

PwC's View

特集:

ダイバーシティ&インクルージョン(D&I)

～インクルーシブな組織の醸成～

Vol. 13
March 2018



業種別在庫管理および在庫評価のポイント

第4回 不動産業界

PwCあらた有限責任監査法人
第2製造・流通・サービス部
マネージャー 鈴木 海航



はじめに

不動産業に属する企業、不動産業といっても不動産業自体に定義はなく、一般的に土地や建物などにかかわる業界のことです。もう少し詳しく言うと、商業施設、ビル、マンション、リゾート施設などを開発するデベロッパー、注文住宅や、建売住宅などを手がけるハウスメーカー、物件の売買・賃貸を仲介する不動産仲介業者、マンションや一戸建ての販売を手がける住宅販売会社、そして、不動産物件を管理する管理会社などがあります。本稿では、棚卸資産の在庫の評価が必要となる販売目的として不動産を保有する場合を主な対象に解説を行います。

不動産業で一つの重要な指標となっている新設住宅着工戸数は、民間の調査機関(株式会社野村総合研究所)によると2016年度の97万戸から、2020年度には74万戸、2025年度には66万戸、2030年度には55万戸と減少していくことが見込まれています。そのため、不動産業を取り巻く事業環境は今後一段と厳しさを増すものと考えられます。このような状況において、棚卸資産の評価のポイントをあらためて見直すことで適切な財務諸表を作成することに資することを本稿は目的としています。

なお、本文中の意見に係る部分は、全て筆者個人の私見であり、PwCあらた有限責任監査法人の正式見解でないことをあらかじめお断りします。

1 棚卸資産の会計処理

わが国における棚卸資産の評価に係る会計処理は、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号2008(平成20)年9月26日改正。以下、「棚卸資産会計基準」または「基準」。)において規定されています。棚卸資産会計基準においては、大きく分けて「通常の販売目的で保有する棚卸資産」と「トレーディング目的で保有する棚卸資産」の2種類の棚卸資産の評価について規定されていますが、本稿では対象となる棚卸資産が「通常の販売目的で保有する棚卸資産」を前提とします。

棚卸資産は、原則として購入代価又は製造原価に引取費用等の付随費用を加算して取得原価とし、個別法、先入先出法、平均原価法、売価還元法の4つの評価方法の中から選択し売上原価等の払出原価と期末棚卸資産の価額を算定する(基準6-2項)ものとされています。不動産は一般的に高価な資産であり、同じ条件のものが他に存在せず、また、反復・継続しない取引と考えられるため、個別性が強い棚卸資産の評価に適した方法である個別法が選択されます。不動産業の棚卸資産の評価で他の業界と異なる点は大きく分けて、(1)「取得価額の範囲」と、(2)「正味売却価額の算定」の2点があり、共に慎重な検討が必要となります。

2 販売用不動産の評価

(1) 取得価格の範囲

① 会計上の取得価格の範囲

販売用不動産の会計上の取得価額には、一般的に、土地代金、仲介手数料、不動産取得税、登記移転の場合の登録免許税、造成費用、建物の建築費用、物件調達部門や企画部門の人件費などが含まれます。

また、不動産開発事業の場合には、支払利子は期間費用として処理することを原則としますが、一定の要件を満たす

場合には支払利子の原価算入が認められています。

これは、不動産開発事業は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、しかも用地の買収並びにその造成等に膨大な資金を必要とします。そのため、一般の運転資金とは別に、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(いわゆる紐付融資)が行われる場合が通例です。そのため、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その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強いという特性を持つためと考えられます。

支払利子の原価算入が認められるためには以下の要件を全て満たすことが必要です(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」)。

- 所要資金が特別の借入金によって調達されていること
- 適用される利率は一般に妥当なものであること
- 原価算入の終期は開発の完了までとすること
- 正常な開発期間の支払利子であること
- 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
- 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
- 継続性を条件としみだりに処理方法を変更しないこと

