

有形固定資産シリーズ (8)

不動産流動化・売却

きしだ ただお
公認会計士 岸田 忠郎

1. はじめに

不動産の売却取引に関して、我が国には包括的な会計基準がなく、一般的な実現主義の原則（企業会計原則第二 損益計算書原則 三B）が適用（準用を含む。）されると解される（会計制度委員会研究報告第13号「我が国の収益認識に関する研究報告（中間報告）—IAS第18号「収益」に照らした考察—」（以下「収益認識研究報告」という。））10.「不動産の販売」。ただし、売却の会計処理をいつ行うべきか等の具体的な判断基準を特に明示する必要のある特定の取引については、例えば、以下のような指針等が定められている。

- 監査委員会報告第27号「関係会社間の取引に係る土地・設備等の売却益の計上についての監査上の取扱い」（以下「監査委員会報告第27号」という。）
- 会計制度委員会報告第15号「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」（以下「不動産流動化実務指針」という。）及び同Q&A（以下「不動産流動化実務指針Q&A」という。）
- 監査保証実務委員会実務指針第90号「特別目的会社を利用した取引に関する監査上の留意点についてのQ&A」（以下「監査上の留意点Q&A」という。）
- 審理室情報№6「土地の信託に係る監査上の留意点について」
- 「民都へ売却した土地に係る留意事項」

本稿では、不動産の通常の売却取引と不動産の流動化の一般的な論点（売却の認識、リスクと経済価値の移転の考え方や具体的な判断基準）について、不動産の売却に係る会計処理に関する論点の整理（以下「不動産売却論点整理」という。）で示されている考え方を紹介するとともに、上記指針等の会計処理を取り上げることとし、不動産の流動化の固有論点については次稿で解説を行う。

2. 不動産の売却取引の形態の区分

不動産売却論点整理では、不動産の売却取引とは、企

業が所有する不動産に係る権利を取引の相手方に譲渡し、対価として取引の相手方から現金又は現金同等物を受領若しくはそれに相当する金銭債権を得る取引をいい、不動産に係る権利には、不動産を所有する権利だけでなく、借地権等のような不動産を利用する権利も含むものとされている。また、ここでいう譲渡とは対価を伴う移転をいい、不動産の売却取引には通常の売却取引に加え、いわゆる流動化取引も含むとされている（不動産売却論点整理第9項）。

(1) 通常の売却取引

通常の独立第三者間における不動産の売却取引は、売手が保有する不動産を買手に譲渡し、買手から対価として現金又は現金同等物を受領することで完結する。不動産の譲渡にあたっては、売手と買手は不動産の売買契約を締結し、所有権の移転に関する要件や代金の回収条件を明確にしたうえで引渡しを行い、不動産登記の手続を行う（不動産売却論点整理第10項）。

(2) 不動産の流動化

流動化取引は、一般に、特別目的会社を通じて行われる。特別目的会社とは、資産の流動化に関する法律第2条第3項に規定する特定目的会社及び事業内容の変更が制限されているこれと同様の事業を営む事業体をいう。特別目的会社を活用した不動産の流動化とは、特別目的会社に不動産を譲渡することにより、当該不動産を資金化することをいう（不動産売却論点整理第11項）。

3. 不動産の売却取引の一般的な特性

一般に、不動産の売却取引が通常の動産の売却取引と異なるといわれている点は次のとおりである。

(1) 外形上引渡しの事実を認定することが困難であることが多い

不動産の売却取引においては、外形上引渡しの事実を認定することが困難である場合が多い。したがって、不動産が譲渡されたか否かを判断するにあたっては、引渡し（占有の移転）に準じた経済的な実質の移転を認識する必要があるが、不動産取引においては、さまざまな判断の時点がある。

例えば、売買契約を締結した時点や、契約上の権利関

係の移転の日とされた時点、あるいは契約上定める権利関係の移転のための重要な条件達成の時点等が考えられる。また、不動産の売却取引においては所有権移転の登記手続が必要となるが、このことが経済的な実質の移転を判断するうえで参照すべき事象か否かについても検討の余地がある（不動産売却論点整理第26項）。

