

不動産売却取引の会計処理について

Accounting treatments for the real estate sale transactions

小泉友香
(Yuka KOIZUMI)

【要約】

本論文では、不動産売却損益の認識に関して、会計基準委員会が2004年2月に公表した「不動産の売却に係わる会計処理に関する論点整理」について、その理論的前提である「リスク経済価値アプローチ」と「事業投資リスクからの解放アプローチ」に焦点をあててつぎの問題点を検討する。その第1の問題点では「通常の不動産の売却」に「販売用不動産の売却」を含めており、棚卸資産としての売却と有形固定資産としての不動産の売却と区別していない点であるが、区別すべきであるといえよう。第2の問題点は、不動産の売却に係る売却損益の認識について、リスク経済価値アプローチが採用されている点であるが、企業経済活動の実態をありのままに写像するために構成要素アプローチを採用すべきである。第3の問題点は、売手が事業投資のリスクから開放され、その時点で収益を認識し、当該資産を費用に振り替える会計処理を行うべきとしている点であるが、不動産の売却取引を「リスクからの解放」ととらえるのは必ずしも妥当であるとはいえず、「あるリスクから他のリスクへの変換（移転）」をとらえるのが実態を表しており、資産負債アプローチに従うべきものである。

キーワード：不動産売却取引、リスク経済価値アプローチ、構成要素アプローチ、事業投資リスク解放アプローチ、資産負債アプローチ

Abstract:

This article discusses the following controversial issues, focusing on "the risk-reward approach" and "the approach to release from business investment risk" (release approach) in "The issues Summary of Accounting Treatment for Real-estate Sales" presented by the Accounting Standard Board of Japan (ASBJ). The first issue is that the sales of real estate as inventory must be distinguished from ordinary real-estate sales. The second issue is concerned with "the risk-award approach which does not map the economic substance of reality of business economic activities. As for the third issue, asset-liability approach should be applied in stead of release approach which is not valid because the real-estate sales should be regarded as the transformation from a type of risk to another type of risk.

Key Word

real estate sale transactions, risk-reward approach, component approach, risk release approach, Asset-liabilities approach

1. はじめに

固定資産の会計の基本的問題としては、近時にいたるまで減価償却費、資本的支出・収益的支出、減損等に主として焦点が合わせられ、特に不動産の売却に限定して検討されることは少なかったといえよう。

しかし、今日の不動産取引の多様化に伴い、わが国の会計基準委員会は、2004年2月に「不動産の売却に係る会計処理に関する論点の整理」（以下、「論点整理」という。）を公表した。そこでは不動産の売却に係る売却損益の認識について、「リスク・経済価値アプローチ」が採用され、これが従来からの、「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。」（論点整理第36項、以下項番号のみ示す。）とあいまいな記述がなされており、さらに「売手は、事業投資のリスクから解放されその時点で収益を認識し、当該資産を費用（原価）に振り替える会計処理が行われる。」（以下、本論文において「事業投資リスク解放アプローチ」という。）と記述されている。また、「論点整理」においては「通常の不動産の売却」に「販売用不動産の売却」を含めており、棚卸資産としての土地の売却と、有形固定資産の不動産の売却とを区別していない。

本論文においては、不動産売却損益の認識について「論点整理」が理論的前提としている「リスク・経済価値アプローチ」と「事業投資リスクからの解放アプローチ」に焦点を当てて議論を行う。そのためには不動産の売却取引に関する今日の我が国の会計実務に多大な影響を及ぼしている法人税法上の取り扱い、米国財務会計基準（SFAS）、国際会計基準（IAS）等についても必要な範囲で検討を行う。

2. 「論点整理」の概要と問題点

本節では、本稿に関連する範囲で「論点整理」の概要を述べ、その問題点を示す。

「論点整理」では、今日、我が国には不動産売却に関する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）が適用されると解している（第5項）。また、不動産の売却取引とは「企業が

