不動産ファンドに関する国際財務報告基準
第102回

IFRS 第 18 号 開示財務諸表ひな形の解説

太田 英男
PwC Japan 有限責任監査法人
パートナー
公認会計士

藪谷 峰
PwC Japan 有限責任監査法人
パートナー
公認会計士

宮﨑 翔士
PwC Japan 有限責任監査法人
シニアマネージャー
公認会計士
（ARES マスター M1506112）

1. はじめに

本連載は、不動産ファンドに関係する国際財務報告基準（以下、「IFRS」）の動向およびIFRSの基本的な考え方を解説することを目的として連載しています。

本連載でも度々解説したとおり2024年4月、国際会計基準審議会（IASB）は、IFRS第18号「財務諸表における表示および開示」（以下、「IFRS第18号」という）を公表しました。

IFRS第18号は、財務諸表における表示および開示に関する全体的な要求事項について、現行のIAS第1号「財務諸表の表示」（以下、「IAS第1号」という）を引き継ぎ、主に純損益計算書に変更を加えた会計基準です。IFRS第18号は、2027年1月1日以後に開始する事業年度から適用されます。

本稿では、適用開始の迫ったIFRS第18号について、改めて解説を行うとともに、早期適用時の開示ひな形に基づき、具体的な開示内容を解説します。

なお、文中の意見にわたる部分は筆者の私見であることをあらかじめお断りしておきます。

2. IFRS第18号開発の経緯と概要

IASBは、利害関係者（特に、財務諸表利用者）からの財務業績の報告の改善を求める強い要望に対応するためにIFRS第18号を開発しました。リサーチおよび利害関係者との会合では、以下に関する要求事項の改善の必要性が明らかになったものとされています。

ⅰ. 損益計算書における小計

IAS第1号は、純損益を表示することを企業に要求しているが、具体的な小計は要求していない

ため、同じ業界の企業間でさえも小計の表示および計算に不統一が生じています。IAS第1号を適用する企業が、同じ名称を用いた小計を表示していますが、それに含まれる収益および費用の範囲は統一されていないことが多く、このような不統一により、財務諸表利用者が情報を理解し比較することが困難になっていると考えられます。

ⅱ. 集約および分解

基本財務諸表および注記における情報の集約および分解に関するIAS第1号の要求事項は、実務において十分に理解されず適用されていない場合があり、適用に不統一が生じている可能性があります。この不統一により、財務諸表利用者が関連性のある情報を発見し理解することが困難になっていると考えられます。また、企業が多額の費用を「その他の費用」として注記に開示し、その内訳を財務諸表利用者が理解するのに役立つ情報を提供していない場合もあります。

ⅲ. 経営者が定義した業績指標

企業は、自社の経営者が定義した業績の指標（「代替的な業績指標」または「非GAAP指標」と呼ばれる）を開示することがあります。財務諸表利用者は、これらの業績指標の一部は、業績の分析または将来の業績に関する予測を行う上で有用であると考えています。しかし、このような業績指標に関する情報（当該指標を用いる理由および計算方法を含む）を見つけ、理解することが困難な場合もあります。企業は通常、このような指標を財務諸表の外で報告しており、そこではそれらが保証の対象とされていないことが多いものと考えられます。

以上のIAS第1号適用下で識別された主に3つの事項を改善することを目的として、IFRS第18号には新たな要求事項が追加されています。

3. 純損益計算書における5つの区分

IFRS第18号において、企業は、報告期間における収益および費用のすべての項目を純損益計算書に含めなければならず、以下の5つの区分のいずれかに分類することが求められます。

5つの区分

- 営業区分
- 投資区分
- 財務区分
- 法人所得税区分
- 非継続事業区分

このうち、法人所得税区分は、IAS第12号「法人所得税」を適用して純損益計算書に含める税金費用または税金収益、および関連する為替差額が対象であり、非継続事業区分は、IFRS第5号「売却目的で保有する非流動資産および非継続事業」で要求される非継続事業からの収益および費用が対象であるため、どの収益および費用を含めるべきか容易に分類可能であると考えられます。一方で営業区分、投資区分および財務区分の分類は判断を伴うものと考えられるため、以下、各区分の詳細を説明します。

ⅰ. 営業区分

開示上、投資区分、財務区分、法人所得税区分および非継続事業区分のいずれにも分類されないものが営業区分に分類されます。したがって、特に投資区分および財務区分に該当するか否か

