

---

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. セール・アンド・リースバック取引（以下「S&LB」という。）については、第 449 回企業会計基準委員会（2021 年 1 月 15 日開催）、第 96 回リース会計専門委員会（2020 年 11 月 26 日開催）及び第 108 回リース会計専門委員会（2022 年 1 月 17 日開催）において、次について審議を行った。
  - (1) S&LB の売手である借手の会計処理
  - (2) 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
2. 本日は、前項(1)について、第 108 回リース会計専門委員会でのご意見を踏まえて、事務局提案を再度お示しご意見を伺うことを目的としている。

## II. S&LB の売手である借手の会計処理

3. 第 108 回リース会計専門委員会等においては、S&LB の売手である借手の会計処理について、次の事務局提案（要約）を行った。

IFRS 第 16 号と Topic 842 では、S&LB における資産の譲渡が企業会計基準第 29 号「収益認識に関する会計基準」（以下「収益認識会計基準」という。）の売却に関する規定を満たす場合の売手である借手の会計処理について、(1) 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（IFRS 第 16 号）、あるいは(2) 売却損益の全額を認識するのか（Topic 842）の違いがある。これらの会計処理の違いは、次の理由に因るものと考えられ、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 つの取引である資産の売却取引とリースバック取引を一体の取引と捉えていると考えられる（IFRS 第 16 号 BC266 項）。
- (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

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、使用权資産のリースを2つの取引として捉えていると考えられる（ASU2016-02 BC360 項及びBC430 項）。

改正リース会計基準においては、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、IFRS 第 16 号の会計処理を採り入れることが考えられるがどうか。

4. 第 108 回リース会計専門委員会等においては、次の意見が聞かれた。
- (1) S&LB 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棟ごと売却したうえ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。
  - (2) 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。
  - (3) 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感であり、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。
  - (4) 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。
  - (5) S&LB 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 S&LB 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。
  - (6) 不動産における S&LB 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。

- (7) S&LB 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と。

**事務局による再分析及び提案**

**(我が国の現行の定め及び国際的な会計基準との主要な相違点)**

5. S&LB における売手である借手の売却の会計処理について、第 474 回企業会計基準委員会（2022 年 2 月 21 日開催）等においてお示しした、我が国の現行の定め、IFRS 第 16 号並びに Topic 842 の主要な相違点は、次のとおりである。なお、IFRS 第 16 号においては、借手のリースについては、ファイナンス・リース（以下「FL」という。）とオペレーティング・リース（以下「OL」という。）の区分は存在しないが、事務局で分析するにあたり、FL と OL の区分が存在すると仮定して、それぞれの取扱いをお示ししている。

	現行の リース適用指針	IFRS 第 16 号	Topic 842
リース バック が FL の 場合	リースの対象となる物件（以下「リース物件」という。）の売却損益は、前払費用又は前受収益等として繰延処理し、リース資産の減価償却費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、売却損失が物件の見積市場価額が帳簿価額を下回ることによって生じたも	IFRS 第 15 号の売却要件を満たす場合には、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し、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こととされている	リースバックが FL <sup>1</sup> に分類される場合、Topic 606 の売却要件を満たさないものとして、譲渡資産の認識を中止せずに、その他の Topic に従い受領した金額を金融負債として会計処理することとされている（ASC 842-40-25-2 項及び 842-40-25-5 項）。  (すなわち、金融取引

<sup>1</sup> Topic 842 において、リース開始日に次の規準のいずれかを満たす場合には、リースの借手はリースを FL に分類することとされている（ASC 842-10-25-2 項）。

- (a) リースにより、リース期間終了までに「借手」に原資産の所有権が移転される。
- (b) リースにより、「借手」が合理的に確実に行使する、原資産の購入オプションが「借手」に付与される。
- (c) リース期間が原資産の残余の経済的耐用年数の大部分である。
- (d) 「リース料総額の現在価値」と「リース料に反映されていない『借手』による残余価値保証額」の合計が、「原資産の公正価値のほとんどすべて」と同額又はそれを超過する。
- (e) 原資産が、リース期間終了時に、「貸手」の代替的な使用が予定されていない特殊な性質のものである。

	<p>のであることが明らか な場合には、売却時の 損失として処理する (リース適用指針第 49 項)。</p>	<p>(IFRS 第 16 号第 100 項 (a))。</p> <p>なお、次のいずれか(容 易に算定可能な方)の 差額を基礎として、資 産の売却対価の公正価 値が資産の公正価値と 等しくない場合、又は リース料が市場のレー トで行われていない場 合には、資産の売却価 額を調整しなければな らないとされている (IFRS 第 16 号第 101 項 及び第 102 項)。</p> <p>(a) 資産の売却価格と 資産の公正価値</p> <p>(b) リース料の契約上 の支払額の現在価 値と市場レートで のリースに係る支 払の現在価値</p>	<p>として取り扱う。)</p>
<p>リース バック が 0L の 場合</p>	<p>リース会計基準等では 明示していないことか ら、リース物件の売却 損益については、収益 認識基準などの他の会 計基準等<sup>2</sup> (以下「収益</p>	<p>同上</p>	<p>基本的に Topic 606 の 売却要件を満たす場合 には、売却を Topic 606 の取引価格で測定し、 原資産の認識を中止 (すなわち、売却損益</p>

