

# 不動産の売却に係る会計処理に関する論点の整理

平成 16 年 2 月 13 日  
企業会計基準委員会

目次	項
目的	1
背景	3
検討範囲	8
不動産の定義	8
不動産の売却取引	9
不動産の売却取引の形態	10
通常の売却取引	10
流動化取引	11
不動産投資信託に対する売却取引	15
関係会社に対する売却取引	17
検討範囲から除く取引	18
信託	19
事業の譲渡	21
事業の現物出資	23
非貨幣性資産を対価とする取引	24
不動産の売却の会計処理の考え方	25
不動産の売却取引の一般的な特性	25
外形上引渡しの事実の認定が困難であること	26
取引金額が多額であること	27
さまざまな形で売手の継続的関与が行われること	28
不動産の売却の会計処理	30
我が国における現行の実務	32
実現の判断規準 - 事業投資のリスクからの解放	38
事業投資のリスクからの解放とは何か	42
リスク・経済価値アプローチと事業投資のリスクからの解放の関係	47
本論点整理における基本的な考え方	49
検討事項 - 論点の所在	50
論点 1 事業投資のリスクからの解放の認識時点	52
検討事項	52

<b>現行の我が国の実務</b> . . . . .	54
<b>考え方</b> . . . . .	56
<b>論点2 売買単位</b> . . . . .	61
<b>検討事項</b> . . . . .	61
<b>現行の我が国の実務</b> . . . . .	62
<b>考え方</b> . . . . .	63
<b>論点3 代金の回収可能性</b> . . . . .	65
<b>検討事項</b> . . . . .	65
<b>現行の我が国の実務</b> . . . . .	69
<b>考え方</b> . . . . .	70
<b>論点4 売却後の継続的関与</b> . . . . .	75
<b>検討事項</b> . . . . .	75
<b>条件付売買</b> . . . . .	80
<b>検討事項</b> . . . . .	80
<b>現行の我が国の実務</b> . . . . .	81
<b>考え方</b> . . . . .	84
<b>売却後の賃借取引</b> . . . . .	94
<b>検討事項</b> . . . . .	94
<b>現行の我が国の実務</b> . . . . .	95
<b>考え方</b> . . . . .	98
<b>その他の継続的関与</b> . . . . .	108
<b>検討事項</b> . . . . .	108
<b>現行の我が国の実務</b> . . . . .	110
<b>考え方</b> . . . . .	111
<b>不動産の特殊性</b> . . . . .	117
<b>論点5 買手との関係</b> . . . . .	120
<b>検討事項</b> . . . . .	120
<b>現行の我が国の実務</b> . . . . .	123
<b>考え方</b> . . . . .	125
<b>付録 国際財務報告基準、米国会計基準における現行の取扱い等</b>	

## 目的

1. 本論点整理は、不動産の売却の会計処理を検討するにあたり、原則的な考え方を示し、検討すべき論点を明確にすることを目的とする。特に、不動産を譲渡して現金又は現金同等物を得る取引について、売却の会計処理を行うべきか、その場合売却損益の認識の時期はいつか、あるいは売却の会計処理は行わず不動産を担保とした金融取引等の会計処理を行うべきかといった判断規準について、論点を整理することを目的とする。
2. 企業会計基準委員会（以下「当委員会」という。）は、今後、不動産取引に関する原則的な考え方を定めた会計基準の構築を目指すにあたり、本論点整理においてその策定にあたっての基本的な考え方を示し、不動産取引に固有の事情に照らし合わせて考慮すべき基本的な論点を取りまとめた。なお、個別の取引に関する取扱いについて定めるか否かについては、当委員会で、その必要性や影響を勘案して判断するものとしている。したがって、本論点整理では、原則的な考え方を検討するにあたり必要な範囲で個別の取引についても言及しているが、会計基準や適用指針等により新たに具体的な手当がなされない限り、既存の指針等が引き続きその効力を有する。

## 背景

3. 我が国においては、一般に、我が国の国土利用上の制約も相俟って、土地等の不動産の取扱いが企業経営に与える影響は非常に大きいといわれている。近時、経済情勢の動向もあって、保有資産のよりいっそうの効率的な活用を図る観点から、企業が事業再編の一環として不動産を売却する動きが加速している。また、今日においては企業の資金調達活動も多様化し、企業の信用力を裏付けとしたいいわゆる伝統的な企業金融だけでなく、企業が保有する資産等を直接の裏付けとしたいいわゆる資産金融も活発に行われている。とりわけ不動産については、その取扱いが企業の財務状態を大きく左右することが多いことから、資産金融の対象として活用されることが多く、特別目的会社を通じた不動産の流動化取引や、不動産投資信託（REIT）を活用した取引など、新たな取引形態も増大している。
4. 当委員会は、平成 13 年 11 月 12 日における、固定資産に係る包括的な会計基準の開発に関するテーマ協議会からの提言を受け、固定資産会計専門委員会を設置し、具体的な検討に着手した。しかしながら、固定資産会計に係る検討事項は広汎にわたるものであることから、包括的な会計基準の開発には長期的に取り組むものとし、まず、提言の中で例示されていた減価償却の会計処理の見直し及び固定資産全般の売却損益の認識時点の明確化の問題について検討することとした。後者については、我が国の企業活動における不動産取引の重要性に鑑み、まず不動産の売却に係る会計処理の整備について検討を行うこととした。
5. 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。ただし、判断規準を特に明示する要請のある特定の取引については、売却の会計処理を行う時期等の具体的な判断について、以下のとおりその指針等が定められている。

- ・ 「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」(昭和52年8月8日 日本公認会計士協会 監査委員会報告第27号)
  - ・ 「土地の信託に係る監査上の留意点について」(昭和60年3月5日 日本公認会計士協会 審理室情報No.6)
  - ・ 「リース取引の会計処理及び開示に関する実務指針」(平成6年1月18日 日本公認会計士協会 会計制度委員会報告)
  - ・ 「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」(平成12年7月31日 日本公認会計士協会 会計制度委員会報告第15号)及び同Q&A(平成13年5月25日 日本公認会計士協会 会計制度委員会)
  - ・ 「民都へ売却した土地に係る留意事項」(平成14年3月25日 日本公認会計士協会)
6. しかしながら、例えば、不動産の売却後の買戻し条件が付された取引や、売却後も売手が売却不動産を賃借等により利用する取引等、売手が売却不動産又は買手に対して売却後も引き続き何らかの関与を行う取引については、必ずしもその会計上の取扱いは明確となっていない。また、一般事業会社や特別目的会社に該当しない事業体に対する不動産の売却取引についても、その会計上の取扱いは必ずしも明確となっているわけではない。当委員会は、これらの取引の会計上の取扱いを個別に検討するに先立って、まず包括的な原則を明らかにすることにより、個別の取扱いを判断するうえでの考え方を整理し、さらに今後新たに見受けられる取引形態にも対応ができるようにすることを目標として、不動産の売却取引の会計処理についての検討に着手した。
7. 当委員会では、固定資産会計専門委員会を設置し、検討にあたって学識経験者から不動産取引の専門家に至るまで幅広く意見を聴取し、理論と実践の両面から議論を重ねた。特に、不動産の売却の会計処理に関する原則的な考え方について、実際の取引例に照らしながらさまざまな角度から検討を行った。今般、一通りの検討を終えたことから、当委員会はこれらを論点整理として公表し、それぞれの論点について広く一般からコメントを求めるとした。

## 検討範囲

### 不動産の定義

8. 民法第86条では、不動産とは、「土地及びその定着物」とされており、不動産以外のものはすべて動産とされている。土地の定着物とは、土地に永続的に固着し撤去の困難なものを意味し、樹木等のような自然物のほか人工の定着物である各種の構築物も含むと解される。本論点整理では、民法上の不動産の定義に併せ、土地や建物に加えて構築物も不動産に含むものとする<sup>1</sup>。

<sup>1</sup> この点につき、米国財務会計基準審議会（FASB）解釈指針第43号「不動産の売却」（米国財務会計基準（FAS）第66号「不動産の売却の会計」の解釈指針）では、不動産に固着し、除去し得ず重要なコストなしでは単独で使用し得ない資産等についても不動産として取り扱おうと

## 不動産の売却取引

9. 本論点整理が対象とする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う。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する。また、ここでいう譲渡とは対価を伴う移転をいい、相続や贈与に伴う譲渡は含まないものとする。不動産の売却取引には、通常の売却取引（販売用不動産の売却も含む。）に加え、いわゆる流動化取引も含むものとする。なお、不動産の減損、不動産の売却契約から生じる損失に関する引当金の会計処理及び買手の会計処理については本論点整理の対象とはしない。

## 不動産の売却取引の形態

### 通常の売却取引

10. 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。しかしながら今日では、このような通常の取引にとどまらず、いわゆる流動化取引をはじめとするさまざまな形態の取引が行われている。

### 流動化取引

11. いわゆる流動化取引は、一般に、特別目的会社を通じて行われる。本論点整理において、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<sup>2</sup>。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。
12. 特別目的会社を通じた不動産の流動化取引は、一般には以下のように、特別目的会社の設立、特別目的会社への不動産の譲渡及び特別目的会社による資金調達のプロセスにより構成される。
  - (1) 不動産を裏付けに、投資家から資金を調達するための事業体（特別目的会社）を設立する。特別目的会社は、株式会社、有限会社、特定目的会社又は信託等さまざまな形態をとる。
  - (2) 不動産の保有者は、不動産を特別目的会社に譲渡する。特別目的会社は、不動産の

---

し、例えば製造設備や発電所、製油所についてもこれに含むとしている（同解釈指針第2項）。

<sup>2</sup> 「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」第2項。

保有者の信用リスクを不動産自体のリスクから遮断し、投資家を保護する役割を担う。

- (3) 投資家からの資金調達さまざまな形態で行われる。例えば、不動産を裏付けに、信用度の異なる証券等を複数利用することにより、リスク選好の多様な投資家の参加を促すような仕組みも用いられる。
13. 特別目的会社を通じた不動産の流動化取引では、通常の売却取引と異なり、不動産の保有者（売手）が、以上のような資金調達を可能とするために、さまざまな形で売却後も当該スキーム又は不動産に対して引き続き関与を行うことがある。
14. なお、第 20 項に記載のとおり、特別目的会社を通じた不動産の流動化において信託を利用する場合の信託の会計処理は、本論点整理の対象外とする。

