

移管指針第 10 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」

移管指針第 10 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」（最終改正 2024 年 7 月 1 日）を次のように改正する（改正部分に下線を付している。）。なお、従来和暦による表記を行っていた箇所について西暦による表記を追記するなどの形式的な修正を行っているが、当該修正のみを行っている箇所は、本新旧対照表に含めていない。

改正後	改正前
移管指針第 10 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 <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p style="text-align: center;">2000 年（平成 12 年）7 月 31 日 改正 2014 年（平成 26 年）11 月 4 日 日本公認会計士協会 改正 2024 年 7 月 1 日 最終改正 2024 年 9 月 13 日 企業会計基準委員会</p> </div>	移管指針第 10 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 <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p style="text-align: center;">平成 12 年 7 月 31 日 改正 平成 26 年 11 月 4 日 日本公認会計士協会 最終改正 2024 年 7 月 1 日 企業会計基準委員会</p> </div>
I 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 リスクと経済価値の移転についての判断に関する考え方 継続的関与 7. 不動産の譲渡後において譲渡人が当該不動産に継続的に関与している場合は、リスクと経済価値が他の者に移転していない可能性があるため、継続的関与の内容について十分に検討する	I 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 リスクと経済価値の移転についての判断に関する考え方 継続的関与 7. 不動産の譲渡後において譲渡人が当該不動産に継続的に関与している場合は、リスクと経済価値が他の者に移転していない可能性があるため、継続的関与の内容について十分に検討する

改正後	改正前
<p>必要がある。譲渡人が継続的に関与している場合の具体例として、以下の場合を挙げることができる。</p> <p>(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</p> <p>(2) 譲渡人が不動産を買戻条件付きで譲渡している場合</p> <p>(3) 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</p> <p>(4) 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</p> <p>(5) 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</p> <p>(6) 譲渡人が譲渡不動産の開発を行っている場合</p> <p>(7) 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</p> <p>(8) 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</p> <p>(9) 譲渡人が譲渡不動産を譲受人からリース（以下「リースバック」という。）することにより、継続的に譲渡不動産を使用している場合</p>	<p>必要がある。譲渡人が継続的に関与している場合の具体例として、以下の場合を挙げることができる。</p> <p>(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</p> <p>(2) 譲渡人が不動産を買戻し条件付で譲渡している場合</p> <p>(3) 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</p> <p>(4) 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</p> <p>(5) 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</p> <p>(6) 譲渡人が譲渡不動産の開発を行っている場合</p> <p>(7) 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</p> <p>(8) 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</p> <p>(9) 譲渡人がセール・アンド・リースバック取引により、継続的に譲渡不動産を使用している場合</p>
<p>リースバックを行う場合の取扱い</p> <p>11. 不動産の流動化の後に譲渡人が譲渡不動産についてリースバ</p>	<p>セール・アンド・リースバック取引を行っている場合の取扱い</p> <p>11. 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</p>

改正後	改正前
<p>ックを行う場合、次のすべての要件を満たすとき、かつ、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。</p> <p>(1) <u>リースバックが、譲渡人（借手）が当該不動産からもたらされる経済的利益のほとんどすべてを享受することができるリースに該当しないこと</u></p> <p>(2) <u>リースバックが、譲渡人（借手）が当該不動産の使用に伴って生じるコストのほとんどすべてを負担することとなるリースに該当しないこと</u></p> <p>(3) <u>譲渡人（借手）が適正な賃借料を支払うこととなっていること</u></p>	<p>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、<u>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全てが譲渡人（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。</u></p>
<p>リスクと経済価値の移転についての具体的な判断基準及びその算定方法</p> <p>リスクを負担する場合の継続的関与に係るリスク負担の金額の算定</p> <p>14. リスクを負担する場合の継続的関与に係るリスク負担の金額は、以下に示した考え方に基づいて算定する。</p> <p>(1) 譲渡人が不動産を買戻条件付きで譲渡している場合は、第9項により売却処理を行うことができない。買戻しの義務がなく、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、買戻条件付きの場合とは異なり、直ちにリスクの負担に結び付くものではないが、実態に基づいて譲渡人のリスクの負担</p>	<p>リスクと経済価値の移転についての具体的な判断基準及びその算定方法</p> <p>リスクを負担する場合の継続的関与に係るリスク負担の金額の算定</p> <p>14. リスクを負担する場合の継続的関与に係るリスク負担の金額は、以下に示した考え方に基づいて算定する。</p> <p>(1) 譲渡人が不動産を買戻し条件付で譲渡している場合は、第9項により売却処理を行うことができない。買戻しの義務がなく、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、買戻し条件付の場合とは異なり、直ちにリスクの負担に結び付くものではないが、実態に基づいて譲渡人のリスクの負担</p>

