

2009 年 11 月



不動産サービス・アップデート

J-REIT の再編の動向と合併の会計・税務

新日本有限責任監査法人

 **ERNST & YOUNG**

Quality In Everything We Do



目 次

I . J-REIT の再編を巡る動向

アーンストアンドヤング・トランザクション・アドバイザリー・サービス株式会社

不動産鑑定士 松原二郎

II . J-REIT の合併の会計・税務

新日本有限責任監査法人

公認会計士 崎山謙治

新日本アーンスト アンド ヤング税理士法人

税 理 士 山本恭司

I . J-REIT の再編を巡る動向

アーンストアンドヤング・トランザクション・アドバイザリー・サービス株式会社

不動産鑑定士 松原二郎

I. J-REIT の再編を巡る動向

創設以来発展を続けてきたJ-REIT市場ですが、ここに来て合併・再編の機運が高まってきています。本稿ではこの背景と昨今整いつつある合併・再編促進のインフラ整備の状況を概観するとともに、現在進行中の再編の具体的な動きについていくつかの事例をご紹介します。

1. J-REIT 市場創設から現在までの推移

(1) 市場規模の推移

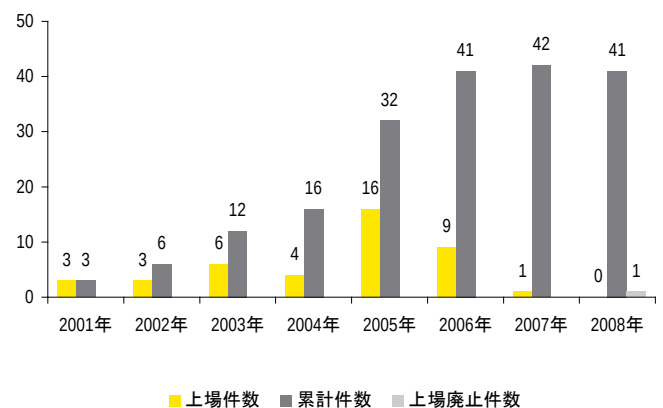
2001年のスタート以来J-REIT市場は市場規模、取得物件数、銘柄数ともに順調に成長を続けてきましたが、2007年8月のサブプライム危機後の世界的な金融危機の影響を受け、2008年度は市場全体として下落基調に転じました。2008年度は新規上場がゼロとなった一方で、J-REIT創設以来初めての破綻による上場廃止が発生しました(図表1)。

(2) 東証REIT指数の推移

図表2は2003年以降の東証REIT指数の推移を示したのですが、大きく3つのステージに区分できそうです。

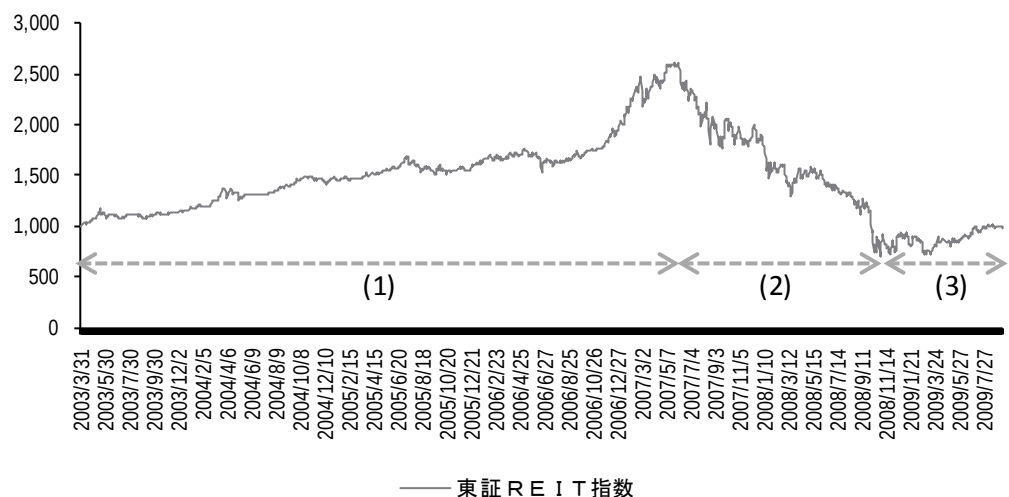
第一ステージは図表の(1)の時期で、REITの市場規模拡大とともに投資口価格も上昇を続け、順調に推移してきた時期です。東証REIT指数は2007年5月末に2,612.98ポイントの最高値を記録しました。

図表1 上場銘柄数



出典：国土交通省「平成20年度土地に関する動向
平成21年度土地に関する基本的施策 要旨」16 ページ

図表2 東証REIT指数の推移



出典：東京証券取引所 Web Site
<http://www.tse.or.jp/market/topix/data/> 過去データREIT等指数値 Excel ファイル

この後、第二ステージの図表の(2)の時期にはサブプライム危機後の世界的な金融危機の影響を受け、東証 REIT 指数は急落、2008 年 10 月 28 日には 704.46 ポイントと、実にピーク時の 7 割以上の下落幅となりました。

第三ステージは図表の(3)の現在に至るまでの時期ですが、アップダウンを繰り返しながらも、徐々に落ち着きを取り戻してきました。2009 年 8 月 27 日付の日経新聞によれば過去 50 日間の値動きから算出した変動率（ボラティリティー）は 23.1%（年換算値）となり、4 月末までの 40%前後と比較すると変動率がほぼ半分に低下したことを伝えています。

それでは、(3)の時期に投資口価格の急落を食い止め安定化に導いた要因は何でしょうか？これには現在 REIT が抱えているファイナンスの問題とそれを解決するための様々な取り組みが影響しています。次の章ではそれらを少し詳しく見ていきたいと思います。

