

# IFRSは我々の業務にどのような影響を与えるか

タイ・バリュエーション・サービシーズ  
田井能久

## 初めに

多くの人々が近年急速に財務報告において世界中で適用される基準である IFRSs のことについて知っているであろう。本論では、その IFRSs と不動産評価業務の関係について述べる。

## 内容

1. IFRS とは何か。
2. IFRS はどこ国で使用されているか
3. IFRS の特徴とは
4. 日本の鑑定評価ビジネスに対する影響
5. 結論

## キーワード

IFRS IAS アドプション コンバージョン 公正価値 PBR SMEs ガラパゴス症候群

### 1. 「IFRSs」とは何か

数十年前に、先進国は国際基準を設置することを実施した。彼らは、先進国や小さな国において使用することができる会計基準の確立を試みたが、それはかなわなかった。しかしビジネスがよりグローバル化していく中で、企業の取締役、投資家、大企業は財務報告についてすべてのエリアにおいて共通基準を持つことの重要性について気づき始めた。その結果生まれた国際会計基準(IFRSs)は、国際会計基準理事会審議会(IASB)によって作られた一連の会計基準であり、株式が公開されている企業の財務諸表の世界標準となっている。IASBはロンドンに本拠があって、独立した会計の設立母体である。IASBの事業に必要な資金は世界中の会計事務所、民間金融機関および製造会社、中央および開発銀行、その他国際的・専門組織から提供を受けて、その評議委員会である IASC (国際会計基準委員会) 財団 (2010年 IFRS foundationに名称変更) によって集められる。IASCを引き継ぎ、IASBは2001年にその業務を開始した。

IFRSsは以下のものにより構成されている。

- 国際財務報告基準 (IFRS) : IFRS1~9
- 国際会計基準 (IAS) : IAS1~41
- 国際財務報告解釈指針委員会 (IFRIC) : IFRIC 1~19
- 解釈指針委員会 (SIC) : SIC7~32
- 財務諸表の作成及び表示に関する概念フレームワーク

各項目についてはそれぞれ詳細な規定があり、それらを見るとIFRSsが私たちの業務と深い関係があるのが分かる。

## 2. IFRSsはどの国で使用されているか

2001 年以来、100 か国以上で IFRSs の使用の要求または許諾がされているが、その一方で残りの主要な経済大国は、アドプションまたはコンバージェンスへの確立過程にある。コンバージェンスとは、自国の会計ルールを IFRSs のルールに調和させるものであり、一方アドプションとは、自分の国の会計ルールをやめて IFRSs へ変更することを示す。およそ 120 の国および地域において国内の上場会社のため、IFRSs による会計が許諾または要求されており、およそ 90 の国においては IASB によって発布されるような IFRSs に完全に一致しており、監査報告書の中においてその一致を認める陳述を含んでいる。下記の地図は、現在(2010 年 7 月)における IFRSs のアドプション採択の程度を示している。青い地域は、IFRSs に対する使用の要求や許諾がされている国々を示し、灰色の地域は IASB にルールに沿ったコンバージェンスを行うか、IFRSs のアドプションを模索している国を示している。



(出所:IASB)

かつては、ほとんどのヨーロッパの会社は自国の会計基準を適用した。しかし2005年1月1日を境にして、EUの証券取引所に株式を公開し上場しているすべての企業は、IFRSsに順守して連結財務諸表を提供することが要求された。アメリカにおいては、かつての計画の下では、SEC(米国証取引委員会)は、早ければ2014年に米国の会社がこの国際ルールを使用することを認めていたが、SECは、2010年7月25日に新しい規則に変わる業務が少なくとも4年は必要とすることを理由に、米国内の会社が国際会計基準を使用できる計画を遅らせた。アジアでは、金融の中心としてその地位を与えられた香港においては既に国際会計基準の適用が必要とされている。したがって、中国の会社のおよそ半分は、現在IFRSsに準拠している。インドと韓国はIFRSsを2011年に強制適用することを決めている。インドネシアは、2012年1月1日までに完全なるIFRSsへのコンバージェンスが計画されている。2005年以来、日本の企業会計基準委員会(ASBJ)およびIASBは、会計基準のコンバージェンスに取り組んでいる。2007年8月に、ASBJとIASBは、日本のGAAP(一般会計原則)とIFRSsとの間のコンバージェンスを加速させることを目指した「東京合意」として知られている協定を発表した。2009年には、日本において、国内企業の2010年3月期末の会計年度で始まる上場会社に対し、IFRSsの任意の使用を許可する形で2015年か2016年を実際の採用期日とし、2012年までに決定するロードマップを採択した。

