

論文要旨

経営学研究科

経営学専攻修士課程

アカウンティング・ファイナンスコース

瀧 良之

不動産投資法人の負ののれんに関する一考察

日本の不動産投資法人(J-REIT)の時価総額は、東証一部不動産業時価総額の約9割の約12兆円(2016年4月時点)にも及んでおり、不動産投資法人は、日本の不動産業界にとって非常に重要な存在となっている。日本の不動産投資法人は、一定の要件を満たし、利益の90%超を分配すれば、税務上、支払配当額を損金算入することができるため、そのほとんどが課税されない優遇措置が採られており、内部留保は存在しなかった。しかし、2010年4月に「企業結合に関する会計基準」が改正され、負ののれんが、従来は負債として計上し20年以内償却とされていたものが、これを合併期の特別利益として計上することとなった。このことを利用して、2010年の2月から12月までの間に全42社(2009年末)のうち14社が合併を行い、約1500億円もの内部留保を得ている。

本論文の目的は、この合併に関連して生じた負ののれんの事例を手がかりとして、不動産投資法人にとっての負ののれんの発生原因、性質および会計処理について考察することにある。

「はじめに」では、合併時に生じた負ののれんの金額的妥当性や発生要因など、その評価・会計処理についての問題意識と本論文の構成について述べ、第1章「一般事業法人における内部留保」では、第1節において、先行研究を概観し、第2節において、内部留保について、配当政策や分配可能額との関連性から考察を行った。

第2章「不動産投資法人における内部留保」では、第1節および第2節において、導管性要件の変化による内部留保への影響について概観し、第3節において、合併事例が生じる直前(2009年末)に存在していた不動産投資法人42社について一定の分類を行い、合併後(2012年末)との実質内部留保額の変化について比較検討を行った。その結果、18社による合併9事例において生じた負ののれんは、実質内部留保額の増加や配当の安定、そして資産評価損への対応に充てるなどの多くの会計上への影響があることが確認できた。また、不動産投資法人の負ののれんの発生益の変化や、固定資産内訳と建物最長償却年数の変化について考察し、負ののれんの会計処理について重要な示唆を得た。また、加えて、スポンサーの実質内部留保額が大きい原因である土地再評価差額金や資産含み益について考察を行った。

第3章「一般事業法人における負ののれん」では、第1節において、負ののれんの発生原因について先行論文および基準等を概観し、わが国においては「将来の費用または損失」が重要視されているのに対し、米国基準および国際会計基準では「割安購入」が唯一

の発生原因と捉えていることを確認した。次に、第2節において、負ののれんの会計処理について先行論文および基準等を概観した。わが国の会計基準、米国基準および国際会計基準ともに最終的には即時利益法に至っている。しかし、負債の要件に着目すると、米国基準および国際会計基準が「現在の債務（義務）」を要件としているのに対し、わが国においては、企業会計原則注解18の引当金が負債に計上されていること、および企業結合にかかる特定勘定における負債の要件を鑑みれば、「現在の債務（義務）」を負債の要件として求めてはいない。そのことから、わが国の期間損益計算を重視する収益費用中心観からすれば、この考え方により親和的な会計処理は繰延利益法（当初は負債、その他の包括利益あるいは資産の控除項目として計上）であることを述べている。また、第3節において、負ののれんを繰延処理する場合の償却期間を考察するため、正ののれんも含めて現在までの変遷について概観した。わが国では、正ののれんおよび負ののれんともに、企業会計、会社法（旧商法）、税法および実務のすべてにおいて、少なくとも約46年間（1962～2008年）は5年償却が基本であり、論者および実務では、負ののれんの償却期間は3～5年程度が妥当であるとされていることを確認した。

第4章「不動産投資法人における負ののれん」では、第1節において、負ののれんの発生原因を考察するにあたり、合併9事例において生じた負ののれんの発生金額に着目し、負ののれんの発生金額に影響を与える合併対価および受入純資産について分析を行い、負ののれんの発生原因に関する重要な示唆を得た。不動産投資法人における負ののれんの発生原因は、一般事業法人の場合と同様に、「割安購入」、「将来の費用または損失」、「マイナスのシナジー」および「測定誤差または誤謬」の原因があることを述べ、第2節において、これらの発生原因に対応した会計処理方法を提案した。

そして、第5章「結論」では、これまでの考察をとりまとめ、今後の課題について述べている。