

学校法人における土地信託の会計処理に関するQ & A

平成3年7月9日

改正 平成17年6月13日

最終改正 平成26年7月29日

日本公認会計士協会

はじめに

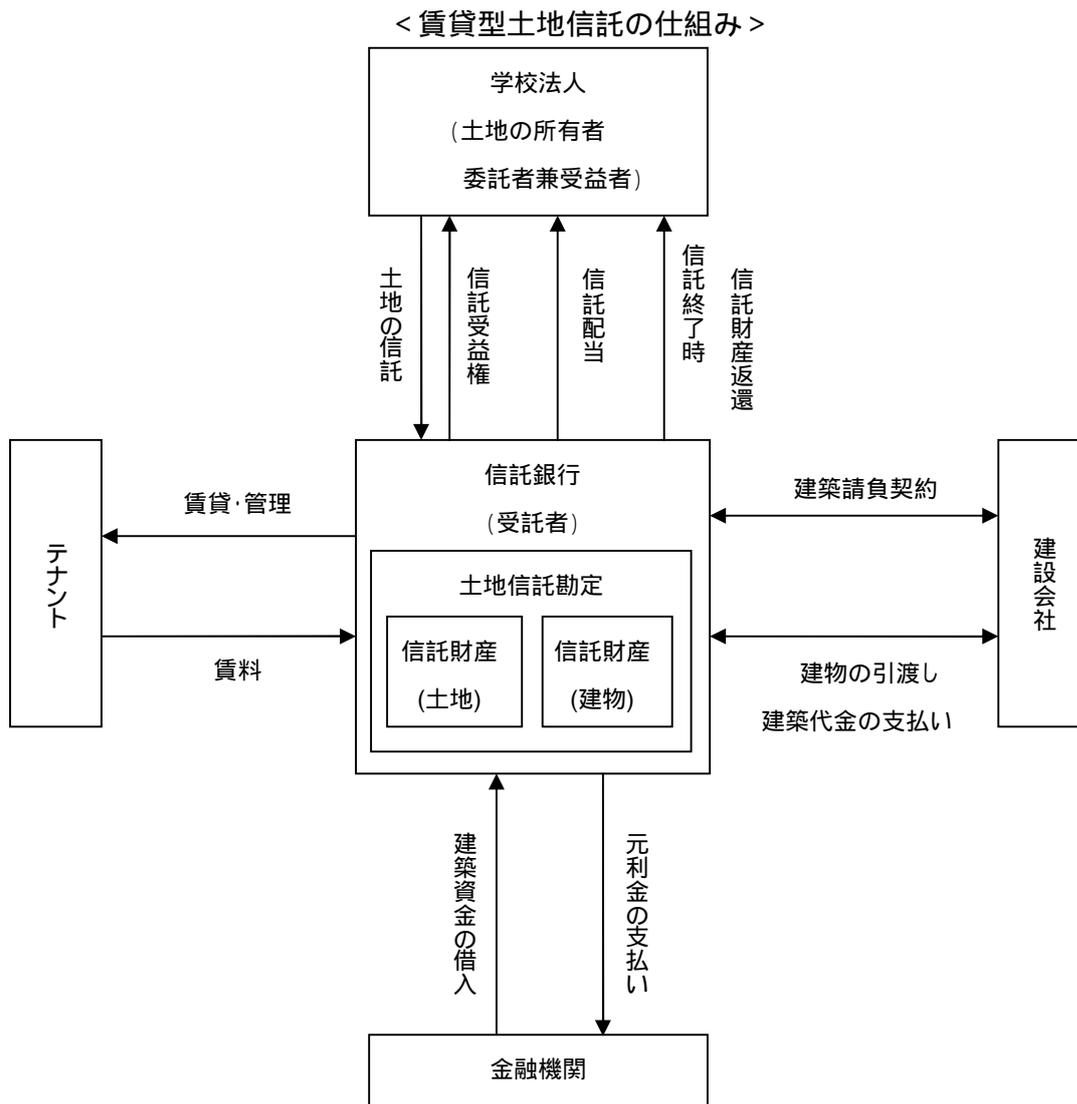
本研究報告は、平成25年の学校法人会計基準（昭和46年4月1日文部省令第18号）の改正に伴い、学校法人会計問答集（Q & A）第11号「学校法人における土地信託の会計処理について」（平成3年7月9日公表、平成17年6月13日改正）の見直しを行い、学校法人委員会研究報告として取りまとめたものである。本Q & Aは研究報告であることから適用時期に関する記載はないが、平成26年7月の改正は学校法人会計基準等改正との整合性を図るための改正であることから、平成27年4月1日以降（知事所轄法人については平成28年4月1日以降）の実務の参考とすることとし、平成27年3月31日以前（知事所轄法人については平成28年3月31日以前）は従前の取扱いを行うこととなる。

