

不動産鑑定士論文式試験

平成27年 本試験問題一 会計学

〔問題 1〕（50点）

リース取引に関して，次の各問に答えなさい。

- (1) セール・アンド・リースバック取引の定義を述べなさい。
- (2) 転リース取引の定義を述べなさい。
- (3) セール・アンド・リースバック取引のリースバック取引がファイナンス・リース取引に該当する場合，借手のリース物件の売却に伴う損益の処理を，以下の2つのケースそれぞれについて説明しなさい。なお，リース物件は償却資産とする。
 - (a) リースバック取引のリース物件が転リースされない場合
 - (b) リースバック取引のリース物件が転リースされる場合
- (4) セール・アンド・リースバック取引の対象が土地と建物を一括した契約の場合，当該リースバック取引がファイナンス・リース取引に該当するか否かの判定方法について説明しなさい。

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

【解答例】

小問(1)

セール・アンド・リースバック取引とは，所有する物件を貸手に売却し，貸手から当該物件のリースを受ける取引をいう。

小問(2)

転リース取引とは，リース物件の所有者から当該物件のリースを受け，さらに同一物件を概ね同一の条件で第三者にリースする取引をいう。

小問(3)

(a) セール・アンド・リースバック取引のリースバック取引がファイナンス・リース取引に該当する場合，借手は，リース物件の売却に伴う損益を長期前払費用又は長期前受収益等として繰延処理し，リース資産の減価償却費の割合に応じ減価償却費に加減して損益に計上する。

ただし，当該物件の売却損失が，当該物件の合理的な見積市場価額が帳簿価額を下回ることにより生じたものであることが明らかな場合は，売却損を繰延処理せずに売却時の損失として計上する。

(b) リースバック取引のリース物件が転リースされる場合，当該転リース取引の貸手としてのリース取引がファイナンス・リース取引に該当し，かつ，その取引の実態から判断して当該物件の売買損益が実現していると判断されるときは，リース物件の売却に伴う損益を繰延処理せずに損益に計上することができる。

小問(4)

土地のリース取引については，所有権移転ファイナンス・リース取引に該当する場合を除き，オペレーティング・リース取引に該当するものと推定される。これは，土地の経済的耐用年数は無限であるため，所有権移転ファイナンス・リース取引に該当する場合を除いては，通常，フルペイアウトのリース取引に該当しないためである。

よって，セール・アンド・リースバック取引の対象が土地と建物を一括した契約の場合，リース料総額を合理的な方法で土地に係る部分と建物等に係る部分に分割した上で，当該リースバック取引がファイナンス・リース取引に該当するか否かを判定する。

以上

【解答への道】

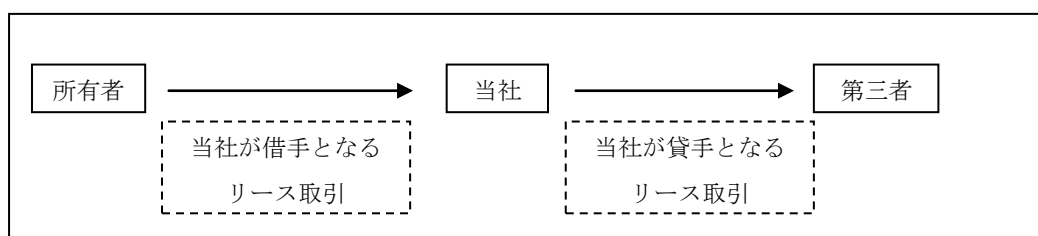
小問(1)について

セール・アンド・リースバック取引：所有する物件を貸手に売却し，貸手から当該物件のリースを受ける取引

セール・アンド・リースバック取引は，自社で所有する物件の資金化として用いられることが多く，経済的実質はリースバックする資産を担保とした融資と捉えられている。

小問(2)について

転リース取引：リース物件の所有者から当該物件のリースを受け，さらに同一物件を概ね同一の条件で第三者にリースする取引



なお，本問では求められていないが，借手としてのリース取引及び貸手としてのリース取引の双方がファイナンス・リース取引に該当する場合の会計処理は以下のように定められている。

