

不動産ファンドに関する国際財務報告基準

第100回

無形資産の会計処理の動向



太田 英男

PwC Japan 有限責任監査法人
パートナー
公認会計士



藪谷 峰

PwC Japan 有限責任監査法人
パートナー
公認会計士



宮崎 翔士

PwC Japan 有限責任監査法人
シニアマネージャー
公認会計士
(ARES マスター M1506112)

1. はじめに

本連載は、不動産ファンドに関係する国際財務報告基準（以下、「IFRS」）の動向及びIFRSの基本的な考え方を解説することを目的として連載していますが、本稿で100回目となりました。ありがとうございます。

昨今、不動産ファンドでも会社買収やソフトウェア購入などを通じて無形資産を取得することが見られます。

無形資産に関するIFRSの基準は主にIAS38号によりますが、これは1998年に当時の国際会計基準委員会が公表したものを、2001年に国際会計基準審議会（以下、「IASB」）が採用したものであり、20年超の期間が経過しています。そのため、IASBにおいて2024年4月にリサーチ・プロジェクトに追加した「無形資産」において、改訂の検討がなされています。

2. IFRSでの無形資産の考え方

研究開発費、ブランド、顧客関係資産、ソフトウェア関連といった無形資産は、従来の機械設備や不動産のように目に見える有形固定資産に加えて、イノベーションやサービスビジネスの拡大に伴い、企業価値の中で占める割合が高まっている一方、その認識・測定の不確実性も大きい分野となっています。

IFRSでは、企業結合や金融商品のように、無形資産の会計処理について個別の規定（IAS第38号）を設けています。

本稿では、IFRSにおける無形資産の基本的な取扱いを整理した上で、日本会計基準と比較し、上記のリサーチ・プロジェクトの検討状況を紹介します。

不動産に関連したスタートアップやテクノロ

ジー企業も増加しており、ブランドや運用ノウハウ、顧客関係などの無形資産は、不動産会社、不動産ファンドを含む投資ビークルにとっても関連性があり得ます。

3. 無形資産の会計処理

現行のIFRSでの無形資産については、耐用年数の確定ができるかどうかで、償却性無形資産と非償却性無形資産に区分されます。

それぞれの会計処理の概要は以下のとおりです(表1)。

なお、のれんは企業結合に伴い発生するものでIAS36号とIFRS3号により規定されていますが比較参考のために記載しています。

4. 無形資産の定義と認識要件

IFRSでの無形資産の定義や認識要件は以下のようになります。

a 無形資産の定義は、以下のように規定されています(IAS 38.8-17)。

- ▶ 過去の事象の結果として、企業が支配している。
- ▶ 将来の経済的便益が企業に流入することが期待されている。
- ▶ 物理的な実体のない識別可能な非貨幣性資産である。

b. さらに上記の定義に合致し、かつ以下の条件を満たす場合に認識されます(IAS 38.18,21)。

- ▶ 資産に起因する、期待される将来の経済的便益が企業に流入する可能性が高い。
- ▶ 資産の取得原価を、信頼性をもって測定できる。

なお、いわゆる自己創出無形資産の計上は原則として認められません(IAS.38.63)。ブランドや顧客リストなどは、企業結合において取得した場合には公正価値で測定・計上することになりますが、自己創出無形資産は、原則としてその公正価値が測定できるか否かに関わらず計上することはできません。

無形資産の区分 (表 1)

	償却性無形資産	非償却性無形資産	(参考 のれん)
特徴	耐用年数が確定された無形資産	耐用年数を確定できない無形資産	企業結合によって取得された、他の資産からもたらされる将来の経済的便益を示す資産
償却	耐用年数で償却する(なお、耐用年数は每期見直す)	償却しない。ただし、耐用年数が明らかになった時点で償却性無形資産に変更する。	償却しない
減損テスト	その無形資産に減損の兆候が認められた場合に行う	年一回の一定の時期、また減損の兆候が認められる場合に行う	年1回の一定の時期、及び公正価値に影響を与える事象が起きた時に行う
減損テストの方法	回収可能価額と資産簿価を比較(ただし、非償却性無形資産は資金生成単位に配分されることもある)	同左	のれんを配分した資金生成単位ごとに、回収可能価額と帳簿価額とを比較する
減損損失の戻入	毎期末、減損損失を引続き認識すべきかを評価し、減損が認められない場合には減損がなかったとした場合の帳簿価額を上限として戻入れを行わなければならない	同左	行わない