改正後	改正前
<p>となるか否かを判断する。</p> <p>(2) 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は、譲渡人にとっては、買戻義務を負っている場合と同様に売却処理を行うことができない。</p> <p>(3) 譲渡人が譲渡不動産からのキャッシュ・フロー若しくは譲渡不動産の残存価額の全部又は一部を実質的に保証している場合は、保証しているキャッシュ・フローの額又は残存価額の保証額がリスク負担の金額となる。</p> <p>(4) 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は、当該持分の取得価額がリスク負担の金額となる。</p> <p>(5) 譲渡人が譲渡不動産の開発を行う場合は、開発コストのうち譲渡人が負担すべき金額がリスク負担の金額となる。また、分母は、合理的に見積り可能な開発物件の譲渡時の適正な価額によって算定する。</p> <p>(6) 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は、享受する権利を得るための対価がリスク負担の金額となる。</p> <p>(7) 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は、融資額又は保証額がリスク負担の金額となる。</p>	<p>となるか否かを判断する。</p> <p>(2) 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は、譲渡人にとっては、買戻し義務を負っている場合と同様に売却処理を行うことができない。</p> <p>(3) 譲渡人が譲渡不動産からのキャッシュ・フロー若しくは譲渡不動産の残存価額の全部又は一部を実質的に保証している場合は、保証しているキャッシュ・フローの額又は残存価額の保証額がリスク負担の金額となる。</p> <p>(4) 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は、当該持分の取得価額がリスク負担の金額となる。</p> <p>(5) 譲渡人が譲渡不動産の開発を行う場合は、開発コストのうち譲渡人が負担すべき金額がリスク負担の金額となる。また、分母は、合理的に見積り可能な開発物件の譲渡時の適正な価額によって算定する。</p> <p>(6) 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は、享受する権利を得るための対価がリスク負担の金額となる。</p> <p>(7) 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は、融資額又は保証額がリスク負担の金額となる。</p>

改正後	改正前
<p>(8) <u>第11項(1)及び(2)の要件を満たすリースバックにおける適正な賃借料の支払額は、リスク負担の金額に含めない。</u></p>	<p>(8) <u>セール・アンド・リースバック取引（オペレーティング・リース取引であるものに限る。）における適正な賃借料の支払額は、リスク負担の金額に含めない。</u></p>
<p>金融取引として会計処理を行った場合の開示 22. 金融取引として会計処理を行った場合には、<u>金融取引として会計処理を行った資産がある旨並びに当該資産の科目及び金額を記載しなければならない。</u></p>	<p>金融取引として会計処理を行った場合の開示 22. 金融取引として会計処理を行った場合には、<u>担保資産の注記に準じて、その旨並びに関連する債務を示す科目の名称及び金額を記載しなければならない。</u></p>
<p>適用時期等 適用時期 <u>23-4. 2024年9月改正の本実務指針の適用時期は、2024年に公表された企業会計基準第34号「リースに関する会計基準」の適用時期と同様とする。</u></p>	<p>適用時期等 適用時期 （新 設）</p>
<p>経過措置 <u>24-2. 2024年9月改正の本実務指針の適用初年度においては、不動産の譲渡人は、2024年9月改正の本実務指針の適用前に行われた不動産の流動化に係る譲渡人による資産の譲渡の会計処理を見直さないこととする。</u></p>	<p>経過措置 （新 設）</p>
<p style="text-align: center;">Ⅱ 結論の背景</p> <p>リスクと経済価値の移転についての判断に関する考え方 31. 第3項において、特別目的会社を活用した不動産の流動化について売却処理を行うためには、リスク・経済価値アプローチに基づき、不動産のリスクと経済価値のほとんどすべてが移転していることが必要であることを示しているが、リスクと経済価値</p>	<p style="text-align: center;">Ⅱ 結論の背景</p> <p>リスクと経済価値の移転についての判断に関する考え方 31. 第3項において、特別目的会社を活用した不動産の流動化について売却処理を行うためには、リスク・経済価値アプローチに基づき、不動産のリスクと経済価値のほとんど<u>全て</u>が移転していることが必要であることを示しているが、リスクと経済価値の</p>