を判断する必要があります。

収益および費用を営業、投資および財務の各区分に分類するために、企業は、特定の種類の資産への投資（資産への投資）および顧客へのファイナンスの提供が、主要な事業活動に該当するかを評価しなければなりません。評価の結果、これらの取引が特定の主要な事業活動に該当する場合、主要な事業活動でなかったならば投資区分または財務区分に分類される収益および費用が営業区分に分類されます。

資産への投資を主要な事業活動とする可能性のある企業には、投資企業（IFRS第10号「連結財務諸表」で定義）、投資不動産会社、保険会社があります。また、顧客へのファイナンス提供については、銀行等の融資機関、自社製品の購入のため顧客に金融を提供する企業、ファイナンス・リースの貸し手が該当する可能性があります。これらが主要な事業活動かどうかは単なる主張ではなく事実の問題であり、企業は証拠に基づく判断を行わなければなりません。一般に、売上総利益に類似した小計（主要事業でなければ投資区分・財務区分に分類される収益・費用を含むもの）を営業業績の重要な指標として用いている場合、投資や顧客へのファイナンスが主要な事業活動である可能性が高いものと考えられます。特に当該小計を外部への営業業績の説明、または内部での評価・監視に用いている場合は、該当する蓋然性が高まるものと考えられます。さらにIFRS第8号「事業セグメント」適用企業では、ある報告セグメントや事業セグメントが単一の事業活動で構成され、その業績が営業業績の重要な指標である場合、当該活動が主要な事業活動であることを示唆する証拠となるものと考えられます。

ii．投資区分

特定の主要な事業活動を有する企業について要求されるものを除き、企業は、以下に定める資産等から生じた収益および費用を投資区分に分類しなければなりません。

- 関連会社、共同支配企業および非連結子会社に対する投資
- 現金および現金同等物
- その他の資産（負債性投資、資本性投資、投資不動産等が個別にかつ企業の他の資源からおおむね独立してリターン（負のリターンも含む）を生み出す場合）。リターンには通常以下が含まれます。
  - 利息、配当
  - 賃貸収益
  - 減価償却費
  - 減損損失および減損損失の戻入れ
  - 公正価値損益
  - 当該資産の認識の中止、または売却目的保有への分類および再測定から生じた収益および費用

一方、企業が財またはサービスを製造または供給するために組み合わせて使用する資産は、個別にかつ企業の他の資源からおおむね独立してリターンを生み出しません。このような資産には、通常、有形固定資産、収益および費用が営業区分に分類される財および企業が主要な事業活動として顧客にファイナンスを提供している場合の顧客に対する貸付金が含まれます。これらの資産から生じる収益および費用は、勘定科目が上記の投資区分のリターンに例示される項目と同様であっても、営業区分に分類されます。

なお、関連会社、共同支配企業および非連結子会社に対する投資については、企業が主要な事業活動として投資している資産であっても、当

該資産が持分法を適用して会計処理される場合には、営業区分ではなく、投資区分に分類されることに留意が必要です。これは、持分法投資損益には、投資先の関連会社等で計上された財務費用・法人所得税等、財務諸表利用者が通常は区別して分析する収益および費用が含まれており、営業マージンの分析を混乱させるおそれがあるためです。

営業区分の説明で述べたとおり、企業が主要な事業活動として投資している資産や、主要な事業活動として顧客にファイナンスを提供している場合、その資産から生じる損益は営業区分に分類されます。

ⅲ. 財務区分

どのような収益および費用を財務区分に分類すべきかを決定するため、まず企業は負債について、資金の調達のみを伴う取引から生じる負債かそれ以外の取引から生じる負債かを区分します。

資金の調達のみを伴う取引から生じる負債については、以下の収益および費用の金額を財務区分に分類しなければなりません。

- 当該負債の当初測定および事後測定（当該負債の認識の中止時を含む）から生じる収益および費用
- 当該負債の発行および消滅に直接起因する増分費用（例えば、取引コスト）

資金の調達のみを伴うものではない取引から生じる負債（リース負債等）については、企業は次のものを財務区分に分類しなければなりません。

- 金利収益および金利費用
- 金利の変動から生じた収益および費用

デリバティブおよび指定したヘッジ手段に係る利得および損失については、ヘッジ手段等に係る利得および損失はヘッジ対象等と同じ区分に分類されます。

企業が主要な事業活動として顧客にファイナンスを提供している場合、資金の調達のみを伴う取引から生じる負債が顧客へのファイナンスの提供に関連している場合には、営業区分に分類します。

