

	今回のスキーム		売り手側として参考となる事例			
	会社側		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) 建設した資産の使用者	会社(売り手)の意思と双方の合意 会社(売り手)で使用する		発注者(買い手)の意思と双方の合意 発注者(買い手)が使用	建設は不動産会社(売り手)の意思決定 購入者(買い手)が使用	資産譲渡者(売り手)の意思と双方の合意 借受会社(売り手)で使用する	委託者(買い手)の意思と双方の合意 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。
建設中の支出額の会計処理 完成時の会計処理	要検討 要検討		未成工事支出金 / 現金 -	仕掛不動産 / 現金 販売用不動産 / 仕掛不動産	建設仮勘定 / 現金 -	仕掛品 / 現金 -
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) 建中金利の原価算入(土地)	要検討 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 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 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? 仕掛品への原価算入は不可?

通常は、着手金、中間金の受入れがあるため、建設中の金利を多額に負担することは少ない。

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

	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

売り手において建設中の金利が不算入であっても、売却価額には、金利、一般管理費や利益等を含めたものとなる。

機構と会社の財務構造・会計基準に関する検討課題

論点1) 機構と会社の取引の実態は現在行われている事例と比較してどれと近似しているのか。

(1) 建設中の支出額の会計処理

- ・建設会社の場合、通常は土地を未成工事支出金に含めない。
この点で、そのほかの2パターンがとりうる。

3パターン	建設中の支出額の会計処理	内容
建設会社	未成工事支出金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 棚卸資産である ・ 通常土地を含めない
不動産会社	仕掛不動産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 棚卸資産である ・ 土地を含める
セール・アンド・リースバック	建設仮勘定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 固定資産である ・ 業として行う場合、棚卸資産とするか ・ 土地を含める

PFIは、特別な会計処理があるのではなく、経済実態に即して現行の会計基準を適用することとなるため上記3パターンを比較する。以下同じ。

(2) 完成時の会計処理

- ・特措法51条第2項では、工事完了の翌日以後に会社から機構への道路資産が帰属することとされている。
完成と移管を分けて把握する場合、不動産会社のみ完成時に会計処理が行われるため、参考となる。

3パターン	完成時の会計処理	内容
建設会社		
不動産会社	仕掛不動産を販売用不動産へ振り替え	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売買取引があるまで棚卸資産として計上される
セール・アンド・リースバック		

(3) 譲渡時の会計処理

- ・譲渡に関わる収益の表示について
 - 譲渡に関わる収益は総額表示とするか。
 - 譲渡に関わる収益は純額表示するか。

3パターン	譲渡時の会計処理	内容
建設会社	完成工事高を計上、未成工事支出金を完成工事原価に振り替え	・収益・費用が総額表示される
不動産会社	不動産売上を計上、販売用不動産を不動産売上原価へ振り替え	・収益・費用が総額表示される
セル・アンド・リースバック	建設仮勘定の売却、固定資産売却益の計上	・収益・費用が純額表示される ・業として行う場合、総額表示も可能か ・業として行う場合は、固定資産ではなく棚卸資産となり、結局不動産会社の場合に近くなるのではないか

(4) どのような会計処理が経済的実態を適切に表わすか。

新会社の建設部門における経営努力を損益計算上表現するには、資産価額に、フルコスト(1)あるいはこれに準ずるコスト(2)を集計し、譲渡原価と対応させることが有用であると考えられる。

一方、建設業務から利潤を出さないことが想定されており、この点の検証も建設中金利の原価算入を行った上で、譲渡価額と原価を対比させる損益計算の仕組みが有用であると考えられる。

- (1) 間接費の他、建設中金利及び一般管理費を集計
- (2) 一般管理費は集計しない。一般管理費については適切な配賦基準のないまま無理に個別に配賦しても、適切な原価とならないおそれがある。

以上から、不動産会社の会計処理を参考にするのが良いのではないか。

論点2) 道路資産を移管する場合の価額はどのように算定するのか。

譲渡価額の構成について

譲渡価額は建設中の金利、一般管理費を含むフルコストとするか。
譲渡価額には建設中の金利を含めないこととするか。

建設中の金利の原価算入

3パターン	建設中の金利の会計処理(償却資産)	建設中の金利の会計処理(非償却資産)	内 容
建設会社	不可	-	-
不動産会社	容認	容認	開発事業が長期に及ぶこと、プロジェクト毎に借入が行われ、支払利子と棚卸資産との因果関係が密接である
セール・アンド・リースバック	自家建設の場合、容認	自家建設の場合、容認	上記と同趣旨

建設中の金利を資産原価に含めるべきか否かの検討にあたっては、例えば、次の観点から検討が必要ではないか。

(ア) 原価性の有無(資産側からの検討)

建設に長期を要する点、支払利子と棚卸資産の関係が密接である点は、不動産開発事業を行う場合に支払利子の原価算入が許容されていることとの比較において、建設中の金利の原価性を認める理由を備えているとも考えられるかどうか。