### **不動産投資信託に対する売却取引**

15. 不動産投資信託とは、不動産を投資対象とした投資信託であり、平成 12 年に「投資信託及び投資法人に関する法律」が改正施行されたことにより認められたものである。不動産の保有者は、不動産を投資対象とする投資信託及び投資法人に対して保有する不動産を譲渡し、不動産投資信託の流通市場を通じて資金調達を行う。不動産投資信託における投資法人に対する不動産の売却は、買手が通常の事業体と異なるという点、さらには売手が自ら不動産投資信託における投資法人を設立することもある点で、通常の不動産の売却取引とは異なる場合もある。
16. なお、第 20 項に記載のとおり、信託方式による不動産投資信託を利用する場合の会計処理は、本論点整理の検討の対象外とする。

### **関係会社に対する売却取引**

17. 買手が関係会社であるような不動産の売却取引についても、売買契約など法律上の要件を満たしている限り、形式上通常の売却取引と変わるものではないため、本論点整理の検討の対象とする。

### **検討範囲から除く取引**

18. 本論点整理においては、以下の会計処理については検討対象としない。
- (1) 信託（不動産の信託）の会計処理
  - (2) 事業の譲渡（営業譲渡）の会計処理
  - (3) 事業の現物出資の会計処理
  - (4) 非貨幣性資産を対価とする取引（交換取引）の会計処理

### **信託**

19. 信託は、委託者、受託者及び受益者の三者の財産権を中心とする法律関係であり、委託者の財産権は受託者に移転し、信託の利益は受益者が享受する構造となっている。不動産の

信託においては、不動産に対して信託設定を行うことにより、委託者は当該信託受益権を取得して当初の受益者となる。信託を用いることにより、信託財産の法的な独立性を確保できることから、信託は不動産の流動化取引において活用されることも多く、その場合、不動産の保有者（委託者かつ当初の受益者）は、信託により取得した信託受益権を特別目的会社を通じて第三者（受益者）に売却して資金調達を行う。

20. 信託については、我が国においては、受益者が当該信託財産を直接所有する者とみなして会計処理する考え方（信託導管論）が会計慣行となっている<sup>3</sup>。しかしながら、信託全般の会計処理については議論も多く、その論点も不動産の信託の取扱いに限ったものではないことから、別途包括的に議論を行うことが適当であると考え、本論点整理では不動産の信託に関する会計処理については触れていない。

### 事業の譲渡

21. また、不動産が事業の密接不可分な一部である場合に、当該不動産を売却する取引を資産の売却として取り扱うか、事業の売却として取り扱うかが問題となる。事業の譲渡（営業譲渡）は、平成 15 年 10 月 31 日に企業会計審議会より公表された「企業結合に係る会計基準の設定に関する意見書」において企業結合に係る会計基準の対象範囲とされており、本論点整理では事業の譲渡を以下のとおり有機的一体である資産等の売却としたうえで、検討の対象外とする。
22. 資産としての不動産の売却と事業の売却との区分については、事業の構成要素をどのようにとらえるかによってその判断基準が異なる。一般に、事業は資産のみから構成されるわけではなく、事業を営むうえでの人員や技術、販売網やノウハウ等もこれに含まれると考えられる。我が国の会計基準等では、これまで事業に関する定義は明確にされていないが、商法上は、営業譲渡につき、一定の営業目的のために組織化され、有機的一体として機能する財産の全部又は重要な一部を譲渡し、これによって譲渡会社はその財産によって営んでいた営業的活動の全部又は重要な一部を譲受人に受け継がせ、譲渡会社はその譲渡の限度に応じ法律上競業禁止義務を負う結果を伴うものと解されている<sup>4</sup>。

### 事業の現物出資

23. 現物出資は、株式を取得の対価として資産を譲渡する取引である。現物出資の中には、事業の譲渡と実質的に同一であるものも多く、その会計処理は「企業結合に係る会計基準の設定に関する意見書」において企業結合に係る会計基準の中で検討されるべき論点とされており、本論点整理では取り扱わないこととする。

---

<sup>3</sup> 「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」第 44 項参照。

<sup>4</sup> 最大判昭和 40・9・22 民集 19 巻 6 号 1600 頁を参照。

## 非貨幣性資産を対価とする取引

24. 不動産取引によっては、金銭債権以外の非貨幣性資産を対価とする取引や、固定資産どうしが交換される取引<sup>5</sup>もある。これらの取引については、売却の会計処理だけでなく、取得する資産の認識の会計処理とも密接に関連するため、本論点整理の検討の対象とはしない。

## 不動産の売却の会計処理の考え方

### 不動産の売却取引の一般的な特性

25. 不動産の売却の会計処理を考えるにあたっては、まず、不動産の売却取引の特性を理解する必要がある。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。
- (2) 取引の金額が多額となることが多い。
- (3) 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。

### 外形上引渡しの事実の認定が困難であること

26. 通常の動産の売却取引においては、引渡しの実事が売却の会計処理を行ううえでの重要な判断規準となるが、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。しかし、不動産取引においては、一口に経済的な実質の移転や法的要件の充足といってもさまざまな判断の時点があり、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。

### 取引金額が多額であること

27. 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。

---

<sup>5</sup> 固定資産の交換取引の取扱いについては、例えば「企業会計原則と関係諸法令との調整に関する連続意見書第三 有形固定資産の減価償却について」（昭和35年6月 企業会計審議会）参照。



### さまざまな形で売手の継続的関与が行われること

28. 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。言い換えれば、不動産については保有者にとって特別の価値を有するケースが多く、不動産の保有者が享受し得る成果は、第三者が当該不動産を使用する場合に得られるであろう成果を大きく超える場合がある。また、前項にあるように、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を行うことがある。
29. このような売手の引続きの関与（以下「継続的関与」という。）の典型例としては、売手が売却後に売却した不動産を買い戻す義務を負っている場合、売手が買手に対して売手に対する売戻しの権利を付与している場合、あるいは売手が売却した不動産の買戻しの権利を有している場合が挙げられる。また、売手が売却後も売却した不動産を買手から賃借し続ける場合、いわゆるセール・アンド・リースバックと呼ばれる取引も継続的関与に該当する。このほか、売手が売却した不動産に対して管理業務を実施する場合や、売手の買手に対する金融保証、融資等も継続的関与に該当する。

### 不動産の売却の会計処理

30. 我が国においては一般に、通常の不動産の売却取引においては、売手は対価として受領した現金又は現金同等物若しくはそれに相当する金銭債権相当額を収益として損益計算書上認識し、当該不動産の帳簿価額を対応する費用（原価）として損益計算書上認識する。本論点整理では、このような一般的な会計上の取扱いに鑑み、特に断りのない限り、不動産の売却の会計処理とは、不動産の売却取引に伴い、対価として受領した現金又は現金同等物若しくはそれに相当する金銭債権相当額を収益として損益計算書上認識し、当該不動産の帳簿価額を対応する費用（原価）として損益計算書上認識する会計処理をいう。
31. なお、前項において定めたもの以外にも、不動産の売却取引に関して考えられる会計処理としては、売手が不動産の消滅を貸借対照表上認識するものの、収益についてはその認識を一時的に行わずに繰り延べるような処理が挙げられる。

### 我が国における現行の実務

32. 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。第 30 項における不動産の売却の会計処理の一般的な取扱いは、このような実現主義の原則に則ったものと解される。
33. 一方で、近年公表された指針等のうち、「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」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いる。例えば、「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」においては、会計処理にあたっての基本的な考え方として、「金融商品に係る会計基準の設定に関する意見書」(平成11年1月22日 企業会計審議会)を参照し、以下の二つを挙げている(同指針第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すべ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

34. 同指針では、金融資産については、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、金融資産ではない不動産の流動化においては、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妥当であると考えたとされている(同指針第27項参照)。本論点整理においても、保有者が誰であるかを問わずに契約によりキャッシュ・フローの収受が定められる金融商品とは異なり、不動産の場合には得られるキャッシュ・フローが不動産全体の利用に伴って生じるために、構成要素に分解するよりも全体として会計処理することのほうが適切であるという観点から、このような考え方を基本的に踏襲することとする。また、この点に関し、国際的な会計基準においても、現在までに構成要素に分割するアプローチを金融商品以外に適用している例はないと考えられる<sup>6</sup>。
35. これら二つの考え方は、いずれも資産の支配に着目したものである。金融商品の会計基準にみられるように、資産の支配は、財務構成要素アプローチと結び付けられ、金融資産における構成要素ごとの消滅の認識の局面において用いられることが多い。これに対し、不動産については、前項に記載のとおり全体として取引単位をとらえることが適切であり、このような考え方に立って支配を不動産から得られる将来の経済的便益全体と結び付けた場合、現実に経済的便益の流入が確定し、それ以上の将来の経済的便益を獲得できなくなった場合に、支配が失われ当該不動産の消滅を認識することとなる。そして、関連する収益については、履行すべき義務から解放されたときに認識することとなるということが、いわゆるリスク・経済価値アプローチの考え方であると思われる。
36. しかしながら、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

---

<sup>6</sup> ただし、第105項で記述しているように、研究資料としては、G4+1ペーパー「リース：新たなアプローチの実行」において、資産の利用権と残存持分とを区分して会計処理する提案(構成要素アプローチ)を行っているものもある。

の消滅を認識する方法は、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<sup>7</sup>。認識されている資産が同じであるという前提を置けば、このような考え方にに基づく会計処理は、一般的な実現主義に基づく会計処理による結果と相違はないと考えられる<sup>8</sup>。

37. このように、現在のいくつかの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。我が国においては、事業用資産の売却に係る収益の認識は実現主義の原則によるものとされており、そのような考え方は永年にわたり広く受け入れられている。また、国際的にも、実現の考え方は長い歴史を有しており、いくつかの重要な変遷を経ながらも収益の認識規準として受け入れられ続けて今日に至っている。このような観点から、ここでは、実現主義の考え方にに基づき、不動産の売却取引の会計処理を検討していくこととする。

