

ファンドニュース

不動産シリーズー不動産の取得について



2020 年 12 月

はじめに

私どもPwCあらた有限責任監査法人第三金融部(資産運用)は、幅広い顧客基盤や資産運用業に対するさまざまな取り組みから、業界や最新動向を把握し、不動産証券化業界におけるベストプラクティスを蓄積し、専門性の高いサービスを提供しています。

このニュースレターでは不動産証券化業界に関するさまざまな会計処理を整理していきたいと思います。なお、文中の意見にわたる部分は筆者の私見です。

土地・建物への按分

会社が土地と建物をあわせて購入により取得した場合、購入対価+付随費用が取得原価となります。

購入対価については、土地・建物の価格が売買契約書に記載されている場合は当該売買価格が、記載されていない場合は取得価格を適切に按分した価格が購入対価となります。

適切な按分方法には、不動産鑑定評価書の積算価格比に基づいて按分する方法、固定資産税評価額の比率に基づいて按分する方法、不動産鑑定評価書における建物積算価格を全体の取引価格から控除して土地の購入対価を計算する方法などが考えられます(「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」(監査・保証実務委員会実務指針第90号))。

ただし、不動産鑑定評価書における建物積算価格を全体の取引価格から控除して土地の購入対価を計算する方法では、取引価格と積算価格との差額(プレミアム)が土地に配分されてしまうため、採用される場合は限定的と考えられます(「投資法人における監査上の取扱い」(業種別委員会実務指針第65号))。

付随費用

有形固定資産を取得した場合、企業会計原則第三・五Dでは「有形固定資産の取得原価には、原則として当該資産の引取費用等の付随費用を含める」と定められており、一般的には付随費用として不動産取得税、仲介手数料、固定資産税・都市計画税の精算額、物件調査費、専門家報酬、登記関連費用、印紙税などが発生します。

これらの付随費用はそれぞれ、土地・建物それぞれに係るもの、もしくは、その両方に係るものなど、費用の発生の態様が異なります。したがって、土地・建物のどちらの付随費用になるかについては、土地・建物の取得価格にそれぞれ賦課する、土地・建物の金額で按分する、土地・建物に等分するなど、費用の発生の態様に応じて判断する必要があります。

建物の各構成資産への按分

土地・建物を購入により取得した場合、土地については上記の付随費用を加算した取得原価を非償却資産として貸借対照表に計上することとなりますが、償却資産である建物については各構成要素ごとに耐用年数が異なることから、建物附属設備や機械装置などの各資産に按分する必要があります。

具体的には、売主の固定資産台帳の残存簿価の比率に応じて取得原価を按分する方法、エンジニアリングレポートの再調達価格の未償却残高の比率に基づいて按分する方法が考えられます。

留意点

借地権付き建物

会社が借地権付き建物を購入により取得した場合も、借地権にも一定の価値があると考えられるため、土地・建物を購入により取得した場合と同様に、借地権と建物の価格を売買契約書に記載するか、合理的に按分することが一般的です。

なお、当該借地権付き建物の底地を購入により取得した場合、借地権の価格と底地の価格を合わせて土地の価格として財務諸表に表示することが一般的です。

付随費用の範囲

不動産取得税、登録免許税などについては付随費用として取得原価に算入する方法が一般的ですが、事後的に支払う費用であるという点から、継続適用を要件に取得原価に算入しない方法も採用可能と考えられます。

専門家報酬については、不動産の取得に係るものと同時に関連する借入金やプロジェクトに係る報酬も合算して請求されている場合は、不動産の取得に係るもののみが取得原価に算入できるという点に留意が必要です。

エンジニアリングレポートの再調達価格から未償却残高を算出する方法

エンジニアリングレポートの再調達価格を新築時の価格と見なして、減価償却方法（定率法・定額法、耐用年数、残存価格）を想定し、減価償却費控除後の残存価格を現在の売主の帳簿価額と考えます。なお、減価償却方法については買主の会社の減価償却方法と合わせることが一般的です。

PwC あらた有限責任監査法人
第三金融部（資産運用）
シニアマネージャー 大西 良 宜

PwC あらた有限責任監査法人 第三金融部（資産運用）
[お問い合わせフォーム](#)

本冊子は概略的な内容を紹介する目的で作成されたもので、プロフェッショナルとしてのアドバイスは含まれていません。個別にプロフェッショナルからのアドバイスを受けることなく、本冊子の情報を基に判断し行動されないようお願いします。本冊子に含まれる情報は正確性または完全性を、（明示的にも暗示的にも）表明あるいは保証するものではありません。また、本冊子に含まれる情報に基づき、意思決定し何らかの行動を起こされたり、起こされなかったことによって発生した結果について、PwCあらた有限責任監査法人、およびメンバーファーム、職員、代理人は、法律によって認められる範囲においていかなる賠償責任、責任、義務も負いません。

© 2020 PricewaterhouseCoopers Aarata LLC. All rights reserved.

PwC refers to the PwC network member firms and/or their specified subsidiaries in Japan, and may sometimes refer to the PwC network. Each of such firms and subsidiaries is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details.