

プロジェクト リース

項目 セール・アンド・リースバック取引

I. 本資料の目的

1. すべてのリースについて資産及び負債を認識するリース会計基準の改正に関する基本的な方針として、事務局は、第 425 回企業会計基準委員会（2020 年 2 月 12 日開催）及び第 91 回リース会計専門委員会（2020 年 1 月 27 日開催）において、以下の提案を行っている。

(IFRS 第 16 号と整合性を図る程度)

75. 本資料第 72 項に記載したとおり、IFRS 第 16 号は、「収益認識に関する会計基準」及び「時価の算定に関する会計基準」に比較して複雑な構成ではないと考えられるため、国際的な比較可能性の達成のために IFRS 第 16 号の定めをすべて採り入れなくとも、国際的な比較可能性を損なわずに基準開発が可能であると考えられ、リースが広範に利用されていることを考慮すると、簡素で利便性が高い基準を目指すことが考えられる。
76. 一方、IFRS 任意適用企業からは、IFRS 第 16 号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となる基準開発の要請がある。
77. これらを踏まえると、IFRS 第 16 号のすべての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS 第 16 号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指すことが考えられる。
78. その上で、比較可能性を大きく損なわせない範囲で代替的な取扱いを定める、ないし、経過的な措置を定めるなど、実務に配慮した方策を検討することが考えられる。
79. なお、基準開発の方法としては、借手と貸手で齟齬が生じないように、借手のための新しい基準を開発するのではなく、現行のリース会計基準を改正することが適当と考えられる。

2. 前項の提案では、「IFRS 第 16 号のすべての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS 第 16 号の定め

を個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指すことが考えられる。」としている。この点について、事務局は、第 427 回企業会計基準委員会（2020 年 3 月 11 日開催）及び第 92 回リース会計専門委員会（2020 年 2 月 21 日開催）において、IFRS 第 16 号と整合性を図る程度に関連して、「検討のためのイメージ」を示している¹。

3. セール・アンド・リースバック取引については、以下の関連する業界を参考人として招致し、ご意見をお伺いしている。

参考人	企業会計基準委員会	リース会計専門委員会 (参考人聴取)
公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 サブリース事業者協議会 ²	第 420 回（2019 年 11 月 8 日）	第 90 回（2019 年 10 月 30 日）

4. 本日は、上記の状況を踏まえ、セール・アンド・リースバック取引について、改正リース会計基準においてどのように取り扱うかを検討する。

II. 我が国における現行の定め

セール・アンド・リースバック取引

5. リース適用指針の第 48 項及び第 50 項では、セール・アンド・リースバック取引について以下の定めがある。
- (1) 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セール・アンド・リースバック取引という（リース適用指針第 48 項）。
 - (2) セール・アンド・リースバック取引におけるリース取引がファイナンス・リース取引に該当する場合、借手は、リースの対象となる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

¹ 本資料では、国際財務報告基準（IFRS）第 16 号「リース」を「IFRS 第 16 号」、米国会計基準（米国財務会計基準審議会（FASB）による会計基準のコード化体系）の Topic 842「リース」を「Topic 842」、企業会計基準第 13 号「リース取引に関する会計基準」を「リース会計基準」、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」を「リース適用指針」として表記している。

² 審議事項(3)-2 参考資料 リース会計基準開発に係る公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 サブリース事業者協議会の見解

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（リース適用指針第 49 項）。

- (3) 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場合の会計処理は、リースの対象となる物件の売却損益に係る処理を除き、リース適用指針第 21 項から第 46 項と同様とする。

なお、セール・アンド・リースバック取引によるリース物件を、さらに概ね同一の条件で第三者にリースした場合で、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、その売買損益は繰延処理せずに損益に計上することができる（リース適用指針第 50 項）。

6. 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、実務指針という。）では、次の定めがある。

(1) 不動産の流動化がセール・アンド・リースバック取引となっており、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、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は、その限りにおいて、当該不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが譲渡人（借手）から譲受人である特別目的会社を通じて他の者に移転していると認められる（実務指針第 11 項）。