#### 実現の判断規準 - 事業投資のリスクからの解放

38. 実現主義の考え方に則って収益をとらえるとした場合、次に問われるのは実現の判断規準である。実現の核心ないし本質をどこに見出すのかについては、これまでもさまざまな議論が繰り返されてきた。しかし、投資から得られる成果がその主要なリスクから解放されたかどうかを実現の判断規準とみなす考え方は、比較的有力なものと考えられる。
39. 企業の行う投資活動は、投資の目的やその成果への結び付きといった投資の性質の違いから、事業投資と金融投資とに大別できる<sup>9</sup>。事業投資とは、事業上の制約下にあるもので、投資を行う者の如何によって事前に期待される成果が異なるものをいい、通常、棚卸資産や固定資産等に対する投資は事業投資に分類されるものと考えられる。これに対し、金融投資とは、投資の性質として事業上の制約なくいつでも換金可能なものをいい、投資を行う者の如何を問わず、事前に期待される成果が同一のものをいう。本論点整理で対象とする不動産に対する投資は、事業投資に区分されるものである。
40. 今日の利益計算、なかでも事業投資に係る利益の計算においては、当該事業投資の担い手

---

<sup>7</sup> 構成要素アプローチによれば、支配が及ぶ構成要素別に資産の認識及び消滅の認識が行われる。構成要素アプローチによっても、会計単位の区分が適切であれば、一般的な実現主義の原則に基づく会計処理の方法と結果に相違はないこともある。

<sup>8</sup> ただし、資産の消滅の認識と収益の認識を行う時点が一致しても、対象である資産（及び関連する負債）が、貸借対照表上いつからどのように認識されているかによって、結果として表れる損益が異なることもある。

<sup>9</sup> なお、ここでいう投資の区分は、資産の外形的な性質に従うものではない。例えば、外形的には金融資産であっても、子会社株式や関連会社株式については、投資の目的という観点からは事業投資として区分を行ったほうが適切であると考えられ、そのような観点から会計処理されている（金融商品に係る会計基準の設定に関する意見書 四（3）参照）。

たる企業が期待していた成果（主観のれん）がどれだけ事実へと転化したのかが問われることとなる。利益情報に期待されている重要な役割の一つは、投資家が意思決定を行う際の判断の基礎となり得るような情報の提供であり、そこでは企業価値の推定に資するような情報が求められている。期待した成果が実際にどこまで得られたか、すなわち主観のれんがどこまで事実へと転化したかに関する情報が得られれば、投資家は、従来の将来見通しを改訂し、企業価値をより正確に推定できるようになる。キャッシュ・フローの獲得が期待されている事業投資の場合は、その事実に着目して成果をとらえることとなる。

41. ただし、ここでいうキャッシュ・フローの獲得は、必ずしも現金それ自体の流入を意味しない。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、あるいは事実へと転化したものといえる。収益が実現したかどうかの判断規準として事業投資のリスクからの解放が支持される理由は、このように考えることができる。

#### **事業投資のリスクからの解放とは何か**

42. 企業が事業投資のリスクから解放された状態とは、具体的には、棚卸資産の場合、一連の営業過程のうち販売が完了した段階、すなわち財やサービスを引き渡し、その見返りに営業債権を取得した段階を指すというのが有力な見解であると考えられる。
43. 販売過程を経た段階で収益の実現を認めると、代金回収リスクは残されることとなるが、通常の営業循環過程においてはそれは僅少なものと考えられるため、貸倒れの可能性が残っていても収益それ自体は実現したものとみなされる。予想される貸倒れについては、独立した費用を見積計上し、企業が事業投資のリスクから解放されたかどうかは、通常は、販売過程が終了したかどうかで判断することとなる。ただし、事業形態が特殊な場合には、事業投資のリスクからの解放が生じたかどうかを確かめるため、別の事実に着目したほうがよいこともある。
44. そのような例の一つは、長期請負工事契約が取り交わされている場合である。この場合、通常の市場見込生産とは異なるため、完成した在庫が売れ残ることは基本的にあり得ない。販売はその意味で、事業投資のリスクからの解放が生じたかどうかの重要な判断規準ではなく、むしろこの場合には、受注という過程や工事を遂行する過程のほうが、事業投資のリスクからの解放を確認するのに資する事実と考えられる。企業会計原則では、このような観点から工事進行基準による工事収益の計上を認めている（企業会計原則注解7(1)）。
45. もう一つの例は、割賦販売の場合である。そもそも買手を見出せるかどうか不確実であった製品・商品を引き渡した時点で、販売過程までに収益の不確実性は相当程度減少しているため、割賦販売の場合であっても収益の実現を販売時点で認め、通常より多額の貸倒引当金を設定すれば十分という見解もある。その一方で、販売代金の回収に長期を要するため、通常の販売のように代金回収リスクは僅少とみなされないことも考えられる。この場合、いまだ残っている収益の不確実性を重視すれば、販売時点では収益の実現を認めるべ

きではないという見解が導かれてくる。この考え方からすれば、収益の計上が認められるのは代金回収リスクからも解放される時点、すなわち割賦売掛債権が現金で回収された時点ということになる。企業会計原則では、このような観点から回収基準又は回収期限到来基準による、割賦販売による収益の計上を認めている（企業会計原則注解6(4)）。

46. このように、企業は、原則として棚卸資産の販売時点に事業投資のリスクから解放されるものの、場合によってはそれ以前に解放を認め得るし、それ以降でなければ解放を認められないこともあり得る。この点は不動産の売却取引においても同様である。不動産の売却取引においては、第25項から第29項までに記述したような特性があるために、収益をいつ認識すべきかを判断することが難しい場合がある。そのような場合においても、売手の事業投資のリスクからの解放が生じているかどうかを照らして実現の有無を判断することとなる。

### リスク・経済価値アプローチと事業投資のリスクからの解放の関係

47. 事業投資のリスクからの解放の考え方と、いわゆるリスク・経済価値アプローチにおける「リスク」とは、類似しているものの、必ずしも同一の内容を指しているわけではない。「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」においては、不動産におけるリスクと経済価値との関係について、次のように記されている。すなわち、不動産のリスクとは、経済環境の変化等の要因によって当該不動産の価値が下落することであるとし（同指針第28項）、不動産の経済価値とは、当該不動産を保有、使用又は処分することによって生ずる経済的利益を得る権利に基づく価値をいうとしたうえで、不動産の経済価値に対して不動産のリスクはいわば表裏一体の関係にあるとしている（同指針第29項）。
48. 一方で、売手が事業投資のリスクから解放された状態とは、一般には第42項にあるように、一連の営業過程のうち販売が完了した段階、すなわち財やサービスを引き渡し、その見返りに現金又は現金同等物を受領若しくは金銭債権を取得した段階をいう。言い換えれば、売手の事業投資に係る成果が実質的に確定したとき、すなわち、売手が保有する資産から得られる成果の変動性から解放されたときをいう。ここでいう変動性には、売手が保有する資産から得られる成果が期待以下となる場合だけでなく、成果が期待を超えるような場合も含むと考えられる。

### 本論点整理における基本的な考え方

49. 現行用いられている会計処理が、広く一般に支持されているか否かを証明することは難しい。しかしながら、事業用資産の売却の会計処理については、我が国だけでなく、国際的にも永年にわたり一般的な実現主義の原則が広く適用されている<sup>10</sup>。不動産の売却に係る会

---

<sup>10</sup> 収益の認識に関して現在国際的に行われている議論については本論点整理の付録参照。

計処理に関し、現行の我が国におけるいくつかの指針等では、リスク・経済価値アプローチに関する記述があるものの、収益の認識の面からは、むしろ一般的な実現主義の原則の適用がなされているものと解される。このような観点から、本論点整理では、一般的な実現主義の考え方に基づき、不動産の保有に係る事業投資のリスクから解放されたときに、売手は売却の会計処理を行うことを原則的な考え方とする。

#### **基本論点：事業投資のリスクからの解放**

本論点整理では、土地・建物及び構築物といった不動産の売却取引（第 9 項参照）について、その売却の会計処理（第 30 項及び第 31 項参照）は、一般的な実現主義の考え方に則り、売手が事業投資のリスクから解放された時に行うことを原則的な考え方としている（第 32 項から第 49 項参照）。

売手の事業投資のリスクからの解放の考え方は、不動産の売却の会計処理における原則的な考え方として適切か。適切ではないと考える場合、代りにどのような考え方を採用すべきか。また、その場合、具体的にどのような会計処理が採用されるべきと考えるか。

## 検討事項 - 論点の所在

50. 不動産の売却の会計処理において売手の事業投資のリスクからの解放を基本的な考え方とする場合、次に問題となるのは何を具体的な判断規準として事業投資のリスクからの解放を認め、収益をいつ認識すればよいのかということである。すなわち、通常の動産の売却取引と比べたとき、不動産の売却取引にはどのような特殊性がみられ、それが事業投資のリスクからの解放が生じたかどうかの判断にいかなる影響を及ぼすのか、論点を網羅するとともにそれぞれの解決を図ることが必要である。このような視点から、以下では不動産の売却取引の特殊な側面を5点に集約し、それぞれの要素が収益認識の判断にどのような影響を及ぼし得るのかについて、考察を進めることとしたい。
51. 第25項から第29項において示した不動産取引の特性に鑑みれば、売手が事業投資のリスクから解放されたか否かを判断するにあたっては、次の個別論点を検討する必要があると考える。

### (1) 事業投資のリスクからの解放の認識時点（論点1）

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事実が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のかを検討する必要がある。

本論点整理では、不動産の売却の会計処理にあたり着目すべき不動産の譲渡の時期は、法的要件（例えば契約上定められた所有権の移転の時期）にかかわらず、事業投資のリスクからの解放の時点をもって判断すべきであるとしている。ただし、その場合でも、法的権利（所有権）の移転は事業投資のリスクからの解放の時点を判断するうえでもっとも客観的な判断規準であり、その他の規準についても例えば買手の使用収益の開始等の判断規準については考慮し得るという考え方を示している（第52項から第60項参照）。

### (2) 売買単位（論点2）

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。本論点整理では、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している。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ない得ないという考え方もあるとしている（第61項から第64項参照）。

