Grant Thornton
An instinct for growth™

太陽有限責任監査法人

# IFRS Viewpoint

## 投資不動産の取得－資産の購入か企業結合か?

**「IFRS Viewpoint」シリーズでは、基準の適用が困難であることが確認されたか、又はガイダンスが十分ではない領域に焦点を絞っています。本号では、投資不動産の購入が企業結合として会計処理されるのか、又は資産の購入として会計処理されるのかを検討しています。**

## 論点となるのは何か?

投資不動産（又は不動産）の購入は、どのような場合に企業結合として会計処理し、どのような場合に単純な資産の購入として会計処理しなければならないのでしょうか。IFRSの企業結合に関する会計処理の要求事項は、資産の購入とは大きく異なっているため、これは重要な論点となります。

また、企業結合と資産の購入との区別は、他の種類の取引の多くについても困難となることがあり、多くの場合には判断が要求されます。特に、単独でキャッシュ・フローを生み出す資産（小売店やホテルなど）に投資する場合には、これに該当します。本号では、投資不動産に焦点を絞っているものの、基になる議論はより広範に適用されます。

**関連するIFRS**
IFRS第3号「企業結合」
IAS第40号「投資不動産」

**Issue 2** October 2015

# 見解

投資不動産（又は不動産）の購入は、取得した資産及び活動の組合せがIFRS第3号の**事業**の定義（IFRS第3号の付録A及び適用指針）を満たす場合には**企業結合**となります。当該ガイダンスでは、事業は、「インプット」と、「アウトプット」を創出する能力を有する当該インプットに適用される「プロセス」とで構成されると説明しています（IFRS第3号B7項）。したがって、投資不動産の購入が企業結合に該当するかどうかの決定には、取引及び何を取得したのか（「取得した組合せ」）を慎重に評価する必要があります。これには、しばしば判断が求められます。

投資不動産を購入する場合、不動産自体がインプットであるため、「インプット」部分の定義は必ず満たします。不動産が契約中のテナント及びリースを有する場合には、賃貸はアウトプットであるため、「アウトプット」の部分についても満たします。購入日に契約中のリースを有さない場合でも、実質的に完成しており、賃貸可能な不動産は賃貸料を稼得する能力を有しているため、アウトプットを創出することができる場合があります。こうした状況では、取得した組合せが事業であるかどうかの決定は、「プロセス」が移転しているかどうかに依存し、もし移転している場合にはその性質及び重要性に依存します。

投資不動産がテナントを有する場合、さまざまなサービスも提供されなければならず、その一部はリース契約で定められている可能性があります。これら及び他のサービス（又は第三者に外注されるサービス契約）は購入時に買手に移転する場合があり、その場合には、それらのサービスは取得した組合せの一部です。しかし、一般に投資不動産に関連する基本的なサービスの多くは、プロセスの定義（IFRS第3号B7項）を満たさない管理機能であるというのが私どもの見解です。例として、賃料の回収、基本的なテナント管理、基本的なメンテナンス、保安及び清掃などがあります。

それに対して、管理の範囲を超えたサービスは、「プロセス」であると考えられます。プロセスには、通常、特定の知識又はスキルが含まれており、不動産の購入及び／又はその価値の決定に重要となり得ます。取得した組合せにおけるプロセスの存在は、事業を示しています。しかし、比較的重要ではないプロセスの存在、例えば、より重要な他のプロセスが除外されている場合には、その要件を満たさない可能性があります。

したがって、一部のサービスの移転は、必ずしも取得した組合せが事業であることを意味しないというのが私どもが望ましいと考える見解です。一般的な指標として、私どもが望ましいと考える見解は以下のとおりです:

- テナントを有しているか否かに関係なく、サービスが移転しない不動産の購入は、**資産の購入**として会計処理しなければならない
- テナントを有しており、各種の管理サービスのみが移転する不動産の購入についても、**資産の購入**として会計処理しなければならない
- テナント及びより高度なサービス又は活動を有する不動産の購入は、一般的に（IFRS第3号に従って）**企業結合**として会計処理しなければならない。

