

不動産ファンドに関する国際財務報告基準

第103回

IFRS による完全な開示が求められない
子会社の例外規定

(IFRS 第19号の概要と不動産ファンドへの影響の可能性)



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

宮崎 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

IFRS (国際財務報告基準) に準拠した財務諸表を作成する場合、例外が認められていない限り、原則として財務諸表の表示や開示を含めてすべての基準に完全に従うことが求められます。しかし、実務上、IFRSに基づく会計数値(認識・測定)そのものはグループ管理や投資家報告のために重要であっても、自社単体の財務諸表において開示まで完全にIFRSに従うことまでは、必ずしも必要とされないケースもあります。IFRSが求める詳細な開示情報は、非上場の子会社や特定のSPC(特別目的会社)においては、作成コストが効果を上回り、目的に合致しない場合も想定されるためです。

この実務上の課題に対応するため、一定の要件を満たす子会社に対して開示の一部免除を認める新たな基準として、国際会計基準審議会(以

下、「IASB」)は2024年5月9日、IFRS第19号「公的説明責任のない子会社：開示」(以下、「IFRS第19号」または「本基準」)を公表しました。本基準は、2027年1月1日以降開始する事業年度から原則として適用されますが、早期適用も認められています。なお、すでに、一部の日本企業において本基準を早期適用した事例も報道されています。

2. 不動産ファンドおよび
スポンサーへの示唆

不動産ファンドやそのスポンサーの多くは、個々の投資対象不動産を保有・管理するために組成された多数のSPC(海外の不動産保有目的エンティティ(LLCやLPSなど)、日本国内であれば合同会社(GK)や特定目的会社(TMK)など)を投資先に有していることが一般的です。

これらのSPCや非上場子会社が、現地の規制や

海外投資家への報告など、何らかの理由でIFRSによる財務諸表を作成する必要がある場合、親会社向けの報告用データ（連結パッケージ）の作成に加え、単体のIFRS開示（財務諸表および注記）という「二重の開示作成負担」が生じていました。

本基準は、IFRSを採用しているファンドや会社において、これらのSPC管理や、非上場子会社の財務報告実務を効率化できる可能性があります。

そこで本稿では、新たに適用が開始されるIFRS第19号の概要を解説するとともに、不動産ファンドやSPCのIFRSでの決算実務に与える潜在的な影響について検討します。

3. IFRS 第19号の基本コンセプト

IFRS第19号のコンセプトは、「認識・測定（会計数値の算定ルール）および財務諸表の本表表示はフルIFRSと同様としつつ、開示（注記）のみを簡素化することを認める」というものです。

IASBは、「IFRS第19号は、財務諸表利用者の情報ニーズを満たしつつ、財務報告のエコシステム（制度・関係者全体）におけるコスト（特に企業側の作成コスト）を削減する」と説明しており、グループ全体で一貫した会計基準（IFRS）を実務上適用しやすくするための支援策として位置づけています。

4. 財務諸表作成における実務上の負荷と解決策

従来、親会社がフルIFRSを適用して連結財務諸表を作成している場合、その傘下にある多くの

非上場子会社やSPCも連結パッケージ用のIFRSデータを作成してきました。

通常、これらの子会社は自社単体の財務諸表を現地のローカル基準（日本であれば日本基準）で作成し、連結用のみIFRSに修正するアプローチをとりますが、これには二重の数値管理の手間がかかります。

仮にローカル基準に代えて子会社財務諸表にもIFRSを適用することが認められている国・地域であっても、IFRSに完全準拠しようとする、今度は財務諸表の利用者（限定的な株主や債権者など）にとって必ずしも必要とされない過度の開示負担が生じるというジレンマがありました^{注1}。IFRS第19号は、認識・測定ルールは共通のIFRSに統一しながら、注記の開示負担のみを削減することで、この実務上の負荷を解決することを目指しています。

5. IFRS 第19号の適用要件（「公的説明責任」の判定）

本基準は選択適用の基準であり、子会社が適用するためには、期末時点において次の3つの要件をすべて満たしている必要があります（IFRS 19.7）。

- (a) IFRS第10号「連結財務諸表」に定義される「子会社」であること。
- (b) 公的説明責任（Public Accountability）を有していないこと。
- (c) 親会社（最終または中間の親会社）が、一般に利用可能な「フルIFRS」に準拠した連結財務諸表を公表していること。

ここで重要なのが「(b) 公的説明責任」の判定

注1

なお、現在の日本では、子会社単体の会社法計算書類にIFRSを直接適用することは認められていません。

です。自社の株式や社債が公設取引所に上場されておらず、かつ、主要な事業の1つとして銀行や保険会社、ミューチュアルファンドのように「外部の広範なグループから受託者として資産を預かる立場 (fiduciary capacity)」にない場合、公的説明責任はないと判定されます (IFRS 19.11)。

通常の不動産保有SPCなどは、株式・社債ともに非上場であり、受託義務のある金融機関などにも該当しないため、これらの要件を満たす場合が多く、本基準の適用対象となり得ます。