### (3) 代金の回収可能性（論点3）

不動産の売却取引は、通常の商品・製品の販売取引に比して売却代金が多額となることがあり、かつその売却代金を回収するまでに長期間を要することがある。このよ

うな不動産取引の特性に鑑み、売却代金の回収可能性を収益認識の判断規準として取り扱うか否か、取り扱う場合それらを売却の会計処理にどのように反映させるかを検討する必要がある。

本論点整理では、不動産の売却の会計処理にあたり、売却代金の回収可能性について回収リスクが相当程度ある場合には、それを不動産の売却の会計処理に反映すべきであるとしている。しかしながら一方で、我が国の不動産取引の慣行の下では、現実に代金回収リスクを考慮すべき必要が生じる場合は限定的であるとの見方も示している（第 65 項から第 74 項参照）。

#### (4) 売却後の継続的関与（論点 4）

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、不動産の売却取引においては、売却に際して買戻し条件等の付帯条件が付されることや、売手が売却後も引き続きさまざまな形で継続的関与を行うことがある。

本論点整理では、不動産の売却の会計処理にあたり、売却後の継続的関与の程度に応じて収益の認識を行うとする考え方に基づき、いくつかの継続的関与を例示してそれぞれについての検討事項を挙げている。例えば、条件付売買については取引価格、取引の時期や権利行使の可能性等の要素に応じて収益の認識を行うとする考え方について検討を行っている。また、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）については、賃借の期間に応じて収益の認識を行うとする考え方について検討を行っている（第 75 項から第 119 項参照）。

#### (5) 買手との関係（論点 5）

以上に示した論点のうちいくつかについては、買手が売手に支配されている場合や、買手が通常の法人とは異なる属性を有する場合に検討すべき要素となるものも多く、取引の要素を個別に検討するよりも、買手の属性によって異なった会計処理の取扱いを定めたほうが判断を行ううえで整合的であるという考え方もある。

本論点整理では、不動産の売却の会計処理にあたり、売手の買手に対する支配関係や買手の属性によっては売手の継続的関与の有無や程度が異なることが多いことから、それらの事実について別途考慮すべきかどうか検討を行っている（第 120 項から第 132 項参照）。

## 論点1 事業投資のリスクからの解放の認識時点

### 検討事項

52. 通常の商品・製品の販売取引であれば、対象物の引渡しは短期間のうちに完了し、かつ外形上その事実が明らかであることが多い。売買契約を締結してから実際に商品を引き渡し、所有権が移転するまでの期間が短いのであれば、どのような事実に着目して収益の認識の判断を行っても大差は生じない。これに対し、不動産の売却取引においては、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が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のかを検討する必要がある。

53. 不動産取引において、物件の移転に係る具体的な行為としては、(1)契約の締結、(2)引渡し(占有の移転)、(3)契約に定められた所有権移転のための条件の達成などが考えられる。また、後述のように、我が国の法人税法上の取扱いでは、(4)買手の使用収益の開始、(5)譲渡代金の相当部分の支払い、(6)所有権移転登記の申請なども収益認識の判断規準とみなされている。これは、所有権の移転という取引の法的な側面に固執すると、事業投資のリスクからの解放と考えられ得る場合においても収益の計上がなされないこととなりかねないからであると考えられる。

### 現行の我が国の実務

54. 不動産取引においても、通常の動産取引と同様に、一般的な実現主義の原則に従って物件の移転が行われた日をもって売却の会計処理を行うことが原則であろうが、特に土地の場合には、契約による所有権の移転の日(法的な権利の移転の日)をもって売却の会計処理を行うことが多いものと思われる。
55. この点につき、法人税法上の取扱いは、棚卸資産の販売による収益の帰属の時期は引渡しが行われた日の属する事業年度を原則とするが(法人税基本通達2-1-1)、土地・建物等の不動産の譲渡の場合には、買手の使用収益開始を基準とする引渡しの日(判定規準を例示している(法人税基本通達2-1-2))。さらに、土地・建物その他これらに類する資産については、外形的に引渡しの実事が明らかでないことを根拠とするものと考えられるが、当該固定資産の譲渡に関する契約の効力発生の日とする契約規準(譲渡契約の効力の発生日。一般には特約のない限り、契約の締結の日である。)も認めるとしている(法人税基本通達2-1-14)。また、土地又は土地の上に存する権利の売買であり、その引渡しの日がいつであるかが明らかでないときは、譲渡代金の相当部分(おおむね50%以上)を受受するに至った日、又は所有権移転登記申請(その登記の申請に必要な書類の相手方への交付を含む。)をした日のいずれか早い日とするとされている(法人税基本通達2-1-2)。

### 考え方

56. 売手の事業投資のリスクからの解放の観点からは、売手が不動産に係る権利の移転を行い、その後履行すべき義務から解放された時点で、売手の成果は実質的に確定し、収益を認識するものと考えられる。問題は、どのような時点がそのように考えられるかであるが、所有権の移転が決定的な意味を持つ場合もあれば、所有権の移転とは直結しない事象に着目した方がよい場合もあるため、どのような事象を重視するのかは一義的には決められない。
57. 具体的に問題となるケースは、当事者間における契約上の所有権の移転が、取引の客観的

な事実と異なる場合である。例えば、何らかの事情により所有権の移転は行われていないものの、買手の使用収益が開始されているような場合や、反対に所有権は既に移転しているものの従前の借家人が立ち退かず明渡し未了となっているような場合には、客観的な事実が所有権の移転と必ずしも整合するわけではない。

58. 契約に定められた要件は、取引の当事者の意思を反映するものであり、本来経済的実質と相違するものではなく、取引の実態をもっともよく表すものである。したがって、契約上定められた所有権の移転は、事業投資のリスクからの解放となる事実としてもっとも客観的な判断規準であると考えられ、それに代わる別の客観的な事実がある場合には判断にあたってそれを優先するに過ぎない。このため、より客観性のある要素であっても、すべてが事業投資のリスクからの解放となる事実となり得るわけではない。例えば、現行の我が国の実務にあるような、契約の締結日や所有権移転登記申請の日をもって収益の帰属時期を判断する考え方は、売手の事業投資のリスクからの解放の観点には必ずしも馴染むものではないという考え方もある。他方、それらについて、あくまでも客観的な判断規準の代用として用いられているにすぎないとする考え方もある。
59. また、仮に事業投資のリスクからの解放に相当する事実が認められたとしても、その事実が当該取引とは直接関係のない要素の影響を強く受ける場合をどのように取り扱うかといった問題もある。例えば、宅地分譲において近隣の社会資本の整備が将来予定されている場合、一般に、そのような予定はあらかじめ売手と買手との間で重要な未確定事項として合意されている。しかしながら、当該未確定事項が確定するまでに長期間を要する場合、未確定の期間に売却の会計処理を行うべきか否かは、当該事項の重要性によって判断すべきであるとする考え方がある。

### **段階的な売却**

60. また、一団の土地や一棟の建物を最終的にはすべて売却する取引であっても、その売却が段階的に行われることがある。このような段階的な売却取引については、物件の移転が完了している部分を会計単位とみなして収益の実現を認める考え方と、全体の移転が未完了の状態にとどまっている以上、一切の収益実現を認めない考え方とがあり得る。この問題は、一つの売買契約を、実質的に独立した複数の取引の集合とみなし得るかどうかと言い換えることができる。仮に独立した複数の取引の集合とみなし得る場合もあるとしたときは、独立した取引を擬制できる場合とできない場合とを区別するための判断規準が問われることになる。この点については、段階的に移転した又は移転された不動産について、売手の利用状況と買手の利用状況のいずれを重視するのかをめぐって、見解が分かれているとする見方もある。

## 論点2 売買単位

### 検討事項

61. 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も問題となる。一棟の建物の全体を買手にそのまま売却するような取引では、会計処理の単位は当該建物全体であることは、契約上のみならず外形上も明らかである。また、一団の土地を分筆後に譲渡するような取引では、法的に分筆された単位を基に会計処理が行われるのが一般的である。これに対し、売手が保有する一団の土地や一棟の建物を部分的に譲渡するものの、その譲渡部分が明示されていないために売却後に売手と買手とで持分を共有することとなるような場合、会計上の判断を行うにあたって基礎とすべき単位をどのように考えるかについても問題となる。

### 現行の我が国の実務

62. 法的な権利の移転及び代金の回収に従って会計処理されていると思われるものの、我が国の実務における取扱いは明確ではないものと思われる。

### 考え方

63. 売手の事業投資のリスクからの解放の観点からは、実質的に売手の成果が確定したと認められる部分について売却の会計処理を行うものと考えられる。反対に、売手の成果がいまだ確定したと認められない部分については、売却の会計処理を行うことができないものと考えられる。このように考えれば、部分的に売却されるものの、譲渡部分が明示されていないためにその後共有関係が生じるような取引については、売手の成果が確定したか否かの判断ができないために、全体として売却の会計処理を行い得ないという考え方がある。
64. この点につき、国際会計基準（IAS）第18号「収益」や米国財務会計基準（FAS）第66号「不動産の売却の会計」においても、売却後に共有関係が生じる場合の取扱いについては特に定めがない。しかし、そのような取引においては売手が買手と独立していないものとし、実質から判断して売却の会計処理を行い得ないとする考え方もある。

## 論点3 代金の回収可能性

### 検討事項

65. 不動産の売却取引は、契約の締結から占有の移転や所有権の移転までの期間が長期にわたることが多いだけでなく、不動産の販売代金を回収するまでに要する期間も長期となることがある。一般に、不動産取引においては対価が多額となることも多く、支払いの分割や延払いといった方法が用いられることもある。回収期間が長くなればそれだけ、不動産の買手の信用状態が悪化する可能性は高まり、未収債権に係る貸倒れの可能性も高まることとなる。
66. 通常の販売取引においては、貸倒れのおそれ残っていても商品・製品の引渡しさえ完了

すれば、その時点で売手は事業投資のリスクから解放されたものとみなされる。代金の回収可能性について残されたリスクについては、別途債権に対して貸倒引当金を設定することで対処し、収益の認識それ自体は認めるのが支配的な考え方であると思われる。もっとも、代金回収に係るリスクは僅少なものととどまることが暗黙の前提とされており、販売対価の回収可能性に多大な疑義が残る場合にはこの限りではなく、売却の会計処理自体を行うことに問題があるとするのが一般的な解釈であろう。