参照条文

「リース取引に関する会計基準の適用指針」47項より抜粋

借手としてのリース取引及び貸手としてのリース取引の双方がファイナンス・リース取引に該当する場合，貸借対照表上はリース債権又はリース投資資産とリース債務の双方を計上することとなるが，支払利息，売上高，売上原価等は計上せずに，貸手として受け取るリース料総額と借手として支払うリース料総額の差額を手数料収入として各期に配分し，転リース差益等の名称で損益計算書に計上する。なお，リース債権又はリース投資資産とリース債務は利息相当額控除後の金額で計上することを原則とするが，利息相当額控除前の金額で計上することができる。

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり、無断転載・転用を禁じます

小問(3)について

(a) について

セール・アンド・リースバック取引は、自社で所有する物件の資金化として用いられることが多く、経済的実質はリースバックする資産を担保とした融資と捉えられている。

そのため、実際に売却が行われていても、当該売却はなかったこととして、会計処理を行うことが求められている。ただし、損失が発生している場合は、保守的な会計処理を行う観点から、当該損失の繰り延べは認められていない。

(b)について

リースバック取引のリース物件が転リースされる場合、当該転リース取引の貸手としてのリース取引がファイナンス・リース取引に該当し、かつ、その取引の実態から判断して当該物件の売買損益が実現していると判断されるときは、(a)で示した「リース物件の売却に伴う損益」を繰延処理せずに損益に計上することができる。

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

【設 例】セール・アンド・リースバック取引における借手側の会計処理

(1) 甲社（借手）は，(2)に示す自己所有の建物を新規の設備投資の資金を得る目的で，(3)に示す条件により乙社（貸手）に売却するとともに，その全部をリースバックした。

(2) 対象資産の内容

① 取得価額180,000千円

② リースバック時の簿価 153,000千円

(3) セール・アンド・リースバック取引の条件

① 売却価額 160,000 千円

固定資産売却益 160,000 千円－153,000 千円（(2)の②）＝7,000 千円

(4) セール・アンド・リースバック後の会計処理

耐用年数10年の定額法（残存価額ゼロ）で償却

A社の会計処理（一部抜粋） 単位：千円

資産売却時

（借方）減価償却累計額	27,000	（貸方）有形固定資産	180,000
現金預金	160,000	長期前受収益	7,000

※これは，資産の売却益を認識せずに繰延処理するものである。

（借方）	リース資産	160,000	（貸方）	リース債務	160,000
------	-------	---------	------	-------	---------

決算日

（借方）	減価償却費	16,000	（貸方）減価償却累計額	16,000
	長期前受収益	700	長期前受収益償却	700

※ 長期前受収益は減価償却費から控除して表示される。そのため，減価償却費は15,300千円となる。

小問(4)について

土地のリース取引については，所有権移転ファイナンス・リース取引に該当する場合を除き，オペレーティング・リース取引に該当するものと推定される。これは，土地の経済的耐用年数は無限であるため，所有権移転ファイナンス・リース取引に該当する場合を除いては，通常，フルペイアウトのリース取引に該当しないためである。

よって，セール・アンド・リースバック取引の対象が土地と建物を一括した契約の場合，リース料総額を合理的な方法で土地に係る部分と建物等に係る部分に分割した上で，当該リースバック取引がファイナンス・リース取引に該当するか否かを判定する。

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

I 合格ライン

セール・アンド・リースバック取引に関する出題である。「リース取引に関する会計基準の適用指針」からの出題であり，受験生には難解であったと考えられる。

実際には，TACで学習しているファイナンス・リース取引の定義等を中心に記述を行うほかないであろう。

白紙にせずに何らかの解答を作成することができれば十分であり，合格ラインは2割程度と考えられる。

〔問題 2〕（50 点）

固定資産の減損について，次の各問に答えなさい。

- (1) 減価償却と減損の違いを説明しなさい。
- (2) 減損の兆候にはどのようなものがあるか説明しなさい。
- (3) 資産又は資産グループについて減損損失を認識するか否かの判定を，減損の兆候がある場合に行うのはなぜか論じなさい。
- (4) 回収可能価額とは何か説明しなさい。
- (5) 当期末に保有中の機械装置（取得原価 500 万円，減価償却累計額 200 万円）に減損の兆候が認められた。当該機械装置の耐用年数は当期末から 3 年間で，今後 3 年間にわたり毎年 85 万円のキャッシュ・フローが見込まれる（耐用年数終了時の処分収入はゼロ）。当期末時点の当該機械装置の時価は 250 万円，処分費用見込額は 15 万円である。現在価値への割引率を 2 %とした場合に，当期末に計上すべき減損損失を求めなさい。なお，計算上，円未満はその都度切り捨てること。