またIFRSでは、日本会計基準のようにソフトウェアに係る固有の会計基準はなく、IAS第38号に含められて規定されています(IAS 38.9)。

5. 取得後の会計処理モデルの選択

無形資産は、取得時に取得原価で認識され、その後は、原価モデルまたは再評価モデルのいずれかを選択して会計処理します。対して、日本会計基準では無形資産について再評価モデルの選択肢はなく、IFRSでの特徴となります。なお、選択したモデルは、同一種類のすべての無形資産について適用しなければならないとされています。

再評価モデルにおける、再評価額とは、再評価日における公正価値から再評価日以降の償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額を指します。また、再評価モデルの適用は、無形資産の公正価値が活発な市場を参照することができる場合にのみ適用可能ですが(IAS 38.72,75)、他方、能動的な市場が存在する無形資産は限定的であることから、IFRSでも、実務上は原価モデルが選択されることが多いと考えられます。

6. 償却の要否及び耐用年数の決定

前述のとおり、IFRSでは、無形資産はその耐用年数を決定できるか否かにより、償却性無形資産と非償却性無形資産に区別されます。留意すべきは、非償却性無形資産の要件はあくまで、その時点で耐用年数が決定できないことであり、耐用年数が無期限であることを必要としません(IAS 38.91)。

また、IAS第38号は無形資産の耐用年数を、無形資産の使用可能期間または無形資産から得られる生産量ないしはこれに類似する単位としており、その決定にあたって、予想される使用方法、製品のライフサイクル、技術的工学的な陳腐化要因など、いくつかの要素を考慮する必要があります(IAS.38.8,90)。

さらに、残存価額、耐用年数、減価償却方法は少なくとも毎事業年度末には見直しの要否を検討することが必要となります(IAS 38.102,104)。

7. 償却性無形資産の償却方法

償却性無形資産は、原則として、その使用による経済的便益の発現の形態に応じて償却することになります。ただし、そのような形態を決定できない場合は定額法で償却されます(IAS 38.97)。

また、残存価値は通常ゼロと設定されます。ただし、耐用年数の終了時に第三者がその資産を購入する合意があるとき、あるいはその資産を扱う活発な市場が存在し、市場を参考として残存価額が決定でき、さらに耐用年数の終了時にも市場が存在する可能性が高いときに限り残存価額を考慮することになります(IAS 38.100)。

8. 自己創設無形資産(研究開発)

自己創設無形資産(研究開発)については、IFRSでは研究と開発とを明確に区分しています。つまり、研究段階の支出は無形資産として認識せず、発生時の一時の費用として処理されます。他方、開発段階の支出については、技術的な実現可能性、使用・販売の意図などの一定の要件を満たした場合には、費用処理ではなく、無形資産として資産計上する必要があります(IAS 38.52-

64等)。

自己創設無形資産の取得原価は、無形資産の定義及び認識要件を最初に満たした日以降に発生した支出の合計額で計算されます。なお、過去に費用として認識した支出を戻し入れて資産として計上することはできません。

取得原価には、当該資産の生成、製造をはじめとして、その資産が経営者の意図した方法により稼働可能となるまでの準備に「直接起因するコスト」をすべて含むものとされています。