<sup>2</sup> 顧客との契約から生じる収益は、収益認識会計基準の適用範囲に含まれるが(収益認識会計基準第 3 項)、顧客との契約に該当しない場合の固定資産の売却については、収益認識会計基準の適用範囲に含まれない(収益認識会計基準第 108 項)。収益認識会計基準に含まれない固定資産の売却取引については一般的な実現主義の原則が適用されると解されており、また、一定の不動産については「関係会社間の取引に係る土地・設備等の売却益の計上についての監査上の取扱い(日本公認会計士協会監査委員会報告第 27 号)」などの指針等が定められていることから、「他の会計基準等」としている。

審議事項(1)-2-2

	<p>認識会計基準等」という。)に基づき、売却時に損益として認識されていると考えられる。</p>		<p>の全額を認識する。)し、リースバックについては、オペレーティング・リースとして Subtopic 842-20 に従って会計処理を行うこととされている (ASC 842-40-25-1 項、25-3 項及び 25-4 項)。</p> <p>なお、IFRS 第 16 号と同様に、S&amp;LB が公正価値で行われていない場合には、資産の売却価額を調整しなければならないとされている (ASC 842-40-30-1 項及び 30-2 項)。</p>
<p>開示</p>	<p>S&amp;LB について、個別の開示要求は定めていない。リース物件の売却損益が固定資産売却損益として取り扱われている場合には、当該項目の発生原因等について科目名称又は注記により示す場合がある (財務諸表等規則ガイドライン 95 の 2 第 2 項)。</p>	<p>IFRS 第 16 号第 53 項(i)において、次の開示が要求されている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ S&amp;LB から生じた利得又は損失</li> </ul> <p>IFRS 第 16 号 B52 項において、任意の開示として次のものが例示されている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ S&amp;LB をする理由及び当該取引の一般性</li> <li>・ 個々の S&amp;LB の主要な契約条件</li> <li>・ リース負債の測定に含まれていない支払</li> </ul>	<p>資産の譲渡が売却処理となる S&amp;LB について、次の開示が要求されている (ASC 842-20-50-4 項(f)及び 842-40-50-2 項)。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ S&amp;LB の主な条件</li> <li>・ 他の資産の処分損益と区分した、S&amp;LB から生じた損益</li> </ul>

		・ 報告期間における S&LB のキャッシュ・フ ロー上の影響	
--	--	---------------------------------------	--

**(S&LB についての論点の所在)**

6. S&LB に関する会計上の定めを設けない場合、形式上別個の取引である資産の売却取引とリースが組み合わさることにより、次の状況が生じる場合があると考えられる。
  - (1) 売却された資産のリースバックにより売手である借手が当該資産から生じる経済的利益を引き続き享受しているにも関わらず、資産を売却時点で売却取引による損益が認識される。
  - (2) 売却取引とリースを一体として交渉が行われる場合、売却取引の対価及びリース料が通常取引価格よりも高い（低い）金額で取引されることにより、一体としての利益の総額が同じであっても、売却益が過大（過少）に計上され、売却後のリース料が通常取引価格よりも高く（低く）なる可能性がある。
7. 前項(1)は S&LB から生じる売却損益の認識（売却取引とリースを 2 取引とみて全額を認識するか、又は売却取引とリースを 1 取引とみて買手である貸手に移転された権利部分についてのみ認識するか）が論点であり、前項(2)は売却時に売却損益を認識する場合の測定が論点であると考えられる。次項以降では、S&LB の定義を再確認したうえで、上述したそれぞれの論点について分析を行う。

**(S&LB の定義)**

8. IFRS 第 16 号において S&LB は明確に定義されていないが、「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、S&LB に関する定めが適用されると定められている（IFRS 第 16 号第 98 項）。Topic 842 においても S&LB は明確に定義されていないが、IFRS 第 16 号と同様の定めが置かれている（842-40-15-2 項）。
9. 現行のリース適用指針第 48 項は、「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 S&LB という。」と定めている。改正リース会計基準においては、リースの定義について「特定の物件」という用語を用いないことを提案していることから、このリースの定義の変更を反映するように S&LB の定めについても表現を見直すことが考えられるがどうか。
10. 前項で示した提案については、第 469 回企業会計基準委員会（2021 年 12 月 3 日開

