



不動産販売業の会計処理と税務

公認会計士 三橋 敏
税理士 山本 恭司



はじめに

今回取り上げる「販売用不動産の会計処理」は、不動産販売業において特に留意が必要となる会計処理及び税務処理に焦点を絞ったものです。不動産業以外の事業を本業とする企業においても、従来工場用地として保有していた土地の分譲などを行うことも考えられま

す。

(対象となる業種)
不動産販売業

なお、本稿の意見にわたる部分は筆者の私見であることをお断りしておきます。

1 棚卸資産としての販売用不動産

① 会計上の販売用不動産

不動産販売業以外の製造業などの企業は、一般的に、不動産を固定資産として保有しますが、不動産販売を業とする企業においては、不動産を販売することを目的として保有しますので、販売目的で保有する不動産は棚卸資産として分類され販売用不動産、仕掛不動産等の科目で表示されます。販売用不動産は開発中の販売用不動産と開発を行わない不動産及び開発が完了した販売用不動産（以下その他の販売用不動産という）の大きく二つに分類することができると考えられます。開発中の販売用不動産は、例えば土地を仕入れて、造成や建物の建築を行っている不動産が想定され、その他の販売用不動産は、例えば、土

地や土地付き建物を仕入れてそのまま転売する場合や造成工事や建築工事が完了し完成在庫となっている不動産が想定されます。

② 法人税法上の販売用不動産

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（トレーディング目的で保有する棚卸資産）を除くものをいいます（法法220）。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するものと考えられます。

2 販売用不動産の取得価額

① 会計上の取扱い

連続意見書第四によれば、購入棚卸資産の取得原価は、購入代価に副費（附随費用）の一部又は全部を加算することにより算定されるとされています（連続意見書第四 五.1）。販売用不動産の取得価額には、一般的に土地代金、仲介手数料、不動産取得税、移転の場合の登録免許税、造成費用、建物の建設費用、物件調達部門や企画部門の人件費などが含まれると考えられます。通常、不動産以外の棚卸資産については利子を取得価額に含めないこととなっています。これに対して、不動産開発事業については、開発に長期間を要し、膨大な資金を必要とすることから一定の条件を満たす場合には、監査上支払利子を原価算入することが監査上妥当と取り扱われることになっています（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）。ただし、実務上は要件の判定の煩雑性や保守主義の観点から、実際に利子を原価算入しているケースは多くないと考えられます。なお、取得原価は団地別、プロジェクト別等で集計されると考えられます。

② 法人税法上の取扱い

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、保有に関連する支出であっても、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されています（法令32、法基通5 - 1 - 1、5 - 1 - 1の2）。

3 販売用不動産の評価

1 販売用不動産の評価方法

① 会計上の評価

会計上は、従来、棚卸資産の評価については原価法と低価法の選択適用が認められており、原価法の下で著しい価格の下落があった場合には強制評価減が行われていましたが、平成20年4月1日以降開始する事業年度から「棚卸資産の評価に関する会計基準（企業会計基準第9号）」（以下棚卸資産評価基準）が全面適用されています。この基準では、通常の販売目的で保有する棚卸資産については、取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には収益性が低下しているものと考えて、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とするとされています。

これに伴い、日本公認会計士協会 監査委員会報告第69号「販売用不動産等の強制評価

減の要否の判断に関する監査上の取扱い」については、棚卸資産評価基準の下での、販売用不動産の評価に関する監査上の取扱いを示すものとして、監査委員会報告第69号「販売用不動産の評価に関する監査上の取扱い」（以下監委第69号）へと改正されました。

② 法人税法上の棚卸資産の評価

税務上、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が、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には、評価損の損金算入が認められます。評価方法の届け出は、法人の行う事業の種類ごとに、かつ商品又は製品、半製品、仕掛品、主要原材料、補助原材料その他の棚卸資産（副産物及び作業くず