2.J-REIT 市場再生に向けての取り組み

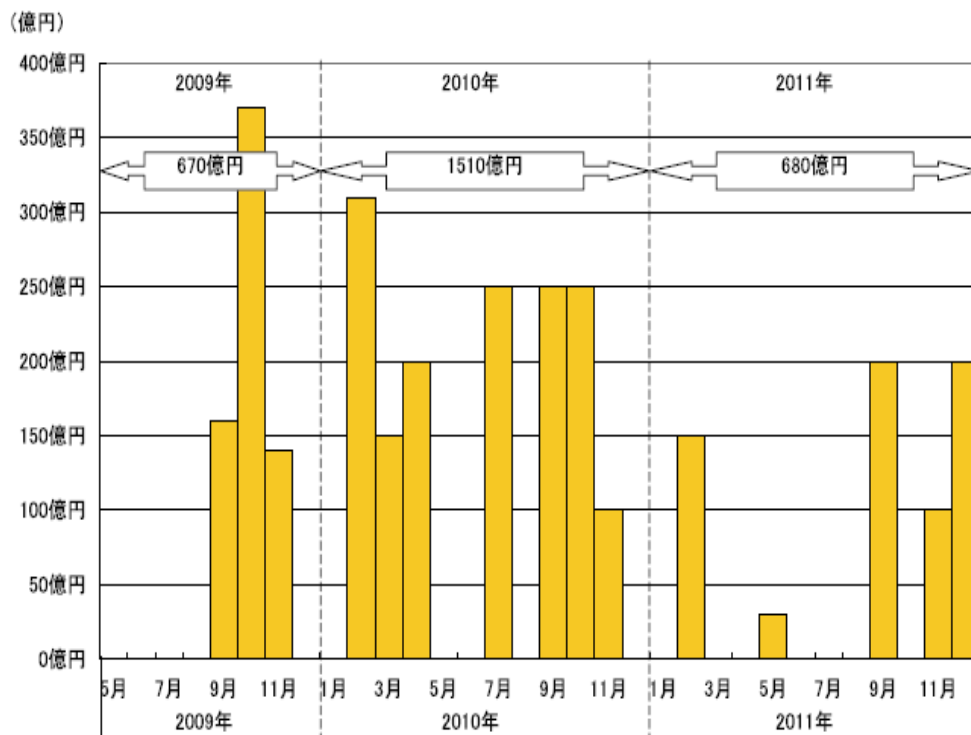
(1) ファイナンス問題

各投資法人にとって目下の最大の懸念は投資法人債の償還を含む資金繰りの問題です。図表 3 のとおり、今後投資法人債の償還期限がピークを迎えます。いくら保有物件からの賃料収入が安定していても、スポンサーの信用力に乏しく、金融機関からの融資が受けにくい REIT では、物件の売却を急いで償還に備えざるを得なくなりますが、これは不動産価格の下落を加速し、市場に悪影響を与えかねません。

(2) 解決策その1:官民ファンド

そこで、この資金繰りの問題を解決し、健全な J-REIT 市場を再生させるため、政府はいくつかの対策を講じています。そのうちのひとつが 9 月 5 日に創設された「不動産市場安定化ファンド」(いわゆる官民ファンド)です。J-REIT への資金供給等を通じて不動産の買い手としての J-REIT の機能を安定・強化させる効果が期待されています。

図表 3 投資法人債の償還



出典：不動産証券化協会「投資家に信頼される不動産市場確立フォーラム」とりまとめ参考資料
74 ページ 「J リートの投資法人債の償還」

官民ファンドの J-REIT 向け融資は財務内容が健全な J-REIT を対象としていることや、融資の用途が償還資金に限定されていて物件の新規購入資金に充てられない等の制限はありますが、破綻リスクを後退させたアナウンス効果は大きいと見られています。

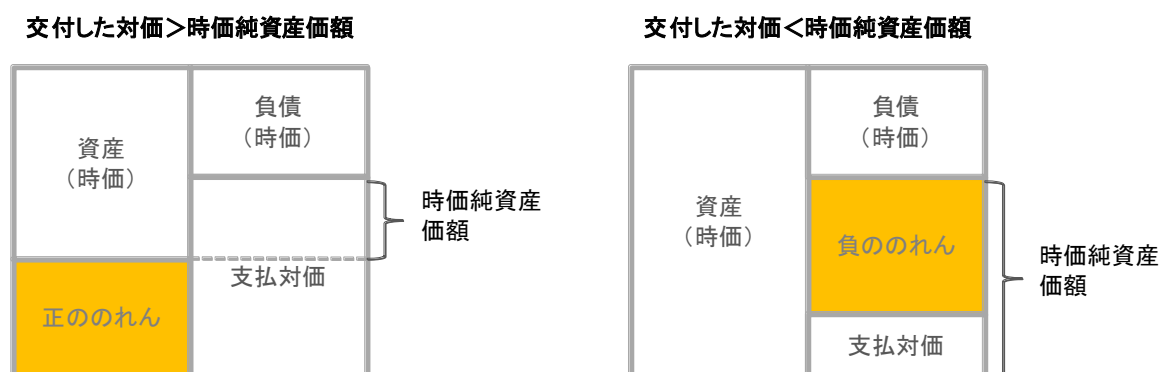
(3) 解決策その 2: J-REIT 再編促進のためのインフラ整備

もう一つ市場の安定に大きな役割を果たしているのは、J-REIT の再編を促進するための制度上のインフラ整備です。J-REIT 市場については、PBR(株価純資産倍率)が低く買い手に有利な投資法人が多いにもかかわらず、これまで制度上の様々な制限から J-REIT 同士で合併するといったような再編を実施することが困難でした。政府・日銀・国土交通省等を中心に業界からの識者を交えて制度の改革に取り組み、税制改正を通じて合併のためのインフラ整備が進んだことが、業界再編期待の高まりにつながっています。

(4) J-REIT の合併とは

詳しくは会計・税務の章で述べますが、J-REIT 同士が合併しパーチェス法を適用した場合には、被合併法人の時価純資産価額と交付した対価の関係によって、正あるいは負ののれんが発生します(図表 4)。時価純資産価額より低い対価で買収し、負ののれんが出た場合には、収益性の低い物件を売った売却損を負ののれんの償却益で相殺することにより、分配金を減らすことなく資産内容を改善できるというメリットがあります。また、税務上は合併が適格合併に該当するか否かにより、課税関係が大きく異なります。

図表 4 正ののれんと負ののれん



3. J-REIT の合併に関連する主な論点

不動産証券化協会(ARES)は、「投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム」のとりまとめとして、「Jリートを中心としたわが国の不動産投資市場の活性化に向けて」と題した結果を今年 7 月に公表しました。J-REIT の再編の必要性を背景に、ファイナンス手法の多様化やガバナンスの強化について提言しています。ここではその中から主に合併に関して取り上げられたテーマをご紹介します。

(1) 導管性判定式の改正について

J-REIT は各種要件を満たすと支払配当が損金算入される仕組み(=導管性)を有している投資ビークルですが、従来は税務上の所得と会計上の利益が混在する導管性判定式となっており、導管性の不安定性が指摘されていました。2009 年度税制改正において、導管性判定式の改正が行われた結果、この懸念が和らげられ、投資法人同士の合併が進みやすくなったと考えられます。

(2) 合併交付金について

投資法人同士の合併においては、合併比率の端数調整等のために、存続投資法人から消滅投資法人の投資主に対し、合併交付金を交付する必要がありますが、これまで投資信託及び投資法人に関する法律(投信法)に明確な規定がないため、投資法人の合併をためらわせる一因となっていたという指摘がありました。2009 年 1 月に合併交付金に係る内閣府令及び監督指針の改正があり、合併交付金の活用が明確化されたため、この懸念は払拭されたと言えます。なお、合併比率の端数調整のために合併交付金を交付すると税務

