

Q&A業種別会計実務新シリーズ① 不動産

建設・不動産インダストリーグループ

トーマツではインダストリー活動の一環として、業種別の会計実務について研究を行っている*1。そこで、本誌において、各業種の概要及び特徴となる会計処理について新たに3回にわたり連載する。第1回となる3月号では、不動産業について記載する。なお、文中意見にわたる部分は筆者の私見である。

計されている。バブル期に急成長し、1990年の総資産に占める不動産の割合は40%まで上昇したが、バブル期以降は減少傾向にある。2005年には約25%まで減少し、資産としての不動産の価値は相対的に低下している（図表1）。

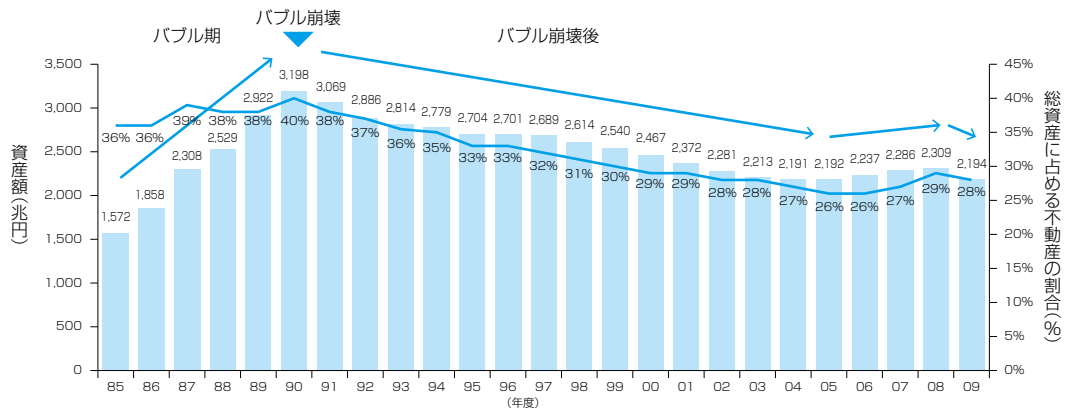
不動産業界の市場規模（不動産取引で発生する売上高合計）は約36兆円と推定される。バブル崩壊後、取引額は減少傾向にあったが、2000年代に入りJ-REIT（Real Estate Investment Trustの略。不動産投資信託。）の登場もあったことから全体的に回復傾向にあった。ただ、2009年度の約41兆円をピークに、直近ではリーマンショック以降再び減少傾向にある（図表2）。

1. 不動産業界の全体像

(1) 不動産業の市場概況

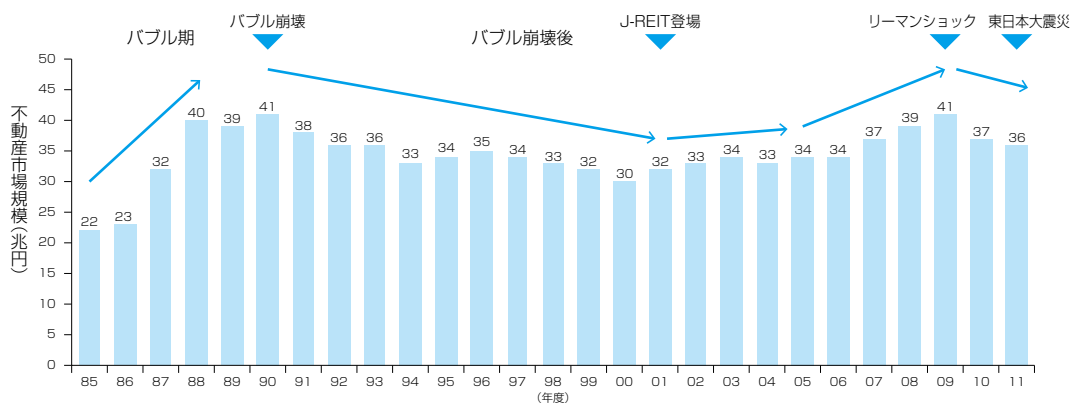
日本の不動産資産総額は「国民経済計算」によると約2,194兆円相当（2009年時点）であると推