(2) 取引の金額が多額となることが多い

一般に、通常の動産の売却取引に比して、不動産取引は多額の金銭等の受払いを伴うことが多く、かつ、その取引は経常的に行われるものではない場合が多い。この点に関し、対価である現金又は現金同等物の受払いが分割される場合や、買手の資金調達に際して売手から債務保証等の何らかの金融支援が行われることもある（不動産売却論点整理第27項）。

(3) 売手の継続的関与が行われること

不動産は、一般に、地理的条件や仕様等といった不動産独自の特徴によりその価値が大きく異なることが多く、また、誰がどのような目的で保有し利用するかによってその価値は大きく異なる。取引金額が多額にのぼることが多いことから、買手が売手の金融支援を必要とすることもある。このような理由から、売手が売却した不動産又は買手に対して、売却後も引き続き関与（以下「継続的関与」という。）を行うことがある（不動産売却論点整理第28項）。

4. 不動産の売却の会計処理の考え方

(1) 実現主義

不動産の売却取引に関しては、我が国には包括的な会計基準はないものの、通常の場合一般的な実現主義の原則（企業会計原則 第二 損益計算書原則 三 B）が適用されると解される。また、実現主義の下での収益認識要件として、「財貨の移転又は役務の提供の完了」とそれに対する「対価の成立」が求められている（税法と企業会計原則との調整に関する意見書（小委員会報告））。

さらに、実現主義の考え方に則って収益をとらえるとした場合、事業投資のリスクから解放されたかどうかを實現の判断規準とみなす考え方が有力とされている（不動産売却論点整理第38項）。

事業投資のリスクからの解放とは、将来の環境変化や経営者の自律的な努力に成果の大きさが左右されず、変動性（すなわち事業投資のリスク）を免れるようになれば、事業投資の成果は確定したものの、あるいは事実へと転化したものといえる状態のことをいい、通常は販売過程が終了したかどうかで判断することとされている（不動産売却論点整理第41項、第42項）。

(2) リスク経済価値アプローチ

これに対し、不動産流動化実務指針や「民都へ売却した土地に係る留意事項」においては、不動産の売却の認

識の規準としてリスク・経済価値アプローチによって判断することが妥当であるとされており、不動産流動化実務指針では会計処理の基本的な考え方として、以下の二つを挙げている（不動産流動化実務指針第27項）。

① リスク・経済価値アプローチ

金融資産のリスクと経済価値のほとんど全てが他に移転した場合に当該金融資産の消滅を認識する方法

② 財務構成要素アプローチ

金融資産を構成する財務的要素に対する支配が他に移転した場合に当該移転した財務構成要素の消滅を認識し、留保される財務構成要素の存続を認識する方法

不動産流動化実務指針では、金融資産は財務構成要素に分解して支配の移転を認識する財務構成要素アプローチが適しているが、不動産の流動化は、信託受益権による流動化を含め、不動産に係る権利の譲渡であるということ、リスクと経済価値が不動産の所有と一体化していること、金融商品に比べ時価の算定が容易でなく流通性も劣ること等の特徴を考慮して、リスク・経済価値アプローチに基づいて取り扱うことが適当とされている（不動産流動化実務指針第27項）。

(3) 実現主義とリスク経済価値アプローチの関係

不動産売却論点整理によれば、資産のリスクと経済価値のほとんどすべてが他に移転した場合に当該資産の消滅を認識するリスク経済価値アプローチは、一般的な実現主義に基づく会計処理の方法と関連しないものではなく、むしろ整合する点も多い。資産の売却取引を例にとると、リスク・経済価値アプローチによれば、取引に係る何らかの履行義務が消滅した際に収益が認識され、資産に対する支配を喪失した際に当該資産の消滅を認識し、費用（原価）が認識される。現在の不動産流動化実務指針等で示されている考え方は、リスク・経済価値という用語で説明されているものの、実際には実現主義の考え方を適用しているとも解されるとされている（不動産売却論点整理第36項、第37項）。

5. 不動産の売却取引に係る主な論点

下表は、不動産の売却取引に関連する主な論点を示したものである。以下、各論点について解説する。

表 不動産の売却取引に関連する主な論点

(1) 収益認識の時点
(2) 売買単位
(3) 継続的関与
(4) 買手との関係

(1) 収益認識の時点

不動産の売却取引においては、通常の商品・製品の販売取引に比して、売買契約を締結してから所有権の移転までに要する期間が一般的に長く、かつ外形上引渡しの実事明らかでないことが多い。このような不動産の売却取引の特性に鑑み、物件の移転に関連する各種の事象のうち、いずれが収益認識の判断規準として最も重要なかが論点となるとされている（不動産売却論点整理第51項（1））。