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり、無断転載・転用を禁じます

【解答例】

小問(1)

減価償却とは、有形固定資産の原価を使用できる各会計期間に、あらかじめ定められた一定の計画に基づいて、計画的・規則的に配分するとともに、同一価額だけ資産価額を減少させてゆく会計手続をいう。他方、固定資産の減損とは、資産の収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合に、一定の条件の下で回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理をいう。

両者は、いずれも取得原価基準の下で行われる帳簿価額の減額である。しかし、減損損失は、減価償却と異なり、計画的・規則的に計上されるものではなく、固定資産に減損の兆候が認められ、減損損失の認識を行うと判定された場合にのみ実施されるものである。

また、減価償却は適正な期間損益を目的としているが、減損会計は資産の収益性の低下を帳簿価額に反映することを目的としている点が異なる。

小問(2)

減損の兆候としては、以下のものが例として挙げられる。

- ・ 資産又は資産グループが使用されている営業活動から生ずる損益又はキャッシュ・フローが、継続してマイナスとなっているか、あるいは、継続してマイナスとなる見込みであること
- ・ 資産又は資産グループが使用されている範囲又は方法について、当該資産又は資産グループの回収可能価額を著しく低下させる変化が生じたか、あるいは、生ずる見込みであること
- ・ 資産又は資産グループが使用されている事業に関連して、経営環境が著しく悪化したか、あるいは、悪化する見込みであること
- ・ 資産又は資産グループの市場価格が著しく下落したこと

小問(3)

資産又は資産グループについて減損損失を認識するか否かの判定を、減損の兆候がある場合に行うのは、対象資産すべてについて減損損失を認識するかどうかの判定を行うことが、実務上、過大な負担となるおそれがあることを考慮したためである。よって、通常の営業活動において実務的に入手可能なタイミングにおいて利用可能な企業内外の情報に基づき、減損の兆候がある資産又は資産グループを識別する。

小問(4)

回収可能価額とは、資産グループの使用価値と正味売却価額のいずれか大きい額をいう。

使用価値とは、資産グループの継続的使用と使用後の処分によって生ずると見込まれる将来キャッシュ・フローの現在価値をいい、正味売却価額とは、資産グループの時価から処分費用見込額を控除して算定される金額をいう。

小問(5)

- ・ 期末帳簿価額：5,000,000円－2,000,000円＝3,000,000円

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

- ・使用価値：1年目 $850,000円 / 1.02 \approx 833,333円$
2年目 $850,000円 / (1.02)^2 \approx 816,993円$
3年目 $850,000円 / (1.02)^3 \approx 800,973円$
 $833,333 + 816,993 + 800,973 = 2,451,299円$
- ・正味売却価額：2,500,000円－150,000円＝2,350,000円
- ・回収可能価額：2,451,299円＞2,350,000円
いずれか大きい方 $\therefore 2,451,299円$
- ・当期末に計上すべき減損損失：3,000,000円－2,451,299円＝548,701円 $\therefore \underline{548,701円}$

以上

小問(5)の計算について

※ 使用価値の計算にあたって，

$$850,000円 / 1.02 + 850,000円 / (1.02)^2 + 850,000円 / (1.02)^3$$

をまとめて計算した場合2,451,300円となる。

この場合，減損損失の金額は548,700円となるが，計算過程を示していれば，いずれの解答でも問題無い。

【解答への道】

小問(1)

減価償却：有形固定資産の原価を使用できる各会計期間に，あらかじめ定められた一定の計画に基づいて，計画的・規則的に配分するとともに，同一価額だけ資産価額を減少させてゆく会計手続を

固定資産の減損：資産の収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合に，一定の条件の下で回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理

両者は，いずれも取得原価基準の下で行われる帳簿価額の減額である。しかし，減損損失は，減価償却と異なり，計画的・規則的に計上されるものではなく，固定資産に減損の兆候が認められ，減損損失の認識を行うと判定された場合にのみ実施されるものである。

