

注：本資料は Deloitte の IFRS Global Office が作成し、有限責任監査法人トーマツが翻訳したものです。
この日本語版は、読者のご理解の参考までに作成したものであり、原文については英語版ニュースレターをご参照下さい。

IFRS industry insights

ジョイント・アレンジメントに関する新基準書—不動産業界に関する洞察

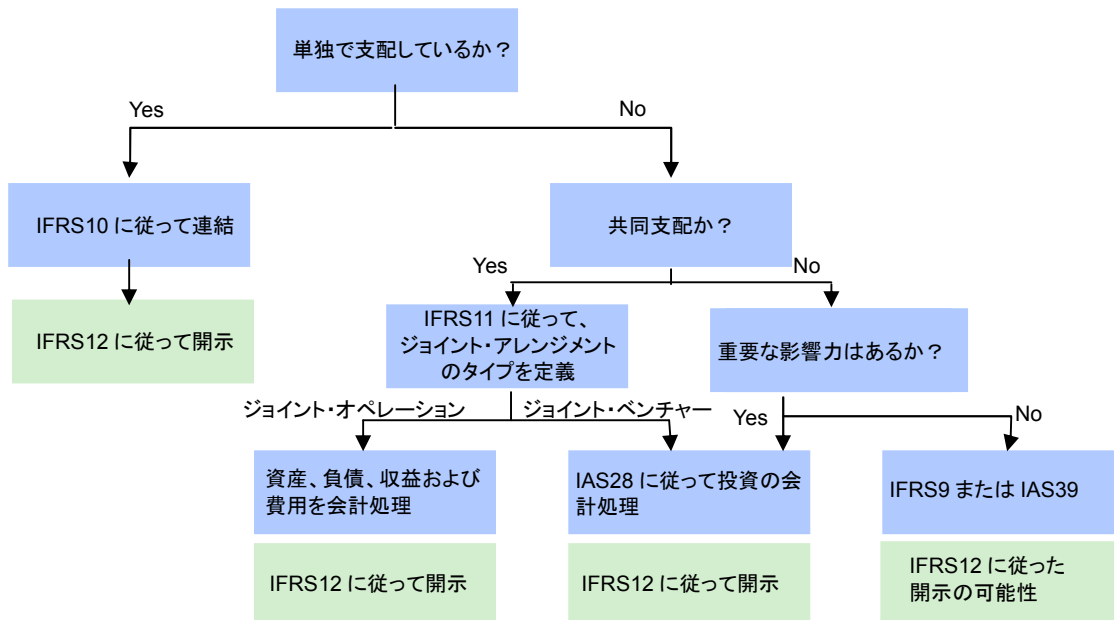
IFRS 第 11 号「ジョイント・アレンジメント」により、不動産業界の投資企業がジョイント・アレンジメントに対する持分についての会計処理方法を変更する可能性がある。

国際会計基準審議会 (IASB) が先日公表した、IAS 第 31 号「ジョイント・ベンチャーに対する持分」および SIC 第 13 号「共同支配企業—共同支配投資企業による非貨幣性資産の抛出」に置き換わるジョイント・アレンジメントの基準書である IFRS 第 11 号「ジョイント・アレンジメント」により、不動産業界の投資企業がジョイント・アレンジメントに対する持分についての会計処理方法を変更する可能性がある。また、IASB は、IFRS 第 11 号の公表と同時に、以下の基準書も公表した。

- IFRS 第 10 号「連結財務諸表」
- IFRS 第 12 号「他の企業に対する持分の開示」
- IAS 第 27 号 (2011 年改訂)「個別財務諸表」(IFRS 第 10 号の公表に伴い改訂されたものであるが、現行の個別財務諸表のガイダンスを維持している)
- IAS 第 28 号 (2011 年改訂)「関連会社およびジョイント・ベンチャーに対する投資」(IFRS 第 10 号および第 11 号の公表に伴う変更に対応するため改訂された)

これらの基準書は、2013 年 1 月 1 日以後開始する事業年度から適用される。

新基準書間の相互関係は、以下のとおり要約される。



IFRS 第 11 号および IFRS 第 12 号は、不動産業界におけるジョイント・アレンジメントの会計処理について重要な影響を及ぼす可能性がある。ジョイント・アレンジメントは、例えば、リスクの共有、資金調達、付加的な専門的ノウハウを取り入れる手段といった様々な理由により、不動産業界では一般的である。IFRS 第 11 号は、現行のジョイント・アレンジメントの分類および会計処理を変更する可能性がある。さらに、IFRS 第 12 号は、ジョイント・アレンジメントに対する企業の持分に関連する、財務諸表での追加的な開示を要求する。