上の適格合併にならないため、合併交付金は消滅投資法人の最終年度の利益配当として交付される金銭に限られると考えられています。

(3)公正な合併比率の算定について

合併比率の算定の場面で必要となる企業評価の算定方法については、さまざまな方法が考えられますが、例えば以下のような方法が挙げられます。複数の評価方法を行った上でそれぞれの方法が持つ説得力によって調整を行い、最終評価を決定することになりますが、いずれにしてもその考え方や評価の合理性について、投資家に対して十分に説明し、開示することが重要といえます。

- ① 市場価格：投資法人の時価総額
- ② Net Asset Value(純資産価値)：投資法人に組入れられた不動産等の評価額から借り入れなどの負債を控除して時価純資産額を求める方法
- ③ 類似企業比較法：他の上場している類似企業の株価から対象企業を評価する方法。
- ④ 配当還元法：配当額を所定の利率で割戻した額を評価額とする方法。

4.J-REITの合併に関する最近の動き

(事例1)

2009年3月に経営破たんした不動産会社系の投資法人と、大手商社傘下の投資法人が2009年9月に合併契約を締結したと発表しました。2010年3月に合併するとしており、実現すればJ-REIT同士の合併は国内で初のケースとなります。なお、当初吸収合併を予定していましたが、最終的には新設合併方式とし、既存投資法人は消滅して、新たな投資法人を設立すると発表されています。

商社系投資法人はメインスポンサーの信用力を背景とした強固な財務基盤が特徴である一方、資産ポートフォリオは取得価格ベースで1,000億円に満たず、資産規模の拡大による安定が課題でした。他方、破たんした不動産会社系の投資法人は取得価格ベースで3,000億円強と住宅系REITでは最大の資産を有する一方、メインスポンサーが破綻し、財務基盤の強化が課題であったことから、双方の利害が一致し、今回の合併に至ったと考えられます。

(事例2)

民事再生手続きを申し立てた投資法人の再生支援を表明していたハウスメーカーとその傘下の投資法人は、2009年9月、両投資法人の合併を含む再生支援で合意したと発表しました。2010年4月を目途に合併する意向です。この合併によって、負ののれんが発生する見込みですが、金額は現時点では未定です。

なお、民事再生手続きを申し立てた投資法人については当初外資系投資ファンドをスポンサーとする再生計画案を策定していましたが、同案が二度にわたる債権者集会で否決され、東京地方裁判所が再生手続きを一旦廃止するという経緯がありました。2009年10月に当投資法人が再度東京地裁から民事再生手続き開始の決定を受けたことにより、合併に向けて具体的な手続きが進み始めることとなります。

(事例3)

大手商社傘下の投資法人と、世界的な不動産会社グループ傘下の投資法人が2009年10月に合併基本合意書を締結したと発表しました。2010年3月に合併を予定しています。商社系投資法人は商業施設に特化したREITであり、2009年8月期末時点で全国に50物件を運用しています。一方、不動産会社グループ傘下の投資法人は商業施設を中心として、オフィス・住宅を含めたポートフォリオ構成を特徴としています。商社系投資法人が存続法人となり、合併後はスポンサーである大手商社の協力を得ながら、オフィス・住宅は売却し、中長期的には商業施設のみを運用していく方針です。

(事例4)

続いて、賃貸住宅仲介大手がスポンサーの投資法人と米国不動産投資会社系の投資法人が2009年11月、合併契約を締結したと発表しました。2010年2月に合併する予定です。資金調達コストの増加やリファイナンスに対する懸念などの財務上の問題を解消するのがねらいであるとされています。両投資法人は、合併に伴い負ののれん発生益が生じることが見込まれ、これを活用することで、分配金への影響を回避して機動的な物件売却が可能になるとしています。



Ⅱ．J-REIT の合併の会計・税務

新日本有限責任監査法人

公認会計士 崎山謙治

新日本アーンスト アンド ヤング税理士法人

税理士 山本恭司

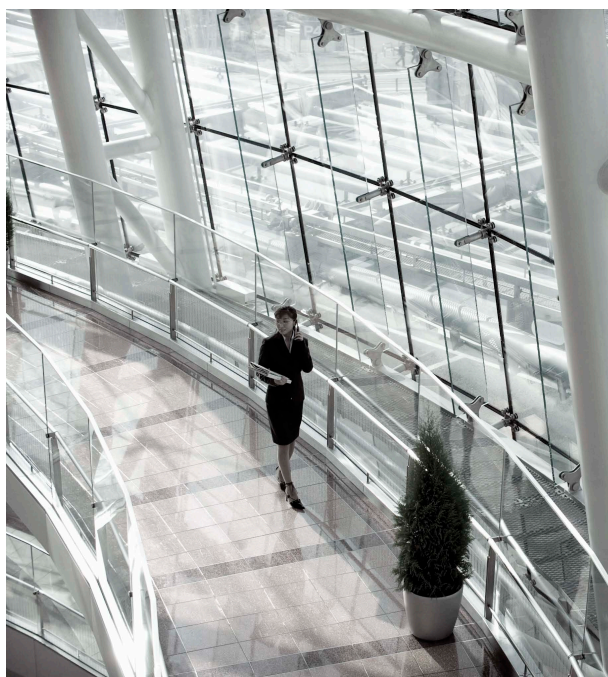
Ⅱ. J-REIT の合併の会計・税務

投資法人間の合併に関する税務上の取扱いは、本年度、合併に向けての税務面での 2 つの大きな整備が行われました。一つは投資法人の適格合併要件の充足性の明確化が図られたこと、もう一つは 90%超支払配当要件の改正に伴って負ののれん発生益の取扱いが規定されたことです。

また、会計上の取扱いも、2008 年 12 月 26 日に「企業結合に係わる会計基準」および「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(以下「改正会計基準」という。)が企業会計基準委員会(ASBJ)から公表され、持分プーリング法による会計処理の廃止、負ののれんの会計処理の改正、取得企業の決定方法の改正などが行われました。

改正会計基準は、2010 年 4 月 1 日以後実施される企業結合から適用され、2009 年 4 月 1 日以後開始する事業年度において最初に実施される企業結合から早期適用することができます(会計基準 57 項、適用指針 331-3 項)。

なお、2009 年 4 月 1 日から 2010 年 3 月 31 日以前に実施される企業結合については、改正会計基準とこれまでの基準の両方を適用できますが、負ののれんについて税法の導管性要件でメリットを受けるためには改正会計基準を適用する必要がある点に注意が必要です。以下において、その概要を述べます。



1. 合併取引の会計処理と税務

【会計処理】

(1) 会計基準における合併の取扱いの概要(パーチェス法と持分プーリング法)

改正会計基準では、持分プーリング法は廃止され、パーチェス法のみが用いられることになりました。ここで、持分プーリング法とは結合当事企業の資産、負債及び純資産を、それぞれの適切な帳簿価額で引き継ぐ会計処理方法をいい、パーチェス法とは取得企業および被取得企業を明らかにし、被取得企業から受け入れる資産及び引き受けた負債の取得原価を対価として交付する現金及び株式等の時価とする会計処理方法をいいます。また、取得企業とは、ある企業又は企業を構成する事業を取得する企業をいい、当該取得される企業を被取得企業といいます(会計基準 10 項)。