所有する不動産に係わ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または現金同等物等の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。」（第9項）としており、不動産に係る権利には「所有権」と「利用権」（借地権等）を含むとし、さらに、「通常の不動産の売却取引（販売用不動産の売却を含む。）に加え、いわゆる流動化取引も含むものとする。」（第9項）としている。

まずここで、不動産に係る権利として所有権と、その権能の1つである使用権をあらわす借地権を区別しながらリスク経済価値アプローチを採用する主張は妥当でないことを指摘しておく必要がある。このリスク・経済価値アプローチの適用が「論点整理」の最も大きい問題の1つであろう。

さらに、「論点整理」では、「通常の不動産の売却」に「販売用不動産（棚卸資産）の売却」を含むものとしているが、会計理論上、「有形固定資産の売却」と「棚卸資産の売却」とを区別せずに検討することは妥当とはいえないであろう。

有形固定資産としての不動産は、通常、実勢価格（時価）で売却されるが、購入についても購入時の時価で取得されるから、その時どきの状態に応じて利得が生じる場合もあるし、損失が生じる場合もある。バブル期のような時価の高騰時に取得した場合には、売却により損失が生じるのが通常である。したがって、有形固定資産である不動産の売却取引に関して、商品の場合と同じように、収益をいかに認識するかの議論は妥当とはいえない。むしろ会計処理が不動産の売却取引の経済的実態をいかに適切に写像するかが検討されるべきである。

それに対して、棚卸資産としての不動産の場合は、当然、不動産の取得以後、建設、開発、造成工事、改築等、なんらかの付加価値を付して一定の利幅（売上総利益）をうることを目的として販売市場で販売することを前提としているので、通常の商品・製品の販売と同様に収益の認識の問題が生じ、「論点整理」の記述のとおりに「実現主義の原則」（第5項）の適用が議論される意味があるといえよう。

不動産の売却取引の認識については、当然、

統一的な会計理論の視点にたつて、いかなる取引についても同一の認識の原理を一貫して適用すべきであるが、不動産取引の性質の違いによる会計処理の相違が生じうることはいうまでもないであろう。

さらに、土地の売却取引について実現の判断規準として、事業投資のリスクから解放されたかどうかを比較的有力なものと考えうるとしている（第38項）。

なお、事業投資については、以下のように述べられている。

投資を「事業投資」と「金融投資」とに大別し、前者は棚卸資産や固定資産等に対する投資であり、後者は「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」（第39項）をいい、不動産に対する投資は事業投資に区分されているとしている。そのうえで「引渡基準」（第42項）、「工事進行基準」（第44項）、「回収基準、または回収期限到来基準」（第45項）にも言及し、「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になる。」（第46項）としているが、これらの基準を統一的に「事業投資リスク解放アプローチ」により説明できないことも述べている。

そこで、「論点整理」において、第2の最も大きい問題は、「事業投資リスク解放アプローチ」の適用の是非であるといえよう。

以下では、論点整理が採用している考え方である「リスク・経済価値アプローチ」と、「事業投資リスク解放アプローチ」に主として焦点を合わせて議論する。

3. リスク・経済価値アプローチか、構成要素アプローチか

「論点整理」において、近時、公表された「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係わる譲渡人の会計処理に関する実務指針」等では、不動産の売却の認識の基準としてリスク・経済アプローチによって判断するのが妥当であるとされているとし、さらに、「金融商品に係わる会計基準の測定に関する意見書」を参照し、

リスク・経済価値アプローチと財務構成要素アプローチを対比して次のように記述している。

(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（第33項）

ここでまず、上述の(1)のリスク・経済価値アプローチについて、その表現が非常にあいまいであることを指摘する必要がある。

すなわち、リスク・経済価値の「ほとんどすべて」が他に移転した場合とは、どの程度の移転をいうのかが必ずしも明らかでなく、不動産売却取引の認識において理論上、その妥当性を支持することは困難であるといわざるをえない。