改正後	改正前
<p>の移転に関する判断に<u>あ</u>たっては、以下の事項及び判断基準に基づいて検討すべきものと考え、具体例を含めて、第6項から第21項にわたって判断に関する取扱い及び具体的判断基準とその算定方法を明らかにした。</p> <p>(1) 特別目的会社を活用した不動産流動化スキームについて、形式のみで判断すべきではなく、スキーム全体の構成内容を踏まえて実質的に判断することが必要である。</p> <p>(2) 不動産の流動化に係るリスクの把握</p> <p>① 継続的関与の有無</p> <p>② 特殊性を有する不動産に該当しているか否か。</p> <p>③ 継続的関与に該当していてもリスクが移転していると判断される場合に該当しているか否か。</p> <p>ア. 通常の不動産管理業務を行っている場合</p> <p>イ. <u>リースバックを行う</u>場合</p> <p>④ 特別目的会社が譲渡人の子会社に該当しているか否か。</p> <p>(3) 具体的な判定基準としてのリスク負担割合</p> <p>(4) 継続的関与によってリスクが存在する場合におけるリスク負担割合の算定</p> <p>(5) 不動産流動化における売却損益の算定</p> <p>(6) 不動産信託受益権による流動化の場合の判断及び売却損益の算定</p>	<p>移転に関する判断に<u>当</u>たっては、以下の事項及び判断基準に基づいて検討すべきものと考え、具体例を含めて、第6項から第21項にわたって判断に関する取扱い及び具体的判断基準とその算定方法を明らかにした。</p> <p>(1) 特別目的会社を活用した不動産流動化スキームについて、形式のみで判断すべきではなく、スキーム全体の構成内容を踏まえて実質的に判断することが必要である。</p> <p>(2) 不動産の流動化に係るリスクの把握</p> <p>① 継続的関与の有無</p> <p>② 特殊性を有する不動産に該当しているか否か。</p> <p>③ 継続的関与に該当していてもリスクが移転していると判断される場合に該当しているか否か。</p> <p>ア. 通常の不動産管理業務を行っている場合</p> <p>イ. <u>セール・アンド・リースバック取引を行っている</u>場合</p> <p>④ 特別目的会社が譲渡人の子会社に該当しているか否か。</p> <p>(3) 具体的な判定基準としてのリスク負担割合</p> <p>(4) 継続的関与によってリスクが存在する場合におけるリスク負担割合の算定</p> <p>(5) 不動産流動化における売却損益の算定</p> <p>(6) 不動産信託受益権による流動化の場合の判断及び売却損益の算定</p>
<p>特殊性を有する不動産と継続的関与</p> <p>34. 不動産の特殊性とは、特別目的会社以外の他の者が譲渡不動産</p>	<p>特殊性を有する不動産と継続的関与</p> <p>34. 不動産の特殊性とは、特別目的会社以外の他の者が譲渡不動産</p>

