

ARES CERTIFIED MASTER

不動産証券化協会 認定マスター

Course1 科目別過去問出題論点
最短攻略オリジナルテキスト

Strategic Past Exam Analysis by Subject

104下

不動産証券化の会計・税務 編

Accounting & Taxation of Real Estate Securitization

PRESENTED BY

カブア・イエイツ

目次

出題傾向ヒートマップ

出題傾向分析マトリクス	3
-------------	---

第IV部 不動産証券化と会計

第3章 不動産譲渡の認識 (5%ルール)	5
第4章 連結子会社の範囲とSPC	12
第5章 リース会計基準	17
第7章 投資家の会計基準	22
第8章 不動産証券化ヴィークルに関連する会計基準等	25
第9章 不動産証券化ヴィークルの会計と開示	32

第V部 不動産証券化の税務

第2章 ヴィークルの選択と導管性要件	38
第3章 任意組合及び匿名組合の税務	43
第4章 信託の税務	50
第5章 特定目的会社及び投資法人等に関わる税務	55
第7章 譲渡人及びリース取引の税務	60
第8章 流通税	65
第9章 消費税	71
第10章 クロスボーダー取引の税務 (法人税、租税条約、LLC)	78

出題傾向分析マトリクス

分析期間: 2019年度～2025年度

各章の年度別出題数（問題数）を表示しています。

色の濃さは、「その年度で最も出題数が多かった章」を基準とした相対的な出題頻度を表します。

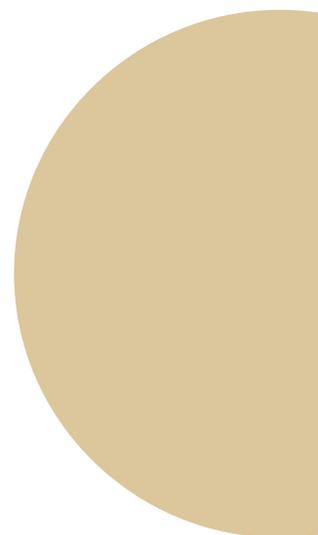
凡例： 0問 低頻度 中頻度 高頻度 (その年の主要論点)

章タイトル	'19	'21	'22	'23	'24	'25	合計
第IV部 不動産証券化と会計							
第3章 不動産譲渡の認識 (5%ルール)	3	2	2	2	2	2	13
第4章 連結子会社の範囲とSPC	2	2	2	2	2	2	12
第5章 リース会計基準	1	1	1	1	1	-	5
第7章 投資家の会計基準	-	1	-	-	-	1	2
第8章 不動産証券化ヴィークルに関連する会計基準等	2	3	3	3	3	3	17
第9章 不動産証券化ヴィークルの会計と開示	1	1	1	1	-	2	6
第V部 不動産証券化の税務							
第2章 ヴィークルの選択と導管性要件	-	-	1	1	1	-	3
第3章 任意組合及び匿名組合の税務	1	1	2	2	1	1	8
第4章 信託の税務	1	1	1	2	1	1	7
第5章 特定目的会社及び投資法人等に関わる税務	-	-	-	2	-	-	2
第7章 譲渡人及びリース取引の税務	-	-	-	-	-	1	1
第8章 流通税	1	1	1	1	1	-	5
第9章 消費税	1	1	1	1	1	1	6
第10章 クロスボーダー取引の税務 (法人税、租税条約、LLC)	1	-	-	-	-	-	1



PART 4

第IV部 不動産証券化 と会計



第3章 不動産譲渡の認識 (5%ルール)

重要用語

リスク・経済価値アプローチ

資産の譲渡（オフバランス）を判定する際に、その資産から生じるリスク（損失の可能性）と経済価値（利益の可能性）のほとんど全てが他に移転したかどうかを基準とする考え方です。不動産や不動産信託受益権の譲渡判定においては、資産の構成要素を分解することが難しく、所有に伴うリスクとリターンが一体不可分であるため、金融商品の判定で用いられる「財務構成要素アプローチ」ではなく、このアプローチが採用されます。

不動産流動化実務指針（移管指針第10号）

SPC（特別目的会社）等を活用して不動産を証券化・流動化する際に、譲渡人（オリジネーター）がその不動産を「売却」として会計処理できるかどうかを定めた具体的なルールです。通常の売買と異なり、譲渡人が出資やリースバック等で関与し続けることが多いため、実質的に売却と言えるかを厳格に判定するために設けられています。この指針が適用される取引は、「収益認識会計基準」の適用対象外となります。

5%ルール

不動産流動化実務指針において、譲渡を「売却」と認めるための数値基準です。譲渡人が譲渡後も負担し続けるリスクの金額が、譲渡資産の適正な価額（時価）の「概ね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移転したとみなされ、売却処理が認められます。5%を超えると金融取引（借入）として処理されます。