(2) リスクと経済価値の移転についての判断に当たっては、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、以下に示したリスク負担割合によって判定し、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（実務指針第 13 項）。

「リスク負担割合＝リスク負担の金額／流動化する不動産の譲渡時の適正な価額」

III. IFRS 第 16 号の定め

セール・アンド・リースバック取引

7. 企業（売手である借手）が資産を他の企業（買手である貸手）に売却して、当該資

産を買手である貸手からリースバックする場合には、売手である借手と買手である貸手の両方は、その譲渡取引とリースを IFRS 第 16 号の第 99 項から第 103 項を適用して会計処理しなければならない (IFRS 第 16 号第 98 項)。

資産の譲渡が売却であるかどうかの判定

8. 企業は、IFRS 第 15 号「顧客との契約から生じる収益」(以下「IFRS 第 15 号」という。)の履行義務の充足に関する規定を適用して、資産の譲渡を当該資産の売却として会計処理すべきかどうかを決定する (IFRS 第 16 号第 99 項)。

資産の譲渡が売却である場合

9. 売手である借手による資産の譲渡が、IFRS 第 15 号に基づく売却の規定を満たす場合、以下の取扱いとなる (IFRS 第 16 号第 100 項)。
 - (1) 売手である借手は、リースバックから生じた使用権資産を、資産の従前の帳簿価額のうち売手である借手が保持した使用権に係る部分で測定する。したがって、売手である借手は、買手である貸手に移転された権利に係る利得又は損失の金額のみを認識する。
 - (2) 買手である貸手は、資産の購入を該当する基準を適用して会計処理し、リースを IFRS 第 16 号における貸手の会計処理の規定を適用して会計処理する。
10. 資産の譲渡が、売却の規定を満たす場合に、買手である貸手に移転された権利に係る利得又は損失の金額のみを売却時に認識し、使用権資産として保持した部分については、利得を繰り延べることとした理由は次のとおり説明されている (IFRS 第 16 号 BC266 項)。
 - (1) 法的な観点からは、売手である借手は原資産の全体を買手である貸手に売却しているものの、経済的な観点からは、売手である借手はリースバックの終了時の原資産の価値に対する持分だけを売却しているのであり、資産をリースバックの継続期間にわたり使用する権利を保持している。
 - (2) 売手である借手は、すでに資産を購入した時点で資産を使用する権利を獲得している。使用権は、例えば、有形固定資産を企業が購入した時に獲得した権利に組み込まれた一部分である。買手である貸手に移転された権利 (リースバック終了時の残存価値) に関係する利得を認識することが、取引の経済実態を適切に反映する。

資産の譲渡が売却ではない場合

11. 売手である借手による資産の譲渡が、IFRS 第 15 号に基づく売却の規定を満たさない場合、以下の取扱いとなる（IFRS 第 16 号第 103 項）。
- (1) 売手である借手は、譲渡した資産を引き続き認識し、譲渡収入と同額の金融負債を認識する。金融負債は、IFRS 第 9 号「金融商品」（以下「IFRS 第 9 号」という。）を適用して会計処理する。
 - (2) 買手である貸手は、譲渡された資産を認識せずに、譲渡収入と同額の金融資産を認識する。金融資産は、IFRS 第 9 号を適用して会計処理する。

IV. Topic 842 の定め

12. Topic 842 では、売手である借手の企業が、資産を買手である貸手の他の企業に譲渡し、当該資産を買手である貸手の企業からリースバックする取引をセール・アンド・リースバック取引としており（842-40-15-2 項）、IFRS 第 16 号と同様である。

資産の譲渡が売却であるかどうかの判定

13. Topic 842 では、Topic 606「顧客との契約から生じる収益」（以下「Topic 606」という。）の契約の存在、及び資産の支配の移転による履行義務の充足に関する規定を適用して、資産の譲渡を当該資産の売却として会計処理すべきかどうかを決定する（842-40-25-1 項）。

売却であるかどうかの判定において IFRS 第 15 号と同等である Topic 606 を適用する点においては、IFRS 第 16 号と同様であるが、Topic 842 では、次のとおりセール・アンド・リースバック取引における資産の譲渡が売却であるかどうかについて、追加のガイダンスが提供されている。