(イ) 料金収入で回収されるのは債務の元本部分のみか、建設中の金利まで含まれるのか(負債側からの検討)

建設中の金利を譲渡価額に含めなければ、貸付料の減額により対応し、譲渡価額に含めれば機構側において、貸付料を原資に(建設中の金利分も含んだ)債務を返済することになる。いずれにしても、もとをただせば料金収入により回収されることに違いはなく、この点、会計処理に影響を与えないのではないか(資料4 - 1)。

(ウ)収益費用対応

会社の建設部門の収益費用対応は、建設中金利の取扱いにより異なってくる。例えば、論点3に掲げた取扱い(棚卸資産価額に算入する方法(譲渡価額にも含めることとなる)、 会社から機構に立替請求する方法、 会社の管理費用に含める方法)により異なってくると考えられるがどうか。

(エ)設立時の取扱いとのバランス

設立時の建設中金利の取扱いは、あくまで、自家建設を行っていた各公団が、一般に認められた企業会計の基準が許容する範囲内で、最も合理的な方法を選択していたとの前提に検討された。

設立後の取扱いは、別途の議論となるが、この点どう考えるか。

取得した資産の計上価額(機構側)

購入価額の構成について

購入価額は建設中の金利、一般管理費を含むフルコストとするか。

購入価額には建設中の金利を含めないこととするか。

・会社の譲渡価額に建設中の金利を含めたとしても、購入時点で機構において建設中の金利を費用処理することも考えられる。

・会社において建設中の金利が不算入であっても、譲渡価額には、金利、一般管理費や利益等が含まれる。

3パターン	取得資産の計上価額
建設会社	購入価額
不動産会社	購入価額
セール・アンド・リースバック	購入価額

上記の考え方はあるが、建設中の金利が購入価額に含まれるかどうかは協定により決定されるので、それに沿って会計処理は影響されると考える。

論点3) 建設中金利の支払いは機構が行うのか、会社が行うのか。
具体的な処理方法如何。

建設中の債務は会社であり、その債務に係る金利の支払いは会社が行うこととなる。ただし、当該金利の処理方法として以下の方法が考えられる。

- (1) 棚卸資産価額に算入する方法(譲渡価額にも含めることとなる)
- (2) 会社から機構に立替請求する方法
- (3) 会社の管理費用に含める方法

建設中の金利の回収スキーム(新組織スタート後)

建設中の金利については、その会計処理にかかわらず回収される。

(時間的価値は考慮しない)

(ケース1) 建設中の金利(20)を土地の取得原価(1,000)に算入した場合	(ケース2) 建設中の金利(20)を土地の取得原価(1,000)に算入せず期間費用とした場合																														
1、貸付料支払時の会社における会計処理																															
<table border="0"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">P / L</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">B / S</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>料金収入 100</td> <td>現金 20</td> <td>借入金 1,000</td> </tr> <tr> <td>管理費用 -</td> <td>建設仮勘定</td> <td></td> </tr> <tr> <td>貸付料 100</td> <td>1,020</td> <td></td> </tr> <tr> <td>損益 0</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	P / L	B / S		料金収入 100	現金 20	借入金 1,000	管理費用 -	建設仮勘定		貸付料 100	1,020		損益 0			<table border="0"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">P / L</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">B / S</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>料金収入 100</td> <td>現金 0</td> <td>借入金 1,000</td> </tr> <tr> <td>管理費用 20</td> <td>建設仮勘定</td> <td></td> </tr> <tr> <td>貸付料 80</td> <td>1,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>損益 0</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	P / L	B / S		料金収入 100	現金 0	借入金 1,000	管理費用 20	建設仮勘定		貸付料 80	1,000		損益 0		
P / L	B / S																														
料金収入 100	現金 20	借入金 1,000																													
管理費用 -	建設仮勘定																														
貸付料 100	1,020																														
損益 0																															
P / L	B / S																														
料金収入 100	現金 0	借入金 1,000																													
管理費用 20	建設仮勘定																														
貸付料 80	1,000																														
損益 0																															
(注) 貸付料の額は損益がゼロになるように決定される																															
金利相当分は貸付料の減額(20)を通じて回収																															
2、資産等の移管時の会社における会計処理(工事完了日の翌日以降)																															
<p>(借) 借入金 1,000 (貸) 建設仮勘定 1,020</p> <p>現金 20 現金入金</p> <p>金利相当部分は資産移管時に生じる資産・負債の差額を現金で調整することにより回収</p> <p>この場合、以下のように、機構において資産等の移管後に建設仮勘定から本勘定に振り替える際に利息部分を費用化することも考えられる</p> <p>(借) 固定資産(本勘定) 1,000 (貸) 建設仮勘定 1,020</p> <p>支払利息 20</p>	<p>(借) 借入金 1,000 (貸) 建設仮勘定 1,000</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-top: 20px;"> <p>1.2の取引を通じ現金(C/F残高)はいずれのケースも0となる</p> </div>																														