

# IFRS (国際会計基準) とFM, CRE

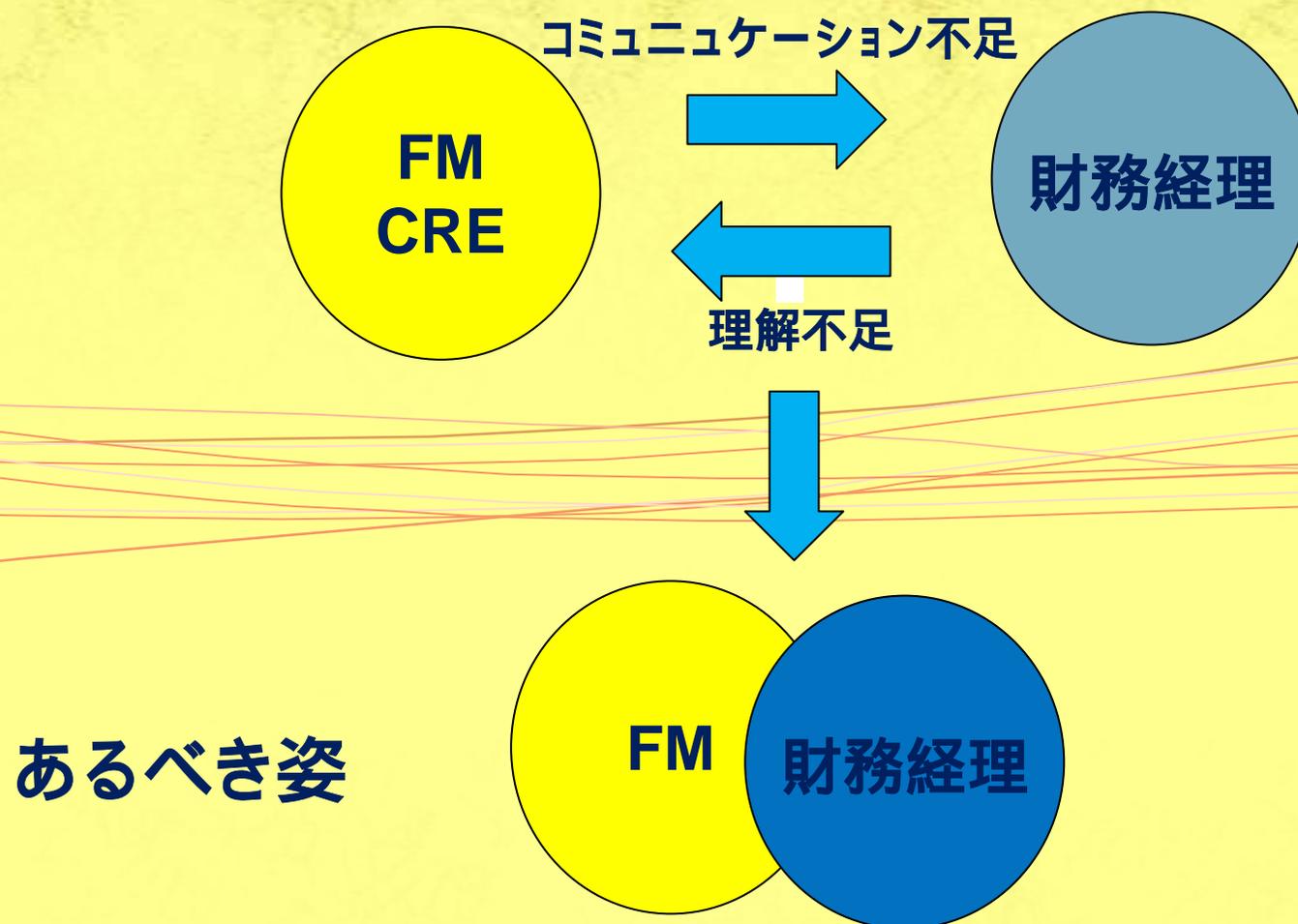
## ~ IFRSの最新動向と有形固定資産管理 ~

2011年2月8日  
株式会社 Tida  
河合 義一  
米国公認会計士  
認定ファシリティマネジャー



# 先ず、皆様にお伝えしたい事

ファシリティマネジャー、FM,CREに携わる人は  
「会計マインド」を持ってください



これからお話を聞いていただくにあたって

税法のことは忘れてください!  
「会計」と「税務」は別物



# 二つの「会計」

一口に「会計」と言っても「二つの会計」があります。

財務会計

管理会計

# 企業会計の動き

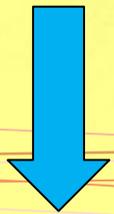
## IFRS (国際会計基準) へのコンバージェンス

### 二つの会計基準

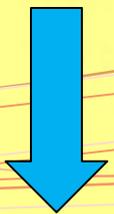
IFRS  
(国際財務報告基準)

USGAAP  
(米国会計基準)

日本は「USGAAP」同等



コンバージェンス  
アドプション



IFRS  
(国際財務報告基準)

日本: 2015年か2016年に強制適用  
(2012年に最終決定)

厳密に  
いえば

IFRSは「国際会計基準」ではありません。

「IFRS」は「国際財務報告基準」であり第8号まであります。

「国際会計基準」は「IAS」といい第41号(実質29号)  
まであります。

■  
その他に「解釈指針」として「IFRIC」が第17号まで

「SIC」が合計11号あります。

便宜上、「IFRS」を「国際会計基準」として話を進めます。

# IFRSの特徴

**原則主義 原理原則の明確化**

**原則主義**

**アメリカ型の規則主義からの方向転換  
(グレーゾーンを走らせない)**

**投資家の意思決定のための情報提供**

**資産・負債アプローチ(所有者の持分変動を包括的利益)**

**比較可能性の向上**

**経営者の恣意性の排除**

**実質優先(経済的実質優先)**

**公正価値会計、キャッシュフロー会計、連結会計**

**注記の充実 リスク情報、公正価値情報重視**

# 誰のための会計？

IFRSは「投資家」のためと明記  