【図表1】日本における不動産資産額の推移



出所：内閣府『平成21年度国民経済計算（確報）』第2部ストック編3.付表（1）国民資産・負債残高を基に著者作成

【図表2】不動産業全体の市場規模の推移



出所：財務省『法人企業統計年報（平成23年度）』を基に著者作成

*1 「Q&A業種別会計実務シリーズ」として2014年3月に、新たに3冊が出版される予定である。

(2) 不動産業を構成する主要4事業

不動産業は、主に分譲業、賃貸業、管理業、流通業の4事業に分類される。

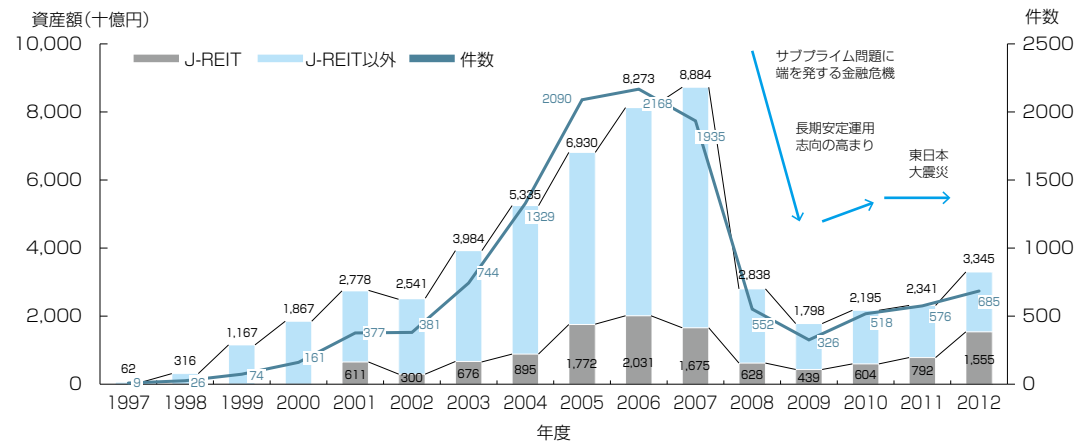
資産分類としては、住宅（マンションや戸建）やオフィスビル、商業施設等が挙げられ、資産分類ごとに分譲や賃貸などの各事業が営まれている。

自社保有不動産の賃貸及び管理は、特段の資格や認可を取得しなくても事業として行うことができるため、参入が比較的容易であると捉えられている。賃貸及び管理されている不動産は、個人経営の会社まで含めると不動産業全体の不動産資産の80%相当を占めており、非常に裾野の広い構造となっている。

不動産専門ではなく建設会社・工務店などの建築業者がマンションや戸建の分譲を行っているケースや、鉄道事業者や鉄鋼メーカーなど他業種の企業及びその子会社が不動産事業を営むケースも見られる。

また、不動産の証券化も理解しておくべき事業のひとつである。不動産の証券化とは、不動産が生み出す賃料収入などの収益を裏付資産にして証券を発行し、投資家から資金を調達する手法である。不動産証券化市場は順調に資産額を増やしていたが、リーマンショック以降、運用資産残高の減少や物件売上の停滞が続いている。

【図表3】証券化の対象となる不動産の取得・譲渡実績の推移



出所：国土交通省「不動産の証券化実態調査」を基に著者作成

2. 不動産業の会計上の特徴

(1) 不動産分譲業

① 貸借対照表の特徴

不動産分譲業とは、不動産を仕入れ、これを他の第三者に売却することで利益を獲得する業態である。不動産分譲業には更地に建物を建設して売却する、いわゆる開発を行うタイプや、仕入れた不動産をそのまま売却して利益を得るタイプ、その中間で、仕入れた不動産に小規模なリニューアル工事を実施して売却し利益を得るタイプなどがある。いずれも自ら不動産を購入し、貸借対照表に計上する点に特徴がある。

不動産分譲業は不動産を販売目的で保有するため、流動資産の棚卸資産（販売用不動産）に不動産を計上することになる。不動産は通常、1件あたりの金額が他の棚卸資産と比較して大きいことから、結果として貸借対照表の総資産の金額が大きくなる傾向にある。また、不動産分譲業の場合、流動資産に不動産が計上されるため、流動比率が高まる。

販売用不動産に計上された不動産には、企業会計基準第9号「棚卸資産の評価に関する会計基準」が適用され、正味売却価額が帳簿価額を下回る場合

には、簿価切下げの会計処理が必要となる。不動産市況の変化が直接影響する点に特徴がある。

また、不動産分譲業においては、不動産を購入する資金を自己資本で賄うことは稀であり、通常は外部からの資金調達（借入、社債）により資金を手当てすることになる。そのため、自己資本比率は低くなる傾向にある。

