

特別目的会社を利用した取引に関する 監査上の留意点についてのQ & A

平成17年9月30日

改正 平成26年1月14日

最終改正 平成26年11月4日

日本公認会計士協会

目 次

I	はじめに	
1.	対象の範囲	Q 1
2.	特別目的会社に関連する会計基準等	Q 2
II	特別目的会社の連結	
1.	特別目的会社の子会社に該当するか否かの判定	Q 3
2.	適正な価額による資産の譲渡	Q 4
3.	事業内容及びその変更の制限並びに目的に従った事業の遂行	Q 5
III	不動産の流動化	
1.	スキーム全体でのリスクと経済価値の移転の判定	Q 6
2.	適正な価額による譲渡	Q 7
3.	譲渡人が買戻し権を保有する場合	Q 8
4.	譲渡人の出資金への配当が支払留保される場合	Q 9
5.	特別目的会社が数社により組成され各譲渡人が出資を行う場合の留意点	Q10
6.	特殊性を有する不動産	Q11
7.	リースバック実施時における留意点	
(1)	リスクと経済価値の移転の基本的な考え方	Q12
(2)	リース期間	Q13
(3)	割引率	Q14
(4)	適正な賃借料	Q15
8.	更新（リファイナンス）時の会計処理に関する留意点	Q16 (削除)
IV	金融商品の流動化	
1.	契約上の権利に対する法的な保全	Q17
2.	売却損益の計算に関する留意点	
(1)	時価の検証	Q18
(2)	現金準備金があるケース	Q19
V	不動産及び金融資産以外の資産の流動化	
1.	不動産及び金融資産以外の資産の流動化における留意点	Q20
2.	敷金の流動化における留意点	Q21
VI	劣後持分への投資	
1.	劣後持分への投資の会計処理に関する留意点	Q22
VII	特別目的会社に関する開示	
1.	特別目的会社に関する開示に関する留意点	Q23
VIII	適用	

I はじめに

我が国における特別目的会社を利用した流動化取引は、1990年代から行われており、平成10年の特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律の制定（平成12年に改正され、法律名が資産の流動化に関する法律と改められている。）以後、経済情勢の動向と相俟って急拡大している。

特別目的会社に関係する会計基準等としては、主なものとして、特別目的会社の連結の要否に関して「連結財務諸表制度における子会社及び関連会社の範囲の見直しに係る具体的な取扱い」（企業会計審議会）、金融商品の消滅の認識に関して企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」、不動産の流動化に関して会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」が、それぞれ公表されている。

近年、特別目的会社を利用した取引が急拡大したことに加え、特別目的会社の利用目的が多様化するとともにスキームが複雑化しているが、特別目的会社を利用した取引については、企業の財務諸表に重要な影響を与えることも多く、また、監査上、判断に迷う事例も多く生じている。監査・保証実務委員会では、このような現状に鑑み、特別目的会社を利用した取引に係る監査実務上の問題の洗い出しと論点の整理を行った。本指針は、その結果として、本指針公表当時の会計基準等の下での特別目的会社を利用した取引に関する監査上の留意点を取りまとめたものである。

平成26年1月改正の本指針は、現行の会計基準等との整合性を図るために見直しを行ったものである。

平成26年11月改正の本指針は、平成26年11月4日付けで公表された会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の改正を受けて、所要の見直しを行ったものである。

1. 対象の範囲

Q1 この指針の対象とする範囲を教えてください。

A：財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（以下「財務諸表等規則」という。）第8条第7項では、特別目的会社を、資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、以下「資産流動化法」という。）第2条第3項に規定する特定目的会社及び事業内容の変更が制限されているこれと同様の事業を営む事業体と定義しています（企業会計基準第22号「連結財務諸表に関する会計基準」第7-2項）。本指針では、特別目的会社を利用した取引に関する事項を取り扱います。

また、上記でいう事業体は、財務諸表等規則第8条第3項の子会社の定義に用いられる「会社等」と同様に、会社、組合その他これらに準ずる事業体を指すものと考えられます。「これらに準ずる事業体」としては、パートナーシップその他これらに準ずる

る事業体で営利を目的とする事業体が考えられますので（企業会計基準適用指針第22号「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」第28項）、「特定目的会社と同様の事業を営む事業体」には、会社、組合（商法上の匿名組合、民法上の任意組合が含まれる。）のほか、特定目的会社と同様の事業を営む海外における事業体などが含まれると考えられます。

なお、信託については、Q2の特別目的会社に関連する会計基準等において記述されている部分（企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」及び会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」等）に関しては、本指針の対象範囲に含まれます。

2. 特別目的会社に関連する会計基準等

Q2 特別目的会社に関連する会計基準等で、現在公表されているものは、どのようなものがあるでしょうか。

A：特別目的会社に関連する会計基準等で、現在公表されているものとしては、以下のものが挙げられます。

(1) 特別目的会社の連結及び開示

- ・ 企業会計基準第22号「連結財務諸表に関する会計基準」（以下「連結会計基準」という。）
- ・ 企業会計基準適用指針第22号「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」（以下「連結範囲適用指針」という。）
- ・ 監査・保証実務委員会実務指針第88号「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する監査上の留意点についてのQ&A」
- ・ 企業会計基準適用指針第15号「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」（以下「適用指針第15号」という。）

(2) 不動産の流動化

- ・ 会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（以下「不動産流動化実務指針」という。）
- ・ 「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針についてのQ&A」（日本公認会計士協会、以下「不動産流動化実務指針Q&A」という。）

【不動産のセール・アンド・リースバックについて】

- ・ 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」（以下「リース会計基準」という。）

- ・ 企業会計基準適用指針第16号「リース取引に関する会計基準の適用指針」（以下「リース適用指針」という。）
- ・ 会計制度委員会報告第5号「連結財務諸表におけるリース取引の会計処理に関する実務指針」

(3) 金融商品の流動化

- ・ 企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」（以下「金融商品会計基準」という。）
- ・ 会計制度委員会報告第14号「金融商品会計に関する実務指針」（以下「金融商品会計実務指針」という。）
- ・ 「金融商品会計に関するQ&A」（日本公認会計士協会）
- ・ 「「流動化目的」の債権の適正評価について」（日本公認会計士協会）

II 特別目的会社の連結

1. 特別目的会社が子会社に該当するか否かの判定

Q 3 財務諸表等規則第8条第7項では、一定の要件を満たす特別目的会社については、当該特別目的会社に対する譲渡会社等の子会社に該当しないものと推定するとしていますが、監査上、どのような点に留意する必要がありますでしょうか。

A：財務諸表等規則第8条第7項では、特別目的会社（定義についてはQ 1参照）については、子会社に該当するか否かの判定上、特則が設けられています（連結会計基準第7-2項）。すなわち、特別目的会社については、次の要件を満たしている場合には、当該特別目的会社に資産を譲渡した会社等（当該会社等が出資者を兼ねている場合を含む。以下「譲渡会社等」という。）から独立しているものと認め、譲渡会社等の子会社に該当しないものと推定するとされています。

- ・ 特別目的会社に対して、適正な価額により資産が譲渡されていること。
- ・ 特別目的会社が、譲り受けた資産から生ずる収益を当該特別目的会社が発行する証券の所有者（資産流動化法第2条第12項に規定する特定借入れに係る債権者を含む。）に享受させることを目的として設立されており、当該特別目的会社の事業がその目的に従って適切に遂行されていること。
- ・ 事業内容の変更が制限されていること。

これは、資産流動化法上の特定目的会社については、事業内容が資産の流動化に係る業務（資産対応証券の発行により得られる金銭により資産を取得し、当該資産の管理、処分により得られる金銭により資産対応証券の元本や金利、配当の支払を行う業務）及びその附帯業務に限定されており、かつ、事業内容の変更が制限されているため、特定目的会社の議決権の過半数を自己の計算において所有している場合等であつ

ても、当該特定目的会社は譲渡会社等から独立しているものと判断することが適当と考えられたことによるものです。また、事業内容の変更が制限されているこれと同様の事業を営む事業体についても、同様に取り扱うことが適当とされています。

このように、財務諸表等規則第8条第7項は、本則に対する例外規定であるため（連結会計基準第7-2項）、監査上は、拡大解釈がなされその趣旨を逸脱することがないように、十分留意する必要があります。具体的には、適正な価額により資産の譲渡が行われているか（Q4参照）、事業内容及びその変更の制限がなされ、目的に従った事業の遂行が行われているか（Q5参照）について、十分な検討を行う必要があります。