この Industry insights は、不動産業界が IFRS 第 11 号および IFRS 第 12 号を適用する際に、直面する可能性が高い論点の多くを強調し、新基準書の導入に役立つ洞察や設例を提供している。

ジョイント・アレンジメントの定義

IFRS 第 11 号は、IAS 第 31 号で「共同支配をする複数の当事者のアレンジメント」としている、「ジョイント・アレンジメント (joint arrangement)」の定義を変更していない。共同支配は、関連する活動についての決定に際して、支配を共有する当事者の一致した合意を必要とする場合に存在し、関連する活動は、アレンジメントのリターンに重要な影響を与える活動とみなされる。支配は、共同支配の定義に適用されているように、IFRS 第 10 号の定義と整合している。

見解

IFRS 第 11 号は、すべての当事者または当事者グループが、IFRS 第 10 号で定義されるように、アレンジメントを支配していると認識されることを仮定して、共同支配が存在しているかどうかを決定するためのガイダンスを提供している。

ジョイント・アレンジメントでは、共同支配を有する当事者は、他の当事者が同意なしに一方的な決定を行うことを阻止できる。例えば、2 人の当事者がそれぞれ 50% の議決権を有するアレンジメントを設立し、彼らの間の契約上の取決めでは、関連する活動に関する決定を行うために少なくとも 51% の議決権が要求されることを規定する場合、関連する活動に関する決定は双方の当事者の合意なしに行うことはできないため、当該当事者は、彼らがアレンジメントの共同支配を有していることを暗黙に同意している。

しかし、アレンジメントがジョイント・アレンジメントとみなされるために、すべての当事者が、アレンジメントに対する支配を共有する必要はない。IFRS 第 11 号は、この点を説明するために次の設例を提供している。

アレンジメントが 3 人の当事者を有していると仮定する。A はアレンジメントに対する議決権 50% を有し、B と C はそれぞれ 25% の議決権を有している。A、B および C の間での契約上の取決めでは、アレンジメントの関連する活動に関する決定を行うために、75% の議決権が要求されることを規定する。A がいかなる決定も妨害できるとしても、それには B と C のいずれかの合意が必要であるため、A はアレンジメントを支配していない。この設例では、A、B および C は集団的にアレンジメントを支配している。しかし、75% の議決権に至るために、合意を可能にする 1 つ以上の当事者の組合せがある（すなわち、「A と B」と「A と C」のいずれか）。そのような状況では、当事者間の契約上の取決めがジョイント・アレンジメントであるためには、当事者の組合せが、当該アレンジメントの関連する活動に関する決定に全員一致で合意することが要求されることを規定する必要がある。

ジョイント・オペレーション対ジョイント・ベンチャー

IFRS 第 11 号は、ジョイント・アレンジメントを「ジョイント・オペレーション」と「ジョイント・ベンチャー」という 2 つの種類に分類する。2 種類のアレンジメントの区分における主要な要素は、アレンジメントの当事者による権利および義務に基づいている。「ジョイント・オペレーション」においては、ジョイント・アレンジメントの当事者（「ジョイント・オペレーター」と呼ばれる）は、アレンジメントの資産に対する権利および負債に対する義務を有する。これに対し「ジョイント・ベンチャー」においては、アレンジメントの当事者（「共同支配投資企業」と呼ばれる）は、アレンジメントの純資産に対する権利を有する。「ジョイント・ベンチャー」と「ジョイント・オペレーション」の会計処理は常に異なることになるため、ジョイント・アレンジメントの種類は、IFRS 第 11 号ではますます重要になる。

しかし、IAS 第 31 号からの変更として、別個の法的事業体を含むアレンジメントが、ジョイント・オペレーションまたはジョイント・ベンチャーとみなされることを妨げるものではない。

IFRS 第 11 号では、別個の実業体が存在しない場合、ジョイント・アレンジメントは「ジョイント・オペレーション」に分類されることになる。これは、そのような実業体が存在しない場合には、当事者がアレンジメントの個々の資産に対する権利や個々の負債に対する義務を有するためである。「別個の実業体」は、これらのアレンジメントが法人格を有しているかどうかにかかわらず、法的企業または法令によって認識される企業を含む、別個に識別可能な財務ストラクチャーである。この分析は、IAS 第 31 号を適用した場合と概ね整合している。

