

平成 22 年 6 月 11 日現在

研究種目：基盤研究（C）

研究期間：2007～2009

課題番号：19530399

研究課題名（和文） 意思決定指向的 REIT 会計制度の体系化形成理論の研究

研究課題名（英文） The study of the systematization formation theory of the decision making-oriented REIT accounting system

研究代表者 近田 典行（CHIKADA NORIYUKI）

埼玉大学・経済学部経営学科・教授

研究者番号：20245161

研究成果の概要（和文）：不動産投資信託（REIT）の不動産の流動化という経済効果が世界各国で高まる中で、その経済規模が成熟的に拡大する上で不可欠な情報の開示の一端である会計情報のシステム整備に関して先進国における制度研究を中心として比較し、我が国における当該制度構築の基礎となる理論的フレームワークを探求したものである。具体的には、法人 REIT における財務報告上の不動産の評価のあり方や開示情報の量的問題について一定の知見を明らかにした。

研究成果の概要（英文）：I compared it mainly on the system study in the developed country about system maintenance of the accounts information that was one end of the disclosure of indispensable information while economic effect called the fluidity of the real estate of the REIT rose in various countries in the world when the economic scale escalated it for maturity and searched the framework of the theory that became basics of the system construction in our country concerned. Specifically, I clarified knowledge of the uniformity about a quantitative problem of an ideal method and the disclosure information of the evaluation of the real estate in the financial report in the corporate REIT.

交付決定額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合計
2007 年度	800,000	240,000	1,040,000
2008 年度	800,000	240,000	1,040,000
2009 年度	800,000	240,000	1,040,000
年度			
年度			
総計	2,400,000	720,000	3,120,000

研究分野：社会科学

科研費の分科・細目：経営学・会計学

キーワード：REIT、不動産鑑定評価、公正価値、財務報告、IFRS、IVSC

1. 研究開始当初の背景

本研究では、不動産証券化市場の創設期から円熟期に向かう中でのインフラ整備とし

て不可欠な投資法人型 REIT の会計情報開示のシステム設計を、米国のそれと REIT マーケット並びに各種制度をリンケージさせよ

うとする方向性の中で、この対象に対する投資意思決定指向の観点からの会計情報のミスマッチに関する研究は日本において十分に行われていないのが現状である。

日本における最初の不動産投資信託（REIT）の上場から約4年が経過し、現在、その市場規模は時価総額で約2兆円に達した。REITの価格上昇は、ファンダメンタルズの改善・不動産事業の生み出す収益力の向上や投資家層の拡大を背景に、投資対象として投資家の認知度が高まったことに伴うものである。

そのような中で、基本的インフラであるREITのパフォーマンスを表す会計情報の差異をそのままにして市場の共通化を求めるのは資金の流れにアンバランスをきたす危険性が高く、早急にその相違と問題点の会計学の視点から本質的議論として一定の研究成果を得ておくことが必要である。

現在皆無である規範論と記述論をベースとした会計学のエリアにおける本研究の成果は、競争環境に指向するわが国のREIT制度（J-REIT）の継続的発展に必ずや寄与するものといえる。

グローバル化による高競争企業環境における特質として生じる、計画事業期間の短期化や製品寿命の短命化に対応するために、企業ではドラスティックな資産構造の再編を行っている。その中で、経営上利用のフレキシビリティが高い不動産に関する会計情報の整備は、米英などに比べると十分なものとは言い難い。

昨今、不動産を中心とした固定資産に対する減損会計の適用が基準化され、その適用が始まろうとしている。しかし、これはあくまで収益性の観点からの有形固定資産として機能する不動産等に関する含み損の開示システムであって、上述のように、利用度の高い不動産に関する情報の一側面についての

会計情報の開示手段に過ぎない。特に、不動産証券化における投資法人の会計情報においてはその有用性を充足しない。

企業は、株主価値を高めるために、不動産を投資等の用途にも振り向ける経営的意思決定を行うこともできる。積極的にそのような意思決定を行った場合の当該不動産の価値は現行制度ではオフバランスの状態に置かれることになってしまう。収益性の財務比率の企業間比較においても、原価を基礎にした公開情報からでは有用な数値を求めることはできないと思われる。諸外国のREIT法人との情報比較可能性は生命線である。

アセットマネジメントがメジャーになってきている今日、貸方からだけでなく、借方、すなわち保有資産の有効活用によりキャッシュ・フローを生み出す時代である中で、不動産が他の資産と異なり同じものが多様に利用できる性質であること、その用途には、棚卸資産（販売用不動産）、固定資産（事業用不動産）、投資等（投資不動産）に関するディスクロージャーのあり方についてのみならず、有効利用のひとつの有効な方法となったREITにおける一般論の形成には、それぞれの科目を個別的に扱うだけでなく、相互関連的・体系的に考察を試みる必要があることが他の研究対象とは異なる特質といえる。