なお、実務上支払利子の原価算入は、要件を全て満たすことが困難であることや、その要件自体の判断の困難であることから、あまり行われていないと考えられます

② 税務上の取得価格の範囲

法人税法上の棚卸資産は、商品又は製品、半製品、仕掛品(半成工事を含む)、主要原材料、補助原材料その他の棚卸資産で有価証券及び短期売買商品を除くものをいい、法人税法上の固定資産には棚卸資産に該当するものは含まれません。販売用不動産については、竣工済みのものであれば商品又は製品、造成・建築中のものであれば仕掛品に該当し、固定資産ではなく、棚卸資産として取り扱われるものと考えられます。税務上の販売用不動産の取得価額については、他から購入したものについては、当該資産の購入代価(引取運賃、荷役費、運送保険料、購入手数料、関税その他その資産の購入のために要した費用の額を加算した金額)及び当該資産を消費し又は販売の用に供するために直接要した費用の額の合計額とされており、自己の製造等に係るものについては、当該資産の製造等のために要した原材料費、労務比並びに経費の額及び当該資産を消費し又は販売の用に供するために直接要した費用の額の合計額とされています(法法2、法令10、12、32、法基通5-1-1～5-1-7)。

③ 会計上と税務上の取得価格の範囲の相違

上記のとおり、法人税法上の棚卸資産の取得価額は、他から購入したものについては、当該資産の購入代価及び当該資産を消費し又は販売の用に供するために直接要した費用の額の合計額とされ、自己の製造等に係るものについては、原材料費、労務費並びに経費の額及び当該資産を消費し又は販売の用に供するために直接要した費用の額の合計額とされており、会計上の取扱いと大きく異なる点はないと考えられます。

ただし、取得、保有に関する支出であっても、税務上は不動産取得税、地価税、登録免許税等の費用及び借入金の利子については取得原価に算入しないことができるという点で会計上と税務上の取得価額が異なる場合がありますので、その場合には税効果会計上一時差異として認識し、会計処理する必要があります(法基通5-1-1の2、5-1-4)。

(2) 正味売却価額

① 会計上の正味売却価額

販売用不動産等についても棚卸資産会計基準が適用されますが、販売用不動産等は通常の営業循環過程において販売することを目的としている資産であることから、期末に正味売却価額が取得原価より下落している場合には、正味売却価額により評価することが適当と考えられます。この場合の販売用不動産の正味売却価額を算定するための算式を掲げると次のとおりです。

$$\text{販売用不動産の正味売却価額} = \text{販売見込額} - \text{販売経費等見込額}$$

販売用不動産の販売見込額については、売買契約がすでに締結されていれば契約金額になります。また、仕入れて間もないまたは開発行為が完了して間もない場合で、販売公表価額等で販売できる見込みがあれば販売公表価額等による考えられます。ただし、いつでも売却可能な状態の販売用不動産を保有している場合には、販売公表価格等で販売できる見込みが乏しいことも多いと考えられるので、その場合には例えば以下を基礎として販売見込額を合理的に算定することとなっています。

- 「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した価額
- 公示価格、都道府県基準地価から比準した価格
- 路線価による相続税評価額
- 固定資産税評価額を基にした倍率方式による相続税評価額
- 近隣の取引事例から比準した価格
- 収益還元価額

上記のように、販売用不動産等の販売見込額の算定方法は一つではなく、特に、土地については、その価格形成の特殊性を考慮すれば、複数の算定方法の中から特定の一つの方法を選択し、画一的に全ての土地に対して同一の算定方法を適用することには限界があるため、個別物件ごとに算定することが適当です。

実務的には、路線価による相続税評価額があるものは路線価による相続税評価額を一定割合で割り返した価額、また、路線化による相続税評価額がない土地は、最も適切と判断される方法と認められる限りにおいては固定資産税評価額を基にした倍率方式による相続税評価額を一定割合で割り返した価額を算定に使われるケースが多いと考えられます。この場合にも、個別物件ごとに、評価方法は每期継続して適用し、評価のための前提条件に変更がない限り前年度と同一の算定方法を用いる必要があることに留意が必要です。