しかし、IAS 第 31 号からの変更として、別個の法的事業体を含むアレンジメントが、ジョイント・オペレーションまたはジョイント・ベンチャーとみなされることを妨げるものではない。IFRS 第 11 号はジョイント・アレンジメントの法的形式を重視しないため、すべての関連する事実および状況の分析が、実業体はその自己の権利において考慮されるべきであるか、つまり、ジョイント・ベンチャーまたはジョイント・オペレーションとみなされるかどうかを決定する際に要求されるかもしれない。

IFRS 第 11 号は、ジョイント・ベンチャーを識別する際に考慮すべき要素に関する次のガイダンスを提供する。

別個の実業体の法的形式

別個の実業体を通して活動するジョイント・アレンジメントには、アレンジメントの当事者の無限責任を投資企業に提供する場合がある。これはジョイント・アレンジメントが「ジョイント・オペレーション」であることを示唆している。しかし、当事者の責任を限定するジョイント・アレンジメントは、必ずしもアレンジメントが「ジョイント・ベンチャー」であることを示唆しない。なぜなら、契約上の取決めの条件またはその他の事実と状況が、当事者が有限責任を有しているかどうかに影響する場合があるからである。

契約上の取決めの条件

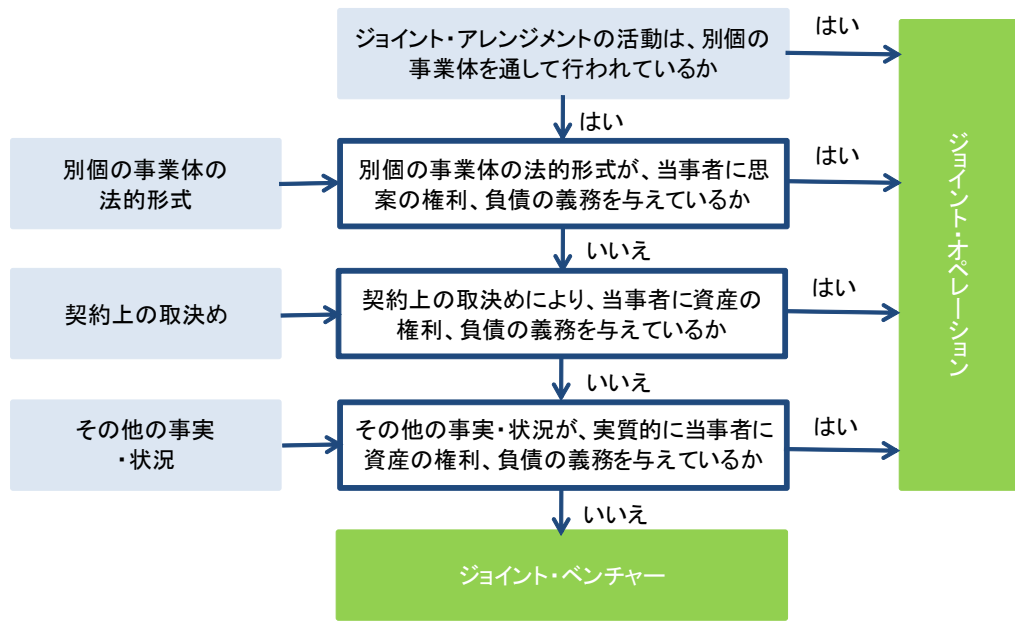
ジョイント・アレンジメントにおける当事者間の契約上の取決めの条件は、実業体の法的形式を無効にする場合がある。例えば、実業体の法的形式が、通常は、投資企業を負債に対する直接の義務から保護するという事実と反して、当事者がアレンジメントの資産に対する直接的な権利と負債に対する直接的な義務を有する場合がある。これは、当事者間の契約上の取決めの条件が、アレンジメントのすべての当事者が、第三者の請求に対して直接責任を負うことを設定する場合、または、当事者の相対的な業績に基づいて収益および費用を配分することを設定する場合である。