67. 要するに、代金回収に係るリスクもそれが無視し得ない大きさの場合は、収益の認識に対する判断に影響を及ぼすこととなる。割賦販売に適用される回収基準や、後述する原価回収方式などは、代金の回収可能性が疑わしいことに配慮した方法といえる。それらの方法にみられるように、対価の回収が確実に見込めない場合には、一般に、商品・製品の引渡しよりも代金回収の事実に着目して収益を認識すべきかどうかの判断が下されている。
68. 翻って不動産の売却取引を考えると、代金の回収可能性をどのように取り扱うか、すなわち売手が売却代金を回収するまで長期間を要するような不動産の売却取引がある場合、代金回収リスクを不動産の売却の会計処理に反映させるか否か、反映させる場合どのような方法が考えられるかがここでの検討事項である。

### 現行の我が国の実務

69. 我が国で一般に行われる不動産の売却取引においては、代金の全額回収を契約上の所有権移転条項とすることも多く、通常所有権の移転時期と代金の回収時期とは一致するために、販売代金の回収リスクに関する特別の考慮が必要となることは少ないものと思われる。具体的な会計処理は、法人税法の定めに従って行われることが多いものと思われる。

### 考え方

70. 売手の事業投資のリスクからの解放の観点からは、回収される代金は不動産の売却によって確定する成果そのものである。したがって、代金回収に相当程度リスクがある場合には、売手は事業投資のリスクから解放されていないという観点から、通常の売却の会計処理は採用し得ないという考え方がある。他方、代金回収リスクは事業投資のリスクとは別に考慮するものとし、代金回収に相当程度リスクがある場合でもこれを考慮せずに売却の会計処理を行い、代金回収リスクについては別途債権の評価の段階で反映すべきとする考え方もある。
71. 実際の不動産取引では、買手が引渡しを受けた後に、代金の支払いを行わなかった場合において、売買契約の定めにより契約が解除されて売手に不動産の権利が返還される場合、売手が債務不履行による損害賠償請求権を有することとなるが、不動産は買手が保持したままとなる場合の二つが考えられる。売買契約には取引の当事者間の意思がもっともよく反映されているという観点からは、前者の場合には売却の会計処理に代金回収リスクを反映させることが適当であり、後者の場合には代金回収リスクは独立して会計処理すること

が適当であるという考え方も採り得る。

72. 前者の考え方によって代金回収リスクを売却の会計処理に反映させる場合、どのように反映させるかが問題となる。この点につき、例えば以下のような会計上の取扱い<sup>11</sup>を用意し、取引に応じてそれらを適用するという考え方がある。

(1) 割賦方式（回収基準又は回収期限到来基準<sup>12</sup>）による処理

代金回収リスクの減少の程度、すなわち回収金額（又は回収予定金額）に応じて売手が事業投資のリスクから解放されたものとみなし、損益を認識する。売手は保有していた不動産について、いったん貸借対照表上消滅を認識して、新たに割賦債権を認識し代金の入金に応じて収益を認識する。

(2) 原価回収方式による処理

譲渡した不動産の帳簿価額まで入金があれば、最低限の代金回収リスクから解放されたものとみなす。売手は不動産の帳簿価額まで入金があった時点で保有していた不動産について貸借対照表上消滅を認識し、当該不動産の帳簿価額を上回る回収金額は収益として認識する。

(3) 預り金処理

売手が不動産の保有に関する事業投資のリスクから解放されるまでは、見合いの入金額を単なる預り金として処理する。入金額は負債として認識し、保有していた不動産については貸借対照表上引き続き資産として認識する。売手が当該事業投資のリスクから解放された時点で関連する資産と負債の消滅を認識し、収益を認識する。

73. しかしながら、これら以外にも多様な会計処理方法を取引の形態別に適用するとした米国 FAS 第 66 号「不動産の売却の会計」は、当該基準作成時までであった指針の寄せ集めであるとの批判もあり<sup>13</sup>、我が国における会計処理を検討するうえでそれらをそのまま取り入れることについては慎重な検討が必要である。我が国で一般に行われる不動産の売却取引に照らし合わせれば、独立第三者間取引の場合には、買手の信用調査は相当程度行われ、契約上、代金の入金をもって所有権の移転とすることも多く、代金回収リスクを考慮すべき場合は限定的であるとする考え方がある。また、売手が契約条項の一部について未履行の状態では、代金回収の一部を留保するということはあり得るものの、これについても実務的には稀であるとの考え方もある。そのような場合、代金回収リスクに関する特別の考慮は不要であるとの考え方となる。

74. なお、代金回収リスクに関連して、売手が買手に対して支払代金の融資を行う場合や買手の第三者からの借入に保証を行う場合も考えられるが、本論点整理では、これらについては売却後の継続的関与として別途取り扱うこととする（論点 4 参照）。また、例えば関係会

<sup>11</sup> 米国 FAS 第 66 号「不動産の売却の会計」の付録 B を参照。

<sup>12</sup> 我が国の企業会計原則では、割賦販売については販売基準、回収基準又は回収期限到来基準のいずれかの基準を用いることが認められている（企業会計原則注解 6）。

<sup>13</sup> 本論点整理の付録を参照。

社間における取引の場合には、代金回収リスクが残る場合もあり得るが、これについても別途関係会社間取引の際に考慮すべき要件の一つとして取り扱うことも考えられる（論点5参照）。

## 論点4 売却後の継続的関与

### 検討事項

75. 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がある。これらを総称して、本論点整理では売却後の継続的関与としている。
76. 売却の形式をとる取引の中には、その実質が売却とは言い切れないものも含まれている。その典型例は、金融商品における現先取引である。そこでは、取引の対象となった資産の売却処理が認められず、その実態に即して、これを金融取引すなわち形式的に売却された資産が担保として差し出されたものとみなし、会計処理することとされている。
77. 不動産取引の場合においても、売却した不動産を一定期間後に一定価格で買い戻すことがあらかじめ決められているような、現先取引と同様の取引が行われることがある。また、売却した不動産を売手が一定期間、一定価格で買い戻す権利を保有している場合や、買手が一定期間、一定価格で不動産を売手に対して売り戻す権利を保有している場合もある。これらの場合に、取引の実質を判断するうえで、当該付帯条件を会計処理上どのように取り扱うか検討を行う必要がある。
78. さらに、売買に関する付帯条件に限らず、売手が売却した不動産に売却後も何らかの形で引き続き関与することもある。具体例の一つは、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）に代表されるように、売却後も当該不動産に係る事業投資のリスクを売手が賃借期間にわたって実質的に負担し続ける場合である。もう一つの具体例は、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である。この他にも、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多い。
79. これらの継続的関与に表されるように、一口に継続的な関与といってもその形態はさまざまである。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と言い換えることができる。他方、前項で挙げたような継続的関与は、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である。最終的に肝要なのは、一連の取引を通じて売手が事業投資のリスクから解放されたかどうかという点であるから、事業投資のリスクからの解放に制約を課すような継続的関与の存在と、それ以外

とを区分することが不可欠といえるであろう。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、またそれらをどのように会計処理に反映させるべきかが、ここでの検討課題である。以下では、次に示す典型的な継続的関与の例を中心に検討を行う。

- (1) 条件付売買（第 80 項から第 93 項）
- (2) 売却後の賃借取引（第 94 項から第 107 項）
- (3) その他の継続的関与（第 108 項から第 116 項）

## 条件付売買

### 検討事項

80. 条件付売買とは、例えば以下のような条件があらかじめ付された取引として整理できる。

- (1) 買戻し条件付取引  
あらかじめ売手が買戻しの義務を負い、買手も売却する義務を負う取引
- (2) 買手に対する売戻権の付与  
買手が売手に対して売却する権利を保有し、売手はそのような権利の行使を妨げることができない取引
- (3) 売手の買戻しの権利の保有  
売手が買手に対して買戻しの権利を保有し、買手はそのような権利の行使を妨げることができない取引
- (4) 売手の優先買取交渉権の保有  
買手が不動産を売却する場合に、買手はまず売手と交渉する義務を負い、売手は買手と最初に交渉できる権利を保有する取引、又は、買手に最も有利な第三者からの購入の申込みと同一条件による優先買戻し権を売手が保有する取引
- (5) 売手の優先拒否権の保有  
買手が不動産を第三者に売却する場合、売手が当該売却を拒否することができる権利を保有する取引（この場合、売手は第三者からの購入の申込みと同一条件により購入を行う必要がある。）

### 現行の我が国の実務

81. 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。これに対し、関係会社間取引については、「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」において、会計上の利益が実現したかどうかの判断にあたっては、その譲渡価額に客観的な妥当性があることのほか、第 123 項に記述したように、いくつかの観点より総合的に判断すべきとされている。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（同「取扱い」第2項(1)）。

82. また、不動産の流動化取引については、「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」において、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、実質的に金融取引と同様の効果が生ずることとなるとして、譲渡した不動産に係るリスクと経済価値のほとんどすべ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している（同指針第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している（同指針第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している（同指針第14項(1)）。
83. さらに、土地の信託に係る受益権の売買取引については、「土地の信託に係る監査上の留意点について」において、買戻し条件又は再売買の予約が付与されていないかどうか、又は将来当該受益権の買戻しが行われる可能性がないかどうかを監査上の留意点とするとしている。「民都へ売却した土地に係る留意事項」においても、譲受人による土地の売戻し権の行使の可能性を引当金計上の判断規準とするとしている。

## 考え方

### 買戻し条件付取引

84. あらかじめ条件の付された売買取引の場合、付帯条件の存在それ自体がただちに会計処理を一義的に決めるとは言い切れない。一口に付帯条件といっても、権利行使の可能性が極めて低いものから高いものまで多様であり、また付帯条件の存在が売買取引に与える影響も多様であるといえるからである。したがって、売却の会計処理を行うか否かの判断に際しては、いったん解放されたと考えられる事業投資のリスクに再びさらされることになる可能性がどれだけあるのかを考慮する必要がある。
85. 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。売却の際に買戻し条件が付されている場合、売手は、約定に従い一定期間後に当該不動産を買い戻すことになり、その後売手が得られる成果は再び変動する。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であると説明されることが多い。
86. 他方、買戻し条件付取引であっても、以下のような場合には売手の成果はいったん確定しているとも考えられ、必ずしも売却の会計処理を否定することは適当ではないという考え方もある。
- (1) 将来の買戻しの時期が未確定又は相当程度長期間経過後であるような場合  
前項のように、期間にかかわらず買い戻すことが確定している限りは、現先取引と同様に取り扱うべきとの考え方が有力と思われるが、売却から買戻しまでの期間が未確



