

不動産調査

IFRSの最新情報

青山学院大学大学院 会計プロフェッション研究科教授
八田 進二氏

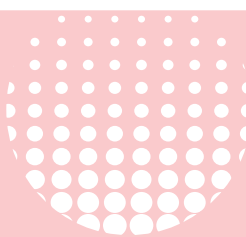
IFRS・CRE戦略の現状と韓国等の状況報告

(財)日本不動産研究所 特定事業部企業資産評価プロジェクト室
鑑定役 大西 一也

IFRS適用を見据えたCRE戦略への取組み

(財)日本不動産研究所 コンサルタント部 東谷 和輝





青山学院大学大学院
会計プロフェッション研究科教授

八田 進二 氏
(はった しんじ)



【プロフィール】

1. 学 歴

- 1973年 慶応義塾大学経済学部卒業
- 1976年 早稲田大学大学院商学研究科修士課程修了
- 1982年 慶応義塾大学大学院商学研究科博士課程修了

2. 社会における主な活動(現在)

- 会計大学院協会理事長
- 金融庁企業会計審議会委員(内部統制部会部会長)
- 会計教育研修機構理事
- 独立行政法人経済産業研究所監事
- (株)日本政策投資銀行社外監査役 他

3. 最近の主な著書・訳書

- 『会計プロフェッションと監査』(単著 同文館出版 2009年)
- 『会計・監査・ガバナンスの基本課題』(編著 同文館出版 2009年)
- 『21世紀 会計・監査・ガバナンス事典』(編著 白桃書房 2009年)
- その他多数。

Contents

IFRS の最新情報

1. 近時のディスクロージャー改革	●	1
2. 内部統制対応に関する再確認事項		3
3. 経営者の主体的な取り組み	●	3
4. 民主党の「新成長戦略」		3
5. 会計基準の改革－IFRS 採用に向けた動き	●	4
6. IFRS の特徴		5
7. IFRS 導入へ向けた我が国の課題と展望	●	6
8. IFRS の「原則主義」の下での判断とは		7
9. 「連結財務諸表規則」第1条の2 (2009.12)	●	7
10. 我が国における IFRS の位置づけ		7
11. 「連結財務諸表規則」第1条の2第2項		7
12. 国際会計基準 (IFRS) の前倒し適用予定・想定時点・理由		7
13. IFRS 初年度の実態 (任意適用1号会社)	●	8
14. IFRS 適用に際しての対応 (金融庁)		8
15. 企業経営に及ぼす影響	●	8
16. 内部統制対応を IFRS に活かす!		9
17. 国際会計基準審議会 (IASB) の動き	●	9



JREI セミナー 2010・秋

IFRSの最新情報

青山学院大学大学院

会計プロフェッション研究科教授

八田 進二 氏

ご紹介いただきました青山学院大学の八田でございます。今日は、「IFRSの最新情報」、副題として「わが国ディスクロージャー制度の動向」ということでお話します。それから、IFRSの現状と将来に向けての流れについて、金融庁が公表した二つの文書も紹介したいと思います。

1. 近時のディスクロージャー改革

このディスクロージャーの改革についてですが、いわゆる公開会社、上場会社を中心とした不特定多数の投資家を巻き込む企業における企業内容の開示制度に関しては、実は21世紀の幕開けとともに大変革が起きてきたわけです。その遠因は20世紀の末期、1997、98年頃からの金融機関における経営破綻において見られた、我が国における会計監査情報の不信感が世界的に蔓延したことに端を発して、改革に向けた取組みが始まったのです。当時は日本の東京証券取引所を中心としたマーケットの活性化を図るために、1996年、時の総理大臣、橋本龍太郎氏はちょうど10年前にイギリスで行われたサッチャー政権の時の改革とほぼ同様の形で、金融ビッグバンという施策を講じたのです。

フリー、フェア、グローバルな市場、そしてリスクマネーを大きく取り込むような活性化した市場が、我が国には必要なのだということ、それはまた、ニューヨークおよびロンドンに次ぐ第三の市場として位しているけれども、これを凌ぐような勢いが必要だということから、様々な取組みを開始しようとしたのです。その矢先、97年にいくつかの金融機関の破綻があり、98年は日債銀、長銀といった、言うならば国が支えている金融機関が何の前触れもなく破綻していった。そのことによって

日本国内においても、会計監査あるいは金融制度に対する不信感は募るわけですが、一番致命的だったのは国際社会、海外からのバッシングでした。

そんなことがあって、その原因は何だろうと探してみると、まず日本の会計の基準がほとんど国際的な視点から議論されてきていない。当時でも、国際会計基準というものはすでに20年を越えて議論がなされてきており、日本もその策定段階から関わっていたのです。この国際会計基準について、今ではIFRSと呼んでいますが、その前身の設定母体は国際会計基準委員会と称して、1973年にロンドンにおいて、9カ国の経済先進国の10の会計専門職業団体が一堂に会して作り上げた、いわゆる民間団体なのです。そこで誰もが納得、合意できる国際的な会計基準を作り始めたのです。日本やアメリカは、それよりも透明性の高い、品質の高い優れた会計基準を持っているということから、参加して資金は出しているけれども、ほとんどそれを受け入れる姿勢は持っていなかったのです。

つまり、自国よりも低い基準と思っていたその国際会計基準に、日本の基準は劣るようになってしまったという流れがあって、この金融ビッグバンの流れを受けて、会計ビッグバンが始まり、様々な新しい会計基準がそれ以降設定されるわけです。今でこそ、金融商品の会計、税効果の会計、あるいは研究開発費、さらにはのれん、無形資産の問題、さらには企業結合の問題、減損の問題など、様々な議論がなされていますが、98年段階では日本にはこれらに関する基準は一つもなかったのです。なくても同じような経済活動は行われていたのであり、考えてみれば、現に起きている経済活動を正しく映し出

すような会計基準になっていなかったということです。しかも、その脆弱な会計基準をベースに外部監査、会計監査が行われていた。これも戦後、昭和25年から始まった公認会計士監査ですが、当時としてもすでに半世紀近い歴史を持っていたものの、ある面では無用の長物ではないかと思われるほどに社会からの期待も薄く、そのため社会からの責任追及も皆無に近いものでした。したがって私はその時代の監査環境について「のどかな時代の平和な監査の時代が半世紀続いた」と評しています。

しかし、21世紀に入って、会計および監査を取り巻く社会について、一連のものとして見直す作業が始まります。国際社会に通用できるような市場を構築するためには、全体的な見直しが必要だということがあって、会計基準の見直し、監査基準の見直し、それからそれを支えている商法（会社法）、あるいは証券取引法（金融商品取引法）、さらには公認会計士法といった業界法も一気に見直しが始まるわけです。

その一環として、金融商品取引法の制定が2007年ですが、その中の一つ、ディスクロージャー制度についての見直しが必要だということから、三つの新しい開示制度を導入したわけです。これが少なくとも近時のディスクロージャー改革の第一の波であったと、私は捉えています。それがいわゆる四半期開示制度。それから、内部統制報告制度。そして、経営者確認書制度という、有価証券報告書の開示内容が適正であるという旨を、その作成責任者である経営者に対して宣誓させるという、経営者責任の明確化という観点での新しい制度改革です。

この中でも内部統制報告制度については、当時ディスクロージャー制度改革の中で最も議論がなされました。たまたま私は、金融庁企業会計審議会の委員であったと同時に、2005年1月に新しい部会として内部統制部会が設置され、その部会長を拝命し、2年半かけて我が国の内部統制報告制度の依拠すべきすべての基準に直接的にコミットしたわけです。

すでに3年前からこの開示制度が始まったのですが、正しい理解がされていないのか、あるいはこの時期と歩調を合わせたかのように景気が低迷したことから、「負担が大きい」「コストがかかってベネフィットが見られない」あるいは「煩雑だ、いわんやそれに対する会計監査人の非常に厳格な監査対応があって、なかなか有効かつ効率的な経営には結びついてこない」という批判が今

でも一部において続いているようです。

一方、四半期開示についても、あまり大きな議論にはなっていませんが、実際の経理とか財務担当の方と直接お話をすると、実は内部統制報告制度よりも四半期のほうが事務作業が大変だということです。3カ月に1回、仮とは言え決算が来て、一番大変なのは第1四半期。3月決算会社の場合には、4月、5月でやっと本決算を組んで、6月に株主総会を終わったら、もう第1四半期が来る。年がら年中、決算、決算、決算。これは何とかしてもらいたいということもあって、例えば学者の研究においても、四半期開示情報が出て、必ずしも投資家はそれによって新しい情報を得たとは認識していないという実証研究もあって、見直しが必要ではないかという議論もあります。今年の6月、現政権の民主党が閣議決定によって新成長戦略を決定した中に、このディスクロージャー制度の見直しについても謳っています。

近時のディスクロージャー改革

【第1の波】金融商品取引法の下での開示制度改革

- ① 四半期開示制度
- ② 内部統制報告制度
- ③ 経営者確認書制度

【第2の波】会計基準の国際対応に向けた改革

- IFRSの任意適用の開始
- ▶ 改革に際しての実務対応上の課題と展望
 - ① 規定される基準は最低限のもの(ミニマム・スタンダード)
 - ② 原則主義に基づく専門的判断の要請

こうした制度見直しの中で、改革に向けた第2の波が押し寄せたのです。いわゆる会計基準の国際対応に向けた改革、まさにIFRSの任意適用の開始です。2009年6月30日、金融庁は企業会計審議会から、我が国における会計基準の取扱いの中間報告を公表しました。これはあくまでも中間報告という形の審議会レポートではありますが、現実これに則して制度の見直しが具体的に始まったということもあって、我が国においては歴史に残る文書として、「我が国における国際会計基準の取扱いに関する意見書（中間報告）」を配付資料の中に掲載してあります。

実は、実務に関わっておられる方は、このような報告書が出たことはご存じであっても、なかなか目を通す機会はないと言われる。内部統制報告書制度のときにも、

内部統制に関する基準が盛り込まれた報告書には前文が8ページにわたって記されています。そこには、なぜ、この制度が行われるのか、あるいは、この基準はどのような特徴を持っているのか、どのような点に留意しなければいけないのかということが、縷々書いてある。しかし、だいたい実務に関わる方は、基準とかルールといった規制力・強制力を持った規定に目が行ってしまふ。したがって、なかなか整合性ある形で、制度対応が理解できていないように思われます。よって、ぜひ、この前文というものを読んでいただきたいと思います。

IFRSについて議論されるとき、実務上の対応ということで、必ず枕詞に使われるのが、原則主義という考え方です。内部統制の議論についても、個々の企業によってあるいは組織の違いや業務の多様性によって皆実務対応が違ふということ。いい組織を作り上げて、いい会社を持っていく点に主眼が置かれている。したがって、この基準とかルールに書いてあるのは、最低のものしか書いてないということです。つまり、ミニマム・スタンダードであって、あとは自分たちの領域で対応し、必要なものについては説明責任を果たしてもらふことになる。ただ、それは思いつきで説明するのではなく、ある程度客観的なエビデンスを持った上で、あるいは正当な手続きを踏んだ上で意思決定がなされた対応でした、ということを説明すること、これが最も重要なことなのです。

2. 内部統制対応についての再確認事項

ミニマム・スタンダード対応というのは、今思えば、IFRSにおける原則主義の対応と全く同義語だということです。今日はなぜ最初にIFRSの話ではなく内部統制の話をするのかといえば、それは、皆さん方がIFRSについて、これから議論されていく、あるいは実際に実感される思いというのは、まさに内部統制対応の時と全く同じ視点、全く同じ考え方が適用できると考えているからです。

実施基準の前文に書いてある「内部統制の構築の手法等については、それぞれの企業の状況等に応じて各企業が自ら工夫し整備していくべきもの」、あるいは簡素な組織構造を有するところの小規模企業の場合は、「職務分掌に代わる代替的な統制や企業外部の専門家の利用」などによる対応を容認する方向も示されており、わからない場合には専門家の意見を聞きながら、自らの理解の中

で対応することが求められていると書かれてあるのです。

3. 経営者の主体的な取組み

言うならば、経営トップの主体的な取組みこそが内部統制の本来の主旨なのです。少なくとも内部統制の整備、運用には画一的なアプローチはなく、自社に見合った、身の丈に合った対応が不可欠です。ただ基本的には、経営トップに、なぜ内部統制の整備、運用をしなければいけないのかという本来の主旨をご理解いただく必要があります。

ただ、経済社会における新たな活動というのは、いくらでもコストをかけていいから、思う存分やりなさいという時代ではありません。そのため、少なくともコストを凌ぐベネフィット、便益が得られなければ、そうした活動は市場から淘汰されてしまう。逆に言うならば、当事者は、経済的な原則も射程に置きながら対応していただく必要がある。そのためには、金を出すよりも知恵を出す。こういった考え方が本来は必要なのだと、説明しているわけです。

内部統制に関しては、内部統制報告書に記載すべき内容がいくつか規定されております。3月決算の会社の場合には、すでに2回にわたって公表結果が出ていますが、金融当局も初年度、2年度、3年度のウォーミングアップの段階においては、記載内容の一部問題があっても、特にそれをもって処分の対象にすることはないとしています。

公表された内部統制報告書に記載されている、企業側が行った内部統制に係る取組みについての記載内容が、あまりにも画一的で、単なるひな形を写しているだけではないのかとの懸念があります。企業の実態は皆違うはずで、取組み方法にも差異があり、独自性があるのではないか。それにも関わらず、出てきた答えは皆横並びになっている。これでは本来の取組みの姿が見えてこない。あるいは説明責任を十分に果たしていないのではないのか、というような疑念が払拭できていないようです。

いずれにせよ内部統制の対応は、経営トップを中心とした上層部が主体的な取組みを行うことが不可欠である、ということが言えます。

4. 民主党の「新成長戦略」

ところで、去る6月18日に閣議決定された民主党の

新成長戦略には、大きな柱が全部で七つあります。7番目の金融戦略というところに、「中堅・中小企業に係る会計基準・内部統制報告制度の見直し、四半期報告の大幅簡素化など、所用の改革を2010年度中に行う」とあります。

四半期報告は煩雑で、それから決算短信まで求められているために、もう少し大幅な簡素化をしてもいいのではないかということもあって、この四半期開示に関する会計基準あるいは制度的な対応の議論が、すでに日本の会計基準の実質的策定を行っている企業会計基準委員会(ASBJ)および審議会のほうで始まっております。かなり大幅な簡素化の方向が見えてきているので、私は、これはいいと思っています。

民主党の「新成長戦略」(平成22年6月18日閣議決定)

- ▶ 新成長戦略～「元気な日本」復活のシナリオ～
- ▶ 7つの重点戦略分野
- ①グリーン・イノベーションによる環境・エネルギー大国戦略
- ②ライフ・イノベーションによる健康大国戦略
- ③アジア経済戦略
- ④観光立国・地域活性化戦略
- ⑤科学・技術・情報通信立国戦略
- ⑥雇用・人材戦略
- ⑦金融戦略「中堅・中小企業に係る会計基準・内部統制報告制度の見直し、四半期報告の大幅簡素化など、所用の改革を2010年度中に行う。」

もう一つ、内部統制報告制度も、内部統制部会が2007年の2月以降開催されていなかったのが、実に3年ぶりに再開されまして、すでに3回の部会を行っています。大幅な見直しというよりも、実務上の対応について検討することだと思います。運用面においてもっと違った形の対応ができるはずなのに、やってきていない企業がある。そこで、現にこのように効率的な対応をしている企業があるということを受けて、実施基準の見直しも行うという方向です。おそらく実施基準の改訂案と、効率的な実務対応事例集的なものが示されて、公開草案が出て、少なくとも今年度中に確定させることで、2011年4月以降開始事業年度の会社に対応ができるような予定になっているようです。

