



不動産ファンドに関する国際財務報告基準

PricewaterhouseCoopers Aarata

第4回 不動産ファンドの合併

あらた監査法人 代表社員 公認会計士 清水 毅



はじめに

リーマンの破綻以来、世界中で不景気の嵐が吹き荒れていますが、生き残りをかけた企業が世界中で買収や合併を続けることに変化はなく、これからもさらに増加していくように思えます。Jリートの世界でも、2008年度の税制改正を受けて、いくつかのJリートが合併を公表しています。こうした中で、国際会計基準審議会(IASB)は、2008年1月に、国際財務報告基準(IFRS)第3号「企業結合」の改正基準(「改正IFRS」)および国際会計基準(IAS)第27号「連結及び個別財務諸表」の改正基準をそれぞれ公表しました(以下まとめて「改正IFRS」とする)。改正IFRSは、2009年7月1日以降開始のIFRS適用会社の年次財務諸表における企業結合に対して強制適用されます。この改正により、IFRSと米国会計基準との間で、一部の相違は残るものの、ほとんどの点において同様の規定となりました。

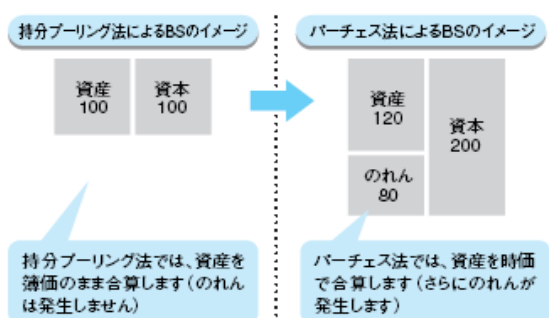
日本基準もこれら国際的な会計基準とのコンバージェンスを進めていますが、2008年12月に企業会計基準委員会(ASBJ)から公表された「企業結合に関する会計基準」および「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」ならびに同時に改正されたそのほかの基準等(以下「改正日本基準」とする。)においては、国際的な会計基準に大幅に近づいたものの、いくつかの点において差異が残っています。改正日本基準は2010年4月1日以降実施される企業結合から適用されますが、2009年4月1日以降開始される事業年度において最初に実施される企業結合から早期適用することができます。

1. 持分プーリング法とパーチェス法

改正日本基準が適用される以前は、2つの会社(または投資法人)の規模等がほぼ対等であれば、依然として持分プーリング法(原則として両者の貸借対照表を簿価のまま足しあげる)を使って会計処理することができました。改正日本基準のもとでは、取得企業(買う側)と被取得企業(買われる側)を明らかにし、被取得企業の資産、負債についてはすべて時価で評価して貸借対照表を取り込む「パーチェス法」のみが用いられることになりました。リート同士が合併する場合も、たとえ両投資法人の規模が同程度であっても、改正日本基準を適用する場合、持分プーリング法を適用することができなくなりました。したがって、被取得投資法人が保有する不動産等の資産は時価で、取得投資法人のバランスシートに取り込まれることとなります。

図表1 持分プーリングvsパーチェス法

(例) A投資法人は、資産の帳簿価額が100億円、公正価値が120億円の
B投資法人と合併した(発行した株式の時価は200億円)。



IFRSでは、改正前からパーチェス法(取得法)のみが認められてきました。

以下では、パーチェス法が適用される場合の会計処理について詳しく解説します。

2. のれんの会計処理

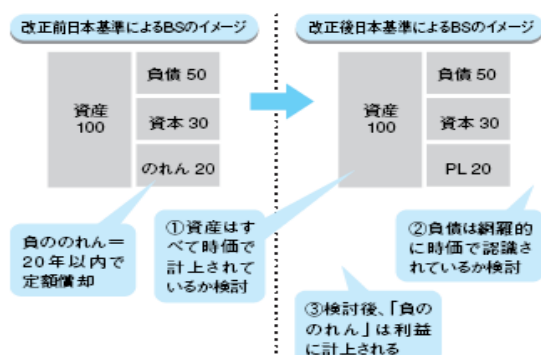
不動産ファンドやリートがM&Aを実施する際に、財務上一番大きな論点となるのは、「のれんの金額がいくらになり、その後の償却がいくらになるか?」ということだと思います。IFRSや米国基準では「のれん」の定期償却は要求されていませんが、日本では一定期間にわたる定額による償却が要求されています。