パーチェス法では、被取得企業の企業結合日時点における識別可能な資産及び負債の時価を算定し、取得原価(取得の対価となる財の企業結合日における時価)と被取得企業から受け入れた資産及び引き受けた負債に配分された取得原価の純額との差額をのれんとして計上しますが、持分プーリング法では被取得企業の資産及び負債を帳簿価額で引き継ぐためののれんは発生しません。

(2) 取得企業の決定方法

パーチェス法において、取得企業と判定された企業の資産および負債は簿価で引き継がれるのに対して、被取得企業の資産および負債は、企業結合日における時価で引き継がれるため、取得企業の決定は重要です。

これまで取得企業の決定は、取得と持分の結合とを識別する規準と整合する形で行われてきました。しかしながら、前記のとおり持分プーリング法を廃止した場合、これまでの取得企業の決定方法をそのまま使用すると、取得企業の決定が困難な場合が想定されるため、改正会計基準では以下の通り取得企業の決定方法を改正しています。

① 連結会計基準に従い取得企業を決定

改正会計基準では、取得企業の決定にあたっては、まず、連結会計基準の考え方をを用いることとしています。すなわち、連結会計基準における支配概念と整合的に

なるように、連結会計基準にしたがって、取得企業を決定します(会計基準 18 項)。例えば、結合後企業に支配株主が存在するときには当該株主により企業結合前から支配されていた結合当事企業が取得企業となります(適用指針 32 項)。

②連結会計基準によって取得企業が明確でない場合

連結会計基準によって取得企業が明確でない場合は、以下の要素を考慮して取得企業を決定します。

また、取得企業の判定の透明性を高めるため、取得企業を決定するに至った経緯についての注記が必要です(会計基準 49 項)。

i. 対価の種類が株式の場合は、以下の事項を総合的に勘案します(会計基準 20 項)。

(i). 総体としての株主が占める相対的な議決権比率の大きさ

(ii). 最も大きな議決権比率を有する株主の存在

(iii). 取締役等を選解任できる株主の存在

(iv). 取締役会等の構成

(v). 株式の交換条件(時価を超えるプレミアムを支払う)

ii. 結合当時企業の相対的な規模(例えば、総資産額、売上高あるいは純利益)を考慮します(会計基準 21 項)。

iii. 結合当事企業が 3 社以上である場合には、ii に加えて、いずれの企業がその企業結合を最初に提案したかについても考慮します(会計基準 22 項)。

(3)逆取得の会計処理

逆取得とは、取得企業が法律上存続する会社(吸収合併存続会社)と異なる場合をいいます。つまり、会計上の取得企業が吸収合併消滅会社となり、会計上の被取得企業が吸収合併存続会社になります。

逆取得の場合、吸収合併存続会社(被取得企業)の個別財務諸表では、吸収合併消滅会社(取得企業)の資産及び負債を、合併直前の適正な帳簿価額により計上します(会計基準 34 項)。そのため、のれんは



発生しません。また、逆取得の会計処理は適格合併における税務処理と大きな差異はありません。

また、投資法人は連結財務諸表を作成しないので、パーチェス法を適用した場合の個別貸借対照表および個別損益計算書に及ぼす影響額の注記が必要となります。具体的には、以下のいずれかの方法により注記します(会計基準 50 項、適用指針 86 項、453 項)が、作業負担が増えるので、注意が必要です。

(i) 貸借対照表および損益計算書の主要項目について、被取得企業に対してパーチェス法を適用した場合との差額の金額を記載

(ii) パーチェス法を適用した場合の貸借対照表及び損益計算書の主要項目の金額を記載

【税務】

(1) 法人税法上の合併の取扱いの概要

法人税法において、合併は「適格合併」に該当するか否かにより、以下のように、課税関係が大きく異なります。

① 原則(適格合併に該当しない場合:非適格合併)

被合併法人は、合併の時における時価により資産・負債を譲渡したものとして、譲渡損益を認識します(法 62①)。一方、合併法人は、受け入れた資産・負債を時価で取得したものとして扱い、その時価純資産価額が合併により増加する資本の額と乖離しているときは、その差額は「資産調整勘定」または「負債調整勘定」として、5 年均等償却により損金又は益金の額に算入します(法 62 の 8)。

② 特例:適格合併

合併が法人税法上、「適格合併」に該当するときは、特例として、簿価引継ぎ措置が適用されます。すなわち、合併法人は被合併法人の帳簿価額により資産・負債を引き継ぐこととされます(法 62 の 2①、法令 123 の 3①)。被合併法人も帳簿価額により資産・負債を譲渡したことになるため、譲渡損益は発生しません。

(2)適格合併の判定(法 2 十二の八)

法人税法上、適格合併に該当するための要件としては、まず

被合併法人の株主等に合併法人株式(又は合併親法人株式のいずれか一方の株式)以外の資産が交付されないこと

が挙げられます。ただし、以下の資産の交付は除かれるため、これらの交付があっても適格合併の判定の上で支障は生じません。

①被合併法人の利益配当として交付される金銭

②反対株主に対する買取請求に基づく対価

③合併により交付すべき株式に端数が生じた場合に、その端数部分の合計数を他に譲渡等して交付する端数相当額の金銭

なお、合併比率を調整する目的で合併交付金が支払われると、適格合併には該当しないこととなります。

上記の要件を満たす場合には、次に、合併法人と被合併法人との支配関係の別により、それぞれ要件が定められています。投資法人間の合併については、一般的に、合併当事者である投資法人の間に、いずれか一方の法人が他方の法人の発行済投資口総数の 50%

共同事業要件

①事業関連性要件	被合併事業と合併事業とが相互に関連すること(法規3①に細則あり)
②事業規模要件又は役員の経営参画要件	被合併事業と合併事業のそれぞれの売上金額、従業者数、資本の金額もしくはこれらに準ずるものの規模の割合がおおむね 5 倍を超えないこと、又は、被合併法人の特定役員のいずれかとその合併法人の特定役員のいずれかとは、その合併後にその合併法人の特定役員になることが見込まれていること
③従業者引継要件	被合併法人の合併直前の従業者のうち、その総数のおおむね 80% 以上に相当する数の者が合併後に合併法人の業務に従事することが見込まれていること
④事業継続要件	被合併法人の合併前に営む主要な事業が合併法人において合併後に引き続き営まれることが見込まれていること
⑤株式継続保有要件 (被合併法人の株主が 50 人以上の場合は除外)	被合併法人の株主で合併により交付を受ける合併法人の株式の全部を継続して保有することが見込まれる者が有する被合併法人の株式の合計数がその被合併法人の発行済株式の 80% 以上であること