催)並びに第105回リース会計専門委員会(2021年10月4日開催)等で提示した  
文案イメージにおいてお示ししている。

11. なお、第449回企業会計基準委員会(2021年1月15日開催)、第96回リース会計  
専門委員会(2020年11月26日開催)において事務局の分析をお示しした一括借  
上契約と建設請負工事契約が同時に締結される場合の会計処理については、後日事  
務局の分析及び提案を提示することを予定している。

### 文案イメージ

12. 本資料第9項を踏まえ、S&LBの定義として次のものを改正リース会計基準に明記  
することが考えられるかどうか。なお、第469回企業会計基準委員会(2021年12  
月3日開催)及び第105回リース会計専門委員会(2021年10月4日開催)等でお  
示しした改正リース適用指針の文案イメージからの追加箇所を黄色ハイライトで  
示している。

### (リース適用指針の改正案の文案イメージ)

68-4. 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、買  
手である貸手から当該資産のリースを受ける(以下「リースバック」という。)取  
引をセール・アンド・リースバックという。

### (S&LBから生じる売却損益の認識について)

13. 改正リース会計基準において、借手のリースについてはIFRS第16号の単一モデル  
を基礎としてFLとOLの区分を設けないことを提案している。次項以降ではリース  
バックにFLとOLの区分が存在すると仮定して、それぞれの取扱いについて分析を  
行う。

### リースバックがFLとなる場合の取扱い

14. 現行のリース会計基準等において、ファイナンス・リースの判定条件として「解約  
不能」と「フルペイアウト」の2つの定めを置いている。「フルペイアウト」につ  
いて、リース会計基準では、「借手が、リース物件からもたらされる経済的利益を  
実質的に享受することができ、かつ、当該リース物件の使用に伴って生じるコスト  
を実質的に負担すること」としており、具体的な判定基準として原則的な基準であ

る現在価値基準<sup>3</sup>と簡便法としての経済的耐用年数基準<sup>4</sup>のいずれかに該当する場合であるとしている（リース適用指針第92項から第94項）。

15. 現行のリース会計基準等におけるFLを前提とし、リースバックがFLとなる場合には、契約期間が満了するまでリースを解約できず、また売却される資産からもたらされる経済的便益を実質的に享受し続け、使用に伴うコストも負担し続けるという状況を踏まえ、本資料第6項(1)でお示しする課題への対応として、次の取扱いが考えられる。

案1：収益認識基準等の売却要件を満たさないため、売却損益は認識しない。受領した金額については、金融負債（例えば、借入金）として認識する。

- 売手である借手は、売却された資産から生じる経済的便益を実質的に享受し続け、使用に伴うコストも負担し続けることから、経済的には売却された資産を継続して保有し続けることと変わらないと考えられる。したがって、売却された資産の支配が移転していないものと捉え、売却取引を否認することが考えられる。
- 売却された資産の所有権が買手である貸手に移転するとしても、実質的には売却された資産を担保とする資金調達であると考えられる。したがって、S&LBを資金取引と捉えて、売手である借手が受領した対価については金融負債として認識することが考えられる。

案2：収益認識基準等の売却要件を満たさず場合であっても、売却損益の全額は認識しない。買手である貸手に移転された権利部分については、当該権利の譲渡に係る利得又は損失を売却時に認識し、リースバックにより売手である借手が継続して保持する権利部分については、当該権利の譲渡に係る利得又は損失を繰り延べる。

- リースバックがFLであったとしても、資産の売却自体を否認するのでは

---

<sup>3</sup> 現在価値基準とは、「解約不能のリース期間中のリース料総額の現在価値が、当該リース物件を借手が現金で購入するものと仮定した場合の合理的見積金額（以下「見積現金購入価額」という。）の概ね90パーセント以上であること」と定めている。

<sup>4</sup> 経済的耐用年数基準とは、「解約不能のリース期間が、当該リース物件の経済的耐用年数の概ね75パーセント以上であること（ただし、リース物件の特性、経済的耐用年数の長さ、リース物件の中古市場の存在等を勘案すると、現在価値基準の判定結果が90パーセントを大きく下回ることが明らかな場合を除く。）」と定めている。ただし、例外的に、リース物件の内容により、リース期間が経済的耐用年数の概ね75パーセント以上であっても借手がリース物件に係るほとんどすべてのコストを負担しないこともあるため、リース物件の特性、経済的耐用年数の長さ、リース物件の中古市場の存在等により、それが明らかな場合には現在価値基準のみにより判定を行うとしている。

なく、売却取引とリースが一体の取引であることを踏まえ、売却される資産のうち買手である貸手に移転された権利部分についてのみ当該権利の譲渡から生じる損益を売却時に認識し、リースバックにより売手である借手が継続して保持する権利部分については、当該権利の譲渡に係る利得又は損失を繰り延べることが考えられる。

### リースバックが0Lとなる場合の取扱い

16. 現行のリース会計基準において、オペレーティング・リースとは「ファイナンス・リース取引以外のリース取引」と定めている。リースバックが0Lとなる場合には、売手である借手は売却される資産から生じるリスクと経済的便益の一部のみ保有することになると考えられることから、本資料第6項(1)でお示しする問題に対処する方法として、次の取扱いが考えられる。