2. 研究の目的

研究初年度では、上述の不動産の経済・経営上の特質を考慮して、IASB(国際会計基準審議会の会計基準（国際会計基準：IAS・国際財務報告基準：IFRS）ならびにアメリカのFASB（財務会計基準審議会）の会計基準、そして、日本の会計基準の研究成果をベースにして、現行の不動産に係る会計基準の整理を踏まえて、現状における問題点を再整理することからはじめる。

具体的には、まず、減損会計の意義、認識

と測定の問題、会計的収支計算の精緻化思考の意義、価值的資産評価（直接的測定）における現在価値会計の導入の意義などの会計処理とディスクロージャーに係る意図とその問題点を実証的に考察する。

二つ目として、投資不動産の会計問題について、IAS を中心にそれに影響を与えた基準である英国の会計基準 SSAP19 号の社会的背景を取り上げながら比較し、国により異なる不動産市場の質的違いや投資不動産の経済的特徴に基づき、認識・測定問題の特質ならびに制度的意義などについて考察する。

三つ目として、米国 FASB 基準と日本の ASBJ 基準（日本会計基準審議会）や実務指針ならびに日本不動産鑑定協会の指針に対する販売用不動産の強制評価減に関する諸規定の整理と販売用不動産の経済的特質から考察した当該会計制度の問題点の把握と他の不動産に対する基準との整合性の検証、特質究明を実証的に行う。

これらの個別的考察を統合し、REIT 会計制度における不動産の会計情報の特質を分析しながら、総合化する上での指針は、企業の財政状態を示すための認識と測定の論理であるが、制度としての会計を考える場合には、特に、「目的適合性」の観点は重要である。したがって、企業の保有不動産に対する会計情報ニーズならびに REIT に対するそれがどのようなものであるかを明らかにすることが不可欠である。よって、不動産情報開示の実態をその市場が比較的整備され成熟しているといわれる英米等の実態に照らして分析、整理することをやりたい。もちろん、日本における実態に関しても同様の考察を得たいと考えている。

その結果に対しては、REIT を含む不動産に係る経済的環境のみならず、各国における不動産に対する文化的な環境や人々の見方な

どが包含されることが想定されるが、それもそれぞれの国における会計制度への「目的適合性」の要請に影響を与える要素として考慮しなければならない。ただし、その分析の中心は、不動産取引を取り巻く経済環境・ビジネス環境の共通点と相違点の分析に置き換えることができると考えることから、その実態調査を本質分析において蔑ろにはならない視座であると考えている。

3. 研究の方法

本研究は、不動産に関する会計基準を直接的に考察対象にすることにとどまらず、その会計基準に対して影響を与えている業界団体（IVSC：国際評価基準委員会、TEGOVA：欧州資産評価委員会、NAREIT：北米リート協会）などにより設定された基準ならびにそれらを補足する研究資料を検討することで、国際会計基準や FASB 基準等にどのようにそこの議論が反映され、実現しているか、また、それらの比較整理と分析による特質の究明を行うことで、各データを基礎に情報利用者サイドに近いそれら団体の意図する不動産ディスクロージャーへの要請を考察する。

研究アトミーの最下段エリアの不動産会計基準の比較研究は基本的な部分に関しては本研究の事前に行っているが、中段の個別的活動については、相互に関係を持ちながら活動している実態があるにもかかわらず総合的な検討はなされていない。

その中でも、測定論に関して、不動産の公正価値に関しては、そのマーケットの特殊性から DCF（割引キャッシュフロー）やリアルオプションなどのファイナンス理論からの研究が行われている。また、不動産の鑑定評価に関する理論と実務も存在しており、それらの不動産の評価基準が会計上のディスクロージャーと関連する評価基準とどのような相違があり、また、整合する理論基盤があ

るのかの論点も検討することが必要である。不動産に関するディスクロージャーの実質的な論点となる測定問題について考察する場合、IVSC など先の諸団体による研究成果は示唆に富むものである。

それらの研究成果を文献資料、ヒアリング等にもとづく分析整理を行い、各団体の主張する資産評価に関する基本的なスタンダードの共通性と特殊性を明確にすることが基礎となるターゲットである。

具体的には、不動産固有の評価方法と会計上の目的適合性から来る評価システムとの整合性の検証と、その体系化による会計上の不動産測定・開示システムの再検討を図り、一定の成果を得ることを目的とする。不動産の評価基準と会計基準におけるその測定の共通性に関してそれが具体的にどのように国際会計基準や FASB 基準等で具現化されているのか。また、特殊性については、その特殊な部分からくる不動産に係る会計情報へのニーズの視点はどこにあるのか、そしてそれは会計目的と共存性があるのか等のインプリケーションについて考察する。相容れない部分について記述的視座と規範的視座の両視点から、利害調整的側面も持つ情報要求をどのように反映するのかに対する本質的対応の合理性の検討を意図している。

それらを通じて、共通性の部分は、混合属性モデルを前提とした現行の棚卸資産（販売用不動産）、固定資産（事業用不動産）、投資等（投資不動産）に関するディスクロージャーのあり方についての一般論の形成へと結び付けることをターゲットとする研究プロセスをたどる。

