

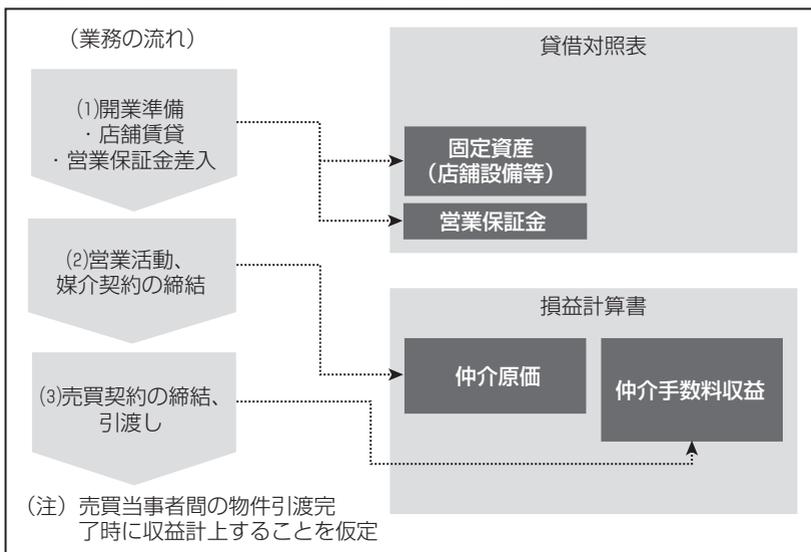
ことから、注意が必要である。

これに対しては、会社の会計方針を整備することが、まず重要な統制となる。方針の整備の際には、媒介契約の内容に十分注意し、会計上は税務にかかわらず、収益獲得に係る役務提供が終了し、重要なリスクが消滅した時点で収益計上をすべきと考えられる。会計方針が決まれば、その後は、それに従った運用が行われているか否かについて会計伝票のチェックをする等の統制が考えられる。

3 仲介業における主要なプロセスにおける会計処理

ここでは、仲介業の業務プロセスに沿って、会計処理を解説していく。なお、業務の流れと貸借対照表および損益計算書の関係は概ね図表3-3-2のように整理できる。

図表3-3-2 仲介業プロセスの業務の流れとBS・PLの関係



(1) 開業準備の会計処理

現金預金や有価証券（国債等）の供託を行った場合、現金預金については敷金および保証金に振り替えるのが一般的である。また、有価証券については差入有価証券等の別の勘定に振り替える方法と貸借対照表においてその事実を注記する方法が考えられる。

【設例】 営業保証金の供託

A社は本店と石岡営業所を開業するために、国債500万円と定期預金1,000万円を供託した。

1 有価証券について別の勘定に振り替える方法

(借) 差入敷金保証金	1,000	(貸) 現金預金	1,000
差入有価証券	500	投資有価証券	500

2 有価証券について注記する方法

(借) 差入敷金保証金	1,000	(貸) 現金預金	1,000
-------------	-------	----------	-------

(貸借対照表の注記)

貸借対照表に計上されている以下の資産は、宅地建物取引業法に基づく営業保証金として供託している。

投資有価証券 500万円

(2) 営業活動、媒介契約締結時の会計処理

① 営業活動による営業費用

営業活動に要した支出（営業所の賃借料、人件費、経費）は役務提供を受けた時点での期間費用として計上されることになるのが通常である。これは、一部の経費を除き、各費用と獲得される仲介手数料収益との関係を明確にするのは通常困難であるためである。この点、収益との対応関係が比較的明確であるマンション分譲における直接広告宣伝費や後述する販売代理業における受託業務経費とは異なっている。

営業費用については、営業原価と販売費および一般管理費にどのように区分するのかという論点があるが、これについては、説明可能な一定のルールを設けて、継続的に適用することが重要と考えられる。例えば、収益に直接関連するか否かという観点から、仲介事業を直接行っている部門・営業所で発生する費用を営業原価に区分し、会社全体の宣伝費、管理部門や役員報酬等の人件費、本社支払賃料等を販売費および一般管理費に区分する方法が考えられる。

【設例】 営業費用の会計処理

A社において本社の管理部門の費用が200、本社営業部門と石岡営業所における費用が500発生した。なお、本社管理部門で発生した費用は一般管理費、それ以外のものを営業原価として区分する方針を採用している。

