

平成 16 年 5 月 13 日

企業会計基準委員会 御中

全国銀行協会

「不動産の売却に係る会計処理に関する論点の整理」に対する
全銀協意見書について

今般、当協会では、平成 16 年 2 月 13 日付「不動産の売却に係る会計処理に関する論点の整理」に対する意見を下記のとおりとりまとめましたので、何卒ご高配を賜りますようお願い申し上げます。

記

1. 「質問 1 事業投資のリスクからの解放 - 基本論点」について

不動産売却取引において、主観のれんが存在するような特殊な資産を対象とすることはレアケースであり、あえて「事業投資リスクからの解放」を実現の判断基準にするよりも、従来からの「リスク・経済価値アプローチ」を適用する方がより多くの現実の不動産取引を的確に表現すると考えられる。また、その方が実務上の混乱も少ない。

- (1) 39 項によれば、事業投資とは、金融資産と異なり「事業上の制約下にあるもので、投資を行う者の如何によって事前に期待される成果が異なるもの」を言うたされているが、特殊な製造設備のように投資を行う者よりのれんが創造される固定資産を売却対象とすることはレアケースであると考えられる。むしろ、オフィスビルのように投資を行う者の間で事前に期待される効果が基本的に同じで流動性の高い不動産が売却取引の太宗を占めると考える。したがって、不動産取引について、一般的には「事業投資リスクからの解放」を売却のメルクマールにするよりも「不動産価格に係るリスクからの解放」をメルクマールとするリスク・経済価値アプローチの方がより現実の取引を的確に表現するものと考えられる。
- (2) 48 項では「事業投資のリスクから解放された状態」とは「財貨・サービスの引渡し」の見返りに「現金又は現金同等物を受領若しくは金銭債権を取得

した段階」であるとされている。しかし、69 項の現行の我が国の実務に記載のとおり、通常、所有権の移転時期と代金の回収時期とは一致するために、不動産売却取引において販売代金の回収リスクに関する特別の考慮を必要とするのは特殊なケースと考えられる。したがって、一般的な不動産取引では、販売について、不動産価格変動リスクからの解放を基準とする「リスク・経済価値アプローチ」を適用することで実現の判断基準としては必要十分であると考える。

「リスク・経済価値アプローチ」も実現主義にもとづく会計処理であり、国際的な会計基準が実現主義というのは理解できるが、それが必ずしも「事業投資リスクからの解放」を要件にしているとは思えない。

(3) さらに、現在、広く利用されている「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」のリスク・経済価値アプローチがある中で、これとは別に「事業投資のリスクからの解放」の考え方を導入することは、現場の実務の混乱を招くことが懸念される。

(4) したがって、一般的な不動産売却取引に対する実現の判断基準としては、「リスク・経済価値アプローチ」を適用し、代金回収リスク等の考慮が必要な特殊な不動産取引については、企業会計原則の実現主義の適用における割賦販売や工事進行基準のように、例外として整理するほうが取引の実態を適切に反映すると考えられる。

(5) なお、不動産取引に係る会計基準設定にあたっては、

法的権利（所有権）移転等の実務慣行上の取扱いや様々な形態の取引等との整合性

会計基準の実現性、第三者からの検証性

等も同様に考慮されるべきものと思われ、各論点毎に実務に則した具体的かつ現実的な検討がなされるようにされたい。

2. 「質問 2 事業投資のリスクからの解放の認識時点（論点 1）」について

不動産の売却・譲渡の認識時期の最も有効な客観的判断基準としては、わが国の場合、法的権利（所有権）の移転という不動産取引の完結が該当すると考えられる。

(1) 不動産の売却・譲渡の認識時点に関しては、個々の不動産の取引事情・経緯等を総合的に判断する基準・例示が必要と考えられ、原則的には法的権利（所有権）の移転という事実のあった日とし、それが実態を伴うものか総合

的・客観的に判断し譲渡の時期を決定すべきと考える。

(2) 上記の「法的権利の移転」とは、通常は次の条件を充足するものである。

不動産の売却・譲渡の対価（資金化されたもの）の全額が買手から売手に支払われたこと

契約時から代金全額支払・不動産の引渡しが行われるまでの契約上の諸条件が履行されていること（引渡・移転日以降の過失または重大な過失等によらない偶発事象は含まない）

当該不動産の使用収益、占有、所有権が買手に実質的に移転され、引渡しが完了したこと

(3) なお、法人税法上の取扱いでは、引渡日を原則としつつ、認識時点を契約の効力の発生日とする考え方、譲渡代金の相当部分を収受した日または所有権移転登記申請日のいずれか早い日とする考え方も認められている。また企業会計実務上は発生主義の原則という観点と法人税法上の考え方との双方を勘案し、契約日の属する事業年度を収益計上期としているケースもあるのが実情と考えられる。よって、不動産の売却・譲渡時期の認識時点を規定する場合には実務慣行との整合性を考慮する必要がある。

