

不動産ファンドに関する国際財務報告基準 第94回 持分法の改訂



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

本連載は、不動産ファンドに関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。不動産ファンドでもIFRSに基づき財務諸表を作成する際、ビークルを通じて不動産に投資する場合、当該ビークルが共同支配または関連会社となり、持分法による会計処理が必要となることがあります。

関連会社および共同支配企業に対する持分法の適用についてIFRSではIAS第28号「関連会社および共同支配企業に対する投資」において規定していますが、この基準の改訂案についての公開草案が2024年9月19日に公表されています。

IAS第28号の持分法に関する規定は比較的簡潔ですが、まず、関連会社に関するものにフォーカスし、現在のIFRSにおける持分法の会計処理を日本の会計基準（JGAAP）との差異とし

て解説します。その上で、公開草案の背景となった、持分法での一部会計処理における実務適用時の不統一に関する問題意識などとあわせて、公開草案の内容について解説します。

2. IFRS IAS第28号での 持分法の規定

IFRSでは、企業は連結財務諸表を作成することが求められています。一般的に、連結財務諸表を作成する際、出資先で一定の関係を有する会社を連結財務諸表に取り込む際にはその支配力や影響力の大きさによって、連結子会社として連結する場合と関連会社として持分法による会計処理を行う場合の2つのケースがあります。

関連会社（および共同支配企業）に対する投資は、原則として、IAS第28号の規定する持分法に基づいて会計処理することが求められます。ここで関連会社は投資先に対して重要な影響力を

有する企業が該当し、重要な影響力とは、投資先の財務及び営業の方針決定に参加するパワーであり、支配や共同支配には該当しない程度のものでされています (IAS28.3)。

一般的に、企業が投資先の議決権の20%以上を、直接的にまたは間接的に子会社を通じて保有している場合には、重要な影響力が存在していることが推定されます (IAS28.5)。

また、企業が投資先に対して重要な影響力を行使する際には、通常、以下の要素が指標とされます (IAS.6)。

- 投資先の取締役会または同等の経営機関への参加
- 方針決定プロセスへの参加 (配当その他の分配意思決定への参加)
- 企業と投資先との重要な取引
- 経営陣の人事交流
- 重要な技術情報の提供

なお、IFRSでは、JGAAPとは異なり、企業の個別財務諸表でも子会社、関連会社等について要件を満たして選択するのであれば、持分法を適用することができます。

3. 持分法

IFRSでの定義では、持分法とは、投資を最初に取得原価で認識し、それ以後、投資先の純資産に対する投資者の持分の取得後の変動に応じて会計処理する方法とされています (IAS28.3)。そのため、投資者の純損益には、投資先の純損益に対する当社の持分が含まれ、投資者のその他の包括利益には、投資先のその他の包括利益に対する投資者の持分が含まれます。

4. IFRS と JGAAP との比較

関連会社に対する投資については、JGAAPでも、重要な影響力の有無により関連会社を判定するため、その点でIFRSは類似しています。

また、議決権の20%以上を所有しており子会社に該当しない場合について、関連会社の判定フローの対象とされる点についてもIFRSと類似しています。

ただし、前述のとおり、IFRSにおける持分法は簡潔に定められている一方、日本基準では詳細な判断基準が示されているため、実務上、関連会社の範囲が異なる可能性があります。

その他の差異についてもこれ以降において説明します。

5. 重要な影響力の判断

IFRSでは、前述のように、原則して間接的に20%以上の議決権を有する場合には、明確な反証がない限り、重要な影響力があると推定されます (IAS28.5,6)。

対して、JGAAPでは重要な影響の判断基準は、IFRSに類似するものの、IFRSに比して詳細な基準が示されています (持分法に関する会計基準5、5-2) (連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針21-23)。

6. 投資先のその他の純資産の変動の会計処理

投資先のその他の純資産変動で、投資先の純損益、その他の包括利益に認識されないもの、および配当の受取ではないものに関する持分法の会計処理については、明確な規定は設けられて

