

# In depth

## A look at current financial reporting issues

December 2014  
No.INT 2014-12

目次

公正価値ヒエラルキー.....	1
重大な観察可能でない インプット.....	2
インカム・アプローチ.....	3
資産クラス.....	4
感応度.....	4

### IFRS 第 13 号欧州の不動産会社への調査

#### 要点

国際財務報告基準(IFRS)第 13 号「公正価値測定」は、2013 年 1 月 1 日以後に開始する事業年度より将来に向かって適用され、早期適用が認められます。この新しい基準では、資産または負債を公正価値で測定する際に用いられる仮定およびプロセスに関する定量的および定性的な詳細情報を財務諸表利用者へ提供するために、開示要求が大幅に拡大されています。

本資料では、調査対象である欧州の不動産会社が、投資不動産に関連して、IFRS 第 13 号の開示要求にどのように対応しているか、とりわけ、公正価値測定で用いられた重大な観察可能でないインプットについての定量的情報および観察可能でないインプットの著しい変動に対する公正価値測定の感応度について調査しています。

本資料が調査対象としている欧州の不動産会社は、英国、フランス、ドイツ、オランダ、スイスおよびイタリアの上場企業 37 社で構成されています。

#### 公正価値ヒエラルキー — レベル 2 かレベル 3 か？

IFRS 第 13 号において、公正価値測定は評価技法ではなくインプットの種類に基づき 3 つのレベルのヒエラルキーに区分されます。IFRS 第 13 号のヒエラルキーは、以下のとおり定義されます。

- **レベル 1** のインプットは、測定される資産と同一の資産についての活発な市場における無修正の相場価格です。既存のガイダンスと同様に、活発な市場における相場価格（つまり、レベル 1 のインプット）がある場合、企業は、公正価値を測定する際、調整なしでその価格を使用します。
- **レベル 2** のインプットは、レベル 1 に含まれる活発な市場における相場価格以外のインプットのうち、直接又は間接に観察可能なインプットです。
- **レベル 3** のインプットは、通常経営者の仮定に基づき決定される観察可能でないインプットです。ただし、レベル 3 のインプットは、市場参加者がその資産の適切な価格を決定する際に用いるであろう仮定を反映しなければなりません。

不動産資産の性質（すなわち、多くが独特なもので、定期的に取り引されない）と、同一の資産についての観察可能なインプットデータの欠如により、不動産の公正価値はレベル 2 またはレベル 3 の評価に区分されます。さらに、IFRS 第 13 号の特定の開示はレベル 3 に区分される公正価値測定についてのみ要求されます。調査した 37 社のうち、36 社が投資不動産を公正価値ヒエラルキーのレベル 3 に区分されると認識しており、残りの 1 社は、この情報を開示していません。

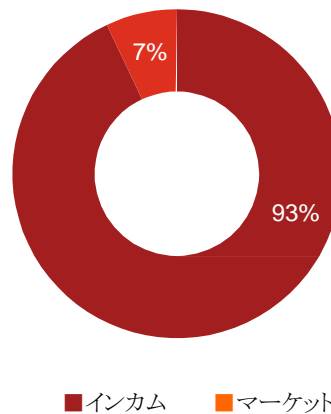
## 重大な観察可能でないインプット

IFRS 第 13 号の第 93 項(d)は「公正価値ヒエラルキーのレベル 2 およびレベル 3 に区分される経常的および非経常的な公正価値測定について、公正価値測定に用いた評価技法とインプットの説明。(中略)公正価値ヒエラルキーのレベル 3 に区分される公正価値測定については、企業は、公正価値測定に用いた重大な観察可能でないインプットに関する定量的情報を提供しなければならない」と要求しています。

IFRS 第 13 号は、優先される評価技法を示唆しておらず、幅広く使用されている 3 つのアプローチはマーケット・アプローチ、コスト・アプローチおよびインカム・アプローチです。これらのアプローチの主な特徴は、IFRS 第 13 号 B5 項から B11 項において要約されています。