案1：資産の売却取引から生じる売却損益を認識し、リースバックは単独のリースとして別個に取扱い、S&LBを行う企業の意図やその影響について把握できる情報（例えば、S&LBから生じた利得又は損失、S&LBの内容並びにS&LBを行う理由）を開示する。

- 売手である借手は売却された資産から生じる経済的便益の一部を引き続き直接享受することになるが、収益認識基準等の売却要件を満たす場合には、売却された資産全体に係る経済的便益のほとんどすべてが買手である貸手に移転していると考えられ、したがって、当該資産の売却について会計処理することが適切であると考えられる。
- 改正リース会計基準においては、すべてのリースについてリース負債及び使用権資産を認識することを提案していることから、資産の売却を認めたとしても、実質的な金融取引に対応する負債が財務諸表に計上され、リースバックにより売手である借手が継続して保持する権利部分については、使用権資産として財務諸表に計上されることになると考えられる。
- 資産の売却日とリース開始日が異なる場合においても、売却取引とリースを別個に会計処理することになるため、S&LBの会計処理に係る実務上の負担は増加しないと考えられる。
- 本資料第6項(1)で示す状況は、資産の売却取引と売却された資産のリースバックについて、企業がこれらを組み合わせて行っていることが多いと考えられることから、S&LBの内容やその影響について把握できる情報を開示することが、財務諸表利用者の意思決定に有用な情報を提供することになると考えられる。

案2：収益認識基準等の売却要件を満たす場合であっても、売却損益の全額は認識しない。買手である貸手に移転された権利部分については、当該権利の譲渡に係る利得又は損失を売却時に認識し、リースバックにより売手である借手が継続して保持する権利部分については、当該権利の譲渡に係る利得又は損失を繰り延べる。

➤ 当該取扱いの根拠については前項の案2と同様である。

17. 本資料第15項及び第16項で示す取扱い案については、それぞれに一定の合理性が存在すると考えられる。以下では、各取扱い案に対する長所及び短所について事務局の分析をお示しする。

リースバックがFLの場合

	案1	案2
会計上の取扱い	資産の売却取引を否認し、売却損益は認識しない。受領した金額については、金融負債（例えば、借入金）として認識する。	収益認識基準等の売却要件を満たす場合には、買手である貸手に移転された権利部分については、当該権利の譲渡に係る利得又は損失を売却時に認識し、リースバックにより売手である借手が継続して保持する権利部分については、当該権利の譲渡に係る利得又は損失を繰り延べる。
長所	<p>(1) リースバックがFLと判定される場合、売手である借手は売却される資産からもたらされる経済的便益を実質的に享受し続け、使用に伴うコストも負担し続ける。これにより当該資産の支配が移転していないものと整理することができると考えられる。このため、リースバックがFLであると判定された場合、S&amp;LBを金融取引として取り扱うことが合理的であると考えられることができる。</p> <p>(2) Topic 842と統合的な取扱いとな</p>	<p>(1) すべてのS&amp;LBについて、売却取引から生じる損益の調整を求めることで、売却取引とリースを組み合わせること（ストラクチャリング）により、売手である借手が継続して保持する権利部分に対応する損益の認識を防止することができると考えられる。</p> <p>(2) 借手のリースについてIFRS第16号の単一モデルを基礎としてFLとOLの区分を設けないとする事務局提案と整合する。</p> <p>(3) IFRS第16号と統合的な取扱い</p>

	<p>るため、国際的な比較可能性を損なうことにはならないと考えられる。</p>	<p>となるため、IFRS 適用企業においては修正が不要になると考えられる。</p>
短所	<p>(1) 収益認識基準等の要件のみで判断した場合に売却要件を満たすことがある場合、資産の売却に制限を課す場合がある。</p> <p>(2) リースの借手については、IFRS 第 16 号の単一モデルを基礎とすることを提案しているが、FL と OL の判定をリースの借手に求めることになる。</p> <p>(3) IFRS 第 16 号の定めとは異なる取扱いとなるため、IFRS 適用企業においては修正が必要となる。</p>	<p>(1) 収益認識基準等の要件に基づき売却された資産の支配が、買手である貸手に移転していると認められる場合であっても、売却取引から生じる損益の調整を求めることになるため、支配の移転に関する他の会計基準等の考え方と整合しないと考えられる。</p> <p>(2) 買手である貸手に移転された権利部分と、売手である借手が継続して保持する権利部分を区分する必要があるが、実態を踏まえた判断が必要になる場合があると考えられる。</p> <p>特にリースバックのリース料が変動リース料である場合には、複雑な判断を要する可能性があると考えられる。</p>