改正日本基準においても、「正ののれん」の償却については、いままでどおり定期償却が要求されています。

しかしながら、「負ののれん」については、今回の改正が行われるまで「正ののれん」と同様に定額償却が要求されていましたが、今回の改正により、一括して利益に計上するようになりました。改正基準によれば、取得企業は、すべての識別可能資産および負債が把握されているか、また、それらに対する取得原価の配分が適切に行われているかどうかを見直した後に、当期の利益として計上すると規定されています。

図表2 負ののれんについて

(例) 資産の公正価値＝100億円、負債の公正価値＝50億円の投資法人の持分100%を30億円で買収した。



IFRSにおいては、当該「負ののれん」の処理は、基準改定前より、資産、負債の評価を見直した後に、それでも残った負ののれんは一時に利益として計上するよう要求されています。

図表3 「のれん」まとめ 改正前vs改正後

	IFRS		日本基準	
	改正前	改正後	改正前	改正後
正ののれんの償却	定期償却はなし(減損の適用あり)	変更なし	定期償却あり(減損の適用あり)	変更なし
負ののれん	一括利益処理	変更なし	定期償却	一括利益処理
全部のれん	適用なし	選択適用	適用なし	変更なし
無形資産	計上する	変更なし	計上できる	計上する

3. 取得企業の識別

改正IFRSでは、すべての企業結合に関して、一方が「取得企業」となり他方が「被取得企業」となることを前提としています。「取得企業」の識別は基本的には支配の獲得を基準として行われ、具体的には支配を以下のように判定します。

- ・ 企業がほかの企業の議決権の過半数を有している場合は、支配が存在すると推定されます。
- ・ 議決権の過半数に満たない場合であっても、次の状況では支配が存在するとされます。

- 1) 他の投資企業との協定によって、議決権の過半数を支配する力を有する場合
- 2) 法令または契約によって、企業の財務方針および経営方針を左右し得る力を有する場合
- 3) 企業を支配している取締役会または同等の経営機関の、過半数を選任または解任する力を有している場合
- 4) 企業を支配している取締役会または同等の経営機関の、投票権の過半数を有している場合

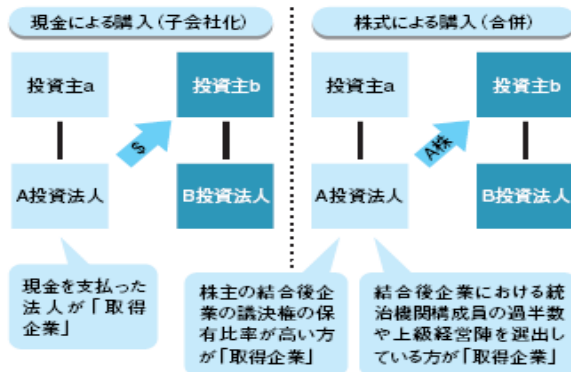
これらの支配の要件から「取得企業」が明確でない場合には、以下の追加的な要件を考慮します。

- ・ 現金等の譲渡、債務の引受で実施された企業結合においては、通常、これを行った企業が「取得企業」となります。
- ・ 株式を対価とする企業結合(合併等)については、通常は株式を発行する企業が「取得企業」となります。ただし企業結合によっては「取得企業」と法的な存続会社が一致しない逆取得の場合もあり得ることから、以下の状況を総合的に勘案します。

- 1)ある結合当事企業の総体としての株主が、結合後企業の議決権比率のうち最も大きい割合を占める場合には、通常、当該結合当事企業が「取得企業」となります。
- 2)結合当事企業の株主または株主グループのうち、ある株主または株主グループが、結合後企業の議決権を過半には至らないものの最も大きな割合をもって有する場合であって、当該株主または株主グループ以外には重要な議決権比率を有していないときには、通常、当該株主または株主グループのいた結合当事企業が「取得企業」となります。
- 3)結合当事企業の株主が、結合後企業を統治する機関(たとえば取締役会)の構成員の過半数を選任、任命または解任できる場合には、通常、当該株主または株主グループのいた結合当事企業が「取得企業」となります。
- 4)ある結合当事企業の(従来の)役員が、結合後企業の上位経営者を輩出する場合には、通常、当該役員がいた結合当事企業が「取得企業」となります。
- 5)ある結合当事企業がほかの結合当事企業の企業結合前における株式の時価を超えるプレミアムを支払う場合には、通常、当該プレミアムを支払った結合当事企業が「取得企業」となります。