このようにIFRSは、一定の条件の下では自己創設開発費の資産計上を必要とすることに特徴があります。この点は日本会計基準とは異なります。

9. 企業結合における無形資産

IFRSでは、企業結合においては、取得企業は被取得企業が保有する無形資産を、のれんから切り分けて識別し、公正価値で認識することが求められます。分離可能である場合、またはその他の法的権利から生じている場合には、被取得企業の財務諸表で資産として認識されていなかったとしても、のれんと区別して無形資産を認識します(IAS38.33,34等)。

企業結合で取得した識別可能な無形資産の公正価値は、十分な信頼性をもって測定できるとみなされます。具体的には、特許、顧客関係資産、ブランドなどが無形資産として認識されます。

これに対して、日本会計基準では、受け入れた資産のうち、企業結合日において識別可能なものに対して、その企業結合における時価を基礎として取得原価を配分します。法律上の権利など分離して譲渡可能な資産が含まれる場合には、識別可能なものとして取り扱います。

過去、本解説シリーズでご紹介したように、IFRSではのれんは定期的な償却を行いませんので、償却を求められる無形資産に振り分けるか、のれんに計上されるのかは、企業結合後の損益に大きく影響すると考えられます。

他方、日本会計基準では、のれんについても20年内の一定期間での償却が求められることもあり、償却性の無形資産と結果的には同様の会計処理となることもあり、企業結合において識別される無形資産の範囲についても、IFRSの方がより広範な無形資産を切り出して公正価値評価する傾向があるといえます。

10. 繰延資産

日本会計基準では、創立費、開業費、開発費、株式交付費、社債発行費等の特定の費目については、原則として、支出時に費用として処理しますが、繰延資産として、資産計上して一定の期間で償却することも認められています。

これに対してIFRSでは、創立費及び開業費は、原則として資産計上することはできません。

また、開発費については、IAS38号の認識要件を満たす場合には資産計上することが認められます。金融負債に係る社債発行費等は、発行される金融負債の会計上の分類に従い、ただちに損益として認識する、または金融負債の当初測定額に含めるかのどちらかとなります。

以上のIFRSと日本会計基準との主な差異を表にまとめると次のページのようになります(表2)。

IFRS と日本基準との比較 (表 2)

主な項目	IFRS	日本基準
無形資産の定義及び認識 規準	無形資産は、以下の要件を満たすものと定義されている。 ・識別可能性 ・資産に対する支配 ・将来の経済的便益の存在 無形資産は、以下の場合に認識する。 ・資産に起因する期待される将来の経済的便益が流入する可能性が高い ・資産の取得原価を信頼性をもって測定できる	無形資産の一般的な定義はない。借地権、営業権、特許権、地上権、商標権等が例示列挙されている。
企業結合により取得した 無形資産の識別	分離可能である場合、または契約その他の法的権利から生じている場合には、被取得企業の財務諸表で資産として認識されていなかったとしても、のれんと区別して無形資産を認識する。 例えば、ブランド名、特許または顧客関係などが無形資産として認識される場合がある。	法律上の権利など、分離して譲渡可能な無形資産は、被取得企業の財務諸表で資産として認識されていなかったとしても、のれんと区別して無形資産を認識する。 分離して譲渡可能であるためには、企業または事業と独立して売買可能であり、当該無形資産の独立した価格を合理的に算定できなければならない。 例えば、特許が無形資産として認識される場合がある。なお、コーポレート・ブランドは、事業と密接不可分であるため、無形資産として計上することは通常困難であるとされる。
繰延資産の会計処理	繰延資産に関する規定はない。関連する会計基準の取り扱いに従って会計処理する。 ・株式発行費は関連する税務上の利得を控除した金額で資本から控除する ・社債発行費は負債の公正価値から控除して実効金利に反映し償却する ・開発費は、無形資産の定義及び認識規準に従って会計処理する ・開業準備費用（法人の設立に際し発生する法務及び事務費用、開業前／操業前費用）は費用として処理する	繰延資産として株式交付費、社債発行費、創立費、開業費、開発費が限定列挙されている。 原則として費用処理するが、資産計上して一定期間で償却することも認められる。