上記のように、財務諸表等規則第8条第7項の特則は、特別目的会社が資産を譲り受ける場合のみに適用されます（連結会計基準第7-2項、第49-3項、第49-5項及び第54-2項）。このため、特別目的会社の利用としては、資産を譲り受けるタイプのほかに、特別目的会社自らが物件の開発行為を行うタイプ（例えば、特別目的会社がマンションを開発し完成後に第三者への譲渡が行われるタイプ）が見受けられますが、物件の開発行為を行うタイプについては、財務諸表等規則第8条第7項の特則の適用はありません。

また、資産を譲り受けるタイプの特別目的会社については、上記の要件を満たした場合には、譲渡会社等から独立しているものと認められることとなりますが、当該特別目的会社に関与する者で譲渡会社等以外のものについては特則の適用がありませんので、本則である財務諸表等規則第8条第3項の実質支配力基準により、子会社に該当するか否かの判定を行うことになるため（連結会計基準第6項）、監査上、留意が必要です。

なお、財務諸表等規則第8条第7項の特則が適用される場合には、特別目的会社に資産を譲渡した会社の個別財務諸表上で、当該特別目的会社の発行した劣後債の保有、リコース義務の負担などに係る損失が、適正に計上されていることが前提となるため、特に留意が必要です（連結範囲適用指針第29項なお書き）。

2. 適正な価額による資産の譲渡

Q4 財務諸表等規則第8条第7項では、特別目的会社について、譲渡会社等の子会社に該当しないと推定することの要件の一つとして、当該特別目的会社が特定の資産を適正な価額で譲り受けたことを挙げています。この適正な価額での資産の譲受けについて、監査上、どのような点に留意すればよいでしょうか。

A：譲渡人から、特別目的会社への資産の譲渡価額については適正な価額であることが要求されていますが、適正な価額は時価を指します（不動産流動化実務指針第13項）。時価とは、公正な評価額をいい、市場において形成されている取引価格、気配又は指標その他の相場（以下「市場価格」という。）に基づく価額をいいます。市場価格がない場合には合理的に算定された価額を公正な評価額とします（金融商品会計基準第

6 項及び「固定資産の減損に係る会計基準注解」（企業会計審議会）（注1）3）。

特別目的会社を譲受人とする流動化取引においては、譲受人が通常の事業体とは異なる属性を有する事業体であり、かつ、様々な形で譲渡人による継続的関与がなされる場合が多いため、譲渡価額が適正な価額（時価）であるかどうかにつき、特に留意する必要があります。具体的な時価の算定の留意点については、不動産についてはQ7を、金融商品についてはQ17をご参照ください。

3. 事業内容及びその変更の制限並びに目的に従った事業の遂行

Q5 財務諸表等規則第8条第7項に規定する特別目的会社については、子会社に該当しないと推定することの要件として、適正な価額による譲渡とともに、(1)資産から生ずる収益を当該事業体が発行する証券の所有者に享受させることを目的として設立されており、その事業内容の変更が制限されていること、(2)事業目的に従って適切に遂行されていること、を挙げています。これらについて、監査上、どのような点に留意すればよいでしょうか。

A: 特別目的会社の子会社に該当しないと推定するためには、適正な価額による譲渡（Q4参照）とともに、(1)事業内容及びその変更の制限と(2)目的に従った事業の遂行が必要であり、監査上、それぞれ次のような点に留意する必要があると考えられます。

(1) 事業内容及びその変更の制限

Q3のAに記載したとおり、財務諸表等規則第8条第7項に規定する特別目的会社については、事業内容が資産の流動化に係る業務及びその附帯業務に限定されており、かつ、事業内容の変更が制限されていることから（連結会計基準第7-2項）、特別目的会社において特段の意思決定が行われることが想定されておらず、譲渡会社等が特別目的会社の意思決定に関与する余地が生じないことから、当該特別目的会社は譲渡会社等から独立しているものと認めることとされています。

したがって、これらの状況を監査する上では、以下の点を満たしていることに留意する必要があります。

- ・ 定款等の事業体の目的を記載した文書において、事業内容が適正な価額で譲り受けた資産から生ずる収益を当該事業体が発行する証券の所有者に享受させることを目的としていることに特定されていること。
- ・ 当該事業体の出資者及び当該事業体に関連する関係者が、事後的に定款等の変更により、事業内容を変更できない仕組みになっていること。
- ・ 事業体の設立当初に定められる契約書等の文書で、特別目的会社で実施される事業に必要な意思決定事項が定められており、特別目的会社の意思決定機関で、契約関係等の事後の変更が不要とされていること。

なお、特別目的会社においては、例えば、ケイマン諸島における慈善信託（チャリタブル・トラスト）等の利用により議決権の行使ができなくなっていますが、そのような仕組みが用いられず、議決権の行使により、事後的に定款の変更や実質的な事業内容の変更を意思決定できるスキームの場合には、財務諸表等規則第8条第7項の規定は適用できないと考えられますので留意する必要があります（この点については、不動産流動化実務指針Q&A Q6のA(1)と同様の趣旨によります。）。

(2) 目的に従った事業の遂行

財務諸表等規則第8条第7項では、設立時に定款や契約等の文書で定められた事業が、その目的に従って遂行されることを求めています（連結会計基準第7-2項）。監査上は、以下の点を満たしていることに留意する必要があります。

- ・ 事後的に、定款等の変更により事業目的の変更がなされていないこと。
- ・ 事後的に、合併等、重要な組織の変更がなされていないこと。
- ・ 事後的に、当初定められた契約内容の変更が行われていないこと。

なお、上記の「事後的に、当初定められた契約内容の変更が行われていないこと。」を検討する上では、当該特別目的会社に関連する関係者により、設立当初に定められた契約書が覚書等で改訂されていないかを、十分検討する必要があります。また、譲渡人により契約書に記載されていない資産の買戻しが実施されている場合には、目的に従った事業の遂行がなされていない可能性があるため、十分留意が必要です。

適正な価額による資産の譲渡（Q4参照）又は事業内容及びその変更の制限（上記(1)）と目的に従った事業の遂行（上記(2)）の要件を満たしていない場合には、財務諸表等規則第8条第7項の適用はできず、本則である財務諸表等規則第8条第3項に規定される実質支配力基準で子会社に該当するか否かを検討することが必要となります（連結会計基準第6項）。

Ⅲ 不動産の流動化

1. スキーム全体でのリスクと経済価値の移転の判定

Q6 不動産流動化実務指針では、特別目的会社に不動産を譲渡する場合に、売却処理か金融処理かを判断する際には、スキーム全体で判断すべきとされていますが、監査上、特にどのような点に留意すべきでしょうか。

A：特別目的会社に不動産を譲渡した場合、譲渡した不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが他の者に移転した場合にのみ、売却処理を行います（不動産流動化実務指針第3項）。この不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが移転しているか否かについては、形式的ではなく実質的な判断が求められます。したがって、個々の契約条件については同実務指針で示されている具体的な判断基準を満たしている場合であっても、スキーム全体ではリスクと経済価値のほとんど全ての移転がなされていると判断できない場合には、売却処理を行い得ないことに留意する必要があります（不動産流動化実務指針第6項）。

特に、リースバックが行われる場合には、不動産に係る一定のリスクを留保する側面を有しますので、リースバックに加えて他の継続的関与もある場合には、監査上、慎重に検討する必要があります（Q12からQ15参照）。また、譲渡人が買戻し権（優先買取交渉権及び優先拒否権を含む。）を保有する場合も、それらが実行されたときには、一時的な移転にすぎなくなる可能性があるため、リスクと経済価値の移転の判断については、監査上、十分留意が必要です（Q8参照）。

これらのリスクと経済価値の移転をスキーム全体で判断するに際しては、入手可能である場合には、特別目的会社において生じる各期の予想キャッシュ・フローを分析し、どのようなケースにおいてリスクが生じるかを十分検討する必要があります。

なお、不動産流動化実務指針第6項では、実質的な判断の例として、「不動産の流動化に伴って証券が発行されていても、当該証券の保有者が譲渡人と実質的融資者のみの場合には、譲渡人が買戻す可能性が極めて高いと推定されるため、売却取引としてではなく金融取引として会計処理すべきものと考えられる。」とされています。よって、特別目的会社の資金調達に借入金と譲渡人からの匿名組合出資でなされているような場合で、不動産のリスクに見合ったリターンを要求している資金提供者が存在していないケースでは、譲渡人が買戻すことを前提としてスキームが組成されている可能性があることから、当該買戻しの蓋然性について慎重に検討する必要があります。