継続的関与

不動産を譲渡した後も、譲渡人がその不動産に対して何らかの関わりを持ち続けることです。例えば、買い戻す権利（コールオプション）、売却後に借りて使い続ける（リースバック）、管理業務を受託する、劣後部分へ出資するなどがあります。これらがあるとリスクが移転していない可能性があるため、慎重な検討（5%ルールの適用など）が必要になります。

不動産譲渡の判定基準と適用ルール

比較軸	資産流動化型（SPCへの譲渡）	資産運用型・通常売却
適用される会計基準	不動産流動化実務指針（移管指針第10号）	収益認識に関する会計基準（企業会計基準第29号）
判定アプローチ	リスク・経済価値アプローチ	支配の移転（履行義務の充足）
5%ルールの適用	あり（リスク負担が5%以内なら売却）	なし（支配の移転で判断）

譲渡判定のアプローチ比較

比較軸	不動産・不動産信託受益権	一般的な金融資産
採用アプローチ	リスク・経済価値アプローチ	財務構成要素アプローチ
判定の焦点	資産全体のリスク・リターンが移転したか	資産を構成要素に分解し、支配が移転したか
背景	不動産はリスクと経済価値が一体不可分で、分解して移転することが困難なため	デリバティブ等によりリスクとリターンを分解して移転することが容易なため

正答パターン分析

不動産信託受益権の譲渡判定には、「リスク・経済価値アプローチ」が適用されます。

💡 【解説】

信託受益権は形式的には金融商品ですが、実体は不動産そのものです。不動産はリスクとリターンが複雑に絡み合っており、金融商品のようにきれいに分解（財務構成要素アプローチ）できません。そのため、現物不動産と同様に、全体としてのリスク・経済価値が移転したかどうかで判断します。

🔗 【関連】

金融商品会計基準の「財務構成要素アプローチ」と混同しないようにしましょう。

🌱 【暗記のヒント】

「信託受益権＝実質不動産＝リスク経済価値アプローチ」という連想で記憶してください。

該当過去問(7)

2019-PM-20-3

2021-PM-27-3

2022-PM-20-二

2023-PM-27-2

2024-PM-35-3

2024-PM-35-4

2025-PM-41-2

不動産流動化実務指針の対象となる不動産（信託受益権含む）の譲渡には、「収益認識に関する会計基準」は適用されません。

 **【解説】**

「収益認識に関する会計基準」は企業の通常の営業活動から生じる収益を対象としていますが、不動産の流動化は金融取引的な側面が強く、特殊なスキームを用いるため、個別の実務指針（移管指針第10号）が優先して適用されます。

 **【関連】**

本指針が適用されない通常の不動産売却では、収益認識会計基準に基づき「支配の移転」で収益を認識します。

 **【暗記のヒント】**

「常に適用される」や「併せて適用される」といった記述は誤りです。「適用除外」であることを強く意識しましょう。

該当過去問(6)

2019-PM-21-4

2021-PM-27-2

2022-PM-20-ハ

2023-PM-27-1

2024-PM-35-1

2025-PM-41-1

不動産の流動化において売却処理が認められるためには、譲渡人のリスク負担割合が「概ね5%」の範囲内である必要があります。

 **【解説】**

譲渡人がSPCに出資したり、買い戻し特約を付けたりして関与し続ける（継続的関与）場合、リスクが完全には移転していないとみなされる恐れがあります。そこで、残存リスクが軽微（資産価値の5%程度）であれば、実質的に売却されたとみなす実務上の妥協点がこの「5%ルール」です。

 **【関連】**

分母は「譲渡時の適正な価額（時価）」、分子は「リスク負担額」です。

 **【暗記のヒント】**

「5%」という数字は絶対暗記です。「10%」や「出資割合」といった引っかけに注意してください。

該当過去問(6)

2019-PM-22-3

2021-PM-20-イ

2022-PM-21-2

2023-PM-20-イ

2024-PM-36-ロ

2025-PM-35-イ

セール・アンド・リースバック取引であっても、「オペレーティング・リース」かつ「適正な賃借料」であれば売却処理が認められます。

 **【解説】**

譲渡後に借り戻す（リースバック）場合、通常は資産を使い続けているため売却とは認められにくいですが、リース契約がファイナンス・リース（実質的な購入）ではなく、単なる賃貸借（オペレーティング・リース）であり、かつ市場価格通りの家賃（適正賃料）を払っているなら、資産価値の変動リスクはSPCに移転していると判断できるため、例外的に売却処理が許容されます。

 **【関連】**

ファイナンス・リースの場合や、賃料が不適正な場合は金融取引（借入）とみなされます。

 **【暗記のヒント】**

「いかなる場合も認められない」や「ファイナンス・リースでも認められる」は誤りです。「オペ・リース&適正賃料」のセットで覚えましょう。

該当過去問(6)