その他の事実および状況

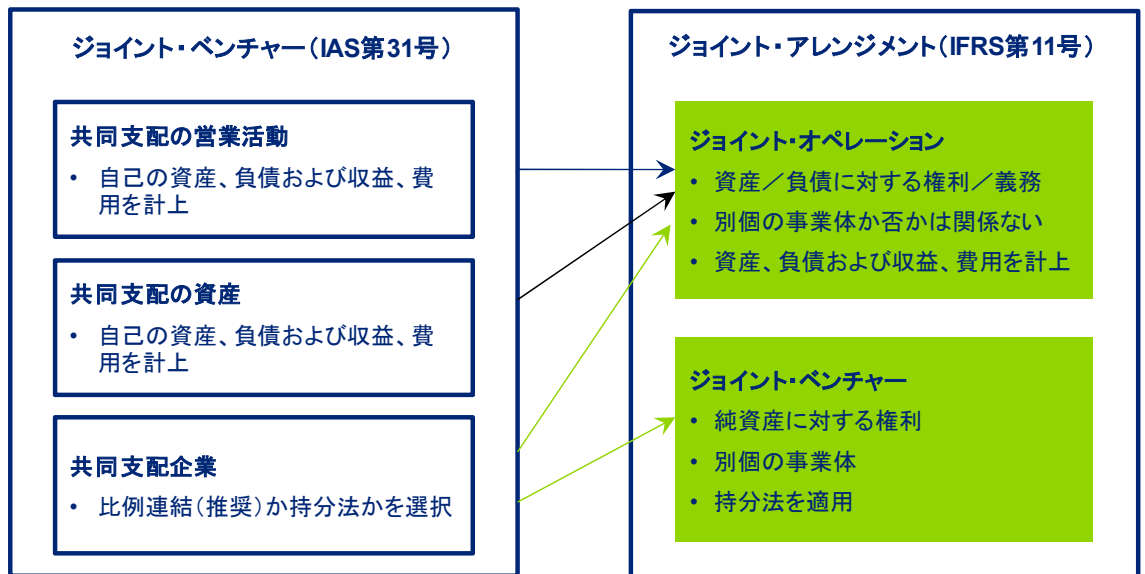
別個の実業体が利用され、契約上の取決めの条件がジョイント・アレンジメントが「ジョイント・オペレーション」であることを示唆していない場合には、アレンジメントの種類を決定する際に、当事者は、その他の関連する事実および状況を考慮しなければならない。例えば、別個の実業体が、ジョイント・アレンジメントの資産および負債を保有するために設立され、関与する当事者がアレンジメントのすべての経済的便益に対する権利を実質的に有しており（例えば、当事者がアレンジメントのすべてのアウトプットを購入することをコミットしている）、そして当事者が、実質的に、アレンジメントのオペレーションに貢献する唯一のキャッシュ・フローのリソースである場合、アレンジメントが「ジョイント・オペレーション」であることを示唆している。しかし、ジョイント・アレンジメントが、第三者からの営業キャッシュ・フローを生み出すことができる場合には、ジョイント・アレンジメントが需要、在庫および信用リスクを引き受けているため、ジョイント・アレンジメントは「ジョイント・ベンチャー」であることを示唆する。

以下に説明するように、ジョイント・アレンジメントがジョイント・ベンチャーの定義を満たしているかを決定するために、すべての関連する要素が考慮されなければならない。

当事者の責任を限定するジョイント・アレンジメントは、必ずしもアレンジメントが「ジョイント・ベンチャー」であることを示唆しない。なぜなら、契約上の取決めの条件またはその他の事実と状況が、当事者が有限責任を有しているかどうかに影響する場合があるからである。



ジョイント・ベンチャーのアレンジメントに対する適用の比較を、以下に示す。



不動産を保有するために利用される、法人格のない企業に対する持分を保有し、かつ共同支配する当事者は、企業の純資産に対する権利、または企業に保有される資産に対する権利および負債に対する義務を有している場合がある。

不動産業界では、当事者は、法人格のないジョイント・ベンチャーを通じて不動産に対する持分を保有し、かつ共同支配する場合がある。当事者に、資産に対する権利および関連する負債に対する義務を有することを可能にする、法人格のない法的企業を通じて設定されたアレンジメントは、IFRS 第 11 号での「ジョイント・オペレーション」とみなされることになる。これは、法人格のないジョイント・ベンチャーに対する現行の会計実務に整合している。

反対に、不動産を保有するために利用される、法人格のない企業に対する持分を保有し、かつ共同支配する当事者は、企業の純資産に対する権利、または企業に保有される資産に対する権利および負債に対する義務を有している場合がある。ジョイント・アレンジメントが「ジョイント・ベンチャー」であるか、「ジョイント・オペレーション」で