なお、当該負債が顧客へのファイナンスの提供に関連しない場合であっても、会計方針の選択を適用することによって営業区分に分類される可能性があります。

4. 純損益計算書における小計

企業は純損益計算書において以下の合計または小計を表示しなければなりません。

- 営業損益
- 財務および法人所得税前純損益
- 純損益

営業損益は、営業区分に分類したすべての収益および費用で構成されます。財務および法人所得税前純損益は、当該営業損益と投資区分に分類したすべての収益および費用で構成されます（＝営業区分＋投資区分）。純損益は、純損益計算書に含められた収益から費用を控除した合計額であるため、純損益計算書におけるすべての区分に分類されたすべての収益および費用で構成されます。

5. 基本財務諸表および注記の役割、集約および分解についての全般的な要求事項

基本財務諸表（いわゆる財務諸表本表）の役割

は、報告企業の認識された資産、負債、資本、収益、費用およびキャッシュ・フローについて、財務諸表利用者が以下を行うために有用な体系化された要約を提供することです。

- 企業の認識された資産、負債、資本、収益、費用およびキャッシュ・フローについての理解可能な概観を得ること
- 企業間での比較、および同一企業の各報告期間の比較を行うこと
- 財務諸表利用者が注記において追加的な情報を求めたいと考える可能性のある項目または領域を識別すること

注記の役割は、以下を行うために必要な重要性がある情報を提供することです。

- 財務諸表利用者が基本財務諸表に表示された科目を理解できるようにすること
- 財務諸表の目的を達成するために追加的な情報で基本財務諸表を補足すること

企業は、情報を基本財務諸表と注記のいずれに含めるべきかを決定するために、これらの基本財務諸表および注記の役割の相違を前提に検討する必要があります。基本財務諸表と注記の役割は異なっており、体系化された要約を提供するため、基本財務諸表において提供される情報は注記において提供される情報よりも集約され、より詳細な情報（基本財務諸表に表示した情報の分解を含む）が注記において提供されます。

基本財務諸表の役割は有用な体系化された要約を提供することであるため、追加的な科目および小計の表示が必要である場合には、それらを表示しなければなりません。追加的な科目または小計を表示する場合、当該科目または小計はIFRS会計基準に従って認識、測定した金額で構成されていることやIFRS会計基準が要求している合計および小計よりも目立つ表示をしないこと等、一定の要件を満たす必要があります。営業利益をさらに細分化して小計項目を追加する場合について、以下の項目が例示されています。なお、これらの追加された小計項目は、下記6.で解説する経営者が定義した業績指標には含まれません。

- 正味利息収益
- 正味報酬および手数料収益
- 保険サービス損益
- 正味金融損益
- 正味賃貸収益

6. 経営者が定義した業績指標の注記

経営者が定義した業績指標とは、収益および費用の小計であり、例えば収益のみまたは費用のみの小計、資産、負債、資本またはこれらの構成要素の組合せ、財務比率（例えば、資産に対する利益率）、流動性またはキャッシュ・フローの指標（フリー・キャッシュ・フロー等）および非財務業績指標等が該当します。経営者が定義した業績指標は、以下の性質を含むものと考えられます。

- 企業が財務諸表の外での一般とのコミュニケーションにおいて使用
- 企業が企業全体の財務業績の一側面についての経営者の見方を財務諸表利用者に伝達
- 第18号で要求される収益および費用の小計等、IFRS会計基準書によって表示または開示が具体的に要求されない項目

経営者が定義した業績指標についての開示の目的は、財務諸表利用者が次のことを理解するのに役立てるための情報を企業が提供することであると考えられます。

- 経営者の見解において、経営者が定義した業績指標が伝える財務業績の一側面

- 経営者が定義した業績指標は、IFRS会計基準で定義されている指標と比較してどのような差異があるか

企業は、経営者が定義した業績指標の定義を満たすすべての指標に関する情報を、単一の注記に開示しなければなりません。当該注記には、経営者が定義した業績指標は企業全体の財務業績の一側面についての経営者の見方を提供するものであり、他の企業が提供している類似した名称または記述を共有する指標と必ずしも比較可能ではないという記載を含める必要があります。