Q 1 最近学校法人においても土地信託が利用されていると聞きましたが、賃貸型土地信託の概要をご説明ください。

A 賃貸型土地信託は、土地所有者（委託者）が土地の有効な運用管理を目的として、土地を信託会社（受託者）に信託し、信託会社は土地利用の企画立案、建築資金の調達、建物の建設・賃貸・管理等一切の業務を行い、受益者に信託期間中その成果を交付するとともに、信託終了時には当該信託財産を受益者に交付（受益者と委託者が同一人の場合は、信託財産は委託者に返還）することを内容とする信託契約である。

信託契約では、信託目的達成のために採用される信託法特有の法律形式によって信託財産である土地建物等の所有権を信託会社名義とするが、委託者と受益者が同一人である場合には、経済的実態においては委託者の所有関係に変化はないこととなる。

学校法人が土地信託を行う場合には、通常上記のような内容の土地信託契約が結ばれると思われるので、以下本研究報告では委託者と受益者が同一人であり、信託土地及び信託建物等を委託者の自用に供することなく全てを他に賃貸する土地信託を前提としている。



Q 2 業務用ビルの賃貸を目的とした土地信託を計画中ですが、私立学校法上の収益事業に該当するでしょうか。

A 信託契約では、信託財産の所有権は信託会社に移転し、土地信託契約に係る信託事業（この場合には、業務用ビルの賃貸）そのものの実行者は信託会社であり、委託者たる学校法人ではない。したがって、私立学校法上収益事業に該当しないものと考えられている。

Q 3 私立学校法上の収益事業に当たらないとすれば、土地信託に係る会計処理はどのようにすればよいのでしょうか。

A 賃貸型の土地信託の場合、資産は形式的には信託会社の名義となるが、それは土地信託という手法を用いたためであり、資産の支配権は信託契約により一定程度留保

していること、 法人税法では、既に、土地信託において信託財産に帰属する財産債務は、その信託の受益者にあるという解釈をとっており、これに準ずることとなること、等の理由により、学校法人がその財産(信託財産)を保有しているものとみなし、会計処理することが妥当と考えられる。

Q 4 土地信託について委託者と受益者が同一人である場合における会計処理については、総額方式と純額方式があると聞きましたが、その内容についてご説明ください。また、学校法人が土地信託を行う場合はどちらで処理すればよいのでしょうか。

A 総額方式は土地信託の経済的実態に従って会計処理を行おうとする考え方であり、純額方式は土地信託の形式的側面に従って会計処理を行おうとする考え方である。

信託契約では、信託財産の所有名義を受託者に移転することによって、受託者に管理運用の権能を与えるが、実質的な所有権である価値支配権能は受益者に与えられる仕組みになっている。

したがって、委託者と受益者が同一人である場合の土地信託では、信託財産の実質的所有権は何ら変動することはないし、信託終了によって信託財産は委託者に返還されるとともに、信託財産の運用のために生じた債務も委託者に帰属することになる。

このような土地信託の経済的実態に着目して会計処理を行おうとする考え方が総額方式であり、この会計処理の方法は、委託者(兼受益者)が信託会社の行う賃貸事業そのものを経営しているものとみなすので、信託会社における決算報告書の資産、負債、収益、費用はそのまま委託者が受け入れることになる。