あるかを決定するために、判断が要求される場合がある。取決めの条件またはその他の事実および状況が、当事者が法人格のある企業の資産に対する権利または負債に対する義務を有することを示唆している場合、たとえ別個の法的企業が利用されていても、それぞれの当事者がその持分を「ジョイント・オペレーション」に対する持分として会計処理する。

見解

当事者が資産に対する異なる権利および負債に対する異なる義務を有する場合には、単一の事業体またはマスター契約の中に複数の取決めが存在する場合がある。これらのジョイント・アレンジメントが同様の枠組みの取決めで管理されていても、当事者の権利および義務が異なれば、ジョイント・アレンジメントの種類が異なる可能性がある。

例えば、賃貸目的のためにビルを維持する法的企業に対する資本持分を保有する複数の当事者を伴う、アレンジメントの存在を仮定する。各当事者にはビルのフロアーが割り振られ、自身の裁量で割り振られたフロアーを使用することができる。特に当事者に割り振られなかった残存フロアーは賃貸目的に使用され、純利益は資本持分に基つき当事者に配分される。

この状況では、各当事者は、直接利益に関連する権利および義務(すなわち、単独のフロアーに対する利益)が、個別に各当事者に割り振られたフロアーを除く、ビルの残存部分に関係する権利および義務とは異なるかどうかを決定しなければならない。

次の設例は、IFRS 第 11 号の設例 2 を編集したものである。

事実

不動産会社 A および B (共同の当事者) は、ショッピング・センターを取得および運営する目的で、別個の事業体(企業 X) を設立する。当事者間の契約上の取決めは、企業 X にて実行される活動の共同支配を設定する。企業 X の法的形式の主要な特徴は、当事者ではなく企業 X が、アレンジメントに関係する資産に対する権利および負債に対する義務を有していることである。これらの活動は、小売ユニットの賃貸、駐車場の管理、センターおよび設備(例えば、エレベーター)の維持、ならびにセンター全体の信用および顧客基盤の構築を含んでいる。契約上の取決めの条件には以下のようなものがある。

- a) 企業 X は、ショッピング・センターを所有している。契約上の取決めは、当事者がショッピング・センターの権利を有していることを規定していない。
- b) 当事者は、借入金、負債または企業 X の義務に関して責任を負っていない。企業 X が借入金(または他の負債)を支払うことができない場合、または第三者に対する義務を履行することができない場合、第三者に対する会社 A および B の負債は、その会社の資本拠出の未払金額に限定される。
- c) 当事者は、企業 X の持分を売却するまたは担保に供する権利を有している。
- d) 各当事者は、企業 X の持分に従ってショッピング・センターの運営から生じる収益の分担金を受領する(それは、オペレーティング・コストを除いた賃貸収益である)。

結論

ジョイント・アレンジメントは、別個の事業体を通じて実行され、その法的形式は、別個の事業体を自己の権利において考慮される(すなわち、別個の事業体で保有される資産および負債は、別個の事業体の資産および負債であり、当事者の資産および負債ではない)。契約上の取決めの条件は、当事者がアレンジメントに関連する資

産に対する権利および負債に対する義務を有していることを規定していない。代わりに、契約上の取決めの条件は、当事者が企業 X の純資産に対する権利を有することを設定する。

これに基づけば、当事者がアレンジメントに関連する資産の経済的便益の実質的なすべての権利を有し、当事者がアレンジメントに関連する負債に対する義務を有してことを示唆する、その他の事実および状況はない。当該ジョイント・アレンジメントは「ジョイント・ベンチャー」である。A および B は、投資として企業 X の純資産に対する彼らの権利を認識し、持分法を使用してそれらを会計処理する。

しかし、一定の事実の変更が異なる結論を導くことがある。例えば、会社 A および B の間の契約上の取決めは、当事者がアレンジメントの活動を引き受ける際に必要なすべての資産に対する権利を有し、当事者が企業 X の借入金、負債および義務に関して責任を負っていることを設定したと仮定する。企業 X が借入金(または他の負債)を支払うことができない場合、または第三者に対する義務を履行することができない場合には、第三者に対する会社 A および B の負債は、その会社の資本拠出の未払金額に限定されない。この状況では、当事者は、契約上の取決めの条件により、当事者が企業 X の資産に対する権利および負債に対する義務を有することになると結論付ける可能性がある。しかし、すべての事実および状況が検討される必要がある。

