

仰星ニュースレター

ワンポイント会計基準

vol. 159 特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る会計処理について

今回は、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」（以下、不動産の流動化に関する実務指針という。）について、ご説明致します。

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います。

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います（不動産の流動化に関する実務指針第2項）。不動産の流動化においては、売却処理か金融処理のいずれかの会計処理方法が採られます。

【売却処理】

売却取引として会計処理を行うには、以下の条件をいずれも満たす必要があります（不動産の流動化に関する実務指針第5項）。

- (1) 不動産が特別目的会社に適正な価額で譲渡されていること
- (2) 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こと

【金融処理】

前述(1)の条件を満たしても(2)の条件が満たされない場合、金融取引として会計処理を行います。

【売却処理となるもの】

以下の場合、当該不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが他の者に移転していると認められるため、売却取引として会計処理を行うことが考えられます。

- ・譲渡人が譲渡した不動産について、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（不動産の流動化に関する実務指針第8項）
- ・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（借主）が適正な賃借料を支払うこととなっている場合（不動産の流動化に関する実務指針第11項）

【金融処理となるもの】

以下の場合、譲渡した不動産に係るリスクと経済価値のほとんど全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ず、金融取引として会計処理を行うことが考えられます。

- ・譲渡人が不動産を買戻し条件付で譲渡している場合（不動産の流動化に関する実務指針第9項）
- ・流動化された不動産が特殊性を有する不動産で、何らかの継続的関与がある場合（不動産の流動化に関する実務指針第10項）
- ・特別目的会社が譲渡人の子会社に該当する場合（不動産の流動化に関する実務指針第12項）

なお、不動産の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か否かは、実質的に判断すべきであり、形式的に判断すべきではない点に注意が必要です（不動産の流動化に関する実務指針第6項）。