5. 会計基準の改革－IFRS採用に向けた動き

こうした一連の流れの中において、2009年6月30日、

企業会計審議会は「我が国における国際会計基準の取扱いに関する意見書(中間報告)」を公表いたしました。これによってある程度柔軟な国際対応を示したことで、一気にIFRS採用の機運が高まったということです。ただ、ここにはっきり書いてあるのは、まず任意適用という方向性を考え、2009年から3年たった2012年位の段階で、強制すべきかどうかについて考える。仮に強制適用という流れがあった時には、さらに3年後の2015年からという段階的なロードマップを示したのです。

実際にどうなるのでしょうか。当然ながら企業サイドは、もしも本当にそれが避けて通れない道ならば、早く取り組むに越したことはない。あるいは、今まで行ってきた企業経営の手法あるいは考え方、スタンスが会計基準の変更によって何か大きな影響を受けるのだろうか。企業経営に及ぼす影響はどのようなのだろうか等々、いろいろな検討が始まってきているようです。

確かに今、大きな本屋さんに行きますと、一つのコーナーができていて、IFRS関連本で埋め尽くされています。ちょうど3、4年前の内部統制ブームの時の光景、まさにデジャブということで、いつか見た光景という気がするわけです。ただ、何度も申し上げますが、まずもって関係者の方々においては、そういった特定の個人、特定の団体が書く書物よりも、ちゃんと公の文書に先に目を通していただいて、ブレのない形で考え、対応を進めていただきたいということです。この中間報告書には、我が国においてIFRS(国際会計基準)を適用するメリットにはどんなことがあるのか、4項目のまとめがあります。

投資家から見た場合、財務諸表の国際的な比較可能性が一層向上する。あるいは企業にとっても、どこからで

「我が国における国際会計基準の取扱いに関する意見書(中間報告)」の公表(2009.6.30)

- ▶ 金融庁企業会計審議会「我が国における国際会計基準の取扱いに関する意見書(中間報告)」を公表し、国際会計基準(IFRS)採用に向けての道筋を具体的に明示。
- ▶ 我が国におけるIFRS適用のメリット
 - ①投資家から見た財務諸表の国際的な比較可能性の一層の向上、ひいては我が国金融資本市場の国際的な魅力の向上に資するという観点
 - ②企業にとっても資金調達関連コストの低減や国際的な資金調達の容易化を期待する観点
 - ③我が国企業の国際競争力の強化に資するという観点
 - ④我が国監査人の国際的な地位の維持・向上に資するという観点



も資金調達できるという流れが見えるから、調達コストが低減する。あるいは我が国の企業が、国際社会において伍して闘える力を持つという評価を得るから、競争力が強化される。当然、監査人の国際的な地位の向上にもつながる等々、書いてあります。

ただ、これらを本当に実感していただくためには、いわゆるグローバル、ボーダレス、そして国際化が著しい市場環境において、我が国の上場会社が今後IFRSを受け入れないという選択肢を取った時のデメリットを考えてみれば、すぐわかります。つまり受け入れるメリットではなく、受け入れないデメリットを考えてみたほうが、ずっと説得力があります。

ちなみに東京証券取引所の場合、この2010年、だいたい3分の1強が外国人投資家です。しかも驚くべきことに、この3分の1強の投資家の方たちが実際に拠出しているマネーは、6割近く達しております。つまり、もう過半が外国マネーであるということです。この外国人投資家をどう定義するかは、また別の問題ですが、少なくとも日本のマーケットは海外マネーで成り立っているということです。

そうなると、日本の国で通用し、日本の人しか理解できない日本の会計基準で、世界の投資家に対して説明することは、基本的にもう無理なのです。あるいは、例えば独自にロンドン証券取引所、米国証券取引所に上場しようとする場合、米国ですと、今まではSECという証券取引委員会が認めた米国会計基準に則って書き直させられます。

米国が今どうなっているか。今まで日本は常にその後ろ影を追いながら議論してきました。米国がIFRSを受け入れたら日本も受け入れましょう、受け入れないならば日本も止めましょうなどという議論をしてきた。確かに我が国の場合、この国際会計基準への前向きな対応も、米国に遅れて始まったことは事実です。ただその米国が政権交代によって、その後、若干滞っているとされています。そして去年から今年にかけて、少し凍結し、2014年ぐらいの適用を考えているようです。それで日本はどうなるのだということですが、日本は後退することはしないで、この中間報告そのままで行くとしているようです。

その米国はすでに早い段階で、米国で資金調達する外国企業に対して、米国基準でなくIFRSでも認めること

を宣言していますから、IFRSでも米国は対応できるわけです。それからEUはご存じのとおり、もうすでにIFRSです。

したがって、日本基準で財務諸表を作って、それを単に横文字に置き換えただけで認めてくれる国は、基本的にないのです。ただ正確に言うならば、EUは、日本の基準を一応IFRSと同等であるということの認識は持っているけれども、確たる保証はしているわけではありません。「まあ、今のところいいかな」というぐらいの認め方をしているのです。

6. IFRSの特徴

IFRSの特徴としていくつかのことがあります。まず、原則主義であるということで例外を認めないということ。なぜなら、世界の100を超える参加国がこれに従うわけですから。例えば日本がこれまでIFRSというものを、ある面では等閑視してきた。それは米国と同じように、自国の基準のほうが高品質で、信頼し得るものであるという自負があったからです。しかし日本は会計ビッグバン以降、その信頼が大きく揺らぐわけです。それでも経済力の大きさ、あるいはマーケットの活性化から見ると、なぜ我々が途上国と同じような基準に従わなければいけないのか、という議論になります。

つい最近まで自国の会計基準すら存在していない国もいっぱいあります。例えば中国は1990年に入るまで、自国の会計基準はありませんでした。当然ながら民主主義国家ではなく、共産国ですから別に要らなかったわけです。したがって、何も無いところは手っ取り早く、自分のところで作るよりもIFRSを受け入れてしまおうということで、どんどん受け入れた国が実は大半です。

まだIFRSを受け入れていない国々は、2、3の国が残っているだけで、あとは全部IFRSだなどというように説明をしますが、そのこと自体は全然驚くには値しません。しかし、日本がこの流れに逸脱することは、非常に厳しいものがあると言わざるを得ないわけです。

先進経済国で技術力があり、そして会計的な専門能力もあり、伝統もある国であるならば、いかようにも適用できる詳細なルールを作ってもいいのですが、そういう国は稀でしょうから、それらにも適用できるように、いわゆるその中間どころで原則主義という考え方が入るわけです。だから原則主義は、何も裁量を認めていると

いう意味でやっているわけではなく、その国の対応を基本的に求めているわけです。

今のIFRSは、個別の国の事情とか個別の企業の話は全く受け入れてくれていません。いわんや、一度たりともマーケットのテストも受けない形で、強制適用になってくる。そのため、まず気分的に、あるいは感情的に納得いかない、許せないという視点も実はある。しかし残念ながら、激しく変革する経済社会の流れは、実はこういう方向を求めているわけです。

それから、数値面ではかなりシンプルな結果が示され、その実際の財務内容を説明する記述情報、説明文は現行のものよりも大変多くなるだろうということです。あえて言うならば、定量的な数字情報に加えて、定性的な文字記述情報が多くなっていく。それによって全体を知ってもらって、投資者の意思決定に資するというのです。

IFRSの会計基準の作り方は、従来の帰納法による会計基準に対峙する形での演繹的なアプローチによります。これも我々にはなかなか馴染みの薄いものであると言わざるを得ないわけです。

よくIFRSと米国会計基準との相違ということで議論されます。少なくとも会計の基準は、日本も元々はそんなのですが、法律を前提としてはいない。あくまでも企業経営、経済活動を前提として策定されている。ただ原則主義で行くならば、例えば重要性の判断基準においても、数字基準あるいは数量基準は持たず、唯一の基準というものを置かない。

あるいは産業別とか商品別といった業種別会計といったものも、けっこう希薄になってくる。株価一覧表の中において、鉄鋼業とかエネルギーとかいろいろな業種別対応がありますが、あれをよく見てみると、全然違う業種で本業を支え抜いている企業もあります。あのようないわゆる日本に馴染みのあるような対応は、IFRSは取っていません。

それから、判断基準となる者の確証や証跡の形式を限定的に定めない。つまり、形式は何でもいいということです。

それから、原則主義という形で基準が作られておりますので、より細かいところ、痒い所に手が届くような規定がない。その場合にどうするのかということで、基本的には解釈委員会(IFRIC)というのがあり、そこに尋ねることができます。しかし、解釈委員会の答えは、ほとんど

の解釈指針を出さないで、わからないことがあるならば、この国際会計基準を支えている概念的フレームワークという理論的な根拠に立ち至って、あるべき姿の会計処理を考えてくださいと回答してくると言われています。

7. IFRS導入へ向けた我が国の課題と展望

その意味で、IFRSは、全部について書かれていないため80%基準とよく言われています。当然ながら、適用経験を積んでいくことで専門的な判断の定着化・共有化を図る。そのためには、旧来のように、ただ規則集とか法令集、法規集といったものをひも解けば答えが出るというのではなくて、自ら考えて自社の活動内容あるいは取引内容を前提に考えて、判断を下せる人材が必要になってきますので、会計教育と研修の場が非常に重要になります。

言い換えれば、細かなルール通り処理すれば助かったという時代から、主体的な妥当な会計判断が行われるためにも、関係当事者がより情報を共有しなければいけない、コミュニケーション能力が重要になる。

それから、このIFRS導入において一番大事になってくるのは、企業側の会計判断と最終的な適否を判定する会計監査人の判断にズレがあってはならないということです。当然ながら会計監査人のほうは、保守的対応を求める場面が多々ある。それに対して企業サイドは、やはりアクティブな対応を主張する場合もあるかもしれない。そのために、旧来にも増して、両者において日頃より協議を行っておくことが重要であると考えます。

ただ、同業他社の会計処理・判断が参考になるケースもあるかもしれない。例えば海外に事業拠点を持っている上場会社のほとんどの会社がそうですが、一律に同じ基準を適用していくことになりますから、ある面では適用が容易になる。ただ、そのためにも実務として共有できるような実例や適用経験を国を超えて収集し、できるならばデータベース化して使えるようにということで、各国もそういう流れが今見えるわけです。

いずれにせよIFRS導入に向けて、会計基準そのものに対する理解を深めていただくこと。それから、取引実態を把握できるような内部対応について完備しておくこと。そして実務に適應する能力を養っていただく。そのためには、おそらく我々教育の現場における会計教育も今後、大きく変わると言われています。

8. IFRSの「原則主義」の下での判断とは

原則主義の下での判断というのは、自らの判断の適切性が求められるわけです。なぜそのような会計処理に至ったのか、なぜそのような会計表示になるのかということの後日説明できるようにするために、必要な情報の収集と必要な関係者との議論、すなわち、判断に至ったプロセスが非常に重要になる。監査人側も、そういったプロセス、つまり、デュー・プロセスを確認することが重要になっていくであろうと思われます。

9. 「連結財務諸表規則」第1条の2 (2009.12)

2009年12月に連結財務諸表規則という、連結財務諸表を作るための規則が改正になりました。任意適用できる会社は上場会社すべてではなく、まず、できる体制を持っているところ。それから、連結財務諸表の適切性を確保するための特段の取組みに係る記載を行っていること。これは、我が国の場合には、連結先行ということが始まった経緯から当然です。

そしてさらに、連結財務諸表を適正に作成することができる体制を整備していること。この連結という言葉を除くならば、まさに内部統制報告制度に使われている金融商品取引法上の文言と同義であります。つまり内部管理体制が適切に備わっているかどうか。そしてさらに、海外活動が行われているかどうかということ。

こういう四つの要件を満たしているところは任意適用してもよいとしたのです。しかも、この原則ができたその期間から適用開始。ということは、2009年4月1日以降開始事業年度から、途中で規則も変わり、途中で中間報告が出たということにも関わらず、遡及して適用になったということ。非常に急ぎ足で適用が認められたということになります。

10. 我が国におけるIFRSの位置づけ

では、ここにいう国際会計基準はどの基準を指すのという議論があったために、連結財務諸表規則は、一応このIFRSを指定国際会計基準として認知しました。そして、この指定国際会計基準は「一般に公正妥当と認められる企業会計の基準」に該当するということで、正式に認めました。すなわち現行の我が国の会計基準と同列に

並ぶ規範力を持ったものという位置づけをしたわけです。

加えて、我が国において、米国式の連結財務諸表作成の基準である米国会計基準で作成して有価証券報告書を提出している企業は、2016年3月期をもって米国会計基準での作成を認めないとした。したがって、現にSEC基準（米国基準）で作っている会社は、もうSEC基準を続けることはできなくなるわけですから、当然海外でも適用可能なIFRSにならなければならないということです。この流れからも、強制適用にひたひたと向かっているということが言えます。

わが国におけるIFRSの位置付け

- IFRSを「指定国際会計基準」として認知（「連結財務諸表規則」第93条）
- IFRSを、正式に、「一般に公正妥当と認められる企業会計の基準」に該当するものと捉えている（同規則、第1条第3項）
- 米国式連結財務諸表作成の基準である米国会計基準での作成は、2016年3月期をもって廃止（同規則の附則）

11. 「連結財務諸表規則」第1条の2 第2項

そしてさらに今年の9月、再び連結財務諸表規則を改正しました。そこでIFRS任意適用会社の適用範囲を拡大しました。今は、親会社をベースに連結ベースでやっていたから、IFRSを連結財務諸表に適用可能な会社、つまり親会社ですが、その子会社について、当該親会社がIFRSを実際に適用しているかどうかに関わらず、その連結財務諸表にIFRSを適用することができるとしたのです。つまり子会社のほうから先に適用してしまってもいいということに今年度からなりました。去る9月30日に規則を改正して、9月30日を施行日としました。

12. 国際会計基準（IFRS）の前倒し適用予定・想定時点・理由

昨年11月に東京証券取引所が、上場している会社はどのくらいIFRSに対して取り組みをしようとしているか調べたところ、前倒し適用をする会社は1社だけでした。では、いつ頃から適用を考えるのかということ、やはり多くの会社は2012年以降です。だいたい中間報告書

に書かれている流れと、それほど差はない。

それから前倒しを適用する場合、どういう理由でやるのかというと、これは先ほどの中間報告書のメリットにも書いてあるように、海外での資金調達とか、あるいは国際的な信用の向上、さらにはグローバルベースでの決算のほうの手間がかからない、そのような理由が多くなっています。

13. IFRS 初年度の実態 (任意適用1号会社)

現実に、この3月期にIFRSによる財務諸表を作成し出した会社は、日本電波工業という水晶部品メーカーの会社、1社でした。ただこの会社の例は、あまり参考になる会社ではありません。なぜなら、この会社は2000年4月1日から、海外向けのアニュアルレポートを前提にIFRSに移行しているからです。したがって、正式に言うところの初年度適用会社ではありません。加えて、それほど多くの関連会社を持っているわけではなく、規模的にも小さい。したがって作業量も少ない。

そういうことから、いわゆる上場会社で事業拠点が海外にかなりあるような会社にとっては役立つところはあまり多くない。ただ、その会社であっても、日本基準と比べるならば、売上高、営業利益、当期利益等々において、増減の変動があったということです。そして、その理由が書いてあります。やはりその辺は、一つの参考になると考えていいと思います。