を超える投資口を保有する関係も、同一の投資主によってそれぞれの法人の発行済投資口総数の 50%を超える数の投資口を保有される関係も存しないため、以下の共同事業要件のすべてを満たすか否かで判定することになります(うち⑤の要件は被合併法人の株主数が 50 名以上の場合は除外されます)。

(3)投資法人の合併に係る共同事業要件の判定における問題点の解決

投資法人間の合併において共同事業要件を満たすことができるか否かについては、従前は、問題があると認識されていました。たとえば、共同事業要件のうち①の事業関連性要件については、法人税法施行規則 3 条 1 項において、事業が相互に関連しているか否かの判定に際して、両社が合併直前において

▶(自社で使用するための)事務所等の固定施設を所有又は賃借していること

▶従業者(役員にあっては常勤役員)があること

などの要件のすべてに該当すれば「相互に関連するもの」に該当するとされており、また③の従業者引継要件については、執行役員と監督役員しかいない投資法人の場合、その従業者の 80%以上が引き継がれなけれ

ばならないとすると、執行役員・監督役員のほぼ全員が合併法人に引き継がれる必要があるため、これらの要件は投信法の規制の下にある投資法人が満たす上では困難があると考えられていました。

これらの問題点に対し、国税庁は 2009 年 3 月 19 日付で、金融庁総務企画局長から国税庁課税部長への照会に対する回答として、「投資法人が共同で事業を営むための合併を行う場合の適格判定について(文書回答)」を公開し、適格判定における国税庁の見解を掲示しました。従来の問題点及び文書回答における見解を比較すると下欄のようになります。

この見解が示されたことにより、上述の適格判定における懸念は解決され、投資法人間の合併は、基本的に、適格合併に該当することになると考えられます。

なお、この見解のうち事業関連性要件についての「両社のそれぞれが有していた不動産を合併後において有機一体的に活用して引き続き不動産投資事業を行うことが見込まれていること」との記述に関し、合併後において受入資産を相当の割合で処分することが予定されているような場合には、「有機一体的に活用」という実態があるか否かにつき個別に検討する必要があります。

要件	従来の問題点	文書回答における見解
事業関連性要件	法規3①の要件のすべてに該当するときは、事業関連性があるものとされるが、投資法人がこれらすべてを満たすことは困難である。	不動産投資法人の投資対象がいずれも不動産であることから両社の営む事業は同一の事業と認められ、両社のそれぞれが有していた不動産を合併後において有機一体的に活用して引き続き不動産投資事業を行うことが見込まれていることからすれば、本件合併は事業関連性要件を満たすものであると解される。
特定役員の経営参画要件	「特定役員」とは「社長、副社長、代表取締役、専務取締役若しくは常務取締役又はこれらに準ずる者で法人の経営に従事している者」とされるが、投資法人における執行役員はこれに該当するか疑問である。	執行役員は投資法人を代表する役員であることが明らかであり、「これらに準ずる者で法人の経営に従事している者」として「特定役員」に該当すると認められる。
従業者引継要件	投資法人は、使用人を雇用することが認められておらず、執行役員・監督役員しかいないため、この要件を満たすことは実務上、困難であると考えられる。	この要件を充足しているものとして、共同事業要件を満たすかの判定を行うことが相当である。

▶ 上記は、2009 年 11 月 24 日現在国税庁ホームページに掲載されている「投資法人が共同で事業を営むための合併を行う場合の適格判定について(照会)」に基づいて作成したものです。

<http://www.nta.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/bunshokaito/hojin/090319/index.htm>

【その他留意点】

(1) 会計上の「取得企業」と税務上の「合併法人」

合併が行われた場合において、会計上は支配株主の存在や合併後の議決権比率等により企業結合における取得企業が決定されることとなりますが、税務上は法律上の存続法人が合併法人となるため、会計上の取得企業と税務上の合併法人が異なるケースもあります。税務上、適格合併となる場合には簿価引継ぎとなるため、どちらが会計上の取得企業になろうと税務上の取扱いに影響はありませんが、非適格合併の場合は会計上の取得企業と税務上の合併法人が異なると種々の問題が生ずる可能性があります。特に、会計上、負ののれんが発生せず、税務上、負債調整勘定が認識される場合には、負債調整勘定の益金算入額に相当する額を配当する原資がなく、当該部分に課税される可能性が高くなっています。

2. 負ののれんの取扱い

【会計】

(1) パーチェス法と負ののれんの会計処理

パーチェス法において取得原価が、受け入れた資産及び引き受けた負債に配分された純額を上回る場合には、その超過額をのれんとして会計処理し、下回る場合には、その不足額を負ののれんとして会計処理します(会計基準 31 項)。

正ののれんは、原則として資産に計上し、20 年以内のその効果の及ぶ期間にわたって、定額法その他の合理的な方法により規則的に償却します(会計基準 32 項)。

一方、負ののれんは、これまで 20 年以内の取得の実態に基づいた適切な期間で規則的に償却され利益計上されていましたが、改正会計基準では発生事業年度に一時に利益認識される点に注意が必要です(会計基準 33 項)。

(2) 取得原価の測定とのれん

改正会計基準では、市場価格のある株式が取得対価として交付される場合の取得対価の時価は、原則として、合意公表日前の合理的な期間における株価を基礎にして算定されていましたが、改正会計基準では、企業結合日(実際に被取得企業の支配を獲得した日)



における株価を基礎にして算定されることになりました(会計基準 24 項)。

すなわち、改正会計基準では、市場価格のある株式が取得対価として交付される場合、企業結合日まで取得原価を確定できず、差額であるのれんの金額も変化する可能性があることに注意が必要です。

【税務】

(1) 負ののれん発生益

合併に伴い発生する負ののれんの会計処理については、会計基準の改正により全額を合併があった事業年度に収益計上する扱いになっています¹。投資法人の計算に関する規則（以下「投資法人計算規則」といいます。）もこれを受けて改正されており、収益計上された負ののれん部分（以下「負ののれん発生益」といいます。）は特別利益の区分に表示されることになっていま

す。）は特別利益の区分に表示されることになっていま

す。上記の会計処理を踏まえ、時価純資産に比べて株価が割安である投資法人（被合併法人）を吸収合併するケースについて、会計上パーチェス法が適用となり、税務上適格合併に該当することを前提とすると、合併受入仕訳（簡便化したもの）は設例 1 に示すようになります。

設例 1. 会計上パーチェス法適用、税務上適格合併の場合の合併受入仕訳（簡便化）

前提：

合併存続法人 A 社				合併消滅法人 B 社			
・発行済投資口 10 万口				・発行済投資口 5 万口			
・上場時払込金額 50 万円/口				・上場時払込金額 50 万円/口			
・合併時株価 30 万円/口				・合併時株価 24 万円/口			
合併直前 B/S(百万円)				合併直前 B/S(百万円)			
資産	100,000	負債	50,000	資産	50,000	負債	25,000
		出資総額	50,000	(時価: 55,000)		出資総額	25,000