改正後	改正前
<p>の購入を検討する場合に、何らかの障害となり得る当該不動産の特性をいう。例えば、譲渡人の用途等に合わせて特別な仕様により建設された建物、用途制限や環境問題等のある土地や建物、地域経済や仕様等により収益性に著しい問題のある土地や建物のように、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不動産が特殊性を有する不動産に該当する。</p> <p>このような特殊性を有する不動産を特別目的会社に譲渡し流動化する場合には、特別目的会社が発行する社債の償還等のために譲渡人が譲渡した不動産について継続的関与を行っており、譲渡不動産に係るリスクと経済価値のほとんど<u>すべて</u>が移転しているとは認められないことが多い。</p> <p>このため、流動化された不動産が、特殊性を有する不動産であり、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<u>すべて</u>が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こととした。</p> <p>特殊性を有する不動産の流動化については、特に慎重に検討することが必要であり、具体的には以下のような例を挙げることができる。</p> <p>① 譲渡人が工場の土地を特別目的会社を活用して流動化しているが工場の建物をリースバックにより引き続いて使用している場合には、通常は、そのままの状態では市場性に乏しく他に転用することが困難であり、原則として売却処理を行うことができない。</p>	<p>の購入を検討する場合に、何らかの障害となり得る当該不動産の特性をいう。例えば、譲渡人の用途等に合わせて特別な仕様により建設された建物、用途制限や環境問題等のある土地や建物、地域経済や仕様等により収益性に著しい問題のある土地や建物のように、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不動産が特殊性を有する不動産に該当する。</p> <p>このような特殊性を有する不動産を特別目的会社に譲渡し流動化する場合には、特別目的会社が発行する社債の償還等のために譲渡人が譲渡した不動産について継続的関与を行っており、譲渡不動産に係るリスクと経済価値のほとんど<u>全て</u>が移転しているとは認められないことが多い。</p> <p>このため、流動化された不動産が、特殊性を有する不動産であり、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<u>全て</u>が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こととした。</p> <p>特殊性を有する不動産の流動化については、特に慎重に検討することが必要であり、具体的には以下のような例を挙げることができる。</p> <p>① 譲渡人が工場の土地を特別目的会社を活用して流動化しているが工場の建物をリースバック<u>取引</u>により引き続いて使用している場合には、通常は、そのままの状態では市場性に乏しく他に転用することが困難であり、原則として売却処理を行うことができない。</p>