いません (IAS28.10)。

対してJGAAPでは持分法適用会社の時価発行増資に伴う変動は、投資会社の持分比率が増加したときはのれんまたは負ののれんに、減少したときは特別利益または特別損失に計上することが明確に定められています(ただし、例外は除く)(持分法会計に関する実務指針18)。

7. 持分法の適用の例外

IFRSでは、ベンチャー・キャピタル企業、ミューチュアル・ファンド、ユニット・トラストなどが保有する関連会社に対する投資については、IFRS第9号「金融商品」に従って純損益を通じて公正価値で測定することを選択できます (IAS28.18,19)。

JGAAPでは、ベンチャー・キャピタルなどの投資企業が一定の要件を満たす場合には、関連会社に該当しないと規定しています(連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針24)。

8. 潜在的議決権

IFRSでは、重要な影響力の検討にあたり、潜在的議決権を考慮して決定することが明記されています (IAS28.7,8)。

JGAAPでは、重要な影響力の検討にあたり、潜在的議決権を考慮する明示的な規定は設けられていません。

9. 売却目的保有に分類される関連会社に対する投資の会計処理

IFRSでは、売却目的保有に分類される関連会社に対する投資は、持分法の適用を中止してIFRS第5号「売却目的で保有する非流動資産及び非継続事業」に従って会計処理することになります(持分の一部についてのみIFRS第5号に従った処理を実施する場合も想定) (IAS28.20,BC26,BC27)。

JGAAPでは、売却目的保有の関連会社に関する規定はありませんが、重要な影響が一時的である場合など、関連会社が持分法の適用対象から除かれる場合があります(連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針25、26)。

10. 重要な影響力を喪失しない関連会社の持分変動の会計処理

IFRSでは持分の変動により生じた差額に関する明確な規定はありませんが、実務上、以下の会計処理が採用されています。

- 追加取得時は、追加取得した持分と投資額との差額をのれん(または負ののれん)とする。
- 持分売却時は、持分減少額と受取対価の差額を純損益に計上する。

為替換算調整勘定やIFRS第9号「金融商品」に基づきその他の包括利益を通じて公正価値で測定する金融資産の評価差額など、過去にその他の包括利益で認識した利得または損失は、売却持分相当額を純損益に振り替えます。ただし、

IAS第16号「有形固定資産」の再評価モデルを適用した固定資産から生じる再評価剰余金やIFRS第9号の資本性金融商品の公正価値の変動をその他の包括利益で認識している場合など、リサイクルされないものを除きます (IAS28.25)。

JGAAPでは、持分の増加(追加取得)、減少(売却)ともにIFRSの取扱いと類似しています。つまり、持分売却時において、関連会社が過去にその他の包括利益で認識した利得または損失は、売却持分相当額を損益に振り替えます。なお、その他の包括利益についてリサイクルされないものはありません(持分法会計に関する実務指針16、17)。

11. 重要な影響力を喪失する 関連会社の持分変動の 会計処理

IFRSでは、投資家となる企業は、以前の関連会社に対する残存持分を公正価値で測定し、生じた差額は純損益に認識します。過去にその他の包括利益に認識した利得または損失は純損益に振り替えます(ただしリサイクルされないものを除く) (IAS28.22,23)。

JGAAPでは、残存投資は個別財務諸表の帳簿価額をもって評価され、取得後の利益剰余金およびその他の包括利益のうち投資会社持分額は利益剰余金の増減として表示します(持分法に関する会計基準15)(持分法会計に関する実務指針33)(包括利益の表示に関する会計基準26)。

12. 持分法の適用一事業を 構成する資産の ダウンストリーム取引

IFRSにおいて、2014年修正のIAS28.31Aで

は、企業(その連結子会社を含む)とその関連会社または共同支配企業との間での、事業(IFRS第3号で定義)を構成する資産に関わるダウンストリーム取引から生じた利得または損失は、投資者の財務諸表において全額認識されます。ただし、IAS28.31Aは適用が無期限延期とされているため、早期適用しない場合には利得または損失のうち未実現損益を消去した額(第三者持分相当額)を認識する処理も会計方針として選択できます (IAS28.30,31A,45C)。