11. IFRS における プロジェクトでの議論の 過程と動向

これまで現行のIFRSでの無形資産の取り扱いについて述べてきましたが、今般の状況に対応す

るため、IFRSでの無形資産の取り扱いについてIASBにおいてプロジェクトが設けられ、議論が行われています。これまでの主な議論の過程と動向概要は以下のとおりです(表3)。

以下、主要な議論の概要をご紹介します。

議論の過程と動向 (表 3)

時期	トピック	IASBの議論の概要
2024年10月	利害関係者からのフィードバック	・ 解決すべき問題点、プロジェクトの範囲及び作業に対するアプローチに関して利害関係者のフィードバックの実施について議論
2025年2月	利害関係者からのフィードバック	・ 利害関係者との会合からのフィードバック結果を要約 ・ 財務諸表利用者及び他の利害関係者からのアンケート調査への回答の要約 ・ その他のリサーチ及び活動の要約
2025年3月	IASBスタッフによる初期的分析	・ 初期段階で収集したフィードバック及びその他の証拠の分析 ・ 考えるプロジェクト目的及び本プロジェクトにおいて探求する可能性のあるトピックをIASBスタッフの初期的分析として取りまとめ
2025年5月	プロジェクトの目的及び方向性	・ 無形資産（アジェンダペーパー17）としてプロジェクトを設定し、目的及び方向性について決定
2025年6月	プロジェクト進捗	・ 今後の12か月の当該プロジェクト計画について議論
2025年11月	プロジェクト進捗	・ 本プロジェクトについてアップデート
2026年1月	プロジェクト進捗	・ 無形資産の定義及び無形資産についての認識の要求事項のいくつかの変更の可能性を探求するワークストリームのためのテストケースの選択 ・ 選択したテストケースについてさらに検討するべき原則及びトピックの識別

12. 2025年2月と3月での スタッフの初期的分析

2025年2月のIASB会議におけるアジェンダペーパーにおいて、利害関係者からのフィード

バックに基づく解決すべき主要な問題として次の2つが示唆されました。

a. IAS第38号は時代遅れであり、現代化と将来への備えが必要である。例えば、現状の無形資産の定義や認識に関する要求事項は、IAS第38

号の開発当時には想定されていなかった新しい種類の資産(暗号通貨やカーボンクレジットなど)、新しい使用方法(クラウドコンピューティングなど)及び新しいビジネスモデル(研究開発活動の新しい方法など)にはうまく機能しないのではないか。

b. 財務諸表において財務諸表利用者に無形資産や無形項目の費用に関する十分な情報を提供していない。例えば、財務諸表利用者は、無形資産がどのように価値を創出するか(未認識の無形資産を含む)についての情報や、将来の利益を生み出すと予想されるコストを特定するための費用の詳細な分解を必要としている。

これを受け、2025年3月のIASB会議において、利害関係者からのフィードバックと他の証拠に基づき、a. 考え得るプロジェクト目的、b. IASBが検討する可能性のあるトピックについて、以下の

ような初期的分析をIASBスタッフは示しました。

a. 考え得るプロジェクト目的

i. IAS第38号を現代化し、新しい種類の無形資産やそれらの新しい使用方法に対応できるようにすること

ii. 無形資産について財務諸表上で提供される情報を改善すること

b. IASBが検討する可能性のあるトピック

第3次アジェンダ協議からのフィードバックや財務諸表利用者及び他の利害関係者に対するIASBの調査の回答の結果等に基づき、IASBがプロジェクトで検討する可能性のあるトピックを以下のとおり、識別しました。また、IASBスタッフは、それぞれのトピックについて、利害関係者からのフィードバックの内容、トピックを検討する理由、懸念事項、他の考慮事項を踏まえて優先順位など初期的分析を示しています(表4)。

IASB の検討可能性を有したトピック (表 4)