金融資産は、それを財務構成要素に分解して支配の移転が行われうるから、その実態を示すためには財務構成要素アプローチに基づくのが当然であるが、不動産については、「論点整理」によると「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」、また、金融商品と比較して「時価の算定が容易ではなく流通性も劣ること」等を理由としてリスク・経済価値アプローチに基づいて取り扱うことが適当であるとしている（第34項）。しかし、国際的な会計基準においても、構成要素に分解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しながら、G4 + 1 ペーパー「リース：新たなアプローチの実行」では、資産の「利用権」と「残存持分」とを区別して会計処理する提案があることを示している（第34項 注(6)を参照）。

ここで、実は不動産の取引実務においても、さらにまた固定資産会計においても、従来から「構成要素アプローチ」が適用されている事実を認識しておくことが重要である。

なお、以下で議論する構成要素アプローチとは、前述(2)の財務構成要素アプローチを包括する概念であって、取得した不動産の経済価

値を構成する経済価値に分割して取引がなされた場合に、その実態を写像する方法であるといえる。我が国の土地の取引の慣行において、所有権、借地権と底地権（土地の更地の所有権から借地権部分を控除したもの）とが区別されて取引されていることは周知の事実である。

借地権とは、「地上権」と建物の所有を目的とする「賃借権」とを合わせた権利の概念であり、土地の使用権を表す。すなわち、所有権は、一般的にはその権能として「使用権」、「収益権」（賃貸収益権）、「処分権」に3区分されるが、土地についていえば、使用権としての「借地権」、収益権としての「地代収受権」、売却、抵当権の設定、廃棄等を可能とする「処分権」に3区分される。したがって、土地の取引については、所有権とは別個に、その使用権である借地権が新たに設定され、またそれ自体が独立に売買され、あるいは転賃貸借がなされる場合がある。

これらの取引は、土地の構成要素である借地権を底地権部分から区分したうえでこれを売却取引したものである。すなわち、土地については、更地価額としての所有権価額だけでなく、その使用権価額としての借地権価額、それらの差額である底地価額としての所有権価額（処分権価額と地代収受権価額の合計額）、さらに借地権の転借地権価額（いわゆる転賃価額）等が、土地価額の構成要素として成立している。

したがって、金融資産について財務構成要素アプローチが主張されるはるか以前から土地取引に関しては、経済実態として、またそれを写像する会計処理としても構成要素アプローチが適用されている。すなわち、構成要素アプローチがすでに適用されている事実を再認識することが重要である。なお、金融資産に適用されている「財務構成要素アプローチ」は、上に述べた「構成要素アプローチ」に包括される概念であり、その一形態であることを認識しておく必要がある。

つぎに、借地権の法人税法上の取り扱いを検討することにより、土地の売却について構成要素アプローチが適用されていることをより明らかにすることができる。

法人税法上の取り扱いとしては、権利金授受の慣行のある地域において、土地の所有権者が

借地権の設定をする場合には、土地価額に対する借地権割合相当の権利金を授受するのが正常の取引であるが、これに代えて、土地の価額に照らしてその使用の対価として「相当の地代」を土地所有者が収受している場合には、これを正常な取引条件によるものとして、特に課税をしないと定めている（法人税法施行令13条）。すなわち、「相当の地代」として土地価額の8%相当額の年地代を収受しているときはその取引を正常な取引条件で行われたものとして、権利金の設定課税を行わないこととしている（法人税基本通達13-1-2）。なお、平成元年3月30日以後に行われる借地権の設定、または地代の改訂については、当分の間「8%」を「6%」と読み替えて取り扱うことにしている（個別通達、直法2-2）。したがって、もし通常の権利金も「相当の地代」も収受しない場合は、無償返還の書面を所轄税務署（または同国税局長）に提出した場合を除き、借地人に対して贈与を行うか、または給与を支給したものとみなされ課税される（基本通達13-1-7）。

このように土地については、その構成要素である借地権部分の取引について、もし、その売買代金である権利金を授受しない場合でも、構成要素である借地権部分が無償で移転したものととして贈与がおこなわれたものとみなして強制的に課税が行われる。この場合、法的には土地の所有権にはなんら変更はないのであるから、税法においても、経済社会における取引事実としても、土地の構成要素である借地権が独立に経済価値があるものとみなしていることがわかる。すなわち、前述の「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」は、事実ではないことを認識する必要がある。