リースバックが OL の場合

	案 1	案 2
会計上の取扱い	<p>収益認識基準等の売却要件を満たす場合には、資産の売却取引から生じる売却損益を認識し、リースバックは単独のリースとして別個に取扱い、S&amp;LB を行う企業の意図やその影響について把握できる情報(例えば、S&amp;LB から生じた利得又は損失、S&amp;LB の内容並びに S&amp;LB を行う理由)を開</p>	<p>収益認識基準等の売却要件を満たす場合には、買手である貸手に移転された権利部分については、当該権利の譲渡に係る利得又は損失を売却時に認識し、リースバックにより売手である借手が継続して保持する権利部分については、当該権利の譲渡に係る利得又は損失を繰り延べる。</p>

	示する。	
長所	<p>(1) リースバックが OL と判定される場合、売手である借手は売却される資産からもたらされる経済的便益は買手である貸手に移転していると考え、当該資産の支配が移転していると考えられる。このため、リースバックが OL であると判定され、収益認識基準等の売却要件を満たす場合には、売却取引から生じる損益を認識することが合理的であると考えられることができる。</p> <p>(2) 収益認識基準等の売却要件を満たし、売却取引から生じる損益の一部を認識することが認められると考えられる場合についての詳細な定めを置くよりも、S&amp;LB についての開示（定性的な情報）を要求することが、財務諸表利用者の意思決定に有用な情報を提供することにつながると考えられる。</p>	<p>(1) 借手のリースについては IFRS 第 16 号の単一モデルを基礎として FL と OL の区分を設けないとする事務局提案と整合する。</p> <p>(2) IFRS 第 16 号と整合的な取扱いとなるため、IFRS 適用企業においては修正が不要になると考えられる。</p>
短所	<p>(1) S&amp;LB は、一般的に意図して行われるものであることから、売却取引から生じる損益の全額を認識するために、リースバックが OL となるようにリースの契約条件が調整される場合があると考えられる。</p> <p>(2) リースの借手については、IFRS 第 16 号の単一モデルを基礎とすることを提案しているが、FL と</p>	<p>(1) 収益認識基準等の要件に基づき売却された資産の支配が、買手である貸手に移転していると認められる場合であっても、売却取引から生じる損益の調整を求めることになるため、他の会計基準等の考え方と整合しない部分があると考えられる。</p> <p>(2) 買手である貸手に移転された権利部分と、売手である借手が継</p>

	<p>OL の判定をリースの借手に求めることになる。</p> <p>(3) IFRS 第 16 号の定めとは異なる取扱いとなるため、IFRS 適用企業においては修正が必要となる。</p>	<p>続して保持する権利部分を区分する必要があるが、実態を踏まえた判断が必要になる場合があると考えられる。</p> <p>特にリースバックのリース料が変動リース料である場合には、複雑な判断を要する可能性があると考えられる。</p>
--	---	---

### 事務局による分析

18. 前項でお示しするとおり、本資料第 15 項及び第 16 項で示す取扱いについてはそれぞれ長所と短所が存在しているが、次の理由から、S&LB の売手である借手の会計処理については、リースバックが FL の場合に資産の売却取引を否認して売却損益は認識しないこととし（案 1 の方法）、リースバックが OL であり収益認識基準等の売却要件を満たす場合には、資産の売却取引から生じる売却損益を全額認識することを認め、S&LB の開示を要求すること（案 1 の方法）を、改正リース会計基準において定めることが考えられるかどうか。

(1) 案 2 の方法では、収益認識基準等の定めに基づき資産の支配が、買手である貸手に移転していると認められる場合であっても、売却取引から生じる損益の調整を求めることになるため、支配の移転に関する会計処理について他の会計基準等の考え方と整合しないと考えられる。一方、案 1 の方法では、リースバックを売却された資産に係る支配の移転を判定するための要件とすることで、支配が移転した資産について売却として会計処理を行うこととなり他の会計基準等の考え方とも整合した取扱いになると考えられる。また、S&LB の取扱いについて、比較的容易に判断することができると考えられ、簡素で利便性が高い会計基準を開発するという本プロジェクトの開発方針とも整合すると考えられる。

(2) IFRS 第 16 号と同様の取扱い（案 2 の方法）を採り入れるとした場合、買手である貸手に移転された権利部分と、売手である借手が継続して保持する権利部分を区分するために複雑な判断を要する場合がある。IFRS 第 16 号においては、リースバックのリース料が指数又はレートに応じて決まる変動リース料以外の変動リース料もリース負債の測定に含めることとされており<sup>5</sup>、買手である貸