改正日本基準においてもIFRSと同様に、連結財務諸表における「支配」の考え方にもとづき、支配を獲得する企業を「取得企業」となることを定めています。ただし、日本基準では「緊密な者」および「同意している者」の概念を用いて詳細な支配力基準の適用が定められています。また、支配の要件から「取得企業」が明確でない場合についても、改正IFRSと同様の要件を勘案して、総合的に「取得企業」が決定されることとなります。

図表4 取得企業の識別



4. 事業の定義

企業結合の対象となる「事業」について、改正IFRSでは、「投資家等に対して直接、配当、低廉なコスト、またはそのほかの経済的便益を提供する目的で遂行および管理することができる、一連の統合された活動及び資産」、改正日本基準では、「企業活動を行うために組織化され、有機的・一体として機能する経営資源」と規定されています。「事業」の定義については、日本基準とIFRSの間で重要な違いはないと考えられます。なお、企業結合であるためには、取得した資産および引き受けた負債が「事業」を構成している必要があります。取得した資産が「事業」を構成しない場合、その取引は「資産」の取得として会計処理されることになります。Jリート(投資法人)の投資証券を50%超を取得する場合または投資法人との合併であれば、通常「事業」を構成すると考えられます。IFRSにおいては、たとえば、建物だけを保有している株式を取得した場合、固定資産の取得となるか、事業の取得となるか、実態を踏まえて検討することになります。

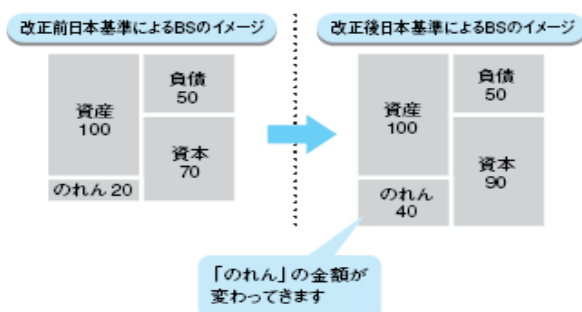
5. 投資証券等を取得の対価とする場合の時価の測定日

投資証券の交換による取得の場合において、市場価格のある投資法人等の持分が取得の対価として交付されるときは、いつの時点での株価をもって取得原価を算定すべきかが問題となります。すなわち企業結合の主要な交換条件が合意されて公表された時点(合意公表日)での株価と、実際に被取得企業の支配を獲得した日(企業結合日)の株価のいずれで測定すべきかという論点があります。

改正前の日本基準では、市場価格のある取得企業の株式が取得の対価として交付される場合の時価は、原則として、合意公表日前の合理的な期間における株価を基礎にして算定するものとされていました。改正後の日本基準では、被取得企業の取得原価は、原則として、企業結合日における株価を基礎にして算定するものとなりました。

図表5 時価の「測定日」の違い

(例) A投資法人はB投資法人と合併比率1:1で合併。合意公表日前の合理的な期間の株価=70、企業結合日の株価=90、結合日における被取得法人の資産の公正価値=100、負債=50



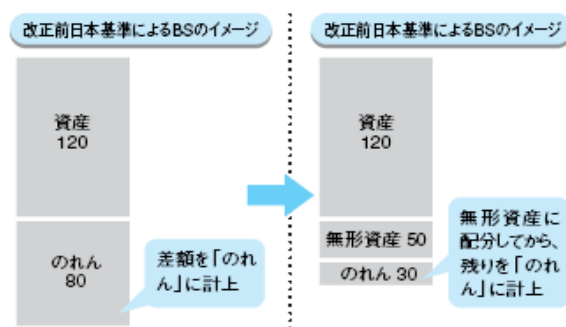
IFRSでは改正する以前より、企業結合日における株価を基礎に算定されてきました。

6. 無形固定資産の認識

IFRSにおいて、無形資産は、その識別が可能な場合、すなわち、①無形資産が分離可能な場合、あるいは②契約または法律上の権利により発生する場合には、「のれん」と区別して認識します。改正日本基準においても、IFRSに近づく改正が行われており、取得した資産の時価と支払った対価の差額をすべて「のれん」として計上するのではなく、「無形資産」として認識すべき項目については、これを計上した後に、残余部分を「のれん」として計上することになります。

