



不動産ファンドに関する国際財務報告基準

PricewaterhouseCoopers Arata

第1回 日本基準と国際財務報告基準のコンバージェンス

あらた監査法人 代表社員 公認会計士 清水 毅



はじめに

2009年1月末に、金融庁から「日本における国際会計基準の取扱いについて(中間報告(案))」(以下「中間報告」)が公表され、各上場企業は、国際財務報告基準「IFRS」が適用された場合の検討を始めています。金融商品取引法上の財務諸表を提出・公表しているJリートや、公募を行った特定目的会社、匿名組合、上場会社に連結されるまたは持分法の適用を受ける不動産ファンドは、その影響の検討を始める必要があると思われます。

今回は、IFRSを適用した場合、不動産ファンドに関連する論点について、数回にわけて解説していきたいと思っています。

<予定>

第1回 日本基準と国際会計基準のコンバージェンス

第2回 投資不動産の会計処理と時価評価

第3回 連結の範囲とSPC

第4回 企業結合会計と不動産の取得

第5回 そのほか不動産ファンドに関連するIFRSの論点

I コンバージェンス

1. 東京合意

日本の会計基準は、1990年代後半以降、会計基準を巡る国際的な動向を踏まえつつ、金融商品会計、年金会計、連結範囲の拡大、不動産への減損会計の適用等、米国会計基準(「US-GAAP」)や国際財務報告基準(「IFRS」)と同等にみなされるよう、新しい基準が導入されてきました。

一方、国際的に見ると、特に2002年の国際会計基準審議会(「IASB」)と米国財務会計基準審議会(「FASB」)の間のいわゆる「**ノーウォーク合意**」以降、国際会計基準(IFRS)と米国会計基準のコンバージェンスに向けた動きが急速に進展してきました。

こうした中、企業会計基準委員会(ASBJ)は、2007年8月、IASBとの間でIFRSとのコンバージェンスの取組みにかかわる「**東京合意**」を公表しました。「東京合意」においては、以下のように合意しました。〈図表1〉参照

- ①<短期プロジェクト> EUの同等性評価における重要な差異については、原則、2009年中に解消する。
- ②<中期プロジェクト> 同等性評価における重要な差異以外の既存の差異については、2011年6月末までに解消する。
- ③<長期プロジェクト> 当時、IASBが検討中の会計基準のうち、2011年6月末以降に適用される会計基準については、その新基準適用時に日本において国際的なアプローチが受け入れられるよう緊密に作業を行う。

2 海外におけるIFRSの適用に向けた動き

EUIにおいては、2005年1月から、EUの域内上場企業に対してIFRSの適用を義務づけるとともに、域外上場企業に対しても、2009年1月からIFRSまたはこれと同等の基準の適用を義務づけています。また、EU以外の諸国においても、IFRSについて、①国内上場企業が適用することの容認、②一部国内上場企業にその適用を義務化、③国内全上場企業へ義務化など、その形態はさまざまですが、IFRSの適用は世界に広がりつつあります。

さらに、米国においては、EUIにおいて域内上場企業に対するIFRSの適用が義務づけられたこと等を踏まえ、証券取引委員会(SEC)が、2005年4月に、米国市場に上場し、IFRSを使用している米国外企業の数値調整の廃止などを目指した「ロードマップ」を公表しました。SECは、この「ロードマップ」を前倒して、2007年12月に、**米国外企業に対し、IFRSの使用を数値調整なしに認める**最終規則を公表し、2007年11月15日以降に終了する会計年度に関する財務報告から適用しています。また、SECは、2009年11月に米国企業に対してIFRSを容認(任意適用)・強制適用するための「ロードマップ案」を公表し、一定の要件を満たす企業については、**2010年初以降に提出される財務報告についてIFRSを容認するとともに、2014年から財務報告を提出する全企業にIFRSを段階的に強制適用**することの是非について2011年までに決定する案を提示しています。〈以上「中間報告」― 会計基準を巡る国際的な動向より抜粋〉

II 金融庁「日本における国際会計基準の取扱いについて(中間報告)(案)」

各国(特に米国)がIFRSの適用を進めていく中で、日本の当局である金融庁も日本におけるIFRSの適用の方向性について「中間報告」を出して、広く一般の意見を求めています。当該「中間報告」の「わが国における会計基準のあり方」の概要は以下のとおりです。

(1)日本企業へのIFRSの適用に向けた基本的考え方

金融庁は、今後も日本の会計基準とIFRSとのコンバージェンスは進められていくが、同時に、日本企業に対してIFRSにもとづく財務諸表の法定開示を認め、ないしは義務づけるためのロードマップ(工程表)を作成すべきとしています。