投資家のためだけの基準？

Accountability（説明責任）

ステークホルダー  
取引先、地域住民、官公庁、金融機関、従業員、  
広くは国際社会までも含まれる。

# FM関連項目

## IFRSにおけるFM関連項目

棚卸資産  
有形固定資産  
リース  
投資不動産  
無形固定資産  
資産の減損  
工事契約

### 日本の対応

- ・減損会計基準 2006年3月期から適用
- ・減価償却に関する税制改正 2007年度から実施
- ・リース会計基準 2008年から適用

これらは「コンバージェンス」への第一歩  
しかし、「リース」はまた変更がある予定です。

# 公正価値会計

(SFAS第157号及びIASBの公開草案における定義)

公正価値とは、測定日において市場参加者間で秩序ある取引が行われた場合に、資産の売却によって受け取るであろう価格、又は負債の移転のために支払うであろう価格である  
(出口価格)

日本における定義

時価とは、公正な評価額であり、取引を実行するために必要な知識をもつ自発的な独立第三者の当事者が行くと想定した場合の取引価額である。

IASB「公正価値測定」公開草案は昨年発表。2011年第1Qに正式決定予定

曖昧な点が多い。「公正」とは誰の基準、判断をもって「公正」とするのか？ 企業が会計士が納得する証憑を作成  
「規則主義」から「原則主義」への移行の中で「公正」を守るためさらに「内部統制」が必要

# イギリスでの“建築積算のプロ”とは？

『RICS』のメンバーである“QS”、“BS”がその職責を担います。

『RICS』とは

Royal Institution of Chartered Surveyors)

= 王立公認測量技師協会』

・英国発祥で約140年の歴史を持つ王室公認の技術者協会です。

『RICS』の目的

「公共の利点のための職業の有用性を維持して、促進すること」  
とされ、世界中で主要な問題に関する公平で適正なアドバイスを  
社会および政府に提供することを目的としています。