<sup>5</sup> 2020 年 6 月に IFRS 解釈指針委員会よりアジェンダ決定「IFRS 第 16 号『リース』－リース料が変動す

手に移転された権利部分と、売手である借手が継続して保持する権利部分を区分するために、より複雑な判断を要する可能性があると考えられる。

- (3) 実務において複雑な判断を要する可能性がある利益調整を常に要求するよりも、S&LB についての開示（定性的な情報）を要求することが、財務諸表利用者の意思決定に有用な情報を提供することにつながると考えられる。
- (4) 個別財務諸表を作成するため、IFRS 適用企業にリースバックが FL か OL であるかの判定を要求することになるが、現行のリース会計基準等で既に実施されており、S&LB は一般的に非経常的に行われるものであるため、適用にあたっての追加的なコスト負担は大きくないとも考えられる。

19. リースバックが FL の場合には会計上、売却取引とは考えず金融取引として取り扱うことを提案していることから、個別の開示までは求めないことが考えられるがどうか。一方、リースバックが OL であり収益認識基準等の売却要件を満たす場合には、次の開示を改正リース会計基準において要求することが考えられるがどうか。

(1) S&LB から生じた損益

現行のリース会計基準等において、リースバックが OL である S&LB の取扱いを明示していないことから、資産の売却取引については収益認識会計基準等に従って会計処理されていると考えられるが、S&LB は一般的に非経常的な取引であって企業にとって重要な損益を生じさせると考えられることから、S&LB から生じた損益を開示することが、財務諸表利用者に有用な情報を提供することになると考えられる。当該開示項目については、国際的な会計基準においても開示が要求されている。

(2) S&LB を実施する目的

S&LB については、資金調達等を目的に非経常的に実施される場合もあるが、通常の事業活動の一環で行われる場合もあると考えられる。S&LB を実施する目的を開示することは、S&LB から生じた損益の性質を理解するための情報を財務諸表利用者に提供することになり、財務諸表利用者の意思決定に有用な情報を提供することにつながると考えられる。当該開示項目については、IFRS 第 16 号において任意の開示として例示されている。

---

「セール・アンド・リースバック」が公表され、当該 S&LB から生じる使用権資産及びリース負債の当初測定において、リースバックに係るリース料がすべて変動するものであり、指数又はレートに応じて決まる変動リース料ではない場合であっても、リース負債を認識することになるとの見解が示された。

(3) S&LB の主な内容

S&LB は、一定の目的を達成するために資産の売却取引とリースを意図的に組み合わせて実行される取引であり、一般的に非経常的な取引であって企業にとって重要な損益を生じさせると考えられることから、S&LB の主な内容（主要な契約条件）を開示することが、財務諸表利用者に有用な情報を提供することになると考えられる。当該開示項目については、Topic 842 においても開示が要求されている。

**(売却時の売却損益の測定について)**

20. 本資料第 6 項(2)でお示しする課題については、資産の売却対価とリースバックに係るリース料との間に相互依存が存在することから生じ得るものであり、資産の売却対価及びリースバックに係るリース料に対して一定の対応が必要であると考えられる。
21. 国際的な会計基準においては、資産の売却対価の公正価値が資産の公正価値と等しくない場合、又はリース料が市場のレートで行われていない場合には、資産の売却価額を調整することとされている。簡素で利便性が高い会計基準を開発するという本プロジェクトの開発方針も考慮し、資産の売却対価とリースバックの価格に相互依存が存在し、資産の売却対価又はリースバックの価格が、収益認識会計基準に定める独立販売価格などの通常取引価格ではないことが明らかな場合<sup>6</sup>には、資産の売却対価の調整を要求することが考えられるがどうか。

**(その他の関連事項)**

22. 第 108 回リース会計専門委員会において、S&LB を業として行っている場合の表示（総額か純額）に関するご意見をいただいている。資産の売却取引に係る損益については、収益認識基準等に従って認識されることになることから、S&LB の一部として行われる資産の売却取引に限定して個別の定めを設ける必要はないと考えられる。したがって、改正リース会計基準において、S&LB を業として行っている場合の表示（総額か純額か）について、個別の定めを置かないことが考えられるがどうか。

---

<sup>6</sup> ここでは、簡素で利便性が高い会計基準を開発する観点から、常に価格調整を求めるのではなく、資産の売却対価又はリースバックの価格が「通常取引価格ではないことが明らかな場合」に限定して価格調整を求めることを想定している。

**ディスカッション・ポイント**

本資料第6項から第22項に記載した事務局提案について、ご意見を伺いたい。

以 上

別紙 関連する会計基準等

**リース取引に関する会計基準**

**用語の定義**

4. 「ファイナンス・リース取引」とは、リース契約に基づくリース期間の中途において当該契約を解除することができないリース取引又はこれに準ずるリース取引で、借手が、当該契約に基づき使用する物件（以下「リース物件」という。）からもたらされる経済的利益を実質的に享受することができ、かつ、当該リース物件の使用に伴って生じるコストを実質的に負担することとなるリース取引をいう。
5. 「オペレーティング・リース取引」とは、ファイナンス・リース取引以外のリース取引をいう。