## 3. IFRSsの特徴

IFRSsは国際な資本市場において資金の流通を容易にし、比較可能で信頼性があり、透明性の高い財務諸表を作成することを目標に掲げている。下記にIFRSsのいくつかの典型的な特徴を述べる。

### ① 原則主義

IFRSsは、他の国々(例えばU.Sや日本のGAAP)のような規則主義ではなく原則主義を意図して作られている。2つのシステムは、多くの点で概念的に異なる。米国のGAAPは、個々の判断に余地をほとんど残さないように、複雑な構成で一連の会計ルールが成り立っている。IFRSsの法則に基づき説明される報告は、記載されたルールに固執することなく会計基準の原則を重視する。原則に基づいた会計制度では、解釈や議論に関しては会計

委員会によって明確にされ、例外事項は少ない。(ルール抵触を回避する行動がとりにくい)。

## ② 公正価値による測定

2006年11月に、IASBは、IFRSs適用時において、公正価値による査定の一貫性を提供することに関しその見解を述べるパブリックコメントを公表した。公正価値は「独立第三者間取引条件において、知識のある自発的な当事者の間で、資産が交換され、又は負債が決済されるであろう金額」と定義される。公正価値は下記の条件下で算定される。

- ・活発に動いている市場における、ある資産の示された価格。
- ・市場が動いていない場合、その資産の最近の取引価格
- ・上記のものどちらも適用できない場合、評価技法の使用による

IFRSs会計規則に含まれている分類条件に基づき、金融商品(資産)を公正価値で表示しなければならない。信用性がある公正価値への変更は、損益計算書、あるいは自己資本に記載される。そしてこれは、効率的な分析およびシミュレーションを必要とし、様々な信用性の影響を例証することができる。国際基準は、公正価値の概念をより重視する。公正価値で測定することを株式保有または有形資産のような貸借対照表に使用することにより、より信頼できる貸借対照表の作成を促し、損益計算書が変動しやすくなる。

## ③ 貸借対照表の重視

IFRSsの下では、会社は原価ではなく公正価値で資産価値を示すことを決定することができる。不動産のような固定資産については、このことは相当な効果がある。これらの変更は、負債比率のような貸借対照表上の財務コベナント条項に影響する。上場会社は、貸借対照表上で、商標のような無形資産についても報告する必要がある。このことで、誰が主体的にコントロールするかという金融関係と市場関係者間の争いを生み出している。

## ④ 変動可能性

原価でなく公正価値によって示された資産は損益計算書に影響する。公正価値が時間によって変動するとともに、利益と損失は損益計算書に反映され、このことは、キャッシュ・フロー財務コベナント条項(EBITDAに対する負債のような)はどのように示すかに影響している。IFRSsを採用することにより会社同士の有価証券報告書の内容の比較が容易となり、株価情報に対し、その要因を理解するのを助けることになる。この変更を行うことに対する合理性は、公正価値モデルが貸借対照表の説明力を改善することや他企業との比較を容易にして企業の投資用財産の「隠れた値」を明らかにするなどが考えられる。

## 4. 日本の鑑定評価ビジネスに対する影響

日本の会計部門は2010年3月から早期アドプションを認めた。その最初の企業は日本電波工業株式会社である。その会社は2010年3月、四半期の連結決算を2011年3月に発表した。その会社は海外に子会社があり、それ故に日本の親会社より早くIFRSsに対しアドプションをする必要性があった。そして最終的には親会社もこの国際化した資本市場の中でより優位な立場に立つためにその変化に直面せざるを得なくなった。そしていくつかの不動産会社にもおいても任意的にIFRSsに対するアドプションが始まった。IFRSsへのコンバージェンスにおいてはIAS40によると不動産会社は、原価に対する償却および減損、あるいは公正価値で投資用不動産の価値を査定することを決めることができる。この方法では、資産の価値の調整が4半期ごとに行われ、その利益や損失のいずれかを反映し、価値が変わっていく。不動産会社は、投資用不動産を評価する際に、各セクターの平均的ポートフォリオの適用された量的要素や仮定を指定する必要がある。投資用不動産とは、土地あるいは建物、建物一部または両方を示す資産であり、所有者、あるいは賃料収入を得るためのファイナンスリースにおける賃借人により保持され、あるいは資産の値上がり期待され保有される。品物またはサービスの生産や供給における使用、あるいは管理上の目的のために保持された財産は、投資用不動産ではない。また、ビジネスの通常の流れの中で売り出しされたものも該当しない。賃料と資本処分を得るために保有された土地と建物は、