3. 「質問3 売買単位（論点2）」について

契約上定められた単位のみならず、実質的に売手の成果が確定されているか総合的に判断すべきという基本的な考え方は適切であると考えられる。

(1) なお、部分的な譲渡で売手と買手とが共有する場合、譲渡部分が明示され、その明示された譲渡部分と当該明示された譲渡部分に係る共有部分とがひとつの不動産として不可分で、一体の不動産として使用収益が可能な場合、更にひとつの不動産として第三者に譲渡されることが商慣習上問題ない場合には、それを売買単位として考えるといった実質判断により売却の会計処理を行うことも可能であると考えられる。

事例としては、建物の区分所有権の売買（建物専有部分（区分所有）＋建物共用部分（共有）＋土地共有（建物に相当する敷地部分））が挙げられる。

(2) また、契約上定められた単位と実質の単位とが異なるケースの具体例と、その場合に会計処理上どのような問題があるかの検証をしたうえで検討すべきと考えられる。

4. 「質問4 代金の回収可能性（論点3）」について

わが国の場合、不動産の売却取引について、実務上、売却代金の全額回収をもって引渡・所有権移転とすることが多く、代金回収リスクを特段考慮する必要はないと考える。代金の回収可能性に鑑みて収益を繰延べるべきか否かについては、不動産売却固有の問題ではなく、一般の商取引にも当てはまる問題である。

- (1) 代金の回収可能性の問題は、不動産売却固有の問題というよりも、そもそも売却と資金回収にタイムラグのある売却取引一般について、割賦基準/原価回収基準等の使い分け方を明示すべき問題ではないか。
- (2) なお、引渡・所有権移転の時点で、分割支払等により代金が全額回収されていない場合で、かつ、回収に長期を要する等の場合には、代金回収に相当のリスクが認められるものとして、売却の会計処理に何らかの反映が必要とも考えられる。その場合の売却の会計処理としては、不動産は不可分の資産であることから、72 項で示された取扱いのうち、「(3) 預り金処理」とするのが適切であると考えられる。
- (3) 一方、回収に長期を要するとしても、それが最早事業投資リスクや不動産の価格変動リスクではなく、買手の信用リスクへ転換済である場合には、売却の会計処理自体には何ら反映は不要と考えられる。

5. 「質問5 売却後の継続的関与（論点4）」について

(1) 条件付売買

80 項で示された条件付売買の例示のうち、(1)、(2)については、売手が買戻の義務を負っていることから実質的に不動産は買手に移転していないものと考え、売却の会計処理を行うことは出来ないと考えられる。

一方、(3)～(5)については、売手は買戻し義務ではなく単に買戻しの権利(オプション)を保有するのみでその権利の行使は確実ではないことから、以下のような要件が充足されていれば、売却と買戻しとは切り離された経済行為として売却の会計処理を採用するのが適切であるとも考えられる。

買戻し時期が確実でないこと

買戻しの金額が買戻し時点の時価であること

買手が現に当該不動産の使用収益等を行っていること

(2) 売却後の賃借取引

売却後に売手が賃借取引を行う場合でも当該不動産の売却及び売却後の賃借取引に至った経緯・事由において売手側、買手側双方に経済合理性が認められる場合、およびその賃借取引における賃借条件が一般取引慣行に照らして適正と認められる場合には、その売却の会計処理は認められるとする考え方が妥当と思われ、賃借期間に応じてその会計処理を考えるというアプローチは考慮不要と考えられる。

上記のほか、特にオフィスビルのように投資を行う者の間で事前に期待される効果が比較的同じで流動性の高い固定資産のセール・アンド・リースバック取引では、リスク・経済価値アプローチの方がより事実を的確に反映しており、不動産の価格変動に係るリスクから解放された時に収益認識することでよいのではないか。