また、企業は、経営者が定義した業績指標のそれぞれについて、利用者に誤解を与えない明瞭な名称・記述、伝える業績側面と有用な理由、計算方法、最も比較可能な小計との調整表等を開示し、計算方法の変更・追加・中止時はその内容・理由・修正再表示も開示する必要があります。

7. 開示例の確認

IFRS第18号での以上の変更点が実際の開示にどのように反映されるかについて、IFRS第18号を早期適用する会社の開示例（財務諸表ひな形）を参照して確認していきます。開示対象の会社であるリインベンテッド社の前提は以下のとおりです。不動産ファンドではなく不動産の開発、販売およびリースを行う一般的な不動産事業会社をイメージしています。

会社：リインベンテッド社
ビジネスの概要： ・リテール向け住居の建設および販売 ・建設デザインおよび工事の請負 ・投資不動産の賃貸および顧客向けのローンの提供

なお、実際の財務諸表はIFRS第18号以外のその他の各会計基準に従って作成されるものです。以下で紹介する開示例はIFRS第18号による新しい要求事項を解説するために該当箇所の抜粋、比較情報の削除およびその内容を単純化していることにご留意ください。

図表1　純損益計算書　営業区分

項目	2027年
継続事業	
建物の建設・設計による収益	869
売上原価	-342
サービス提供原価	-71
売上総利益	**456**
顧客ファイナンスに係る受取利息	56
顧客ファイナンスに係る支払利息	-30
顧客ファイナンスによる純受取利息	**26**
リース収益	13
投資不動産費用	-7
投資不動産による純収益	**6**
販売費	-110
一般管理費	-124
その他の重要性のない営業費用（純額）	-4
投資不動産の公正価値調整	23
営業利益	**273**

ⅰ. 純損益計算書　営業損益区分

まず営業損益までの純損益計算書を見ると、営業区分に分類された収益および費用を確認することができ、基準で要求される営業利益が小計として開示されています。また、追加的に、売上総利益、顧客ファイナンスによる純受取利息および投資不動産による純収益が、各内訳として小計開示されています。顧客ファイナンスに関連する収益および費用は投資区分（リターン）、財務区分（調達コスト等）に分類される可能性があり、投資不動産への投資に関連する収益および費用は投資区分に分類される可能性がありますが、ここでは営業区分に分類されています。これは、リインベンテッド社がこれらの活動を主要な事業活動に該当するものと判断していることを示しています。

図表２　純損益計算書　営業区分の下

項目	2027年
営業利益	**273**
関連会社投資の減損	1
その他の金融商品投資による純収益	15
財務及び法人所得税前純利益	**289**
リース・借入金に係る支払利息	-49
従業員給付債務・引当金に係る支払利息	-2
財務項目に係る外国為替差額（純額）	1
税引前利益	**239**
法人所得税	-93
継続事業からの利益	**146**
非継続事業からの利益	7
当期利益	**153**

ⅱ. 純損益計算書　営業損益区分の下

営業利益の下に投資区分があり、小計として財務および法人所得税前純利益が開示されています。前述のとおり営業区分に分類された投資不動産に関連する収益および費用は営業区分に分類されているためここには含まれていません。

その下には財務区分に係る費用が計上されています。こちらも同様に営業区分に分類された顧客ファイナンスに関連する調達コスト等は含まれていません。

法人所得税区分および非継続事業区分の収益および費用が続き、最後は小計として純損益が開示されています。

ⅲ. 経営者が定義した業績指標の注記　投資不動産

会社は、経営者が定義した業績指標として「投資不動産による調整後純収益」を注記で開示しており、当該指標の開示目的と調整方法が説明されています。

【調整の考え方】

調整表では、当期に発生したリストラクチャリング費用が一時的な費用と整理され、「投資不動産による純収益」に足し戻されることで「調整後純収益」が算定されています。一時的な費用を除外することで、経常的な収益性をより適切に示す狙いがあるものと考えられます。