2019-PM-22-1

2021-PM-20-□

2022-PM-21-4

2023-PM-20-□

2024-PM-36-二

2025-PM-35-□

リスク負担の計算において、追加出資の可能性がある場合はそのリスクを加味しますが、配当金の支払留保はリスク負担には該当しません。

 **【解説】**

5%ルールの計算では、譲渡人が負う可能性のある損失（リスク）を分子に加算します。追加出資義務や損失補償は明白なリスクです。一方、配当金の支払留保は、あくまで「儲かったら配当する」という成果配分の話であり、元本を毀損するリスク（損失負担）とは性質が異なるため、リスク計算には含めません。

 **【関連】**

匿名組合出資などでよくある論点です。

 **【暗記のヒント】**

「追加出資＝リスク加算」「配当留保＝リスク対象外」と対比して覚えましょう。

該当過去問(5)

2021-PM-20-ハ

2022-PM-21-3

2023-PM-20-ハ

2024-PM-36-ハ

2025-PM-35-ハ

不動産譲渡の判定基準として、監査委員会報告第27号は関係会社間取引以外にも考慮されます。

 **【解説】**

監査委員会報告第27号はもともと関係会社間の不動産売却益計上に関する指針ですが、譲渡価格の妥当性や買戻し条件の有無など、実質的な譲渡判定の重要な観点が網羅されているため、第三者間の取引であっても実務上の判断基準として参照されます。

 **【関連】**

特定の関係性に限定されず、広く実質判断の指針として機能しています。

 **【暗記のヒント】**

「関係会社間限定」という限定的な表現が出てきたら誤りだと疑いましょう。

該当過去問(3)

2019-PM-20-4

2022-PM-20-□

2024-PM-35-2

引っかけパターン分析

用語のすり替え

- × **誤り:** 不動産信託受益権の譲渡は金融商品であるため、「財務構成要素アプローチ」や「金融商品会計基準」が適用されるとする。
- **正解:** 不動産信託受益権は、実質的に不動産そのものであるため、「リスク・経済価値アプローチ」で判定します。

 **【解説】**

信託受益権は法的には「金融資産」ですが、不動産証券化の実務では、その裏付け資産である不動産の実態を重視します。金融工学的な「分解（財務構成要素）」ではなく、不動産取引としての「全体移転（リスク・経済価値）」を見るという点がポイントです。

 **【回避法】**

「信託受益権」という言葉に惑わされず、「中身は不動産」→「リスク・経済価値アプローチ」と変換して考えましょう。

該当過去問(7)

2019-PM-20-3

2021-PM-27-3

2022-PM-20-二

2023-PM-27-2

2024-PM-35-3

2024-PM-35-4

2025-PM-41-2

適用基準の混同

- × **誤り:** 不動産流動化実務指針の対象取引であっても、収益認識に関する会計基準が「常に適用される」または「併せて適用される」とする。
- **正解:** 不動産流動化実務指針の対象取引は、収益認識会計基準の適用対象外です。



【解説】

新しい会計基準（収益認識基準）ができると、古い指針は廃止されるのが通常ですが、不動産流動化は特殊性が高いため、既存の実務指針がそのまま「適用除外」として生き残っています。この「原則と例外」の関係を突く問題です。



【回避法】

「流動化＝適用除外」と条件反射できるようにしましょう。「常に」「併せて」という言葉に要注意です。

該当過去問(6)

2019-PM-21-4

2021-PM-27-2

2022-PM-20-ハ

2023-PM-27-1

2024-PM-35-1

2025-PM-41-1

例外の否定

- × **誤り:** セール・アンド・リースバックは継続的関与があるため、「いかなる場合も」売却処理は認められない、または「ファイナンス・リース」でも認められるとする。
- **正解:** 「オペレーティング・リース」かつ「適正賃料」の場合に限り、例外的に売却処理が認められます。



【解説】

原則（継続的関与があれば売却否認）と例外（オペ・リースなら売却容認）の関係を問う問題です。強い否定表現（いかなる場合も～ない）や、条件のすり替え（ファイナンス・リース）が頻出です。



【回避法】

リースバック＝原則NGだが、例外OKの条件（オペ・リース&適正賃料）を呪文のように唱えて確認しましょう。

該当過去問(4)

2022-PM-21-4

2023-PM-20-ロ

2024-PM-36-ニ

2025-PM-35-ロ

数値・条件の誤り

- × **誤り**: 5%ルールの基準値を「10%」としたり、判定基準を「出資割合」としたりする。
- **正解**: 基準値は「概ね5%」であり、判定基準は「リスク負担割合 (リスク金額÷譲渡時価)」です。

💡 【解説】

数値基準は記憶があいまいになりやすいため、典型的な引っかけポイントです。また、「出資割合」という言葉はもっともらしく聞こえますが、リスク負担は出資だけでなく保証や買戻権など多岐にわたるため、単なる出資比率では測れません。

🛡️ 【回避法】

「5%」という数字と、分母分子が「時価」と「リスク額」であることを正確に記憶しましょう。「出資割合」が出てきたら即座に×です。

該当過去問(3)

2019-PM-22-3

2023-PM-20-イ

2025-PM-35-イ