これに対して、純額方式は信託契約によって信託財産に関する一切の権利義務が信託受益権に変換するという土地信託の形式的側面に着目して会計処理を行う考え方であり、この会計処理の方法は、決算報告書についての貸借対照表項目については純資産額を、損益計算書項目については当期信託利益金(又は当期信託欠損金)のみを受け入れることになる。

なお、上記の信託会社の決算報告書には減価償却額が計上されていないため、学校法人が受け入れる当期信託利益金(又は当期信託欠損金)は減価償却額控除前のものであるため、学校法人は決算報告受入れ後減価償却額を追加計上することとなるが、純額方式では、学校法人の計算書類において減価償却対象資産が表示されず、また、追加計上しようとする減価償却額も受け入れた当期信託利益金(又は当期信託欠損金)と相殺表示されるので、税務上減価償却額が損金として認められず実質的に減価償却額が計上できないこととなる。

したがって、学校法人が土地信託を行う場合の会計処理又は信託会社からの決算報告の受入れは、その経済的実態をそのまま示すとともに税務上減価償却額を損金として処理するため、総額方式によるべきものとする。

なお、ここでいう総額方式、純額方式とは、学校法人会計基準第5条に定められている総額表示、純額表示とは概念を異にするので留意されたい。

Q 5 土地信託に係る収支については、学校法人の計算書類ではどのような科目で表示すべきでしょうか。

A 土地信託は、土地の有効活用を目的として継続的かつ長期にわたって運用され、その規模も比較的大きくなることから、施設設備を一時的に他に使用させる場合と異なり、独立の事業としての性格を持つものと考えられる。

したがって、土地信託事業の主たる収入である賃貸料等の収入については、大科目「付随事業・収益事業収入」で表示されるべきである。といて、土地信託は、食堂、売店、寄宿舎等の教育研究活動に付随する活動に係る事業及び病院、農場、研究所等の附属機関の活動とも異なるため、「付随事業・収益事業収入」のうちの小科目「補助活動収入」や「附属事業収入」による処理にはなじまず、したがって、大科目「付随事業・収益事業収入」のうちの他の小科目、例えば「土地信託賃貸料収入」等で区分表示することが適当である。

土地信託に係る諸費用については、その性質上管理経費に計上すべきであり、さらに、この諸費用は他の費用とは区分しての表示が望ましいので、例えば中科目「土地信託経費支出」で処理することが考えられる。

なお、受取利息及び支払利息は大科目の表示区分があるので「付随事業・収益事業収入」及び「管理経費支出」で処理することなく、受取利息は「受取利息・配当金収入」で、支払利息は「借入金等利息支出」で処理すべきである。

資金収支計算書、事業活動収支計算書及び貸借対照表の科目については以下の表を参照されたい。

< 資金収支計算書 >	< 事業活動収支計算書 >	< 貸借対照表 >
(資金収入の部)	(教育活動外収支)	
受取利息・配当金収入 土地信託受取利息配当金収入	受取利息・配当金 土地信託受取利息配当金	
	(教育活動収支)	
付随事業・収益事業収入 土地信託賃貸料収入	付随事業収入 土地信託賃貸料	固定負債 土地信託借入金
借入金等収入 土地信託借入金収入		その他の固定資産 土地信託その他の資産 ()
その他の収入 土地信託その他の資産からの 繰入収入		固定負債 土地信託預り保証金
土地信託預り保証金収入		
(資金支出の部)	(教育活動収支)	
管理経費支出	管理経費	

(中) 土地信託経費支出 保守管理経費支出 公租公課支出 × × 経費支出 借入金等利息支出 土地信託借入金利息支出 借入金等返済支出 土地信託借入金返済支出 資産運用支出 土地信託建物支出 土地信託その他の資産支出 その他の支出 土地信託預り保証金返済支出	(中) 土地信託経費 保守管理経費 公租公課 × × 経費 減価償却額 (教育活動外収支) 借入金等利息 土地信託借入金利息	その他の固定資産 土地信託建物 () 固定負債 土地信託借入金 () その他の固定資産 土地信託土地 土地信託建物 土地信託その他の資産 固定負債 土地信託預り保証金 ()
---	---	---

