

# ファンドニュース

## 不動産シリーズ ー売却について



2021年11月

### はじめに

PwCあらた有限責任監査法人資産運用アシュアランス部は、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、不動産証券化業界におけるベストプラクティスを積み上げ、業界の最新動向に基づく専門性の高いサービスを提供しています。

今回のファンドニュースでは、不動産証券化業界におけるさまざまな会計処理について整理します。なお、文中の意見にわたる部分は筆者の私見であることを申し添えます。

### 売却の会計処理

2021年4月1日以後開始する連結会計年度および事業年度より、企業の通常の営業活動により生じたアウトプットとして行われる不動産の売却には、原則として改正企業会計基準第29号「収益認識に関する会計基準」(新収益認識基準)が適用されます。

新収益認識基準では、以下のステップを適用して収益を認識しますが、不動産の売却については、不動産の引渡日に支配の移転に関する全ての指標を満たすこととなるため、結果として引渡し基準が不動産売買の一般的な収益認識基準になると考えられます。

- ① 契約の識別:一般的に不動産売買では単一の契約書が作成され、分割払いも少なく、その後契約が変更されることも多くないため、顧客との契約の識別において論点は少ないと考えられます。
- ② 履行義務の識別:不動産売買では、不動産を引き渡すことが履行義務に該当します。
- ③ 取引価格の算定:取引価格とは、不動産の対価として得ると見込む金額を指します。
- ④ 取引価格の配分:複数の履行義務がある場合、それぞれの履行義務に取引価格を配分しますが、不動産売買では、一契約に対して一履行義務であることが多いと考えられます。
- ⑤ 履行義務の充足による収益の認識:不動産売買では、資産に対する支配を顧客に移転した時点(引渡時)で履行義務が充足されると考えられます。

他方、企業の通常の営業活動により生じたアウトプットではない固定資産の売却については、新収益認識基準は適用されません。一般的な実現主義<sup>1</sup>の原則（企業会計原則 第二 損益計算書原則 三 B）の枠組みのもと、リスク・経済価値アプローチを考慮し、事業投資のリスクから解放された時点で、原則として引渡時に収益を一括で認識するものと考えられます。

その他、不動産流動化実務指針の対象となる不動産・不動産信託受益権の譲渡については、引き続き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」の適用対象となります。リスク・経済価値アプローチ<sup>2</sup>の観点から、不動産が特別目的会社に適正な価額で譲渡され、かつ当該不動産に係るリスクと経済価値のほとんど全てが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（リスク負担<sup>3</sup>の金額が不動産譲渡時の適正価額、すなわち時価のおおむね5%以内である）場合は、売却取引として会計処理することとなります。

## 留意点

### 関係会社への売却

関係会社間での土地売買などを通じて得られた多額の売却益を計上するにあたっては、慎重な検討が必要です。「関係会社間の取引に係る土地・設備などの売却益の計上についての監査上の取扱い」では、買手が関係会社の場合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、売却が実現するかどうかについて以下の要件を総合的に判断することが求められています。

- ① 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
- ② 買戻し条件付き売買または再売買予約付売買ではないこと
- ③ 資産譲渡取引に関する法律的要件を備えていること
- ④ 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
- ⑤ 引渡しがなされていること、または所有権移転の登記がなされていること
- ⑥ 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
- ⑦ 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

### セール・アンド・リースバック取引

不動産を売却し、その後売手が当該不動産を買手から賃借する取引をセール・アンド・リースバック取引と言いますが、これは売手の継続的関与であると考えられることから、売却の会計処理を行うことが可能か留意する必要があります。

<sup>1</sup> 実現主義とは、財貨または役務を移転し、その対価として現金または現金等価物を取得した時点で収益を認識する考え方です。

<sup>2</sup> リスク・経済価値アプローチとは、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資産の消滅を認識する方法をいいます。

<sup>3</sup> リスク負担の金額は、流動化する不動産がその価値の全てを失った場合に生ずる損失を指します。

また、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、売却に伴う損益が実現していないと考えられるため、原則として売却損益の繰延処理を行うこととなります。

PwC あらた有限責任監査法人  
資産運用アシュアランス  
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 資産運用アシュアランス  
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、起こされなかつ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。

© 2021 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](http://www.pwc.com/structure) for further details.