

Tochigi
Architect
Office
Association
Bulletin

2012
1
No.94





2012/1 No.94 目次

年頭所感	会長 本澤 宗夫 ……………3
平成24年 新年知事あいさつ	栃木県知事 福田 富一 ……………4
東日本大震災復興支援研修会	教育・情報委員会 横塚 境 ……………5-6
法律シリーズ No.52 民事再生手続きについて	弁護士法人佐藤貞夫法律事務所 弁護士 中澤 浩平 ……………7-8
コラム 中世宇都宮氏はどこへいったのか	広報・渉外委員 中村 清隆 ……………9-10
木材認証制度	広報・渉外委員 石川 昭男 ……………11-12
迫り来る超高齢社会の見守り活動の現状と課題	広報・渉外委員 市田 登 ……………13-14
I F R S適用延期に憂う	広報・渉外委員 大 宣光 ……………15-16
正会員入会増強キャンペーンについて	経営委員会 委員長 深津 喜一 ……………17
賛助会員増強運動	教育・情報委員会 委員長 渡辺 有規 ……………17
新入会員・新賛助会員の紹介 ……………	……………18-19
住宅瑕疵担保保険の危機?!	(株)日事連サービス 中川 孝昭 ……………20
協会日誌 2011.7~2011.12 ……………	……………21-22
編集後記 ……………	……………22

表紙紹介

霧降の住宅



日光市所野に建つ登山家と教師の夫婦二人のための住宅です。周囲は360° 自然に囲まれた好環境、霧降の山に溶け込むような住宅を目指しました。

外壁は栃木県産の杉板を木材保護塗料で塗装しシンプルで景観に溶け込むデザインにしました。室内の材料も自然派のオーナーご夫婦のご希望もあり、なるべく自然のものを選定しました。栃木県産の杉の無垢板と大谷石、珪藻土で仕上げられたやさしい空間は2人暮らし+山の仲間が集まるのにちょうどいいボリュームとなっています。キッチンの収納をはじめほぼすべての木製建具、家具は職人による造作です。特に階段と一体になっている棚、と障子は大変苦労しました。薪ストーブのある吹抜はロフトと合わせて縦の回遊性をつくっています。吹抜上部の窓にはバルコニーを介して南側からの採光を確保します。バルコニーからも霧降の素晴らしい景色を見渡せる素晴らしい空間となっています。また、冬場でも快適に過ごせるように屋根、外壁、床下の断熱性を高め、ファンで暖気を対流させて上下の温度差が出来ることを防いでいます。

構造は在来軸組工法でローコスト化の工夫の一つで床梁等構造材が現しになっていますがそれもデザインになるように梁の掛け方や照明等の配線が現しの梁でも見えないように納まりを工夫しました。

(株)横松建築設計事務所

コラム

IFRS適用延期に憂う

広報・渉外委員 大高 宣光

IFRSと建築業務

IFRS 正式には「国際財務報告基準」適用の準備について、これが建築設計から保全管理に関わる皆さんにこれから関係してくるテーマである事を知る人はまだ少ないのが実情ですので、IFRSが建築業務に関係するテーマを下記に解説します。

IFRSでは耐用年数は自社で決める

これまで建物の耐用年数は税法上の耐用年数をそのまま適用して減価償却を行ってきましたが、IFRS適用後は事業の内容に即した妥当な耐用年数の見積りを自社で策定しなければならなくなります。

つまり同じ構造規模の工場や病院でも、その会社の事業内容に即した妥当な耐用年数を自ら設定し償却する事となりますので、これまでの税法による一律の耐用年数は使えなくなります。

更に三年ごと、または変動が大きいものは毎年、その建物の時価評価額を見直し、適切に修正しなければなりません。つまり定期点検簿が全て残っている中古車と全く点検記録が残っていない中古車では販売価格が大きく変わるのと同じで、建物についても自ら定めた耐用年数に応じた償却がLCC（ライフサイクルコスト）をFM（ファシリティーマネジメント）の手法で適切に管理されている建物である事を証明しなければ、建物の時価評価額が下がる事を意味します。

この為昨年から、これまで建物の管理費に殆ど関心を持たなかった多くの企業が、建築設備会社に対して設備保守・更改に掛かるLCCの算出策定依頼を行う企業が増えていきます。

この耐用年数の見直しで最も影響が大きいのは海外子会社(子会社の範囲もIFRSでは変わります)を持つ企業かもしれません。同じ目的の工場であれば、日本の工場も海外の工場も同じ耐用年数でなければ説明がつかない事になりますし、国内企業の多くは不動産を定率法で償却していますが、既にIFRSを適用している海外子会社は定額法で償却していますので、日本国内の耐用年数と償却