2. 適正な価額による譲渡

Q7 不動産流動化実務指針では、売却処理を適用する要件の一つとして「適正な価額」による譲渡を挙げていますが、この適正な価額で譲渡されていることについて、監査上、どのような点に留意すればよいでしょうか。

A：不動産流動化実務指針第5項では、不動産が特別目的会社に適正な価額で譲渡されていることを売却処理の適用要件としています。Q4のAで示したように、ここでいう「適正な価額」は時価を指します（不動産流動化実務指針第13項）。

(1) 不動産の時価

時価とは、公正な評価額をいい（Q4参照）、取引を実行するために必要な知識を持つ自発的な独立第三者間の当事者が取引を行うと想定した場合の取引価額をいいます（金融商品会計実務指針第47項）。したがって、実際に、そのような独立第三者間で決定された取引価額は、時価であると考えられます。しかしながら、不動産流動化においては、以下のような特徴がありますので、監査上、取引価額（譲渡価額）が時価であるかどうかには留意する必要があります。

- ① 特別目的会社を譲受人とする流動化取引においては、譲受人が通常の事業体とは異なる属性を有する事業体であり、様々な形で譲渡人による継続的関与がある場合が多いため、譲渡価額が適正な価額（時価）であるかどうかにつき、特に留意する必要があります（Q4参照）。
- ② 不動産は、上場有価証券と比べると活発な取引市場は存在せず、また、その一つ一つの独自性が強いため、譲受人又は評価者により取引価額又は評価額が異なる可能性が潜在的にあります。さらに、上記①のように譲渡人による継続的関与がある場合が多く、特に譲渡後にリースバックが行われる場合、リースバック実施後の賃料水準と譲渡価額は相関関係にあるため、適正な価額の検証に特に留意する必要があり、かつ、適正な価額で譲渡されたか否かに加え、適正な賃借料であるか否かについても十分に吟味しなければなりません（リースバック実施時における「適正な賃借料」については、Q15参照）。

(2) 不動産鑑定評価の利用に当たって

不動産は、通常、上場有価証券のように観察可能な市場価格が存在するとは言い難く、譲渡人による継続的関与がある場合には、合理的な価額を算定する必要があります。不動産に係る合理的に算定された価額は、原則的に「不動産鑑定評価基準」（国土交通省）に基づいて算定することとなります（企業会計基準適用指針第6号「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」第28項(2)①）。

通常、特別目的会社を利用した流動化取引においては、譲渡人が不動産鑑定評価書を購入することが多いものと想定されますが、監査上、適正な価額（時価）につ

いて不動産鑑定評価を利用する場合には、監査基準委員会報告書620「専門家の業務の利用」（以下「監基報620」という。）に従い、不動産鑑定士の実施した評価業務について検証する必要があります。監基報620に準拠した場合、不動産鑑定評価について検証する上では、主として以下の監査手続を実施する必要があります。

① 監査人の利用する専門家の適性、能力及び客観性（監基報620第8項）

監査人は、監査人の利用する鑑定業務を行った不動産鑑定士が、監査人の目的に照らして必要な適性、能力及び客観性を備えているかどうかを評価する必要があります。

② 監査人の利用する専門家の専門分野の理解（監基報620第9項）

監査人は、以下の事項を判断するために、監査人の利用する不動産鑑定士の専門分野を十分に理解する必要があります。

- ・ 監査人の目的に照らして専門家の業務の内容、範囲及び目的を決定すること。
- ・ 監査人の目的に照らして専門家の業務の適切性を評価すること。

③ 監査人の利用する専門家の業務の適切性に係る評価（監基報620第11項及び第12項）

監査人は、監査人の目的に照らして、監査人の利用する不動産鑑定士の業務の適切性を評価する必要があります。これには以下の事項を含みます。

- ・ 専門家の指摘事項又は結論の適合性や合理性、及び他の監査証拠との整合性
- ・ 専門家の業務に重要な仮定及び方法が採用されている場合には、それらの仮定及び方法についての個々の状況における適合性と合理性
- ・ 専門家の業務にとって基礎データの利用が重要な場合には、当該基礎データの目的適合性、網羅性及び正確性

また、監査人は、監査人の利用する不動産鑑定士の業務が監査人の目的に照らして適切ではないと判断した場合、以下のいずれかを行わなければなりません。

- ・ 専門家が実施する追加業務の内容及び範囲についての当該専門家との合意
- ・ 監査人による、個々の状況において適切な追加的監査手続の実施

取引価額に重要性がある場合で、不動産鑑定評価の業務に対する検討を十分に実施できなかった場合や、実施した結果、当該業務の結果が十分かつ適切な監査証拠とならない場合などには、他の不動産鑑定士に不動産鑑定評価を依頼するなどの追加的監査手続も検討すべきケースがあると考えられます。また、不動産鑑定評価基準に基づかない調査報告書等は、実際の状況とは異なる前提条件が付されている場合もあるため、原則的には、参考としての位置付けになると考えられます。

さらに、取引価額が不動産鑑定評価額と相当程度異なる場合には、合理的な理由がない限り、監査上は適正な価額としては扱えないこととなります（合理的な理由には、譲渡人と特別目的会社との間に継続的関与がない場合や一般競争入札で形成された価額である場合等が考えられます。）。

なお、不動産が特別目的会社に適正な価額で譲渡されていると認められない場合

には、その実態を反映した会計処理を行うこととされています（不動産流動化実務指針第30項なお書き）。

(3) 特別目的会社における取得時の評価

特別目的会社を取得した不動産を建物と土地に区分計上する際に、全体の取引価額を鑑定評価書に記載されている積算価額の建物土地比率により建物と土地に按分する方法や、鑑定評価書における建物積算価額を建物価額とし、全体の取引価額から当該建物価額を控除した金額を土地価額とする方法等がありますが、全体の取引価額が全体の積算価額を上回る場合には、後者の方法では、当該乖離する金額を土地のみに計上することとなり、その場合には、建物の取引価額が低くなる可能性があるため、監査上、適正な配分結果となっているかについて留意する必要があります（譲渡人の売却の会計処理とは直接的には関係しませんが、特別目的会社への投資の会計処理に関係するため（Q22参照）この項に記載しています）。

3. 譲渡人が買戻し権を保有する場合

Q 8 不動産流動化実務指針では、譲渡人の譲渡不動産に関する買戻し権は、実態によってはリスク負担になるものではないとしていますが、監査上、どのような点に留意すればよいでしょうか。

A：不動産流動化実務指針によると、買戻し条件付譲渡は、実質的に金融取引と同様の効果が生ずるため、売却処理することはできませんが（不動産流動化実務指針第9項）、買戻しの権利（優先買取交渉権及び優先拒否権を含む。以下「買戻し権等」という。）については、直ちにリスクの負担に結び付くものではないため、実態に基づいて譲渡人のリスク負担となるか否かを判断することとしています。また、不動産流動化実務指針では、例として、再取得時の時価で買い戻す権利を有している場合は、再取得が行われたとしても、長期間経過後の企業による意思決定の結果であり、売却処理を妨げる要因とはならない場合もあるとしています（不動産流動化実務指針第14項(1)及び第32項なお書き）。

譲渡人が買戻し権等を保有する場合、それらが当初から実行することが予定されているときには、流動化取引は一時的な所有権の移転にすぎないと考えられます。特に、売却益が計上された後に、買戻しが行われる場合、未実現利益の計上につながる可能性もあるため、監査上、十分留意する必要があります。このため、どのような買戻し権等がリスク負担に該当するかについては、特に以下の点を考慮することが必要です。

(1) 買戻し権等が付された意図

通常の不動産売買取引においては、譲渡人が買戻し権等を保有することは一般的でないため、買戻し権等が付されるに至った理由及び経緯について検討を行い、当

該不動産のリスクと経済価値を引き続き保有することを意図したものであるかを十分検討する必要があります。

(2) 経営計画との整合性

買戻し権等が付される場合には、譲渡時の経営計画との整合性を検討するとともに、当該買戻し権等が付与された意図を十分理解する必要があります。経営計画上、譲渡した不動産を引き続き使用することになっている場合や、将来において当該不動産を利用することが予定されているケースにおいて当該使用予定期間中に買戻し権が付与される場合には、当初から買戻しが意図されていたものであるかを十分吟味する必要があります。