② 損益計算書の特徴

不動産分譲業は不動産の価値を高めて利益を獲得する業態である。損益計算書には、販売した不動産の売却収入を総額で売上計上し、販売した不動産の原価を売上原価に計上する。そのため、損益計算書上の売上高は手数料ビジネスに比べて大きくなる。

(2) 不動産賃貸業

① 貸借対照表の特徴

不動産賃貸業とは、不動産を第三者に賃貸し、賃料収入を得る業態である。第三者に賃貸する不動産は、自らが保有する場合のほか、他の不動産所有者から賃借しこれを第三者に転貸することで利益を獲得する場合もある。

保有する不動産は売却を前提としていないため、

貸借対照表の固定資産に計上されることになる。なお、本業として不動産賃貸業を行っている場合には、当該不動産は固定資産の中の投資その他の資産ではなく、有形固定資産に計上されることになる。

保有する不動産が貸借対照表に計上されるため総資産の金額が大きくなる傾向にあることや、外部からの資金調達により自己資本比率が低くなる傾向にあることは不動産分譲業と同様である。一方で、不動産賃貸業では、流動資産ではなく固定資産に不動産が計上されることから、流動比率は低くなる。必要となる資金も短期負債ではなく、長期負債により賄うことで、安定的に不動産を保有し続ける必要がある。

不動産賃貸業では不動産が固定資産に計上されるため、「固定資産の減損に係る会計基準」が適用される。賃貸不動産の市場価値の下落、あるいは稼働率の著しい低下などが生じた場合には、減損損失を計上する必要がある。

② 損益計算書の特徴

不動産賃貸業は不動産から生じる果実たる賃料収入で利益を獲得する。損益計算書には賃料収入のほか、礼金など借主に返還されない収益も計上される。売上原価には賃貸不動産に直接関係する費用、たとえば維持管理費用や仲介業者への仲介手数料、修繕費、減価償却費などが計上されることになる。売上高は賃料により構成されるため、不動産分譲業と比較すると売上高の金額は小さくなる。

(3) 不動産管理業及び不動産流通業

① 貸借対照表の特徴

不動産管理業には、土地や建物といった現物の維

持管理業務のほか、契約書作成といった法律面の管理業務などが該当する。また、不動産流通業とは、不動産の売買について斡旋を行い、売り手又は買い手もしくは双方から手数料を得る業態をいう（不動産仲介業ということもある）。

これらの業態は不動産を自ら保有せず、他者の不動産について業務を遂行し手数料を受領するビジネスである。そのため、貸借対照表には不動産が計上されず、不動産分譲業や不動産賃貸業と比較すると総資産の金額が小さくなる。資金面では、基本的には運転資金があれば足りるため、不動産分譲業や不動産賃貸業と比較して、外部からの資金調達の必要性が低くなることから、負債額も相対的に小さくなる。

不動産が貸借対照表に計上されていないため、「棚卸資産の評価に関する会計基準」や、「固定資産の減損に係る会計基準」が適用されず、評価減による費用、損失は生じない。

② 損益計算書の特徴

損益計算書には、得意先から受領した手数料が売上高として計上される。そのため、不動産分譲業に比べると売上高の総額は小さくなる。売上原価は各社の会計方針により多少異なるものの、手数料獲得に直接要した経費や人件費が計上されることになる。

以上

トーマツ Webサイト 会計監査トピックス・『会計情報』のご案内

<http://www.tohmatsum.com/ek/>

トーマツグループ公式サイトでは、創刊以来37年目を迎える月刊誌『会計情報』のWeb版（最新号・バックナンバー）をはじめ、会計・監査の最新情報等を発信しています。

トーマツクライアントの皆様のみならず、広く一般の方々に親しみやすい情報の発信を目指して参りますので、月刊誌『会計情報』ともども、ご利用、ご愛顧くださいますようお願い申し上げます。

〈コンテンツ及びリンク〉

- 会計・監査の最新情報 : 日本公認会計士協会、企業会計基準委員会、金融庁等からの公表情報にリンク
- 解説記事 : 国内会計基準・米国会計基準の最新情報を解説
- 会計監査の歴史・しくみ : 会計監査の歴史・しくみや公認会計士の仕事について解説
- 会計・監査用語集 : 実務に必要な会計・監査の専門用語について分かりやすく解説
- 出版物 > 『会計情報』 : 月刊誌『会計情報』の記事をPDFファイルで掲載