

注：本資料は Deloitte の IFRS Global Office が作成し、有限責任監査法人トーマツが翻訳したものです。
この日本語版は、読者のご理解の参考までに作成したものであり、原文については英語版ニュースレターをご参照下さい。

IFRS industry insights

新連結基準書－不動産業界に関する洞察

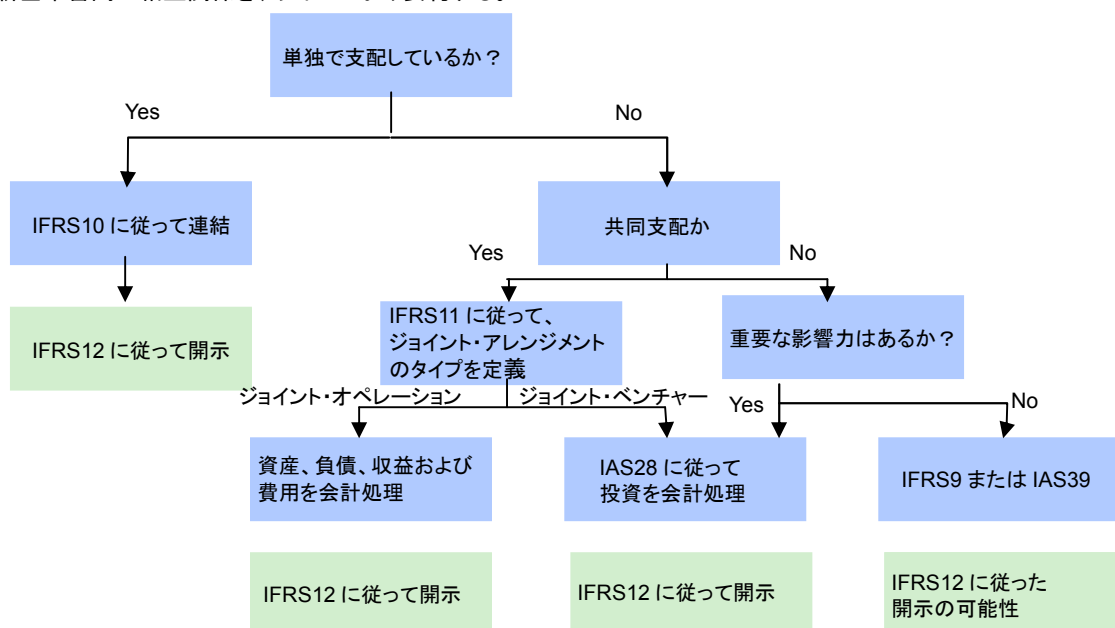
国際会計基準審議会 (IASB) が先日公表した連結の基準書は、不動産業界に影響を及ぼす可能性がある。

国際会計基準審議会 (IASB) が先日公表した連結の基準書は、不動産業界に影響を及ぼす可能性がある。IFRS 第 10 号「連結財務諸表」は、IAS 第 27 号「連結および個別財務諸表」および SIC 第 12 号「連結－特別目的事業体」に従前に含まれていた連結ガイダンスを置き換えるものである。また、IASB は IFRS 第 10 号と同時に、以下の基準書も公表した。

- IFRS 第 11 号「ジョイント・アレンジメント」
- IFRS 第 12 号「他の企業に対する持分の開示」
- IAS 第 27 号 (2011 年改訂)「個別財務諸表」(IFRS 第 10 号の公表に伴い改訂されたものであるが、現行の個別財務諸表のガイダンスを維持している)
- IAS 第 28 号 (2011 年改訂)「関連会社およびジョイント・ベンチャーに対する投資」(IFRS 第 10 号および第 11 号の公表に伴う変更に対応するため改訂された)

これらの基準書は、2013 年 1 月 1 日以後開始する事業年度から適用される。

新基準書間の相互関係を、以下のとおり要約する。



この Industry insights の公表物は、不動産業界が IFRS 第 10 号および IFRS 第 12 号を適用する際に、直面する可能性が高い論点のいくつかを強調し、新基準書の導入に役立つ洞察や設例を提供している。