6. 適用可能な「子会社」の範囲

IFRS第19号は「子会社 (Subsidiaries)」のみを対象としています。したがって、支配関係にない持分法適用会社 (関連会社) や共同支配企業の財務諸表には本基準を適用することはできません。

ただし、親会社の子会社であり、かつ自身も子会社を有して連結財務諸表を作成する「中間親会社」については、当該中間親会社が非上場であり、公的説明責任を有していなければ、連結財務諸表において本基準を適用していなくとも、その個別 (単体) 財務諸表においてIFRS第19号を適用することができます (IFRS 19.10)。

7. 認識・測定、表示ルールとの関係

実務上理解しておくべき極めて重要なポイントは、IFRS第19号は「開示 (注記)」を簡素化する基準であり、会計処理そのものを変える独立した会計基準の体系ではないという点です。

本基準を適用する場合であっても、資産や負債の認識・測定 (会計数値の計算など)、および貸借対照表や損益計算書の本表表示については、

それぞれの具体的なIFRS基準書 (IAS第16号「有形固定資産」、IAS第40号「投資不動産」、IFRS第15号「顧客との契約から生じる収益」、IFRS第16号「リース」など) に完全に準拠しなければなりません。

また、IFRS第18号「財務諸表における表示および開示」が定める、損益計算書 (P/L) における営業・投資・財務の区分表示や営業利益の小計表示などは、本表の「表示 (Presentation)」に関する基準です。したがって、開示の省略が認められるIFRS第19号の適用子会社であっても、これらIFRS第18号の表示ルールは免除されず、準拠する必要がある点については留意が必要です。

8. 不動産ファンド・SPCにおける具体的な開示省略

不動産ファンドやSPCでは、海外の規制や親会社の要請などにより、SPCレベルでのIFRSに基づく決算および関連する監査報告書の提出を求められる場合があります。

このようなケースにおいて、IFRS第19号の適用により開示が免除・簡素化される具体的な項目について、不動産ファンド実務に関連性の高いものを中心に、以降、解説します。

9. IAS第40号「投資不動産」における開示簡素化 (比較情報の免除など)

不動産ファンドで最も重要な資産である投資不動産 (IAS第40号) に関しては、次のような注記要件が緩和されています。

調整表の比較情報の免除

公正価値モデルを採用した際に作成が必要となる、期首から期末までの投資不動産の帳簿価額の増減調整表 (Reconciliation) について、「比較情報 (前年度の数値) の開示は要求されない」と明記されました (IFRS 19.269)。なお、同種の開示省略 (前年度の調整表の免除) は原価モデルを適用している場合にも認められています (IFRS 19.271(d))。前年度の調整表との併記が不要となることで、移行期や期末決算時の作成・監査の手間が軽減されます。

残存する開示事項

一方で、独立した専門資格を有する不動産鑑定評価人による評価の有無 (IFRS 19.268 (b)) や、賃貸収益および直接運営費用 (修繕および維持費用を含む) (IFRS 19.268 (f)) などの重要情報は、引き続き開示事項として残されています。

10. IFRS第13号「公正価値測定」の開示簡素化 (評価プロセス・感度説明の免除)

投資不動産について公正価値モデルを選択している場合、公正価値測定のルールを定めるIFRS第13号の開示簡素化は、実務上大きなメリットとなり得ます。

評価プロセスの説明免除

フルIFRS (IFRS第13号) の下で開示が求められている、レベル3 (観察不可能なインプットを用いる評価) の公正価値測定に係る「評価プロセスに関する定性的な説明注記 (誰がどのように評

価方針や手続き、検証プロセスを決定しているかなどの詳細な記述) (IFRS 13.93 (g))」が免除されます^{注2}。

感度説明・分析の免除

フルIFRSで要求される、レベル3の資産・負債 (投資不動産を含む) の公正価値測定におけるインプットの変動による影響に関する定性的な感度説明 (IFRS 13.93 (h) (i)) や、デリバティブなどの金融商品に求められる定量的感度分析の開示 (IFRS 13.93 (h) (ii)) が免除されます。

定量的インプット情報の取扱い

なお、外部の価格ベンダーから得た評価額を「調整なし (without adjustment)」でそのまま財務諸表の数値として使用している場合に、主要なインプットの定量的テーブルの開示が不要となる取扱いは、既存のフルIFRS (IFRS 13.93 (d)) でもすでに認められていますが、上記の評価プロセスや定性的・定量的な感度説明の免除が加わることで、開示作成の実務負担は軽減されます。

11. IFRS第16号「リース」の開示簡素化 (期日分析の簡素化)

不動産ファンドは通常、借手であるテナントと賃貸借契約を数多く締結しており (不動産ファンドは貸手側)、加えて借手として借家や借地も行っている場合があります (不動産ファンドは借手側)。これらは貸手および借手としてリース取引に該当するため、関連する開示項目が多くなることが一般的です。これに対して、将来のリース