4. 研究成果

REIT 市場のインフラ整備として求められる会計情報とその制度化に関わり、初年度における会計基準のコンバージェンスの潮流

の中で、IFRS、英国などの主要国の投資不動産の会計基準とそれに係る実務の状況についての考察を受けて、REIT 会計情報の制度的基礎となる理論基盤を得るべく不動産一般の企業会計における制度規定について検討対象を広げ、検討を行った。

具体的には、米国の FASB による不動産に係る会計基準のサーベイを行い、不動産の取引におけるコスト認識と収益認識の特殊性、並びに不動産と金融に係る会計規定における資産評価の問題点などについて検討した。

さらに、不動産の評価に関連しては、IFRS と当該テーマに関してのジョイントワークを行っている IVSC による国際資産評価基準による評価のスタンダード化の試みについて、2008 年版を用いて財務報告における測定との関連性と妥当性に関する検討を行った。その点に関しては、AICPA による同様のステートメントも参照した。

不動産に係る取引における収益認識に関しては、欧州財務報告アドバイザリーグループ（EFRAG）による収益認識基準に関する試案や IFRS における収益認識基準に関するディスカッションペーパー、米国公認会計士協会（AICPA）の発刊する収益認識の実務上の現状をまとめたステートメントの検討を行い、新しいフレームワークによる収益認識の在り方と不動産におけるそれとの適合性について考察した。

不動産に係る開示情報に関する不動産投資受託者全国評議会（NCREIF）による不動産情報基準（REIS）をベースとし、公正価値会計による不動産評価に関する同教会におけるディスカッションの経緯を整理し、不動産業界における評価の報告要求の在り方と基準設定におけるそれとの因果関係を検証した。

現行の会計制度のパラダイムとなっている公正価値会計と不動産評価システムの会計制度における合目的性の観点での検討結果を、米国のみならず、カナダやオーストラリアの文献資料も取り入れ、REITの投資意思決定にとって合目的な会計理論と会計制度の在り方についての体系的な検討を行った。

具体的には、近年、イギリス等EU諸国で始まったREITの制度の文献精査を中心とした調査・分析を行った。今回のREITに係る会計制度の研究と、以前の研究成果である企業における不動産保有の経営的意図に適合する不動産の会計制度に関する研究成果を総合し、あらためて、その規模や利用度において他の企業資産とは格別な位置づけを有すると考えられる不動産という資産に関する会計の理論と制度の体系的な研究成果の成就へと結びつるためのファンダメンタル・ナレッジとなった。

最終的に本研究では、不動産の証券化市場の創設期から円熟期に向かう中でのインフラ整備として不可欠な投資法人型REITの会計情報の開示の制度について、当該制度の先進的な展開を見せている米国・カナダなどにおける制度的実態と研究成果を題材とし、わが国におけるREIT投資法人の会計制度の在り方について、比較会計制度論の視点から考察を行ったが、資産(不動産)評価に関する研究成果として、IVSCやNAREIT、AICPAなどの資料を中心に、財務報告の観点からする合理的な評価と開示のシステムの探究、そしてIFRSにおける不動産取引に係る収益認識などの近似的テーマを考察し、現在進行中の会計制度の国際的なコンバージェンスやIFRSのアドプションの変動期の中で、さらに継続してその変化について考察する必要があるものの、この段階での一定の不動産に

係る会計理論と制度の研究成果の体系化に資する成果が得られたと考える。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文] (計3件)

①近田典行、不動産販売収益に対するIAS11号の適用問題—IFRIC 解釈草案 D21 を中心として—、『季刊会計基準』、査読無、20巻、2008、137—142

②近田典行、「工事契約の会計基準のコンバージェンスの動向」、『建設業の経理』、査読無、No.39、2007、5～8

[学会発表] (計0件)

[図書] (計7件)

①近田典行、建設・不動産業のIFRS対応、別冊企業会計「IFRS 導入の論点」、査読無、2009、155—165

②近田典行、清文社、『工事契約会計』、2008、3 - 13

③近田典行、大成出版、「2007年3月決算 建設業の経営」、2007、29～37

④近田典行、(社)不動産証券化協会、「導管制研究会」報告書、2007、85—103

[産業財産権]

○出願状況 (計0件)

名称：
発明者：
権利者：
種類：
番号：
出願年月日：
国内外の別：

○取得状況（計0件）

名称：
発明者：
権利者：
種類：
番号：
取得年月日：
国内外の別：

〔その他〕

ホームページ等

①近田典行、「REIT 市場のインフラ整備と会計情報について」の発表、(社)不動産証券化協会大会議室、2007

②近田典行、「工事契約にかかる会計を考える」(講演)、(財)建設業振興基金主催建設会館、2007

6. 研究組織

(1) 研究代表者

近田 典行 (CHIKADA NORIYUKI)
埼玉大学・経済学部経営学科・教授
研究者番号：20245161

(2) 研究分担者

()

研究者番号：

(3) 連携研究者

()

研究者番号：