会計処理

IFRS 第 11 号は、ジョイント・ベンチャーに対する持分に対して持分法会計の使用を要求する。

新基準書の最も重要な影響のひとつは、ジョイント・アレンジメントの会計処理に関連する。「ジョイント・オペレーション」の会計処理は、ジョイント・オペレーターが適切な IFRS に従って勘定科目ベースで資産、負債、収益および費用の持分割合を会計処理するという、IAS 第 31 号で規定される会計処理と引き続き同じであるが、IAS 第 31 号のジョイント・ベンチャーに対する比例連結の会計上の選択は廃止された。IFRS 第 11 号は、「ジョイント・ベンチャー」に対する持分に対して持分法会計の使用を要求する。この変更は、不動産業界の多くの会社に影響を与えることになる。例えば、現在共同支配企業として取り扱われ比例連結される、共同で所有されるショッピング・センターは、IFRS 第 11 号で「ジョイント・ベンチャー」に分類される場合、持分法を使用して会計処理されなければならない。

次のチャートは、ジョイント・アレンジメントの分類と、現行の IAS 第 31 号と最近公表された IFRS 第 11 号における会計モデルとの間の差異を説明している。



Key

JCO/JCA: 共同支配の営業 (Jointly controlled operation) / 共同支配の資産 (Jointly controlled asset)

JCE: 共同支配企業 (Jointly controlled entity)

JO: ジョイント・オペレーション (Joint operation)

JV: ジョイント・ベンチャー (Joint venture)

以前に比例連結を使用して共同支配企業に対する持分を会計処理していた不動産企業は、IFRS 第 11 号での分類およびジョイント・ベンチャーとして分類される持分の会計処理を再検討する必要がある。比例連結から持分法に変更される当該持分は、勘定科目別の表示と比較して、単一の純資産残高および単一の業績を表示する。したがって、共同支配投資企業は、自己の収益および費用の一部としてジョイント・ベンチャーの収益および費用の持分割合を表示しないため、収益および費用は減少することになる。さらに、有形資産、無形資産、その他

以前に比例連結を使用して共同支配企業に対する持分を会計処理していた不動産企業は、IFRS 第11号での分類およびジョイント・ベンチャーとして分類される持分の会計処理を再検討する必要がある。

の資産および負債の共同支配投資企業にとっての持分割合に関する勘定科目別の表示は、単一の純投資金額に置き換わるため、有形固定資産および無形資産と負債は減少することになる。

また、比例連結を適用する選択肢の廃止は、ポジションが純負債(マイナス)にあるジョイント・ベンチャーに影響を与える。持分法会計では、ジョイント・ベンチャーに対する累積損失の投資企業にとっての持分割合がジョイント・ベンチャーに対する持分を超える場合、そして、投資企業が当該欠損に資金供給する法的または推定的債務を有していない限り、投資企業は、追加的な損失の持分割合の認識を中止する。比例連結では、投資企業は、損益における損失のその持分割合を認識し続けることになる。

設例

- ・ 2010年1月に、ジョイント・ベンチャーが、当事者AおよびBの間で純資産CU200mにて設立された。
- ・ 各当事者は、ジョイント・ベンチャーの純資産に対する50%の持分を有し、ジョイント・ベンチャーが欠損となった場合、いずれの当事者もジョイント・ベンチャーに資金供給する義務はない。
- ・ 2010年に、ジョイント・ベンチャーはCU100mの損失を生じ、その純資産がCU100mに減少した。
- ・ 2011年に、ジョイント・ベンチャーはCU150mの損失を生じ、CU50mの純負債(マイナス)となった。
- ・ 2012年に、ジョイント・ベンチャーはCU200mの損失を生じ、CU250mまで純負債が増加した。

下表は、比例連結の適用から持分法会計の適用に変更する際の、財務諸表の影響を説明している。

比例連結			
ジョイント・ベンチャーの業績に対する各当事者の持分割合は、以下のように勘定科目別に認識される。			
	2010	2011	2012
純損益	損失CU50m	損失CU75m	損失CU100m
財政状態計算書	純資産CU50m	純負債CU25m	純負債CU125m