注2

IFRS第19号第95項の開示項目に該当する規定が含まれていないことによります。

料債権（貸手）およびリース負債（借手）に関する期日分析（Maturity Analysis）について注記が緩和されています。

期日分析（スケジュール）の簡素化

フルIFRSでは「1年目から5年目まで各年の回収（支払）予定額、および5年超の総額」という毎年の詳細な開示が求められていますが、IFRS第19号では、「1年以内」「1年超5年以内」「5年超」という3つの大括りな区分での分析に簡素化されました（IFRS 19.122、124）。これにより、期日分析の集計やシステム対応、チェックの工数が削減される可能性があります。

12. IFRS 第7号 「金融商品：開示」 における開示簡素化 （感度分析・詳細スケジュールの免除）

SPCがプロジェクトファイナンスなどの融資に関連してデリバティブ（金利スワップなど）を締結している場合、金融商品に関するリスク開示が必要となります。

市場リスクの定量的感度分析の免除

フルIFRSが要求する「金利などの市場リスク変数が合理的に起こり得る範囲で変動した場合に、損益や純資産に与える影響を示す定量的感度分析（例：金利が1%変動した場合の影響額）」の開示が免除されます^{注3}。

流動性リスク開示（詳細スケジュール）の免除

借入金やデリバティブについて、フルIFRSで

求められていた「返済予定スケジュールを示す詳細な期間ごとの期日分析テーブル（IFRS 7.39）」の開示要求が免除されます。IFRS第19号（IFRS 19.72）の下では、簡素化された形式での満期分析と、定性的な管理方針の開示のみで足りることになります。

13. IAS 第24号「関連当事者」 における開示簡素化 （役員報酬の総額表示）

親会社、役員、支配株主などの関連当事者との取引を開示するIAS第24号についても簡素化が図られています。

役員報酬（主要な経営幹部報酬）の開示簡素化

フルIFRSでは「短期従業員給付、退職後給付、その他長期給付、解雇給付、株式報酬」の5つの区分ごとに報酬額を開示することが要求されていましたが、IFRS第19号ではこの分類分けが不要となり、「総額（In Total）」での開示のみに簡素化されています（IFRS 19.227）。

14. 早期適用事例と今後の 日本での適用上の課題

日本のグローバル企業におけるIFRS第19号の早期適用はまだ少数であり、実務上は以下の課題も指摘されています。

- ① 欧州（EU）におけるIFRS第19号のエンドースメント（導入承認）手続の遅れ
- ② 米国子会社における米国会計基準（US-GAAP）適用の根強さ

注3

これは、IFRS第19号の金融商品リスク開示項目（第65項～第73項）に当該要求事項が含まれていないことによります。

- ③ 日本の国内非上場子会社については、会社法などの要請から「日本基準」での財務諸表作成が原則として義務づけられている点

不動産ファンドについて言えば、日本において海外不動産に投資するグローバルファンドや、IFRSを適用する一部のデベロッパー会社などは限定的ですが、今後、海外投資を行うファンドにおいて、本基準を活用する余地が生じます。

また、インバウンドの不動産ファンドの場合、日本のSPCエンティティ（合同会社や特定目的会社）については原則として日本基準での決算が必要となるため、国内SPCに本基準を直接適用できる余地は限定的です。しかし、例えばシンガポール、ルクセンブルク、ケイマンなどの海外中間持株会社や海外SPCにおいてIFRS単体決算・監査を求められる場合には、本基準が効率化ツールとなり得ます。

15. 導入する場合の一般的な移行プロセス

今後、不動産ファンドやSPCにおいてIFRS第19号を導入する場合、以下のプロセスで準備を進めることが考えられます。

① 適用対象の選定

規制当局、海外投資家やレンダーからIFRSでの単体財務諸表（監査済）を求められている海外SPCや中間持株会社を最初の検討対象とする。

② 関係者との事前調整

投資不動産（IAS第40号）の調整表比較情報の省略や、公正価値（IFRS第13号）の感度分析の省略について、財務諸表の利用者である投資家らと事前に合意形成を行う。

③ 開示テンプレートの組替え

IFRS財団公式ウェブサイト「IFRS 19 implementation」にある各種開示サンプルなどを参考に、自社ファンド用の簡素化したIFRS開示テンプレートを設計し、スムーズな移行を図る。

16. おわりに

IFRS第19号は、これまで開示要件が拡大してきたIFRSにおいて、作成者側の工数負担に配慮した「開示緩和基準」という特徴を持っています。

そのため、特に、IFRS準拠の財務諸表を作成しなければならない多数の海外子会社を有するグローバル企業では、決算プロセスの合理化や、各子会社の開示の最適化を図ることができる可能性を有しています。

不動産ファンドにおける活用は今後のファンド組成やスキームの展開次第ではありますが、決算実務の効率化に向けて、今から本基準の内容や適用可能性を検討しておく意義は非常に大きいと考えられます。

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を提供。