- (1) リースバック取引の存在は（一般的には）単独では買手である貸手が資産の支配を獲得する妨げとはならない（すなわち、収益が全額認識される）。ただし、リースバックが借手のファイナンス・リース（貸手の販売型リース）に該当する場合には、Topic 606 における履行義務の充足時点を決定するガイダンスに従って、買手である貸手は資産の支配を獲得していないとみなされる（すなわち、収益が認識されない）（842-40-25-2 項）。
- (2) 売手である借手が資産を買い戻すオプションを有する場合、以下の基準を満たさない限り、売却の要件を満たさない。

- オプションの行使価格が行使時点の資産の公正価値である。
- 譲渡資産とほぼ同じ代替資産が市場で容易に入手可能である。

資産の譲渡が売却である場合

14. 売手である借手による資産の譲渡が、Topic 606 に基づく売却の規定を満たす場合、以下の取扱いとなり、IFRS 第 16 号と取扱いが異なる（842-40-25-4 項）。
- (1) 売手である借手は、買手である貸手が資産に対する支配を獲得した時に、当該資産の帳簿価額の認識を中止するとともに、Topic 606 に従って売却取引について会計処理する。リースを Topic 842 における借手の会計処理の規定を適用して会計処理する。
- (2) 買手である貸手は、資産の購入を該当する基準を適用して会計処理し、リースを Topic 842 における貸手の会計処理の規定を適用して会計処理する。
15. 以上をまとめると、IFRS 第 16 号と以下の点で相違がある。

	IFRS 第 16 号	Topic 842
売却の要件	IFRS 第 15 号の売却の要件	Topic 606 の売却の要件 ただし、リースバックが FL に該当するときは売却の要件を満たさない。
売却損益	リースバックから生じた使用権資産を、資産の従前の帳簿価額のうち売手である借手が保持した使用権に係る部分で測定する。買手である貸手に移転された権利に係る利得又は損失の金額のみを認識する（IFRS 第 16 号第 100 項）。	売却を Topic 606 の取引価格で測定し、原資産の認識を中止する（842-40-25-4 項）。 (すなわち、売却損益の全額を認識する。)

16. 資産の譲渡が、売却の規定を満たす場合に、売却益の全額を認識することとした理由は次のとおり説明されている（ASU2016-02 BC360 項及び BC430 項）。
- (1) 売却（原資産全体の支配の移転）と、リースバック（原資産そのものとは別個である原資産の使用権の移転）は、取引が市場価格で行われたのであれば、そ

それぞれの会計処理は、互いに影響を受けるべきではない。

- (2) 同様の理由で、買手である貸手における資産の購入とリースバックの会計処理もそれぞれが影響を受けるべきではない。

資産の譲渡が売却ではない場合

17. 売手である借手による資産の譲渡が、Topic606 に基づく売却の規定を満たさない場合、以下の取扱いとなり（842-40-25-5 項）、IFRS 第 16 号と同様である。

- (1) 売手である借手は、譲渡した資産を引き続き認識し、受け取った金額を金融負債として会計処理する。
- (2) 買手である貸手は、譲渡された資産を認識せずに、支払った金額を金融資産として会計処理する。

V. これまでに聞かれた主な意見

IFRS 第 16 号のセール・アンド・リースバック取引について聞かれた意見

18. リース会計専門委員会において、IFRS 第 16 号のセール・アンド・リースバック取引に関する定めに関して、これまでに以下の意見が聞かれている。

- (1) リース期間の見積りが、セール・アンド・リースバックによる売却損益の認識（期間配分）においても、重要な影響を及ぼすと考えられる。例えば、リースバック後のリース期間が、非常に短期である場合、リースバック時に売却損益の全額を認識する米国基準に事実上近くなり、早期に売却損益分が認識される。これに対して、延長オプションの見積りの結果、リース期間が長期となれば、売却損益分は、減価償却に応じて長期にわたって配分され実現することになる³。
- (2) セール・アンド・リースバックについては、資産の譲渡が、IFRS 第 15 号又は Topic 606 に基づき売却の規定を満たすか否かを検討するとされている。販売契約ではない建設請負契約であってもセール・アンド・リースバックの「セール」に該当するか。