【条件付売買（所有権移転後引渡未了）】

（具体的事例）

不動産売買契約に従い、代金の決済と引換えに不動産の所有権は第三者に移転させるものの、その後一定期間は売手が継続的に利用したり、土壌の改善等を行った後に不動産を引き渡すように売却後も売手が一定のリスクを負っていたり便益を享受する事例が見られる。

このような場合に、売買代金の決済がなされ、不動産の所有権も移転すれば、不動産の引渡しは完了してなくても収益を認識すべきかが論点となる。（会計処理の考え方）

現行実務においては、不動産の引渡しが完了してなくても、代金の全額を受受しており、所有権の移転登記も完了している場合には、収益を認識している場合があると考えられる（法人税法基本通達2-1-1）。

しかし、我が国の実現主義の考え方に照らすと、代金が決済され、所有権の移転登記が完了している場合であっても、不動産の引渡しがなされておらず、買手が利用できる状況になっていなければ、収益認識要件の1つと解される「財貨の移転の完了」要件は満たしていないと考えられる。

したがって、引渡しが遅れる理由のいかんにかかわらず、その引渡しがなされるまでは収益は認識しないことが適切と考えられる（「収益認識研究報告」ケース34）。

(2) 売買単位

不動産の売却取引における、事業投資のリスクからの解放の時点の判断に関連して、会計処理の前提となる単位をどのように考えるかが問題となる。不動産の売却の会計処理にあたり基となる会計上の単位は、契約上定められた単位のみならず、実質をもって総合的に判断すべきであるとされている。ただし、その場合でも、契約上定められた単位は実質を判断するうえでの一つの規準として用いられるとしている。それが明確でない場合には、実質を判断し得ないことから売却の会計処理を行いたくないという考え方もあるとされている（不動産売却論点整理第51項（2））。

【特定の目的で一体利用することを予定している土地の部分売却】

（具体的事例）

不動産業を営む企業が、特定の目的（例えばビルの建設）で一体利用することを予定している保有土地の一部又は持分割合を他社に売却するものの、残りの土地又は持分割合の保有は継続するような場合がある。

このような場合に、当初の土地又は持分割合の売却時に収益を認識すべきかが論点となる。

（会計処理の考え方）

現行実務においては、特定の目的で一体利用することを予定している土地であったとしても、保有土地の一部又は持分割合を他社に売却した時点で、代金の全額を受受しており、所有権の移転登記も完了している場合には、収益を認識している場合があると考えられる（法人税法基本通達2-1-1）。

しかし、特定の目的で一体利用することを予定している保有土地の一部又は持分割合を他社に売却するものの、残りの土地又は持分割合の保有は継続するような場合は、当初の土地又は持分割合の売却取引と残りの土地又は持分割合の売却取引は取引の実質を反映すべく一体の取引として取り扱うことが適切と考えられるため、それぞれを区分して会計処理できず、残りの土地又は持分割合の売却まで収益は認識できないものと考えられる。

なお、特定の目的で一体利用することを予定している土地ではなく、土地がそれぞれの区画に分筆されていて独立して利用可能であって、その売却価額も時価に基づいて合理的に区分されている場合には、保有土地の一部売却時に収益の認識が認められるものと考えられる。（「収益認識研究報告」ケース35）

(3) 売却後の継続的関与

売却後の継続的関与とは、売手が保有する不動産を買手に譲渡し、かつ対価として現金又は現金同等物を受領若しくはそれに相当する金銭債権を得たものと認められる事実があっても、売却に際して買戻し条件等の付帯条件が付されている場合や、売手が引き続き当該不動産に関与を行う場合の総称とされている（不動産売却論点整理第75項）。

具体的には、売買取引に買戻し条件等の付帯条件が付される場合や、売却後の賃借取引（いわゆるセール・アンド・リースバック取引）、売手が買手の代理として、売却した不動産に係る管理業務に従事し、手数料収入を得る場合、売手が買手に対して融資や債務保証を行う場合や、売却不動産から買手が得られるキャッシュ・フローや残存価額を売手が保証している場合等があり、かつ、これらについては、特別目的会社を通じた不動産の流動化取引において行われる場合がある（不動産売却論