【公正価値調整の扱いに関する留意点】

図表３　経営者が定義した業績指標（MPM）注記

投資不動産からの調整後純利益

- 投資不動産からの調整後純利益は、当社が所有し賃貸人として貸し出している投資不動産への投資という、当社の主要な事業活動の一つを含む投資不動産事業セグメントの基礎的な財務業績に関する経営者の見解を示すものです。調整後純利益は、経営者が基礎的な中核事業の一部とはみなさない項目を除外した、経常的な源泉からの収益および費用を反映しています。これは、当年度の一時的な取引の影響を除いた、グループの基礎的な収益性の傾向を理解するうえで有用です。
- この MPM（経営者定義業績指標）を算出するため、損益計算書に表示された投資不動産からの純利益について、将来の報告期間に発生が見込まれない項目、または経営者が基礎的な中核事業活動の一部ではないとみなす収益・費用項目を調整しています
- 当社は、投資不動産管理チームに関連するリストラクチャリング費用を重要な項目とみなし、調整しています。

投資不動産からの調整後純利益は、以下のとおり、IFRS で定義された小計である「投資不動産からの純利益」に調整されます。

調整表	2027年
MPM：投資不動産による調整後純収益	**7**
リストラクチャリング費用	-1
うち投資不動産費用に含まれる金額	-1
IFRSで定義された小計：投資不動産による純収益	**6**

本開示例における「投資不動産の公正価値調整（損益）」は、**図表1**の営業区分で営業利益に含まれますが、投資不動産による純収益には含まれておりません。したがって、**図表3**の注記でも公正価値調整は調整後純収益の算定対象外となっています。ただし、これは前提次第で変わり得る点であり、仮に公正価値調整を「投資不動産による純収益」に含めた場合には、その一時的な影響を除外する目的で、調整後純収益の算定過程において追加的な調整が必要となる可能性があるものと考えられます。

8. おわりに

IFRS第18号は既存のIAS第1号に代わる基準であり、特に純損益計算書の開示において重要な変更を生じさせる可能性があります。

区分の分類については、主要な事業活動に該当するか否かの判断が重要であり、該当すれば本来投資区分や財務区分に分類される収益および費用が営業区分に分類されます。また、基本財務諸表と注記の役割が明確化されたことから従来の開示を見直し、重要性に応じた詳細な情報の提供についても検討する必要があります。さらに経営者が定義した業績指標についても、注記での開示が求められることから指標計算のための業務プロセスの整備、内部統制等の見直しを行う必要もあるものと考えられます。

IFRS第18号は、2027年1月1日以後開始する事業年度から適用開始されますが、比較情報として開示される2026年の数値についてもIFRS第18号に基づき集計する必要があります。IFRSに準拠した財務諸表を作成するすべての会社および不動産ファンドに影響があるため、適用開始に向けた取組みを本格化させる必要があります。

おおた　ひでお

公認会計士、PwC Japan有限責任監査法人　金融事業部　パートナー
不動産運用インダストリー全般、Jリート及び私募不動産ファンドなどに対して、監査及びアドバイス業務を提供。主たる著書として、「ファンド投資のモニタリング手法」（中央経済社･共著）、「不動産投資法人（J リート）設立と上場の手引き」（不動産証券化協会･共著）、「集団投資スキームの会計と税務」（中央経済社･共著）、「投資信託の計理と決算」（中央経済社・共著）等。不動産証券化協会 IFRS コンバージェンスグループ委員及び日本公認会計士協会　投資法人等専門部会及び経営研究調査会、バリュエーション専門部会　専門委員。

やぶたに　たかし

公認会計士、PwC Japan有限責任監査法人　金融事業部　パートナー
PwC米国法人ニューヨーク事務所で2年間勤務、不動産ファンド及び不動産ファンド運用会社の米国基準財務諸表の監査に従事。東京事務所に帰任後、現在は、不動産運用インダストリーに特化してサービスを提供。主に、Jリート及び私募不動産ファンドに対して、ファンド組成や会計実務に関するアドバイス、監査業務を提供。特に、インバウンド及びアウトバウンド不動産投資に関連して不動産ファンドのIFRSの会計処理についてアドバイス業務を提供。

みやざき　しょうじ

公認会計士、PwC Japan有限責任監査法人　金融事業部　シニアマネージャー
不動産運用インダストリー全般に対する監査やアドバイス業務を担当。
2019年よりPwC米国法人ボストン事務所で2年間勤務し、私募不動産ファンド及びPEファンドの米国基準財務諸表監査に従事。
帰国後はJリートの財務諸表監査のほか、IFRSを含むインバウンドのグローバル不動産ファンド・運用会社の財務諸表監査、海外不動産を投資対象とするファンドの財務諸表監査及び組成アドバイス業務を提供。