

今回のスキーム		売り手側として参考となる事例			
		ケースA (建設会社の場合)	ケースB (不動産会社の場合)	ケースC (セールアンドリースバック取引の場合)	ケースD (PFI(BTO型)の場合)
事業の形態	機構に所有権を移転し貸付を受け、料金収入を得る (機構に資産を譲渡することを業として行うのか?)	発注者より建設を請け負い、竣工後発注者に引き渡す(受注生産) ~資産を譲渡するのは業として行う	自己責任において、見込で建設し、建設後購入者に譲渡する(建売・マンション分譲など見込生産) ~資産を譲渡するのは業として行う	自家建設をし、完成後購入者に譲渡し、資産所有者より同資産を借り受ける ~セールアンドリースバックは業として行うものではなく、非経常的な取引である 当初からセールアンドリースバックを前提に自家建設することは珍しい。	建設後委託者に譲渡し、受託者は一定期間、その資産の維持管理・運営を行い、サービス収入を得る ~資産を譲渡するのは業として行う
建設の主体性(意思決定権限)	会社(売り手)の意思と双方の合意	発注者(買い手)の意思と双方の合意	建設は不動産会社(売り手)の意思決定	資産譲渡者(売り手)の意思と双方の合意	委託者(買い手)の意思と双方の合意
建設した資産の使用者	会社(売り手)で使用する	発注者(買い手)が使用	購入者(買い手)が使用	借受会社(売り手)で使用する	サービス購入型:委託者(買い手)が使用 独立採算型:受託者(売り手)が使用
会計処理の考え方	要検討	建設業会計	不動産業会計	固定資産売買処理	会計慣行は確立していない 日本公認会計士協会公会計委員会研究報告第8号「独立行政法人におけるPFIに係わる会計処理」が参考となる。(参考資料4)
建設中の支出額の会計処理	要検討	未成工事支出金 / 現金	仕掛不動産 / 現金	建設仮勘定 / 現金	仕掛品 / 現金
完成時の会計処理	要検討	-	販売用不動産 / 仕掛不動産	-	-
譲渡時の会計処理	要検討 資産を譲渡すると同時に、債務も譲渡	完成工事原価 / 未成工事支出金 完成工事未収入金 / 完成工事高 完成と譲渡は同時	売上原価 / 販売用不動産 営業未収入金 / 不動産売上	未収入金 / 建設仮勘定 固定資産売却益 所有権移転型ファイナンス・リース セールアンドリースバックの場合は、譲渡損益繰延	売上原価 / 仕掛品 営業未収入金 / 売上高 完成と譲渡は同時
譲渡価格	協定における上限付契約価格 (債務引受額以内、リスク分担条項あり?)	請負契約書価格 (物価変動条項がある場合がある)	不動産売買契約書価格	セールアンドリースバック契約書価格 建設後契約の場合は時価も勘案する	PFI契約書価格 (リスク分担条項がある場合がある)
建中金利の原価算入(償却資産)	要検討	未成工事支出金への原価算入は不可	仕掛不動産への原価算入は容認	自家建設の場合の原価算入は容認	仕掛品への原価算入は不可?
建中金利の原価算入(土地)	要検討	-	仕掛不動産への原価算入は容認	自家建設の場合の原価算入は容認	仕掛品への原価算入は不可?
譲渡せず自己使用の場合					
計上価額と会計処理	想定外	請負契約解除の場合、建設価額で計上 未成工事支出金から有形固定資産へ振替	建設価額で計上 販売用不動産を有形固定資産へ振替 (一旦原価算入された金利は振替時に分離できない)	建設価額で計上 建設仮勘定を有形固定資産へ振替 (一旦原価算入された金利は振替時に分離できない)	建設価額で計上 仕掛品を有形固定資産へ振替
	機構側	買い手側			
取得した資産の計上価額	購入価額で資産計上?	購入価額で資産計上	購入価額で資産計上	購入価額で資産計上	購入価額で資産計上

購入価額に金利を含むか否か、別にわかるように明記するのか