



2022年2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、業界の最新動向を把握し、不動産証券化業界におけるベストプラクティスを積み上げ、専門性の高いサービスを提供しています。

今回のニュースレターでは不動産証券化業界におけ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あることを申し添えます。

「収益認識に関する会計基準」の公表経緯

2018年3月に、我が国における収益認識に関する包括的な会計基準として、企業会計基準第29号「収益認識に関する会計基準」等(以下、「2018年会計基準等」)が公表されました。2018年会計基準等においては、注記について、2018年会計基準を早期適用する場合の必要最低限の注記のみを定め、収益認識の表示および注記に関しては財務諸表作成者の準備期間を考慮したうえで、2018年会計基準が強制適用される時までに、注記事項の定めを検討することとしていましたが、2020年3月31日に改正企業会計基準第29号「収益認識に関する会計基準」等(以下、「改正会計基準等」)が公表されました。

なお、文中では「2018年会計基準等」および「改正会計基準等」を併せて「新収益認識基準」とします。

新収益認識基準の開発にあたっての基本的な方針

我が国における収益認識に係る会計実務は、「売上高は、実現主義の原則に従い、商品などの販売または役務の給付によって実現したものに限る」(企業会計原則 第二 損益計算書原則 三 B)とする企業会計原則に従って行われていますが、収益認識に関する包括的な会計基準はこれまで開発されていませんでした。こうした状況を踏まえ、企業会計基準委員会は、収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである国内外の企業間における財務諸表の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本原則を取り入れることを出発点とし、新たな会計基準を定めることとしました。

改正会計基準等においては、包括的な定めとしてIFRS第15号と同様の開示目的および重要性の定めを含め、原則として、IFRS第15号の注記事項の全ての項目を含めるものとし、財務諸表作成者が当該企業の実態に合わせて個々の注記事項の開示の要否を判断することが明確にされました。また、開示目的に照らして重要性に乏しいと認められる項目については注記を省略できることが明確にされました。

基本となる原則

新収益認識基準の基本となる原則は、約束した財またはサービスの顧客への移転を、当該財またはサービスと交換に企業が権利を得ると見込む対価の額で描写するように、収益を認識することとされており、基本となる原則に従って収益を認識するために、次の5つのステップが適用されます。

ステップ1:顧客との契約を識別する。

ステップ2:契約における履行義務を識別する。

ステップ3:取引価格を算定する。

ステップ4:契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5:履行義務を充足した時にまたは充足するにつれて収益を認識する。

新収益認識基準が不動産証券化業界に与える影響

適用範囲

不動産証券化業界においては、保有する不動産を賃貸または売却することにより、賃料や共益費、水光熱費収入などの不動産賃貸収入や、不動産や信託受益権(以下、「不動産等」)の売却収入などの収益が発生します。新収益認識基準においては「リース取引に関する会計基準(以下、「リース基準」)」の範囲に含まれるリース取引は適用の範囲外とされるものの、現行のリース基準では、リース取引の範囲に関して明確な定めがない点も多いため、不動産などの運用において発生する収益項目が新収益認識基準の適用の範囲とされるかについての検討が必要になります。

貸手が所有する建物や土地を一定期間にわたって使用収益させることの対価として、貸手と合意した使用料を借り手が支払うような取引はリース取引とされるため、このような取引により発生する賃料や共益費は新収益認識基準の適用の範囲外と考えられます。しかし、賃貸借契約上、固定資産税や保険料の維持管理費用などが賃料共益費に含まれる場合には、当該部分についてはリース基準上、リース料総額から控除されることから、これらのサービス提供に関する対価についてはリース基準の範囲外となり、新収益認識基準の範囲として会計処理される可能性があります。ただし、このような維持管理費用に相当する賃料共益費の対価の一部が新収益認識基準の適用の範囲と判断された場合でも毎期定額の収益計上は変わりません。基本的には一体としての処理で考えることができるため、開示の点で多少の影響はあれど(開示については後段を参照)、収益計上への影響は限定的であると考えられます。なお、賃料共益費に含まれる維持管理費用に固都税相当額があり、当該部分が新収益認識基準の適用範囲と判断された場合には、水光熱費収入と同じように本人か代理人かの判定を行うことになります(後段の「本人と代理人の区分」参照)。

また、賃貸借契約上、解約時に未経過リース期間のリース料の全額を規定損害金として支払うこととされる違約金はリース取引として扱われますが、違約金収入の性質が賃貸借契約に基づくものでない場合には、違約金の性質に応じて判断することになります。そのほか、テナントから水光熱の使用量に相当する料金を收受する水光熱費収入は、リース取引としての明確な定めはないため、新収益認識基準の適用範囲と考えられます。

