

プロジェクト リース

項目 第 108 回リース会計専門委員会で聞かれた意見

本資料の目的

1. 本資料では、第 108 回リース会計専門委員会（2022 年 1 月 17 日開催）の審議で聞かれた主な意見をまとめている。

セール・アンド・リースバック取引について**（セール・アンド・リースバック取引の売手である借手の会計処理）**

2. セール・アンド・リースバック取引が期を跨ぐ場合があること、リース期間の見積りにより売却損益の期間配分が影響を受けること、損益の按分調整による新たな税会不一致の可能性、不動産取引においては 1 棟ごと売却した上で一部だけをリースバックする場合があること等を考えると、資産の売却取引とリースバック取引が互いに影響を受けない Topic 842 の会計処理が、簡潔でわかりやすいと考えられる中で、単一モデルを基礎として開発するという理由のみで、IFRS 第 16 号の考え方のみに依拠することには反対する。
3. 特に、IFRS 第 16 号の考え方によれば、これらの会計処理が複雑になると考えられるため、Topic 842 の会計処理の方が簡便で良いと考える。
4. リースバック取引は、資産の売却取引と一体の取引と捉えるのが通常の間接であり、逆に、別個の取引と捉えるのであれば、それを正当化する説明が必要なのではないか。
5. 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」においてオペレーティング・リースのリースバックの定めを置いており、改正リース会計基準案における定めとの関係を整理する必要がある。
6. セール・アンド・リースバック取引で損益が発生するのは、主として不動産取引が中心と考えられるので、日本の不動産としての実務を尊重したほうが良いのではないか。機器設備の取引で頻繁に観察されるセール・アンド・リースバック取引は、顧客が大量仕入れによる値引き等の経済的な理由を背景に機器を購入し、リース会社に売却する例であり売却損益は発生しない場合が多い。

7. 不動産におけるセール・アンド・リースバック取引の頻度は多くないと認識しており、比較可能性が大幅に損なわれるとは考えにくいいため、IFRS 第 16 号の会計処理と Topic 842 の会計処理の選択適用を認めてはどうか。
8. 実務として税務がある以上、会計基準と税務との整合性を何らかの形で考慮いただけるとありがたい。
9. セール・アンド・リースバック取引を業としているような場合の、売上と原価を総額とするか純額とするかの論点については、頻繁に出てくる取引であればガイダンスを設けたほうが良いのではないか。

(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売手である借手の会計処理)

10. 建設請負工事における収益が、一時点で認識される場合と収益認識基準に従い一定の期間にわたり認識される場合で、セール・アンド・リースバック取引の定めを取扱いを分けたとした事務局の分析に関しては、ここで議論しているような、アパート等、建設期間の比較的短期の工事で、そもそも一定の期間にわたって認識しても、一時点で認識してもあまり変わらないような建設請負工事について、あえて取扱いを分けたとした理屈が見いだせず、結論ありきの議論に感じる。
11. IFRS 第 16 号では、収益が一定期間にわたって認識される場合にセール・アンド・リースバック取引の定めが適用されるかどうかは明確ではなく、収益が一定期間にわたり認識される場合にもセール・アンド・リースバック取引の定めが適用されている実務が存在し得る。この実務が改正リース会計基準において否定される場合、IFRS を連結財務諸表に適用している企業が個別財務諸表に改正リース会計基準を適用しても基本的に修正が不要となる基準開発の方針に反するのではないか。
12. 収益認識基準に従い一時点で認識される場合と一定の期間にわたり認識される場合で、セール・アンド・リースバック取引の定めを取扱いを分けたとした事務局の分析については、IFRS の実務において同様の考え方もあり、許容できるのではないか。
13. 請負と売買は、法律上別の概念であり、ビジネスモデルも異なるなかで、請負を売買と同じく扱うことに違和感を感じる。
14. 建設請負工事における収益が、収益認識基準の代替的な取扱いで一時点で認識される場合の取扱い¹についても分析したほうがよいのではないか。

¹ 法人税基本通達 12 の 5-2-1 における金銭貸借の判定との関係への言及

15. オフマーケット調整に関する現状の文案イメージの記述が、収益認識が一時点の場合なのか一定期間にわたる場合を指すかわかりづらいので、見直した方が良いのではないか。
16. 文案イメージの結論の背景に記載のある、セール・アンド・リースバック取引の前提に関する記述が、IFRS 第 16 号の前提を指すと誤解される恐れがあるので、表現を検討したほうが良いのではないか。

設例の検討について

(現行のリース適用指針における設例の取扱い)

17. 設例 8 の「セール・アンド・リースバック取引」について、売手である借手の残存割合の算定方法に関しては、IFRS の基準設定においても議論が行われている部分であり、他の方法による残存割合の計算も可能であることを示した方がよいのではないか。
18. 貸手のファイナンス・リースの会計処理のうち、製品又は商品を主たる事業としていない場合、現金購入価額をリース投資資産とする定めが提案されている。使用中のリース物件をサブリースする場合には、この定めは適用できなくなると考えられる。同様にサブリースの場合の貸手の計算利子率は、リース料総額を現金購入価額と等しくする率とすることには違和感があるため適用指針案について検討が必要と考える。
19. 設例 4 の「製品または商品を販売することを主たる事業としている貸手の会計処理」について、現在価値の算定に見積残存価額部分が含まれており、計算が異なっていると思われるため、全体を見直した方が良い。

以 上