**リース取引に関する会計基準の適用指針**

9. リース取引がファイナンス・リース取引に該当するかどうかについては、第5項の要件を満たす必要があり、その経済的実質に基づいて判断すべきものであるが、次の(1)又は(2)のいずれかに該当する場合には、ファイナンス・リース取引と判定される。
  - (1) 現在価値基準
 

解約不能のリース期間中のリース料総額の現在価値が、当該リース物件を借手が現金で購入するものと仮定した場合の合理的見積金額（以下「見積現金購入価額」という。）の概ね 90 パーセント以上であること（以下「現在価値基準」という。）
  - (2) 経済的耐用年数基準
 

解約不能のリース期間が、当該リース物件の経済的耐用年数の概ね 75 パーセント以上であること（ただし、リース物件の特性、経済的耐用年数の長さ、リース物件の中古市場の存在等を勘案すると、上記(1)の判定結果が 90 パーセントを大きく下回ることが明らかな場合を除く。）（以下「経済的耐用年数基準」という。）
13. ただし、例外的に、リース物件の内容により、リース期間が経済的耐用年数の概ね 75 パーセント以上であっても借手がリース物件に係るほとんどすべてのコストを負担しないこともあるため、リース物件の特性、経済的耐用年数の長さ、

リース物件の中古市場の存在等により、それが明らかな場合には現在価値基準のみにより判定を行う。

### セール・アンド・リースバック取引

48. 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。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かどうかの判定は、第5項から第20項の「ファイナンス・リース取引の判定基準」に示したところによる。ただし、この判定において、経済的耐用年数については、リースバック時におけるリース物件の性能、規格、陳腐化の状況等を考慮して見積った経済的使用可能予測期間を用いるとともに、当該リース物件の見積現金購入価額については、実際売却価額を用いる。〔設例7〕
49. 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。

## 結論の背景

### ファイナンス・リース取引の判定基準

#### ファイナンス・リース取引の条件

92. 本適用指針では、リース会計基準におけるファイナンス・リース取引の定義を受けて、「解約不能」と「フルペイアウト」の2つをファイナンス・リース取引の条件としている（第5項参照）。

第1の条件の「解約不能」とは、契約上一定のリース期間の定めがあることを前提としている。このリース期間は、実務上、「拘束期間」、「契約期間」、「賃貸借期間」等のさまざまな文言で表現されている。本適用指針では、契約上リース期間中は解約不能であることが明記されているもの以外に、これと同様に取り扱われる取引として事実上解約不能と認められるリース取引を2つ例示している（第6項参照）。なお、解約可能であることが明記されていなければ解約不能

として取り扱われるわけではなく、事実上解約不能であるかどうかは、契約条項の内容、商慣習等を勘案し契約の実態に応じ判断されることになる。

このことは、オペレーティング・リース取引に係る注記の対象となる解約不能のリース取引の判断においても同様である。

93. 第2の条件である「フルペイアウト」について、リース会計基準では、「借手が、リース物件からもたらされる経済的利益を実質的に享受することができ、かつ、当該リース物件の使用に伴って生じるコストを実質的に負担すること」としている（第5項(2)参照）。借手がリース物件の使用に伴って生じるコスト（当該リース物件の取得価額相当額、維持管理等の費用、陳腐化によるリスク等）を実質的に負担する場合には、借手はリース物件からもたらされる経済的利益を実質的に享受することになると推定できる。同様に、借手がリース物件からもたらされる経済的利益を実質的に享受することができる場合には、通常、借手はリース物件の使用に伴って生じるコストを負担することになると推定できる。本適用指針におけるファイナンス・リース取引の判定基準については、このような「フルペイアウト」の考え方が前提となっている。

### 具体的な判定基準

#### （ファイナンス・リース取引の判定基準）

94. 本適用指針では、ファイナンス・リース取引の判定基準を、①解約不能のリース期間中のリース料総額の現在価値が、当該リース物件を借手が現金で購入するものと仮定した場合の合理的見積金額の概ね90パーセント以上であること（現在価値基準）と、②解約不能のリース期間が、当該リース物件の経済的耐用年数の概ね75パーセント以上であること（経済的耐用年数基準）のいずれかに該当することとしている（第9項参照）。

本適用指針では、これらのうち現在価値基準がフルペイアウトの判定を行う原則的な基準と考えているが、現在価値の計算をすべてのリース取引について行うことは実務上極めて煩雑と考えられるところから、簡便法としての経済的耐用年数基準を設けている。現在のリース取引の実態から判断すると、解約不能のリース期間が経済的耐用年数の概ね75パーセント以上である場合、借手がそのリース物件からもたらされる経済的利益を実質的に享受すると考えられることが多い。

しかし、リース物件の特性、経済的耐用年数の長さ、リース物件の中古市場の存在等により、借手がリース物件に係るほとんどすべてのコストを負担することにはならない場合もあるとの指摘があり、そのような場合には原則的な基準である現在価値基準により判定を行うものとした（第13項参照）。