また、販売経費等見込額は、最新の実行予算での見積りや過去の実績に基づき販売額との一定の比率を使用しているケースが多いと考えられます。

次に、開発中の販売用不動産の正味売却価額を算定するための算式は以下のとおりです。

$$\text{開発事業等支出金の正味売却価額} = \text{完成後販売見込額} - (\text{造成・建築工事原価今後発生見込額} + \text{販売経費等見込額})$$

上記の完成済みの販売用不動産の評価と異なる点は、開発中の販売用不動産は、まだ完成していないため、帳簿価額には土地の取得費と期末までに発生した造成・建築工事原価が集計されているものと考えられます。そのため、対応する正味売却価額は完成後販売見込額から今後発生する造成・建築工事原価と販売経費を差し引いたもので、正味売却価額が帳簿価額を下回った場合には、収益性の低下が認められるので評価減を実施することになり、すなわち仕掛品(仕掛不動産)の評価下げとなります。

ここで、造成・建築工事原価今後発生見込額の算定は、建設業の場合と同様に工事契約の採算管理を適切に策定し、実行予算を適時に見直すことにより可能となります。すなわち、開発事業は、多種多様な原価で構成されており、その工期は1年超となるものが少なくないため、作業工程の途中において当初想定しなかった状況の変化の影響を受けやすい特徴があります。そのため、開発事業の採算を適切に管理するためには、原価の目標予算である実行予算を設定し、実行予算に基づき実際原価を管理することが重要となります。

また、実行予算は、信頼性がある原価総額を見積もるための基礎としての性格を有しているため、財務報告の観点からも実行予算の設定において恣意性が排除され、適切に管理される必要があります。

② 税務上の正味売却価額

棚卸資産である不動産に係る評価損は、原則として、災害により著しく損傷するなど物理的な損傷により価値が下落しない限り損金算入が認められません。しかし、法人がその有する棚卸資産につき、所轄税務署に低価法の届出を行っている場合は評価損の損金算入が認められます。具体的には、棚卸資産の期末評価について低価法を適用する場合における棚卸資産の評価額は、当該事業年度終了の時点における価額であり、当該事業年度終了の時点においてその棚卸資産を売却するものとした場合に通常付される価額をいい(法令28①二)、通常、商品又は製品として売却するものとした場合の売却可能価額から見積追加製造原価(未完成品に限る)及び見積販売直接経費を控除した正味売却可能価額によることに留意するとされています(法基5-2-11)。なお、税務上の低価法については、2011年度税制改正により、現在では洗替低価法のみが認められています。

③ 会計上と税務上の正味売却価額の相違

上記のとおり、税務上の低価法による期末時価は会計基準のものとは一致するはずですが、しかしながら、実際の税務調査においては、より客観的かという観点で正味売却価額の算定方法の合理性を調査される可能性が高く、会計基準による評価損が全て認められるとは限りませんので、慎重な留意が必要となります。

実務的には、販売用不動産の販売見込額を契約額や外部機関が行う(社内不動産鑑定士等ではない)不動産鑑定評価額での評価を基準として算定した損金の算入は問題ないと考えられますが、その他の評価方法を基準とする場合には一定の税務上のリスクが残ることになると考えられます。

また、近時の裁決事例を踏まえると、販売用不動産について低価法を適用する場合には、事業年度終了の時点におけるその不動産の所有目的が販売目的であるかどうかを客観的に判断できる証拠を用意することも重要と考えられます。

3 不動産の保有目的による分類と会計処理

一般的に不動産は固定資産に分類されますが、不動産販売を業とする会社が販売目的で保有する場合には棚卸資産として分類されます。一方、賃貸目的等で保有する場合には同一の不動産でも固定資産に分類されます。しかしながら、

当初は販売を目的として保有していたものの、自社保有を続けて賃貸したほうがより収益が見込める場合等、販売用不動産を保有目的の変更により固定資産に振り替えることも考えられます。また、同様に当初は賃貸目的で自社保有していた不動産を販売目的に変更することも考えられます。