投資用不動産として分類され、最小限これらの資産の公正価値が開示され、財務諸表の使用者に本当に価値のある報告をする必要がある。IFRSsは投資用不動産の公正価値を決定する際に外部の鑑定評価人の関与を要求しない。しかし日本のいくつかの会社は周期的な評価を外部の鑑定評価人を行うことを開始した。このことは我々のビジネスにおけるチャンスとなり、株価にも影響を与えた。それを典型的に表すものとして日本の主要な不動産会社（三菱地所、三井不動産、住友不動産、NTT都市開発）の各社の資産を公正価値で査定するとPBRが大きく変わるという新聞記事が発表された。PBRまたは簿価に対する価格とは、財務上に使われる比率で、会社の資産と会社の時価を比較したものであり、その実物資産の純粋価値で株価を割って算出した市場価値である。この割合は特に安全性の分析に用いられる。この比率は、証券アナリストにとって特に重要な意義を持つ。

	PBR(簿価によって評価)	PBR(公正価値によって評価)
三菱地所会社。	1.65	0.81
三井不動産	1.21	0.84
住友不動産	1.53	0.91
NTT 都市開発	1.61	0.56

(出所:2010年5月27日に出版された日本経済新聞より)

この記事によるとこれらの会社のPBRは1以下となった。これは現在の株式市場は各企業の適正な価値を示していないこともあるが、(簿価に反映されていない)使用されていない多くの資産があることを示している。各企業が保有している不動産を適正に評価することによって、株価にも影響を与えることになり、不動産をどのように活用していくかを決定する必要性が生じてくる。結果としてそれは我々のビジネスを拡大するのに大きなチャンスとなる。また我々の仕事においては、上記のようなIFRSsのアドプションの動きに対し、日本では国土交通省が財務諸表のための価格調査に実施に関するガイドラインを2010年1月に発表している。このガイドラインでは財務諸表の鑑定評価を行ううえでの、言葉の定義や、どんなタイプのレポートを作成すべきかの判断基準を示している。また、日本不動産鑑定協会(JAREA)においても、その実務的なマニュアルを作成した。そのマニュアルにおいては下記のことを考慮することが求められている。

- ・業務の範囲や契約内容の明示
- ・報告書の公開範囲の明示
- ・記載事項の統一

これらのルールは実行するに難しい側面もあるが、理解し順守していくべきであろう。IFRSsはこのように我々にあたらしいルールや知識を強いるものであるが、今後の我々にとって重要なものである。

## 結論

IFRSsのアドプションの問題は国際的な大企業に関する問題と考える人もいるであろう。確かに、EUや他の諸外国においては小企業向けの会計ルールの策定が計画されている(いわゆる小規模企業向けIFRS)。小規模企業は世界の企業の95%を占めると見積もられている。そして事実日本においては150万社の企業があるが上場企業は4千社である。これはIFRSsが日本では3%の企業にしか影響を与えないことを意味する。(総務省統計局の資料より)従って多くの我々のクライアントは自分に関係ないと考え、我々もこの変化を見過ごしがちである。また、IFRSsは自国で持つGAAPと似ているものであるため、何も変化が起こらないと考える人もいる。しかし似ていることは同じでないと考える必要があり、小さな差異が評価の手続きに影響を与えるもので、我々のクライアントは彼らが欲する情報を情報や報告を求めてくるであろう。

このことを考えると私は“ガラパゴス症候群”という言葉を使い出す。日本語でいうガラパゴス化とは製品や

社会がグローバリゼーションから孤立して進化する現象を記述した言葉である。それはダーウィンが述べた、ガラパゴス諸島においては植物や動物が他の地域とは孤立した状態で、その地方特有に進化してしまうという状況によく似た現象の比喩として使われる。この言葉は主に日本の携帯電話のサービスについて使われる。日本の製品は進化を遂げてきたが、グローバルな世界とは乖離してしまい、世界的な基準を得ることはできなかった。彼らのサービスは小さな世界でしか生き残れない。我々の仕事に関してもう一度考えてみると、我々もこの現象について忘れてはいけない。なぜなら、このグローバルな社会においては小さな企業であっても大企業との取引を行うことが不可避であり、海外企業との関係も持たなくてはならない。そして、IT技術などにより、小さな会社が大きな会社になることはだれも予想ができないのである。不動産鑑定士の中には不動産の価値がいくらであるかをクライアントが決定するような古い考えを持っているものもいる。しかし今後はクライアントだけでなく国際的な市場のためにも、我々のサービスは提供されるべきである。そのためにも我々はこの変化に対する重要性を認識し、諸外国の鑑定士とコミュニケーションをとっていく必要がある。

#### 参照サイト

IFRS Foundation :<http://www.ifrs.org/Home.htm>

日本公認会計士協会:<http://www.hp.jicpa.or.jp/english/index.html>

日本不動産鑑定協会:<http://www.fudousan-kanteishi.or.jp/english/index.html>