定又は相当程度長期（例えば 10 年）である場合には、買戻しは売却とは切り離された経済行為であると考え、買戻しにも合理性がある場合もあるとの考え方もある。

(2) 将来の買戻しの金額が、買戻し時点の時価である場合

買戻し価格が売却価額を基礎として決定されており、買戻し価格と売却価額との差額が金利分のみ差額である場合には、一般に、資金調達取引の側面が強いと考えられる。これに対し、買戻し価格が買戻し時点の時価である場合には、それを売却後の再取得として考え、いったん投資の成果は実現しているとする考え方もある。一方で、たとえ買戻し価格が時価であっても、売却された不動産自体はいずれ買戻しにより再び売手が所有することとなるため、売手の当該不動産に対する投資は継続しており、成果は実現していないとする考え方もある。

### 買手に対する売戻権の付与

87. 売手が買手に対し売戻しの権利を付与している場合、売手にとっては実質的に買戻し義務を保有するのと同じこととなるとの考え方がある。すなわち、当該権利が将来において行使された場合には、売却された不動産は売手に戻ることから、買戻し契約と同様に取り扱い、投資の成果は実現していないとする考え方がある。一方で、そのような売戻しの権利はあくまでオプションにすぎず、その行使が確実でない限りは、売却とは切り離して考えるべきであるとの考え方もある。この場合、前項と同様に、行使価格や行使までの期間等の条件により、その行使の可能性も変化するため、それらの条件も考慮に入れる必要があるという考え方もある。

### 売手の買戻しの権利、優先買取交渉権又は優先拒否権の保有

88. 売手が買戻しの義務ではなく、単に買戻しの権利（オプション）を保有する場合であっても、売却の会計処理を認めずに、買戻し条件付売買と同様に取り扱うとする考え方がある<sup>14</sup>。一方で、売手が売却した不動産の買戻しの権利を保有している場合には、当該権利の内容により売却取引への影響が異なることから、一律に買戻し条件付売買と同様に取り扱うのではなく、権利の内容に応じた会計処理を採用すべきとの考え方もある。その場合、次のような検討事項がある。

(1) 行使価格が買戻し時点の時価である場合

この場合、買戻しの権利を行使するか否かは行使期限到来時点の判断によるものであり、売手の有する不確実性は売却の時点で確定しているものとして、売却の会計処理

---

<sup>14</sup> 例えば米国 FAS 第 66 号「不動産の売却の会計」では、売手が売却物件の買戻しの権利を保有する取引は、買戻し条件付取引又は買手に対する売戻しの権利が付与された取引と同様に、売却の会計処理は行わず、金融取引等として会計処理するものとされている。ただし、当該権利が第三者から善意で提示された価格に基づいた優先拒否権である場合には、売却取引への影響はないものとして、このような取扱いの対象から除外されている（同基準第 26 項）。

を妨げないとする考え方がある。一方で、買戻し価格が時価であっても、買戻しがあれば売手は引き続き不動産投資にかかわる成果の変動の可能性にさらされることから、当該オプションの行使の可能性に応じて売却の会計処理を修正すべきとの考え方もある。ただし、買戻し価格が時価である場合には当該買戻しのオプションの時価（公正価値）はゼロであり、行使の可能性をどのように考慮するかといった問題もある。なお、契約上時価での買戻しが謳われていても、実際の買戻し価額は売却価額に金利相当額を加えたものであるといった場合もあり、契約上示された時価が買戻し時点の時価相当額を意味するものかどうかについては実務上慎重な検討が必要であるという意見もある。

(2) 行使価格が固定されている場合

これに対し、買戻しの権利の行使価格があらかじめ固定されている場合には、追加で考慮すべき事項が存在する。例えば、行使価格が売却価額よりも低い価格（買戻し時点の時価を除く。）である場合には、それらの権利行使の可能性を考慮して売却の会計処理を検討すべきであるとの考え方がある。一方、そのような場合であっても、不動産の売却時点では将来の買戻しの権利行使の可能性は予測できないことから、権利行使の可能性は売却の会計処理に反映させないとする考え方もある。

89. 一方で、前項のように買戻しの権利の行使価格だけに着目するのではなく、売却した不動産を売手が再び保有する可能性を総合的に判断し、売却の会計処理に反映させるべきであるという考え方もある。その場合、判断の要素としては、買手にいったん移転した不動産について、売手が買戻しの権利を保有していることにより買手がその後利用又は売却することに実質的に制限が加えられているかどうかを判断する必要があると考えられる。

90. また、買戻しの権利の保有に類似するものとして、売手が優先買取交渉権や優先拒否権を保有する場合があります。これらの取扱いについても検討を行う必要がある。まず、優先買取交渉権には、その契約内容により以下のようなものがある。

(1) 第三者よりも優先して買手と買取りの交渉を行うことができる権利

(2) 買手に最も有利な第三者からの申込みと同一条件により買取りの交渉を行うことができる権利<sup>15</sup>

91. このうち、前者については、他の競合相手に先んじて買戻しの交渉にあたることのできる権利であり、買戻しを行うか否かはその時点の売手の判断によることから、実際の買戻しの有無とは直接の関係はないとする考え方がある。また、後者については、その行使によって実際に買戻しが生じるが、仮に買戻しの権利が行使されたとしても、取引価額の観点からは買戻し時点の時価による買戻しに相当することから、そのような権利は売却の会計処理を妨げるものではないという考え方がある。

---

<sup>15</sup> 金融商品会計に関する実務指針(最終改正平成14年9月17日 日本公認会計士協会 会計制度委員会報告第14号)第32項参照。

92. また、取引によっては、買手が不動産を第三者に売却する場合、もとの売手が当該売却を拒否することができる権利（優先拒否権）を有することがある。実際には、売手が優先拒否権を保有することにより、買手が売手の承諾なく第三者に売却することが不可能となる。このような場合であっても、取引が時価で行われる限りは、売却の会計処理を妨げるものではないとする考え方がある。また、優先拒否権によっては、その行使により売手が第三者からの購入の申込みと同一条件により購入を行う必要が生じるものもあり、その場合には買戻しの権利と同様の取扱いを行う必要がある。
93. なお、実務上は、買戻しの権利や優先買取交渉権又は優先拒否権の中には、契約書面上は権利とされているものであっても、実質的には義務とみなさざるを得ない場合もある。このような場合には、第 86 項において言及した考え方に則して検討すべきであると考えられる。

## 売却後の賃借取引

### 検討事項

94. 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（いわゆるセール・アンド・リースバック取引）は、売手の継続的関与であると考えられる。そのような場合に売却の会計処理を行うことが適当か否か、考え方を整理する必要がある。仮に売却の会計処理を認める場合にはどのような場合に認めるべきか、さらには売却の会計処理が認められない場合にはどのような会計処理が行われるべきかについても、ここでの検討事項である。

## 現行の我が国の実務

95. 「リース取引の会計処理及び開示に関する実務指針」では、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<sup>16</sup>（同指針三 4 参照）。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は特に明示されていない。
96. 関係会社間で行われる売却後の賃借取引については、「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」において、会計上の利益が実現したかどうかの判断にあたっては、その譲渡価額に客観的な妥当性があることのほか、第 123 項に記述したように、いくつかの要件を考慮して総合的に判断すべきとしている。売却後の使用については、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（同「取扱い」第 2 項(1)）。

---

<sup>16</sup> ただし、当該物件の売却損失が、当該物件の合理的な見積市場価額が帳簿価額を下回ることにより生じたものであることが明らかな場合は、売却損を繰延処理せずに売却時の損失として計上するものとしている（同指針三 4）。

97. また、不動産の流動化取引において売却後の賃借が行われる場合については、「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」において、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おり、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すべてが譲渡人（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（同指針第11項）。

## 考え方

98. 売手の売却後の賃借を売却後の継続的関与であると考えた場合、売手の事業投資のリスクからの解放の観点からは、当該継続的関与が売却の会計処理にどの程度影響するかを判断することが問題となる。

### 売却後の賃借期間が実質的に残存耐用年数のすべてに及ぶ場合

99. 売手の売却後の賃借の期間が実質的に残存耐用年数のすべてに及ぶ場合、当該売却取引は、実質的には資金調達にほかならない。売手の事業投資のリスクからの解放の観点からは、売却後の賃借により売手は投資の成果の変動の可能性からは解放されておらず、はじめからこれを資金調達取引として会計処理すべきであり、売却の会計処理は認められないと考えられる。
100. 一方で、売却後の賃借が行われている場合には、売却という事実は否定しないものの、売却に伴う利益が実現していないとする考え方もある。この場合の具体的な会計処理としては、売手が売却した不動産については貸借対照表上消滅を認識するものの、取引から生じる損益については繰り延べることが考えられる。前項の考え方による会計処理と損益面での影響は変わらないものの、売却後に賃借した不動産の資産性及び関連する負債の取扱いをどのように考えるかにより、どちらの取扱いを採用すべきかが結論付けられる。

### 売却後の賃借期間が残存耐用年数の一部の期間のみの場合

101. 次に、売却後の売手による賃借が、残存耐用年数のすべての期間ではなく、一部の期間のみについて行われる場合についても、賃借期間が残存耐用年数のすべてに及ぶ場合の考え方を基礎として会計処理を考えるべきかどうか問題となる。例えば、売却後の賃借が短期間のみ行われる場合であっても、それが売却の会計処理に影響を及ぼすかどうか、言い換えれば事業投資のリスクからの解放との関係をどのように整理するかが問題となる。
102. 売手の事業投資のリスクからの解放の観点からは、賃借の期間が極めて短期間の場合には、売却により投資の成果は実質的に確定したものと考えられ、売却の会計処理と賃借の会計処理とを別々に行うこととなると考えられる。一方、残存耐用年数の大部分の期間にわたり賃借が行われる場合には、投資の成果は売却によって確定したものとはいえなく、売却