アジア、パシフィック地域まで広がってきており

最近では、ロシア、アメリカ、カナダも参加

# 「QS」[BS]とは？

## Quantity Surveyor (QS)

『積算士』の英国流の表現で、プラントや建築・土木工事で機材・工事量を積算・査定する役割がありコストを最小にしてお金の価値を高めながら、必要な基準と品質の達成に貢献し、プロジェクトの統括管理(マネジメント)を行う。

## Building Surveyor (BS)

『建物測量士』を意味し、建築技術・建築経済・建築法規についての知識によって、不動産の所有者が直面する多くの問題に対して鑑定・評価・査定を行う。

“QS”、“BS”とも、『RICS』のメンバーである

『RICS』のメンバーである事は、世界的にも高い能力と専門を兼ね備え、一貫して信頼できるレベルの専門的技術の所有者である事を証明します。が重要且つステイタスである。

# ロンドン証券市場上場会社における開示事例

ロンドン証券取引所上場会社における「投資不動産」の「公正価値評価」(Financial Report 注記記載事項)					2010.10.28
	上場会社名	監査法人	評価者	評価者の表現	評価方法
1	Hongkong Land Holdings Ltd (MCI Land Limited)	PwC	第三者	独立した有資格の評価者	IVS(国際評価基準) 2007 8th Edition
2	ISIS Property Trust Limited	E&Y	第三者 チャータード・サーベイヤ	有資格のプロフェッショナルな評価者	RICSメンバーによってすべての評価が実施された。 IVSを使用
3	Engel East Europe N.V.				ネット リアライザブル・バリュ
4	ING UK Real Estate Income Trust Limited	KPMG	第三者 チャータード・サーベイヤ		RICS(市場評価)
5	AXA Property Trust Ltd	KPMG	第三者	外部の独立した評価者	[RICS]の評価鑑定基準に基づいて行われている。 不動産は当該不動産が評価日に売買された場合公開市場で取引される価格で評価されている
6	UNITECH Corporation Parks PLC	PWC(アドバイス)	第三者	独立したプロフェッショナルな有資格の評価者	DCF法(Nature, Location、状態を加味)
7	Speymill Macow Property Corporation	KPMG	第三者	独立したプロフェッショナルな有資格の評価者	現在の市場における時価。 直接比較アプローチとインカム・キャピタリゼーションを使用
8	IRP Property Investments Limited	E&Y	第三者 チャータード・サーベイヤ	有資格のプロフェッショナルな評価者	RICSの基準に基づき評価 IVS(国際評価基準) によるマーケット評価
9	O Twelve Estate Limited	E&Y	第三者		RICS発行の評価鑑定基準レッドブックIAS40号
10	Serviced Office Group PLC ORD	Shimpson, Wieford&Partners	第三者	独立したプロフェッショナルな有資格の評価者	現在の市場における時価。
11	Trinity Capital PLC	KPMG	第三者	独立した外部の評価者	RICSの基準に基づき評価 DCF法を使わないものもあった。

# 我が国における評価者

アメリカ同様 社内の人間で評価はOK

現在、日本において「賃貸用不動産」の公正価値評価は  
「不動産鑑定基準」に基づく

「不動産鑑定士」の評価だけで十分か？

「企業会計」においては「IFRS」と同様公正な立場の  
第三者の評価が必要となると思われる



# 有形固定資産(その1)

固定資産として認識されバランスシートに計上される条件  
(IAS16号)

- 1 有形固定資産に関連する将来の経済的便益が企業に流入される可能性が高いこと
- 2 取得原価が信頼性を持って測定できること

取得原価とは

- 1 値引きおよび割戻控除後の購入価格
- 2 設置費用および経営者が意図した方法で稼働できるようにするための必要な直接付随費用  
(従来通り)
- 3 解体、撤去及び原状回復費用の当初見積額  
(資産除去債務が2010年4月1日以降適用)