を含む)の区分ごとに行うこととなります(法令29)。

法人が棚卸資産たる不動産につき何ら届け出を行っていない場合、税務上の法定評価方

法は『最終仕入原価法による原価法』となります(法令31)。低価法の届出方法は、従前から棚卸資産を保有していたかどうかで異なります。

過去に棚卸資産である不動産を保有せず、新たに不動産販売業を開始した場合	所轄税務署長に「棚卸資産の評価方法の届出書」を提出します。提出期限は、その事業を開始した事業年度の確定申告書の提出期限(仮決算による中間申告書を提出するときは、その中間申告書の提出期限)です。
従前から棚卸資産である不動産を保有していた場合	所轄税務署長に「棚卸資産の評価方法の変更承認申請書」を提出します。提出期限は、その評価方法を採用する事業年度開始の日の前日(つまり前期末)です。その現によっている評価方法を採用してから3年を経過していないときは、合併等の例外を除き、税務署長から申請を却下されるとされており(法基5-2-13)、と異なり低価法への変更が必ず認められるとは限りません。この「現によっている評価方法」には、法人が届け出を行わず法定評価方法によっている場合も含まれるため、新たに不動産販売業を開始した事業年度の確定申告書の提出期限までに届出書を提出しなかった場合、その後3年間は低価法の承認申請が認められないことになるので注意が必要となります。

2 切放し法と洗替え法

① 会計上の取扱い

棚卸資産評価基準においては、前期に計上した簿価切下額の戻入れ方法について、洗替え法と切放し法の選択適用が認められています。選択適用は棚卸資産の種類ごとに可能です。また、売価の下落要因を区分把握できる場合には、物理的劣化や経済的劣化、若しくは市場の需給変化の要因ごとに選択適用することができます。

② 法人税法上の取扱い

税務上の低価法は、洗替え低価法が原則であり(法令28 二)、特例として次の条件をすべて満たした場合のみ切放し低価法が認められます(法令28)。

<p>当初の取得価額よりも、その期末時価の方が低いこと 棚卸資産の受払簿に毎期の期末時価を記載していること</p>

の条件については、切放し低価法は(時価が戻っても評価益を計上しなくてよいの

で)納税者にとって有利な規定であり、税務では昭和40年によく認められたものですので、時価が戻って当初の取得価額を超えるようなケースでは認められず、その場合は当初の取得価額まで評価益を計上しなければならないことを示すものです。そのため、会計と同様の切放し法にはなっていません。したがって、切放し法を適用した場合、上記のようなケースでは会計上の帳簿価額と税務上の帳簿価額に差異が発生することになります。

については法人が受払簿に時価を記載することにより対応可能となります。なお、切放し低価法適用のためにさらなる届け出は必要ありません。

3 評価に使用する「時価」

① 会計上の取扱い

監委第69号では販売用不動産等の帳簿価額と比較すべき正味売却価額について、開発中の販売用不動産とその他の販売用不動産に分けて以下の算式により正味売却価額を算定することとしています。

開発事業支出金の時価

= 完成後販売見込額 - (造成・建築工事原価今後発生見込額 + 販売経費見込額)

開発中の販売用不動産については、開発行為が進行している不動産であるため、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。これに対応する回収可能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、回収可能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ます。完成後販売見込額については、既に売買契約が成立していれば当該契約額、契約が成立していなければ販売公表価額または販売予定価格などにより評価することになると考えられます。

一方、その他の販売用不動産については、以下の算式により回収可能価額を算定します。

販売用不動産の時価

= 販売見込額 - 販売経費等見込額

その他の販売用不動産の販売見込額については、売買契約が締結されていれば契約金額になると考えられます。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、販売公表価格等で販売できる見込みがあれば販売公表価格等によると考えられます。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
- ・ 都道府県基準値価格
- ・ 路線化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

② 法人税法上の低価法における「時価」

平成19年度税制改正により、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が「当該事業年度終了の時におけるその取得のために通常要する価額（いわゆる再調達原価）」から「当該事業年度終了の時における価額」に改められました。この「当該事業年度終了の時における価額」は、当該事業年度終了の時に於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28 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価額によることとなっています（法基5 - 2 - 11）。

よって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、実際の税務調査においては、その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すべて認められるとは限りません。この合理性を証明するものとしては、専門家による鑑定評価書が最も有効ですが、竣工済みの分譲マンションなどではチラシ等で公表している販売価格も考えられます。