14. IFRS 適用に際しての対応 (金融庁)

ただ内部統制の時もそうであったように、こういった新しい制度が入ると、いろいろな雑音が出てくる。そこで金融庁は4月に「国際会計基準に関する誤解」ということで、これも旧来の行政とは少し違い、かなり柔軟性を持った対応で、全般的な事項として11項目、個別事項として6項目を公表しました。

これは、IFRSに関して誤解を招く情報が流布されているので、正しい理解をしていただくためのものです。実は同じように「内部統制報告制度に関する11の誤解」というものを公表したことがありましたが、その時は、公表されたのがあまりにも遅すぎたという批判もあったので、国際会計基準に関してはかなり早い対応をしたのです。会計に造詣の深い方であれば、「なんだ、至極当然のことしか書いていないではないか」と言われるでしょ

う。その通りなのです。それが実は曲げられて、巷の本では誇張されて、あるいは不安をあおるような形で示されていることに対しての警鐘が鳴らされているわけなのです。

例えば、この中の個別的事項の6番目、「減価償却方法は定率法が全く使えなくなるのか」に対しては「いや、そんなことはないですよ」ということも、誤解とそれに対する実際の状況を書いてあります。ですから、ぜひお読みいただきたい。

15. 企業経営に及ぼす影響

自社にとって今関わっている項目あるいは関係する対応を中心に議論していくことが優先されるべきことです。特に金額的に大きな影響が出るかもしれない個別項目、それも連結ベースで見えていくことが大切です。当然ながら国際社会におけるディスクロージャーは、基本的に連結がベースです。日本も上場会社、公開会社は連結ベースであり、今回のIFRSも連結先行という形です。グループとしての企業価値の最大化が大前提で議論されているわけですので、その辺を踏まえながら課題を考える。

例えばM&A戦略、あるいは企業買収等における「のれん」の償却などがよく問題にされる。旧来の日本のように、定期的に20年間ぐらいで償却していくのがいいのか、そうではなく、減損という形で見ていくのか、これによって損益もだいぶ違うわけですね。あるいは設備投資をする場合の固定資産を取得したときの減価償却は、今後どうなるのか。さらに、購入ではなくリースの場合はどうなるのか、今でも多くの部分は、もうすでに資産計上していますが、これからはほとんどがオンバランスになってくるということで、実際はどうなっていくのか。あるいは不動産絡みでいきますと、賃貸不動産の時価開示、それから資産除去債務。おそらく本日のセミナーの後半のほうで、この辺の議論が起きるのではないかと思います。

また日本の経営の主眼であるとも言われていた株式の持ち合いは、含み損益に関してどうするのかという議論がある。また、その他包括利益という議論についても、今後どうやってみていくのか。当期純利益というのがなくなるのか、なくなるのか。まだこれらははっきりしていないわけです。

16. 内部統制対応をIFRSに活かす!

いずれにせよ、上場会社の場合には、強制対応として内部統制対応が義務付けられた。そこで行ってきた取り組み、考え方、スタンスは、すべて連結ベースでの対応であったということ。今後、原則主義に則った自らの視点で、自らの対応をしていただくということは、自らの企業について創意工夫を凝らして内部統制対をしていただくという考え方に、完全に合致しているのです。

そこでもしも個別の内容に関して回答に困った場合には、その目的に至る原理原則、IFRSでは概念フレームワークに立ち至ることが必要であると言われているわけです。基準に明示されていない個別処理については、概念フレームワークに立ち返る。あるいは経営者の説明責任が一層強化される。企業サイドからは、ある面で不満という形で出ていますが、監査人との意見交換がぎくしゃくしてきている。ちなみに内部統制の場合もそうであったと言われていました。したがって、今後見直しが行われるであろう内部統制対応に関しても、より適切な監査人側からの指導的機能の発揮を求めるような基準が公表になると思われます。監査人サイドも一時社会からのバッシングによって、とことん責任追及がなされたということから、極めて保守的な対応になってしまった。これも行き過ぎた部分があったということから、少し軌道修正が図られるのではないかという気がします。

内部統制対応をIFRS対応に活かす!

- ▶ 基準に明示されていない個別処理については、「概念フレームワーク」に立ち返る。
- ▶ 経営者の説明責任がより一層強化されることになる。
- ▶ 監査人との十分かつ適切な協議が不可欠となる。
- ▶ 常に変革する企業環境に即した、迅速かつ適切な対応が求められる。

17. 国際会計基準審議会 (IASB) の動き

実は、このIFRSという国際会計基準は、正式には国際財務報告基準というわけですが、昔からIASと略称されていた時代から国際会計基準と呼んでいたことから、通称国際会計基準と我々は呼んでいるわけです。その母

体は2001年から国際会計基準審議会 (IASB) というものになりました。

ここでは実際に基準を決めていくボードメンバー (理事) がいて、その一番のトップが議長と呼ばれる。1期5年の任期で、主要なメンバーは2期10年務め上げる任期を持っていて、来年2011年の夏まで任期があります。日本からは、会計士の山田辰己氏が2期にわたって参画している。

現在議長を務めるのが、イギリス・スコットランド出身の会計士デイビッド・トウィーディーという方です。この方も2011年夏、2期10年の任期を終えて退任されます。では次は誰になるのか。これが内定したという記事が飛び込んできました。IASBの新議長は、ハンス・フーヘルフォルストというオランダの方です。そして新たに副議長が、オーストラリアの方。これは当然であると言えば当然。少なくともオランダという国は、いち早く時価を中心とした会計基準を導入している国であります。全面時価というスタンスに今IFRSはなっていませんが、少なくともそれに近い状況。したがって、それをさらに発展させるのではないかという流れが見えるわけです。

またオーストラリアという国は、数年前に連結、個別一気にIFRSに置き換えた国です。だからIASBからみると、最も優等生の国です。したがって、おそらく彼ら選ばれたということからみても、これまでの流れは変わらないでしょう。

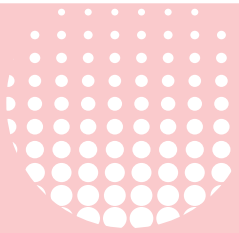
日本はもう受け入れる方向性を示しているし、任意適用が始まっているが、強制適用についてはわからない。それもあって、IFRSについてより浸透と啓蒙を深めるためにも、アジア・オセアニアという大きな地区をまとめるIASBの支部が必要だろうということから、サテライト・オフィスの設置を東京に内定したということです。実際にはまだ2年後だと思いますが。

こういう外堀を考えるだけでも、あるいはアジア・オセアニアの基準設定主体グループの議長国が日本になって今後1年間務めていくということは、少なくとも会計基準の世界においては、日本はもう後戻りすることのない形で進み始めているということです。

今の段階で、「IFRSは選択ですか、強制ですか」ということよりも、これを受け入れるという形で1日も早く勉強を始めたほうが得策であると、私は思うわけでありませう。

ご清聴ありがとうございました。(拍手)

※本稿は、平成22年11月2日に開催された当研究所主催のJREIセミナーでの講演内容をもとにとりまとめたものです。



財団法人日本不動産研究所 特定事業部
企業資産評価プロジェクト室 鑑定役

大西 一也
(おおにし かずや)

【プロフィール】

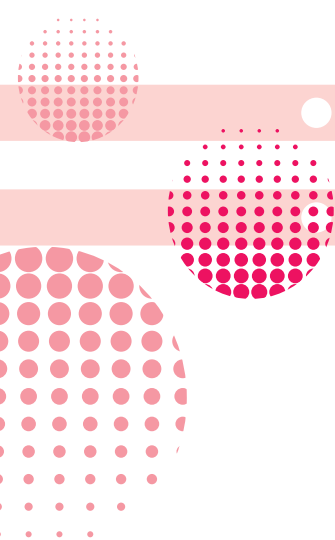
1997年(平成9年)慶應義塾大学経済学部卒業、金融機関等を経て、2004年(平成16年)財団法人日本不動産研究所入所。さいたま支所を経て、2009年(平成21年)より現職。鑑定評価・会計コンバージェンスに関するコンサルティング等を担当



Contents

IFRS・CRE 戦略の現状と韓国等の状況報告

1. IFRS 概要と各国の適用状況	11
2. 会計基準各論<日本基準とIFRS>	11
(1) 有形固定資産 ～IAS第16号～	11
(2) 有形固定資産の減損 ～IAS第36号～	13
(3) 投資用不動産 ～IAS第40号～	14
(4) リース ～IAS第17号～	15
(5) 公正価値・財務処方への影響	15
3. 韓国・カナダのIFRS適用状況	16
4. IFRSとCRE戦略	19



JREI セミナー 2010・秋

IFRS・CRE 戦略の現状と 韓国等の状況報告

財団法人日本不動産研究所
特定事業部企業資産評価プロジェクト室

鑑定役 **大西 一也**

第2部は「IFRS・CRE 戦略の現状と韓国等の状況報告」というテーマで、IFRS および CRE 戦略の現状に関する報告並びに、すでに IFRS が適用されています諸外国における実務的な対応状況について、報告いたします。

1. IFRS 概要と各国の適用状況

まず、IFRS の主な特徴についてですが、第1部の八田先生から詳しく説明がありましたので、ここでは不動産に関係すると思われるものを抜き出して説明します。

最初に、原則主義ですが、これは原理原則を明確にして例外を認めないということです、企業ごとに判断基準を作成し、監査人が適否を判断するというようになります。

次に、資産・負債アプローチと公正価値重視ですが、これは資産と負債を公正価値で評価して、その差額である純資産の増減をもって利益と捉えるというものです。現行の日本基準は、損益計算書で利益を求める収益・費用アプローチであり、この点が大きく異なります。

最後に、豊富な注記ということで、企業の経済的実態を明らかにするために、財務諸表本体以外に豊富な注記を行うという特徴が挙げられます。

続いて各国の IFRS 適用状況についてご報告します。EU については 2005 年から IFRS が適用されていますが、近いところでは韓国、カナダが 2011 年から上場企業に強制適用されます。米国については、SEC が発表したロードマップと 2010 年 2 月の声明により、2015 年から上場企業に強制適用するか否かを、2011 年までに決定するというスケジュールになっています。

日本については、金融庁が 2009 年 6 月に発表した日本版ロードマップを受けて、2015 年から上場企業に強制適用するか否かを、2012 年までに決定する予定となっています。なお、2010 年 3 月期から任意適用可となっています。

2. 会計基準各論<日本基準と IFRS>

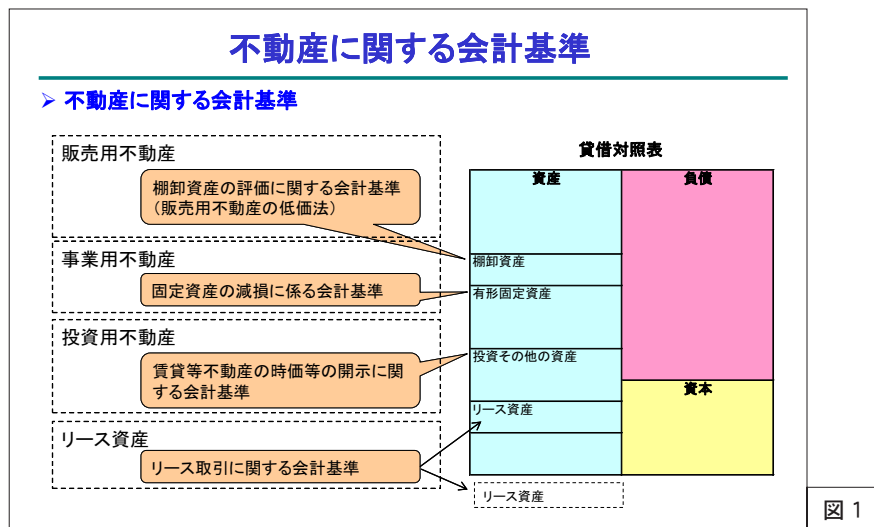
ここからは会計基準各論についてご説明します。不動産に関する会計基準ということで、ここでは販売用不動産、事業用不動産、投資用不動産、リース資産、これらの不動産の分類とそれに対応する会計基準を、貸借対照表に紐付けて記載しております。(図1)

IFRS へのコンバージェンスに係る会計基準のうち不動産に関する会計基準の適用経緯については、2006 年 3 月期の固定資産の減損に係る会計基準から始まりまして、昨会計年度の賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準、本会計年度の資産除去債務に関する会計基準と、順に適用されている状況です。

以降の各会計基準については、まず日本基準を説明し、それと比較することにより IFRS を説明します。

(1) 有形固定資産 ～IAS 第 16 号～

日本基準では、有形固定資産には建物、構築物等の償却性資産、土地、建設仮勘定などが含まれ、償却性資産の減価償却は、法人税法に規定されている耐用年数、残存価額、償却方法をもとに減価償却費を計算しています。会計基準については、固定資産の減損に係る会計基準が適用されており、資産の収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合には、一定の条件の下で回収



可能性を反映させるように帳簿価額を減額するという処理がなされています。

一方、IFRS ですが、有形固定資産の定義は、日本基準とほぼ同様となっています。当初認識時の測定については、将来の経済的便益が企業に流入する可能性が高く、取得原価を信頼性をもって測定できる場合に資産計上するという事になっています。したがって取得原価については、外部購入の場合には、購入代価と付随費用、資産除去債務、借入費用を合計したものを、取得原価として資産計上することになります。

資産除去債務について、日本では平成 22 年 4 月 1 日以後開始する事業年度から資産除去債務に関する会計基準とその適用指針が適用されていますので、IFRS の導入で新たに対応が必要になるものとしては、借入費用の資産計上ということになります。これは適格資産、つまり意図した用途での使用または販売が可能となるまで相当の期間を要する資産について、その取得、建設または生産に直接起因する借入費用を計上するというものです。

認識後の測定については、有形固定資産は、原価モデルまたは再評価モデルを選択して適用するという事になっています。原価モデルは、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額で計上する方法であり、再評価モデルは、再評価実施日における公正価値から、その後の減価償却累計額および減損損失累計額を控除した額で計上する方法です。

日本基準と IFRS の相違点については、日本基準は原価モデルのみですが、IFRS は両モデルから選択適用と

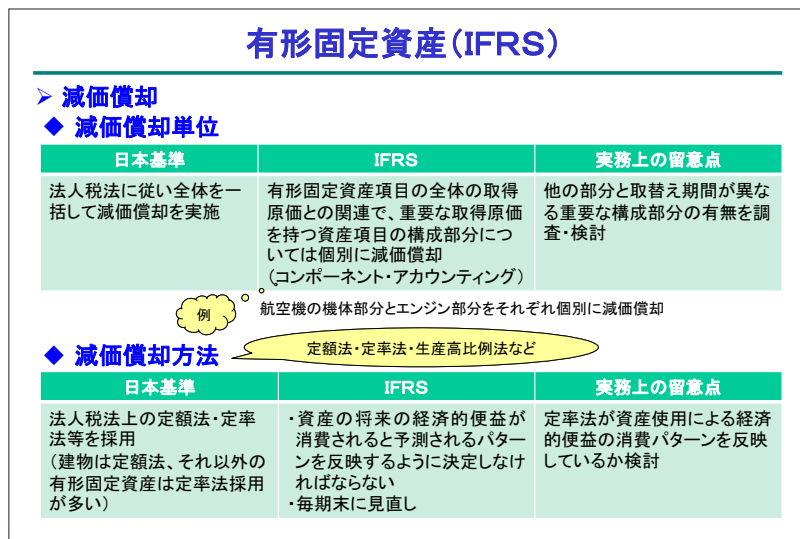
なっています。

減価償却は、IFRS 導入により大きく影響を受けるといわれています。減価償却単位については、日本基準では法人税法に従って全体を一括して減価償却していますが、IFRS では有形固定資産全体の中で重要な構成部分があれば、その部分について個別に減価償却を行うという、コンポーネント・アカウンティングを採用することになっています。