99 項では、「売手の売却後の賃借の期間が実質的に残存耐用年数のすべてに及ぶ場合・・・はじめからこれを資金調達取引として会計処理すべきであり、売却の会計処理は認められない」という会計処理が一案として示されている。しかしながら、所有権移転外ファイナンス・リースについては、例外処理ではあるものの、リース会計基準において所定の事項を財務諸表に注記することで賃貸借処理することが認められている。よって、リースバック取引が所有権移転外ファイナンス・リース取引に該当する場合についてまでオフバランス化を認めないとする考え方は、現行のリース会計基準に照らして不整合な会計処理となる。仮にこの考え方により売却処理を認めないとした場合は、会計処理の整合性の観点からリース会計基準の改定と合わせて検討されるべきとも考えられる。

102 項の「両者（賃借の期間が残存耐用年数に比べ短期／長期）の分岐点を明確に定めることは困難であるとの観点から、いったん売却の損益を繰り延べ、賃借の期間に対応して損益を実現させる」という考え方が一案として示されている。しかしながら、賃借取引がオペレーティング・リース取引で賃借料が適正水準である場合、売手（借手）は実質的に事業投資リスクや不動産の価格変動リスクから解放されており、一律に売却損益の繰延処理を強制すべきではない。

また、賃借期間の長期／短期の分岐点については、「リース取引の会計処理及び開示に関する実務指針」及び米国会計基準 FAS13 で、経済的耐用年数の 75% を分岐点として、オペレーティング・リース取引とファイナンス・

リース取引（キャピタル・リース取引）を区分しており、既に実務上定着しているうえ特に弊害もないと思われるため、売却損益の繰延についてもこれらの基準をもとに判断する方法も検討すべきである。

また、104 項において、米国基準（FAS28）の例示があり、「リースバック取引の対象となった資産の売却益は原則として繰り延べる」とされているが、当該基準をそのまま我が国の基準として適用すべきではない。例えば、リースバック取引がオペレーティング・リースの場合、支払いリース料の現在価値までの売却益は繰延べ、爾後支払いリース料のマイナスとして処理されるが、この場合、ネットリース料の下限はゼロとなる。売却処理が認められ市場実勢でリースを行っているにも拘らず、リース料と売却益の繰延相当分が相殺され P/L 上はオペレーティング・リース取引がなかったかのような会計処理となり取引の実態に則したものとは言い難い可能性がある。

言うまでもなく、国際会計基準では、リースバック取引がオペレーティング・リース取引に相当する場合は売却取引とリースバック取引とは別々の取引とされている。

107 項で「実質的な賃借期間が推定できる要素があればそれをもって判断を行うべきである」とされ、再リース期間を売却後の賃借期間に含める考え方が一案として示されているが、売手（借手）がリース期間終了後に実質的に解約可能であれば、リスクからは解放されているため、賃借期間の判断は契約上の賃借期間を優先するということも考えられる。

（3）その他の継続的関与

銀行等の金融業においては、融資が本業であるため、ノンリコース・ファイナンスなどを除く通常の融資（通常の担保取得の場合も含む）を新たな通常の営業活動として行っている限り、売却の会計処理を認めるべきである。

不動産を買手に引渡し、法的権利（所有権）移転後に売手側が関与を行うケースは、不動産証券化又は売手が金融機関である場合など限定的と考えられるが、不動産の売手が金融機関である場合には買手側へ売却代金を融資することがある。これは取引先に対する融資という信用リスクの問題であり、売却そのものの代金回収リスクとは別のリスクと考えられる。

112 項において、融資又は債務保証について、「売却後に売手が引き続き成果の変動に直面する場合には、売却の会計処理は認められない」という考

え方が例示されているが、ノンリコース・ファイナンスなどを除く、通常の融資又は債務保証では、不動産のリスクからは解放され、買手の信用リスクに置き換わると考えられるため、これらについてまで売却の会計処理を認めないとするのは適切ではない。

また、売手側の責任として民法上、信義則、社会的役割（不動産証券化の定着、信頼性等）等の問題も考えられ、何らかの継続的関与は避けて通れない。よって継続的関与があることにより不動産の売却の会計処理が否定されることは永年の不動産取引慣行、法人税法上の取扱いとの関係上著しく齟齬を来たすものである。このため、一定の継続的関与があるにせよ、売却行為自体に著しく影響を与えることがないと認められる場合には法的権利（所有権）の移転がされていることをひとつの前提条件としてその売却の会計処理を認めるという考え方が適切と思われる。