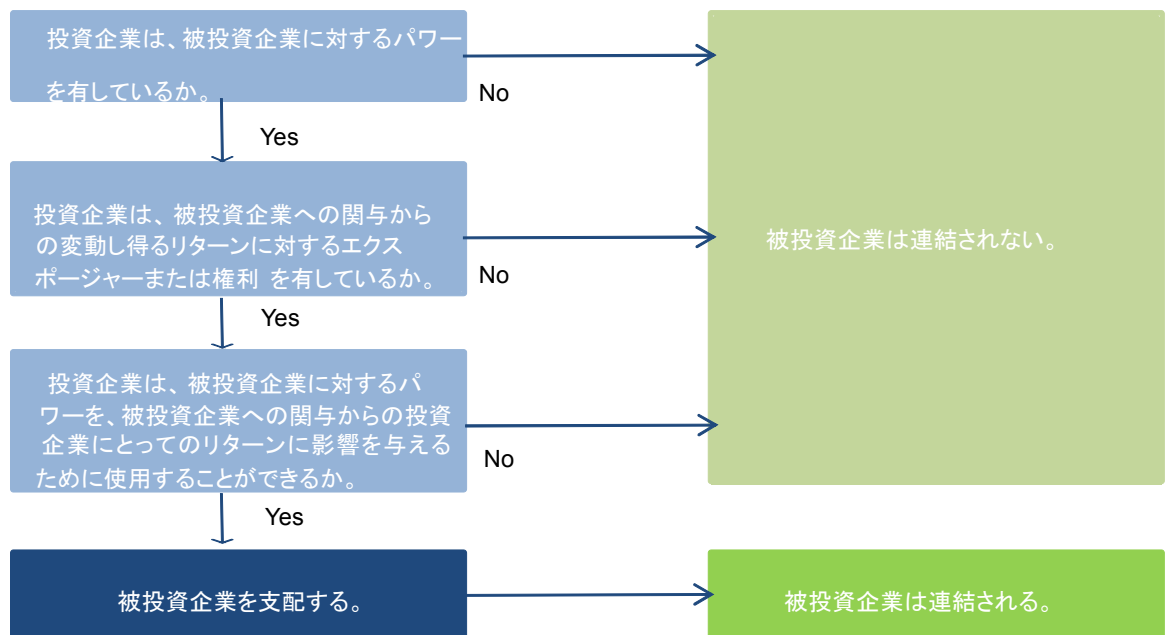
支配の評価

IFRS 第 10 号は、「支配」を、リスクと経済価値により焦点を合わせる SIC 第 12 号に含まれていたアプローチに置き換え、単一の連結の基礎として使用している。本基準書は、次の 3 つの支配の要素を識別する。

- ・ 被投資企業に対するパワー
- ・ 被投資企業への関与からの変動し得るリターンに対するエクスポージャーまたは権利
- ・ 被投資企業に対するパワーを、投資企業にとってのリターンに影響を与えるために使用する能力

投資企業は、被投資企業を支配していると結論付けるためには 3 つの要素のすべてを保持していなければならない。支配の評価は、すべての事実および状況に基づくものであり、3 つの支配の要素のうち少なくとも 1 つに変化があることが示唆される場合には、結論は再評価される。

IFRIC 第 10 号 連結の評価



被投資企業に対するパワー

連結の評価における最初のステップは、投資企業に、投資企業が被投資企業に対するパワーを有しているかどうかを評価することを要求する。IFRS 第 10 号は、パワーを「関連する活動(relevant activities)を指示する (direct)現在の能力を与える現在の権利」として定義し、関連する活動は被投資企業にとってのリターンに重要な影響を与える活動であることを追加している。本基準書は、以下を含む被投資企業に対する投資企業のパワーを与える権利の例を提供している。

- ・ 議決権または潜在的議決権
- ・ 関連する活動を指示する能力を有する主要な経営幹部を、選任、再任または解任する権利

- ・ 関連する活動を指示する他の企業を、選任または解任する権利
- ・ 投資企業の便益のために、ある取引に参加することまたは変更を拒否することを被投資企業に指示する権利
- ・ 関連する活動を指示する能力を、当該権利の保有者に与えるその他の権利(例えば、管理契約に規定される意思決定権)

変動し得るリターンに対するエクスポージャーまたは権利

連結の評価における第 2 のステップは、投資企業に、投資企業が被投資企業への関与から生じる変動し得るリターンに対するエクスポージャーまたは権利を有しているかどうかを評価することを要求する。IFRS 第 10 号は、変動し得るリターンが固定されず、被投資企業の業績の結果として変動する可能性があるリターンであることを明確にする。本基準書は、以下を含むリターンの例を提供する。