例えば、航空機の機体とエンジンを分けて個別に減価償却するというケースが典型例として挙げられます。したがって、実務上の留意点としては、有形固定資産についてその重要な構成部分の有無を調査・検討することが必要になると考えられます。

減価償却方法について、日本基準では法人税法上の定額法・定率法を採用していますが、IFRS ではその資産の将来の経済的便益が消費されると予測されるパターンを反映するように決定しなければならず、また、毎期末に見直す必要があるとしています。したがって、現在採用している定率法等が、その資産の使用による経済的便益の消費パターンを反映しているかどうかを検討する必要があります。(図 2)

耐用年数について、日本基準では法人税法上の耐用年数を採用しており、また、毎期末に見直す規定はありません。これに対して IFRS では資産の使用が見込まれる期間とし、また、毎期末に見直す必要があるとしています。したがって、実務上、法定耐用年数を超えて償却済みの資産を継続して使用している場合についても何らか



の対応が必要になると考えます。

残存価額について、日本基準では法人税法の規定を採用していますので、以前ですと取得原価の10% (または5%)、平成19年の税制改正以降は0%としているところが多い。これに対してIFRSでは、耐用年数が終了して資産の処分を行った場合に得られると見積もられる価額をもって残存価額とするとされており、また、毎期末に見直す必要があるとしています。

このほか、日本基準では、減価償却方法の変更は会計方針の変更に当たり、耐用年数や残存価額の変更は会計方針の変更には該当しませんが、IFRSでは減価償却方法、耐用年数、残存価額の変更は見積もりの変更にあたり、見積もりの変更について将来の影響額を開示する必要があります。

有形固定資産の開示について、原価モデルか公正価値モデルのいずれを採用したか、減価償却方法、耐用年数など測定的前提に関する情報、再評価モデルを採用した場合には、再評価の手法などの情報を開示することとなっています。

IFRSの初度適用、つまり初年度の適用には例外規定があり、有形固定資産や投資不動産について原価モデルを採用している場合には、IFRSへの移行日現在で公正価値を測定し、その公正価値をもってみなし原価とすることができるとしています。

(2) 有形固定資産の減損 ～ISA第36号～

有形固定資産の減損について、日本基準では固定資産

の減損に係る会計基準が適用されていますが、その手順としては、まず資産のグルーピングを行って、次に減損の兆候の把握を行います。そして、減損の兆候ありの場合には、減損の認識の判定に進み、割引前の将来キャッシュフローと帳簿価額を比較し、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は、減損の測定に進みます。減損の測定では、回収可能価額と帳簿価額を比較し、回収可能価額が帳簿価額を下回る場合には、その差額を減損損失として計上するという手順になっています。

IFRSにおける減損の兆候については、日本基準と大きな差異はないのですが、例えば、市場価額が帳簿価額の50%超下落した場合等の数値基準がありませんので、企業が判断基準を作成することが必要になります。

減損損失の認識の手順としては、まず資産のグルーピングを行い、次に減損の兆候の判定を行います。ここまでは現行の日本基準と同様です。続いて、回収可能価額の測定ということで、回収可能価額と帳簿価額を比較して、回収可能価額が帳簿価額を下回る場合には、減損の認識と測定を行います。つまり、日本基準のような2段階のアプローチではなく、最初から割引後の将来キャッシュフローを用いた回収可能価額を算定するという、1段階アプローチになっています。(図3)

減損の戻入れについては、現行の日本基準では減損の戻入れは認められていませんが、IFRSでは、減損の原因となった事象が解消された場合、減損の戻入れを行わなければならないとしています。戻入れにあたっては、帳簿価額と回収可能価額の差額全額を戻し入れるのでは



なく、減損損失を計上していなかった場合の帳簿価額を上限として戻入れを行うという点に留意する必要があります。

有形固定資産は高額で長期保有、かつ原価配分という手続きを取ることから、減価償却・減損等の変更は大きな影響を受けます。そのため、減価償却に関する償却方法、耐用年数、残存価額、償却単位、あるいは借入費用、資産除去債務、減損、リース資産といった項目について、検討・対応が必要になってくると思われます。

(3) 投資用不動産 ～IAS 第 40 号～

投資不動産については、日本基準では賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準とその適用指針が昨会計年度から適用されています。賃貸等不動産の定義は棚卸資産に分類されている不動産以外のものであって、賃貸収益またはキャピタル・ゲインの獲得を目的として保有されている不動産であり、会計基準の内容としては、貸借対照表上は帳簿価額を表示して、時価を注記するという内容になっています。

IFRS における投資不動産の定義は、現行の日本基準における賃貸等不動産とほぼ同様です。当初認識時点の測定については、購入の場合、購入代価と付随費用を合計した額を取得原価として認識します。

当初認識後の測定については、原価モデルまたは公正価値モデルを選択して適用することになっています。原価モデルは、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額で計上し、公正価値、つまり時価

を注記する方法であり、現行の日本基準と同様の内容になっております。

公正価値モデルは、公正価値で投資不動産を評価し、その評価額の変動を当期の損益として認識する方法です。(図 4)

日本基準と IFRS の相違点は、日本基準における賃貸等不動産の会計基準が原価モデルであるのに対して、IFRS は両モデルから選択適用することになっております。

原価モデルと公正価値モデルの両モデルを比較すると、期末時の会計処理については、原価モデルは減価償却を行い、公正価値モデルは公正価値で再評価し評価差額を損益として処理します。帳簿価額については、原価モデルは、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額で計上します。これに対して公正価値モデルのほうは、公正価値となります。

公正価値の扱いについては、原価モデルでは注記を行い、公正価値モデルでは評価差額を損益に反映することになります。方針の変更については、原価モデルから公正価値モデルへの変更は可ですが、逆に公正価値モデルから原価モデルへの変更は不可となっています。

次に、両測定モデルと公正価値に関して欧州の事例をご紹介します。Ernst&Young の 2010 年 1 月の調査によりますと、測定方法としては、不動産会社 30 社中 27 社が公正価値モデルを、3 社が原価モデル採用しています。また、その公正価値の評価主体については、7 社が外部評価と内部評価の併用、23 社が少な



くとも年に1回は外部評価を利用しているということです。また、内部評価の場合でも、賃料・利回りを外部の不動産鑑定士に確認させる企業が多いようです。

投資不動産の開示については、開示項目が多く、例えば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、公正価値について独立の鑑定人による評価に基づいた程度、独立の鑑定人による評価が行われなかった場合はその旨などを開示することとなっています。

一方、日本基準、つまり、現行の賃貸等不動産の会計基準における開示項目は、IFRSの開示項目と比べると項目数が少なく、また、日本基準は標準文例を参考とした定型的な表現が多いのに対して、IFRSでは先行して対応している企業の開示例を見ますと、相当数の行を使用して詳細に説明しているという点が異なります。

(4) リース ～IAS第17号～

リース会計基準については、まず、日本基準におけるリースの分類と定義ですが、ファイナンス・リースとオペレーティング・リースに分類され、ファイナンス・リースはノンキャンセラブル（解約不能）とフルペイアウトの2要件を満たす取引で、オペレーティング・リースはそれ以外のリース取引です。さらにファイナンス・リースは、所有権移転と所有権移転外に分かれ、従来、この所有権移転外ファイナンス・リースは多くの場合において賃貸借処理でオフバランスされていましたが、平成20年4月1日以降は売買処理に一本化されましたので、ファイナンス・リースについては現在はすべて売買処理、

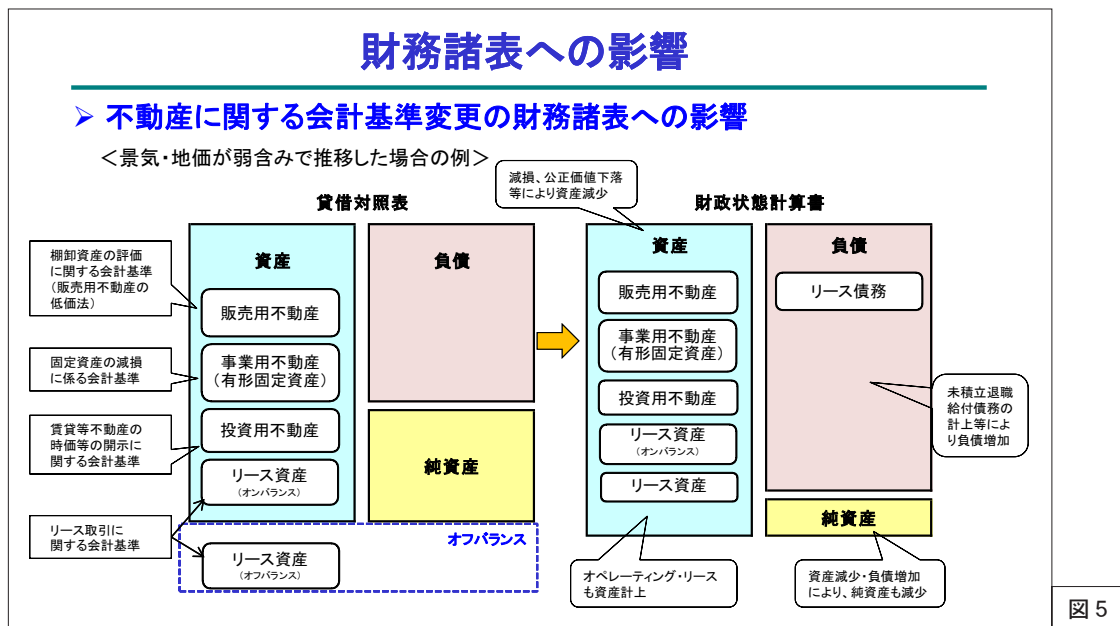
オンバランスということになっています。これに対してオペレーティング・リースは賃貸借処理でオフバランスとなっています。

一方、IFRSにおけるリースの分類と定義ですが、ファイナンス・リースとオペレーティング・リースに分類され、ファイナンス・リースは所有権の移転の有無に関わらず、資産の所有に伴うリスクと経済価値が実質的にすべて借手に移転するリース取引であり、オペレーティング・リースはそれ以外の取引です。IFRSでは、リース取引であるか否かは、契約の形式よりも取引の実質により判断することとされています。現行のIFRSについては、ファイナンス・リースは売買処理でオンバランス、オペレーティング・リースは賃貸借処理でオフバランスということで、日本基準とほぼ同様の内容になっていますが、IASBの公開草案によると現行のIFRSを改正し、オペレーティング・リースもその使用权を財政状態計算書に計上する、つまり、オンバランスになるということです。

(5) 公正価値・財務処方への影響

公正価値の意味について、先ほど時価と説明しましたが、IFRSの定義では、取引知識のある自発的な当事者間で、独立第三者間取引として資産が交換され、負債が決済される価額とされています。

また公正価値は、レベル1からレベル3まで分類されています。レベル1は、観察可能で活発な市場があるので、公開株式などの市場性のある有価証券等が含まれ



ます。これに対して不動産は、レベル3の観察不能、つまり観察可能な市場データは入手できないというカテゴリーに分類されると言われています。

不動産に関する会計基準の財務諸表への影響ですが、ここでは景気あるいは地価が今後も弱含みで推移した場合の例を記載しています。減損あるいは公正価値の下落によって資産が減少することが考えられ、また負債として未積立の退職給付債務等が計上されて負債が増加する場合には、資産の減少と負債の増加により純資産が減少、毀損するといったことが考えられます。(図5)

3. 韓国・カナダのIFRS適用状況

ここからは、韓国とカナダのIFRSの適用状況をご紹介します。最初に韓国の一般的な経済指標等をご紹介します。韓国では2008年頃まで実質GDP成長率が堅調に推移していき、2009年に横ばいになっていますが、失業率も3.6%と現在の日本の5%と比べて低い状況です。

続いて韓国の不動産諸制度ですが、不動産登記簿などの公的資料あるいは不動産に関する税制、地価公示制度、不動産に関する鑑定評価制度は、日本と韓国では類似する点が多く、社会制度の類似点が多いという特徴が挙げられます。このように地理的に近いだけでなく社会制度の類似点の多い韓国のIFRSへの対応は、日本における参考情報として有用であると考えられます。

韓国の不動産市場については、1980年代半ば以降、継続的に地価上昇を続けてきまして、1990年代後半のアジア通貨危機の際も一時的に不動産価格が下落したにとどまり、2000年以降は景気回復とともに不動産価格が上昇傾向を続けているということです。韓国全土の平均と比較して、ソウルについては、2000年以降の上昇率はもっと高いものになっています。

韓国の地価の推移を地価公示でみると、2009年ではアジア通貨危機以降初めて下落傾向を示し、2010年は地価がやや微増ということになっていますが、直近のマーケットの状況としては、マンションは下落、商業施設は横ばいといった状況であり、停滞傾向にあるようです。

続いて、カナダの一般的な経済指標等をご紹介します。カナダは、2007年までは実質GDP成長率はプラスで推移していき、2008年頃に減速し、2009年にマイナス成長となっています。また失業率は8.3%となっています。このほか、カナダは日本、韓国と異なり資源国であり、また、米国と隣接し経済的結びつきが強いという特徴が挙げられます。

カナダの不動産市場については、新築住宅価格指数という統計データによりみると、近年緩やかに地価が上昇してきていましたが、2009年に入って下落に転じ、その後同年中頃以降は横ばいという状況です。

次に、韓国とカナダのIFRS適用の概要について説明します。韓国では、IFRSの適用範囲は上場企業につい

ては強制、非上場企業は任意となっています。適用時期につきましては、金融機関を除き 2009 年から任意適用可となっており、2011 年から強制適用となっています。また連単統一と言われているように、連結財務諸表だけでなく、単体（個別）の財務諸表も IFRS を適用することとなっており、連単分離・連結先行の日本とはやや状況が異なります。

カナダにおける IFRS の適用範囲は、上場企業は強制、非上場企業は任意となっています。適用時期は、2011 年からの強制適用となっています。そしてカナダの場合は、米国経済との結びつきが強く、会計制度においても米国の影響が強く、従来、カナダの基準を米国基準に収斂する動きがありましたが、収斂の作業が困難であることと、IFRS のグローバル標準化を受けて、IFRS への移行を選択したという経緯があります。

ここからは IFRS の適用状況について、韓国、カナダの鑑定業者・会計法人・企業へ取材した結果を項目ごとにご報告したいと思います。まず任意適用（早期適用）ですが、IFRS を任意適用した企業の特徴は、韓国では、上場企業のうち同国を代表するグローバル企業が適用しており、任意適用の非上場企業も負債比率の高い企業が適用しているという特徴があります。カナダはグローバル企業が適用しています。