点整理第78項)。

売却後の継続的関与のうち、売買取引に係る付帯条件によっては、いったん解放されたと考えられた事業投資のリスクに再度さらされる可能性をもたらすものや、取引によって売手が事業投資のリスクから解放されたという事実認識に修正を迫る可能性があるものが含まれる。継続的関与の存在が売却の事実認識を覆すようなケースに相当するかどうか慎重に検討する必要がある(不動産売却論点整理第79項)。以下では典型的な継続的関与の例を取り上げる。

① 条件付売買

通常の独立第三者間取引でこのような条件が付される場合の会計上の取扱いについては、一般的な実現主義の原則が適用されると解されるものの、現行の我が国の実務ではその具体的な取扱いは定められていない(不動産売却論点整理第81項)。

これに対して、関係会社間取引については、監査委員会報告第27号において、会計上の利益が実現したかどうかは、いくつかの観点より総合的に判断すべきとされており、特に、条件付売買の場合については、買戻し条件付売買又は再売買予約付売買でないことが考慮すべき要件として挙げられている(監査委員会報告第27号第2項)。

また、不動産の流動化取引については、譲渡人が不動産を買戻し条件付で譲渡している場合には、譲渡した不動産に係るリスクと経済価値のほとんど全てが他の者に移転しているとは認められないため、売却処理を行うことができないとされている(不動産流動化実務指針第9項)。譲受人である特別目的会社が譲渡人に対して売戻しの権利を保有している場合についても同様であるとされている(不動産流動化実務指針第14項(2))。また、譲渡人が買戻しの義務ではなく買戻しの権利又は優先買取交渉権を保有している場合には、実態に基づいて譲渡人のリスクの負担となるか否かを判断するとされている(不動産流動化実務指針第14項(1))。

売手の事業投資のリスクからの解放の観点からは、売手の継続的関与が存在するために、売手が得られる成果が変動するような場合には、売却の会計処理を行うことは適当でないといえる。一般には、買戻し条件が付されている場合には、売却した不動産の事業投資のリスクは買手に移転しておらず、取引の実質は資金調達取引に該当することが多いと考えられる(不動産売却論点整理第85項)。

② セール・アンド・リースバック

関係会社間で行われる売却後の賃借取引については、売手が当該資産を引き続き使用しているときはそれに合理性が認められることが、売却の会計処理を認めるか否かにあたって考慮すべき要件として挙げられている(監査委員会報告第27号第2項(1))。

また、リース取引に関する会計基準の適用指針(以

下、「リース適用指針」という。)では、セール・アンド・リースバック取引がファイナンス・リース取引に該当する場合には、原則として売却損益の繰延処理を行うとしている(リース適用指針第49項)。同指針では、オペレーティング・リース取引に該当する場合については特に明示されていない。

さらに、不動産の流動化がセール・アンド・リースバック取引となっている場合は、当該リースバック取引がオペレーティング・リース取引であって、譲渡人(借手)が適正な賃借料を支払うこととなっている場合には、その限りにおいて、当該不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが譲渡人(借手)から譲受人である特別目的会社を通じて他の者に移転していると認められるとされている(不動産流動化実務指針第11項)。

現行の会計基準では、セール・アンド・リースバック取引がファイナンス・リース取引に該当するケースにおいて、売却先の事業体によって、収益の認識時点が異なる場合がある点に留意が必要である。すなわち、売却先がSPCの場合には、譲渡不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが譲渡人(売手・借手)から譲受人(買手・貸手)であるSPCを通じて他の者に移転しているとは認められないため、売却の認識(収益の認識)は認められず、譲渡人は不動産の譲渡取引を金融取引として会計処理することになる(不動産流動化実務指針第5項)。

一方、収益認識研究報告では、売却先がSPCでない場合は、売却を認識(収益の認識)した上で、売却益を長期前受収益等として繰延処理し、リース資産の減価償却費の割合に応じ減価償却費から控除して損益に計上することとされている(リース適用指針第49項)が、売却が成立していないと判断すべきケースもあると考えられる(「収益認識研究報告」ケース36)。