³ リース期間については、第 94 回リース会計専門委員会（2020 年 7 月 20 日開催）において議論を行った。

一括借上契約と建設請負工事が同時に締結される場合の会計処理について聞かれた意見

19. 第90回リース会計専門委員会（2019年10月30日開催）において、参考人（公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 サブリース事業者協議会）から、以下の意見をいただいている。
20. 一括借上契約とは、賃貸住宅のサブリース事業者が賃貸住宅オーナーから物件を一括借上げし、当該物件を入居者に転貸（サブリース）する契約である。サブリース事業者の連結グループ会社が賃貸住宅を建設し、オーナーに販売すると同時に、サブリース事業者が当該建物の一括借上を行う場合、現行では、建設請負工事取引と一括借上契約は別個の取引として会計処理しており、建物の売却損益は売却時に一括で認識されている。

建設請負工事と一括借上が、セール・アンド・リースバック取引に該当する場合、リースバック期間に対応する売却損益は、使用権資産の帳簿価額に調整され、減価償却を通じてリース期間にわたって純損益に含めて認識され、現行の会計処理からの大きな変更となるとのことで、第24項の意見が聞かれている。

VI. 事務局の分析及び方向性

セール・アンド・リースバック取引の会計処理

21. セール・アンド・リースバック取引における資産の譲渡が収益認識会計基準の売却に関する規定⁴を満たす場合の中間的な貸手の会計処理については、IFRS第16号と整合的に買手である貸手に移転された権利に係る利得又は損失の金額のみを認識するのか、Topic 842と整合的に売却損益の全額を認識するのかが論点となる。それぞれの基準における主たる理由は、次のとおりであると考えられる。

(1) IFRS第16号が貸手に移転された権利に係る利得又は損失の金額のみを認識する理由（IFRS第16号BC266項）

- 法的な観点からは、売手である借手は原資産の全体を買手である貸手に売

⁴ 我が国の収益認識会計基準は、基本的にIFRS第15号及びTopic606の内容を採り入れているため、売却に関する定めから差異は生じない。

却しているものの、経済的な観点からは、売手である借手はリースバックの終了時の原資産の価値に対する持分だけを売却しているのであり、資産をリースバックの継続期間にわたり使用する権利を保持している。

(2) Topic 842が売却益の全額を認識する理由(ASU2016-02 BC360 項及びBC430 項)

- 企業が非金融資産のセール・アンド・リースバック取引が生じた結論づける場合、売却(原資産全体の支配の移転)と、リースバック(原資産そのものとは別個である原資産の使用権の移転)は、取引が市場価格で行われたのであれば、それぞれの会計処理は、互いに影響を受けるべきではない。

22. IFRS 第 16 号の会計処理と Topic 842 の会計処理の差異は、次のとおり、売却とリースバックを一体の取引とみるか否か、収益認識の会計処理における支配の移転に重点を置くか否かに起因するものと考えられ、一義的にいずれが優れているかは決められないものと考えられる。

(1) IFRS 第 16 号においては、売手である借手が売却後に使用権部分を保持することが経済実態であると捉えている。そのため、経済的に関連する 2 つの取引である売却とリースバックを一体の取引と捉えていると考えられる。

(2) Topic 842 においては、売却については、Topic 606 の支配の移転の定めに従い会計処理をすることとしている。支配の移転に重点を置けば、移転された原資産は全額利益が認識されることとなる。そのため、別個の資産である原資産の売却と、使用権資産のリースを 2 つの取引として捉えていると考えられる。

23. したがって、改正リース会計基準においてはいずれの考え方も採り得ると考えられるが、開発の基本的な方針として IFRS 第 16 号の単一モデルを基礎としていることを踏まえると、IFRS 第 16 号の会計処理を採り入れることが考えられる。

一括借上契約と建設請負工事が同時に締結される場合の会計処理への懸念への対応

24. サブリース事業者協議会から、IFRS 第 16 号のセール・アンド・リースバック取引の会計処理に関して次の意見が聞かれている(サブリース事業者協議会作成の説明資料から抜粋)。