4 販売用不動産の保有目的の変更

① 会計上の取扱い

不動産販売業を営む企業においては、不動産を販売目的で保有することもありますし、賃貸事業目的や自社利用目的で保有することもあります。そのため、例えば、販売目的で取得した不動産について自社で保有し続けて賃貸したほうが、高い収益が見込める場合には、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、賃貸事業目的で保有していた不動産について、不動産市況が高騰しているため、売却したほうがよいと判断される場合には、固定資産から販売用不動産に振り替えるということも考えられます。現在は販売用不動産については「棚卸資産の評価に関する会計基準」が、固定資産については「固定資産の減損に係る会計基準」がそれぞれ導入されており、販売用不動産から固定資産へ、または固定資産から販売用不動産へ、どちらへ振替を行うにしても、「棚卸資産の評価に関する基準」または「固定資産の減損に係る会計基準」適用後の帳簿価額で振り替えることとなりますので、評価減逃れのための保有目的の変更に使われる可能性は減少しています。ただし、

含み益のある固定資産や保守的に減損した後の固定資産を棚卸資産に振り替えた後で売却すると営業利益が増加する結果となりますので、いずれにしても保有目的の変更には合理的な理由に基づき行われなければなりません。

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（販売用不動産等の評価に関する監査上の取扱い7）。

② 法人税法上の取扱い

税務上、棚卸資産には低価法評価減の損金算入、固定資産（減価償却資産）には減価償却費の損金算入が認められているため、相互間の振替により税負担を軽減させるメリットがあります。税務上は相互間の振替に関する制限等はありませんが、実態に即していない場合には租税回避と認定される可能性があるため、振替にあたっては合理的な理由に基づき決議した稟議書などの書面を残す必要があると考えられます。

5 不動産販売の収益認識

① 会計上の取扱い

我が国においては、不動産の売却取引に関する包括的な会計基準は存在しておらず、企業会計原則に従い、実現主義により収益認識することとなっています。実現主義の下での収益認識要件としては、一般的に、「財貨の移転又は役務の完了」とそれに対する「対価の成立」が求められていると考えられています。平成16年2月13日に企業会計基準委員会より「不動産の売却に係る会計処理に関する論点の整理」が公表されていますが会計基準とはなっていません。ただし、不動産の売却

による収益認識について一定の考え方が示されています。また、平成21年7月9日には日本公認会計士協会から「会計制度委員会研究報告第13号 我が国の収益認識に関する研究報告（中間報告） - IAS第18号「収益」に照らした考察 - 」が公表されています。本研究報告では、我が国の収益認識についてIAS18と照らした考察が行われており、不動産の売却についても触れられています。

そのほか、関係会社への売却や特別目的会社への売却といった場合の会計処理については、個別に指針が公表されています。

通常の不動産の分譲・販売であれば、売買契約の締結・手付け金の受領、物件引渡・残金決済、とほぼ同時に所有権移転登記、の順に行われると考えられますが、の物件引渡しと残金決済のタイミングで、実現主義の「財貨の移転又は役務の完了」とそれに対する「対価の成立」が満たされるものと考えられます。したがって、不動産販売業においては、買戻条件や譲渡人からの融資といった特殊な状況がなければ、引渡しにより収益認識されるものと考えられます。

② 法人税法上の取扱い

法人税法上、棚卸資産の販売による収益の帰属の時期は引渡しが行われた日の属する事業年度が原則となっています（法基2-1-1）。また、土地・建物等の不動産の譲渡の場合には、買手の使用収益開始を基準とする引渡しの日判定規準が例示されています。

6 原 価 配 分

① 会計上の取扱い

団地になっている分譲地を販売する場合や、マンションを販売する場合には、造成や建築工事は一体で行い、その中の区画を販売していくので、引渡済みの物件の収益と対応する原価の払出しが必要となります。不動産販売原価への原価配分は、合理的な基準により行われることとなります。実務上は、面積基準または売価基準により原価配分を行うのが一般的なようです。

② 法人税法上の取扱い

造成団地の分譲による売上原価の額については帰属事業年度について特例が設けられています。法人が一団地の宅地を造成して、二以上の事業年度にわたって分譲する場合には、分譲が完了する前の年度と分譲が完了した年度に分けて売上原価の算定方法が示されています。

棚卸資産が土地であり、その引渡しの日がいつであるかが明らかでないときは、代金の相当部分（おおむね50%以上）を収受した日又は所有権移転登記の申請（申請必要書類の相手方への交付を含む）の日のいずれかの早い日によることができるとされています（法基2-1-2）。