このように、所有権のうちその1つの権能である使用権部分は所有権の構成要素であるが、この使用権についても、リース取引の例からも明らかのように、さらに分割可能であり、構成要素アプローチが適用されていることを指摘しておく必要がある。すなわち、使用権は、土地についていえば無限の期間にわたって成立するが、その使用期間を契約上、分割し、特定の期間の使用権を移転することが行われている。

さらに建物についても、その耐用年数にわたる使用权（ないし借家権）を複数の期間（リース期間）に区分して、移転しているのが通常である。このように所有権を、その構成要素である使用权に分割し、さらに使用权を期間にもとづいて分割して取引が行われる事実は、それを構成要素に区分して取引を行っていることである。すなわち、リース取引は、本来、構成要素アプローチが適用されるべき条件を備えているといえる。

さらに、不動産の流動化取引は権利を複数の持分に分割して取引しているものであり、この事実も構成要素アプローチの適用といわなければならないであろう。

つぎに、さらに減価償却会計においては、従来からこの構成要素アプローチが用いられていることを指摘する必要がある。

減価償却会計において、取得原価から残存価額を控除して減価償却可能範囲額を計算し、これを定額法、定率法、生産高比例法等のいずれかの方法のより各耐用年数に配分する方法が減価償却方法であることは周知のところであるが、この手続きで、「使用」または「時間の経過」を減価原因としてその経済的便益（用役潜在力）が減少する部分と、この経済的便益を消費しつくした後の物理的な処分価額としての残存価額部分とが区分されているのである。減価償却について片岡 [3] はつぎのように述べている。

「・・・、減価償却資産についていえば、これを取得したということは、その機能を発揮する有限量の力を獲得したということであり、減価原因事象が反復的ないし継続的に発生することによって、その有限量の個別用役潜在力は減少し続け、最終的に個別用役潜在力が消費されつくした後は物理的残骸のこり、それが処分価値を有していれば売却され、有していなければ廃棄される。したがって、減価償却資産を取得したということは、より正確にいうと、その本来の機能を発揮する力としての個別用役潜在力とゼロまたは正の値で処分される「換価能力」との二種類の個別用役潜在力を一括して獲得したことを意味することになる。」

以上で述べられているように、減価償却会計においては、従来から、有形固定資産の対する使用权の部分をあらわす「本来の個別用役潜在力」と、処分権の部分をあらわす「残存価額での換金能力」とが区別され処理されている。ここで、有形固定資産の個別用役潜在力とは、個々の有形固定資産の経済的便益であり、製造目的の機械についていえば、たとえば、材料に対する加工能力であり、建物についていえば、空間提供能力であり、コンピュータについていえば、情報処理能力をいう。

したがって従来から、有形固定資産の減価償却会計においては、構成要素アプローチが採られており、この点については、「論点整理」の（注6）に関して前述したとおり、リースに関する「G4 + 1」ペーパーにおいても、資産の利用権と残存持分とを区別すべきという提案は、基本的にはなんら新しいものではなく、当然のことといわなければならない。

以上述べたように、有形固定資産についても、構成要素アプローチは従来から適用されており、その事実を否定することはできないであろう。

企業の経済活動の実態をありのままに写像することは、現実に土地と建物の権能、すなわち使用权、処分権等が区分されて取引が行われている限り、その実態をあらわすものとして構成要素アプローチを適用せざるをえないといえる。

4. 事業投資リスクからの開放アプローチか、資産負債アプローチか

本節では、「論点整理」で主張されている事業投資リスク開放アプローチを検討する。

「論点整理」においては、棚卸資産として土地の売却と固定資産として土地の売却とを区別せずにその会計処理を取り扱っている。しかしながら、不動産の売却取引については、その属性とリスクの異なる次の4区分をしておくことが有用であろう。