IFRS 第 13 号は企業に対して、特定の状況に見合った適切な評価技法を選択すること、および観察可能なインプットの使用を最大限とすることを要求しています。市場参加者は通常、将来の収益の予想に基づいて投資不動産の価格を見積るため、このケースでは、多くの場合、インカム・アプローチまたはマーケット・アプローチが公正価値を測定するのにより適しています。IFRS 第 13 号では、企業に対して、適切ならば複数の評価技法を利用することを推奨しており、公正価値についてのそれぞれの指標の評価を、それらの結果が示す価値の範囲の合理性を考慮して行われなければなりません。

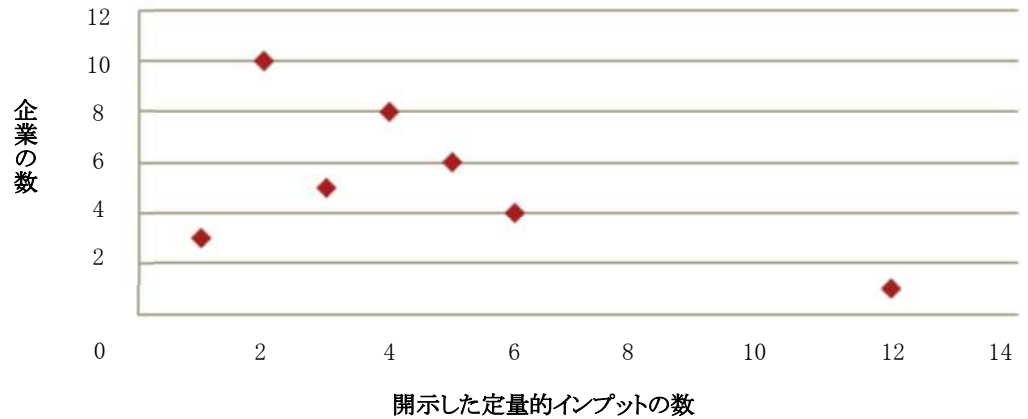
調査した 37 社に関しては、全社とも公正価値の決定においてインカム・アプローチまたはマーケット・アプローチのいずれかを使用していました。そのうちの 2 社は、異なる種類の投資不動産についてインカム・アプローチとマーケット・アプローチの両方を採用していました。



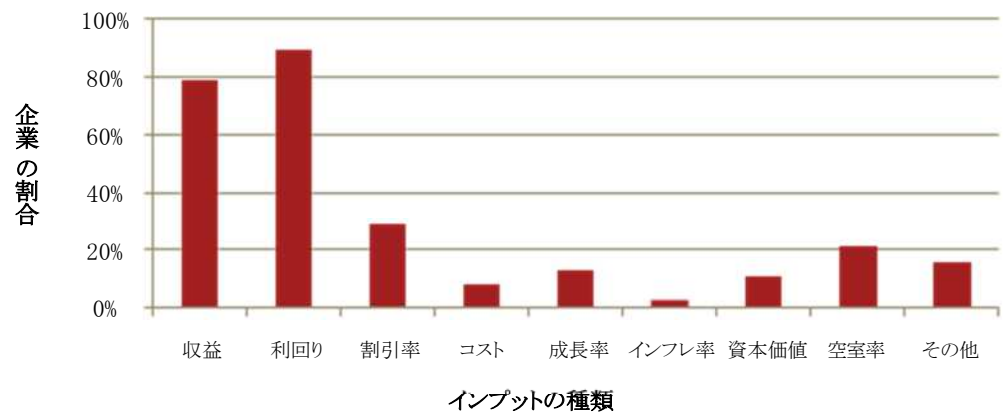
調査対象企業によって用いられたインカム・アプローチに関して、我々は公正価値測定で用いられた重大な観察可能でないインプットについての定量的情報を分析しました。

## インカム・アプローチ

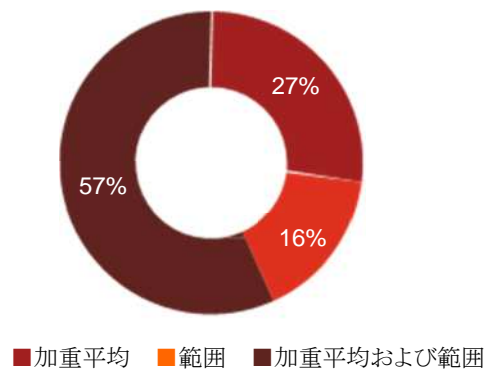
インカム・アプローチに区分されるもっとも一般的に用いられる評価技法は直接還元法および割引キャッシュ・フロー法です。これらの技法は、資産から得られる将来の収益に基づき公正価値を決定するタイプの現在価値技法です。企業がこれらの評価技法を用いた場合に、開示される定量的なインプットの数は一から12個までと幅があることがわかりました。