(2)IFRS適用に向けた課題

金融庁は、IFRSを日本の企業が適用するには、以下の課題があるととしています。

- ① IFRSの内容(=日本の商慣行、企業の実態を適切に反映したものになっているか)
- ② IFRSを適用する場合の言語
(日本語に適切に翻訳されていること)
- ③ IFRSの設定におけるデュー・プロセスの確保
- ④ IFRSに対する実務の対応、教育・訓練
- ⑤ IFRSの設定やガバナンスへの日本の関与の強化
- ⑥ XBRLのIFRSへの対応

(3)任意適用

金融庁は、まず、任意でIFRSの適用を認めるべきとしています。また、その際には、以下のような点を検討する必要があるとしています。

① 任意適用の対象

金融庁は、以下のような企業については、早期にIFRS任意適用のニーズがあるものとしています。

- 1) 上場企業のうち、EU域内または米国で上場ないし公募による資金調達をしていること等によりIFRSで開示する企業
 - 2) 国際的に事業展開し、国際的な投資者等にも広く認知されているような企業等
- よって、金融庁は以下のような企業の「連結財務諸表」を任意適用の対象とすることが考えられるとしています。

- 1) 継続的に適正な財務諸表が作成・開示されている上場企業
 - 2) IFRSによる財務報告について適切な体制を整備し、IFRSにもとづく社内の会計処理方法のマニュアル等を定め、有価証券報告書等で開示している企業
 - 3) 国際的な財務活動を行っている企業
- または
- 4) 市場において十分周知されている一定規模以上の企業

② 任意適用時の並行開示

金融庁は、一定の連続性を確保する観点と作成者の負担・コストの観点の双方に配慮し、並行開示は簡素で有効な情報提供の方策を検討することが適当であるとしています。

③ 任意適用時において適用するIFRS

金融庁は、日本において適用するIFRSについて、1)米国で示されている案のようにIASBが作成したIFRSをそのまま適用するのか、2)あるいはEUのようにIFRSの一部分を修正ないし除外したものを適用するのか検討課題になるとしています。金融庁は、基本的には「IASBが作成したIFRS(日本語翻訳版)」をそのまま適用するとしています。

④ 任意適用の時期

金融庁は、任意適用の時期については、IFRSの国際的な広まりを踏まえると、できるだけ早期に容認することを考えているようです。「中間報告」では2010年3月期の年度の財務諸表からIFRSの任意適用を認めることが考えられるとしています。

⑤ 個別財務諸表の取扱い

EUにおいては、上場企業の連結財務諸表についてIFRSが強制適用されているものの、個別財務諸表への適用については、国により区々です。また、米国においては、現在でも連結財務諸表のみが開示されています。したがって、金融庁は、少なくとも任意適用時においてIFRSを連結財務諸表作成企業の個別財務諸表に適用せず、連結財務諸表のみに適用することを認めることが適当であるとしています。

ただし、上場企業の中にも、連結対象会社を有さず連結財務諸表を作成していない企業があります。このような企業については、国際的な比較可能性等の観点から、日本の会計基準による個別財務諸表に加えて、追加的な情報として監査を受けたIFRSによる個別財務諸表を作成することを認めることが適当であるとしています。

(4) 将来的な強制適用の検討

IFRSは、前記のとおり、世界各国で受け入れられつつあり、仮に米国も2014～2016年にIFRSに移行することが現実となった場合には、国際的な金融資本市場の大半においてIFRSにもとづいて財務報告が行われる状況も想定されます。

① 強制適用の時期

金融庁は、IFRSの強制適用の是非を含めた判断の時期については、現時点で決定するのではなく、むしろ将来の一定の時期に決定することが適当であるとしています。IFRSの強制適用の判断の時期については、とりあえず**2012年**を目途とするとしています。

② 強制適用対象および方法等

金融庁は、IFRSによる財務諸表の作成を強制する対象としては、グローバルな投資の対象となる市場において取引されている**上場企業の連結財務諸表**を対象とすることが適当であるとしています。IFRSへの移行が適当であると判断された場合に、実務対応上必要かつ十分な準備期間**(少なくとも3年間)を確保**した上で、**上場企業の連結財務諸表を一斉にIFRSに移行する**ことが考えられるとしています。

③ 個別財務諸表の取扱い

金融庁は、上場企業の個別財務諸表へIFRSを適用することについては、上場企業の連結財務諸表への適用に加えて、強制適用の是非を判断する際に、幅広い見地から検討を行うとしています。