また，減価償却は適正な期間損益を目的としているが，減損会計は資産の収益性の低下を帳簿価額に反映することを目的としている点が異なる。

小問(2)(3)について

資産又は資産グループについて減損損失を認識するか否かの判定を，減損の兆候がある場合に行うのは，対象資産すべてについて減損損失を認識するかどうかの判定を行うことが，実務上，過大な負担となるおそれがあることを考慮したためである。よって，通常の営業活動において実務的に入手可能なタイミングにおいて利用可能な企業内外の情報に基づき，減損の兆候がある資産又は資産グループを識別する。

減損の兆候としては，例えば，次の4つの事象が考えられる。

- (1) 資産又は資産グループが使用されている営業活動から生ずる損益又はキャッシュ・フローが，継続してマイナスとなっているか，あるいは，継続してマイナスとなる見込みであること
- (2) 資産又は資産グループが使用されている範囲又は方法について，当該資産又は資産グループの回収可能価額を著しく低下させる変化が生じたか，あるいは，生ずる見込みであること
- (3) 資産又は資産グループが使用されている事業に関連して，経営環境が著しく悪化したか，あるいは，悪化する見込みであること
- (4) 資産又は資産グループの市場価格が著しく下落したこと

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

小問(4)について

回収可能価額：資産又は資産グループの正味売却価額と使用価値のいずれか高い方の金額

$\text{回収可能価額} = \text{いずれか高い方の金額} \begin{cases} \text{正味売却価額} \\ \text{使用価値} \end{cases}$
--

正味売却価額：資産又は資産グループの時価から処分費用見込額を控除して算定される金額

なお、「時価」とは、公正な評価額をいう。通常、それは観察可能な市場価格をいい、市場価格が観察できない場合には合理的に算定された価額をいう。

使用価値：資産又は資産グループの継続的使用と使用後の処分によって生ずると見込まれる将来キャッシュ・フローの現在価値

経営者は、より多くのキャッシュ・フローを回収すべく、正味売却価額の方が高い場合には資産を売却するであろうし、使用価値の方が高い場合には資産の使用を継続するであろう。そのため、回収可能価額は、正味売却価額と使用価値のいずれか高い方とされる。

小問(5)について

減損損失を認識すべきであると判定された資産又は資産グループについては、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として当期の損失とする。

・期末帳簿価額：5,000,000円－2,000,000円＝3,000,000円

・使用価値：1年目 850,000円／1.02 ≒833,333円

2年目 850,000円／(1.02)² ≒816,993円

3年目 850,000円／(1.02)³ ≒800,973円

833,333＋816,993＋800,973＝2,451,299円

・正味売却価額：2,500,000円－150,000円＝2,350,000円

・回収可能価額：2,451,299円＞2,350,000円

いずれか大きい方 ∴2,451,299円

・当期末に計上すべき減損損失：3,000,000円－2,451,299円＝548,701円 ∴548,701円

※ 使用価値の計算にあたって、

$850,000\text{円}/1.02 + 850,000\text{円}/(1.02)^2 + 850,000\text{円}/(1.02)^3$

をまとめて計算した場合2,451,300円となる。

この場合、減損損失の金額は548,700円となるが、計算過程を示していれば、いずれの解答でも問題無い。

この解答・解説の著作権はTAC（株）のものであり，無断転載・転用を禁じます

I 合格ライン

減損会計に関する出題である。(3)を除いては講義及び答練でも取り上げてきた事項である。

(1)については、記述方法で頭を悩ませたかもしれないが、両者の意義を述べた上で、計上されるタイミング・両者の目的の相違を記述できれば十分である。その他の違い（損益計算書における計上場所等）について記述を行っても問題は無い。

(5)の計算問題も、落ち着いて問題文の状況を把握すれば、計算自体は平易であり、正答が望まれる。

TACの受講生であれば、(3)以外の解答は丁寧に作成することができると考えられるが、本試験での緊張を加味すると、合格ラインは6割程度と考えられる。

II 答練等との対応関係

基礎答練 第2回 問題1

応用答練 第3階 問題1

総まとめテキスト 問題11

総まとめテキスト 問題24（計算問題対応）

上級答練 第1回 問題1（計算問題対応）

アクセスα第6回 問題2