「資産除去債務」

将来必ず発生するコストは債務としてあらかじめ見積り計上

例:エアコン:フロン撤去費用

賃貸オフィスにおける原状回復工事等

# 有形固定資産(その2)

## 有形固定資産の認識後の測定

### ・取得原価モデル

(帳簿価額 - 減価償却累計額 - 減損損失累計額)

従来 of 日本基準

### ・再評価モデル

(再評価日における公正価値 - 減価償却累計額 - 減損損失累計額)

定期的に「再評価」を実施

公正価値の変動の激しいものは毎年再評価を実施

公正価値の変動の激しくないものは3年から5年ごとの再評価

# 有形固定資産(その3)

## 重要な構成単位による減価償却

事例) ジェット機の機体部分とエンジン部分を個別に償却する  
日本では「一式 円」は認められない方向になってきているが  
これが明確にルール化される。  
交換した部分は除却し、新たな部分を「当初取得価額」として  
用いることが認められている。

## これからの課題

従来の日本基準では「構成要素による把握」は要求されていなかった。  
そのため、IFRS適用後はより詳細な情報が入手できるように  
しなければならない 「資産台帳」の整備

## 法定耐用年数

従来は「税法」の規程にしたがって減価償却してきたが  
毎期末「経済的耐用年数」によって見直す必要がでてくる。

# 資産台帳整備事例

単位：円

	償却方法	耐用年数	取得価額	累計償却額	簿価
応接室 家具一式	定額法	10年	5,000,000	1,000,000	4,000,000



単位：円

	償却方法	耐用年数	取得価額	累計償却額	簿価
アームチェア 2台	定額法	10年	2,000,000	400,000	1,600,000
センター テーブル 1台	定額法	10年	1,000,000	200,000	800,000
ソファ 1台	定額法	5年	2,000,000	800,000	1,200,000
合計					3,600,000

# 民間企業における有形固定資産

## 某大手東証一部上場会社

単位：百万円

勘定科目	平成22年3月31日	平成21年3月31日
建物及び構築物(純額)	489,884	463,986
機械装置及び運搬具(純額)	930,307	894,535
工具、器具及び備品	27,222	27,822
土地	321,670	330,784
リース資産(純額)	9,842	9,436
建設仮勘定	99,423	93,265
有形固定資産合計	1,878,351(37.5%)	1,819,830(37.4%)
総資産	5,002,378	4,870,680

# アサーション

## 完全性 (Completeness)

すべての取引やすべての勘定が漏れなく財務諸表に含まれている

## 実在性 (Existence)

ある一定の日において、資産及び負債は実際に存在している。

## 評価 (Valuation)

財務諸表の構成要素が正しい金額に評価されている。

# 3つの重要なアサーション

**重要**

・応接ソファ  
1台

2,000,000円

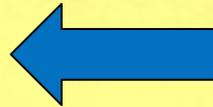
・応接チェア  
2台

1,000,000円/台

・センターテーブル  
1台

1,000,000円

完全性



応接室家具  
1式

5,000,000円

**重要**

実在性

**重要**



評価

# 正確な数値の必要性

## 【貸借対照表】

会社の実態

資産	負債
<b>流動資産</b> ・商品 ・製品 ・貯蔵品 <b>有形固定資産</b> ・建物 ・工具、備品 <b>無形固定資産</b> ・ ・	<b>流動負債</b> ・ ・ <b>固定負債</b> ・ <b>純資産</b> <b>株主資本</b> ・ ・

流動資産、固定資産を増やすことで架空の数字を作る

## 【棚卸】

固定資産：設置場所、数量、使用状況の把握  
 正確な報告、証憑整備(棚卸実施表等)  
 回数は年1回は必ず実施(遠隔地の資産に注意)