しかし、コメント提出者の中には、上記の各シナリオは企業結合に該当しうるというようにIFRS第3号の事業の定義を解釈している人がいることも私どもは認識しています。これについては以下で詳しく説明します。

# 詳細な分析

## 資産の購入か企業結合か

企業結合と資産の購入に関するIFRSの要求事項は大きく異なるため、これらを区別することは重要です。主要な差異のいくつかを右記の表で要約しています:

**資産の購入か又は企業結合か**

| 会計処理のトピック | 企業結合 | 資産の購入 |
|---|---|---|
| **識別可能な資産及び負債の認識** | – 公正価値で測定する | – 取得原価の合計額は、公正価値の比率に基づいて個別の項目に配分する |
| **のれん又は割安購入益** | – 資産(のれん)又は収益(割安購入益)として認識する | – 認識しない |
| **取引コスト** | – 発生時に費用として認識する | – 通常、資産計上する |
| **当初の一時差異についての繰延税金** | – 資産及び負債として認識する | – 特定の状況に当てはまる場合を除き、認識しない |

## IFRS第3号における事業の定義

IFRS第3号の付録Aでは、**企業結合**を「取得企業が1つ又は複数の事業に対する支配を獲得する取引又は事象。『真の合併』あるいは『対等合併』と呼ばれることのある取引も、企業結合である」と定義しています。**事業**については、「投資家又はその他の所有者、構成員又は参加者に対し、配当、コストの低減又はその他の経済的便益という形でのリターンを直接的に提供する目的で実施され管理される、活動及び資産の統合された組合せ」と定義しています。

IFRS第3号の付録Bは、事業の定義に関する適用指針を示しています。B7項では以下のとおり述べられています:

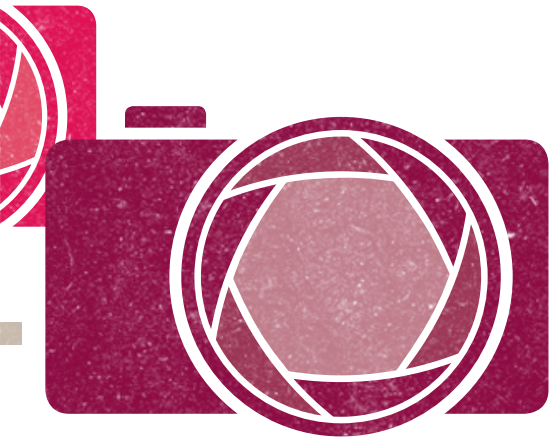
「事業は、インプットと、アウトプットを創出する能力を有する当該インプットに適用されるプロセスとで構成される。事業には通常アウトプットが存在するが、統合された組合せが事業としての要件を満たすのにアウトプットが要求されるものではない。事業の3つの要素は次のとおり定義される:

(a) **インプット:**1又は複数のプロセスがインプットに適用される場合にアウトプットを創出する、又はアウトプットを創出する能力を有している経済的資源。例としては、非流動資産(無形資産又は非流動資産を使用する権利を含む)、知的所有権、必要な材料又は権利を活用できる権利及び従業員などを挙げることができる。

(b) **プロセス:**インプットに適用された場合、アウトプットを創出する、又は創出する能力を有するシステム、標準、プロトコル、慣習又は規則。例としては、戦略的経営プロセス、営業プロセス及び資源管理プロセスなどを挙げることができる。これらのプロセスは通常、文書化されるが、必要な技術を有し、規則や慣習を遵守することのできる経験を有している組織化された労働力が、アウトプットを創出するためにインプットに適用されるプロセスを適用することもある(会計、請求業務、給与支払、及びその他の管理システムは、通常はアウトプットを創出するためのプロセスとはならない)。