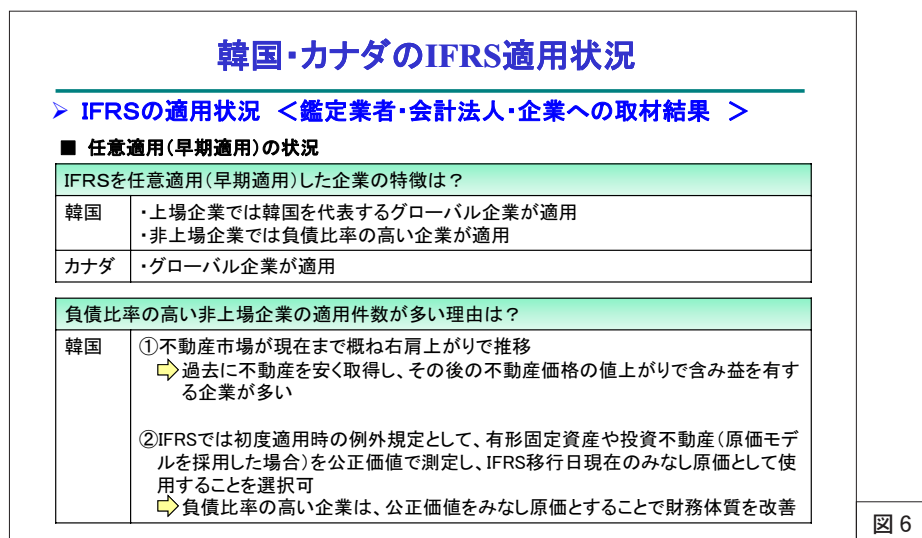
韓国で負債比率の高い非上場企業の適用件数が多い理由ですが、具体的には次の事項が挙げられると思われます。まず、不動産市場が現在まで概ね右肩上がりで推移してきたため、過去に不動産を安く取得し含み益を有す

る企業が多いということが挙げられます。次に、IFRS では初度適用時の例外規定として、有形固定資産や投資不動産について原価モデルを採用している場合には、公正価値で測定し、それを IFRS 移行日現在のみなし原価として使用できるので、負債比率の高い企業は公正価値をのみなし原価とすることで、財務体質の改善を図るインセンティブがあったということが挙げられます。（図 6）

上場企業の適用状況については、韓国では上場企業は原価モデルを採用した企業が多く、これは、IFRS では原価モデルから再評価モデルや公正価値モデルへの変更は可ですが、その逆はできないため、上場企業は保守的に原価モデルを採用する傾向があるようです。また、上場企業の多くは、2011 年から IFRS を適用する予定となっています。

カナダは、グローバル企業を中心に 7 社が早期適用を実施していますが、上場企業の多くはやはり 2011 年から適用する予定となっています。

有形固定資産と投資不動産の測定方法、つまり、有形固定資産における原価モデルと再評価モデルの選択状況、および投資不動産における原価モデルと公正価値モデルの選択状況については、韓国では、任意適用からまだ 1 年しか経っておらず適用件数が少ないのですが、今のところ有形固定資産、投資不動産ともに原価モデルを採用する企業が多いようです。韓国の会計事務所が実施したアンケートによりますと、有形固定資産は原価モデルを選択し、投資不動産は公正価値モデルを選択するという企業が多かったようです。



また、鑑定評価機関が事前調査としてEUのIFRSの対応状況を調査したところ、EUでは韓国以上に再評価モデル・公正価値モデルを採用した企業が多かったということです。投資不動産では、企業の2～3割が公正価値モデルを採用しているようです。

カナダでは、有形固定資産については原価モデルを採用している企業が多く、投資不動産については公正価値モデルを採用している企業が多いのですが、公正価値モデルを採用する割合は今のところ大多数とは言えないという状況のようです。

再評価モデルあるいは公正価値モデルを採用する企業が多い業種については、韓国では有形固定資産、特に不動産の保有割合が高い企業ほど、再評価モデル・公正価値モデルを採用する傾向があるようです。具体的には、エネルギー等装置産業の企業の多くは、土地・建物以外に機械装置も公正価値を評価しているようですが、電子関連業種等の企業は、機械装置の公正価値の評価までは行っていないようです。

カナダでは、リート業界に公正価値モデルを採用している企業が多く、また、ロードサイドサービスのように企業経営に不動産が重要な役割を果たしている業種の企業は今後、公正価値モデルを採用していくのではないかとのことでした。

公正価値の評価、つまり、公正価値をどのように評価しているのかということについて、韓国では、不動産は鑑定評価機関が公正価値評価を行っています。IFRSの規定により、公正価値については「独立の鑑定人による評価」が必要なため、企業内部による公正価値の算定はほとんどないということでした。韓国では、法律面、制度面から今後も不動産は、鑑定評価士（日本における不動産鑑定士）が評価することになるとみられています。一方、株式や債券は、会計事務所が評価をしているということでした。

カナダでは、大企業はこれまで保有資産の鑑定評価を委託してきた鑑定評価機関に、引き続き公正価値の評価を委託するとみられています。またリート業界では、約3割強が内部のみの評価で済ませ、約7割弱が外部の鑑定人を何らかの形で関与させる、という回答がありました。リート業界は、保有不動産を3分の1ずつ毎年1回、外部の鑑定人に鑑定評価させるため、どの物件も3年に一度は外部の鑑定人の評価書を取得することになるとい

う回答もありました。

公正価値の再評価の周期については、韓国では、K-IFRSという韓国のIFRSには周期についての規定がなく、「大きな変動があった時に評価する」旨の規定があるのみで、また、「大きな変動」を判断する数値基準はないということです。業種によって資産規模や不動産の重要性が大きく異なるので、個別に判断する必要があるほか、公正価値が大きく変動しない場合には、3年または5年周期で再評価を行うということでした。

カナダでは、投資不動産について公正価値モデルを採用している企業は、四半期ごとに公正価値の変動を報告する必要があるという認識が一般的のようです。そしてフルスペックの再評価の間は、その会計期の最新の賃料・還元利回り等を基に査定するということでした。

有形固定資産の耐用年数の見直しについては、韓国では、耐用年数は企業が自主的に決定しており、外部の機関に調査委託するところまでは行っていないということでした。また注記については、「毎年見直している」という程度の定型文言で記載している企業が多いようです。監査報告書によりますと、耐用年数の査定を含めて公正価値の評価を鑑定評価機関に委託して決定した、という公示をしている場合もあるほか、企業によってはより詳しい公示をしている場合もあるようです。

減価償却費については、韓国では、耐用年数の見直しによって耐用年数が延長し、減価償却費が実際に減少したようです。これを受けて税法改正がなされ、2013年までに取得した資産については、会計上、耐用年数が長くなり減価償却費が減少しても、税法上の耐用年数に基づく減価償却費を税務上損金算入できることになっているようです。ただし、2013年以降に取得する資産については認められないということになっています。

カナダでは、財務会計上の減価償却と税務上の減価償却が分かれている申告調整主義ですので、確定決算主義の日本とは状況がやや異なるようです。

CRE戦略については、韓国では、不動産市場が概ね右肩上がりでも推移してきたため、CRE戦略の必要性が日本ほど認識されていないという状況で、CRE戦略という考え方も、あまり浸透していないようです。また不動産を管理するための資産管理システムについては、企業の不動産利用の実態に即した個別受注タイプのものが主流で、パッケージタイプのは少ないということ

した。

カナダでは、大手不動産取引業者や情報提供会社が、公正価値の評価とCREのコンサルティングサービスを提供しているということでした。

4. IFRSとCRE戦略

ここからはIFRSとCRE戦略の関係について説明します。まずCREの定義ですが、CREとは企業不動産のことを言い、所有しているか賃借しているかを問わず、企業が利用している不動産であり、具体的には事業用不動産、販売用不動産、投資用不動産、遊休不動産などがあります。

CRE戦略とは、企業不動産について、「企業価値向上」の観点から経営戦略的視点に立って見直しを行い、不動産投資の効率性を最大限向上させていこうという考え方です。つまり、経営戦略の一環として不動産戦略を位置づけ、これによって企業価値を向上させていこうという考え方です。

我が国の企業不動産（CRE）の資産規模については、平成15年時点の法人所有不動産の資産総額は490兆円であり、Jリートの資産総額約6兆円（平成18年時点、現在は約3兆円）と比較して、その資産規模からみてもCRE戦略の重要性は非常に大きいと言えます。

IFRS導入への対応としては、単なる会計基準の対応だけではなく、財務戦略・CRE戦略・IR等を通じて企業価値を増大させることが必要になってきますので、従来にも増してCRE戦略の必要性が高まっていると言え

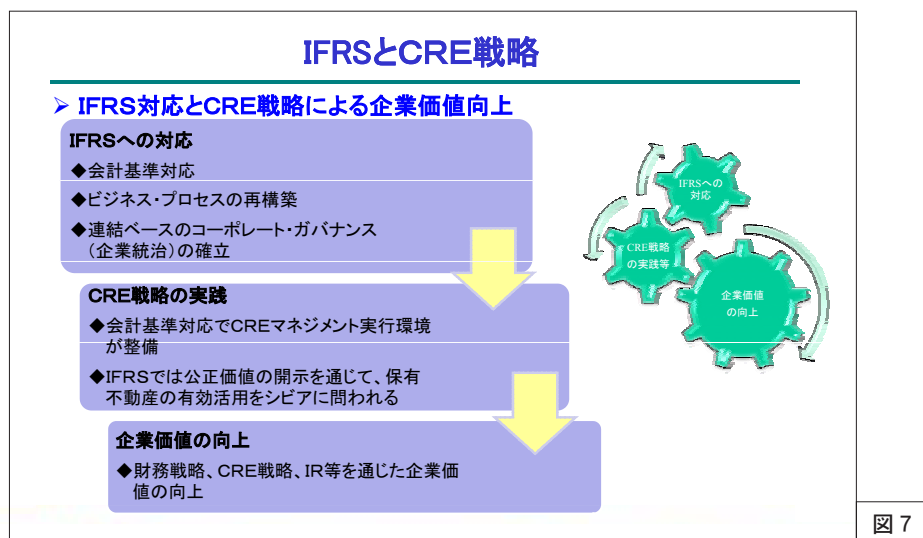
ます。一方、IFRSへのコンバージェンスの会計基準対応により不動産関連資料が整備され、CRE戦略の最初の壁である「資料・情報の整備」ができつつあるほか、当該会計基準対応のための定期的な時価評価をCREマネジメントに活用できるということで、以前よりもCRE戦略を実践しやすくなっていると言えます。

CREマネジメントではその過程で評価を行わないと、その後の適正な改善策が打てないため評価が重要になってきますが、ここに会計基準対応のための定期的な時価評価を組み込むことで、評価の作業を補完できるのではないかと考えております。

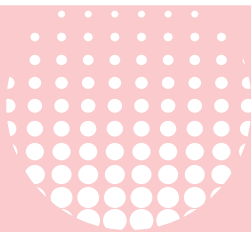
IFRS導入への対応は、会計基準の対応だけでなく、ビジネス・プロセスの再構築やコーポレート・ガバナンスの確立の機会と言われています。また、IFRSでは公正価値の開示を通じて、売却も含め保有不動産の有効活用をシビアに問われるという状況になってくるかと思われます。（図7）

したがって、会計基準対応、財務戦略、CRE戦略、IR等を通じて企業価値を向上していくことが必要です。図7にありますように、IFRSとCRE戦略というのは密接に関連し合っていますので、これらをバラバラに対応するのではなく、有機的に関連づけて対応することで、企業の最終的な目標である「企業価値の向上」につなげられるのではないかと考えております。また本日のセミナーが、そのために少しでもお役に立てましたら幸いです。

ご清聴どうもありがとうございました。（拍手）



※本稿は、平成22年11月2日に開催された当研究所主催のJREIセミナーでの講演内容をもとにとりまとめたものです。



財団法人日本不動産研究所
コンサルタント部

東谷 和輝
(あずまや かずき)

【プロフィール】

2000年(平成12年)京都大学経済学部卒業、
上場企業の経理部門を経て、2004年(平成
16年)財団法人日本不動産研究所入所。現
九州支社を経て、2008年(平成20年)よ
り現職。

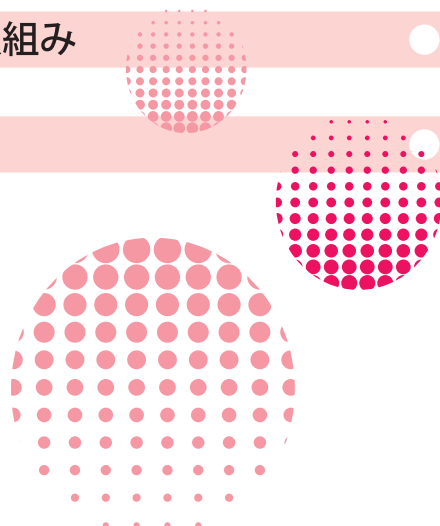
法定再開発事業・共同ビル事業、及び企業
不動産に関連するコンサルティング業務等
に従事。



Contents

IFRS 適用を見据えた CRE 戦略への取組み

はじめに	21
1. CRE 戦略の概要と現状	21
2. CRE 関連業務の再構築	23
3. IFRS 適用を見据えた CRE 戦略への取組み	28
おわりに	31



JREI セミナー 2010・秋

IFRS 適用を見据えた CRE 戦略への取組み

財団法人日本不動産研究所
コンサルタント部

東谷 和輝

はじめに

第3部のテーマは、大きく分けて三つです。

一つ目は、「CRE 戦略の概要と現状」です。こちらでは、CRE 戦略の概要説明と、本日のセミナーに先立って実施したアンケートの調査結果をご報告します。

二つ目のテーマは、「CRE 関連業務の再構築」です。こちらでは、IFRS 適用後の有形固定資産の管理体制についてご説明します。第1部、第2部でもお話がありましたが、IFRS には IAS 第16号という会計基準があります。この会計基準は、有形固定資産の減価償却計算などを規定する会計基準ですが、日本企業への影響は比較的大きいと言われています。したがって、現時点で CRE 戦略を検討しようとした場合、その前提条件として IFRS 適用後の有形固定資産の管理体制も見ておかねばならない、ということです。ただ、会計基準の内容につきましては、第2部で触れておりますので、第3部では IAS 第16号をどのように導入していくかという視点から見ていきます。

三つ目のテーマは、「IFRS 適用を見据えた CRE 戦略への取組み」です。こちらでは、CRE 戦略を実践する場合の実務的な手法についてご説明します。

1. CRE 戦略の概要と現状

国土交通省は「CRE 戦略実践のためのガイドライン」という、CRE 戦略実践のための実務的な指針を作成しています。2008年に初版、現在は2010年改訂版が出ています。さらに最新版は、「CRE 戦略実践のために」(住宅新報社/2010年10月)という書籍として出版さ