会計上の持分法			
成績に対する各当事者の持分割合は、以下のように単一の勘定科目で認識される。			
	2010	2011	2012
純損益	損失CU50m	損失CU75m	N/A
財政状態計算書	投資CU50m	投資ゼロ	投資ゼロ

会計上の持分法を適用するにあたって、ジョイント・ベンチャーの採算性が戻ってきた場合、その利益の持分割合が認識されなかった損失に等しくなった後にのみ、各当事者は当該利益の持分割合の認識を開始することになる。

比例連結ではなく持分法会計を適用する場合、多くの他の会計上の影響がある。以下が例である。

- ・ 持分法会計では、投資企業とジョイント・ベンチャーの間の取引の消去は、しばしば未実現利益に制限される。一方、そのような取引のすべては(ジョイント・ベンチャーに対する投資企業の持分の範囲まで)比例連結では消去される。
- ・ ジョイント・ベンチャーと共同支配投資企業間の債権債務は、持分法会計では消去されない。一方、これらの金額は(ジョイント・ベンチャーに対する投資企業の持分の範囲まで)比例連結では消去される。

見解

持分法会計から、基礎となる資産および負債の勘定科目別会計処理に変更する企業は、その支配する資産およびその義務を有する負債を識別し、認識する必要がある。このプロセスは、困難であり多大な時間を必要とする場合がある。例えば、2人の当事者が開発後の不動産における特定部分を共有する、ジョイント・アレンジメントが設定されると仮定する。当該当事者は、一方の当事者が不動産の商業部分のリターンを受領し、もう一方の当事者が不動産の住居部分のリターンを受領するという、プロジェクト・リターンの共有に合意する。資産および負債の分割の決定には、契約条件の詳細なレビューをしばしば要求する。

比較情報

IFRS 第 11 号は、2013 年 1 月 1 日以後開始する事業年度に適用される。IFRS 第 11 号の適用により、会計上の変更が要求される場合には、比較年度には修正再表示が要求される。これは、以下の 2 つの状況の場合がある。

IAS第31号	IFRS第11号	最初の比較年度の開始時点
共同支配企業 持分法会計	ジョイント・オペレーション	<ol style="list-style-type: none"> 1. 持分法投資の認識の中止 2. 資産(のれんを含む)および負債の認識 3. 認識された純資産 < 持分法投資である場合 →利益剰余金に対して超過部分を伴うのれん(もしあれば)を減額 4. 認識された純資産 > 持分法投資である場合 →差額は利益剰余金
共同支配企業 比例連結法	ジョイント・ベンチャー	<ol style="list-style-type: none"> 1. 資産(のれんを含む)および負債の認識の中止 2. 持分法投資の認識 3. 投資の期首残高について減損損失テストを実行し、もしあれば、減損損失を利益剰余金の調整として認識

開示

企業は、企業が支配、共同支配または重要な影響力を有しているかどうかを、そしてアレンジメントが別個の事業体を通じて組成されたジョイント・アレンジメントの種類を決定する際に行われた、重要な判断および仮定に関する情報を開示しなければならない。

IFRS 第 12 号は、子会社、ジョイント・アレンジメント、関連会社および非連結のストラクチャード・エンティティに対する企業の持分についての開示要求を提供している。IFRS 第 12 号の目的は、財務諸表の利用者が次の項目を評価する際の一助となる開示を要求することである。

- ・ その他の企業に対する、企業の持分の性質およびそれに関連するリスク
- ・ それらの持分が、企業の財政状態、財務業績およびキャッシュ・フローに与える影響

複数の他の企業に対する持分を有する企業は、次の項目を開示しなければならない。

- ・ 重要な判断および仮定

企業は、企業が支配、共同支配または重要な影響力を決定する際に行われた、重要な判断および仮定に関する情報およびアレンジメントが別個の事業体を通じて組成されたジョイント・アレンジメントの種類(「ジョイント・オペレーション」または「ジョイント・ベンチャー」)を開示しなければならない。

- ・ ジョイント・アレンジメント(および関連会社)に対する持分

企業は、ジョイント・アレンジメントに対する他の当事者との契約上の関係に関する情報を含む、ジョイント・アレンジメントに対する持分の性質、範囲および財務上の影響に関する情報を開示しなければならない。企業は、また、ジョイント・アレンジメントに対する持分に関連するリスクの性質およびその変化も開示しなければならない。

