり、測定基礎の変更は、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、会計方針の変更であることに IASB が留意したからである。