(注) 1 . <資金収支計算書> 及び <事業活動収支計算書> における (中) は、中科目を示す。

(注) 2 . <貸借対照表> における () は、当該勘定の減算を示す。

(注) 3 . 土地信託その他の資産には、土地信託現金預金、土地信託未収入金等を表示することができる。

Q 6 学校法人会計基準第 5 条では、会計処理の方法として総額表示、純額表示がありますが、土地信託については、どちらの会計処理方法が適切でしょうか。

A 学校法人に認められている純額表示は、預り金に係る収入と支出、その他経過的な収入と支出及び 食堂に係る収入と支出、その他教育活動に付随する活動(補助活動事業)に係る収入と支出に限定されている。

したがって、単に収益を目的とする賃貸型の土地信託は、会計処理上、補助活動事業ではないため純額表示は認められず、総額表示によることとなる。

Q 7 土地信託に係る資産負債について、学校法人の貸借対照表ではどのような科目で表示すべきでしょうか。

A 土地信託に係る資産負債については、Q 5 で述べたように土地信託が独立の事業としての性格を持つこと、しかし、その資産負債が学校法人の直接的な管理下にならないこと等の理由により、信託契約が終了するまでは土地信託事業に充てられたものとして学校法人固有の資産負債とは独立区分することが望ましく、例えば次のように表示することが適当と考えられる。

資産
 その他の固定資産
 土地信託土地
 土地信託建物
 土地信託その他の資産

負債
 固定負債
 土地信託借入金
 土地信託預り保証金
 土地信託その他の負債

Q 8 土地信託について、信託の開始から終了までの会計処理の具体的な方法についてご教示ください。

A 以下のとおりである。

設例

1. 信託財産

土地 簿価 1 億円（時価10億円）
 建物 総工費10億円、信託初年度10月に完成使用開始
 長期借入金 4 億円
 短期借入金 1 千万円
 預り保証金 6 億円 10年据置11年目より10年均等償還

2. 信託期間 20年 信託収支の計算期間を3月末年1回とする。

3. 減価償却方法 定額法、耐用年数50年

土地信託は私立学校法の収益事業とされないため、経理処理が私立学校の経営に関する会計でされるため、減価償却方法は学校法人会計基準第26条により定額法による。したがって、定率法をとることはできないので留意すること。

4. 第1回目の信託決算報告書（信託会社作成）

土地	100,000	信託元本	100,000
建物	1,000,000	長期借入金	400,000
現金預金	5,000	預り保証金	600,000
		短期借入金	10,000
		信託欠損	5,000
		(うち当期信託欠損)	5,000
計	<u>1,105,000</u>	計	<u>1,105,000</u>

諸経費	20,700	賃貸料収入	33,000
支払利息	<u>17,300</u>	当期信託欠損	<u>5,000</u>
計	<u>38,000</u>	計	<u>38,000</u>

(注) 減価償却額 10億円 × 1/50 × 6/12 = 10,000千円

信託欠損処理計算書		単位：千円
当期欠損金	5,000	
計	5,000	
欠損金処理額	<u>0</u>	
次期繰越欠損金	<u>5,000</u>	

5. 第2回目の信託決算報告書（信託会社作成）

貸借対照表		単位：千円	
土地	100,000	信託元本	100,000
建物	1,000,000	長期借入金	380,000
電話加入権	150	預り保証金	600,000
積立預金	15,000	短期借入金	10,000
現金預金	14,700	貸貸料前受金	3,000
		信託利益	36,850
		（うち当期信託欠損	<u>41,850</u> ）
計	<u>1,129,850</u>	計	<u>1,129,850</u>

損益計算書		単位：千円	
諸経費	49,300	貸貸料収入	124,000
支払利息	33,850	受取利息配当金	1,000
当期信託利益	<u>41,850</u>		
計	<u>125,000</u>	計	<u>125,000</u>