JGAAPでは、現金等の財産のみを受取対価とする事業分離において、関連会社へ事業分離する場合、分離元企業は、連結財務諸表上、移転損益は、持分法における通常の未実現損益の消去に準じて処理します(事業分離等に関する会計基準15(2)、持分法会計に関する実務指針11)。

13. 関連会社ののれんの償却

IFRSでは、のれんは償却しません。(IAS28.32) 他方、JGAAPでは、正ののれんは、資産に計上し、20年以内のその効果の及ぶ期間にわたって定期的に償却します(持分法会計に関する実務指針9)(企業結合に関する会計基準32)。

14. 関連会社の決算期の統一

IFRSでは決算日が異なる場合、投資家となる企業の決算日での追加的な財務諸表を作成します。ただし、実務上不可能な場合は除かれます (IAS28.33)。

JGAAPでは、決算日の差異を認めています、関連会社の直近の財務諸表を使用します(持分法に関する会計基準10)(持分法会計に関する実務指針4)。

15. 関連会社の決算期の 差異による修正すべき 取引の範囲

IFRSでは投資家側企業の決算日での財務諸表の作成が実務上不可能な場合においても、決算日の差異は3か月以内でなければならず、投資者の決算日と関連会社の決算日との間に生じた重要な取引および事象の影響について調整する必要があります(IAS28.34)。

JGAAPでは、投資会社と関連会社の決算日の差異の期間を3か月に限定していません。ただし、同期間に重要な取引または事象が発生しているときは、必要な修正または注記を行います(持分法に関する会計基準10)(持分法会計に関する実務指針4)。

16. 関連会社の会計方針の統一

IFRSでは、投資者の財務諸表は、類似の状況における同様の取引および事象に関して、会計方針を統一して作成することが求められます。よって関連会社について、投資者と同一の会計方針を用いることが求められます(IAS28.35,36)。

JGAAPでも会計方針は、原則として統一することが必要です。ただし、当面の間、統一のために必要な情報を入手することが極めて困難と認められる場合には、統一しないことも許容されています。また、当面の間、関連会社(在外関連会社および一定の国内関連会社)については、「連結財務諸表作成における在外子会社等の会計処理に関する当面の取扱い」に準じて、それに定める一部の項目(5項目)を除き、米国会計基準またはIFRSに従った会計処理の利用が認められています(持分法に関する会計基準9)(持分法適用関連

会社の会計処理に関する当面の取扱い)。

17. 関連会社投資 (持分法で算定した当該関連会社または共同支配企業に対する投資(純投資)) の減損

IFRSではのれんを含む関連会社に対する投資全体に対してIAS第28号に従って減損の兆候の有無を検討し、IAS第36号「資産の減損」に従って減損テストを行います。減損の戻入れは、投資の回収可能価額がその後に増加した範囲で認識します(IAS28.40,41A-41C,42)。

JGAAPでは、のれんを含む関連会社に対する投資額全体に対して減損の兆候の有無を検討し、減損テストを行います。また、個別財務諸表上で関連会社株式を減損した場合、連結上の帳簿価額を、個別財務諸表上の帳簿価額に達するまで、連結上の帳簿価額に含まれるのれん未償却残高を償却します。戻入れはしません(固定資産の減損に係る会計基準の適用指針94)(持分法会計に関する実務指針9)(連結財務諸表における資本連結手続に関する実務指針32)。

18. 関連会社投資 (純投資の一部を実質的に 構成する長期の持分)の 減損

関連会社に対する持分のうち、純投資の一部を実質的に構成する長期持分(優先株式や長期の債権または適切な担保のない貸付金など)については、IFRS第9号「金融商品」の減損の規定を適用した後、純投資と同様、IAS第28号に

従って減損の兆候の有無を検討し、IAS第36号「資産の減損」に従って減損テストを行います (IAS28.14A,41A-41C)。

他方、JGAAPでは、明確な規定は設けられていません。

19. 改訂案公表の背景

前述のように、IFRSにおける持分法に関する規定は比較的少ないことから、実務の不統一が見られるという指摘があり、このような点などについて明確化するべきであるという目的から、以下の観点から改訂案により整理を行う方向性を打ち出しています。