(c) **アウトプット:**インプット及び当該インプットに適用されたプロセスの成果であって、投資家又はその他の所有者、構成員又は参加者に対し、配当、低コスト又はその他の経済的便益という形でのリターンを直接的に提供するか又は提供する能力を有するもの。」

追加的な指針がIFRS第3号B7項からB12項で示されています。



## 最近の動向

IASBは、2013年12月に、IFRS第3号とIAS第40号との間の相互の関連性を明確化しました。(「年次改善2011−2013年サイクル」の一部として)IAS第40号に第14A項が追加され、次の事項が明確化されています:

- 投資不動産の取得が、資産又は資産のグループの取得なのか、IFRS第3号の範囲に含まれる企業結合なのかを決定するには、判断が必要となる
- こうした判断は、IFRS第3号を参照して行う(不動産が自己使用不動産なのか又は投資不動産なのかに関するIAS第40号第7項から第14項における議論については参照しない)。

IAS第40号第14A項では、賃貸収益の生成及び賃貸料の稼得に付随する不動産の維持管理業務や賃料の回収などの活動は、事業の定義を考慮する際に無視できるとする議論を削除しています。明確化される以前、コメント提出者の中には、これらの特徴が投資不動産の定義において明示されておらず、そのため、「アウトプット」又は「プロセス」とみなすべきではないと主張する人もいました。

## 改訂された適用指針及び投資不動産の定義の適用

こうした明確化にもかかわらず、事業の定義を投資不動産の購入に適用することは、依然として課題となっています。これに該当するのは特に、一部のサービスが移転している契約中のリースを有する不動産の購入の場合です。これらの購入については、取得した組合せには明らかに「インプット」及び「プロセス」が含まれています。そこで、全体的な結論は、移転したサービスを、IFRS第3号における適用指針の「プロセス」の要素に対して評価することによって決まります。この評価は、次の2つの質問に分けられます:

- 移転したサービスは「プロセス」であるか?
- プロセスである場合には、移転したプロセスは事業の定義を満たすのに十分であるか?

## 移転したサービスは「プロセス」であるか?

IFRS第3号の適用指針では、「会計、請求業務、給与支払、及びその他の管理システムは、通常はアウトプットを創出するためのプロセスとはならない」(IFRS第3号B7項)と説明しています。したがって、契約中のテナントを有し、サービスもなく純粋に管理機能しかない投資不動産の購入についても、資産の購入と判断することが合理的であるというのが私どもが望ましいと考える見解です。投資不動産に関して、管理機能と考えられるサービスの例としては次の項目が挙げられます:

- 賃料の回収及び基本的なテナントの管理
- 基本的なメンテナンス
- 保安
- 清掃

これらのサービスは通常、切り替えが容易です。また、取得企業の投資の決定又はその評価に重大な影響を与える可能性は低いです。

それに対して、管理の範囲を超えたサービスは「プロセス」であると考えられます。プロセスには通常、特定の知識又はスキルが含まれており、投資の決定及び評価にとって重要となることがあります。投資不動産に関して、「プロセス」には次の項目が含まれる場合があります:

- マーケティング
- ポートフォリオの管理(投資、投資の回収及び関連する活動)
- 財務管理
- より高度な不動産管理サービス

取得したサービスが管理機能であるか又はプロセスであるかどうかの評価には、判断が必要となる場合があります。

### 移転したプロセスは事業の定義を満たすのに十分であるか?

私どもの見解では、プロセスが一切移転しない場合には、取得した組合せは事業ではありません。このことを述べるにあたって、IFRS第3号B8項では、「事業には、例えば、市場参加者が事業を取得する能力を有しているか又は事業を自己のインプット及びプロセスと統合して引き続きアウトプットを産出することができる場合には、売手が当該事業を運営していたときに使用していたすべてのインプットとプロセスを含む必要はない」と説明していることを私どもは認識しています。この適用指針に基づいて、コメント提出者の中には、プロセスがないことが、取得した組合せが資産の購入であることを必ずしも意味するとは限らないと考える人もいます。本IFRS Viewpointでは、こうしたコメント提出者の理由付けを採用していませんが、さまざまな見解が存在することを知っておくことは重要です。