この点、従来、販売目的で保有していた不動産を、合理的な理由に基づき賃貸事業目的あるいは自社使用目的で保有することに変更する場合には、保有目的の変更該当するため、棚卸資産会計基準適用後の当該不動産の帳簿価額を流動資産としての販売用不動産等から固定資産としての投資不動産あるいは有形固定資産に振り替えることとなります。

また、これとは逆に、賃貸事業目的あるいは自社使用目的で保有していた不動産を、合理的な理由に基づき販売目的で保有することに変更する場合は、保有目的の変更自体が当該固定資産の減損の兆候に該当する可能性があるため、「固定資産の減損に係る会計基準」に従い、減損の認識及び測定の手続を実施した後の帳簿価額により、固定資産から流動資産に振り替えることとなります。また、流動資産としての販売用不動産等に振替後は、当然に棚卸資産会計基準が適用されることに留意するとされています（「販売用不動産等の評価に関する監査上の取扱い」（監査・保証実務委員会報告第69号）7）。

さらに、販売用不動産等及び固定資産の保有目的の変更に関する会計処理に当たり、会社においては、内部統制の観点からこれらの検証結果を文書化しておく必要があると考えられます。従って、不動産の振替に関する具体的な事業計画が作成され、これが取締役会等の会社の意思決定ルールに従った承認を得ていること等その変更理由の経済的合理性が必要となると考えられます。

なお、販売用不動産等及び固定資産の保有目的の変更が、会社の財務諸表に重要な影響を与える場合には、追加情報として、その旨及びその金額を貸借対照表に注記することが必要であるとされています。

一方で、税務上においても、保有目的によって課税所得計算が相違することになる可能性があります。具体的には、棚卸資産では低価法評価減が損金算入できること、固定資産では償却資産であれば減価償却費の損金算入が認められていること、というように保有目的によって損金算入される金額が異なることとなります。

経済的合理性のない保有目的の変更は、その効果によっては税務上も租税回避と認定される場合も考えられますので、仮に保有目的の変更を行う場合には会計上と同様に変更理由の経済的合理性を書面として残すことが望ましいと考えられます。

鈴木 海航 (すずき かいこ)

PwCあらた有限責任監査法人

第2製造・流通・サービス部

2005年、中央青山監査法人入所後、2006年あらた監査法人入所。

以来、国内・海外上場(米国SEC企業を含む)企業、国内非上場および外資系国内企業の会計監査業務、JSOX/US-SOX監査業務および株式上場支援業務に従事。

現在は、主に非金融分野では戸建の販売、分譲マンション及び賃貸マンションを手掛ける不動産会社の監査マネージャーに従事し、また、金融分野では住宅ローンの証券化を手掛ける会社の監査マネージャーとしても従事している。

メールアドレス：kaiko.suzuki@pwc.com

PwCあらた有限責任監査法人

〒100-0004

東京都千代田区大手町 1-1-1 大手町パークビルディング

Tel: 03-6212-6800 Fax: 03-6212-6801

PwC Japanグループは、日本におけるPwCグローバルネットワークのメンバーファームおよびそれらの関連会社(PwCあらた有限責任監査法人、PwC京都監査法人、PwCコンサルティング合同会社、PwCアドバイザリー合同会社、PwC税理士法人、PwC弁護士法人を含む)の総称です。各法人は独立して事業を行い、相互に連携をとりながら、監査およびアシュアランス、コンサルティング、ディールアドバイザリー、税務、法務のサービスをクライアントに提供しています。

© 2018 PricewaterhouseCoopers Aarata LLC. All rights reserved.

PwC Japan Group represents the member firms of the PwC global network in Japan and their subsidiaries (including PricewaterhouseCoopers Aarata LLC, PricewaterhouseCoopers Kyoto, PwC Consulting LLC, PwC Advisory LLC, PwC Tax Japan, PwC Legal Japan). Each firm of PwC Japan Group operates as an independent corporate entity and collaborates with each other in providing its clients with auditing and assurance, consulting, deal advisory, tax and legal services.