一般的な不動産の販売であれば、引渡基準によれば、会計上も税務上も収益計上が認められるものと考えられます。しかし、税務で認められる代金の相当部分（おおむね50%以上）を収受した日に売上を計上する方法については、会計上は実現主義の原則に照らして考えると、代金の相当部分を収受しただけでは「財貨の移転の完了」の要件が満たされていないため、収益を認識することは認められないとされています（日本公認会計士協会会計制度委員会研究報告第13号 我が国の収益認識に関する研究報告（中間報告））。

- (1) 分譲が完了する事業年度の直前事業年度までの各事業年度……次の計算式により計算した金額を当該事業年度の売上原価の額とする。

$$\left(\begin{array}{l} \text{工事原価} \\ \text{の見積額} \end{array} - \frac{\text{当該事業年度前の各事業年度に損金の額に算入した工事原価の額}}{\text{}} \right)$$

$$\times \frac{\text{当該事業年度において分譲した分譲地の面積}}{\text{分譲総予 定面積} - \text{当該事業年度前の各事業年度に分譲した面積}}$$

- (2) 分譲が完了した事業年度……全体の工事原価の額（法人の利用する土地にかかる工事原価の額を除く。）から当該事業年度前の各事業年度において売上原価として損金の額に算入した金額の合計額を控除して金額を当該事業年度の売上原価の額とする。

ただし、法人が原価の額の計算について、上記と異なる方法によっている場合であって

も、その方法が分譲価額に必ずしも応ずる方法である等合理的であると認められるときは、継続的に適用することを条件としてこれを認めるこ

7 不動産販売に係る消費税

土地の譲渡については、消費税は非課税です。一方、土地の造成工事、建物の建築工事、建物の譲渡については消費税が課税されます。例えば、更地の土地を購入して、宅地を造成し、マンションを建てて分譲する場合には、まず土地の仕入時には、消費税は課税されませんが、造成工事と建築工事には消費税が課税されます。また、物件の販売時には土地には消費税は課税されず、建物には消費税が課税されます。仕入税額控除について個別対応方式によった場合、土地の造成工事に係る消費税は、非課税売上げである土地の売上げに対応するものであるため仕入税額控除することができません。したがって、造成工事に係る支払消費税は売主の負担となります。ただし棚卸資産に係る控除対象外消費税であることから、損金経理を要件として法人税法上は損金に算入することができます（法令139の4）。一方、建物の建設工事に係る支払消費税につ

8 販売費用の会計処理

① 会計上の取扱い

分譲地や建売住宅、マンションの販売においては、販売活動を行うことにより、新聞の折込チラシ、看板やテレビ広告、モデルルームの設置、モデルルームの人件費などの費用が発生します。これらの販売費用のうち、物件に直接関係する費用については、二つの会計処理が考えられます。

一つは、保守主義の観点から販売費用を費消したからといって、必ず物件が売れるとは限らないと考えて、販売費用を発生時に費用処理する考え方です。もう一つは、特に青田売りの場合に、販売費用支出の年度と収益計上の年度がずれることがあるため、収益と費

ととされています（法基通2-2-2）。したがって税務上も売価基準による原価配分が許容されるものと考えられます。

いては、課税売上げである建物の売上げに対応するものであるため仕入れ税額控除の対象となります。

仕入れに係る消費税額の控除時期は原則として当該課税仕入れを行った日となっています。建設工事などにおいては、代金を数回に分けて支払うことがありますが、建設工事未成工事支出金に係る支払消費税額については、目的物の引渡しを受けた課税期間の課税仕入れとするため、工事が完了していない建設工事に係る消費税は当期に仕入税額控除できず、工事が完了する事業年度まで繰り延べることとなっています（消費税法30、消基通11-3-5）。このように、不動産販売に関する消費税については、課税・非課税、仕入れ税額控除の可否、仕入れ税額控除の時期などに特徴がありますので、これらの消費税の取扱いも考慮に入れて物件の収支と資金繰りを考える必要があります。