信託利益金処分計算書		単位：千円
前期繰越欠損金	5,000	
当期利益金	<u>41,850</u>	
計	36,850	
元本組入額		
借入金返済金	(20,000)	
電話加入権購入金	(150)	
預り保証金返還準備金	<u>(15,000)</u>	
差引交付金	<u>1,700</u>	

- (注) 1. 信託決算書に計上されていない貸貸料未収入金 2,000千円
- (注) 2. 信託決算書に計上されていない減価償却額 20,000千円
- (注) 3. 信託決算書に計上されていない法人税等 6,000千円

6. 第20回信託終了年度決算報告書（信託会社作成）

土地	100,000	信託元本	1,030,150
建物	1,000,000	長期借入金	20,000
電話加入権	150	信託利益	78,300
現金預金	28,300	（うち当期信託利益	78,300）
計	<u>1,128,450</u>	計	<u>1,128,450</u>

諸経費	66,150	賃貸料収入	145,000
支払利息	2,550	受取利息配当金	<u>2,000</u>
当期信託利益	<u>78,300</u>		
計	<u>147,000</u>	計	<u>147,000</u>

（注）1. 減価償却額

20,000千円

（注）2. 法人税等

20,000千円

（注）3. 信託元本の内訳

土地

100,000千円

建物

1,000,000

電話加入権

150

長期借入金

20,000

当期信託利益による負債減少額

50,000

1,030,150

（注）4. 前年度貸借対照表（信託会社作成）

土地	100,000	信託元本	980,150
建物	1,000,000	長期借入金	40,000
電話加入権	150	預り保証金	60,000
積立預金	30,000	賃貸料前受金	3,000
現金預金	3,000	信託利益	50,000
計	<u>1,133,150</u>	計	<u>1,133,150</u>

（注）信託決算書に計上されていない賃貸料未収入金 2,000千円

会計処理

（資/収）は資金収支計算の仕訳を示し、（事/収）は事業活動収支・貸借対照表計算の仕訳を示す。

1. 信託設定時

（資/収）

仕訳なし

(事/収)				
土地信託土地	100,000		土 地	100,000

2. 第1回信託決算の受入れ(3月31日付け)

(1) 完成建物・借入金等の受入れ及び信託決算の受入れ

(資/収)				
土地信託建物支出	1,000,000		土地信託借入金収入	410,000
土地信託現金預金支出	5,000		土地信託預り保証金収入	600,000
(1)			土地信託賃貸料収入	33,000
諸経費支出(2)	20,700			
土地信託借入金利息支出	17,300			
(3)				
	<u>1,043,000</u>			<u>1,043,000</u>

(事/収)				
土地信託建物	1,000,000		土地信託借入金	410,000
土地信託現金預金	5,000		土地信託預り保証金	600,000
(1)			土地信託賃貸料	33,000
諸 経 費(2)	20,700			
土地信託借入金利息	17,300			
(3)				
	<u>1,043,000</u>			<u>1,043,000</u>

1は、「その他の固定資産」で表示する。また、小科目は「土地信託その他の資産」で表示することができる。

2は、中科目「土地信託経費(支出)」の小科目である。

3は、大科目「借入金等利息(支出)」で表示する。

(2) 学校法人の追加仕訳

(資/収)	
仕訳なし	

(事/収)				
減価償却額(4)	10,000		土地信託建物減価償却累計額(5)	10,000

4は、中科目「土地信託経費」の小科目である。

5は、表示するに当たっては、土地信託建物と相殺表示する。

3. 第2回信託決算の受入れ(3月31日付け)

(1) 信託決算の受入れ

(資/収)

土地信託電話加入権支出	150	土地信託賃貸料前受金収入	3,000
土地信託積立預金繰入支出	15,000	土地信託賃貸料収入	124,000
土地信託現金預金支出	9,700	土地信託受取利息配当金収入(6)	1,000
土地信託借入金返済支出	20,000		
諸経費支出	49,300		
土地信託借入金利息支出	33,850		
	<u>128,000</u>		<u>128,000</u>

(事/収)