その他、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」13 項の継続的関与に関するいわゆる 5 %ルールを、本件についても前提とすべきことを検討すべきと考える。

（４）事業投資リスク等との相関考慮の必要性

売却後の継続的関与について検討する場合は、継続的関与単独ではなく、事業投資リスク等の大小と合わせて議論すべきである。

事業投資リスク等は、将来期待されているキャッシュ・フローの獲得（主観のれんの事実への転化）に係る変動リスクであり（40 項、41 項）、事業投資を行う企業および投資対象の種類により異なる。したがって、当該不動産の売却について、仮に「事業投資リスクからの解放」をメルクマールとするにしても、継続的関与の有無を考える場合は、事業投資リスク等の大小を考慮すべきである。

具体的には、事業投資リスク等が高い不動産（特殊な製造設備・商業施設等）取引について「実現の判断」を行う場合は、「継続的関与」の定義はある程度広げるべきと考えられるが、事業投資リスク等が低い不動産（オフィスビル等）取引については、相対的に高い継続的関与があったとしても、売却処理は認められるべきである（別紙補足資料ご参照）。

6. 「質問6 買手との関係（論点5）」について

買手の属性によって会計処理を考慮するためには、その属性の定義を明確にする必要がある。

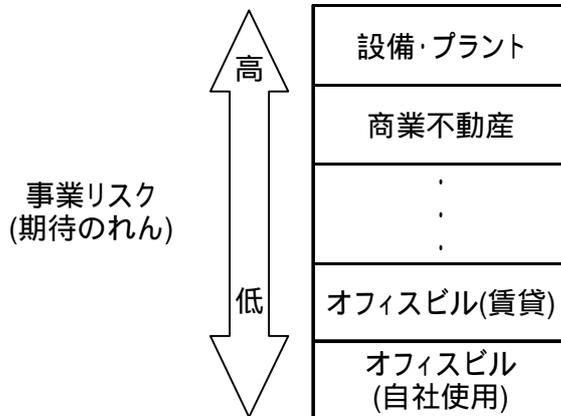
- (1) 125 項(1)の「売手の支配又は重要な影響力」の定義の仕方次第では何処までを対象とすべきかという議論が残ることとなってしまいうため、慎重に検討すべきものとする。
- (2) また、買手の属性に関しては夫々個々の指針が定められており、個々の指針との関係を整理したうえで議論すべきと考えられる。

7. 「質問7 その他」について

- (1) 本論点整理では、不動産の信託に関する会計処理は対象外とされている(20 項)。しかし、現在、不動産の流動化スキーム等においては、不動産信託受益権の譲渡を利用する事例が多く、検討対象とすべきとする。また、このような信託受益権の売却については、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」44 項の考え方(不動産の信託に係る受益権の売買は、通常、信託財産である不動産の全部又は一部を売買したのと同じ効果を生ずるものと考えられ、委託者兼当初受益者が信託設定により取得した不動産受益権のすべてを法的に売買すれば、当該信託受益権の売却は、会計上、信託財産の売買と同様に取扱う)を、検討にあたっての前提とすべきである。
- (2) 法人税法上の損益帰属時期の取扱いも含め、実務的な整合性も配慮していただきたい。
- (3) 42 項関係で、棚卸資産である販売用不動産(マンション・戸建分譲)と、固定資産である営業用不動産(本社ビル・工場)に区分される不動産とは、状況によって異なる会計処理を検討するという点でよい。
- (4) 112 項で、賃料減額請求権を排除した定期賃貸借契約についても賃料保証に含まれるのか確認したい。

以上

1. 不動産の種類と事業リスクの程度



2. 実現の判断における事業投資リスク等と継続的関与の相関

継続的関与が存在する不動産取引については、以下の3つのステップにより、事業投資リスクの程度、継続的関与の大小を検討し、経理処理を決定する。

Step 1 : 事業投資リスクの判定

不動産の種類	事業投資リスクの判定	実現の判断基準
設備・プラント 商業不動産	高い	事業投資リスク
・ ・	↑	リスク・経済価値
オフィスビル(賃貸) オフィスビル(自社使用)	低い	

Step 2 : 継続的関与の大小の判定

継続的関与の種類			継続的関与の大小の判定
条件付売買	売却後の賃貸借	その他の継続的関与	
買戻条件(固定価格)	ファイナンス・リース	ノンリコース・ファイナンス	大
...	↑
買戻条件(時価)	オペレーティング・リース	通常のローン	小

Step 3 : 経理処理