(3) 譲渡後の他の継続的関与の有無

買戻し権等には、譲渡後に継続的関与が無い場合における買戻し権等と、リースバックなど他の継続的関与がある場合の買戻し権等に分類できますが、後者のうち、例えば、リースバックが行われ買戻し等が実施された場合には、使用が継続する中での一時的な移転にすぎなくなる可能性があるため、監査上、スキーム全体におけるリスクと経済価値の移転を総合的に判断する上で、より慎重に判断すべきと考えられます（Q6参照）。

(4) 買戻し権等の内容

買戻し権等には、買戻しの権利、優先買取交渉権及び優先拒否権が含まれます。一般的には、優先買取交渉権（又は優先拒否権）については他者からの申入れに基づくものであるため受動的であると考えられますが、買戻しの権利の場合には譲渡人の意思のみで権利行使が可能であるためより能動的と考えられます。このため、買戻しの権利の場合には、監査上、より留意が必要と考えられます。特に、買戻し権の設定が、特別目的会社の資金供与者への弁済の保証が意図されていることにより、実質的に買戻し義務になっていないかどうかを十分吟味する必要があります。

また、買戻し時の価格の決定方法にも留意する必要があります。通常、固定価格による買戻し権等の場合には、リスクと経済価値のほとんど全てが移転しているとは認められませんが、契約上、買戻し時の時価によるとされている場合でも、客観性を確保するために、原則として、買戻し時の時価が、不動産鑑定評価又は複数社の買取価格の提示などを基礎として決定される時価である旨が契約書等で定められている必要があると考えられます。

上記(1)から(4)の検討の結果、リスクと経済価値の譲受者への移転がなされていないと認められる場合には、当初の売却処理は認められないこととなるため、監査上、留意が必要です。

4. 譲渡人の出資金への配当が支払留保される場合

Q9 不動産の流動化では、特別目的会社を営業者とする匿名組合契約により、出資持分の資金を調達するスキームが用いられることがあります。その際に、特別目的会社へ不動産を譲渡した会社が匿名組合出資を行い、特別目的会社が当該出資に対する配当の支払を特別目的会社の他の債務に対して劣後させるために支払が留保される場合があります。このような配当金の支払留保（譲渡人にとっては特別目的会社に対する未収配当金）がある場合、監査上、どのような点に留意すべきでしょうか。

A：不動産流動化実務指針第15項では、リスク負担の金額は、流動化スキーム全体を考慮し、実質的なリスク負担（流動化した不動産がその価値の全てを失った場合に譲渡人に生ずる損失）に基づき算定することとし、例として、契約により追加出資を行う可能性がある場合には、当該出資額もリスク負担に含めることを挙げています。また、不動産流動化実務指針Q&A Q3のAでは、追加出資の可能性がある場合だけでなく、他の名目であっても実質的に追加的なリスク負担となる場合を考慮すべきであるとしています。

不動産の流動化において、譲渡人は、特別目的会社を営業者とする商法第535条に基づく匿名組合契約を締結することがあり、当該匿名組合出資金は、譲渡不動産の対価の全部又は一部として特別目的会社の発行する証券等として、リスク負担の金額に含まれます。この際、匿名組合契約では損益分配の方法と金銭分配の方法について異なる取扱いを定めることが可能であるため、匿名組合事業に関わる損益の全額を匿名組合員へ分配するとともに、匿名組合事業から生じる資金を借入金等の債務返済に優先的に充当するというような、配当金の支払留保に関わる取決めが行われる取引も見受けられます。

この劣後未払配当金については、特別目的会社に対する不動産の譲渡人が匿名組合員である場合には、配当金が一旦現金で支払われ、当該現金が追加出資された場合と経済的には同じであることから、追加出資と同様のリスク負担であるとする考え方があります。しかしながら、当該支払留保は、譲渡人の追加的な現金支出ではなく、上述のように匿名組合事業の成果分配の過程で生じるものであり、不動産流動化実務指針における譲渡した不動産に係るリスク負担には該当しないと考えられます。したがって、当該支払留保金の回収可能性の問題は、流動化不動産の譲渡人としてリスク負担割合の計算に含める必要はなく、匿名組合員における収益認識又は未収金の回収可能性の問題として検討すべきと考えられます（匿名組合員等の投資に係る収益認識については、Q22参照）。

5. 特別目的会社が数社により組成され各譲渡人が出資を行う場合の留意点

Q10 特別目的会社が複数の会社によって資産を譲渡する目的で設立され、各譲渡人が当該特別目的会社に対して不動産を譲渡すると同時に出資も行う場合は、監査上、どのような点に留意すべきでしょうか。

A：不動産流動化実務指針第13項では、「流動化スキームの構成上重要でない一部のリスクが譲渡人に残ることが避けられない場合にまで、売却取引として会計処理することを妨げることは実務上適切ではない。」ため、リスク負担割合の算定式を示し、流動化する不動産の譲渡時の適正な価額（時価）に対するリスク負担の金額の割合がおおむね5%の範囲内であれば、リスクと経済価値のほとんど全てが他の者に移転しているものとして取り扱うとしています。

一つの特別目的会社に対して複数の会社が不動産を譲渡し、同時にこれらの会社が特別目的会社に対して出資を行う場合には、以下のように、リスク負担割合を算定することが考えられます。

- (1) 各譲渡人が負担するリスクが、自らが譲渡した不動産に関わるリスクのみである場合には、リスク負担割合算定式の分母は、自らが譲渡した不動産の時価となります。
- (2) 各譲渡人が負担するリスクが、当該特別目的会社が保有する全ての不動産に関わるリスクを混在したものである場合については、自己が譲渡した不動産のリスクと第三者が譲渡した不動産のリスクが混合されるため、リスク負担割合算定式の分母は、保有不動産全ての時価の総額とする考えがあります。しかしながら、不動産流動化実務指針第13項では、リスク負担を流動化する不動産がその価値の全てを失った場合に生ずる損失であるとしているため、このケースにおいても、リスク負担割合算定式の分母は、自らが譲渡した不動産の時価となるので、監査上、留意が必要です。

【設例】

譲渡人であるA社とB社は、それぞれ時価100億円の不動産を特別目的会社C社に譲渡した。特別目的会社は、それらの不動産（時価200億円）を取得するために、200億円の資金調達を行った。A社とB社は、それぞれ10億円ずつ特別目的会社の発行する劣後債を保有した。この場合、A社のリスク負担割合はどのように計算されるか。

(1) 各譲渡人が負担するリスクが、自らが譲渡した不動産に関わるリスクに限定される場合

$$\text{A社のリスク負担割合} = \frac{10\text{億円}}{\text{(投資額)}} \div \frac{100\text{億円}}{\text{(A社が譲渡した不動産の時価)}} = 10\%$$

このケースでは、リスク負担割合が5%を超えているために、A社では売却処理は認められず、金融取引として会計処理することとなります。

(2) 各譲渡人が負担するリスクが、当該特別目的会社が保有する全ての不動産に関わるリスクを混在したものである場合

$$\text{A社のリスク負担割合} = \frac{10\text{億円}}{\text{(投資額)}} \div \frac{100\text{億円}}{\text{(A社が譲渡した不動産の時価)}} = 10\%$$

このケースにおいては、特別目的会社が保有する不動産の時価（200億）に対するA社の劣後債保有額（10億円）の割合は5%ですが、A社が譲渡した不動産の価値が、例えば、20億円下落した場合には、A社は投資相当額全額（10億円）の損失を被る可能性があるため、リスク負担割合は上記のように10%と計算されます。よって、上記(1)のケースと同様に、A社では金融取引として会計処理することとなります。

なお、不動産流動化実務指針では、譲渡人の子会社又は関連会社が負担するリスクは、譲渡人が負担するリスクに加えてリスク負担割合を算定することとしているため、この点留意が必要です（不動産流動化実務指針第40項）。