土地信託電話加入権	150	土地信託賃貸料前受金(7)	3,000
土地信託積立預金	15,000	土地信託賃貸料	124,000
土地信託現金預金	9,700	土地信託受取利息配当金(6)	1,000
土地信託借入金	20,000		
諸経費	49,300		
土地信託借入金利息	33,850		
	<u>128,000</u>		<u>128,000</u>

6は、(資/収)は大科目「受取利息・配当金収入」、(事/収)は大科目「受取利息・配当金」で表示する。

7は、「土地信託その他の負債」で表示することができる。

(2) 学校法人の追加仕訳

(資/収)

期末土地信託未収金	2,000	土地信託賃貸収入	2,000
公租公課支出	6,000	期末未払法人税等	6,000

(事/収)

土地信託未収入金(8)	2,000	土地信託賃貸料	2,000
公租公課	6,000	未払法人税等	6,000
減価償却額	20,000	土地信託建物減価償却累計額	20,000

8は、「土地信託その他の資産」で表示することができる。

4. 第2回信託決算に基づく信託配当金受領時

(資/収)

現金預金	1,700	土地信託現金預金からの繰入収入	1,700
------	-------	-----------------	-------

(事/収)

現金預金	1,700	土地信託現金預金	1,700
------	-------	----------	-------

5. 第20回信託終了年度決算の受入れ

(1) 信託決算の受入れ

(資/収)

土地信託現金預金支出	25,300	土地信託積立預金からの	30,000
土地信託借入金返済支出	20,000	繰入収入(9)	
土地信託預り保証金返済	60,000	土地信託賃貸料収入	145,000
支出		土地信託受取利息配当金	2,000
前期末土地信託賃貸料前	3,000	収入	
受金			
諸経費支出	66,150		
土地信託借入金利息支出	2,550		
	<u>177,000</u>		<u>177,000</u>

(事/収)

土地信託現金預金	25,300	土地信託積立金	30,000
土地信託借入金	20,000	土地信託賃貸料	145,000
土地信託預り保証金	60,000	土地信託受取利息配当金	2,000
土地信託賃貸料前受金	3,000		
諸経費	66,150		
土地信託借入金利息	2,550		
	<u>177,000</u>		<u>177,000</u>

9 は、「土地信託その他の資産からの繰入収入」で表示することができる。

(2) 学校法人の追加仕訳

(資/収)

土地信託賃貸料収入	2,000	前期末土地信託未収入金	2,000
公租公課支出	20,000	収入	
		期末未払法人税等	20,000

(事/収)

土地信託賃貸料	2,000	土地信託未収入金	2,000
公租公課	20,000	未払法人税等	20,000
減価償却額	20,000	土地信託建物減価償却累	20,000
		計額	

6. 信託財産の返還による受入れ時

(1) (資/収)

現金預金	28,300	土地信託現金預金からの	28,300
		繰入収入	

(2) (事/収)

土地	100,000	土地信託土地	100,000
建物	1,000,000	土地信託建物	1,000,000
電話加入権	150	土地信託電話加入権	150

現金預金	28,300	土地信託現金預金	28,300
土地信託借入金	20,000	短期借入金	20,000
	<u>1,148,450</u>		<u>1,148,450</u>

(3) 追加仕訳

(事/収)

土地信託建物減価償却累計額	390,000	建物減価償却累計額	390,000
---------------	---------	-----------	---------

Q9 信託会社からの信託勘定についての決算報告書に賃貸料の未収入金明細が添付されていましたが、貸借対照表には未収入金が計上されていません。どのように取り扱うべきでしょうか。

A 信託勘定の会計処理は基本的には現金収支会計であるので、期末における未収入金は信託会社からの決算報告書には計上されていない場合がある。

収益費用の計上基準は、学校法人会計においても発生基準が前提となっているので、決算報告書に計上されていないが本来計上されるべき収益費用については、学校法人において土地信託に係る会計処理を追加することとなる。

追加仕訳を未収入金について示すと次のとおりである。

(資金収支計算の仕訳)

(借) 期末土地信託未収入金 × × × | (貸) 土地信託賃貸料収入 × × ×

(事業活動収支・貸借対照表計算の仕訳)