の会計処理は認められないと考えられる。さらには、両者の分岐点を明確に定めることは困難であるとの観点から、いったん売却の損益を繰り延べ、賃借の期間に対応して損益を実現させるとする考え方もある。

103. この点に関し、国際的な会計基準における現行の取扱いでは、まず IAS 第 17 号「リース」では、リースバック取引がオペレーティング・リースに相当する場合には、売却取引とリースバック取引とを別々の取引とする考え方を採用し、売却価額と帳簿価額及び売却時点の公正価値の大小関係に応じてさまざまな会計処理を用意している。例えば、売却価額が売却時点の公正価値を上回る場合には売却益を繰延配分し、下回る場合にはそれが将来の賃借料により補填されるか否かによって損益を即時に認識するか繰り延べるかが決定される。
104. 一方、米国 FAS 第 28 号「リースバック付の売却の会計」では、いくつかの例外を設けているものの、リースバック取引の対象となった資産の売却益は原則として繰り延べることとしている（リースバックの会計）。また、米国 FAS 第 98 号「リースの会計：不動産、不動産の販売型リース、リース期間の定義及びファイナンス・リースの当初の直接費用」では、例えば不動産のリースバック後に転貸等が行われることによって、売却後の売手と買手の関係が通常のリース取引における借手と貸手の関係とは異なるような状況においては、上記のような「リースバックの会計」を適用し得ず、金融取引の観点に立って会計処理としている。
105. なお、以上のような考察は、主として損益計算を主眼としたものであり、継続的関与の程度の大小によって資産全体の売却処理を修正するか否かを決定するとの考え方による。この点につき、2000 年に公表された G4+1<sup>17</sup> ペーパー「リース：新たなアプローチの実行」の考え方によれば、リース取引を利用権の売却と残存持分とに分離して会計処理することが提案されている。同ペーパーでは、セール・アンド・リースバック取引について全体を単一の取引とみるかそれぞれ別々の取引とみるかという観点から検証し、最終的には以下の論拠に基づき単一の取引とみる考え方を採用している。その場合、利用権に相当する部分の公正価値を算出し、当該部分以外についてのみ売却処理を行うものとしている。
- (1) 売手（借手）が有している利用権は、一度売却して買い戻したのではなく、そのまま保持されている。
  - (2) セール・アンド・リースバック取引は、通常の資産の売買取引（現金又は現金同等物と対象資産との交換取引）とは異なり、売却後の賃借料の公正価値をも含めた交換取引である。

## 売却後の賃借期間

---

<sup>17</sup> G4+1 は、米国、英国、カナダ、豪州及びニュージーランドのそれぞれの会計基準設定主体及び国際会計基準委員会（IASB）から構成され、会計上のさまざまな事項についての検討資料を公表していた。2001 年の国際会計基準審議会（IASB）の設立に伴い現在は活動していない。

106. 売却後に売手が賃借を行う場合について、以上のように賃借期間の長短に応じて売却の会計処理を考えるとする場合、不動産については契約に定められた賃借期間と実際の賃借期間との関係をどのように考えるかといった問題がある。例えば、土地については耐用年数がなく、永久に借り続ける場合を除いては、借手が土地から得られる投資の成果をすべて享受したとはいえないからである。この点に関し、建物について残存耐用年数の実質的にすべての期間にわたり賃借する場合には、明確な反証のない限りその建物に供されている土地についても同様の取扱いとする考え方がある。他方、そのような場合であっても、建物と土地とを区分し、それぞれについて取扱いを検討すべきであるという考え方もある。後者の場合、一体として売却した建物と土地から生じた売却損益を、双方にどのように配分するかといった問題も生じる。

107. また、建物についても、我が国の多くの賃貸借契約においては2年ごとに契約期間が区切られ、当事者が相手方に対し賃貸借期間満了の6ヶ月前までに契約を更新しない旨又は契約条件を変更しなければ更新しない旨の通知をしない限り、従前と同じ条件で自動的に契約を更新したものとみなされる。このような取引慣行について、実質的な賃借期間が推定できる要素があればそれをもって判断を行うべきであるといった考え方があり、一方で契約上定められた賃借期間を優先して判断を行うという考え方もある。

## その他の継続的関与

### 検討事項

108. 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、売手が以下のような継続的関与を行う場合がある（「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」第7項参照）。

- (1) 譲渡人が譲渡した不動産の管理業務を行っている場合
- (2) 譲渡人が譲渡不動産からのキャッシュ・フローや譲渡不動産の残存価額を実質的に保証している場合
- (3) 譲渡人が、譲渡不動産の対価の全部又は一部として特別目的会社の発行する証券等（信託の受益権、組合の出資金、株式、会社の出資金、社債、劣後債等）を有しており、形式的には金融資産であるが実質的には譲渡不動産の持分を保有している場合
- (4) 譲渡人が譲渡不動産の開発を行っている場合
- (5) 譲渡人が譲渡不動産の価格上昇の利益を直接又は間接的に享受している場合
- (6) 譲渡人が譲受人の不動産購入に関して譲受人に融資又は債務保証を行っている場合

109. 売手の事業投資のリスクからの解放の観点からは、これら個々の継続的関与の存在が売却取引に与える影響を検討する必要がある。

## 現行の我が国の実務

110. 通常の不動産の売却取引に関連してこのような売手の継続的関与が行われる場合について、現行の会計基準等では明確な取扱いが示されていないものの、関係会社間取引については、「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」において、売手が関係会社である買手の借入保証を行う場合について、監査上の判断にあたっては買手の借入返済の可能性を吟味することとされている（同「取扱い」の「解説」三参照）。また、不動産の流動化取引については、「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」では、例示された継続的関与について、リスクと経済価値の移転についての具体的な判断規準である譲渡人のリスク負担割合に従って判断するものとされている（同指針第13項参照）。

## 考え方

111. これらの売手の継続的関与についても、売手の事業投資のリスクからの解放の観点からは、売手の得られる成果が継続的関与の存在によりどれだけ変化するかによって判断することとなる。前項までに記載したとおり、これらの継続的関与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ことが多いものの、そのような取引以外の売却取引についても行われ得る継続的関与は以下のとおりである。

- (1) 買手に対するキャッシュ・フローの保証、融資又は債務保証
- (2) 売手の売却不動産に対する管理業務の実施

### 買手に対するキャッシュ・フローの保証、融資又は債務保証

112. 不動産の売却取引に関連した、売手の買手に対するキャッシュ・フローの保証（賃料保証を含む。）融資又は債務保証は、通常の独立第三者間取引ではあまりみられないものの、関係会社等に対する売却取引において行われることがある。そのような行為が行われた場合には、売手の事業投資のリスクからの解放の観点からは、売却後に売手が引き続き成果の変動に直面する場合には、売却の会計処理は認められないものと解される。例えば、米国 FAS 第 66 号「不動産の売却の会計」では、このような場合には金融処理又は預り金処理等により会計処理するとしており、売却の会計処理は行われぬ。一方で、不動産の売却取引においてこれらの継続的関与があっても、不動産に関する事業投資のリスクと保証や融資のリスクとをそれぞれ別々に考えて、売却取引とこれらの継続的関与とを別々に会計処理すべきとする考え方もある。その場合、保証や融資に係るリスクについては、別途発生の可能性が高い場合に引当金を計上するという事となる。

113. 前述のように、売手の買手に対するキャッシュ・フローの保証、融資又は債務保証は、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ことが多い。これは、流動化のスキームを構築するにあたり、不動産から得られるキャッシュ・フローを安定させるため

に、投資家に対して一定の価格を保証する目的で行われることが多いからである。このような継続的関与は、売手の事業投資のリスクからの解放の観点からは、売手が売却後も引き続き成果の変動の可能性にさらされるために、売却の会計処理は認められないとする考え方があり。ただし、これらについて仮に売却の会計処理を認めないとしても、変動性が一定以下にとどまる場合には、事業投資のリスクからの解放という観点からは売却の会計処理を行い得るとする考え方もある<sup>18</sup>。

### 売手が売却不動産の管理業務を行っている場合

114. 売手が売却後に行う、売却不動産に対する管理業務の実施は、通常の取引においても生じ得るものの、特に不動産の流動化取引に関連して行われることが多く、売却不動産の質の維持やテナントの募集上の便宜を図ることを目的とするものが多い。売手の事業投資のリスクからの解放の観点からは、売手が通常の契約条件による不動産管理業務を行っている場合には、通常は売却時点で投資の成果は確定しているものと考えられる。

115. ただし、通常の契約条件ではない場合、すなわち管理業務に係る報酬が市場水準とかけ離れているような場合には、売却後に売手が管理業務を行うことによって得られるキャッシュ・フローは、売買時点で授受されたキャッシュ・フローの一部を補填するか、又はキャッシュ・フローを増加させるものであり、投資の成果が確定しているとは一概に言い切れないとする見方もある。

### その他の場合

116. これら以外の、特に不動産の流動化取引において多くみられるようなさまざまな継続的関与についても、売手の事業投資のリスクからの解放の観点から整理を行えば、売却後に売手の成果が変動する可能性があるか否かによって会計上の取扱いを整理することができる。ただし、どの程度変動すればそれを会計処理に反映すべきか、その場合どのような会計処理が考えられるかについては、さまざまな観点から検討を行う必要があり、その場合変動の程度をどのように捉えるか（例えば、絶対的な最大変動額を基に判断するか、又は変動の可能性等を考慮した額を基に判断するか）についても検討の余地があるものと考えられる。

### 不動産の特殊性

117. 不動産は、金融商品や動産とは異なり、使用状況や地域性によりその価値が大きく異なることが多い。そのような不動産の特殊性があることにより、結果として不動産取引において売手の継続的関与が行われることが多いということもできる。前項までは売手の継続的

---

<sup>18</sup> 「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」では、譲渡人のリスク負担割合がおおむね5%の範囲内であれば、リスクと経済価値のほとんどすべてが他の者に移転しているものとして取り扱うとしている（同指針第13項参照）。