れています。

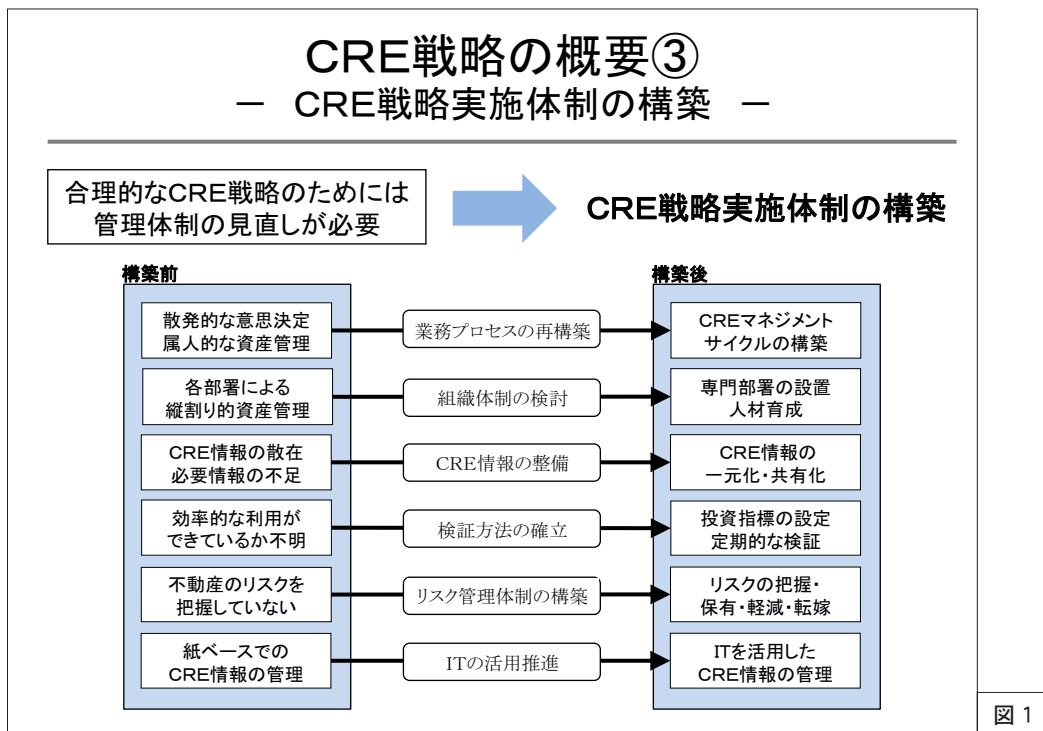
「CRE 戦略実践のためのガイドライン」の項目をみると、第1章は理論編、第2章に実務手引編、第3章が事例編となっています。この中で CRE ガイドラインが企業に対して求めていること、あるいは企業に対して「やったほうがいいですよ」と言っていることは、「CRE 最適化マネジメントの実践」と「企業における CRE 戦略実施体制の構築」の二つです。

まず、CRE 最適化マネジメントの実践について説明します。

従来的な不動産の管理体制においては、不動産の購入時あるいは売却時には、金額が大きいということもあって、取締役会の決議を経るといったことがなされてきました。しかし、その後は各部門の担当者によって属人的な資産管理が行われてきたというのが実態ではなかろうかと思えます。そうした状況を改善して、経営戦略に適合した形で継続的・組織的な管理をしていきたいと思いますという考え方が「CRE マネジメントサイクルの構築」です。

イメージとしては、いわゆる PDCA サイクル (① Plan (計画)、② Do 「実行」、③ Check (評価)、④ Act (改善)) に基づいて、継続的・組織的な管理をしていくというものです。従来的な不動産の管理体制においては、保有中の不動産が有効利用できているかの検証 (③ Check (評価)) といった作業だとか、あるいはその検証結果を次に活かしていこうといったような作業 (④ Act (改善)) のあたりが手薄であったのではないかと思います。

次に、CRE 戦略実施体制の構築ですが、図1は、「CRE 戦略実践のためのガイドライン」における



「CRE 戦略実施体制の構築」の概念図です。

すなわち、従来の不動産の管理体制は左側の「構築前」という状況で、これに対して、中央の6項目のような改善活動を行うことによって、右側の「構築後」にあるような望ましい不動産の管理体制にしていきましょうという考え方です。

続きまして、本日のセミナーに先立って実施しましたアンケート「企業不動産（CRE）に関する調査」の結果をご報告します。この調査は、当研究所の顧客企業に対するアンケート形式で、平成22年9～10月に実施しました。有効回答数は67社でした。

まずCRE戦略の必要性に対する質問に対しては、「必要である」という回答は約52%で、半数を超えています。「必要である理由」（複数回答）として一番多かった回答は、「企業価値の向上（株主対策）」が24、次いで多かったのは「会計基準への対応（16）」、「IFRS適用の準備（14）」、「内部統制（10）」ということで、制度会計的なものが上位にきております。次いで多かったのは「収入の増加（9）」や「温室効果ガス削減等（7）」「M&A（2）」です。

また、このアンケート調査では不動産の管理体制の現状についてもお伺いしています。不動産を管理している

部署については、「複数部署での管理」が半数を超える約51%、「一元管理」が約40%でした。不動産管理の主たる媒体としましては、約73%が「電子データと紙との併用」と回答しています。一方で「紙・帳簿」のみの回答が、約10%あるということもわかりました。この場合の主として使用しているツール（複数回答）として一番多かったのは、「表計算ソフトなど（39）」です。その他、財務会計上の「固定資産管理システム（21）」、次いで「不動産管理の専用システム（14）」、「CRE戦略支援システム（3）」と続きます。さらに、不動産の経営指標の有無についても伺っております。つまり、保有中の不動産の有効利用の指標があるかどうか、ということ。「ある」とのご回答が約46%、「ない」が約31%でした。「ある」とのご回答の中で、使用している指標としては、多い順に、「コスト・利益など」「減損会計による検証」「ROA」「ROE」「自己資本比率」といった回答でした。

さらに、このアンケート調査では、CRE戦略実施体制の現状についてもお伺いしました。すなわち、「CRE戦略実践のためのガイドライン」に掲げられている前述の6項目について、現状の体制が十分か不十分かということ。結果は、「十分」や「概ね十分」という回答



は、各項目について合計約9～17%と少ないのに対して、「不十分」や「やや不十分」は、合計で約39～50%と、多くなっています。特にITの活用については、「不十分」という回答が7%、「やや不十分」が43%ということで、約半数の企業の方が、「ITについてはもっと活用できる余地があるのではないか」と考えられているようです。

2. CRE 関連業務の再構築

ここからは「CRE 関連業務の再構築」というテーマでお話します。まず一つ目に、「IFRS の概要」として、主に IAS 第 16 号の概要など基本的なことを押さえておきたいと思います。二つ目は、「CRE 関連業務の再構築」というテーマです。ここでは IAS 第 16 号への対応として、有形固定資産の管理をどうしていかなければならないのかということについて、説明します。三つ目は、「適用に向けてのロードマップ」というテーマです。ここでは有形固定資産に限らず、全社的な IFRS 対応のお話をしたいと思います。その全社的な話の中で、IAS 第 16 号への対応がどんなところに位置づけられるのかといったことです。

(IFRS の概要)

まず IFRS について、適用対象・適用時期を押さえておきたいと思います。

IFRS の適用対象は、上場企業の連結財務諸表とされています。上場企業は、今の日本基準でも連結財務諸表と個別財務諸表を開示しているのが通常だと思えますが、このうち連結財務諸表について先行的に強制適用が検討されているといった状況です。非上場企業はどうかと言うと、将来的にも全く想定されていないということです。ただし上場企業の連結子会社は、若干扱いが複雑になります。すなわち親会社の方針で子会社も IFRS を適用していこうと考えるのであれば、その子会社は IFRS の適用対象になる可能性があります。もしそういう方針を取らないのであれば、子会社は日本基準のままということになるのですが、その場合でも親会社に対して必要情報を提供していくことになろうかと思われます。

次に適用時期です。2010 年 3 月期から任意適用が可能になっています。強制適用については、2012 年を目途に金融庁が判断し、その後少なくとも 3 年間の準備期

間を設けるとされています。こうしたことから、IFRS の強制適用は 2015 年頃と、一般的には言われているわけです。

仮に強制適用が 2015 年 3 月期からと仮定すると、3 月決算の企業の場合、2015 年 3 月末というのが決算日になり、2015 年の 4 月～5 月のあたりで、IFRS に基づく決算発表が必要になります。この時に何が必要になるかと申しますと、まず、2 期分の連結財政状態計算書、連結包括利益計算書の開示が必要になります。さらにこの場合、通常は IFRS の初度適用という概念に該当するので、IFRS 移行日（2013 年 4 月 1 日）現在の連結財政状態計算書の開示も必要になります。

次に、不動産に関する会計基準について概観すると、日本基準が順次コンバージェンスが進んできているため、IFRS との差異は急速に解消されつつある、と言えるのではないかと思います。ただし、IFRS 自体は、ムービングターゲットと言われることがあります。すなわち IFRS 自体が現在も見直しの最中にあり、強制適用を検討するにあたっては、見直し後の IFRS の規定を意識していかなければならないということです。

不動産に関係するところでは、リースの影響が大きいと言われています。つまり少額のファイナンス・リースについては、今の日本基準では重要性の観点から簿外資産になっているものがあるかと思いますが、現行の IFRS においても資産計上が必要ではなかろうかと言われております。また、現在行われている IFRS の見直しの作業において、オペレーティング・リースについても資産計上を検討されているということです。強制適用にあたっては、そこまで意識しなければならないということになります。

また、図 2 は、IAS 第 16 号（有形固定資産）の概要を日本基準との主な差異という観点からまとめたものです。

まず購入時の取得原価について、輸入関税および還付されない取得税は、取得原価に算入しなければならない。この規定によって、不動産取得税などが取得原価に算入しなければならないのではないか、と言われております。二つ目は適格資産の話で、自家建設した場合における借入費用は取得原価に算入しなければならない。こうしたことから、購入時の取得原価については、企業が数多く保有する有形固定資産の中で、アイテム数としては

IFRSの概要③

－ IAS第16号(有形固定資産) －

日本基準との主な差異	
購入時の取得原価	<ul style="list-style-type: none"> ・輸入関税及び還付されない取得税は、取得原価に算入 ・自家建設した場合における借入費用は、取得原価に算入
耐用年数	<ul style="list-style-type: none"> ・当該企業にとって使用可能と見込まれる期間(少なくとも毎期末検証)
残存価額	<ul style="list-style-type: none"> ・耐用年数終了時点に見込まれる売却価格(少なくとも毎期末検証)
償却方法	<ul style="list-style-type: none"> ・経済的便益の消費パターンを反映して決定(少なくとも毎期末検証) ・耐用年数にわたって規則的な方法で配分
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・少額減価償却資産、一括償却資産等がない ・重要な構成要素ごとに分けて資産計上(コンポーネントアカウンティング)

(※1)取得後の有形固定資産は、原価モデルと再評価モデルの選択適用
 (※2)IFRSの初度適用にあたっては、移行日現在の公正価値を測定し、
 取得原価(みなし原価)とすることができる。

図 2

少ないかもしれませんが、日本基準とIFRSとでずれてくる資産が出てくるということが予想されます。

次に耐用年数、残存価額、償却方法です。第2部でもありましたが、これまでの日本企業は実務上、法人税法の規定にしたがって減価償却計算をしてきました。そして会計監査上も、それが容認されてきたという実態があります。IFRSでは、まず耐用年数の見積もりが必要になり、そして、少なくとも毎期末検証・見直しが必要になるということです。残存価額、償却方法についても同様ですが、残存価額については、0円にできるのではなかろうかと言われています。償却方法については、第1部でもありましたが、定額法が中心になるのではなかろうかと言われています。こうしたことから、有形固定資産の償却後の簿価は、数多くの資産において日本基準とIFRSの金額がずれるといったことが予想されます。

次に「その他」欄の少額減価償却資産ですが、今の日本の税法に規定があり、10万円ルールや10万円基準と言われているものです。すなわち取得価額が10万円未満のものについては、資産計上しなくていいといったルールです。しかし、IFRSにはそれに該当する規定がありませんので、10万円未満であってもIFRSにおいては、資産計上しなければならないものが出てくるのでは

ないかと言われています。一括償却資産も同様です。こちらは日本の税法では取得価額が20万円未満のものについては3年間で償却できるというルールですが、IFRSには同様の規定がないため、資産計上しなければならないものが出てくるのではないかとされています。

なお、図2に関するこれまでの話は、あくまでも原則的な話だと思っております。すなわち、IFRSにおいても重要性の原則がありますので、各企業において重要性が乏しいものとか、金額が小さいものにつきましても、統一的なルールを定めて、それを適用していくといったことが認められる余地があるのではないかとされているということです。では、その重要性の線引きだとか金額の線引きを、どのようにやるのかということになりますが、そこは監査法人との協議事項あるいは交渉事項となると考えられます。

(CRE 関連業務の再構築)

図3は、IAS第16号への対応として、何が必要になるかといったことを時系列的に記載したものです。

ここでは、IFRS移行日までと次期以降の二つに分けて記載しています。本日は、重要と思われるもの、二つについてご説明します。

CRE関連業務の再構築①

－ IAS第16号(有形固定資産)への対応 －

～ IFRS
移行日

- IFRSに基づく有形固定資産等の棚卸(抽出)
 - ・少額のファイナンスリース・オペレーティングリース
 - ・少額減価償却資産、一括償却資産
 - ・開発費用(無形資産) など
- IFRSに基づく資産の計上単位の確認・変更
- IFRSに基づく固定資産台帳の整備
 - ・取得原価の算定
(または、みなし原価採用のための公正価値の測定)
 - ・耐用年数・残存価額の見積り、償却方法の決定
- IFRSに基づく減価償却計算・簿価の算定

次期以降

- 耐用年数・残存価額・償却方法の見直し
- 公正価値の把握(再評価モデルを選択した場合)
- 減価償却計算・簿価の算定
- IAS第36号(資産の減損)の適用 など

図 3

まず、「IFRS に基づく有形固定資産等の棚卸」という作業です。ここまでの説明で何回か出てきているとおり、IFRS と日本基準とでは、資産に計上しなければならないものの範囲が異なります。項目としては、少額のファイナンス・リースや、オペレーティング・リース、あるいは少額減価償却資産などです。図3のとおり、この作業の後にも一連の作業がいろいろありますが、そもそも論として、まず資産の範囲が確定していないと、あとの作業もやり様がないということです。したがって、有形固定資産等の棚卸という作業が非常に重要になってきます。また同時に、少額のファイナンス・リースなどは、これまでは資産計上を求められないということもあって、帳簿上の管理が有形固定資産と比べて手薄であったという会社も少なくないのではないのでしょうか。有形固定資産に計上するということは、有形固定資産としてしっかり管理していくということですので、そういった観点からも「IFRS に基づく有形固定資産の棚卸」という作業は重要になってきます。

次に、「耐用年数・残存価額・償却方法の見直し」という作業です。この作業をどのようにやるかという、おそらくは、経理部門から有形固定資産を使用されている各部門に対して、質問を投げることが必要になると思われる。どんな質問かという、耐用年数・残存価額・

償却方法を見直さなければならなくなるような使用方法の変更はあったかどうか、あるいはその予定はあるかどうか、という質問です。それに対して各部門から経理部門へ回答をする。この一連の流れを文書に残して保存しておく。さらに、この一連の流れをマニュアルにも記載しておく。そういった作業が必要になってくるのではなからうかと言われています。

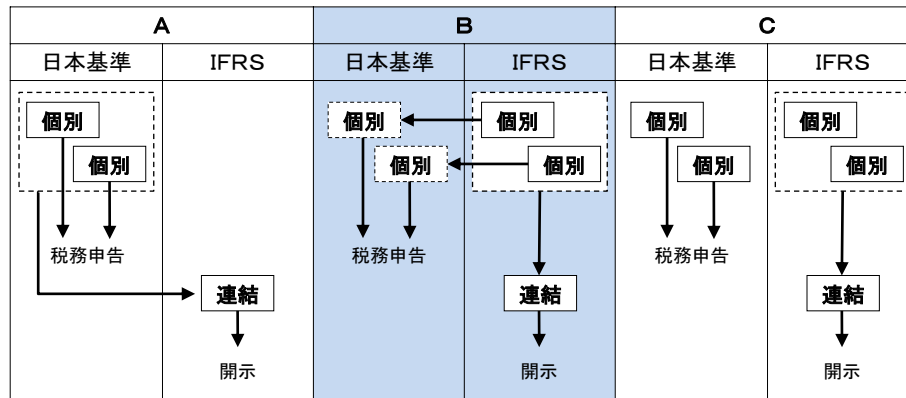
これらの作業からも分かるとおり、IAS 第 16 号への対応というのは、経理部門の決算業務の変更だけには留まらず、有形固定資産を使用している各部門にも影響がある、ということが言えるかと思えます。