なお、不動産証券化業界の中ではその他にも不動産等の売却収入、駐車場収入、販売促進等の提供サービスの対価としての収入（以下、「販売促進費収入」）、原状回復にかかる収入、礼金・権利金・更新料（以下、「礼金等」）、匿名組合分配金などの収入がありますが、賃貸借契約に基づき認識されるような駐車場収入や賃料の一部に相当すると判断された礼金等はリース取引として、また、匿名組合分配金は金融商品会計基準の範囲に含まれる金融商品に係る取引として、それぞれ新収益認識基準の適用の範囲外になると考えられます。一方、不動産等の売却収入、販売促進費収入、原状回復にかかる収入は、基本的には新収益認識基準を適用することになります。ただし、不動産等の売却のうち、不動産流動化実務指針の対象となる不動産等の譲渡については、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」が適用されることになります。

会計処理

新収益認識基準の適用範囲となった収益項目については、先述の5つのステップを適用して収益の認識を検討することになります。水光熱費収入の場合、賃貸区画の水光熱の提供といったサービスを契約期間にわたって顧客が享受するため、契約期間を通じて履行義務は充足されますが、収益認識のタイミングについては、現行の収益計上の実務から大きな変更はなく使用量に応じた収益計上になると考えられます。また、不動産等の売却収入の場合、履行義務たる顧客への不動産等の引き渡しは、不動産等に対する支配が顧客に移転されることにより充足されますが、引き渡しには不動産等の所有権の移転や対価の授受の完了が契約で定められていることが一般的であるため、履行義務は通常、引き渡しにより充足され、原則引き渡し時の一括収益計上と考えられます。

なお、不動産等の売買契約において、売主が不動産等を買い戻す義務または権利を有している場合、買主は当該不動産等に対する支配を獲得していないと判断され、この時、買戻価格が当初販売価格より低い場合にはリース取引として、高い場合には金融取引として処理されることになります。

本人と代理人の区分

顧客への財またはサービスの提供に他の当事者が関与している場合において、企業が本人に該当する場合には財またはサービスの提供と交換に企業が権利を得ると見込まれる対価の総額を収益として認識することとされています。一方、企業が代理人に該当する場合には他の当事者が提供する財またはサービスと交換に顧客から受け取る金額から、他の当事者への支払額を控除した純額を収益として認識することとされています。

不動産証券化業界においては、テナントへの水光熱等の提供サービスについて賃貸人を本人とするか、代理人とするか論点となる可能性があります。本人か代理人かを検討する場合には、水光熱等の提供サービスがテナントに提供される前に賃貸人がそのサービスを支配しているかを検討することになりますが、その判定にあたっては、賃貸人が電力等を供給するという約束の履行に対して主たる責任を有しているか、また、テナントに請求する水光熱等の料金の設定において賃貸人が価格裁量権を有しているかなどを考慮し、テナントとの契約の実態を考慮して判断することが必要になります。

開示

新収益認識基準では、顧客との契約から生じる収益は、それ以外の収益と区分して損益計算書に表示するか、またはその額を注記することとされ、当該収益については重要な会計方針として、主な履行義務の内容と当該履行義務を充足する通常の時点を注記することとされています。また、顧客との契約から生じる収益およびキャッシュ・フローの性質、金額、時期および不確実性を財務諸表利用者が理解できるようにするための十分な情報を開示することを目的に、収益認識に関する注記として、収益の分解情報、収益を理解するための基礎となる情報、当期および翌期以降の収益の金額を理解するための情報を注記することとされています。

不動産証券化業界における重要な会計方針に係る事項に関する注記では、収益に関する計上基準として、不動産等の売却や水道光熱費収入などの主な収益項目における履行義務の内容および当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)を記載することが想定されます。また、収益認識に関する注記では、収益の分解情報として、例えば、顧客との契約から生じる収益を収益およびキャッシュ・フローの性質ごとに、または、収益認識の時期別(一時点で認識されるものと一定の期間にわたって認識されるもの)に分解するなどして収益計上した額を記載するといった方法が考えられます。加えて、不動産証券化業界においては、顧客との契約から生じる収益や外部顧客への営業収益を、不動産等の売却や水道光熱費収入などの主な収益項目とその他に分解するなどの方法が考えられます。しかしながら、開示目的に照らして重要性に乏しいと認められる注記事項については必ずしも記載する必要はなく、収益の分解情報含め、収益を理解するための基礎となる情報や当期および翌期以降の収益の金額を理解するための情報をどのような詳細さで記載すべきかについては企業の実態に応じて判断することになります。

適用時期等

改正会計基準等は、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の期首から適用されます。ただし、2020年4月1日以後開始する連結会計年度および事業年度の期首から改正会計基準等を適用することができます。また、2018年会計基準等は改正会計基準等を適用している場合を除き、2021年3月31日以前に開始する連結会計年度および事業年度の期首から適用することができるとされています。

2018年会計基準等を適用せずに改正会計基準等を適用する場合の経過措置として、改正会計基準の適用初年度においては、会計基準等の改正に伴う会計方針の変更として取り扱い、原則として、新たな会計方針を過去の期間の全てに遡及適用することになります。なお、2018年会計基準等を適用したうえで改正会計基準等を適用する場合には、将来にわたり新たな会計方針を適用することができます。

PwC あらた有限責任監査法人
資産運用アシュアランス
マネージャー 葉 山 曜 彦

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、メンバーフーム、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 for further details.