インプットは多様ですが、これらは通常、カテゴリーに分類することが可能です。以下の表は、インカム・アプローチを用いた企業が開示したインプットの種類を提示しています。このアプローチの性質から、開示されているもっともよく用いられている2つのインプットは、収益または利回りに関連したものでした。



開示されているインプットの数に幅があるのと同様に、定量的データの表示の仕方も多様であることがわかりました。平均値を開示する企業もあれば、範囲を開示する企業もあり、平均値と範囲の両方を開示する企業もありました。



## 資産クラス

IFRS第13号第94項は、以下のとおり要求しています。

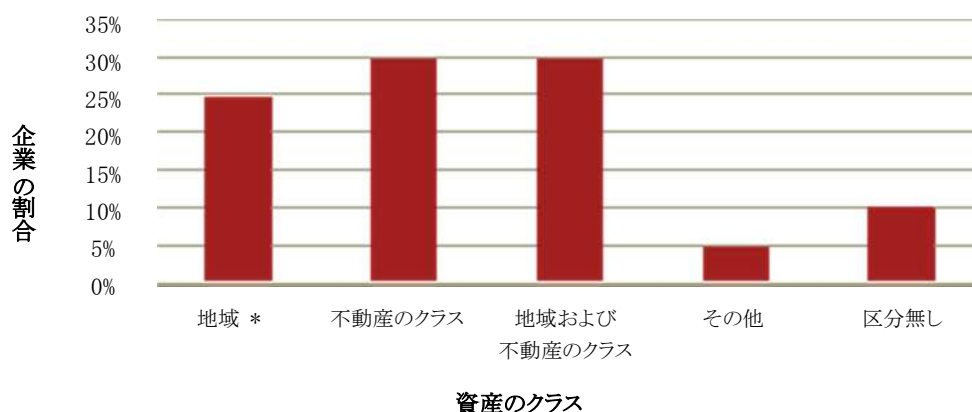
「資産および負債の適切なクラスを、以下に基づいて決定しなければならない。

1. 当該資産又は負債の性質、特性およびリスク
2. その公正価値測定が区分される公正価値ヒエラルキーのレベル

クラスの数、公正価値ヒエラルキーのレベル 3 に区分される公正価値測定については増やす必要があるかもしれない。それらの測定は不確実性と主観性の程度が大きいためである。公正価値測定に関する開示を提供すべき資産および負債の適切なクラスの決定には、判断を必要とする。資産および負債のクラスは、財政状態計算書で表示される表示科目よりも細分する必要がある場合が多いであろう。」

我々の調査対象となった各企業について、IFRS 第 13 号の開示のために用いられた不動産のクラスと、それらの企業のセグメント注記において報告された識別された事業セグメントを比較しました。43 パーセントの企業は、開示された事業セグメントに従い、不動産のクラスを分解していました。識別された事業セグメントに基づき不動産を分解していなかった企業のうち 75 パーセントは、投資不動産に関する注記においてより詳細なレベルの内訳を提供していました。

以下の表は、IFRS 第 13 号に基づき資産のクラスを開示するために、我々の調査対象となった 37 社が使用した区分を要約しています。



\*地域区分には、国、地域、個々の不動産のロケーションによる区分が含まれます。

## 感応度

公正価値で測定され、公正価値ヒエラルキーのレベル 3 に区分される投資不動産に関して、IFRS 第 13 号第 93 項(h)は、以下の開示を要求しています。

「(前略)観察可能でないインプットの変動に対する公正価値測定の感応度の記述的説明(それらのインプットを異なる金額に変更すると、公正価値測定が著しく高くなったり低くなったりする可能性がある場合)。それらのインプットと公正価値測定に使用される他の観察可能でないインプットとの間に相互関係がある場合には、企業は、それらの相互関係と、観察可能でないインプットの変動が公正価値測定に与える影響をどのように増幅又は軽減させる可能性があるのかの説明も提供しなければならない。この開示要求に従うためには、観察可能でないインプットの変動に対する感応度の記述的説明に、少なくとも、(d)に従う際に開示した観察可能でないインプットを含めなければならない」