関与の程度による売却の会計処理の可否を検討したが、そもそも特殊性のある不動産の売却取引については、売手の継続的関与が行われる可能性が高いともいえる。

118. 例えば、不動産の流動化取引に関しては、「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」では、流動化された不動産が、特別な仕様により建設された建物等、市場性に乏しくそのまま他に転用することが困難である等の特殊性を有する資産であり、かつ、何らかの継続的関与がある場合には、原則として、リスクと経済価値のほとんどすべてが移転していると認められないため、売却処理を行うことができないとしている（同指針第10項）。具体例として、以下のような取引については特に慎重に検討することが必要であるとされている（同指針第34項参照）。

- (1) 工場のセール・アンド・リースバック取引
- (2) 通常の取引条件では買手が乏しいことが想定される不動産の売却
- (3) 譲渡後に通常以外の修繕又は有害物質の除去等を必要とする不動産の売却

119. 売手の事業投資のリスクからの解放の観点からは、不動産の仕様等に著しい特殊性がある場合には、売却後も売手の継続的関与が残る場合が多く、あらかじめそのような特殊性に応じて売却の会計処理を考えるべきとする考え方がある。一方で、売却の会計処理の適否を判断するうえでは、特殊性を考慮しなくとも他の継続的関与等の存在により判断できるとの考え方もある。

## 論点5 買手との関係

### 検討事項

120. 以上に示した論点のうちいくつかについては、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は異なる属性を有する場合に検討すべき要素となるものも多く、取引の要素を個別に検討するよりも、買手の属性に応じて異なった会計処理の取扱いを定めたほうが判断を行ううえで整合的であるという考え方もある。

121. 買手が売手に支配されている（又は重要な影響力を及ぼされている）場合については、不動産の売却取引が利益操作に用いられることを防ぐとの観点から、監査上は「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」において特別の取扱いが定められている。しかしながら、買手が関連当事者に相当する場合（例えば役員等の関係者（個人）、資産管理会社等の場合）については特別な取扱いは定められていない。

122. また、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。買手の属性が通常の法人とは異なる場合に、会計処理を考えるうえで別途考慮すべき事項があるかどうかについても、ここでの検討課題である。

### 現行の我が国の実務

123. 買手が関係会社の場合には、「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

での監査上の取扱い」では、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（同「取扱い」第2項(1)参照）。

- (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) 買戻し条件付売買又は再売買予約付売買でないこと
- (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) 引渡しが行われていること、又は、所有権移転の登記が行われていること
- (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

124. また、特別目的会社を活用した不動産の流動化取引については、「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」において、まず不動産が法的に譲渡されていることと譲渡価額の客観的妥当性を要件としたうえで、リスクと経済価値の移転の観点から判断することとしている。

## 考え方

125. 以下、買手を次の二つに分類して検討することとする。

- (1) 買手に対して売手の支配又は重要な影響力（以下「支配等」という。）が及ぶ場合（例えば、買手が関係会社等、役員等の関係者（個人）、資産管理会社等の場合）
- (2) 買手が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事業体とは異なる属性を有する事業体である場合

126. このような買手に対する売却取引については、あらかじめ別途の会計上の取扱いを定めるべきであるとの考え方がある一方で、買手が通常の法人とは異なる属性を有する場合であっても、他の継続的関与の要件により売手が事業投資のリスクから解放されたか否かを判断すれば、会計処理を考えるにあたっては十分であり、買手の属性を考慮する必要はないとする考え方もある。

## 買手に対する支配関係と会計処理

127. まず、買手に支配等が及ぶ場合、売手の事業投資のリスクからの解放をどのように考えるかといった問題がある。売手の支配等が買手に及ぶ場合、連結財務諸表において買手は売手の連結等の範囲に含まれるため、不動産の売却取引は連結財務諸表上、内部取引として、通常、消去される。問題は、売手の支配等が買手に及ぶ場合、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といえることができるか否か、またその場合にどのように会計処理すべきかという点である。

128. 売手の事業投資のリスクからの解放の観点からは、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

されている。この場合、買手に対する支配等がある限り、売手の事業投資のリスクから解放されているかどうか、疑問があるとの考え方がある。一方で、事業体である買手に対する支配等は連結財務諸表上の問題であるとして、売却した不動産に対する支配と事業体に対する支配等を別々に取り扱うとする考え方もある。すなわち、個別財務諸表上はあくまでも法的な会計主体を基に会計処理を考え、買手が売手とは異なる法的な会計主体であることから、売手の投資の成果は確定したとする考え方がある。

129. また、関連当事者との取引においては、継続的関与の有無のほかに、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、買手が関連当事者であるという理由をもって特別な取扱いを定めるべきか否か、そのような場合に売却処理自体を認めるべきではないか、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問題がある。なお、このような問題は、会計基準における問題というよりは監査上の問題として取り扱うべきであるという考え方もある。

### 買手の属性と会計処理

130. 買手が通常の事業体とは異なる属性を有していても、継続的関与のない売切りの取引であれば、買手が通常の事業体である場合と同様の取扱いとすることで問題はないものと思われる。しかしながら、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。
131. このような観点から、特別目的会社を通じた不動産の流動化取引や、不動産投資信託における投資法人に対する不動産の売却取引について、売却の会計処理を考えるにあたっては、あらかじめ買手の属性に応じて要件を考えるべきとする考え方がある。一方で、それらについても他の継続的関与の要件により判断が可能であるとして、特に買手の属性に着目した特別な会計処理は定める必要がないとする考え方もある。
132. 特別目的会社や不動産投資信託における投資法人は、いずれも不動産の流動化取引等を行うために設立されたいわば器であり、通常の事業体とは明らかに属性が異なる。ただし、特別目的会社と不動産投資信託における投資法人とを比較した場合、前者は設立の段階ではじめから事業内容が制限されているのに対し、後者は事業内容の変更特に制限がなく、アセット・マネジャー（投資信託委託業者等）が存在するという点等で相違する。また、これらの事業体については、事業体に対する投資家として第三者が参画しているか否かといったガバナンスの観点からも相違があり、それらはそのような売却取引の会計処理を考えるにあたって考慮すべき事項であるという考え方もある。

## 付録 国際財務報告基準、米国会計基準における現行の取扱い等

- A1. 国際財務報告基準では、IAS 第 18 号「収益」付録で不動産の売却の会計処理に触れている。IAS 第 18 号では、(1)取引の法的完結、(2)重要なリスクと経済価値の移転、(3)代金の回収可能性を収益認識の要件としている。
- A2. 米国会計基準では、米国 FAS 第 66 号「不動産の売却の会計」において、不動産の売却取引の会計処理が定められている。米国 FAS 第 66 号では、(1)売却金額の回収が相当程度確実であり、又は回収不能見込額の見積りができることによりその利益を確定でき、かつ、(2)売手が売却後利益を稼得するために重要な活動を行う義務を負わないことにより、利益の稼得過程が実質的に完結した時点で、不動産の売却による利益の総額を認識することとしている（米国 FAS 第 66 号第 3 項）。利益の稼得過程は、次のすべての条件を満たしたときに実質的に完結したものとみなされる（米国 FAS 第 66 号第 4 項）。
- (1) 売却取引が完結したこと<sup>19</sup>
  - (2) 買手の初期投資及び継続投資額が不動産代金の全額を支払う確約を示すに十分であること
  - (3) 売手の債権が将来買手の他の債務に劣後しないこと
  - (4) 売手はその不動産の所有によるリスクと経済価値を取引により買手に移転し、その不動産に継続的関与を行わないこと
- A3. 米国 FAS 第 66 号は、取引の種類別に、これらの要件を満たす程度に応じて適用すべき会計処理を詳細に定めている。例えば、(1)売却取引が完結しない場合には、原則として売却の会計処理は行い得ず、預り金処理により会計処理される。また、(2)、(3)又は(4)の要件が満たされない場合には、それぞれの取引の種類に応じて、預り金処理、原価回収方式による処理、割賦方式による処理、金融処理等さまざまな会計処理を定めている。これに対し、米国 FAS 第 66 号は同基準作成時まで存在していた指針等の寄せ集めであるとの見解もある<sup>20</sup>。
- A4. なお、現在 IASB / FASB の共同プロジェクトとして収益の認識規準についての検討が行われており、その内容によっては本論点整理で取り上げた事項と検討範囲が重複する可能性がある。また、IASB で今後取り上げる検討課題として「非金融資産の認識の中止」が挙げられる可能性があり、その内容によっては、同様に本論点整理で取り上げた事項と検討範囲が重複する可能性がある。
- A5. 現在行われている IASB / FASB の共同プロジェクト「収益の認識」では、実務においてさまざまな解釈がなされている収益の認識規準について、包括的な会計基準を作成するこ

<sup>19</sup> 売却取引は、(1)取引当事者が契約条件に拘束されること、(2)取引する不動産とその対価のすべてが交換されたこと、(3)売手の責任となる長期金融の取決めができたこと、及び(4)取引の完了前に行うべき条件をすべて実行したことにより完結する（米国 FAS 第 66 号第 6 項）。

<sup>20</sup> 米国 FAS 第 66 号の公表に対する FASB 委員の反対意見参照。現在国際的に行われている議論の中でも、同様の意見がある。

とを目的としている。同プロジェクトでは、資産・負債中心観に基づく収益の認識規準を構築する方向で検討が進められており、現在主に以下の二つの考え方が検討されている。

(1) 負債消滅説 (Liability Extinguishment View)

企業が第一次的に負っている履行義務の消滅による、企業の負債の減少をもって収益を認識する。

(2) 広義履行説 (Broad Performance View)

企業自身による生産物（財貨又はサービス）の提供と不可分の活動による、企業の資産の増加又は負債の減少をもって収益を認識する。

- A6. 資産・負債中心観に基づく収益の認識規準を構築する場合には、実物財やサービスの提供に係る未履行契約の認識の可否が問題となる。同プロジェクトにおいても、未履行契約の取扱いに関する同様の議論がなされているものの、未履行契約のすべてを契約締結時に資産として認識するのではなく、そのうち一定の条件を満たしたものを資産として認識する方向で議論が進められている。ただし、具体的な会計処理については、現段階では議論の途上にある。