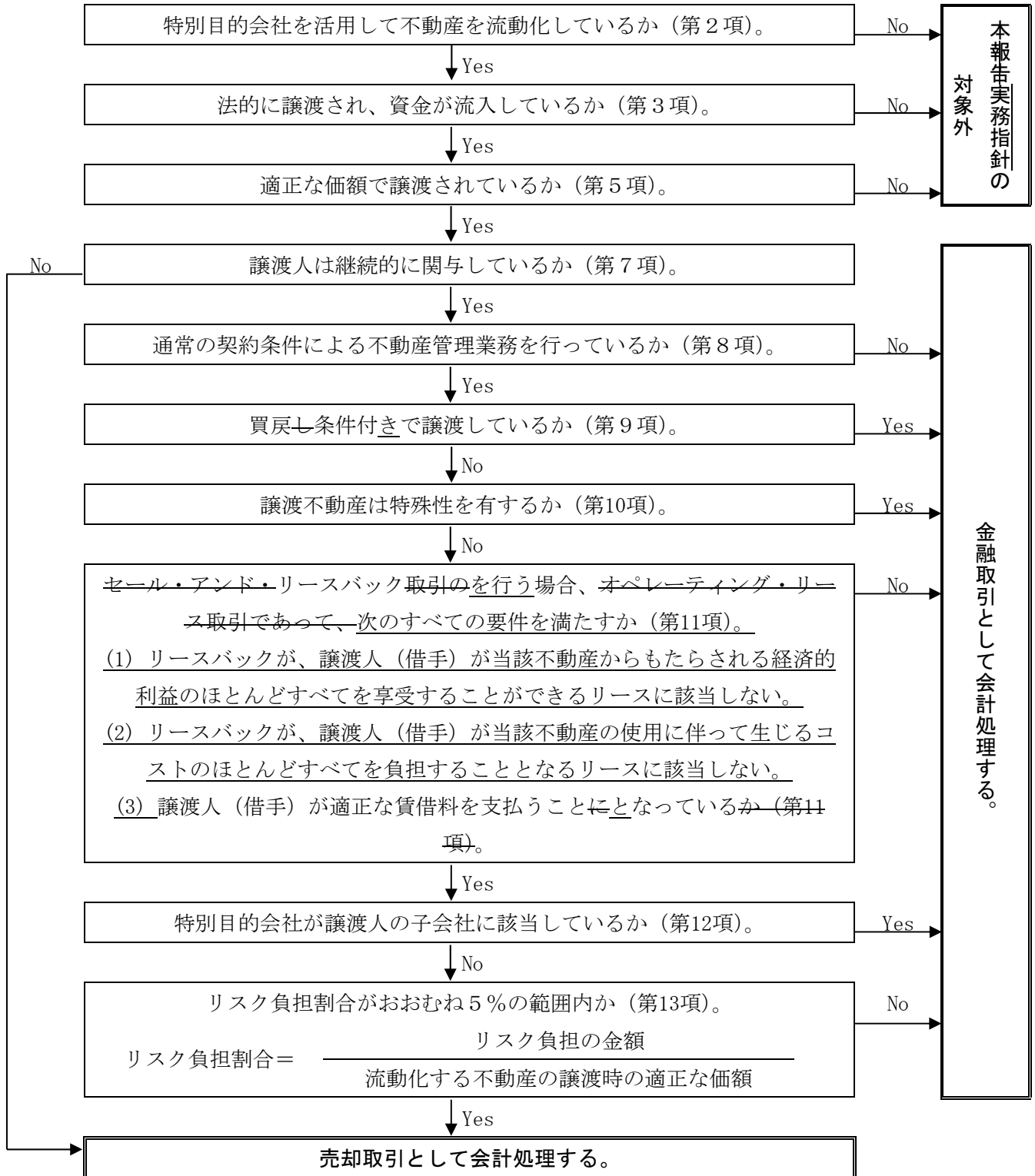
改正後	改正前
<p>しかしながら、このような状況にあっても、例えば、譲渡契約において1～2年後に工場の建物を取り壊すことが義務付けられている等リスクと経済価値のほとんど<u>すべて</u>が移転していると実質的に判断し得る場合もあると考えられる。</p> <p>② 特殊性を有する不動産であるため、他の者による購入申込みが予想されないか、時価が予定する価額よりも低くなると見込まれるにもかかわらず、あらかじめ定められた価額に優先買取交渉権の行使による購入価額を誘導する場合がある。このような場合は、形式的には優先買取交渉権であっても、実質的には買戻し契約と何ら変わらないものと判断される。</p> <p>③ 特殊性を有する不動産であるため、譲渡した土地や建物等に通常以外の修繕の必要が生じること又は有害物質による影響等が生じることを予想して、譲渡人がこれらの費用を契約により負担する場合がある。このような場合は、修繕費の負担や譲渡不動産に係る瑕疵担保責任の履行により直ちに売却処理が否定されるものではないが、これらの費用の負担が通常責任の範囲を超えるものかどうかについて慎重に検討する必要がある。</p>	<p>しかしながら、このような状況にあっても、例えば、譲渡契約において1～2年後に工場の建物を取り壊すことが義務付けられている等リスクと経済価値のほとんど<u>全て</u>が移転していると実質的に判断し得る場合もあると考えられる。</p> <p>② 特殊性を有する不動産であるため、他の者による購入申込みが予想されないか、時価が予定する価額よりも低くなると見込まれるにもかかわらず、あらかじめ定められた価額に優先買取交渉権の行使による購入価額を誘導する場合がある。このような場合は、形式的には優先買取交渉権であっても、実質的には買戻し契約と何ら変わらないものと判断される。</p> <p>③ 特殊性を有する不動産であるため、譲渡した土地や建物等に通常以外の修繕の必要が生じること又は有害物質による影響等が生じることを予想して、譲渡人がこれらの費用を契約により負担する場合がある。このような場合は、修繕費の負担や譲渡不動産に係る瑕疵担保責任の履行により直ちに売却処理が否定されるものではないが、これらの費用の負担が通常責任の範囲を超えるものかどうかについて慎重に検討する必要がある。</p>
<p>リースバックを行う場合の取扱い</p> <p>35. リースバック契約自体が実質的にはリース期間における不動産からの収益を保証するのと同じ経済的効果があることを考慮すると、リースバックが継続的関与であることは明らかである。しかしながら、リースバックであっても、不動産のリスクと経済</p>	<p><u>セール・アンド・リースバック取引</u>を行っている場合の取扱い</p> <p>35. リースバック契約自体が実質的にはリース期間における不動産からの収益を保証するのと同じ経済的効果があることを考慮すると、<u>セール・アンド・リースバック取引</u>が継続的関与であることは明らかである。しかしながら、リースバック<u>取引</u>であって</p>