(借) 営業原価	500	(貸) 現金預金	700
一般管理費	200		

② 媒介契約の締結

媒介契約の締結という行為自体について仕訳は不要である。

(3) 売買契約締結、引渡時の会計処理

① 売買仲介手数料の収益認識

収益の認識は実現主義の原則に基づき、役務の提供が行われ、現金または現金同等物を受領した時点で行われる。

売買仲介の場合、仲介業者は一般的に、買主（売主）の探索、重要事項の説明、売買の交渉、契約事務、精算事務、引渡事務、登記といった一連のサービスを売主に提供している。この場合、引渡業務まで終了した時点で役務提供が終了していると考えられ、収益を認識するのが適切であると考えられる。

なお、不動産売買の仲介手数料は、実務上、売買契約時に半金を、

第 3 節

不動産業に影響の大きい基準・論点

第 1 節のフローに挙げられた貸借対照表での分類に関する基準の内容も含めて、不動産業に影響が大きいと考えられる基準・論点の概略を以下で解説する。

1

借入費用の取得原価算入 (IAS23)

IFRS では棚卸資産、有形固定資産または投資不動産という科目いかににかかわらず、適格資産に該当する場合には借入費用を取得原価に算入することが強制されている。例えば有形固定資産について、IAS23 は、借入費用が有形固定資産の取得、建設または製造に直接的に起因する場合、借入費用を当該有形固定資産の取得原価に算入しなければならない (IAS 23.8) と定めている。

IFRS では、借入費用に以下の費用が含まれる (IAS 23.6)

- ① IAS 第39号「金融商品：認識及び測定」に示されている実効金利法で計算した利息費用
- ② IAS 第17号「リース」の定めに従って認識されるファイナンス・リースに関する財務費用
- ③ 外貨建借入金から発生する為替差損益で、利息費用に対する修正とみなされる部分

資産の取得原価に算入しなければならない借入費用は、日本基準のよ

うに特定の有形固定資産のために特別に調達した借入資金に限られない。運転資金等の一般目的による借入資金であっても、その有形固定資産を取得していなければ避けられた借入費用であると考えられる場合には取得原価に算入しなければならない。このような一般目的の借入資金の借入費用は、各種の一般目的借入金残高に対応する借入費用の加重平均利率を用いて取得原価に算入されることになる（IAS 23.14）。

2 減価償却のコンポーネント・アプローチ（IAS16）

第1節でのフローのとおり、減価償却が必要になるのは、有形固定資産について原価モデルまたは再評価モデルを採用した場合、または投資不動産について原価モデルを採用した場合である。投資不動産について公正価値モデルを採用した場合には、減価償却は行わない。

IFRSでは、有形固定資産全体の取得原価のうち、重要な部分を占める構成要素については個別に減価償却を求める定めがあり（IAS 16.43）、このような考え方はコンポーネント・アプローチと呼ばれている。

ここで構成要素とは、減価償却の対象となる有形固定資産の単位をいう。例えば、本社オフィスビル（有形固定資産）を取得する場合、売買契約書には建物〇〇円（内、消費税等〇円）、土地〇〇円と記載されているにすぎないが、通常、建物本体部分のほか、重要な部分を占める構成要素と考えられる昇降機、エアコンなどの換気施設、給排水施設、内装、機械式駐車場等に、取得原価を適切に配分しなければならない。

また、減価償却にあたっての耐用年数および残存価格の主体的かつ適切な決定（IAS 16.6）や、費消パターンを適切に反映する減価償却方法の選定・採用（IAS 16.60）等について、より原則主義的な運用が求められる点も日本基準とは異なる内容となっている。

なお、これらは各事業年度末に適切に見直す必要があるが、減価償却

方法を見直した場合は日本基準では会計方針の変更として扱われるが、IFRS では、当該変更は会計上の見積りの変更として会計処理しなければならない (IAS 16.61)。

3

減損会計における1ステップ・アプローチと減損の戻入れ (IAS36)

IFRS における減損会計は日本基準と異なり、減損損失の認識・測定について割引後の回収可能価額（売却費用控除後の公正価値または使用価値のいずれか高い額）を用いる1ステップ・アプローチを採用することにより、より早期に減損損失が認識されることになる。また、回収可能価額が回復した場合には減損損失の戻入処理が求められている。これらの特徴はIFRSが報告期間の期末日における財政状態をより適格に表現することを志向していることによるものである。

IFRSの減損会計は、日本基準に比べると減損の兆候について数値基準がなく、かつ、市場利率やPBRも兆候の一つとして示されるなど広範であり、企業はより多くの減損テストを実施することになると考えられる。

また、いったん資産の減損損失を計上すると、物価や金利等の市場環境が変動して兆候がある限り、期末において減損（戻入）テストを実施する必要が生じ、さらに、減損後も従来どおりの償却後簿価を毎期計算しなければならないため、企業にとってIFRSの減損会計は日本基準以上に作業負担が大きいものといえよう。