- ・ 配当、その他の利益分配(例えば、負債証券の利息の支払い)および被投資企業に対して投資企業が保有する投資の価値変動
- ・ サービシングおよび管理報酬、信用補完または流動性補完から生じる手数料および損失のエクスポージャー、被投資企業の清算時における被投資企業の資産および負債に対する残余持分、税務上の便益ならびに将来の流動性に対するアクセス
- ・ 他の持分保有者が利用できないリターン

パワーとリターンとのリンク

連結の評価における第 3 および最終ステップでは、最初の 2 つのステップの間の相互関係を考慮する。特に、投資企業が、被投資企業への関与から生じる被投資企業にとってのリターンに影響を与えるパワーを使用できるかどうか。

不動産ファンドのファンド・マネージャーに関して、彼らのパワーが彼らのリターンに影響を与えるかどうかの決定は、マネージャーが本人か、または他の投資企業に代わって、かつ他の投資企業の便益のために従事している代理人かに依拠する。代理人はファンドを支配していない。不動産のファンド・マネージャーは、自身が本人か、代理人かを評価する際に、以下の要素を考慮する。

- ・ 被投資企業に対する意思決定権限の範囲
- ・ その他の当事者により保有される権利
- ・ 報酬に関する合意に従って権利が与えられる報酬
- ・ 被投資企業に対して保有している他の持分からのリターンの変動性に対するエクスポージャー

不動産投資ファンドについて、「関連する活動」とは、ファンド・マネージャーにより行われる投資決定である可能性が高い。ファンド・マネージャーが本人であり、したがって、そのリターンに影響を及ぼすパワーを使用できるかどうかの決定は、1 つは、ファンドの投資企業により保有される排除権が実質的であるかどうかに基づいている。IFRS 第 10 号は、単独の当事者が、理由なく意思決定者を排除することが許容される実質的な排除権を保有する場合、意思決定者は代理人であることを示唆している。しかし、意思決定者を排除するために一緒に行動することが要求される当事者の数が多ければ多いほど、その要素に置かれる重要度はより低くなる。

すべての事実および状況が、複数の当事者により保有される排除権が実質的であるかどうかを決定する際に、考慮される必要がある。例えば、ある不動産のファンド・ストラクチャーが、不動産ファンド・マネージャーを解任す

不動産ファンドのファンド・マネージャーについて、彼らのパワーが彼らのリターンに影響を与えるかどうかの決定は、マネージャーが本人、または代理人かに依拠する。

る能力を含む、投資企業の権利を共同で行使するメカニズムを投資企業に提供する、取締役会を選任する権利を投資企業に提供するかもしれない。この決定を行う際に検討すべき重要な要素は、その他の項目のうち、どの当事者が取締役会を選任するのか、取締役会のメンバーが不動産ファンド・マネージャーに対して独立しているのかまたは関連当事者となるのか、どんなメカニズムが投資企業の議決権行使のために存在するのか(例えば、年次総会の設定)、そして投資企業が彼らの議決権を行使する上で何らかの障壁が存在するかどうかを含む。

報酬を評価するにあたり、不動産ファンド・マネージャーは、その報酬が提供される業務および慣例的な条件を含む取決めに相応するものでない限り、代理人ではあり得ない。報酬および被投資企業の活動により生じる予想リターンに関連する変動性に対するエクスポージャーが大きくなれば大きくなるほど、ファンド・マネージャーが本人である可能性が高まる。

見解

不動産業界における資産管理契約は、年間管理、債務整理、開発、処分、ファンド・マネジメント、業績およびプロジェクト管理に対する手数料を含む、複雑な報酬ストラクチャーを含むことが多い。例えば、年間管理手数料は、一部の取決めでは運用資産(Assets under management)の金額に基づくが、他の取決めでは賃貸収入の総額または純額に基づく場合があり、さらに、その他の報酬は実際のリターンに基づくものであるが、一方で業績報酬はハードル・レートを含んでいる。これは、「市場」条件の評価を複雑にする可能性があり、重要な判断を要求するかもしれない。

リターンの変動性に対するエクスポージャーを評価する際に、不動産ファンド・マネージャーは、全体の経済的利益(報酬を含む)の重要性および利益に関連する変動性が大きくなれば大きくなるほど、不動産ファンド・マネージャーが本人である可能性がより高くなることを考慮すべきである。さらに、不動産ファンド・マネージャーにとってのリターンの変動性に対するエクスポージャーが他の投資企業と異なる場合(例えば、持分の劣後性のため)、不動産ファンド・マネージャーは、それが不動産ファンド・マネージャーとしての決定にどの程度影響を与えるかを考慮すべきである。IFRS 第 10 号には、例えば、不動産ファンド・マネージャーが本人として行動しているという決定につながる持分のエクスポージャーのレベルの「ブライトライン(数値基準)」を形成するより、むしろ本人/代理人のガイダンスにおける一般的な概念の適用を説明することを意図する設例が含まれている。ファンド・マネージャーが本人か代理人かを決定する際に、相当の判断が時に要求される。