トピック	利害関係者からの ニーズの示唆のレベル
範囲に関するトピック	
1: 投資目的で保有する無形資産 (暗号通貨やカーボン・クレジットなど)	高
2: より広範な無形項目の会計処理	中
3: 他のIFRS会計基準でカバーされている無形資産の会計処理	中
対象分野のトピック	
4: 新しい種類の無形資産に適用しやすくするために無形資産の定義と関連するガイダンスの更新	高
5: より多くの無形資産を貸借対照表に報告すべきかどうかの検討	低
6: 取得された無形資産と自己創設無形資産に関する情報の比較可能性の改善	中
7: 無形資産の測定改善	中
8: 認識済み及び未認識の無形資産及びそれらに関連する支出に関する開示要件の改善	高
9: 異なる無形項目に対する表示の一貫性の改善	低

13. 2025年5月でのプロジェクトでの目的と方向性

(プロジェクト目的)

上記の初期的分析を踏まえて、IASBは、2025年5月に当該プロジェクトの目的は次のことであると決定しています。

- a. 企業が財務諸表において無形項目に関して提供する情報の有用性を改善すること
- b. IAS第38号「無形資産」を更新すること(特に、新種の無形項目及び無形項目の新しい使用方法への適合性を高めること)

(プロジェクトの方向性と優先付け)

プロジェクトの方向性と優先順位付けについても以下のように決定しています。

- a. プロジェクトに関する作業を2つの当初の流れ(すなわち、以下の2つ)を並行して探求することによって開始する。
 - i. 財務諸表における認識済み及び未認識の無形資産及びそれらに関連する支出に関する情報に対する利用者のニーズを評価すること。
 - ii. 無形資産の定義、関連するガイダンス及び認識規準のいくつかの側面を更新すべきかどうかを、次のことによって検討すること。当初は、テストケースとして、新種の無形資産及びそれらの新しい使用方法に関する適用上の論点を使用し、それから、より幅広い無形資産の集団に対する考え得る修正の影響を検討する。
- b. 上記aに列挙したトピックのグループに関する作業が十分に進んだ段階で、次のことについて

検討する。

- i. 投資目的で保有する無形資産の会計処理(資産の意図した用途又は保有目的に基づき、テストケース(一部のカーボン・クレジット及び暗号通貨が含まれる可能性がある)を使用)
 - ii. IAS第38号における認識の要求事項のより幅広い側面
 - iii. 認識済み及び未認識の無形資産及びそれらに関連する支出に関する開示要求の改善
- c. 上記b iiからiiiに列挙したトピックのグループに関する作業が十分に進んだ段階で、次のことの改善に関連するトピックについて検討する。
- i. 取得した無形資産と自己創設無形資産に関する情報の比較可能性
 - ii. 企業結合で取得した無形資産に関する情報の有用性

(その他の決定事項)

合わせて2025年5月にIASBは次のことも暫定的に決定しています。

- a. 無形資産の測定の改善を、単独のトピックとしてではなく、他のトピックのグループに関する作業との関連で検討する。
- b. 他のトピックのグループに関する作業が十分に進んだ段階で、より広範囲の無形項目の財務諸表における報告を探求すべきかどうかを検討する。
- c. 次のことについては検討しない。
 - i. 他のIFRS会計基準書の対象となっている無形資産の会計処理
 - ii. 無形項目についての呼称の一貫性

14. 決定された 最優先の検討トピック

IASBは、まず次の2つを「並行して」最優先で進めると決定しました。

a. 利用者ニーズ・情報の不足に関する検討

財務諸表における「認識済み及び未認識の無形資産」と、それらに関連する支出に関して、財務諸表利用者がどのような情報を必要としているかを評価すること。つまり、どんな情報が足りていないか／どんな情報をもっと開示すべきかという利用者ニーズの把握する。

b. 無形資産の定義・認識ガイダンスのアップデートの検討

無形資産の定義、関連ガイダンス、認識基準のいくつかの側面を更新すべきかどうかを検討すること。まず、暗号資産・カーボンクレジット等の「新しい種類の無形資産」や「新しい使用方法」をテストケースとして扱い、そこでの論点を踏まえて、より広い無形資産全般に対する修正の影響を検討していくアプローチで行うこと。