6. 特殊性を有する不動産

Q11 譲渡人が特殊性を有する不動産を譲渡している場合、監査上、どのような点に留意すべきでしょうか。

A：不動産流動化実務指針では、流動化された不動産が、譲渡人の用途等に合わせて特別な仕様により建設された建物、用途制限や環境問題等のある土地や建物、地域経済や仕様等により収益性に著しい問題のある土地や建物のように、市場性に乏しくそのまま他に転用することが困難である等の特殊性を有する不動産であり、かつ、当該不動産に対して何らかの継続的関与がある場合には、原則として、譲渡した不動産に係るリスクと経済価値のほとんど全てが譲渡人から他の者に移転しているとは認められないため、売却処理を行うことができないと定められています（不動産流動化実務指針第10項及び第34項）。

したがって、不動産流動化実務指針第10項及び第34項にあるように、市場性に乏しくそのまま他に転用することが困難であるかの判断に際しては、監査上、以下の要素

に留意して行う必要があります。

(1) 第三者の利用可能性

第三者が、当該不動産を特別な仕様であるため、そのままの状態では利用できないか、利用できる場合でも追加の費用が多額にかかる場合は、実質的には第三者の利用は困難であり、特殊性を有する不動産と判断することになると考えられます。

(2) 同様の不動産の売買事例

市場性に乏しくそのまま他に転用することが困難であると考えられる不動産でも、過去に同様の不動産が、ある程度売買された事例があるため、特殊性を有する不動産には当たらないと判断される場合も見られます。しかしながら、同様の不動産が売買された事例があったとしても、過去における取引の頻度や最近の事情（例えば、市場の変化などにより潜在的な需要がなくなっていないか。）などに留意する必要があります。逆に、そのまま他に転用することが可能と考えられる不動産でも、同様の不動産が売買された事例がない場合には、監査上、慎重に判断すべきです。

(3) リースバック取引

不動産流動化実務指針では、リースバック取引がオペレーティング・リース取引であって、譲渡人（借手）が適正な賃借料を支払うこととなっている場合は、その限りにおいて売却処理が認められています（不動産流動化実務指針第35項）。ここで、「適正な賃借料」については、一般的には、独立した第三者間における通常の取引と同等の条件による賃借料と大幅に異なることが想定されますが、そのような適正な賃借料が容易に把握できない場合は、市場性に乏しく譲渡人以外による利用が困難である可能性があるため、監査上、売却処理の可否の判断を行う際に留意が必要です。

(4) 専門家の業務の利用

特殊性の判断においては、建築物の仕様等に関する技術的知識、不動産の売買・開発・環境等の規制に関わる法務知識、不動産の売買市場や賃貸市場に関わる知識等、専門的で幅広い知識が要求されることから、必要ある場合には専門家の業務の利用を検討する必要があります（監基報620）。

7. リースバック実施時における留意点

(1) リスクと経済価値の移転の基本的な考え方

Q12 譲渡人が譲渡不動産をリースバックしている場合、リスクと経済価値の移転に関して、監査上、どのような点に留意すべきでしょうか。

A：不動産流動化実務指針第11項及び第35項では、セール・アンド・リースバックについては、実質的にはリース期間における不動産からの収益を保証するのと同じ経済的効果を有する継続的関与であるとした上で、当該リースバック取引がオペレーティング・リース取引であって、かつ、譲渡人（借手）が適正な賃借料を支払うこととなっている場合に限り、売却処理を認めています。

リースバックは、一定のキャッシュ・フローを保証するため継続的関与に当たりますが、適正な賃借料に基づくオペレーティング・リースの場合には、不動産のリスクと経済価値のほとんど全てを留保することにはならないので、そのこと自体は売却処理を妨げる重要な要因ではないと考えられています。しかしながら、リースバックは一定の不動産のリスクを留保する側面を有しますので、リースバック以外の他の継続的関与もある場合には、監査上、慎重に検討する必要があります。すなわち、譲渡人がリースバックを行った上で、匿名組合出資を行い不動産から生じる経済価値の上昇を制限なく享受するとともに、買戻し権等が付与されているようなケースでは、各々の継続的関与自体が不動産流動化実務指針の各項に照らして問題ない場合でも、スキーム全体として考えた場合には、実質的にはほとんど全てのリスクと経済価値を留保していると考えられるケースもあると想定されるため、特に慎重に検討を行う必要があると考えられます。

また、リースバックを行った上で転貸を行い、受取賃借料が変動支払であるのに対し、支払賃借料が固定支払で解約不能となっているケースでは、譲渡人による投資家へのキャッシュ・フローを保証する性格がより強くなります。このような契約条件の下で、匿名組合出資による不動産の価値の上昇に関する便益の享受、買戻し権の譲渡人への付与が行われる場合には、実態的には不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが移転しているとは考えられないケースも多いと想定されるため、監査上、特に留意が必要です。なお、不動産流動化実務指針第35項では、転貸が譲渡人の事業目的で行われている場合にのみ売却処理を認めることとしています。

(2) リース期間

Q13 譲渡人が譲渡不動産をリースバックしている場合、オペレーティング・リースの判定に利用する解約不能なリース期間について、監査上はどのような点に留意すべきでしょうか。

A：リース取引については、リース取引の判定に当たり、特に見積諸数値の妥当性の検討を行い、解約不能なリース期間についても、監査上、経営者が行った見積りについて、リース会計基準及びリース適用指針等に照らして、その合理性の評価を行う必要があります（監査基準委員会報告書540「会計上の見積りの監査」）。

リース適用指針第11項では、当該リース取引が置かれている状況から見て借手が再リースを行う意思が明らかな場合を除き、再リースに係るリース期間は、解約不能のリース期間に含めないとされています。

長期間利用可能な不動産のリース取引では当該リース取引が置かれている状況から見て借手が再リースを行う意思が明らかな場合に該当するかについて、監査上、以下のような点を総合的に考慮して、実質判断を行う必要があると考えられます。

- ・ 過去の実績や現在の経営方針との整合性
- ・ 賃借契約を更新しないことによる保証金返還額の減額、原状回復費用や移転費用などの直接的なコストの多寡

上記のような点を総合的に考慮し、契約上の賃借期間よりも実質的な賃借期間の方が長いと判断される場合には、後者の実質的な賃借期間に基づき、オペレーティング・リースの判定を行うこととなります。

なお、オペレーティング・リースの判定においては、現在価値基準と経済的耐用年数基準が設けられていますが、リース適用指針第13項は、リース物件の特性、経済的耐用年数の長さ、リース物件の中古市場の存在等により、解約不能のリース期間が経済的耐用年数のおおむね75%以上であっても、借手がリース物件に係るほとんど全てのコストを負担しないことが明らかな場合には、現在価値基準のみにより判定を行うものとされていますので留意が必要です。

(3) 割引率

Q14 譲渡人が譲渡不動産をリースバックしている場合、オペレーティング・リースの判定に利用する割引率について、監査上、どのような点に留意すべきでしょうか。

A：リース適用指針第17項では、「借手が現在価値の算定のために用いる割引率は、貸手の計算利子率を知り得る場合は当該利率とし、知り得ない場合は借手の追加借入に

適用されると合理的に見積られる利率とする。」とされています。

したがって、不動産の流動化においては、特別目的会社における計算利率を知り得る場合には、当該利率を利用することになります。特別目的会社における計算利率については、特別目的会社が譲り受けた資産に係る計算利率の代替として、譲渡人以外の投資家から行った資金調達の加重平均金利が、一般的に用いられます。一方、特別目的会社における計算利率を知り得ない場合には、譲渡人の追加借入に適用されると合理的に見積もられる利率を適用することとなります。

リース取引については、監査人が必要と認めた場合には、貸手に対して確認を実施し、リース取引の実在性及び関連諸数値の妥当性等を確かめることとなります（監査基準委員会報告書505「確認」）。このため、譲渡人が貸手の計算利率（特別目的会社において、譲渡人以外の投資家から行った資金調達の加重平均金利など）を知り得る場合は、確認等の実施を検討する必要があります。

(4) 適正な賃借料

Q15 譲渡人が譲渡不動産をリースバックしている場合、適正な賃借料について、監査上、どのような点に留意すべきでしょうか。

A：不動産流動化実務指針第14項(8)においては、「セール・アンド・リースバック取引（オペレーティング・リース取引であるものに限る。）における適正な賃借料の支払額は、リスク負担の金額に含めない。」とされています。

適正な賃借料よりも高い賃借料を譲渡人が支払う場合、収益還元法に基づく譲渡不動産の評価額が高くなりますので、リースバック後の賃料水準と譲渡価額は相関関係にあると考えられます（Q7参照）。したがって、監査上は、当該賃借料の水準がどのように決定されたかについて理解をし、例えば、類似の不動産の賃借料の水準と比較するなどの検討も考慮する必要があります。これらの検討を行う上では、譲渡価額における適正な価額の検証と同様に専門家の業務の利用を検討すべきと考えられます。