IFRS 第 10 号はまた、投資企業の他の当事者との関係は、(例えば、投資企業の「事実上の代理人」として)投資企業に代わって行動する当事者となる可能性を論じている。本基準書は、他の当事者との取り決めが契約上のものである必要はないことを明確にし、投資企業の「事実上の代理人」として行動するかもしれない当事者の例を提供している。

- ・ 投資企業の関連当事者
- ・ 被投資企業に対する持分を、投資企業からの貸付または拠出として受け取っている当事者
- ・ 投資企業による事前の承認なしに、被投資企業に対する持分を売却、譲渡または抵当に供することを行為ないことを同意している当事者(投資企業および他の当事者が事前の承認権を有しており、かつ当該権利が自発的な独立の当事者により相互に合意された条件に基づいている場合を除く)
- ・ 投資企業からの劣後した財務支援なしでは、営業上の資金調達を行うことができない当事者
- ・ 統治機関のメンバーの過半数または主要な経営幹部が投資企業と同一である被投資企業
- ・ 投資企業と緊密な事業上の関係を有している当事者(例えば、専門サービスの提供者と重要な顧客との関係)

IFRS 第 10 号はまた、投資企業の他の当事者との関係は、(例えば、「事実上の代理人」として)投資企業に代わって行動する当事者となる可能性を論じている。

ファンド・マネージャーは、他の当事者を「事実上の代理人」として識別する場合、ファンド・マネージャーは、資産またはファンドを支配するかどうかを評価するときに、自身の持分と合わせて、他の投資企業的意思決定権および変動し得るリターンに対するエクスポージャーまたは権利を考慮することになる。

設例

IFRS 第 10 号は、本人/代理人関係を評価する際の IFRS 第 10 号の連結モデルの規定を説明するために、次の設例を提供している。

意思決定者は、多数の投資企業に投資機会を提供するファンドの設立、販売および管理を行っている。意思決定者(ファンド・マネージャー)は、ファンドの運営契約に従って、すべての投資企業の最善の利益のために意思決定を行わなければならない。それにもかかわらず、ファンド・マネージャーは意思決定の広範な裁量権を有している。ファンド・マネージャーは、その業務に対して運用資産の 1%に相当する市場ベースの報酬、および特定の利益水準が達成された場合には、ファンド全体の運用益の 20%を受領する。当該報酬は提供される業務に見合ったものである。

ファンド・マネージャーは、すべての投資企業の最善の利益のために意思決定を行わなければならないが、ファンドの関連する活動を指示する広範囲の意思決定権限を有している。ファンド・マネージャーには、提供される業務に見合った、固定および業績連動の報酬が支払われる。さらに、当該報酬は、ファンド・マネージャーの利益とファンドの価値を増大させるという他の投資企業の利益を一致させるものであり、当該報酬は、単独で考慮された場合に、ファンド・マネージャーが本人であることを示唆するほどの重要性があるような、ファンドの活動から生じるリターンの変動性に対するエクスポージャーを形成しない。

上記の事実パターンおよび分析は、以下に記載される設例 A から C に適用される。各設例は、単独で検討されている。

設例A

ファンド・マネージャーは、また、ファンドに対する 2%の投資を行っており、それは自身の利益と他の投資企業の利益を一致させるものである。ファンド・マネージャーは、当該 2%の投資を超えるファンドの損失に対するいかなる義務も負っていない。投資企業は、契約違反の場合にのみ、多数決でファンド・マネージャーを解任することができる。

ファンド・マネージャーの 2%の投資は、ファンドの活動から生じるリターンの変動性に対するエクスポージャーを増大させるが、ファンド・マネージャーが本人であることを示唆するほど重要性があるエクスポージャーを形成しない。他の投資企業によるファンド・マネージャーを解任する権利は、契約違反の場合にのみ行使可能であるため、防御権と考えられる。この設例では、ファンド・マネージャーは広範囲の意思決定権を有し、その持分および報酬からのリターンの変動性に晒されているが、ファンド・マネージャーのエクスポージャーは、ファンド・マネージャーが代理人であることを示唆している。すなわち、ファンド・マネージャーはファンドを支配していないと結論付けられる。