15. 次に優先する検討トピック

上記2つの流れの作業が「十分に進んだ段階」で、次のトピックを検討すると決定しました。

a. 投資目的で保有する無形資産の会計処理

カーボンクレジットや暗号資産の一部などをテストケースとして、「投資目的で保有する無形資産」の会計処理をどうするかを検討する。投資不動産や金融商品といった既存のカテゴリーとどう整合させるか。

b. IAS38号のより広い見直し

現行基準での無形資産の認識要件の全般について、資産として認識すべきか、認識せずに開示などで対応するかなど、より広い側面を検討する。

c. 認識済み・未認識の無形資産及び関連支出に関する開示要求の改善

認識、未認識の無形資産項目(ブランド、顧客資産、データ、人的資本、研究開発支出)について情報の開示水準や内容の具体的な改善案の検討する。

これらの方針に従い、当該プロジェクトは現在進捗しています。

16. おわりに

このように、無形資産については一定の問題意識とともに現行のIFRSの検討が行われています。

不動産ファンドにおいては、投資対象となる不動産そのものが主要な資産である一方で、スポンサーや運用会社が保有する無形資産も、ファンドのパフォーマンスや資金調達能力に少なからぬ影響を与えている可能性があります。

今後は、IFRSの動向や国際的な議論を踏まえつつ、日本の経済環境や実務慣行を考慮した形で、無形資産に関する会計基準の在り方が検討されていくことが期待されます。

ご存じのように、のれんについては日本会計基準での取扱いについての検討が現在、行われていますが、特に、成長企業の資金調達や投資家との対話において、昨今の経済環境においては、無形資産に関する情報が果たす役割は一層高まると考えられ、基準設定主体や実務家の間で建設的な議論が継続されることが望まれます。

おおた ひでお

公認会計士、PwC Japan 有限責任監査法人 金融事業部 パートナー
 不動産運用インダストリー全般、Jリート及び私募不動産ファンドなどに対して、監査及びアドバイ業務を提供。主たる著書として、「ファンド投資のモニタリング手法」(中央経済社・共著)、「不動産投資法人(Jリート)設立と上場の手引き」(不動産証券化協会・共著)、「集団投資スキームの会計と税務」(中央経済社・共著)、「投資信託の計理と決算」(中央経済社・共著)等。不動産証券化協会 IFRS コンバージェンスグループ委員及び日本公認会計士協会 投資法人等専門部会及び経営研究調査会、バリュエーション専門部会 専門委員。

やぶたに たかし

公認会計士、PwC Japan 有限責任監査法人 金融事業部 パートナー
 PwC 米国法人ニューヨーク事務所で2年間勤務、不動産ファンド及び不動産ファンド運用会社の米国基準財務諸表の監査に従事。東京事務所に帰任後、現在は、不動産運用インダストリーに特化してサービスを提供。主に、Jリート及び私募不動産ファンドに対して、ファンド組成や会計実務に関するアドバイス、監査業務を提供。特に、インバウンド及びアウトバウンド不動産投資に関連して不動産ファンドのIFRSの会計処理についてアドバイス業務を提供。

みやざき しょうじ

公認会計士、PwC Japan 有限責任監査法人 金融事業部 シニアマネージャー
 不動産運用インダストリー全般に対する監査やアドバイス業務を担当。
 2019年よりPwC 米国法人ボストン事務所にて2年間勤務し、私募不動産ファンド及びPEファンドの米国基準財務諸表監査に従事。
 帰国後はJリートの財務諸表監査のほか、IFRSを含むインバウンドのグローバル不動産ファンド・運用会社の財務諸表監査、海外不動産を投資対象とするファンドの財務諸表監査及び組成アドバイス業務を提供。