- ① 収益を直接獲得しない固定資産としての不動産（工場、本社ビル等）の売却
- ② 収益を直接獲得する固定資産としての不動産（賃貸ビル、駐車場等）の売却

③ 値上がりを期待して取得した固定資産としての不動産の売却

④ 棚卸資産としての不動産の売却（売上）

「論点整理」ではこれらの区分に関係なく、事業投資リスク解放アプローチを適用するものとしている。以下では、これらの区分にしたがって、事業投資リスク解放アプローチの考え方が一般的に妥当か否か検討する。

①については、本来、売却を予定していないから、なるべく早く売却することにより事業投資リスクから開放されると考える必要はない。例えば、工場や本社ビルが本来の機能を適切に果していればよいのであって、事業投資リスク開放アプローチを適用するのは困難である。これらを売却するのは、資金調達のために行われる場合、あるいは立地の変更のために売却される場合があるが、この場合もリスクからの解放と考えることは現実的ではない。

②については、賃貸ビル等が適切に収益を獲得している限りは売却する必要がないが、他のより有利な投資案等に資金投下を行うためには、これを売却する場合がある。このような場合に事業投資からのリスクが解放されるためと考えることは困難であろう。

③については、不動産を保持し続けることにより不動産が値下がりする場合がある。値下がりから生ずるリスクを回避するために売却される場合には、リスクから解放されるための売却と確かにいえるが、値上がりしている状況のときに売却した場合には、値上がりによる利益を目的として取得し売却したのであるから、一般的に「リスクからの解放」として説明するのは必ずしも妥当とはいえないであろう。

④については、本来予定した利益を得るために取得し保持しているのであるから、これを事業投資リスクからの解放と理解することがいつの場合でも妥当であるとはいえないであろう。

以上、不動産の売却取引の形態を4区分して、事業投資のリスクからの解放と理解することが必ずしも、一般的に妥当であるとはいえないことを示した。

ここでつぎに、土地の売却取引について、わが国の法人税法、米国財務会計基準、国際会計基準のそれぞれの取り扱いを示し、事業投資リ

スク解放アプローチの適用の妥当性を検討する。

法人税法では、土地等の譲渡による収益の計上時期等を、つぎのように定めている。

固定資産のうち、土地、建物その他これらに類する資産の譲渡に係る収益の計上時期は、別段の定めがない限り、引渡しの日とされている（引渡基準）。しかし、弾力的な取り扱いとして、それらの資産の譲渡に関する契約効力発生日に収益計上することも認められている（契約効力発生日基準）（基本通達 2-1-14）。

なお、この引渡日がいつであるかについては、相手方において使用収益ができることとなった日がこれに当たるとされている（使用収益開始日基準）が、譲渡資産が土地又は土地の上に存する権利の場合には相手方においていつ使用収益を開始したか明らかでないものもあるので、このような場合には代金のおおむね 50 % 以上を受受するに至った日（50 % 回収基準）か、所有権移転登記の申請、あるいはその登記の申請に必要な書類を相手方に交付した日のいずれか早い日に引渡しがあったものとする事ができるとされている（基本通達 2-1-14、2-1-2）。

法人税法上は、このように、土地と建物の売却取引による収益の認識については、引渡基準を原則としながらも、いくつかの基準を示し、選択適用を認めている。したがって、法人税法上は、不動産の売却取引による収益の認識時点については、商品売買の場合とは、相当程度異なる取扱いをしており、広範囲に選択の幅を認めている点が大きな特徴といえる。不動産売買の実態を考慮して設定した法人税法上の認識の基準の多様性は、事業投資リスクからの解放という観点からは、理解することは不可能であろう。

つぎに、国際会計基準（IAS18号）の取り扱いを述べる。

IAS 第 18 号付録「9 不動産販売」（国際会計基準書「2001」）において、「収益は、通常、法律上の所有権が買手に移転した時に認識される。」とし、「国によっては、資産の価値に対する権利が法律上の所有権の移転前に買手に帰属し、それゆえ所有に伴うリスクと経済価値がその時点で移転する場合がある。」とし、このよ