改正後	改正前
<p>価値のほとんどすべてが貸手である特別目的会社を通じて他の者に移転しているならば、売却処理そのものを否定すべきではないと考えられる。したがって、リースバックにおいて次のすべての要件を満たす場合に、かつ、その限りにおいて売却処理を認めることとした。</p> <p>(1) <u>リースバックが、譲渡人（借手）が当該不動産からもたらされる経済的利益のほとんどすべてを享受することができるリースに該当しないこと</u></p> <p>(2) <u>リースバックが、譲渡人（借手）が当該不動産の使用に伴って生じるコストのほとんどすべてを負担することとなるリースに該当しないこと</u></p> <p>(3) <u>譲渡人（借手）が適正な賃借料を支払うこととなっていること</u></p> <p>譲渡人（借手）が自ら使用する目的である場合のほか、事業の目的で他の者に転貸している場合も当該リースバックに該当し、適正な賃借料については、独立した第三者間における通常の取引と同等の条件による賃借料が該当するものと考えられる。</p> <p>なお、譲渡人が不動産についてリースバックを通じて他の者に転貸している場合には、譲渡人による投資家へのキャッシュ・フローを保証する取引に該当する可能性があるため、当該転貸が譲渡人の事業目的で行われている場合にのみ、売却処理を認めることとした。</p> <p>また、リースバックにおいて、<u>次のすべての要件を満たすこと</u></p>	<p>も、不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが貸手である特別目的会社を通じて他の者に移転しているならば、売却処理そのものを否定すべきではないと考えられる。したがって、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、<u>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は、その限りにおいて売却処理を認めることとした。</u></p> <p>譲渡人（借手）が自ら使用する目的である場合のほか、事業の目的で他の者に転貸している場合も当該リースバック取引に該当し、適正な賃借料については、独立した第三者間における通常の取引と同等の条件による賃借料が該当するものと考えられる。</p> <p>なお、譲渡人が不動産をリースバック取引を通じて他の者に転貸している場合には、譲渡人による投資家へのキャッシュ・フローを保証する取引に該当する可能性があるため、当該転貸が譲渡人の事業目的で行われている場合にのみ、売却処理を認めることとした。</p> <p>また、<u>セール・アンド・リースバック取引において、オペレーティング・リース取引で適正な賃借料を支払うこととなっていること以外の継続的関与がある場合には、当該継続的関与に伴って生ずるリスク負担に基づいて、リスクと経済価値のほとんど全てが譲受人（貸手）に移転したと認められるか否かの判断を行うこととなる。</u></p>

改正後	改正前
<p>以外の継続的関与がある場合には、当該継続的関与に伴って生じるリスク負担に基づいて、リスクと経済価値のほとんどすべてが譲受人（貸手）に移転したと認められるか否かの判断を行うこととなる。</p> <p><u>(1) リースバックが、譲渡人（借手）が当該不動産からもたらされる経済的利益のほとんどすべてを享受することができるリースに該当しないこと</u></p> <p><u>(2) リースバックが、譲渡人（借手）が当該不動産の使用に伴って生じるコストのほとんどすべてを負担することとなるリースに該当しないこと</u></p> <p><u>(3) 譲渡人（借手）が適正な賃借料を支払うこととなっていること</u></p>	

移管指針第 10 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」
 (最終改正 2024 年 7 月 1 日) の「(参考資料) 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
 会計処理のフローチャート」を次のように改正する(下線は追加部分、取消線は削除部分を示す)。

(参考資料) 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の
 フローチャート



以 上