一部のプロセスが移転している場合でも、取得した組合せが必ずしも事業ではない可能性があります。比較的重要ではないプロセスの移転は、リターンを生み出すのに必要なより重要な他のプロセスが移転していない場合には、決定的なものとはならないこともあります。

残念ながら、IFRS第3号では、取得した組合せが、企業結合ではなく資産の購入となるプロセスの数又は種類を示していない可能性があり、詳細な説明はしておりません。そのため、疑問やさまざまな見解が生じることになりました。

### 検討すべき追加的な要因

企業結合を示す追加的な要因には次の事項が含まれます:

- 通常は不動産の一部と考えられない分離して識別可能な資産又は負債(あるいはその両方)を含む購入
- (例えば、あるグループが他のグループに売却した単一の投資不動産を有する子会社とは異なり)不動産事業としてこれまで独立して運営されていた企業(又は企業のグループ)の購入
- 買手の取得の動機が自身の不動産ポートフォリオへの追加の範囲を超えている
- 取得した組合せにおけるのれんの存在(IFRS第3号B12項)。

### 別個の法的主体で保有される投資不動産についての検討事項

法域によっては、単一の投資不動産が別個の法的主体で保有されており、買手にとっては不動産ではなく当該主体を取得することは一般的です。法的主体の取得は必ずしも、取得した組合せが事業であることを意味しません。取得した組合せの評価は、上記で説明したのと同じ分析に基づきます。しかし、法的主体の取得には、当該実体の資産、負債、契約上の合意及び義務のすべてが含まれており、そのため、さらなる疑問や分析の必要性の契機となる可能性があります。

## IFRS解釈指針委員会(IFRIC)の研究

IFRICのスタッフが2013年に実施した研究により、現行の定義を適用する際のさまざまな課題及びいくつかの実務の不統一が識別されました。こうした不統一は、主に、取得した「組合せ」が事業を構成するために必要と考えられる取得したプロセスの種類に関するものでした。IFRICのスタッフは次の2つの一般的な方法を識別しました:

- 1つ目の方法は、インプットに適用された場合、アウトプットを創出するか又は創出する能力を有するプロセスが事業を生じさせるというものである。
- 2つ目の方法は、比較的単純なプロセスと、「より高度な」プロセス又は取得した組合せが事業を構成するために取得することが必要となる資産に特有な一定の知識が含まれるプロセスとを区分するというものである。

本刊行物のガイダンスでは、2つ目の方法に従っています。私どもの経験によれば、当該方法はIFRSを適用するほとんどの法域においてより一般的です。

# 設例

## シナリオ1–テナント又はサービスを有さない単一の不動産

Shell社は、単一の投資不動産を保有している。当該不動産は完成しているがテナントは有していない。Shell社にはスタッフがおらず、いかなるサービスも行っていない。

**分析**

私どもの見解によると、これは資産の購入です。Shell社は、テナント又は契約中のリースを有しておらず（すなわち、アウトプットを創出していません）、いかなるサービスもProp社に移転していません。

## シナリオ2–テナントを有する単一の不動産

Shell社は、単一の投資不動産を保有している。当該不動産は契約中のテナント及びリースを有しているが、Shell社が取得した場合に、サポート・サービス又は契約は移転しない。

**分析**

私どもの見解によると、これもまた資産の購入です。Shell社は、収益を創出していますが、プロセスはProp社に移転していません。賃貸契約にサービス義務が含まれている可能性は高いものの、Prop社はいかなる実際の活動も取得していません。

しかし、市場参加者が、取得した組合せを自己のインプット及びプロセスと統合して、そこからリターンを生み出すことができる場合には、当該不動産は事業の定義を満たし得るという代替的見解についても私どもは認識しています（IFRS第3号B8項）。シナリオ2はシナリオ1と比べると明瞭性に欠けますが、私どもの経験によれば、ほとんどの法域で一般的な実務慣行は、取得した組合せがプロセスを含まないときには、当該購入を資産の購入として分類するというものです。