うな場合は契約が完了するときに収益を認識することが適切であるとしている。さらに、「…売り手が法律上の所有権の移転後に重要な行為を行わなければならない場合は、収益はその行為が実行された時に認識される。」と定めている。また、「売り手の継続的関与の性質とその程度により、その取引がどのように会計処理されるかが決定される。それは販売、資金貸借、リース又は他の利益共有契約として会計処理されるであろう。」と記され、回収可能性が不十分な場合は、回収基準によることを述べている。

IAS18号では、まず法的に所有権の移転を重視しながら、リスクと経済価値が移転する場合に言及しているにすぎない。

米国財務会計基準では、不動産の売却取引の収益認識を SFAS66「不動産の売却会計」において規定し、不動産の売却取引を「土地の小売 (retail land sales)」と「それ以外の不動産の売却 (other sales of real estate)」の2つに分けている。土地の小売以外の不動産の売却取引においては収益認識の原則は発生基準とし、不動産の売却時点においてはつぎの2つの条件を充足している場合には、その時点で収益を全額認識することができるとしている (完全発生基準: full accrual method)。

- (1) 売却収益が確定あるいは確定可能である。つまり、売却金額の回収可能性が把握できる。
- (2) 収益の獲得過程が実質的に完了している。つまり、売主が売却後に資産に関する重要な義務を負っていない。

さらに、上記の条件を具体的な適用要件としたものがつぎの4つである (SFAS66 P5)。

- (a) 売却取引が完了している。
- (b) 買主の初期および継続投資が買い手の支払確約として十分である。
- (c) 売主の売却債権が将来、他の債権に劣後しない
- (d) 売主が買主に実質的にリスクとその利益を移転しており、重要な継続的関与がない

以上、会計基準等の記述をみても、不動産の売却取引を「リスクからの解放」ととらえる見

解は存在しない。いかなる売却取引も資産相互の変換であるから、あえてリスクの視点からみるとするならば、「リスクからの解放」ととらえるのではなく、「あるリスクから他のリスクへの変換 (移転)」ととらえるのが経済的実態をあらわしているといえよう。

すべての資産は、それぞれ異なる個々の経済的便益 (個別用役潜在力) を備えており、それぞれ異なるリスクが存している。保有している土地が値下がり始めた場合に、これを売却すれば土地の時価の低下によるリスクを避けることができるであろうが、これを売却し現金で所有すれば盗難リスクや火災によるリスクが生じ、これを預金し、または社債を購入すれば信用リスクを被る状況になる。すべての資産はそれぞれの個別の経済的便益を備え、それぞれのリスクを被る状態にある。したがって不動産の売却は、ある資産 (不動産) から他の資産 (通常は現金または預金、金銭債権) への変換であるから、あるリスクから質の異なる他のリスクへの転換にすぎない。それゆえ、「リスクからの解放ではない」ことを認識すべきであろう。

ある資産 (不動産) から他の資産への変換とは、すでに資産の定義を満たしている資産 (不動産) が減少し、同時に、資産の定義を満たす他の資産 (貨幣性資産) の増加の認識であるから、基本的に資産負債アプローチにしたがうものであるといえよう。

かつて、狭義の実現の概念を広義の実現の概念に拡張した AAA 会計基準「1957 改訂 II」や Windal「1961」が述べたように、「資産または負債の変化が諸勘定で認識できるだけ十分に明確かつ客観的となった事実」を認識することが必要である。収益と費用の認識に関しても、資産と負債の定義とそれらの定義によるそれらの存在の認識にもとづくべきことが述べられている。この当時に、費用と収益の認識に関する資産・負債アプローチの萌芽的見解をみることができる。

通常、資産負債アプローチは、費用収益アプローチと対比されるのであって、事業投資リスク解放アプローチと対比することない。むしろ、これらは異質なものといえよう。しかし、「論点整理」が事業投資リスク解放アプローチを我

が国の制度会計上の実現主義の原則（狭義の実現の概念）と結びつけて、収益の認識の基準と関連づける限り、資産負債アプローチとの関連性、あるいは資産負債アプローチからの視点からこれをいかにとらえるかについて検討しないわけにはいかないであろう。

