

このペースについて行っていますか？ IFRS 不動産調査－2007 年調査結果の詳細

概要

IFRS への移行は前進したのか？

国際財務報告基準(IFRS)は今や世界中の上場企業が採用する会計原則となりました。PwC が昨年実施した 2006 年度財務諸表サンプルについての調査で、不動産セクターには、企業の財務諸表の透明性と比較可能性を向上する何らかの方法がまだあるという見解を発表しました。これは、IFRS の最重要目的の1つでもあります。企業の財務諸表は IFRS に基づいた会計方針の選択(例えば、投資不動産を公正価値で評価するか、減価償却累計額と減損損失累計額を控除後の簿価で評価するか選択できる)によって大きく影響を受け、透明性や比較可能性の実現をさらに困難にします。

企業は透明性と比較可能性が関連していることを理解しています。2007 年に実施した調査で、前年度に原価モデルを適用していた 6 社のうち 2 社が、投資不動産の測定をセクターで最も利用されている測定基準である公正価値モデルに変更しています。2 社は変更について公正価値モデルのほうが、財務諸表の表示の質をより高めることができ、年次報告書の競合他社との比較性を向上させ、投資不動産の真の価値を示すことができるためとの理由を挙げています。2007 年度、調査対象の 50 社のうち 46 社(92%)が投資不動産を公正価値で測定していました。

業界団体は、不動産セクターが IFRS に基づいて選択すべき評価方法や、どのような詳細情報を財務諸表に開示すべきかガイドラインを発表しました。たとえばヨーロッパ上場不動産投資協会(EPR)は、規制当局ではないものの、「ベスト・プラクティス・ポリシーの推奨」を発表し、積極的にこれらの方針への順守を薦めています。調査対象の企業のうち、財務諸表は完全に EPR ガイドラインに準拠していると答えたのは 1 社のみでした。

財務諸表の透明性と比較可能性の向上を真に加速させるためには、不動産セクター企業は難題に立ち向かい、さらに広域にわたる開示を提供し、必要に応じて開示情報を不動産業に適するよう調整していく必要があります。

IFRS に関する主要な調査結果

PwC は、IFRS 適用に開きがあると認識し、財務諸表の表示や開示を閲覧し、インダストリープラクティスの多様性をまとめました。以下のポイントが、主要な調査結果の詳細です。

1. 分類、認識および振替

不動産会社は貸借対照表に、投資不動産、棚卸資産、売買目的で保有している非流動資産、有形固定資産といったさまざまなタイプの不動産を計上しているが、投資不動産が依然として貸借

対照表の主要項目である。財務諸表の注記では、分類、認識および振替について有用な開示を提供している。一方、投資不動産の当初測定時に、取引費用として計上した費用の内訳に関しては限定的な情報の開示のみに留めている。不動産の異なる分類間の最も頻度の高い振替は、開発不動産から投資不動産である。

2. 測定

調査対象企業 50 社のうち 46 社(92%)が、投資不動産の 2 度目以降の測定に公正価値モデルを適用している。公正価値の決定には、ほとんどすべての会社が外部の評価機関のサービスを利用しており、多くの場合、年次報告書上で評価人の名前を開示している。11 社が評価人の報告書の抜粋を年次報告書上に開示しているが、サービスに対し支払った金額や外部業者が評価額の計算に使用した割引率や物価上昇率等については限定的に開示されている。さらに、投資不動産の公正価値に、企業がどのようにリース奨励金の二重計上リスクを考慮しているのかに関して明確な記載はない。

3. 損益計算書

調査対象企業 50 社のうち損益計算書上で収益を純額で表示しているのは 2 社(4%)のみであった。売上の総額表示または純額表示、費用の機能別表示または性質別表示といった表示方法の違いにより、企業間の財務諸表の比較性は損なわれる。調査を実施した企業の各社が不動産売買を自社の主力事業としていることから、15 社が不動産売却による受取金額を収益の一部として、簿価を売上原価の一部として、損益計算書に計上している。さらに、サービス料の会計処理に関する開示は限定的なものに留めている。例えば、仲介者としての取引かあるいは自己取引かの分類については特に明確にされていないが、どちらの立場で取引を実施したかによって損益計算書の表示に重要な影響があり得る。

4. 連結

不動産の取得は、取引の性質により資産の取得取引か企業結合のどちらかに分類される。調査を実施した企業のうち 17 社が、比例連結でジョイント・ベンチャーを計上していたが、公開草案 9 号「ジョイント・アレンジメント」によると、これらの企業は将来会計方針の変更をする必要がでる可能性が考えられる。

5. IFRS 7 号

感応度分析に最も頻繁に使用される推定値は、金利リスクでは 0.5%、1%と 100bps、為替リスクでは 5%と 10%である。市場リスクに関する開示は限定的である。

6 セグメント別報告

調査対象企業のうち IFRS8 号を早期適用していたのは、1 社のみであった。IFRS8 号は、2009 年 1 月 1 日より適用されるが、内部報告と同じ方法で企業のセグメントおよび関連情報を特定し、

開示することが要求される。調査対象企業の主要セグメントはオフィス、レジデンスやリテールといった事業別が一般的で、補足的セグメントは一般的に地域別であった。

7. 繰延税金資産

調査対象企業のほとんどが、IAS 1号に準拠し繰延税金資産を貸借対照表上に計上している。繰延税金資産は割引を勘案せず、貸借対照表日に実際に適用または実質的に適用され、かつ繰延税金資産が実現されるか処理される際に適用すると期待される税率を用いて計算される。繰延税金資産の計算に使用した税率や、フランスの SIIC やオランダの FBI に代表される租税構造のような財政上の特典による影響に関する開示は限られている。

8. 業界固有のガイダンス

調査対象企業のうち13社がNNNAV¹またはEPRA NAV²を開示し、14社が賃貸収益の既存店ベースの増加を開示している。財務諸表が完全にEPRA ガイドラインに準拠していると表明していたのは1社のみであった。

調査について

PwC は不動産会社各社の IFRS 適用に開きがあると認識し、50 社を対象にその財務諸表の表示と開示を閲覧しインダストリープラクティスの多様性をまとめました。対象企業は、不動産業が事業の重要な割合を占める企業で、2007 年度の財務諸表が IFRS に準拠して作成されており、証券取引所に上場しており、かつ監査済みであることを条件に選出されました。

この調査は、どの表示や開示方法がより多くの情報を提供しているか、または他より優れているか、あるいは調査対象企業が IFRS を正確に適用しているか、という点について判断を与えるものではありません。調査で検証された事項やその結果は必ずしも IFRS に準拠しているとは限りません。調査の中で、PwC は表示や開示が義務づけられているものであるか、任意で作成されたものなのかに関し、明確に言及していません。

分析した財務諸表はすべて公表されているものを使用し、調査対象会社の選択において特定の国、会社規模、事業の複雑性に関し、特に考慮していません。この調査は全世界の企業を対象としていますが、特に欧州にフォーカスしています。

¹ 再評価益による繰延税金と偶発的に発生する税金を控除した純資産額

² 有効なキャッシュフローヘッジと関連する債権調整分の時価、再評価による繰延税金および従業員持株スキームにより潜在的に発行し得る株式の影響による希薄化を控除した貸借対照表の純資産額