- IAS第28号の要求事項の明確化と追加
- 要求事項の整理によって理解可能性を改善

なお、IASB (国際会計基準審議会) では公開草案に対するフィードバックを受けた上で、検討を行い、さらに修正案を進めるべきかどうかを決定することとし、コメント期限は2025年1月20日までとされています。

20. 改定案の概要

要求事項の明確化については以下の点が挙げられています。

- 当初持分法適用時の認識
- 持分法適用後の所有持分の変動
- 純損益およびその他包括利益に対する持分変更点やその他の点で主なものは以下のとおりです。
 - 関連会社および共同支配企業との取引
 - 減損の兆候
 - 個別財務諸表

それぞれについて以下で解説します。

21. 当初持分法適用時の認識 (明確化)

公開草案において現行IAS第28号の適用上の不明確な点として、投資者は関連会社の原価の当初測定をどのように行うかについて以下のポイントが挙げられています。

- 投資者は、従来保有していた持分を原価に含めるか？
- 投資者は、移転した対価に条件付対価を含めるか。また、含める場合、条件付対価はどのように測定されるか？
- 投資者は、関連会社の識別可能な資産及び負債の公正価値に対する持分に関連する繰延税金に及ぼす影響を含めるか？

これらについて公開草案では以下のように整理しています。

- 関連会社の原価は、移転した対価の公正価値 (従来保有していた所有持分の公正価値を含む) で測定する。
- 条件付対価を移転した対価の一部として認識し、公正価値で測定する。
- 関連会社の帳簿価額に、関連会社の識別可能な資産及び負債の公正価値に対する持分に関連する繰延税金に及ぼす影響を含める。
- 投資者は、条件付対価を負債又は資本性金融商品のいずれかに分類する。負債に分類した条件付対価は、各報告日に公正価値で測定され、変動は純損益に認識される。

22. 持分法適用後の 所有持分の変動(明確化)

同様に現行IAS第28号の適用上の不明確な点として、以下のポイントが挙げられています。

- 重要な影響力を保持し、持分法を継続している間に所有持分を購入又は処分する投資者が、次の場合にどのように測定するか？
 - ▶ 追加の所有持分
 - ▶ 処分した投資部分
- 投資者は、所有持分のその他の変動(例えば、関連会社が第三者に新株を発行して投資者の所有持分が減少する場合)をどのように会計処理するか、また、利得又は損失をどのように認識するか？

これらについて公開草案では以下のように整理しています。

重要な影響力を保持している間に追加の所有持分を購入する投資者が次のようにすることが提案されています。

- 投資の帳簿価額に、購入日現在の関連会社の識別可能な資産及び負債の公正価値(関連する繰延税金に及ぼす影響を含む)に対する追加の持分を加算する。
- 移転した対価の公正価値と関連会社の識別可能な資産及び負債の公正価値に対する追加の持分との差額を、のれん又は純損益に含まれる割安購入益として会計処理する。

また、所有持分を処分する投資者が次のようにすることが提案されています。

- 処分した部分を、処分日現在の投資の帳簿価額の一定割合として測定する。
- 受取対価と処分した部分との差額を利得又は

損失として純損益に認識する。

さらにその他の変動については、所有持分を購入又は処分であるかのように会計処理することが提案されています。

23. 純損益およびその他 包括利益に対する持分 (明確化)

さらに、現行IAS第28号の適用上の不明確な点として、投資の帳簿価額をゼロまで減額した場合の処理として、以下のポイントが挙げられています。

- 追加の所有持分の購入時に、認識していない損失を「キャッチアップ」するか？
- 純損益に対する持分とその他の包括利益に対する持分を区分して認識するか？

現行規定では、投資者が関連会社の包括利益の合計に対する持分を認識することが必要となります。投資者の持分がゼロまで減額されている状況においては、投資者は追加の損失に対する持分を認識しません。ただし、当該損失を負担する法的義務又は推定的義務を有する場合は認識します。