なお、セール・アンド・リースバック取引（オペレーティング・リース取引であるものに限る。）における適正な賃借料の支払額はリスク負担の金額に含めないとされていますので、賃借料が適正な水準でない場合には、適正な水準を超える部分はリスク負担の金額に含めることとなります。

8. 更新（リファイナンス）時の会計処理に関する留意点

Q16 削 除

IV 金融商品の流動化

1. 契約上の権利に対する法的な保全

Q17 金融商品の認識の中止を判定する場合、譲渡された金融資産に対する譲受人の契約上の権利が譲渡人及びその債権者から法的に保全されているかどうか、一つの要件とされています。金融商品会計実務指針では、この判定は法的観点から判断されることになるため、高度な法律上の解釈を要する場合には、弁護士等法律の専門家の意見を聴取する必要があるとされています。これらについて、監査上、どのような点に留意すればよいでしょうか。

A：金融商品会計基準第9項(1)では、金融資産の契約上の権利に対する支配が他に移転するための3要件の第1の要件として、「譲渡された金融資産に対する譲受人の契約上の権利が譲渡人及びその債権者から法的に保全されていること」を挙げています。これを受けて、金融商品会計実務指針では、当該要件については、次の点を考慮して判定するとしています（金融商品会計実務指針第31項）。

- (1) 契約又は状況により譲渡人は譲渡を取り消すことができるか否か。
- (2) 譲渡人が破産、会社更生法、民事再生法等の下に置かれた場合、管財人が当該譲渡金融資産に対し返還請求権を行使できるか否か。

また、同実務指針では、譲渡された金融資産が譲渡人及びその債権者の返還請求権の対象となる状態にあるかどうかは、法的観点から判断され、個々の状況において法的に有効かどうかを判断することであり、高度な法律上の解釈を要する場合には、弁護士等法律の専門家の意見を聴取する必要があるとしています（金融商品会計実務指針第248項）。

特に、以下のようなケースでは、譲渡資産に関する法的保全についての会計上の判断が難しいことから、高度な法律上の解釈を要すると想定されるため、弁護士等法律の専門家による法律意見書等の入手が望ましいと考えられます。

- ・ 譲渡した金融資産の残高に占める信用補完（例えば、譲渡した金融資産に係る一定の劣後信託受益権の保有、譲渡代金の支払留保、現金準備金の差し入れ、債務保証、買戻し義務など）の比率が高い場合
- ・ キャッシュ・フローが不安定な不良債権等である場合

譲渡人が譲渡資産に関する法的保全について法律の専門家である弁護士等から法律意見書等を入手し、監査人がこれらを利用する場合には、監基報620に留意する必要があります（Q7参照）。

なお、法律意見書等において、譲渡資産に関する法的保全については、一般的には以下のような表現が見られます。監査上、同様の趣旨の表現が含まれているかについて留意する必要があるため、限定条件がある場合には、それらの内容の吟味を行うことと

なります。

「××売買契約に基づくA社（譲渡人）からB社（譲受人）に対する××（譲渡する金融商品）の譲渡は真正な売買であり、A社が破産手続、会社更生手続又は民事再生手続において、裁判所により××（譲渡する金融商品）が破産財団、更生会社又は民事再生手続に服するA社の財産に属するものであってB社の権利は破産手続、会社更生手続又は民事再生手続に服する担保権であると判断されることはない。」

2. 売却損益の計算に関する留意点

(1) 時価の検証

Q18 金融資産の消滅時に譲渡人に何らかの権利・義務が存在する場合、当該資産の譲渡に係る譲渡損益を算定する際の譲渡原価は、当該金融資産の消滅直前の帳簿価額を譲渡した金融資産の譲渡部分の時価と「残存部分」の時価で按分した結果、譲渡部分に配分される金額として算定されます。そのため、譲渡部分の時価及び「残存部分」の時価を算定する必要がありますが、これらの時価の算定に関して、監査上、どのような点に留意すればよいでしょうか。

A：金融商品会計実務指針では、金融資産の消滅時に譲渡人に何らかの権利・義務が存在する場合、それが消滅した金融資産と実質的に同様の資産又はその構成要素、例えば、特別目的会社の発行する証券等の金融資産（デリバティブを除く。）又は回収サービス権であれば「残存部分」であるとされています（金融商品会計実務指針第36項）。

「残存部分」が存在する場合の譲渡損益は譲渡金額から譲渡原価を差し引いて算定されますが、その際の譲渡原価は、当該金融資産の消滅直前の帳簿価額を譲渡した金融資産の譲渡部分の時価と「残存部分」の時価で按分した結果、譲渡部分に配分される金額として算定されます（金融商品会計実務指針第37項）。

したがって、「残存部分」の時価の比率が高いほど譲渡原価が小さくなり、その結果、算定される譲渡利益の金額が大きくなる（又は譲渡損失の金額が小さくなる）ため、監査上は、譲渡利益の過大計上となっていないかについて、留意する必要があります。

また、譲渡部分の時価は第三者との間で決済され、通常、決済金額と等価であるため、時価の合理性を比較的容易に確かめることができますが、「残存部分」は譲渡の対象とはならないため、その時価が合理的に算定されているかについて十分に検討する必要があると考えられます。

「残存部分」の時価は、直接的に当該残存部分の時価を算定する方法と、譲渡の対象となった金融資産全体の時価から譲渡部分の時価を差し引くことにより間接的に算定する方法がありますが、一般的には後者の方法によることが多いと考えられます。この場合、譲渡の対象となった金融資産全体に市場価格がない場合には、「合理的に算

定された価額」(金融商品会計実務指針第54項)によることとなります。

監査上は、譲渡された金融資産の時価が上記に従い合理的に算定されているかについて十分に検討する必要がありますが、例えば、譲渡した金融資産が貸出金等の債権の場合には、「流動化目的」の債権の適正評価について」に基づき検討することに留意する必要があります。

なお、以下のような金銭債権については、不確定要素が多く時価の算定が難しいとともに、多額の売却益が計上されるケースがあるため、劣後部分を保有し信用リスクを留保し続ける場合には、監査上特に留意する必要があると考えられます。

- ・ 住宅ローン債権のように償還までの期間が長期にわたるとともに、期限前償還がある債権
- ・ 消費者ローンやキャッシング債権、カード債権のように高金利の債権

上記のような債権について、将来キャッシュ・フローの現在価値により時価を算定する場合、通常、以下のような計算要素により算定することとなります。時価の算定は、この計算要素の設定いかんにより恣意性の介入する余地が大きく、大きな影響を受けるため、監査上、計算要素の網羅性及び適切性に十分留意する必要があります。

- ・ 元本及び金利の将来キャッシュ・フロー
- ・ 貸倒率
- ・ 期限前返済率
- ・ 回収コスト
- ・ 信託手数料などのその他の費用
- ・ 割引率
- ・ その他(不確実性に対するプレミアムや期待利益水準など)

(2) 現金準備金があるケース

Q19 住宅ローン債権等の債権プールの流動化取引において、特別目的会社が発行する証券等の保有者に支払うキャッシュ・フローに係る流動性の補完又は信用補完の目的で、譲渡人が、債権の譲渡時に当該債権とは別に現金を拠出し現金準備金を設定する場合、監査上、どのような点に留意すればよいでしょうか。

A：金融商品会計実務指針では、特別目的会社を用いた証券化においては、譲渡人が、金融資産の譲渡対価の全部又は一部として特別目的会社の発行する証券等(信託の受益権、組合の出資金、株式、会社の出資金、社債、劣後債等)の全部又は一部を保有することになる場合、当該保有部分の譲渡はなかったものとされるため、当該全部又は一部に対応する譲渡金融資産の全部又は一部は、「残存部分」として取り扱い、金融資産の消滅の認識は行わないものとされています(金融商品会計実務指針第40項)。

