

**仰星ニュースレター****ワンポイント会計基準****vol. 189 「不動産開発事業を行う場合の支払利子の監査上の取扱いについて」**

不動産開発事業のための支出金は、会計上たな卸資産の範ちゅうに属するものと考えられます。通常、たな卸資産の取得に要する支払利子については、取得原価に含めないこととなっています。

しかし、不動産開発事業の場合、通常その計画の着手から開発工事等の完了までに相当の長期間を要し、用地の買収並びにその造成等に莫大な資金を必要とすることから、一般の運転資金とは別に、各プロジェクト毎に借入金、とくに長期の借入金によって、開発のための特別の資金調達が行われることが通例です。

したがって、このような不動産開発事業を行う場合の支払利子は、一般の財務費用としての支払利子とは性格を異にするもので、むしろ特定のプロジェクトを遂行するための重要な原価要素の一つとしての性格がつよいのではないかとの意見があります。

以上のような背景と、不動産開発事業の特性から、支払利子については期間費用として処理することを原則としながらも、以下のすべての条件を満たす場合には、原価に算入する処理も認められることとされています。

- (1) 所要資金が特別の借入金によって調達されていること
- (2) 適用される利率は一般的に妥当なものであること
- (3) 原価算入の終期は開発の完了までとすること
- (4) 正常な開発期間の支払利子であること
- (5) 開発の着手から完了までに相当の長期間を要するもので、かつ、その金額の重要なものであること
- (6) 財務諸表に原価算入の処理について具体的に注記すること
- (7) 継続性を条件とし、みだりに処理方法を変更しないこと

**【参考】**

日本公認会計士協会「不動産開発事業を行う場合の支払利子の監査上の取扱いについて」