(借) 土地信託未収入金 × × × | (貸) 土地信託賃貸料 × × ×

Q10 Q8で学校法人の行う仕訳に法人税等の税金の計上処理がありましたが、土地信託における税金の負担についてご説明ください。

A 学校法人が土地信託を行う場合の税金としては、登録免許税、不動産取得税、事業所税、固定資産税、都市計画税、法人税、道府県民税、市町村民税、事業税及び消費税があるが、土地信託の委託者が受益者と同一人である場合の課税関係は次表のとおりである。

< 賃貸型土地信託の税務 >

課税時期	税の種類		課税・非課税の別
信託契約時	登録免許税	信託による所有権移転の登記 信託の登記(土地)	非課税 課税 非課税
	不動産取得税		

信託期間中	受託者に課税される税金	不動産取得税 登録免許税 事業所税 固定資産税 都市計画税	建物の建築 抵当権設定の登記 所有権の保存登記（建物） 信託の登記（建物） 新增設にかかる （免税制度の対象範囲外の場合に課税される。）	課税 課税 課税 課税 課税 課税
	受益者に課税される税金	法人税 道府県民税・市 町村民税 事業税 消費税	課税 課税。ただし、学校法人が行う収益事業でその所得の100分の90以上の金額を学校法人が行う私立学校経営に充てているものについては課税されない（地方税法25 二、296 二、734、地方税法施行令7の4、47、57の2） 課税 課税	
なお、これらの課税は、税法が信託財産について生ずる所得については、その所得を信託の利益として受けるべき受益者が信託財産を所有しているものとみなしているからである。				
信託終了時	登録免許税 不動産取得税	信託登記の抹消 所有権の移転登記	課税 非課税 非課税	

なお、Q2に見るように土地信託は私立学校法上の収益事業に該当しないが、税法上は収益事業に該当し、法人税、道府県民税、市町村民税及び事業税が課税され申告義務があるので留意されたい。

Q11 基本金対象資産である校地について土地信託に充てましたが、その土地についての基本金は取り崩さなければならないのでしょうか。

A 校地を土地信託に充てたことにより、直ちにその土地についての基本金を取り崩すことにはならない。信託終了時にその土地は委託者（学校法人）に返還されるものであり、経営の合理化により第1号基本金の対象とされている土地の価額を維持する必要がなくなった場合など、学校法人会計基準第31条に定める基本金の取崩しの要件に該当する場合以外は、基本金を取り崩すことにはならない。なお、基本金の取崩しについては学校法人委員会研究報告第15号「基本金に係る実務上の取扱いに関するQ&A」3-1及び3-4を参照されたい。

Q12 土地信託の事業のために建設された建物は、基本金の対象資産とすべきでしょうか。

A 基本金対象資産は、学校法人の諸活動の計画に基づき継続的に保持する資産とされている。

土地信託の事業のために建設された建物は、通常その規模及び構造から相当長期間保有されることとなるが、その使用目的から基本金対象資産の範囲には含まれないものと考えられる。

Q13 土地信託事業における資産負債は、財産目録ではどのように記載すればよいでしょうか。

A 学校法人会計基準の定める計算書類には財産目録は含まれていないが、学校法人は私立学校法第47条により、毎会計年度終了後2か月以内に財産目録を作成しなければならないこととされている。毎会計年度に作成する財産目録の様式については特に定められていないが、学校を設置する場合の寄附行為変更認可申請様式の中で定められている様式を参考にして作成するとすれば、土地信託に係る資産については、「2. 運用財産」の中に「土地信託事業資産」として、また、負債については、「1. 固定負債」の中に「土地信託事業負債」として、それぞれ当該科目の内訳科目として下記のように表示することが適当と考えられる。

(一) 資産

1. 基本財産

2. 運用財産

土地信託事業資産

土地信託土地

土地信託建物

土地信託その他の資産

3. 収益事業用財産

(二) 負債

1. 固定負債

土地信託事業負債

土地信託借入金

土地信託預り保証金

土地信託その他の負債

2. 流動負債

(三) 借用財産

以 上