住宅ローン債権等の債権プールの流動化取引を信託勘定を利用して行う場合において、特別目的会社が発行する証券等の保有者に支払うキャッシュ・フローに係る流

動性の補完又は信用補完の目的で、譲渡人が、債権の譲渡時に当該債権とは別に現金を拠出し現金準備金を設定する場合があります。このような現金準備金については、当該債権の譲渡に付随して拠出される性格のものであり、譲渡人が当該譲渡により得られる入金額の純額は当該現金準備金の額だけ減少することから、譲渡人に入金があったとはみなせないと考えられます。そのため、当該現金準備金の額は、譲渡代金の支払留保と同様に「残存部分」として取り扱うとともに、譲渡損益を計算する際の譲渡金額については、譲渡に伴う入金額から当該現金準備金の額を控除して計算することが必要と考えられますので、監査上、留意が必要です。

【設例】

A社は、帳簿価額1,000の債権を1,080で譲渡し、1,000の現金を受け取り、残額80は支払留保としている。当該取引は、支配の移転のための条件を満たしている。また、債権の譲渡時に、当該債権とは別に現金を拠出し現金準備金50を設定している。この場合、支払留保の時価は80、現金準備金の時価は50であるものとする。

<譲渡損益の計算>

$$\begin{aligned}
 \text{譲渡損益} &= \text{譲渡金額} - \text{譲渡原価} \\
 &= \left[\begin{array}{l} 1,000 \\ \text{(譲渡に伴う入金額)} \end{array} - \begin{array}{l} 50 \\ \text{(現金準備金の額)} \end{array} \right] - \begin{array}{l} 880(*) \\ \text{(譲渡原価)} \end{array} \\
 &= 70
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 (*) \text{譲渡原価} &= \text{譲渡直前の帳簿価額} \times \frac{\text{譲渡部分の時価}}{\text{譲渡部分の時価} + \text{残存部分の時価}} \\
 &= 1,000 \times \frac{950}{1,080} \\
 &= 880
 \end{aligned}$$

V 不動産及び金融資産以外の資産の流動化

1. 不動産及び金融資産以外の資産の流動化における留意点

Q20 不動産及び金融資産以外の資産を特別目的会社に譲渡した場合、監査上、どのような点に留意すればよいでしょうか。

A：現行の会計基準等では、不動産及び金融資産を特別目的会社に譲渡する場合の取扱いが規定されていますが、それ以外の資産を特別目的会社に譲渡する場合の取扱いについては、明示されていません。

現状では、不動産及び金融資産以外では、例えば、中古機械設備のような動産やコ

コンテンツ等の無形資産の流動化が比較的多く見受けられます。各々の監査上の留意点は、以下のように考えられます。

(1) 動産の流動化

動産の流動化としては、中古機械設備を対象としたリースバック取引が比較的多く見受けられます。これらの資産が特別目的会社に譲渡される場合、不動産ではないため不動産流動化実務指針の適用はありませんが、同様の性質を持つ点も多いため、監査上、売却処理の妥当性を検討する上で参考になると考えられ、リスクと経済価値の移転を十分吟味する必要があります。

中古機械設備についてリースバックが行われる場合には、他者の利用が不動産以上に限定されること及び耐用年数が比較的短いことから、ファイナンス・リース取引に該当するケースが多いと想定され、特に留意する必要があると考えられます。

実質的に第三者の利用が想定できない場合には、所有権移転ファイナンス・リース取引に該当し得ることになりますので、不動産に関するQ11に準じて、第三者の利用可能性や同様の機械設備の売買事例を十分検討する必要があります。また、所有権移転ファイナンス・リース取引に該当しない場合でも、リース料の支払を通じて、ほとんど全てのリスクと経済価値を有することにより、所有権移転外ファイナンス・リース取引に該当することがないかを実態に即して判断する必要があります。

これらがファイナンス・リース取引に該当する場合で、不動産流動化実務指針を参考にしたときは、リスクと経済価値のほとんど全ての移転が図られないこととなるため、売却処理は認められないことになると考えられます。

また、これらの中古機械設備の場合には、一般的には市場性が乏しいため、売買価額については、Q7に準じて十分な検討を行う必要があります。

(2) 無形資産の流動化

無形資産の流動化としては、コンテンツを特別目的会社に譲渡する例が見られません。これらの流動化においては、時価の算定が困難であることが多いため、監査上、特に留意する必要があります。

これらの資産を特別目的会社に譲渡する場合、上記(1)と同様に、監査上、売却処理の妥当性を検討する上で、不動産流動化実務指針を参考にすることが有用であると考えられます。また、以下の点についても、留意が必要と考えられます。

- ・ 無形資産については、監査人にとって取引価額の妥当性の検証が技術的に困難な場合が多いことから、専門家の業務の利用が必要になるケースが多いと想定されます。その場合には、監基報620を適用する必要があり、不動産に関するQ7に準じて十分な検討を行う必要があります。
- ・ 無形資産については、法的に成立している資産であるか判断が難しい場合があるため、売却処理の可否の判定を行うに当たっては、法的に譲渡可能な資産であるかについて、必要に応じて法律の専門家の意見を聴取する必要があります。

- ・ 無形資産については、収益の実現を考える上で引渡しのタイミングを検証することが難しい場合が多いことから、譲渡対価が実質的に完成品の引渡し前の前受けでないかを吟味する必要があります。
- ・ 無形資産については、譲渡した権利に対応する原価の把握が有形資産に比べると容易でないことが想定されますが、収益と費用が適切に対応するように、譲渡したキャッシュ・フローに係る譲渡原価が適切に計上されているかを、監査上、吟味する必要があります。

2. 敷金の流動化における留意点

Q21 敷金の流動化について、監査上、どのような点に留意すればよいでしょうか。

A：敷金とは、賃借人による賃料や原状回復費用等の不払に備えるため、不動産賃貸契約に基づき賃借人が賃貸人に対して差し入れる預託金であります。一方、建設協力金は、建物等の賃貸に係る預託保証金であり、建物等の賃貸人等に対する貸付金的性格を有します。

金融商品会計実務指針では、建設協力金については、当初認識の時価（返済期日までのキャッシュ・フローを割り引いた現在価値）で測定し、残額を長期前払家賃として処理することとされ、当初認識の時価で測定された部分は、返済金額との差額を契約期間にわたって配分し受取利息として計上します。このような処理を採用するのは、建設協力金が流動化の目的で売却されたときに不合理な売却損が計上されないようにするためと考えられます（金融商品会計実務指針第133項）。一方で、敷金は、以下のように建設協力金とは異なる性格を有するため、取得原価で認識することとされています（金融商品会計実務指針第133項及び第309項）。

- ・ 賃料及び修繕の担保的性格を有すること。
- ・ 償還期限は賃貸借契約満了時であり、法的には契約期間満了時に返還請求権が発生すること。
- ・ 通常、無金利であること。

上記に加え、敷金の場合には、賃貸人が変更された場合、自動的に権利義務関係が新賃貸人に承継されます（建設協力金の場合は、承継されず旧賃貸人に残ります。）。よって、敷金については、賃貸借契約と不可分の関係にあり、金融商品以外の性格も併せ持つ資産であると考えられます。

したがって、敷金の流動化取引において、譲渡人が当該敷金の消滅の認識を検討する際には、金融資産の消滅の認識の要件の中でも特に実質的に買戻しが前提とされていないかに十分留意するとともに、賃貸借契約に付随する権利義務関係の移転を考慮する必要があります、実質的に借入取引でないかどうかを慎重に判断する必要があります。

VI 劣後持分への投資

1. 劣後持分への投資の会計処理に関する留意点

Q22 特別目的会社が保有する資産に関連する劣後持分へ投資する場合の会計処理に関しては、監査上、どのような点に留意すべきでしょうか。

A：特別目的会社が保有する資産に関連する劣後持分への投資は、商法上の匿名組合への出資、劣後信託受益権の取得、特別目的会社が発行する劣後債の取得が主として想定されます。これらの劣後持分への投資に関して、商法上の匿名組合への出資、劣後信託受益権の取得の場合には、以下の点に留意が必要と考えられます。

(1) 収益の認識

商法上の匿名組合への出資の場合には、期中の組合配当及び残余財産を基礎として、また、信託受益権への投資の場合には、期中の信託配当と信託受益権の償還により投資額が回収されます。

匿名組合の出資については、金融商品会計実務指針第132項により、原則として組合の営業により獲得した純損益の持分相当額を当期の純損益として計上することとなります。また、信託受益権への投資については、金融商品会計実務指針第100項(2)により、当該信託を一つの事業体とみなして信託からの有価証券の購入とみなす場合には、信託配当を通常の株式からの配当と同様に扱うこととなると思われます。