設例B

ファンド・マネージャーはファンドに対してより実質的な比例投資を行っているが、その投資を超えるファンドの損失に対するいかなる義務も負っていない。投資企業は、契約違反の場合にのみ、多数決でファンド・マネージャーを解任することができる。

この設例において、他の投資企業によるファンド・マネージャーを解任する権利は、契約違反の場合にのみ行使することができるため、防御権であると考えられる。ファンド・マネージャーには提供される業務に見合った固定お

よび業績連動の報酬が支払われるが、ファンド・マネージャーの投資とその報酬との組合せは、ファンド・マネージャーが本人であることを示唆するほどの重要性があるような、ファンドの活動から生じるリターンの変動性に対するエクスポージャーを形成し得る。ファンド・マネージャーの経済的利益の重要性および利益に関する変動性が(その報酬および他の利益も合わせて考慮する際に)大きければ大きいほど、ファンド・マネージャーは分析上これらの経済的利益をより重視することになり、ファンド・マネージャーが本人である可能性が高くなる。

例えば、報酬および他の要素を考慮して、ファンド・マネージャーは、20%の投資は、ファンドを支配していると結論付けるために十分であると考えられるかもしれない。しかし、異なる状況においては(すなわち、報酬または他の要素が異なる場合)、投資水準が異なるときに、支配が生じるかもしれない。

設例 C

ファンド・マネージャーは 20%のファンドに対する比例投資を行っているが、その 20%の投資を超えるファンドの損失に対するいかなる義務も負っていない。ファンドには取締役会があり、そのすべてのメンバーがファンド・マネージャーから独立しており、他の投資企業によって選任されている。取締役会はファンド・マネージャーを年に 1 回選任する。取締役会がファンド・マネージャーの契約を更新しないと決定した場合には、ファンド・マネージャーにより実行されていた業務は、当該業界の他のマネージャーによって実行可能である。

ファンド・マネージャーには提供される業務に見合った固定および業績連動の報酬が支払われるが、ファンド・マネージャーの 20%の投資と当該報酬との組み合わせは、ファンド・マネージャーが本人であることを示唆するほどの重要性があるような、ファンドの活動から生じるリターンの変動性に対するエクスポージャーを形成している。しかし、投資企業はファンド・マネージャーを解任する実質的な権利を有している。すなわち、取締役会により、投資企業がそのように決定すればファンド・マネージャーを確実に解任するメカニズム提供されている。

この設例では、ファンド・マネージャーについて、分析上実質的な解任権がより重視される。したがって、ファンド・マネージャーは広範囲な意思決定権限を有しており、その報酬および投資によってファンドから生じるリターンの変動性に晒されているが、他の投資企業により保有される実質的な権利は、ファンド・マネージャーが代理人であることを示唆している。したがって、ファンド・マネージャーはファンドを支配していないと結論付ける。

発効日および経過措置

IFRS 第 10 号は、2013 年 1 月 1 日以後開始する事業年度に適用される。IFRS 第 10 号の適用にあたっては、遡及適用が要求される。遡及適用の影響について、以下に要約する。

以前に連結されていなかった企業の連結

- 支配日から IFRS 第 3 号「企業結合」を遡及適用
- 実務上不可能な場合、実務上可能である最も早い日に IFRS 第 3 号を適用
- 資本に認識される移行に伴う影響

以前に連結されていた企業の非連結

- 被投資企業へ関与を始めた日または支配を喪失した日からの遡及適用
- 実務上不可能な場合、実務上可能である最も早い日に適用
- 支配を喪失した日に基づき、IAS 第 27 号(2004 年改訂)または IAS 第 27 号(2008 年改訂)を適用

開示

IFRS 第 12 号は、子会社、ジョイント・アレンジメント、関連会社および非連結のストラクチャード・エンティティに対する持分に関する開示要求を提供している。IFRS 第 12 号の目的は、財務諸表の利用者が次の項目を評価する際の一助となるような開示を要求することである。