資産負債アプローチのもとでは、費用と収益の認識は、資産と負債の定義と認識に基づいて行われる。すなわち、資産と負債の差額である純資産の純増加分が利益であり、したがって、この純増加分の減少原因事象が費用であり、増加原因事象が収益であるといえる。それゆえ、不動産売却による損益を認識するためには、資産（不動産）から他の資産（現金、金銭債権等）への変換という事実を重視し、あるタイプの「経済的便益とそれに付随するリスク」と他のタイプの「経済的便益とそれは付随するリスク」への転換、この事実をあえてリスクのみに焦点を合わせていけば、「あるリスクから他のリスクへ」の転換と理解する必要がある、リスクが生ずることのおそれを意味する「リスクからの解放」と理解することは困難である。

5. おわりに

以上、本論文では、不動産売却損益の認識について、会計基準委員会が2004年2月に公表した「不動産の売却に係わる会計処理に関する論点の整理」が理論的前提としている「リスク経済価値アプローチ」と「事業投資リスクからの解放アプローチ」に焦点をあて検討してきた。

まず、論点整理が「通常の不動産の売却」に「販売用不動産の売却」を含め、棚卸資産としての不動産の売却と有形固定資産としての不動産の売却と区別していない点を検討し、前者は、一定の利幅をうることを前提としているが、後者は売却により損失が生じる場合があるので、これらの不動産取引は性質が異なり、会計処理を区別していないことは妥当とはいえないことを述べた。また、不動産の売却に係る売却損益の認識について、リスク経済価値アプローチが採用されている点を検討し、従来から土地と建物のような有形固定資産については、使用权、収益権、処分権等を区別し、取引が行われ、事

実として、構成要素アプローチが採用されているのであるから、このような企業の経済活動の実態をありのままに写像するべきであると主張してきた。さらに、売手は、事業投資のリスクから開放され、その時点で収益を認識し、当該資産を費用に振り替える会計処理が行われているとする点を検討してきた。ここでは、属性とリスクの異なる不動産売却取引を4区分し、事業投資からのリスクの解放と一般的にとらえることが困難であることを示した。そして、法人税法、米国財務会計基準、国際会計基準を検討することによっても、不動産の売却取引を「リスクからの解放」ととらえるのは妥当であるとはいえず、むしろ、「あるリスクから他のリスクへの変換（移転）」ととらえるのが実態を表しており、資産負債アプローチに従うべきものであるといえよう。

謝辞

東京理科大学経営学部、および同大学院経営学研究科を通して、今日に至るまでたゆまなく研究指導をいただいた片岡洋一教授に厚く感謝を申し上げます。

参考文献

- 1 American accounting association, 1957. Accounting and Reporting Standards for Corporation Financial Statements revision II, underlying concept, realization.
- 2 デロイト トウシュ トーマツ 2004年『米国財務会計基準の実務』中央経済社
- 3 片岡洋一 1999年9月「減価償却の本質について—資産の概念と関連して—」日本会計学会『会計』156巻3号 pp.28-41、
- 4 片岡洋一 1998年9月「規範理論とその構成方法」、日本会計研究学会スタディグループ『管理会計学の研究方法とその実態調査—管理会計学の体系と研究方法論—』pp.36-44
- 5 企業会計基準委員会 2000年『不動産の売却に係る会計処理に関する論点整理』
- 6 日本公認会計士協会 2000年10月「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」JICAP ジャーナル No.543 pp.107-117
- 7 小田嶋清治 2003年『法人税 決算と申告の実務』財団法人 大蔵財務協会

- 8 武田隆二 2000年『法人税精説』森村書店
9 中央監査法人 1999年『国際会計基準実務ハンドブック』中央経済社
10 中央三井アセットマネジメント 2000年『不動産の証券化 そのしくみと手法』中央公論新社
11 Windal,F.W.,April,1961.The Accounting Concept of realization. *The Accounting Review*, pp.251-252