# アメリカでの事例



SEC

## 米国証券取引委員会

GAO(米国監査院)による監査で指摘

1 内部統制のMaterial Weakness

リース支払管理にスプレッドシート使用

・4,000万ドル(約32億円)の過小計上

・2,100万ドル(約16.8億円)分

必要証憑と数値が一致しない

2 不動産賃貸に関する指摘

・全米で13か所のオフィス(年間賃料総額

8,000万ドル

約64億円)の賃貸に関して

1) 法的な必要事項やガイドラインが不十分

2) 不十分なアセットマネジメント

3) 賃貸物件管理が不十分

4) 賃貸不動産の目標がない

# アメリカでの事例



**Coast Guard**

**アメリカ沿岸警備隊**

**DHS (アメリカ国土安全保障省) の一部門**

**所有する船舶、飛行機及びボートに関する完全性、  
実在性及び評価ができない,という指摘**

- 1 GAAPに対応したポリシーと手続を作成**
- 2 棚卸手続を決定し全米で棚卸の実施**
- 3 現場レベルでの十分な研修の実施**
- 4 減価償却及び有形固定資産の価値を決定  
する使用した合理的な見積もりを明確にする**

# リース会計

新たな「リース会計基準」の変更(2013年)  
すべての「リース取引」を資産計上  
リース資産の管理もFM担当者の責務

さらに、賃料の「資産計上」の可能性も  
「賃料」を「負債」に計上し「使用权」を「資産計上」  
(祖父条項なし)

使用权 ××× / 賃料総額 ×××



オフ・バランス化ができなくなる  
総資産の増加  
資産効率の低下

「賃貸」から「所有」へ？  
リース期間の短縮？  
リース期間内の売上金額？

# 今後の対応

有形固定資産の取得から廃棄に至るまでの  
マネジメントシステムの確立。



企業グループ等の資産の現状把握、そして有効活用へ

当初は相当な  
「力技」が必要

## 経営者の理解

FM,CREに携わる人間は会計マインドを  
外部の専門家とのアライアンス

人材育成                      会計とFM,CRE を繋げる人材の育成

企業会計へ変化への対応準備

「資産台帳」の整備、入力するデータの整備

リスクマネジメントとしての「内部統制」の整備

IFRSが導入されるから、というだけでなく、企業グループの  
資産の正確な把握が必要ということを忘れないでください。

ご清聴ありがとうございました。

株式会社 Tida  
河合 義一  
USCPA(米国公認会計士)、  
認定ファシリティマネージャー、

〒103-0013 東京都中央区日本橋蛸殻町1-13-1  
TEL:03-6661-9898/FAX:03-6661-9890  
Mail:yoshikazu.kawai@tida-c.co.jp



**BACK UP**

# 減価償却

平成19年度税制改正で残存価額と償却可能限度額が廃止

## 減価償却方法

2007(H19)3月31日以前に取得した資産の減価償却方法

- ・旧定額法
- ・旧定率法
- ・旧生産比例法

2007(H19)4月1日以降に取得した資産の減価償却方法

- ・定額法
- ・定率法(250%定率法)
- ・生産高比例法

固定資産の購入に要した費用は、マッチング(費用収益対応)の原則により関連する収益に配賦しなければならない。

減価償却を遅らせると「資産」の部が大きくなり、会社を実態より大きく見せられる。

減価償却を遅らせると費用は減少し利益を増加させることが出来る。

# 耐用年数

耐用年数とは  
減価償却の対象資産が利用に耐えうる年数をいう  
複数年にわたり反復使用するためその価値の減価を  
各年度に費用配分していくために使用する。

## 法人税

耐用年数の長短により。税金額に影響するため、  
「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」が出されている。

例：パソコン(サーバー用を除く) 4年  
金庫(手提げ以外) 20年  
金属製の家具 15年  
牛、馬、豚にも耐用年数が定められている

IFRS(国際会計基準)では  
定期的に有形固定資産の耐用年数を見直しが必要  
必要に応じて当期および次期以降の減価償却費見直す