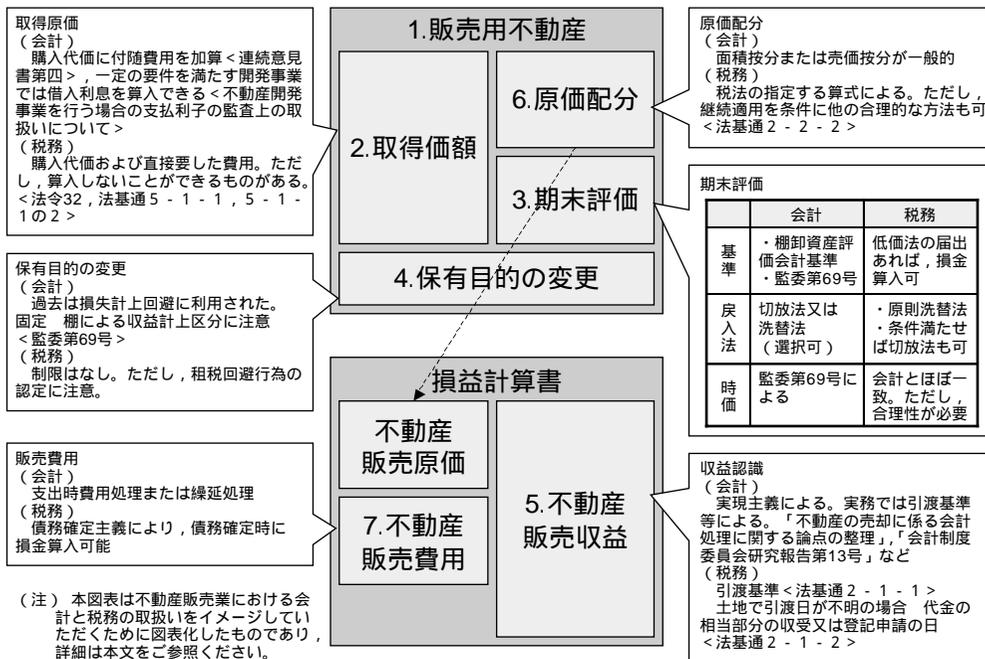
用の対応の観点から、物件の引渡開始時まで販売費用を繰り延べる考え方です。なお、これらの販売費用の繰延を前払費用等で処理し、販売用不動産に含めていない場合には、棚卸資産評価基準による正味売却価額と比較する販売用不動産の帳簿価額には、販売費用の繰延額も含めて考えるべきと考えられます。これは、同会計基準が投資額に対する収益性の低下を反映する会計処理であることから、販売用不動産及び繰り延べられた販売費用について回収可能性を検討すべきであるためです。販売用不動産の正味売却価額の算定において販売見込額から販売経費等見込額を差し引くことから、同じことがいえるでしょう。

② 法人税法上の取扱い

法人税法上、費用の損金算入時期は債務確定主義によるため、販売費用については、債

務確定時に損金算入することができます。新聞の折込チラシであれば、新聞発行日の属する事業年度の損金となります。

不動産販売業に関する会計と税務の概観



おわりに

米国発の経済危機発生以来、不動産販売業では、特に外資系ファンドの資金が引き上げられたことから、急速に販売が停滞し、破綻する企業も出ております。不動産販売業は、資金と企画力があれば比較的参入しやすい事業であり、好景気時には他人資本を利用し、レバレッジを効かせて急成長できる反面、景気悪化時には、販売不振と資金繰り難となるという脆さもあわせ持っています。

棚卸資産の評価に関する会計基準も導入されたことから、今後は取扱い物件についてより厳しい採算予測と管理が必要となると考えられます。

【参考文献】

- 『不動産取引の会計・税務Q & A』新日本有限責任監査法人 中央経済社

【執筆者紹介】

三橋 敏(みつはし さとし)

公認会計士

早稲田大学法学部卒業。1995年太田昭と監査法人(現 新日本有限責任監査法人)に入所後、鉄道業、不動産業、ホテル業の等の会計監査に携わる。その後ナレッジセンターにて業種別研究会の運営、業種別会計の研究に従事、現在に至る。

山本 恭司(やまもと きょうじ)

税理士

一橋大学商学部卒業。第一勧業銀行を経て1992年太田昭とアーノスト アンド ヤング(現 新日本アーノスト アンド ヤング税理士法人)に入社。ディレクター。主にJリート(不動産投資信託)の税務コンサルティング及び申告業務を担当。