しかしながら、それらの収益計上に関しては、実質的な利益の先取りにならないか、又は、実質的な元本償還でないかを十分検討する必要があります。例えば、以下のような場合には、收受した金額をそのまま利益として計上することは適切ではなく、元本の払戻しとして会計処理すべき部分がある可能性があります。

- ・ 不動産に関する特別目的会社において減価償却が実施されずに収益の分配がなされている場合
- ・ 特別目的会社において、留保利益がないのに収益の分配がなされている場合
- ・ 残余財産の分配で損失が予想される場合（Q9参照）

(2) 投資の評価

商法上の匿名組合への出資の評価については、金融商品会計実務指針第132項により、匿名組合の財産の持分相当額を貸借対照表に計上することとなります。また、信託受益権については、金融商品会計実務指針第100項(2)により、当該信託を一つの事業体とみなして信託からの有価証券の購入とみなす場合で、市場価格がないケースでは、原則として取得原価で評価し、必要に応じて減損処理を行うこととなります。

ただし、匿名組合又は信託が保有する資産の価値の毀損が、匿名組合又は信託の

決算に反映されていない場合は（例えば、不動産の減損処理、債権への貸倒引当金の計上）、別途必要額について引当金を計上する必要があるため、監査上、これらに留意すべきと考えられます。

Ⅶ 特別目的会社に関する開示

1. 特別目的会社に関する開示に関する留意点

Q23 特別目的会社と一定の関係を有している場合、当該特別目的会社に係る開示を行うに際して、監査上、どのような点に留意すればよいでしょうか。

A：特別目的会社に関する開示については、適用指針第15号が公表されています。同適用指針第3項では、連結会計基準第7-2項により、子会社に該当しないものと推定された特別目的会社（この場合において関連会社とされているものも含む。）に関して開示すべきものとして以下の事項を規定しています。ただし、重要性が乏しいものは注記を省略することができます。

- (1) 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要
 - ① 開示対象特別目的会社の概要には、開示対象特別目的会社の数、主な法形態、会社（連結子会社を含む。以下同じ。）との関係（開示対象特別目的会社の議決権に対する所有割合、役員の兼任状況など）が該当します。
 - ② 開示対象特別目的会社を利用した取引の概要には、会社と開示対象特別目的会社との取引状況（主な対象資産等の種類、主な取引形態、回収サービス業務や収益を享受する残存部分の保有などの継続的な関与の概要、将来における損失負担の可能性など）や取引の目的が該当します。
- (2) 開示対象特別目的会社との取引金額等
 - ① 開示対象特別目的会社との取引金額等には、会社と開示対象特別目的会社との間（開示対象特別目的会社間も含む。以下同じ。）で当期に行った主な取引の金額（資産の譲渡取引額など）又は当該取引の期末残高（資金取引に係る債権債務や債務保証、担保などの額）、当期の主な損益計上額（譲渡損益、金融損益、投資からの分配損益、回収サービス業務による損益など）、開示対象特別目的会社の直近の財政状態（資産総額や負債総額）が該当します。
 - ② 開示対象特別目的会社との取引金額等を開示するに当たっては、企業集団に関する状況について利害関係者の判断を誤らせないように、適切な補足説明を行う必要があります。
 - ③ 開示対象特別目的会社の直近の財政状態を開示するに当たっては、会社の決算日との差異にかかわらず、直近に行われた開示対象特別目的会社の正規の決算に基づく金額を単純合算して開示することができます。

- ④ 開示対象特別目的会社に対する資産の譲渡取引を金融取引として処理している場合には、譲渡資産と譲渡によって受け入れた金銭に対応する負債が計上されているため、当該取引における開示対象特別目的会社との取引金額等を開示する必要はありません。ただし、開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要（上記(1)参照）については開示する必要があることに留意する必要があります。

なお、開示対象特別目的会社に関するこれらの事項を注記するに当たっては、類似の取引形態や対象資産等ごとに適切に集約して、概括的に記載するものとされています。また、注記を行う重要性の判断に当たっては、当該集約された単位ごとに行うことが適当です。

このほか、特別目的会社と一定の関係を有している場合、その契約内容に従い、以下の開示が必要となります（資産、負債に計上されている項目を除く。）。

(1) 偶発債務

財務諸表等規則第58条及び連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則（以下「連結財務諸表規則」という。）第39条の2では、現実に発生していない債務で、将来において事業の負担となる可能性のあるもの（重要性の乏しいものを除く。）については、偶発債務として貸借対照表に注記することを求めています。特別目的会社に関連した取引で、偶発債務に当たるものとしては、以下のようなものが考えられます。

- ・ 特別目的会社の発行する債務の弁済の保証
- ・ 特別目的会社の保有する資産の価値の保証（残価保証等）
- ・ その他、特別目的会社に対して支出を行う条項のうち、将来に事業の負担となる可能性のあるもの

なお、特別目的会社とのリースバック取引を行っている場合は、上記の「特別目的会社の保有する資産の価値の保証（残価保証等）」が、種々の形式を採る例が多いため、特に、契約条項の確認を実施する必要があります。解約不能なオペレーティング・リース取引に係る未経過リース料の金額については、1年内のリース期間に係る金額及びそれ以外の金額に区分して注記することとなります（財務諸表等規則第8条の6第2項及び連結財務諸表規則第15条の3）。

また、特別目的会社との取引により一定の偶発債務を負担している場合においては、監査・保証実務委員会実務指針第61号「債務保証及び保証類似行為の会計処理及び表示に関する監査上の取扱い」を適用した上で、追加情報として開示することについて検討する必要があります。

(2) 関連当事者との取引の開示

財務諸表等規則第8条の10及び連結財務諸表規則第15条の4の2では、関連当事

者との取引がある場合、当該関連当事者に係る一定の事項について注記しなければならないとされています。関連当事者との関係及び関連当事者との取引に関する財務諸表監査における実務上の指針として、監査基準委員会報告書550「関連当事者」が定められています。

特別目的会社に関連する取引で、関連当事者との取引として開示すべきものとしては、特別目的会社に関連会社である場合等が考えられます。

(3) 担保資産の注記

財務諸表等規則第43条及び連結財務諸表規則第34条の3では、資産が担保に供されているときは、その旨を注記しなければならないとされています。不動産又は金融資産を譲渡した場合に会計上は金融処理する場合には、実質的に当該不動産又は金融資産を担保として資金調達を行うことになるため、担保資産の注記に準じて注記が必要になると考えられます（不動産流動化実務指針第22項）。

(4) 追加情報の注記

財務諸表等規則第8条の5及び連結財務諸表規則第15条では、財務諸表又は連結財務諸表の利害関係人が、会社又は企業集団の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する適正な判断を行うために必要と認められる事項があるときは、当該事項を注記しなければならないとされています。当該開示事項に係る監査上の取扱いとして、監査・保証実務委員会実務指針第77号「追加情報の注記について」が定められています。

特別目的会社に関連する取引で、追加情報の注記としては、企業の置かれている個々の状況によることになるため一律に定めることはできませんが、例えば、以下のようなものが考えられ、必要性を判断することとなります。

- ・ 重要な資産を譲渡した場合、金額及びその旨
- ・ 特別目的会社を連結した場合に、その旨、連結財務諸表に含まれている資産及び負債の概要

なお、連結の範囲に含めた特別目的会社が有するノンリコース債務（当該特別目的会社の資産の全部又は一部及び当該資産から生じる収益のみを返済原資とし、当該資産以外の資産及び当該収益以外の収益に遡及しない債務をいう。）については、連結貸借対照表上、社債又は借入金その他の負債の項目ごとに当該ノンリコース債務を示す名称を付した科目をもって流動負債又は固定負債に記載するか、社債又は借入金その他の負債を示す科目に含めて、その科目ごとにノンリコース債務の金額を注記する必要があります。また、ノンリコース債務に対応する資産については、当該資産の科目及び金額を注記する必要があります（連結財務諸表規則第41条の2並びに連結会計基準（注11-2）及び（注16））。

Ⅷ 適用

1. 「「特別目的会社を利用した取引に関する監査上の留意点についてのQ&A」の改正について」（平成26年1月14日）は、平成26年1月14日から適用する。
2. 監査・保証実務委員会実務指針第90号「特別目的会社を利用した取引に関する監査上の留意点についてのQ&A」の改正について（平成26年11月4日）は、平成27年4月1日以後開始する事業年度から適用する。

以 上