図4は、「二重帳簿の必要性」についてまとめたものです。

日本企業がIFRSを適用していく場合における、日常の帳簿作成および決算の手続きの流れを、A、B、Cの3つの方法に分けて示しています。まずAの方法ですが、こちらは日本基準をベースとする方法です。これまで通り日本基準で帳簿を作成して、個別財務諸表を作成する。それに基づいて税務申告等を行う。しかし開示のためには連結財務諸表が必要になるため、従来の連結決算業務の中で日本基準からIFRSへの調整・組換をするという流れです。

Bの方法はAの方法の逆で、日常の帳簿作成をIFRS

CRE関連業務の再構築③ - 二重帳簿の必要性(つづき) -



- ・日本企業は一般に、法人税法に則り減価償却計算等を行っているため、IFRSによる取得原価・簿価などが、日本基準と異なる資産が生じ得る。
- ・決算手続きとしてはAまたはBを採用したとしても、有形固定資産については、日本基準・IFRS両方で帳簿を作成しなければならない可能性が高い。

図 4

ベースでやって、個別財務諸表もIFRSで作る。それに基づいて開示をする。しかし、日本の法人税等の申告等に当たっては、日本基準の数字が必要ですので、逆にIFRSから日本基準への調整を行うという流れです。

三つ目、Cの方法は、日本基準とIFRSそれぞれで帳簿を作成し、それぞれで個別財務諸表を作り、税務申告等と開示それぞれの目的で財務諸表を使用するという流れです。

3つの方法のメリット・デメリットを比較してみると、まずCの方法が一番手間がかかる、あるいは日常業務への影響が大きいと言われています。なぜなら日本基準、IFRSそれぞれ帳簿を作成するからです。これに対し、Aの方法は、日本基準で日常の帳簿を作成するため、日常業務への影響は小さいと言えますが、決算業務の中で、日本基準からIFRSへの組換が必要になってくるため、経理部門の負担が重たいというデメリットがあります。

次にBの方法は、日常業務への影響が大きいと言えます。なぜなら、IFRSに基づいて日常の帳簿作成をするからです。しかし、Bの方法の一つのメリットとして、IFRSに基づく個別財務諸表をこの流れの中で作るようになるということがあります。したがって、IFRSを前向きに捉えて、経営管理のために積極的に取り込んでいこうという会社にとっては、Bの方法が望ましいと言わ

れています。

有形固定資産の話に戻します(図4の下段コメント)。日本企業は一般に、法人税法に則って減価償却計算等を行っていますので、IFRSによる取得原価、簿価、特に簿価は、日本基準と異なる資産が生じます。ここで重要になるのは、企業が持っている有形固定資産というのは非常にアイテム数が多いということです。それぞれの資産について、IFRSによるものと日本基準によるもの、それぞれの簿価が出てくる。そして当期末の簿価は、次期の期首の簿価として引き継いでいかなければならない。そうしたことを考慮すると、決算手続きとしてはAまたはBを採用できたとしても、有形固定資産については、両方で帳簿を作成しなければならない可能性が高いと言われています。イメージとしては、Cの方法に近いやり方で、有形固定資産については部分的に、一番手間がかかる方法を採らなければならないのではないかと思います。

なお、Bの方法には現在、税務リスクがあると言われています。すなわち減価償却計算で例えるならば、日本基準に基づく減価償却費よりもIFRSに基づく減価償却費のほうが金額が小さいといった場合等に、日本の税法に基づく償却限度額までの減価償却費が、損金算入できなくなる可能性があるということです。損金算入できな

いということは、必要経費として認められる額が小さいということですので、結果的に法人税額等が増えてしまうということにつながります。この問題点につきましては、様々な論者の方がご指摘されているようですので、税務当局の対応が待たれるところかなと思っております。

（適用に向けてのロードマップ）

IFRS は、「投資家中心の会計基準」と言われています。つまり財務諸表の主たる利用者として、投資家を想定しているということです。そして、投資家が必要とする情報を開示していさえすれば、それ以外の利害関係者のニーズは概ね満たすであろうという考え方を採っています。しかし同時に IFRS の規定自体は、資産・負債アプローチだとか、一部の資産については公正価値会計という考え方から採っているのです。IFRS というのは業績評価よりも、M&A などにおける企業価値評価の視点が強いのではないかとと言われることがあります。

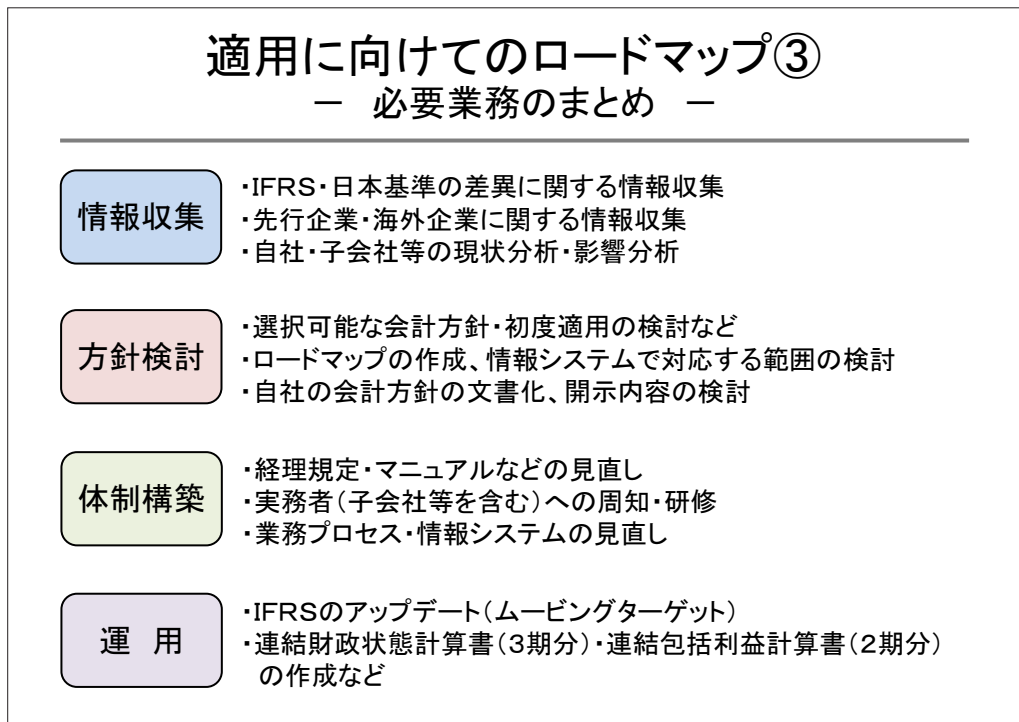
こうした考え方からは、IFRS はあくまで開示のための会計基準であって、経営管理のためには役に立たないのではないかとこの考え方が出てきます。この考え方に立つと、IFRS 対応というのは必要最小限のことをやっておけばいいという考え方につながります。

一方で、「IFRS 経営」という言葉があります。これは、IFRS 適用を契機に企業経営を改善していこうという考え方です。具体的には、業務プロセス・情報システムを合理化したり、投資家にアピールできるような開示内容・IR 戦略を検討したり、管理会計上の内部資料も IFRS ベースに変更したりするということです。

結局、前述のような必要最小限の対応に留める、という方針と、「IFRS 経営」という方針のどちらを採るかというのは、各企業がそれぞれ決めていくことになると思います。必要最小限の対応をするということであれば業務への影響は比較的小さいでしょうし、「IFRS 経営」を目指すということであればその効果がある分、業務への影響が大きいということになりますので、いずれにしても戦略的な対応が必要になってくるということです。

図5は、有形固定資産に限らず、企業のIFRS対応全般について、必要業務を列挙したものです。

先ほどの有形固定資産の管理体制の再構築というのは、CRE戦略の一環とも捉えられるのですが、企業のIFRS対応の一部と捉えるのがより一般的かと思われます。つまり、「有形固定資産の棚卸」という作業は、ここでは、「自社・子会社等の現状分析・影響分析」というところに含まれると思われます。また、「二重帳簿の必要性」



というのは情報システムが絡んできますので、「情報システムで対応する範囲の検討」に含まれます。また「耐用年数の見直し」などの業務は、「業務プロセス・情報システムの見直し」、あるいは「経理規定・マニュアルなどの見直し」に含まれてくると思います。

それでは、こういった業務をどんなスケジュール感でやっていかなければいけないのかというのが、図6です。

仮に強制適用が2015年3月期からとすると、3月決算の会社の場合、2015年4～5月あたりにIFRSに基づく決算発表が必要になる。この時に何が必要になるかというと、3期分の財政状態計算書、それから2期分の包括利益計算書です。

ここで重要になるのは、このスケジュール例でいうと、2013年4月以降（2014年3月期）の包括利益計算書だと思います。すなわち、この期間の包括利益計算書を準備しようとするれば、2013年4月の初めの時点でIFRSに基づく財務諸表を作成するための基本的な体制ができている、かつ新たな業務プロセス・情報システムによる運用ができていなくてはならないということになります。そうすると、それ以前の段階であるマニュアル作成や、実務者へ周知・研修といった「体制構築」は、もっと手前の時期にしなければならないですし、「情報収集」「方

針検討」は、さらに手前の時期にしなければならないということになります。

このようなことから、IFRSの強制適用は2015年頃と言われておりますが、不動産を含む有形固定資産については、もっと早めに業務プロセス・情報システムの変更を検討する必要があるということです。

3. IFRS適用を見据えたCRE戦略への取組み

ここからは、「IFRS適用を見据えたCRE戦略への取組み」というテーマでお話します。冒頭でご説明した通り、CREガイドラインが企業に対して求めている内容は、二つありました。一つは、「CRE最適化マネジメントの実践」。もう一つは、「CRE戦略実施体制の構築」です。これらに対してどう対応していくかというのが、こちらのテーマです。

まず「CRE最適化マネジメントの実践」についてです。これは、いわゆるPDCAサイクルに乗せて、不動産の継続的・組織的な管理をしていこうという考え方でした。これに対してどう効率的に対処するかというと、ポイントは、各企業ごとに不動産の利用状況（利用している不動産の数、地理的な分布状況、用途、自用

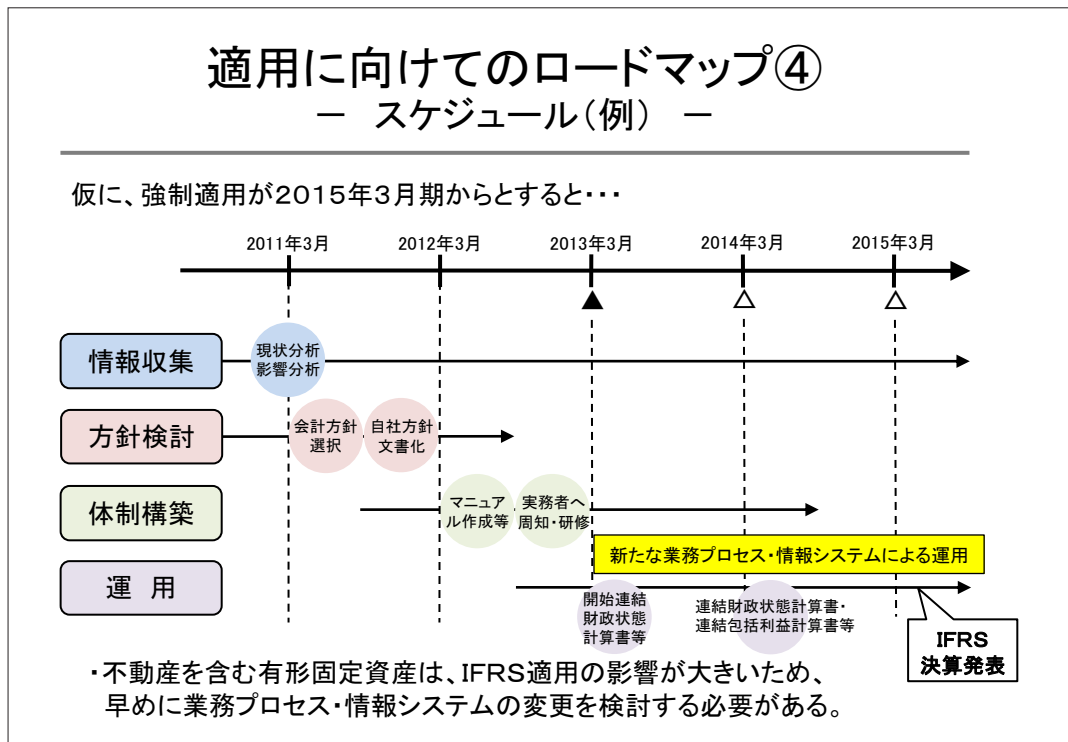


図6



か賃貸かなど)は異なるということです。例えば利用不動産の数が非常に少ない会社にとっては、「CRE 戦略実践のためのガイドライン」に示されているようなフレームワークをそのまま体现する業務プロセスを構築した場合、もしかしたらオーバースペックになる可能性があるかもしれないということです。

また、CRE 戦略のために活用できる人員・時間・予算は限られているという点も指摘できます。こういったことを考えると、「CRE 最適化マネジメントの実践」にあたっては、まず少人数・短時間でできることから始めて、段階的に CRE 最適化を実現していくといったことが、実践的ではなかろうかと思えます。

次に「CRE 戦略実施体制の構築」についてです。これは、従来の不動産の管理体制に対し、図1の6項目からなる改善を行って、望ましい不動産の管理体制に持っていきたいという考え方でした。ここでもポイントは同じで、各企業ごとに不動産の利用状況は異なるということです。また、現在の不動産管理体制との連続性ということもポイントになると思われまます。この連続性とはどういうことかということ、CRE 戦略のために高度な IT システムがいろいろ出ていますが、仮にそれを導入したとしても、現在の不動産管理体制とあまりに大きく隔たりがあるのであれば、その IT システムを十分に活用できないのではないかということです。こういったことから言えることは、CRE 実施体制の構築にあたっては、まず目標とすべき実施体制のレベル感を見極めることが必要になってくるということです。

すなわち、上場企業であれば、現在の不動産の管理体制というのは、財務報告が可能な水準はおそらく上回っているであろうと思われまますが、「CRE 戦略実践のためのガイドライン」にあるような理想的な水準は、さらに高いレベルですから、現在の水準と理想的な水準の間で、目標とすべき水準を見極めていくというのが、実務的であろうと思われまます。

(今日からできる CRE 戦略)

これらを踏まえて、具体的に CRE 戦略をどう導入していけば良いか、ということですが、以下の4つのポイントについて述べたいと思えます。

① 基礎的情報の整備

従来の不動産の管理体制においては、CRE 情報、すなわち不動産に関する情報は、各部門によって縦割りの管理されていました。例えば経理部門では取得原価や簿価、耐用年数といった主に財務的情報が管理され、総務部門や管財部門では竣工図や現況図面といった主に物理的情報が管理され、法務部門では法的情報、契約書関係が管理されてきました。

各部門において、CRE 情報が縦割りに管理されているということはどういうことかということ、各部門の既存の業務の枠内でしか CRE 情報が活用されてこなかったということになると思えます。さらに換言すると、各部門の既存の業務の枠内の視点でしか不動産が見られてこなかったということになると思えます。

CRE 情報の整備ないし基礎的情報の整備という概念は、これら散在した情報をいったん一元化し、権限に応じて共有化しようという概念です。それによって、不動産について全社的な判断が可能になります。

