

不動産証券化に関する会計税務できごと

年	日本の会計基準等・税務の動向	米国その他海外の動向
1986年		86年改正税法により US-REIT に所有と運営の統合が認められる
1988年	建設省「不動産証券化研究会」	
1989年4月	消費税法施行 3%	
1990年	CRES 設立 国鉄清算事業団が不動産変換ローン新宿南を募集	
1992年		UPREIT-IPO の開発により US-REIT の市場急拡大
1993年	共同債権買取機構設立	情報スーパーハイウェイにより米国関連情報が拡散
1995年	阪神淡路大震災 リースクレジット債権に関する特定債権法施行 不動産特定共同事業法施行	
1996年	住専特別措置法施行・住宅金融債権管理機構設立	US-REIT 簡素化法により、不動産管理の付随サービス等が解禁される FASB EITF96-20 で金融資産に関する適格 SPE に財務構成要素アプローチ適用
1997年	消費税引き上げ 3→5% 東京市場株価暴落 山一三洋証券破綻 担保不動産等流動化総合対策・金融制度調査会報告書・証券化取引審議会報告書	アジア通貨危機 US-REIT 外国投資家減税により外国からの投資急拡大

1998年	旧 SPC 法施行 財諸表規則 8 条 7 項改正 (SPC 連結規定) 新しい金融の流れに関する懇談会「論点整理」集団投資スキームを推奨 長銀・日債銀破綻 JICPA 流動化目的の債権の適正評価について	IASB SIC12号 SPE の連結に支配力基準導入
1999年1月	金融商品会計基準 (金融資産に財務構成要素アプローチ・その他の資産にリスク・経済価値アプローチ)	US-REIT 現代化法で 95% 配当要件が 90% になり、完全子会社の所有が認められる、一方 1984 以降新設できなかった Paired-Share REIT を明文で禁止
1999年4月	整理回収機構 RCC 発足 「債権管理回収業に関する特別措置法」(サービサー法) 施行	
1999年11月	JICPA 「飛ばし類似金融商品等の取引の取扱い」	
1999年12月	民事再生法施行	
2000年1月	JICPA 「連結子会社の範囲に関する監査上の留意点」	
2000年7月	JICPA 流動化実務指針公表 (10%→5%)	AICPA 統合資格 cognitor 提唱
2000年11月	改正 SPC 法 (TMK 簡素化)・改正投信法施行 (JREIT 解禁)	
2001年5月	JICPA 流動化実務指針 Q&A 公表	
2001年9月	J-REIT 初めて上場 マイカルの民事再生申し立て (その後会社更生に移行) 倒産隔離が現実の事件化	エンロン事件 同時多発テロ
2001年11月	国税庁文書回答事例「市街地再開発事業による施設建築物及びその敷地を民事信託により信託した場合の税務上の取扱い」	
2002年	非居住者・外国法人の 10 人以下の匿名組合にも源泉義務発生	FASB SPE の連結に関する解釈草案公表

	CRES から ARES へ移行 マイカル事件で真正売買性を認める和解成立	Sarbanes-Oxley Act (SOX 法) 可決 PCAOB 設置 アーサーアンダーセン解散 Big 4 体制に
2003 年	会社更生全面改正 産業再生機構設立 JICPA 「特定目的会社計算書類等の文例」公表	US-UK 租税条約で海外年金源泉原則ゼロに。 French-REIT 誕生
2003 年 12 月		FASB FIN46(R)公表 VIE は主たる受益者に連結
2004 年 12 月	匿名組合出資等がみなし有価証券となる (証取法改正)	
2005 年	固定資産減損会計適用 匿名組合法人出資者の損失取り込み制限 (措法 41 の 4 の 2) 個人は原則雑所得に。	
2005 年 9 月	JICPA 「SPC 監査上の留意点 QA」	
2006 年 5 月	会社法改正により合同会社制度 LLC 開始	
2006 年 6 月	ASBJ 「LLP LLC 会計処理」実務対応報告 21 号	
2006 年 9 月	ASBJ 「投資事業有限責任組合 支配力基準」実務対応報告 20 号	
2007 年 2 月		サブプライムローン問題顕在化
2007 年 3 月	ASBJ 「SPC 開示適用指針」公表 産業再生機構解散	UK-REIT German-REIT 誕生
	独立行政法人住宅金融支援機構設立	
2007 年 8 月	ASBJ 実務対応報告 23 号「信託の会計処理」	
2007 年 9 月	証券取引法が金融商品取引法に改称施行	
2007 年 12 月		FASB IASB との共同プロジェクトとして 第 141

		号「企業結合」(2007年改訂版)および第160号「連結財務諸表における非支配持分」を公表
2008年1月 4月 5月	居住者・内国法人の10人以下の匿名組合にも源泉義務発生 棚卸資産低価法強制 ASBJ「「連結子会社の範囲に関する適用指針」(22号)	OECD「REITをめぐる租税条約上の問題」発表
2008年9月 10月	ニューシティレジデンス投資法人破綻(民事再生10月)	リーマンブラザーズ破綻9月 SEC IFRSとのコンバージェンス「ロードマップ」公表
2008年12月	企業会計基準22号連結会計基準公表(出資者・譲渡人は例外)	IASB IFRS10「連結財務諸表」草案公表
2009年	投資法人等の90%ルール「配当可能所得」から「配当可能利益」へ負ののれんの措置 IFRSとのコンバージェンス検討開始 企業再生支援機構発足	FASB 166号により適格SPE条項を削除 FASB 会計基準No制をcodificationへの移行を定めた168を最後に廃止 codificationへ移行(詳細版は有料に年940ドル) 金融資産のfinancial components approachはbankruptcy remote entityとともにASC860に残留
2010年7月		米国の金融規制改革法(ドッド・フランク法)施行。 中核となる「銀行の市場取引規制ルール」(ボルカールール)を含む。PCAOB改革 抵当に関する鑑定機関の内部統制等
2011年3月	東日本大震災 企業会計基準22号「連結財務諸表に関する会計基準」改正公表(出資者に支配力基準・譲渡人は例外)	

2011年5月		IASB IFRS10「連結財務諸表」支配力基準導入 IFRS 13「公正価値測定」公表
2012年12月	アベノミクス スタート	
2013年	企業再生支援機構が地域経済活性化支援機構に改組 環境不動産普及促進機構（Re-Seed 機構）設立 消費税法改正施行（免税要件が厳格化） 日銀質的量的緩和 金融商品取引法・投信法改正	国際統合報告フレームワーク案公表
2014年4月	消費税引き上げ5→8%	
2015年4月	一時差異等調整引当額増加相当額が配当に（投資法人の 税会不一致問題の緩和）投資法人計算規則2条30号	
2016年	適格機関投資家等特例業務の厳格化 熊本地震	
2017年1月		減税法により US-REIT の低所得層を中心とした投資家及び外国投資家に減税措置
2017年12月	改正不動産共同投資法 小規模導入クラウドファンディングに対応	
2019年4月	国交省 不特法不動産クラウドファンディングガイドライン策定	IFRS 16、ASC842（新リース基準）上場会社適用開始
2019年10月	消費税引き上げ8→10%	
2019年末	コロナ禍発生	
2019年8月		Business Roundtable「会社の目的に関する宣言」
2020年10月	居住用賃貸建物の取得に係る消費税調整開始	