これらについて公開草案では以下のように整理されています。

- 投資者は、認識していない損失を追加の所有持分の帳簿価額の減額によって「キャッチアップ」することはしない。
- 投資者が純損益に対する持分とその他の包括利益に対する持分を区分して認識することも提案されている。

24. 関連会社との取引(変更)

現行IAS第28号の適用上の不明確な点として、以下の点が挙げられています。

- 投資者は、関連会社への、子会社の売却から生じる利得又は損失をIFRS第10号「連結財務諸表」およびIAS第28号の要求事項を適用して認識するか？

現行のIAS第28号では、投資者が関連会社との取引から生じた利得又は損失を関連会社に対する関連のない投資者の持分の範囲でのみ認識することを要求しています。

例えば、投資者が関連会社の25%を所有していて、当該関連会社に資産を売却する場合、投資者は利得の75%を売却日に認識し、残りの25%を当該資産の耐用年数にわたって又は当該資産が第三者に売却される時に認識します。

他方、IFRS第10号は、親会社が子会社の売却から生じる利得又は損失の全額を認識することを要求しています。

この点について公開草案では以下のように整理しています。

- 投資者は関連会社とのすべての取引からの利得及び損失の全額を認識する。

なお、これは制限された部分の利得が関連会社に対する投資の帳簿価額を超過する場合に生じる適用上の疑問点への回答にもなっています。

25. 減損の兆候(その他)

現行IAS第28号の適用上の不明確な点として、以下が挙げられています。

- 投資者は、純投資の公正価値の下落の評価を、

公正価値を当初の購入原価又は報告日現在の帳簿価額のいずれと比較することによって行うか？

この点について公開草案では以下のように整理しています。

- 投資者は公正価値を報告日(貸借対照表日)現在の投資の帳簿価額と比較する。

したがって、IASBはIAS第28号の第41C項における投資の「取得原価」への言及を「帳簿価額」に置き換えることが提案されています。これは、投資が減損している可能性があるかどうかを投資者がどのように評価するのかを明確化することが目的です。

また、IAS第28号の第41C項における投資の公正価値の「著しいか又は長期にわたる」下落への言及を削除して、投資の公正価値に関する情報を収集する方法についてIAS第28号にガイダンスを追加することも提案されています。

さらに、減損の兆候についてのIAS第28号の文言の一部をIAS第36号の文言に合わせるために変更することも提案されています。

ただし、減損テストについてのIAS第36号の要求事項の変更は提案されていません。

26. 個別財務諸表(その他)

IAS第27号では、個別財務諸表において、子会社、関連会社に対する投資に持分法を適用するかどうかの選択肢が認められています。

この点について、適用上の疑問点として、当該規定が当該会社の親会社がそのまま適用することができるかどうかという点がありましたが、この点について親会社にも適用される方向で整理しています。

27. おわりに

公開草案の中で、主なものはこれまでに記述したとおりですが、その他、持分法に関連した開示の改善も提案されています。

IFRSにおいて持分法は簡素な規定であったこ

ともあり、実務の不統一が見られていたことは事実であり、それがある程度、明確化されることは有用であると思われます。

2025年1月にコメントは締め切られていますが、関連するファンドや企業では、今後の改正の進捗については引き続き留意が必要です。

おおた ひでお

公認会計士、PwC Japan 有限責任監査法人 資産運用アシュアランス部 パートナー

不動産運用インダストリー全般、Jリートおよび私募不動産ファンドなどに対して、監査およびアドバイス業務を提供。主たる著書として、「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および日本公認会計士協会 投資法人等専門部会および経営研究調査会、バリユ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 資産運用アシュアランス部 パートナー

PwC ニューヨーク事務所で2年間勤務、不動産ファンドおよ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リートおよ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、インバウンドおよ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行っている。

みやざき しょうじ

公認会計士、PwC Japan 有限責任監査法人 資産運用アシュアランス部 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ボストン事務所です2年間勤務し、私募不動産ファンドおよび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および組成アドバイス業務を提供。