図表6 のれんと無形固定資産

(例) 資産の公正価値120億円の会社の100%の持分を200億円で買収した。分離可能な無形資産は、50億円と見積もられた。



改正前の日本基準では、取得した資産に法律上の権利または分離して譲渡可能な無形資産が含まれる場合には、取得原価を当該無形資産等に配分することができるとされていました。改正日本基準では、受け入れた資産に法律上の権利など分離して譲渡可能な無形資産が含まれる場合には、当該無形資産は識別可能なものとして取り扱うこととなりました。

IFRSにおいて企業結合により取得した無形資産は、取得日の公正価値で測定し、のれんと区別して認識しま

す。無形資産として認識されると耐用年数期間内で定期的に償却されることになり、「のれん」として認識されると償却されず減損が適用されることとなります。

一方、日本基準では、無形資産または「のれん」のいずれも償却を行います。

7. 取得に要する支出

IFRSでは、取得に関連する費用、たとえばM&Aに関連して投資銀行や弁護士等に支払ったアドバイザー手数料は、発生した期間に費用として処理するように要求しています。

これに対して、改正日本基準においては、M&Aに直接要した支出のうち取得の対価性が認められるものは、取得原価に含まれると規定されているので、支配獲得時に計上される「のれん」の金額に加算されることとなります。

日本基準においては、取得とされた企業結合に直接要した支出額のうち、取得の対価性が認められる外部のアドバイザー等に支払った特定の報酬・手数料等は取得原価に含め、それ以外の支出額は発生時の事業年度の費用として処理することとされています。

改正日本基準において、企業結合の際の「株式の交付に伴い発生する支出」は、企業結合の対価というよりは、支払対価の種類に影響される財務的な活動としての性格が強い支出と考えられるため、取得原価には含めず、別途、「株式交付費」として会計処理することとされています。一般的に株式交付費については、原則として支出時の費用として処理することとされています。なお、企業規模の拡大のためにする資金調達などの財務活動にかかわる株式交付費については繰延資産に計上することができ、その場合には株式交付時から3年以内のその効果の及ぶ期間にわたって、定額法により償却することとなります。

改正IFRSにおいて、取得に要した支出のうち、企業結合に伴って発行する株式等の発行費については、一般的な株式等の発行費と同じ会計処理を行うこととしているため、資本から控除することとなります。

図表7 取得に係わる支出の処理

A投資法人はB投資法人と合併することとなった。B法人の資産の公正価値は100億円、B法人の投資主に交付したA投資証券の時価総額が200億円、取得に際して弁護士等に支払った金額が10億円、投資証券発行に伴い証券会社・弁護士等に支払った金額が5億円となった。

改正IFRS 仕訳のイメージ(億円)			
諸資産	100	投資主資本	200
のれん	100	現金	15
取得費用 ^(注1)	10		
資本剰余金	5		

改正日本基準 仕訳のイメージ(億円)			
諸資産	100	投資主資本	200
のれん	110	現金	15
株式交付費 ^(注2)	5		

(注1) 当期の損益として処理します。

(注2) 当期の損益または繰延資産として計上します。

不明の点、さらに詳しい説明等のご要望がございましたら、あらた監査法人 清水までお問合せ下さいますようお願いいたします。

清 水 毅

公認会計士、日本証券アナリスト協会検定会員、不動産証券化協会認定マスター あらた監査法人 代表社員

不動産ファンドおよび運用会社に対して、監査およびアドバイス業務を提供。

主たる著書として、「投資信託の計理と決算」(中央経済社・共著)、「不動産投信の経理と税務」(中央経済社・共著)、「集団投資スキームの会計と税務」(中央経済社・共著)等。あらた監査法人の不動産業・IFRS チャンピオン、および PwC・Global の IFRS・業種別委員会・不動産部会の委員を務める。

© (2010) PricewaterhouseCoopers Aarata. All rights reserved. “PricewaterhouseCoopers” refers to the Japanese firm of PricewaterhouseCoopers Aarata or, as the context requires, the PricewaterhouseCoopers global network or other member firms of the network, each of which is a separate and independent legal entity.