② リスク情報の整備

図7は、リスク情報の整備についてまとめたものです。

右側の表は不動産リスクの抽出例として、物件名：〇〇〇工場を例に土地と建物を分けて、不動産のリスク要因の有無を判定したものです。

こうしたリスク要因というのは、CRE 戦略においては、売却しようと思った時にすぐに売却できない(例えば借地を含む・境界未確定)、あるいは簡便的な時価算定では十分に反映できない(例えば著しい大規模地・不整形地)などの性格を有しております。こうしたリスクが残っていると、将来的な企業価値の低下や、あるいは CRE 最適化をしようとした時のボトルネックになってくる可能性があります。

ですので、売却等の予定がない不動産であっても、リスク情報の整備はしておくべきだと言えます。またリスク情報の整備につきましては、内部統制という観点からも重要になってくると思われまます。

③ CRE マネジメントサイクルへの発展

図8は、CRE マネジメントサイクルへの発展例を示したものです。

今日からできるCRE戦略② — リスク情報の整備 —

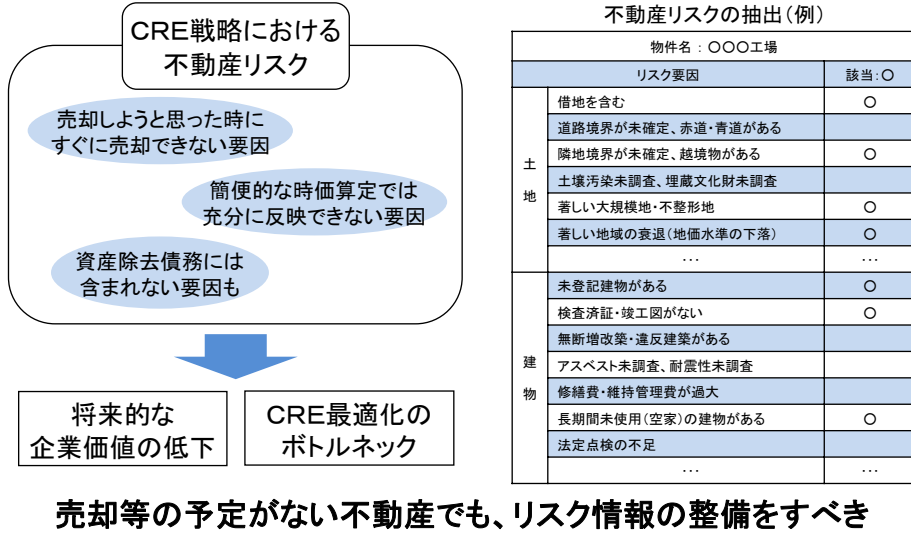


図 7

今日からできるCRE戦略③ — CREマネジメントサイクルへの発展(例) —

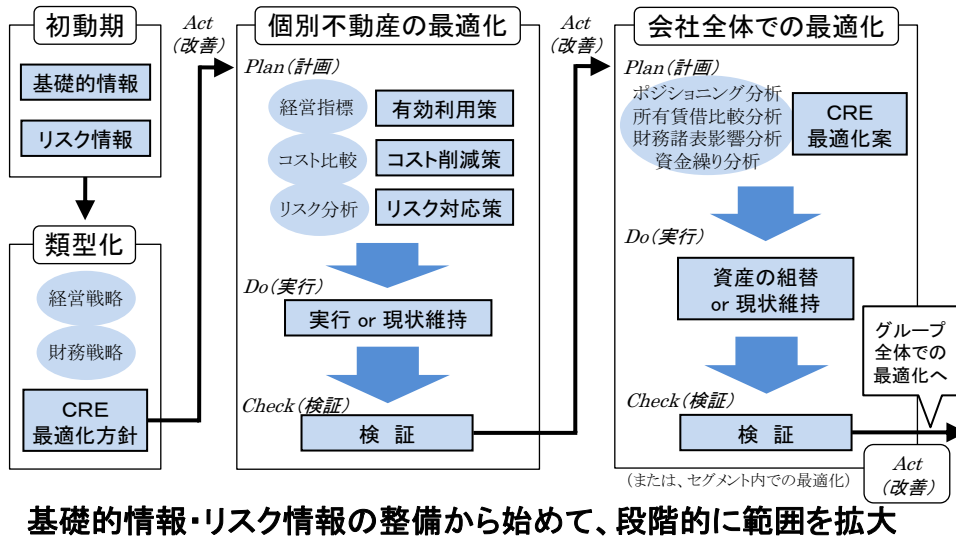


図 8

先ほどの基礎的情報の整備ないしリスク情報の整備というのは、CRE 戦略全体では初動期の作業と位置付けられております。そしてこの図は、これら初動期の作業からどのように企業価値の最大化に結び付けていくか、そういった手順のイメージを示しています。

まず一番左上の初動期の作業（基礎的情報の整備・リスク情報の整備）をして、次に類型化を行う。これは、例えば不動産の用途ごとに分類したり、地理的な位置によって分類、あるいは簿価の高低による分類、そういったことをする。さらに経営戦略・財務戦略との適合性に留意しながら、大まかな CRE 最適化方針を決めるということです。

これに基づいて、次に中央の枠にあるような手順で個別不動産の最適化を目指す。その後、右側の枠にあるような手順で会社全体での最適化を目指し、さらに右下にあるように、グループ全体での最適化を目指していく。そういった段階的な整備をイメージとして示しています。

しかし、これはあくまでも一つの例です。ここでは個別不動産から会社全体への最適化を例にしましたが、例えば持っている全不動産について、耐震性という観点から全部チェックする。それが終わったらアスベストや違法性をチェックする。そういった手順で企業価値最大化を目指すということもあり得るかと思えます。あるいは地理的な範囲に着目して、首都圏に重要な資産が多く、簿価も大きいということであれば、首都圏の不動産を先にやる。それが終わってから全国に広げるといったような手順も考えられます。

いずれにせよ、CRE 戦略における企業価値の最大化は、段階的に実現していくことが可能であり、それが実践的であろうということです。

④ 「CRE 戦略実施体制」自己診断シート

今回のセミナーでは、「CRE 戦略実施体制」自己診断シートという2枚セットの紙をご準備いたしました。（図9、図10）

このシートは、実施体制のレベル感を検討するため

の一つの材料になるように作成したものです。簡単にご説明したいと思います。まず1枚目です。一番上に、「現在の不動産の利用状況」という枠があります。まずはここを簡単に埋めていくことによって、自社の不動産の利用状況について頭の中の整理をしていただくことが可能になっています。

次に2枚目に移っていただいて、5段階評価をしていただく。2枚目のシートには、「CRE 戦略実践のためのガイドライン」に記載された6項目について、5段階のレベル感をそれぞれ文章で記載しています。これに基づいて現在のレベル感と、自社が目標とすべきレベル感を判定していただくことが可能となっています。それが終わりましたら、その内容を1枚目の下のほうに転記して、レーダーチャートを作成するという流れになっております。さらにこの結果に基づいて、「優先的課題」というところで自社が何をすべきか検討できるように作成されています。

おわりに

不動産を含む有形固定資産につきましては、近い将来、IFRS への対応が避けては通れないテーマとなってくると思われれます。場合によっては、CRE 戦略のために人手を割けないということもあると思われれます。しかし、CRE 戦略が目指す企業価値の最大化というのは、IFRS 適用後はこれまで以上に重要性が増すのは間違いありません。したがって、今 CRE 戦略を推進することが必要だということです。

本日は、できるだけ簡単に、コストや時間をあまりかけずに、段階的に進めていくといった視点から、CRE 戦略をご説明申し上げました。皆さまにとって、少しでも参考になることがあれば幸いです。

また、CRE 戦略、あるいは IFRS 対応という分野では、日本不動産研究所が、鑑定評価業務だけではなく、コンサルティング業務でも、様々な場面でお役に立てると考えております。

ご清聴いただき、ありがとうございました。（拍手）

「CRE戦略実施体制」自己診断シート

(財)日本不動産研究所

検討範囲 (いずれかに○)	自社・グループ・その他	記入者	
------------------	-------------	-----	--

現在の不動産の利用状況					
概要	利用不動産の数 (いずれかに○)	5未満・10未満・30未満・50未満・100未満・100以上			
	分布状況 (複数選択可)	首都圏・全国主要都市・その他国内・アジア・北米・欧州・その他海外			
	主な用途 (複数選択可)	本社・営業所・店舗・物流・工場・研究開発・福利厚生・遊休・賃貸・その他			
	利用権限 (いずれかに○)	すべて所有・おもに所有・おもに賃借・すべて賃借・その他			
主な 不動産	名称	所在地	主な用途	所有 or 賃借	備考 (重要性・売却予定等)

チェック項目	チェックリストより		自己診断結果 (現状:黒色、目標:赤色)
	現状	目標	
① マネジメントサイクルの状況			<p>① マネジメントサイクル</p> <p>②</p> <p>③</p> <p>④ CRE戦略の検証</p>
② 組織体制の状況			
③ CRE情報の管理状況			
④ CRE戦略の検証状況			
⑤ リスク管理体制の状況			
⑥ ITの活用状況			

優先的検討課題(例)		優先的検討課題(自社)	
1	不動産リスクの把握、対策検討	1	
2	基礎的なCRE情報の一元化・共有化	2	
3	有効利用策・コスト削減策の検討	3	

図 9

「CRE戦略実施体制」チェックリスト

(財)日本不動産研究所

① マネジメントサイクルの状況		レベル感(5段階評価)
高 ↑ ↓ 低	5. 構築されたCREマネジメントサイクルについて、CRE戦略の進展や経営戦略・財務戦略の変更に応じて、定期的な見直し・スパイラルアップが行われている。 4. 構築されたCREマネジメントサイクルに則り、企業価値最大化のための資産の組換・有効利用等が実施されている。 3. CREマネジメント基本方針・CREマネジメントマニュアルが文書化され、マネジメントサイクルに基づく組織的・継続的な不動産管理が行われている。 2. CREマネジメント基本方針・CREマネジメントマニュアルはないが、実質的に、PDCAサイクルなどに類似した組織的・継続的な不動産管理が行われている。 1. 不動産の取得時・売却時等にはCRE最適化が検討されるが、その後の検証体制等はなく、各部署による縦割りのな資産管理が行われるのみである。	目標: <input type="text"/> 現状: <input type="text"/>
② 組織体制の状況		レベル感(5段階評価)
高 ↑ ↓ 低	5. CRE戦略の担当部署として位置付けられた専門部署が設置されている。当該部署には専門的な人材が配置され、投資判断等が集中的に行われている。 4. 不動産を管理する専門部署が設置されており、主として物理的な視点からの資産管理を行っている。 3. 不動産を管理する専門部署は設置されていないが、部署間においてCRE最適化という目標が共有され、部署横断的なマネジメントが機能している。 2. 不動産を管理する専門部署は設置されていない。CRE最適化という目標は意識されているが、部署横断的なマネジメントは機能していない。 1. 不動産を管理する専門部署は設置されておらず、各部署において、既存業務に必要な枠内での縦割りのな不動産管理が行われている。	目標: <input type="text"/> 現状: <input type="text"/>
③ CRE情報の管理状況		レベル感(5段階評価)
高 ↑ ↓ 低	5. CRE情報は適切にメンテナンスされており、不動産の異動・都市計画の変更等が生じた場合には適宜更新されている。時価情報も定期的に更新されている。 4. CRE情報は、単に網羅的に一元化されているだけでなく、CRE戦略や経営戦略での活用を視野に入れて、使いやすいよう加工されている。 3. 基礎的なCRE情報は一元化され、また、権限と業務上の必要性に応じて適切に共有化されており、意思決定に必要な情報は概ね入手可能である。 2. CRE情報は各部署で縦割りに管理されているが、不動産に関する意思決定にあたっては、ある程度の情報を各部署から収集することが可能である。 1. CRE情報は、各部署の業務に必要な範囲でそれぞれ管理されている。各部署は、他部署がどのような情報を管理しているかを把握していない。	目標: <input type="text"/> 現状: <input type="text"/>
④ CRE戦略の検証状況		レベル感(5段階評価)
高 ↑ ↓ 低	5. 評価指標による検証のみならず、CREマネジメントサイクルが有効に機能しているかの検証も行われている。 4. 評価指標による検証結果は経営者に適切にフィードバックされており、CRE戦略・経営戦略のために有効に活用されている。 3. 保有不動産の用途等に応じた適切な評価指標が設定されており、過年度実績・ベンチマークなどとの比較・予実差異分析等が定期的に行われている。 2. 不動産に関する一般的な評価指標が設定されており、過年度実績・ベンチマークなどとの比較・予実差異分析等が行われている。 1. 保有不動産についての定期的な検証は行っておらず、効率的に利用されているかどうかは不明である。	目標: <input type="text"/> 現状: <input type="text"/>
⑤ リスク管理体制の状況		レベル感(5段階評価)
高 ↑ ↓ 低	5. リスク調査の実施にあたっては、外部の専門家によるエンジニアリング・レポートなどを取得しており、リスクは網羅的かつ詳細に把握されている。 4. リスク管理方針が策定され、CRE戦略担当部署が主導的立場に立って、継続的・組織的なリスク管理体制が構築されている。 3. リスク調査の実施により、保有不動産が内包するリスクは網羅的に把握されており、保有・軽減・転嫁等の対策も実施されている。 2. リスク調査の実施により、保有不動産が内包するリスクは網羅的に把握されているが、保有・軽減・転嫁等の対策は実施されていない。 1. リスク調査は実施されておらず、リスクは把握されていない。資産除去債務に該当する可能性のあるリスクについても対応していない。	目標: <input type="text"/> 現状: <input type="text"/>
⑥ ITの活用状況		レベル感(5段階評価)
高 ↑ ↓ 低	5. 導入した専用システムは、財務会計システムなどの基幹システムとも連動しており、CRE戦略のみならず、財務報告のためにも有効に活用されている。 4. 導入した専用システムは、システム上で高度な分析や業務管理が可能であり、CRE戦略のために有効に活用されている。 3. CRE情報は専用システムで一元管理されており、図面・契約書等を含め、意思決定に必要なデータをタイムリーに抽出できる。 2. CRE情報は専用システムで概ね一元管理されているが、図面・契約書等の一部の情報については、表計算ソフトや紙ベースの資料等が併用されている。 1. 専用システムは導入されておらず、表計算ソフトの活用が中心であり、紙ベースの資料も併用されている。	目標: <input type="text"/> 現状: <input type="text"/>

※「CRE戦略実践のために(2010改訂版)」(合理的なCRE戦略の推進に関する研究会/2010年10月12日)などにに基づき作成

図10

※本稿は、平成22年11月2日に開催された当研究所主催のJREIセミナーでの講演内容をもとにとりまとめたものです。



調査研究



鑑定評価



コンサルティング

当研究所は「不動産に関する理論的および実証的研究の進歩発展を促進し、その普及実践化と実務の改善合理化を図ること」を目的として、昭和 34 年に、各般の専門家を集めて設立された財団法人です。

【不動産に関する理論的・実証的研究】【不動産の鑑定評価】および【不動産に関するコンサルティング】の 3 部門の調和のとれた有機体たることを目指し、本社のほか全国 8 支社 42 支所が一体となって活動しております。

編集発行人／財団法人日本不動産研究所
企画部長 岡 淳二 ©2011
〒105-8485 東京都港区虎ノ門 1-3-2
TEL 03-3503-5330 / FAX 03-3592-6393

2011 年（平成 23 年）1 月 1 日発行 不動産調査 NO.376 ISSN 1882-6431