- 他の企業に対する、企業の持分の性質およびそれに関連するリスク
- それらの持分が、企業の財政状態、財務業績およびキャッシュ・フローに与える影響

複数の他の企業に対する持分を有する企業は、次の項目を開示しなければならない。

- 重要な判断および仮定
企業は、企業が支配、共同支配または重要な影響力を有しているどうかを決定する際に行われた、重要な判断および仮定に関する情報を開示しなければならない。
- 子会社に対する持分
企業はグループの構成、非支配持分、子会社の資産にアクセスまたは使用する、および子会社の負債を決済する親会社の能力に対する重要な制限、ならびに報告期間に支配の喪失となるまたは喪失とはならない所有持分の変動についての影響に関しての情報を開示しなければならない。
- 連結されたストラクチャード・エンティティに対する持分
企業は、報告企業が損失に晒される事象または状況を含む、親会社またはその子会社に財務支援を提供することを要求する契約上の合意事項を開示しなければならない。
- 非連結のストラクチャード・エンティティ
企業は、当該ストラクチャード・エンティティに対する企業の持分の性質および範囲、ならびにこれらの持分に関連するリスクに関する情報を開示しなければならない。それらの情報には、非連結のストラクチャード・エンティティの性質、目的、規模および活動、当該ストラクチャード・エンティティがどのように資金調達しているか、非連結のストラクチャード・エンティティに対する持分に関連する資産および負債の帳簿価額、それら帳簿価額を非連結のストラクチャード・エンティティに対する持分から生じる損失に対する企業の最大エクスポージャーとどのように比較しているか、それを行う契約上の義務がない場合に提供された非連結のストラクチャード・エンティティに対する支援が含まれる。

IFRS 第 12 号は、重要な持分ごとの情報が別個に提供されることを要求している。しかし、本基準はまた、開示を通して提供される詳細のレベルが財務諸表の利用者のニーズを満たすが、過度に詳細とならない限り、企業の各種類ごとにいくつかの情報を集約することを容認している。そして、集約のレベルを考慮するときには、各企業のリスクおよびリターンに関する定性的および定量的情報の双方に対して、検討が行われなければならないことを説明している。

IFRS 第 12 号の目的は、財務諸表の利用者が次の項目を評価する際の一助となるような開示を要求することである。

- 他の企業に対する、企業の持分の性質およびそれに関連するリスク
- それらの持分が、企業の財政状態、財務業績およびキャッシュ・フローに与える影響

その他の検討事項

- 内部情報システム

不動産企業は、新しい開示要求に準拠するための必要な情報を収集するために、その内部情報システムおよびプロセスを改良する必要があるかどうかを決定するために、内部情報システムをレビューする必要があるかもしれない。

- 業績

不動産企業は、重要な業績指標（例えば、レバレッジ比率、売上総利益率、総資産利益率）、債務における財務制限条項、既存契約（例えば、財務制限条項、報酬契約）および規制上の開示に関して財務成績の表示上の変更の影響を考慮しなければならない。

- 新規および既存の契約

不動産企業は、新しい契約上の取決めを交渉し、既存の取決めを変更する際に、IFRS 第 10 号の影響を考慮する必要がある。

- 税務上の影響

連結の結論に対する変更は、税引前利益（損失）に影響を及ぼす可能性がある。企業はまた、IFRS 第 10 号の適用に伴う追加的な税務上の影響があるかどうかを考慮する必要がある。

トーマツグループは日本におけるデロイト トウシュ トーマツ リミテッド(英国の法令に基づく保証有限責任会社)のメンバーファーム各社(有限責任監査法人トーマツおよび税理士法人トーマツ、ならびにそれぞれの関係会社)の総称です。トーマツグループは日本で最大級のビジネスプロフェッショナルグループのひとつであり、各社がそれぞれの適用法令に従い、監査、税務、コンサルティング、ファイナンシャル アドバイザリーサービス等を提供しております。また、国内約 40 都市に約 7,000 名の専門家(公認会計士、税理士、コンサルタントなど)を擁し、多国籍企業や主要な日本企業をクライアントとしています。詳細はトーマツグループ Web サイト(www.tohmatsu.com)をご覧ください。

Deloitte(デロイト)は監査、税務、コンサルティングおよびファイナンシャル アドバイザリーサービスをさまざまな業種の上場・非上場クライアントに提供しています。全世界 150 カ国を超えるメンバーファームのネットワークで、ワールドクラスの品質と地域に対する深い専門知識により、いかなる場所でもクライアントの発展を支援しています。デロイトの約 170,000 人におよぶ人材は“standard of excellence”となることを目指しています。

Deloitte(デロイト)とは、デロイト トウシュ トーマツ リミテッド(英国の法令に基づく保証有限責任会社)およびそのネットワーク組織を構成するメンバーファームのひとつあるいは複数指します。デロイト トウシュ トーマツ リミテッドおよび各メンバーファームはそれぞれ法的に独立した別個の組織体です。その法的な構成についての詳細は www.tohmatsu.com/deloitte/をご覧ください。