手法を海外子会社に合わせる必要が出てきます。

建築士の皆さんにとっては、耐用年数とその間のメンテナンス性について、クライアントにきちんと説明できる設計が益々必要になります。

固定資産価額の見直し

現在IFRSへの移行を前に多くの企業が自社建物のアスベスト調査を行っています。これは解体・撤去の際の原状回復費は予め資産除去債務として、当初の固定資産価額から除却しておかなければならないというルールによりますので、アスベストに限らず敷地内に汚染土壌が確認されている場合はこの除去費、賃貸建物で原状回復が必要な場合は、この原状回復費用を予め固定資産取得価額から差し引く必要があります。

更にこれまで一式で計上された建物設備等があれば、これは用途別に分割計上して個別に設定する耐用年数により償却する必要がありますので、修繕工事等で既に撤去してしまった設備があるにもかかわらず、除却費を立てておらずに取得額ばかりがふくらんでしまった固定資産簿は、実態に合った固定資産額として修正管理する必要があり、固定資産簿の全面的な見直しが必須となります。

しかし現状ではIFRSに対応できる固定資産簿を持つ企業は日本の一部上場企業でも1割に満たないと言われています。

更に次頁に事例を示しますが、建物の時価評価は建物を建てた業者や、管理を受託している業者ではない第三者に委託しなければならないルールとなっていますので、一式として計上されている建物と設備を分割し、更にその保全管理計画までについて評価できる人材とは、土地と簿価を主な判断基準として評価額を算定してきたこれまでの不動産鑑定士ではなく、建物の劣化度からLCCコストを判定し、中長期の保全管理計画をFMの立場から立案できる建築士の皆さんの新しい仕事になるでしょう。

次頁の表はIFRS適用後のイギリスとオーストラリアの行政組織における固定資産耐用年数と評価方法を調べた物です。



	組 織	会計基準	監 査	評価者	評価方法
1	英国国際開発省	IFRS	NAO (National Audit Office)	International Property Advisers	・減価償却は定額法・現在取得原価は毎年 見直し ・事務所建物 30年 ・建物付帯設備 リースの残期間 ・自動車 5年
2	ロンドン大学	UKAS 高等教育法人向け会 計基準	Deloitte	有資格の外部評価者	・土地建物は取得価額から減損額引いたも ので計上 ・減価償却率は毎年見直し ・非居住用建物に関する修復工事 50年償却 ・居住用建物に関する修復工事 30年償却 ・自動車 3年
4	オーストラリア ニューサウス ウェールズ州立図書館	IFRS (Australian Accounting Standards)	Audit Office of New South Wales	独立した評価者	・減価償却は定額法・5年に一度再評価 ・建物 50年 ・有形固定資産 7年 ・図書館のITシステム 4年
5	オーストラリア シドニー市	IFRS (Australian Accounting Standards)	Pricewaterhouse	外部評価	・減価償却は定額法 ・建物 75年 ・橋 100年 ・緑石と排水溝 100年 ・緑石と排水溝 (石造り) 150年 ・パーキングメーター 7年

2015年強制適用が延期へ

IFRSは2005年にEUが上場企業への適用を義務付けて会計基準の世界標準となり、日本と米国がこれに遅れて適用に向けての準備段階に入っていますが、金融庁はこの度当初予定していた2015年からの強制適用を延期すると発表しました。

既に日・米以外では会計基準のスタンダードとして運用されているIFRSですが、今回の金融庁の発表に対して国内では歓迎のコメントが多く寄せられている一方、海外では日本の金融庁の発表を単に事実として伝えるだけで、その発表に対しての反応が何処からも届いていません。

インドが参加に後ろ向きな発言をした時は、各国から非難や批判、インド経済の先行きを憂う発言が多数寄せられたと聞きますので、今回世界の反応は全く違うようです。

日本では米国の適用が遅れているので、日本が米国より先行する必要はないとの意見が大勢の様ですが、実際のIFRS適用に当たっては各国毎に個別基準が検討されている為、EU版IFRS、中国版IFRS、

米国版IFRSとして、国際基準に対する自国の影響力拡大を目指した覇権争いが行われているのが実情です。

そんな中で単に延期だけを決めた日本に対して何の期待も無く、影響も感じていないのが今の国際情勢であり、日本の位置なのかもしれません。

このコラムの執筆に当たっては、米国公認会計士の河合義一様から資料の提供を頂きました。河合氏のIFRSと固定資産管理に関する日本ファシリティーマネジメント推進協会での講演資料は下記にて公開されています。

<http://www.jfma.or.jp/FORUM2011/doc/O208-1430-C.pdf>