IFRS 第 12 号は、重要な持分ごとの情報が別個に提供されることを要求する。しかし、本基準書は、また、開示を通して提供される詳細のレベルが財務諸表の利用者のニーズを満たすが、過度に詳細とならない限り、企業の

各種類ごとにいくつかの情報を集約することを容認している。そして、集約のレベルを考慮するときには、各企業のリスクおよびリターンに関する定性的および定量的情報の双方に対して、検討が行われなければならないことを説明している。

見解

ジョイント・アレンジメントおよび関連会社に対する持分についての判断および仮定の開示要求は、IAS 第 1 号「財務諸表の表示」の第 122 項もとの現行の要求に基づいている。IFRS 第 11 号による判断の利用の増加は、IFRS 第 12 号でのジョイント・アレンジメントに関連する重要な開示の増加になるかもしれない。企業は、各ジョイント・アレンジメントについて要求される情報を照合し、開示が過度ではなく利用者に必要な情報を提供するような、情報の集約における適切なレベルを決定する必要がある。

その他の検討

- ・ 内部情報システム

不動産企業は、新しい開示要求に準拠するための必要な情報を収集するために、その内部情報システムおよびプロセスを改良する必要があるかどうかを決定するために、内部情報システムをレビューする必要があるかもしれない。

- ・ 業績

不動産企業は、重要な業績指標（例えば、レバレッジ比率、売上総利益率、総資産利益率）、債務における財務制限条項、既存契約（例えば、財務制限条項、報酬契約）および規制上の開示に関して財務成績の表示上の変更の影響を考慮しなければならない。

- ・ セグメント報告

比例連結から持分法会計に移行する不動産会社は、内部管理報告ならびにマネジメントが事業を考える方法および戦略と営業上の意思決定を行う方法に対する IFRS 第 11 号の影響を考慮すべきである。IFRS 第 8 号「事業セグメント」は、会社の最高経営意思決定者（CODM）に提供されるものと同じベースでのセグメント情報の開示を要求する。CODM に比例連結を使用して作成された情報が提供される場合、そのベースは、セグメント情報では引き続き表示されることになるが、主要財務諸表と調整する必要がある。

- ・ 新規および既存の契約

不動産企業は、新しい契約上の取決めを交渉し、既存の取決めを変更する際に、IFRS 第 11 号の影響を考慮する必要がある。

- ・ 税務上の影響

連結の結論に対する変更およびジョイント・アレンジメントの表示は、税引前または税引後項目の表示に関する IFRS 第 11 号の影響を含む、税引前利益（損失）に影響を及ぼす可能性がある。企業は、また、IFRS 第 11 号の適用に伴う追加的な税務上の影響があるかどうかを考慮する必要がある。

- ・ その他の会計方針の変更

不動産会社は、適用の結果もはや開示を要求されない会計方針があるかどうかを考慮しなければならない。

トーマツグループは日本におけるデロイト トウシュ トーマツ リミテッド(英国の法令に基づく保証有限責任会社)のメンバーファーム各社(有限責任監査法人トーマツおよび税理士法人トーマツ、ならびにそれぞれの関係会社)の総称です。トーマツグループは日本で最大級のビジネスプロフェッショナルグループのひとつであり、各社がそれぞれの適用法令に従い、監査、税務、コンサルティング、ファイナンシャル アドバイザーサービス等を提供しております。また、国内約 40 都市に約 7,000 名の専門家(公認会計士、税理士、コンサルタントなど)を擁し、多国籍企業や主要な日本企業をクライアントとしています。詳細はトーマツグループ Web サイト(www.tohmatsu.com)をご覧ください。

Deloitte(デロイト)は監査、税務、コンサルティングおよびファイナンシャル アドバイザーサービスをさまざまな業種の上場・非上場クライアントに提供しています。全世界 150 カ国を超えるメンバーファームのネットワークで、ワールドクラスの品質と地域に対する深い専門知識により、いかなる場所でもクライアントの発展を支援しています。デロイトの約 170,000 人におよぶ人材は"standard of excellence"となることを目指しています。

Deloitte(デロイト)とは、デロイト トウシュ トーマツ リミテッド(英国の法令に基づく保証有限責任会社)およびそのネットワーク組織を構成するメンバーファームのひとつあるいは複数を指します。デロイト トウシュ トーマツ リミテッドおよび各メンバーファームはそれぞれ法的に独立した別個の組織体です。その法的な構成についての詳細は www.tohmatsu.com/deloitte/をご覧ください。