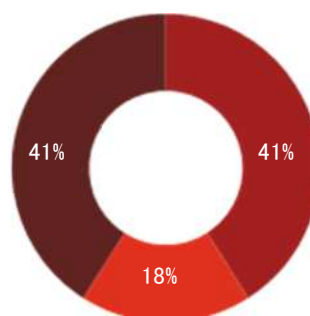
上記は、定量的な感応度分析を明確に要求していませんが、そうした感応度分析が IAS 第 1 号の要求事項に従い必要となる可能性があります。

IAS 第 1 号の第 125 項は「企業は、報告期間の末日における、将来に関して行う仮定および見積りの不確実性の他の主要な発生要因のうち、翌事業年度中に資産および負債の帳簿価額に重要性のある修正を生じる重要なリスクがあるものに関する情報を開示しなければならない。当該資産および負債に関して、注記には次の事項の詳細を記載しなければならない; (a) その内容 (b) 報告期間の期末日現在の帳簿価額」と要求しています。投資不動産の公正価値を決定する際になされた仮定が、IAS 第 1 号でいうところの「重要な仮定」に該当する場合、財務諸表利用者が見積りの不確実性の影響を理解できるように、財務諸表において追加的な情報を提供しなければなりません。IAS 第 1 号第 129 項は、提供されるべき情報の例として重要な仮定に対する帳簿価額の感応度の開示をあげています。

調査サンプルの 37 社のうち、23 社は感応度についての定量的な開示を提供し、14 社は感応度についての定性的な開示を提供しています。開示の形式は、表形式で分析を提示している企業もあれば、要約の記述を提供している企業もあり、企業間でかなり異なっています。

調査対象の企業のそれぞれについて、我々は、開示されている重大な観察可能でないインプットの数と感応度の数を比較しました。上記のように、IFRS 第 13 号第 93 項(h)は、企業に対して、観察可能でないインプットの変動に対する感応度の記述的説明を含めるよう要求しています。少なくとも、公正価値測定において用いられる重大な観察可能でないインプットに関するそのような説明は提供されなければなりません。

調査対象企業のうちの 41 パーセントは、インプットよりも少ない数の感応度を開示していました。これは、開示したすべての観察可能ではないインプットが IFRS 第 13 号でいうところの「重大な (significant)」と判断されたわけではなかったことを示唆しています。それにもかかわらず、他の 41 パーセントの企業では、感応度と同数のインプットを開示していました。つまり、開示したすべてのインプットが「重大な (significant)」とみなされたということになります。残りの 18 パーセントの企業は、開示しているインプットの数を超える数の感応度を開示しており、この追加的な感応度は定性的なもので、記述的説明として提供されていました。これらの追加的な感応度を開示する論拠はどのケースにおいても明確ではありませんでした。



- インプットと感応度が同数
- 開示されたインプットの数よりも感応度の数が多い
- 開示された感応度の数よりもインプットの数が多い

企業が定量的な感応度を開示している場合、もっとも一般的な感応度は、利回り／割引率の 25 パーセントポイントの変動(42 パーセントの企業がこの測定を開示)、および、収益の 5 パーセントの変動(54%)です。

This publication has been prepared for general guidance on matters of interest only, and does not constitute professional advice. You should not act upon the information contained in this publication without obtaining specific professional advice. No representation or warranty (express or implied) is given as to the accuracy or completeness of the information contained in this publication, and, to the extent permitted by law, PricewaterhouseCoopers LLP, its members, employees and agents do not accept or assume any liability, responsibility or duty of care for any consequences of you or anyone else acting, or refraining to act, in reliance on the information contained in this publication or for any decision based on it.

© 2015 PwC. All rights reserved.

PwC refers to the PwC Network and/or one or more of its member firms, each of which is a separate legal entity. Please see [www.pwc.com/structure](http://www.pwc.com/structure) for further details.