④ 非上場企業への任意適用の取扱い

非上場企業に対し、任意にIFRSでの財務報告を認めるかどうかについては、改めて検討するとしています。

Ⅲ 不動産ファンドに対する影響について

「中間報告」にあるように、上場企業に対してIFRSが任意適用あるいは強制適用となった場合、当然、上場リートに対しても任意適用あるいは強制適用になる可能性が高いと思われます。

リートの中には、米国私募(144A)等を実施して資金調達しているファンドや、ユーロ市場で調達しているファンドも多いことから、任意適用が可能となった時点で、IFRSを自主的に適用することも検討するファンドもでてくると考えられます。また、リート同士の統合を考えているファンドは、投資家に一定割合以上の米国投資家がいる場合、米国での開示(F4ファイリング)が必要となるため、IFRSを適用して米国への企業開示を考えるファンドもでてくると考えられます。将来、金融商品取引法の開示にIFRSが強制適用となった場合、上場リートに加えて金融商品取引法の開示を行っている特定目的会社や匿名組合の不動産ファンドもIFRS開示の対象となる可能性があります。

さらに、IFRSの任意適用が認められた場合、海外の投資家が多く参加している特定目的会社や匿名組合の不動産ファンドも自主的にIFRSを使っていくことが予想されます。

いずれにしても、不動産ファンド関係者は、IFRSが不動産ファンドにどのように影響するのか、また、不動産を保有する企業にどのように影響するかを理解、分析していく必要が与えられると思われます。

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 (Email:Takeshi.shimizu@jp.pwc.com)までお問合せ下さいませようお願い致します。

<図表1> ASBJ プロジェクト計画表

ASBJ の計画表	その後の日本基準の改定	不動産ファンドへの影響
短期プロジェクト(2008年12月までに終了)		
企業結合 STEP1<持分プーリング法の廃止等>	2008年12月に企業会計基準第21号「企業結合に関する会計基準」等を改定	ファンドが合併する場合影響する
棚卸資産<後入先出法の廃止>	2008年9月に基準第9号「棚卸資産の評価に関する会計基準」を改定	棚卸資産と分類された不動産については、低価法が強制となった
関連会社の会計方針の統一	2008年実務対応報告第18号「連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い」を改定	子会社が IFRS を用いて投資不動産について時価評価を行っている場合、取得原価—減価償却に戻す必要がある
固定資産<減損>	特に変更なし(今後 FASB と IASB の動向を踏まえて対応)	IFRS の減損の要件は、現行の要件よりも厳しい
無形資産<研究費、開発費>	2008年12月に基準第23号「研究開発費等の会計基準の一部改正」を公表	影響なし
工事契約	2007年12月に基準第15号「工事契約に関する会計基準」を公表	通常はない
資産除去債務	2008年3月に基準第18号「資産除去債務に関する会計基準」を公表	不動産ファンドにおいても、「資産除去債務」を計上することになる
退職給付<割引率、そのほか>	2008年7月に基準第19号「退職給付にかかわる会計基準の一部改正」が公表	通常なし
金融商品<時価開示>	2008年3月に適用指針第19号「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」公表	ファンドが金融商品を保有している場合適用あり
投資不動産	2008年11月に基準第20号「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」公表	投資不動産の時価評価は見送られ、注記による開示が必要となった
中期プロジェクト		
セグメント情報開示	2009年3月に基準第17号「セグメント情報等の開示に関する会計基準」を公表	現在は影響なし
企業結合 STEP2<のれんの償却>	(IFRS や米国基準のようにのれんの償却をやめ、減損のみ適用するかどうか)	将来不動産の取得が事業の取得とみなされると影響がでる。
過年度遡及修正	2009年4月に企業会計基準公開草案第33号「会計上の変更および過去の誤謬に関する会計基準(案)」を公表	不動産ファンドでも、減価償却方法等の会計方針を変更した場合、過去の財務諸表の修正が求められる。
長期プロジェクト		
連結の範囲	2009年2月に「連結財務諸表における特別目的会社の取扱い等に関する論点の整理」が公表	現在オフバランスが認められているSPCについても、連結される可能性がある。
財務諸表の表示<業績報告>	(包括損益計算書等の導入と、財務諸表の区分の変更等)	影響あり
収益認識	(家賃収入の認識の時期、不動産の売却の認識の時期等)	ファンドの収益認識にも影響する可能性あり
負債と資本の区分	(負債と資本を法的形式でなく経済的な実態によって区分する)	ファンドにおいても、劣後債、優先株式等の区分で影響がでる可能性がある
金融商品<現行基準の見直し>	(現在の複雑な規定を簡素化する)	ファンドが金融商品保有している場合、影響あり

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しています。

主たる著書に主要な著書に「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)等があります。現在あらた監査法人、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しています。

© (2009) 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.