③ その他の継続的関与

買戻し条件が付された取引や、売却後の賃借取引のほかにも、不動産取引においてはさまざまな形で売手の継続的関与が行われることがある。例えば、不動産の売却取引に関連し、売手が買手に対する融資や借入の保証等を行うことがある。また、特別目的会社を通じた不動産の流動化取引においては、信用補完やキャッシュ・フローの安定化等を目的に、売手が様々な継続的関与を行う場合がある(不動産流動化実務指針第7項)。詳細は次稿で解説する。

【継続的関与のある場合 請負及び一括借上又は賃料保証】

(具体的事例)

不動産業を営む企業が、地主等からアパート・マンション等の建設を請け負うとともに、完成した物件を一括借上又は一定期間の賃料を保証するような場合がある。

この場合に、建設請負契約と一括借上又は一定期間の賃料保証を別取引ととらえるべきか、一体の取

引ととらえるべきか、また、一括借上又は一定期間の賃料保証がファイナンス・リース取引に該当する場合には、セール・アンド・リースバック取引に係る会計処理に準じて、請負利益を繰り延べるべきかが論点となる。

(会計処理の考え方)

現行実務においては、建設請負と一括借上又は一定期間の賃料保証とが別々の契約として締結されていることが多いため、両者を別々の取引としてとらえ、建設請負収益については、工事完成基準又は工事進行基準によって認識されていることが少なくないと考えられる。

しかし、建設請負と一括借上又は一定期間の賃料保証は実質的には一体の取引として受注していることが多いと考えられるため、そのような場合には、両者を一体の取引とみてセール・アンド・リースバック取引に準じて会計処理を行うのが適切と考えられる。したがって、セール・アンド・リースバック取引が、ファイナンス・リース取引に該当する場合には、請負収益は物件引渡時に計上するものの、請負利益については繰り延べた上で、リースバック期間にわたって認識することになると考えられる(「収益認識研究報告」ケース37)。

- 合理的な経営計画の一環として取引がなされていること
- 買戻し条件付売買又は再売買予約付売買でないこと
- 資産譲渡取引に関する法律的要件を備えていること
- 譲受会社において、その資産の取得に合理性があり、かつ、その資産の運用につき、主体性があると認められること
- 引渡しがなされていること、又は、所有権移転の登記がなされていること
- 代金回収条件が明確かつ妥当であり、回収可能な債権であること
- 売主が譲渡資産を引き続き使用しているときは、それに合理性が認められること

また、監査委員会報告第27号以外に、買手が関連当事者(例えば役員等の関係者(個人)、資産管理会社等)に相当する場合については、継続的関与の有無のほか、取引が独立第三者間取引として認められるかどうかという点も考慮する必要がある。例えば、取引が時価で行われていない場合や、代金回収条件が明確でない場合に売却処理自体が認められるか、あるいは貸借対照表上資産の消滅を認識したうえで売却損益を繰り延べるかといった点について慎重に検討する必要があるとされている(不動産売却論点整理第129項)。

(4) 買手との関係

買手が売手に支配されている場合、又は買手が通常の法人と異なる属性を有する場合に買手の属性に応じて異なった会計処理の取扱いが定められている。

① 買手が売手に支配されている場合の会計処理

買手に支配等が及ぶ場合、売手は買手の財務方針を左右できることから、買手を通じて売手は引き続き事業投資のリスクにさらされており、個別財務諸表上で当該売却取引により売手は事業投資のリスクから解放されたかが問題となる。この点、監査委員会報告第27号において特別の取扱いが定められている。具体的には、取引における譲渡価額に客観的な妥当性があることを前提に、以下の要件を総合的に判断することを求めている(監査委員会報告第27号第2項(1))。

② 買手の属性と会計処理

不動産の流動化取引等においては、特別目的会社や不動産投資信託における投資法人等、通常の法人とは異なる属性を有する買手との間で不動産の売却取引が行われる。通常これらの属性を有する事業体の設立目的は、不動産の流動化を通じた資産のオフバランス化及び資金調達にあることが多く、当該事業体の持分の保有や融資、保証等さまざまな形で売手による何らかの継続的関与が残る場合が多い(不動産売却論点整理第130項)。詳細については次稿で解説する。

以上