(1) 事業者の連結グループ会社が賃貸住宅を建設し、オーナーに販売すると同時に、事業者が当該建物の一括借上契約を行う取引である。

- (2) 現行では、建設請負工事取引と一括借上取引は別個の取引として認識している。
- (3) 建設請負工事と同時に締結される場合、セール・アンド・リースバック取引に該当すると、現行の会計処理と大きく異なる。
- (現行) 建物の売却損益は一括認識される。
 - (IFRS 第 16 号) リースバック期間に対応する売却損益は、使用权資産の帳簿価額に調整され、減価償却を通じてリース期間にわたって純損益に含めて認識される。
- (4) もともと使用权を持っているのであれば、それが移転していないという考えは理解できる。しかし、工事請負契約の場合は、もともと使用权を持っていない。したがって、使用权部分が保持されたまま売却されていないとする処理に強く違和感を覚える。

約定リース期間の途中で解約される場合、売却損益が一度に認識されるため企業間比較どころか同一企業の期間比較可能性も損なわれるおそれがある。また、事業予算の立案において、予測不能要因の影響額が大きくなる。

なお、一括借上契約のサブリースに関する論点については、資料(2)で検討しており、以下の検討は中間的な貸手の借手としてのリースと貸手としてのリースは別個の取引として扱うことを前提としている。

25. ここで、IFRS 第 16 号において、貸手に移転された権利に係る利得又は損失（売却損益）の金額のみを認識する理由は、前述のとおり、以下のとおりとされている。
- (1) 法的な観点からは、売手である借手は原資産の全体を買手である貸手に売却しているものの、経済的な観点からは、売手である借手はリースバックの終了時の原資産の価値に対する持分だけを売却しているのであり、資産をリースバックの継続期間にわたり使用する権利を保持している。
- (2) IFRS 第 16 号においては、売手である借手が売却後に使用权部分を保持することが経済実態であると捉えている。そのため、経済的に関連する 2 つの取引である売却とリースバックを一体の取引と捉えていると考えられる。
26. 前項の考え方を適用するにあたり、工事請負契約による利益を建物の売却益と同様に会計処理し、使用权資産の償却に合わせ利益を計上していくか否かが論点となる。この点、以下の考え方があり得ると考えられる。
- (1) 工事請負契約とその後の一括借上取引は一体として一つのビジネスを構成す

るため、工事請負契約による利益は建物の売却益と同様に会計処理すべきである。

- (2) 工事請負契約とその後の一括借上取引は、各々、ビジネスとして完結しているものであり、別個に利益を計上すべきである（工事請負契約における利益はその後の一括借上取引と関係なく会計処理すべきである）。

27. また、収益認識基準の売却の認識パターンの違いによって、セール・アンド・リースバックの定義を満たすか否かについても論点になり得ると考えられる。

- (1) 企業が賃貸住宅を建設することが一時点で充足される履行義務に該当する場合、原資産である賃貸住宅に対する支配が買手である貸手に移転した時点で売却されたこととなり、同時に中間的な貸手（原資産の借手）である企業が使用権資産に対する支配を獲得すると考えられる。

- (2) 一方、企業が賃貸住宅を建設することが一定の期間にわたり充足される履行義務に該当する場合、契約における義務を履行するにつれて買手である貸手に支配が移転することになるため（収益認識に関する会計基準第 38 項）、原資産がどの時点で「売却」され、中間的な貸手（原資産の借手）である企業がどの時点で使用権資産に対する支配を獲得するのかについては、整理が必要になるものと考えられる。

28. IFRS 第 16 号では、売却とリースバックを一体の取引と考え売却益を会計処理することとしており、この考え方からは、工事請負契約による利益を建物の売却益と同様に会計処理することが整合的であると考えられるが、前項に記載した収益認識のパターンとの関係も整理する必要があり、本日は提案を行わず、引き続き検討を行うこととする。

ディスカッション・ポイント

本資料に記載した事務局の分析と方向性についてご意見を伺いたい。

以上