- ・ 合併比率 1:0.8 とする。

会計・税務の合併受入仕訳（簡便化）：

- ・ 増加出資総額 30 万円 × 4 万口 = 12,000 百万円
- ・ 負ののれんの額 資産 55,000 百万円 - 負債 25,000 百万円 - 増加出資総額 12,000 百万円 = 18,000 百万円

合併受入仕訳				合併受入仕訳			
<(会計)パーチェス法>				<(税務)適格合併>			
資産	55,000	負債	25,000	資産	50,000	負債	25,000
		負ののれん発生益	18,000			資本金等の額	25,000
		(P/L)				(*)	
		出資総額	12,000				

(*) 増加出資総額 12,000 + 資本積立金（合併差益）13,000

¹ 2008 年 12 月 26 日付改正の「企業結合会計に関する会計基準」及び 2009 年 3 月 24 日付公布・施行の「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等」の一部を改正する内閣府令による。

(2)90%超支払配当要件に係る平成21年度税制改正の内容

投資法人は租税特別措置法 67 条の 15 により、一定の要件(満たすべきすべての要件を合わせて、以下において、「導管性要件」といいます。)を満たす限り、配当等の額を損金の額に算入することが認められています。導管性要件のうち、「利益の 90%超を配当すること」という要件(以下「90%超支払配当要件」といいます。)については、本年度(平成 21 年度)税制改正により大幅な改正がなされました。

90%超支払配当要件は、2001 年の当該制度の導入以来、90%の基準となる「利益」は配当可能所得の金額、すなわち税務上の所得金額であり、投資法人は税務上の所得金額の 90%超の利益配当を行う必要がありました。このように基準となる「利益」を税務上の所得金額としていたことにより、いくつかの問題点が認識されていました。たとえば、減損会計の適用により税務上損金として認められない減損損失が発生した場合等、税務上の所得金額は変わらないまま会計上の利益(分配可能額)が減少するために税務上の所得金額の 90%超を配当できないという事態が発生する可能性があります。また、税務調査が入って更正処分を受けた場合、否認額が大きいと税務上の所得金額も増えるため、調査対象年度について 90%超支払配当要件を満たしていなかったという事態が生じ、高額な税負担が発生するリスクがありました。このような問題意識により、本年度税制改正において、本要件の基準となる「利益」を会計上の数値に基づき算定するよう、改正がなされています。本改正は、2009 年 4 月 1 日以後に終了する事業年度から適用となっており、その内容は、以下のとおりです。

① 配当可能利益の額

90%超支払配当要件における基準となる利益の額は、「配当可能利益の額」として、会計上の数値に基づくものであり、具体的には、以下のように算定されます(措規 22 の 19②)。

配当可能利益の額

＝税引前当期純利益金額（投資法人計算規則 51①）
－前期繰越損失の額（投資法人計算規則 54①一）
－負ののれん発生益（投資法人計算規則 48③）
－減損損失（投資法人計算規則 48③）の 90%相当額
＋控除済負ののれん発生益の当期加算額

上記は、会計上の税引前利益に基づき、ここから分配可能ではないと考えられる主たる項目を控除するという方式を採っています。減損損失の 90%相当額を控除しているのは、減損損失部分は税務上損金とならないため、その分、税務上の所得が大きくなり税負担が生じる（すなわち、これにより分配可能額が減少する）ため、その税負担部分として 90%というグロスアップ税率を乗じた額を控除しているものです。負ののれん発生益は現金を伴わない利益であることに配慮していったん控除されるものです

② 負ののれん発生益の取扱い

本年度税制改正により、上に示したとおり、90%超支払配当要件における配当可能利益の額の計算上、負ののれん発生益はいったん全額が基準となる利益の額から控除されます。これは、負ののれん発生益は合併により受入れた純資産の時価と発行された新投資口の価額との差額であり、状況によっては、投資法人の通常の事業年度の利益の何十倍にもなることがありますことから、負ののれん発生益を含めた当期利益の 90%超を金銭分配することは非現実的であると考えられるためです。しかし、負ののれん発生益部分は、受入資産の減価償却や売却を通じていずれは現金化されることに鑑み、将来において足し戻されることとされています。その調整が、上記算式における「控除済負ののれん発生益の当期加算額」です。この戻入の方法には、次の 2 つの方法が認められています。



① 原則的な取扱い: 100 年均等加算方式 (措規 22 の 19③)

いったん控除した負ののれん発生益について、合併事業年度から 100 年にわたって均等額を戻し入れる方法です。これは、あくまでも 90%超支払配当要件の判定における算定方法に関するものであり、所得金額そのものには関係しません。この加算部分が配当可能利益の額の 10%未満であれば、結果的に分配しなくとも影響はないこととなります。この 100 年均等加算方式は不動産投資法人に限らず、すべての投資法人が採用できます。



② 不動産投資法人(注 1)の特例: 土地紐付方式 (措規 22 の 19④～⑦)

負ののれん発生益部分を合併により受け入れた土地等(注 2)にあらかじめ割り当てておき、その土地等の譲渡又は消滅に合わせて(すなわち、現金化されたときに)、その土地等に割り当てられていた額を加算する方法です。この方式を適用するためには、不動産投資法人である合併法人が事前に(注 3)税務署長に土地紐付方式を採用することを届け出ている必要があり、この方式を選択した投資法人は 100 年均等加算方式には戻ることはできません。

(注1) 不動産投資法人とは、合併時において、投資法人規約に「その投資法人の有する資産の総額のうちに占める不動産等の価額の割合を 100 分の 70 以上とする」旨を記載している投資法人をいいます。ここでの「不動産等」とは、不動産(投信法計算規則 37 条 3 項 2 号イ、ロ及びホに掲げる建物及び付属設備、構築物、土地をいいます。)、不動産の賃借権、同号へに掲げる建設仮勘定、地上権及び地役権並びにこれらの資産を信託する信託の受益権を指します。投資法人規約にこの記載がない投資法人は、土地紐付方式を選択しようとするときは、合併前に投資主総会を開いて規約を変更しておく必要があります。

(注2) 土地等とは、土地及び土地の上に存する権利をいい、当該土地等を信託する信託の受益権を含みます。

(注3) 合併法人の合併事業年度終了の日の翌日から 2 ヶ月以内に、負ののれん発生益の各受入土地等への割当額を記した届出書を提出する必要があります。

負ののれん発生益がある場合の 90%超支払配当要件の判定について、設例 2 を用いて、上記 2 つの方式を示したので、ご参照ください。

設例2. 合併により負ののれんが発生する場合の90%超支払配当要件の判定

前提:

合併法人の仕訳(パーチェス法)				合併法人 P/L	税 務	
受入資産	55,000	引継負債	25,000	負ののれん発生益計上前の利益	1,500	1,500
(時価ベース)		出資増加額	12,000	負ののれん発生益(益金不算入)	18,000	0
		負ののれん発生益	18,000	税引前当期利益	19,500	
合計	55,000	合計	55,000	法人税等	0	
				税引後利益	19,500	
				支払配当	(1,500)	(1,500)
				課税所得		0

- ▶ 合併によりA、B及びCの3物件を承継
- ▶ 合併後の各事業年度の経常利益:1,500
- ▶ 合併した翌期に物件Cを売却し、譲渡益1,000(税務上)発生(会計上は譲渡益なし)

(1)「100年均等方式」(原則)

① 合併事業年度における判定

分母に加算する「控除済負ののれん発生益」= 18,000 x 6 / 1,200 ヶ月 = 90

$$\frac{\text{支払配当}}{\text{税引前当期利益} - \text{負ののれん発生益} + \text{負ののれん加算額}} = \frac{1,500}{1,590} = 94.43\% > 90\%$$

(19,500) (18,000) (90)

② 物件売却事業年度における判定

$$\frac{\text{支払配当}}{\text{税引前当期利益} - \text{負ののれん発生益} + \text{負ののれん加算額}} = \frac{1,500+1,000}{1,590} = 157.2\% > 90\%$$

(1,500) (0) (90)

(2)「土地紐付方式」(不動産投資法人の特例)

分母に加算する「控除済負ののれん発生益」の紐付け額(前提):

物件名	土地の時価(合併時)	負ののれん紐付額
A	15,000	9,000
B	9,000	5,400
C	6,000	3,600
合計	30,000	18,000

① 合併事業年度における判定

$$\frac{\text{支払配当}}{\text{税引前当期利益} - \text{負ののれん発生益} + \text{負ののれん加算額}} = \frac{1,500}{1,500} = 100\% > 90\%$$

(19,500) (18,000) (0)

② 物件売却事業年度における判定

$$\frac{\text{支払配当}}{\text{税引前当期利益} - \text{負ののれん発生益} + \text{負ののれん加算額}} = \frac{1,500+3,091^*}{1,500+3,600} = 90.01\% > 90\%$$

(1,500) (0) (3,600)

* 90%超支払配当要件を満たすためには、繰越利益からの3,091の分配が必要

(3)留意点

投資法人の合併と90%超支払配当要件との関連において、留意すべきと思われる点を列挙します。

① 現行会計基準を採用する場合

90%超支払配当要件における配当可能利益の額の算定で控除できる負ののれん発生益は、投資法人計算規則 48 条③により「負ののれん発生益」に細分された金額であり、これは改正会計基準の適用により計上される利益です。現行会計基準を適用した場合、負ののれん(負債勘定)は每期償却することになり、この負ののれん償却益は控除することは認められません。この場合には、負ののれん償却益がそのまま配当可能利益の額を構成することになり、導管性要件を満たすためには、その 90% 超の分配を要することになります。

② 配当可能利益の額と課税所得の関係

上に述べたように、本年度税制改正による配当可能利益の額の算定は、導管性要件の 1 つである 90%超支払配当要件に関するものであり、税務上の課税所得の算定とは関係しません。たとえ当該要件を含め導管性要件のすべてを満たしたとしても、支払った配当等の額(配当可能利益の額の 90%超に該当)が税務上の所得金額に満たない場合には、その差額は課税され、納税を要することになります。反対に、譲渡損の発生等によって当期の税務上の所得がマイナスである場合には、(支払配当を損金算入せずとも課税されない)90%超支払配当要件を満たす必要はなく、たとえ会計上、負ののれん発生益により剰余金があるとしても、税務の観点からは配当をしなければならないという要請は生じません。

③ 負ののれん発生益を原資とする繰越利益から任意分配した場合

負ののれん発生益は合併事業年度の特別利益項目であり、翌期以降は、他の未処分利益と合算され繰越利益を構成するため、投資法人はその範囲内で利益の配当を行うことができます。しかし、90%超支払配当要件の判定では、合併時に発生した負ののれん発生益の金額は、実際に分配されたかどうかには関係なく、その後は戻入れが行われることになり、負ののれん発生益を原資とした繰越利益をこの戻入れ額を超えて分配してしまった場合には、90%超支払配当要件を満たそうとしても、実際上、

分配可能額がなく、分配できないという事態も生ずる可能性があります。したがって、負ののれん発生益を原資とする繰越利益から任意分配する場合には、その後の 90%超支払配当要件を満たす上で支障が生じないかに留意する必要があります。

④ 非適格合併の場合

投資法人間の合併が適格合併に該当しない場合には、上記 1. (1)①で述べたとおり、課税関係は適格合併の場合と大きく異なります。特に、負ののれんに相当する負債調整勘定が生じる場合には、負債調整勘定は 5 年均等で益金の額に算入されるため、これに伴う課税を避けるためには同額の配当を支払わなければならなくなります。そのために負ののれん発生益を原資とした繰越利益から相当額を分配した場合、このような分配は 90%超支払配当要件の判定上考慮されないため、上記留意点③で述べたところと同様の問題がその後において生ずることになると考えられます。

3. 投資法人の合併に係るその他の論点

(1) 新設合併

投信法の規定により、投資法人は登録をしないと資産運用ができないため、投資法人間の合併において新設合併(法人を設立する合併であり、合併する当事会社はともに消滅法人となります。)は実務上、問題があると考えられますが、仮に合併即日登録が可能となれば新設合併が行われる可能性もあります。

会計上の取得企業の判定及び税務上の適格合併の判定は、吸収合併の場合と基本的には変わりありません。なお、共同事業要件の判定上は、消滅する双方の被合併法人同士で判定することとなります。

(2) 正ののれん

会計上(正)ののれんが計上される場合には、いったん資産計上して 20 年以内で均等償却することとされており、減損が認識された場合には減損損失を計上することとなります。税務上、適格合併に該当する場合には、資産調整勘定は認識されず、のれんの償却額は損金算入されないため、会計上の利益が税務上の所得より小さくなる可能性があり、税務上の所得相当額を配当できない可能性があります。

(3) 被合併法人の最後事業年度の取扱い

投資法人が損金算入できる「配当等の額」は、本年度税制改正前は、「金銭の分配のうち利益の配当から成る部分の金額」と「みなし配当」のみとされていました。金銭の分配は役員会の承認が必要となることから、合併の日で終了する被合併法人の事業年度(税法上の「みなし事業年度」)以下において「最後事業年度」といいます。)については役員会の承認を受けた金銭の分配が行えないため、被合併法人の最後事業年度の利益については、合併が適格合併に該当する場合には、導管性要件が充足できずに全額課税されるのではないかと懸念されていました。