## シナリオ3–テナント及び単純なサービスを有する単一の不動産

Shell社は、単一の投資不動産を保有している。この投資不動産は、賃貸契約を締結しているテナントを有している。また、メンテナンス及び保安業務のための特定の業務委託契約についても移転している。Prop社は、これらの契約をこのまま満了させ、その後、社内のサービスに切り替えることにしている。

**分析**

私どもが望ましいと考える見解は、これもまた資産の購入であるというものです。本設例では、外部の提供者によりサポート・サービスが行われるとしても、当該サービスは移転しています。しかし、これらのサービスは比較的単純な管理に分類されるサービスです。本サービス契約は、Prop社の投資の決定又は評価において重要な要因であるとは考えにくいです。示されている適用指針に従って、このようなサービスは、アウトプットを創出するために使用されるプロセスであるとはみなされません。

また、シナリオ3に関しては、以下の事項に基づいて、取得した組合せが事業であると主張することも可能です:

- 取引及び事業の定義との関連で、取得したサービスの重要性について異なる見方をする;及び／又は
- 取得した組合せを自己のインプット及びプロセスと統合して、その組合せからリターンを生み出す市場参加者の能力（IFRS第3号B8項）。

## シナリオ4－複数の不動産、テナント、サービス及びスタッフ

Shell社は、8つの投資不動産を保有している。これらの投資不動産は、賃貸契約を締結しているテナントを有している。また、不動産の管理、賃貸契約に含まれるサービスの提供、及びインボイス作成、現金の回収や管理報告などの管理を行う数名のスタッフも雇用している。移転されるスタッフには、ポートフォリオの管理、資金調達及びマーケティングを担当するマネージャーも含まれる。

**分析**

私どもの見解としては、これは企業結合です。Prop社は、不動産及びその賃貸借契約に付随する活動の範囲を明らかに超えたさまざまなスタッフや活動とともに、収益生成資産のグループを取得しました。

## 今後の動向

IASBは、継続的なIFRS第3号の適用後レビューの一環として、当該基準の事業の定義の見直しを行っています。その結果、今後、変更又は明確化が行われる可能性があります。一方、IFRS解釈指針委員会による当初の研究のいくつかにおいて、現行の定義を適用するにあたってのさまざまな課題及びいくつかの実務の不統一が識別されました。

**重要なディスクレーマー:**
本刊行物は情報源となるように作成されました。これはガイドとしてのみ意図されており、特定の状況におけるこの内容の適用は、固有の事情により異なります。表現においてはあらゆる注意が払われていますが、この文書を利用してIFRSへの準拠を評価する方は、十分な研修を受講し経験を積んでいなければなりません。専門家の助言を考慮して取り入れることなしに、本刊行物に含まれる内容に基づいて行動してはなりません。本刊行物に含まれている可能性がある全ての誤謬（発生した原因が不注意によるものかそれ以外かを問わない）又は本刊行物を利用、又は何らかの依拠をした結果として個人が被った損害について、グラントソントン・インターナショナル・リミテッド及びその構成員、すべてのメンバーファーム並びにそのパートナーとスタッフは、一切の責任を負いません。

Grant Thornton
An instinct for growth™

**www.grantthornton.global**

© Grant Thornton Taiyo LLC

"グラントソントン"は、保証、税務及びアドバイザリー・サービスをクライアントに提供するグラントソントンのメンバーファームのブランドで、文脈上は一つ又は複数のメンバーファームを表します。グラントソントン・インターナショナル・リミテッド(GTIL)とメンバーファームは世界的なパートナーシップ関係にはありません。GTILと各メンバーファームは別個の法人です。各種サービスはメンバーファームが独自に提供しています。GTILはその名称で一切サービスを提供しません。GTILとメンバーファームは、相互に代理せず、義務を負うこともなく、相互の作為又は不作為についての債務はありません。