2009年1月、投信法施行規則193条及び金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針において、投資法人の合併交付金の支払いが可能であることが確認され、これを受けて、本年度税制改正により、投資法人の所得の金額の算定上、損金の額に算入される「配当等の額」に「合併に際して当該合併に係る被合併法人の投資主に対する利益の配当として交付された金銭の額」、すなわち合併交付金のうち利益の配当見合いの部分が含められました(措令39の32の3①)。これにより、被合併法人の最後事業年度の利益が配当できず、導管性要件を充足できないという問題は解決されたと考えられます。

(4) Form F-4

合併消滅会社の米国居住株主の持株割合が一定数を超える場合には、米国証券取引委員会(SEC)へForm F-4と呼ばれる登録届出書の届出義務が生じます。Form F-4の提出義務があると判断された場合、大変な作業負担があるため注意が必要です。

<新刊書籍のご案内>



不動産取引の会計・税務 Q&A(第2版)

新日本有限責任監査法人
新日本アーンスト アンド ヤング税理士法人
アーンストアンドヤング・トランザクション・アドバイザリーサービス株式会社【編】

中央経済社

4,830 円(税込)

2009 年 10 月 30 日発行

<目次>

- 第1章 不動産の取得
- 第2章 不動産の保有
- 第3章 保有不動産の評価
- 第4章 不動産の運用・賃貸借
- 第5章 不動産の販売・売却
- 第6章 不動産の除却・滅失
- 第7章 不動産取引の仲介
- 第8章 不動産を利用した資金調達
- 第9章 補助金等の収受と圧縮記帳
- 第10章 国際財務報告基準(IFRS)における不動産の会計処理

Ernst&Young の不動産業向けサービス提供体制

私ども Ernst&Young は、不動産業のお客様に対し、不動産業界に対する豊富な知識と業務経験、更にグローバルなネットワークを駆使して、国内においては以下の 3 社でサービスを提供する体制を整えております。各法人は法的に独立した事業体です。

新日本有限責任監査法人について

新日本有限責任監査法人は、アーンスト・アンド・ヤングのメンバーファームです。全国に拠点を持ち、日本最大規模の人員を擁する監査法人業界のリーダーです。品質を最優先に、監査および保証業務をはじめ、各種財務関連アドバイザリーサービスなどを提供しています。アーンスト・アンド・ヤングのグローバル・ネットワークを通じて日本を取り巻く世界経済、社会における資本市場への信頼を確保し、その機能を向上するため、可能性の実現を追求します。

詳しくは、www.shinnihon.or.jp にて紹介しています。

新日本アーンスト アンド ヤング税理士法人について

新日本アーンスト アンド ヤング税理士法人は、長年にわたり培ってきた経験と国際ネットワークを駆使し、常にクライアントと協力して質の高いグローバルなサービスを提供しております。企業のニーズに即応すべく、国際税務、M&A、組織再編や移転価格などをはじめ、税務アドバイザリー・税務コンプライアンスの専門家集団として質の高いサービスを提供しております。

詳しくは、www.eytax.jp にて紹介しています。

アーンストアンドヤング・トランザクション・アドバイザリー・サービス株式会社について

アーンストアンドヤング・トランザクション・アドバイザリー・サービス株式会社は、各分野の専門知識を有するプロフェSSIONALが、グローバル・ネットワークを活用して、財務アドバイザリー業務およびトランザクション関連の各種サービス、M&A 戦略の策定から実施支援、ならびにトランザクションの完了、効果の実現までの M&A のトータルサポート、また、人事・組織改革支援、事業再構築支援等、幅広いサービスを提供しています。

詳しくは、www.eytas.jp にて紹介しています。

Contacts

新日本有限責任監査法人	金融部 不動産ファイナンスグループ	四釜宏吏	Tel:03 3503 1954	shikama-kj@shinnihon.or.jp
		林田 浩		hayashida-hrsh@shinnihon.or.jp
新日本アーンスト アンド ヤング税理士法人	ビジネス・タックス・コンプライアンス部	山本恭司	Tel:03 3506 2048	kyoji.yamamoto@jp.ey.com
アーンストアンドヤング・トランザクション・アドバイザリー・サービス株式会社	トランザクション・リアルエステート	山田 聡	Tel:03 5401 6414	satoshi.yamada@jp.ey.com

▶ 編集については新日本有限責任監査法人 金融部 不動産ファイナンスグループ 四釜宏吏/林田浩が行っております

アーnst・アンド・ヤングについて

アーnst・アンド・ヤングは、アシュアランス、税務、トランザクション・アドバイザリー・サービスなどの分野における世界的なリーダーです。全世界の 14 万 4 千人の構成員は、共通のバリュー（価値観）に基づいて、品質において徹底した責任を果たします。私どもは、クライアント、構成員、そして社会の可能性の実現に向けて、プラスの変化をもたらすよう支援します。

詳しくは、www.ey.com にて紹介しています。

「アーnst・アンド・ヤング」とは、アーnst・アンド・ヤング・グローバル・リミテッドのメンバーファームで構成されるグローバルなネットワークを指し、各メンバーファームは法的に独立した組織です。アーnst・アンド・ヤング・グローバル・リミテッドは、英国の保証有限責任会社であり、クライアントサービスは提供していません。

アーnst・アンド・ヤングのグローバル・リアル・エーステート・センターについて

現今の不動産業界は、規制要件や金融リスクに対応するために新たな手法を取り入れる一方、世界規模での事業拡大や持続的成長の達成といった課題に対処しなければなりません。アーnst・アンド・ヤングのグローバル・リアル・エーステート・センターは監査、税務、トランザクション、アドバイザリーサービスにおける豊富な業務経験を有する職業的専門家からなるグローバルチームを結成して、クライアントが可能性を実現できるようサポートしています。同センターは市場動向の予測、その影響度の明確化、業界が抱える課題に関する見解を提示しており、その最終的な目的は、クライアントが目標を達成し、競争力を高められるよう寄与することです。アーnst・アンド・ヤングはこのようにしてプラスの変化をもたらすよう支援します。

©2009 Ernst & Young ShinNihon LLC
All Rights Reserved.

本書又は本書に含まれる資料は、一定の編集を経た要約形式の情報を掲載するものです。したがって、本書又は本書に含まれる資料のご利用は一般的な参考目的の利用に限られるものとし、特定の目的を前提とした利用、詳細な調査への代用、専門的な判断の材料としてのご利用等はいししないでください。本書又は本書に含まれる資料について、新日本有限責任監査法人、新日本アーnst アンド ヤング税理士法人、アーnstアンドヤング・トランザクション・アドバイザリー・サービス株式会社を含むアーnst・アンド・ヤングの他のいかなるグローバル・ネットワークのメンバーも、その内容の正確性、完全性、目的適合性その他いかなる点についてもこれを保証するものではなく、本書又は本書に含まれる資料に基づいた行動又は行動をしないことにより発生したいかなる損害についても一切の責任を負いません。