なお、現在価値基準と経済的耐用年数基準の具体的数値として、それぞれの基準において「概ね 90 パーセント以上」又は「概ね 75 パーセント以上」としているのは、現在価値基準の判定に見積りの要素が多いためであり、例えば、それぞれの数値が 88 パーセント又は 73 パーセントといった場合でも実質的にフルペイアウトと考えられる場合には、ファイナンス・リース取引と判定されることになる。

## 財務諸表等規則及び同ガイドライン

### 第 95 条の 2

特別利益に属する利益は、固定資産売却益、負ののれん発生益その他の項目の区分に従い、当該利益を示す名称を付した科目をもつて掲記しなければならない。ただし、各利益のうち、その金額が特別利益の総額の百分の十以下のもので一括して表示することが適当であると認められるものについては、当該利益を一括して示す名称を付した科目をもつて掲記することができる。

### ガイドライン 95 の 2

規則第 95 条の 2 及び規則第 95 条の 3 の規定に関しては、次の点に留意する。

1 省略

2 固定資産売却損益の記載については当該固定資産の種類又は内容を、その他の項目の記載については当該項目の発生原因又は性格を示す名称を付した科目によって掲記するものとする。ただし、当該事項を科目によって表示することが困難な場合には、注記することができるものとする。

3 省略

### 第 95 条の 3

特別損失に属する損失は、固定資産売却損、減損損失、災害による損失その他の項目の区分に従い、当該損失を示す名称を付した科目をもつて掲記しなければならない。ただし、各損失のうち、その金額が特別損失の総額の百分の十以下のもので

一括して表示することが適当であると認められるものについては、当該損失を一括して示す名称を付した科目をもつて掲記することができる。

## IFRS 第16号「リース」

### セール・アンド・リースバック取引

98 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。【参照：B45項及びB46項】

#### 資産の譲渡が売却であるかどうかの判定

99 企業は、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ために、履行義務がいつ充足されるのかの決定に関するIFRS 第15号の要求事項【参照：IFRS 第15号第31項から第34項、第38項及びB64項からB76項】を適用しなければならない。

#### 資産の譲渡が売却である場合

100 売手である借手による資産の譲渡が、資産の売却として会計処理するためのIFRS 第15号の要求事項を満たす場合には、

(a) 売手である借手は、リースバックから生じた使用权資産を、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权に係る部分で測定しなければならない。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しなければならない。【参照：結論の根拠BC266項】

(b) 買手である貸手は、資産の購入を該当する基準書を適用して会計処理し、リースを本基準書における貸手の会計処理の要求事項を適用して会計処理しなければならない。【参照：設例24も】

101 資産の売却の対価の公正価値【参照：IFRS 第13号付録A（公正価値の定義）】が資産の公正価値と等しくない場合、又はリース料が市場のレートで行われていない場合には、企業は売却収入を公正価値で測定するために下記の修正を行

わなければならない。

(a) 市場を下回る条件は、リース料の前払として会計処理しなければならない。

(b) 市場を上回る条件は、買手である貸手が売手である借手に提供した追加の融資として会計処理しなければならない。 [参照：設例24]

[参照：結論の根拠BC267項も]

102 企業は、第101項で要求している潜在的な修正を、下記のうち容易に算定可能な方に基づいて測定しなければならない。

(a) 売却の対価の公正価値 [参照：IFRS 第13号付録A（公正価値の定義）] と資産の公正価値との差額

(b) リースに係る契約上の支払の現在価値と市場のレートでのリースに係る支払の現在価値との差額

#### 資産の譲渡が売却ではない場合

103 売手である借手による資産の譲渡が、資産の売却として会計処理するためのIFRS 第15号の要求事項を満たさない場合には、

(a) 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しなければならない。売手である借手は、金融負債をIFRS 第9号を適用して会計処理しなければならない。

(b) 買手である貸手は、譲渡された資産を認識してはならず、譲渡収入と同額の金融資産を認識しなければならない。買手である貸手は、金融資産をIFRS 第9号を適用して会計処理しなければならない。

[参照：結論の根拠BC265項]

## Topic 842 Lease

### ASC 842-10-25-2 項

A lessee shall classify a lease as a finance lease and a lessor shall classify a lease as a sales-type lease when the lease meets any of the following criteria at lease commencement:

a The lease transfers ownership of the underlying asset to the lessee by

the end of the lease term.

b The lease grants the lessee an option to purchase the underlying asset that the lessee is reasonably certain to exercise.

c The lease term is for the major part of the remaining economic life of the underlying asset. However, if the commencement date falls at or near the end of the economic life of the underlying asset, this criterion shall not be used for purposes of classifying the lease.

d The present value of the sum of the lease payments and any residual value guaranteed by the lessee that is not already reflected in the lease payments in accordance with paragraph 842-10-30-5(f) equals or exceeds substantially all of the fair value of the underlying asset.

e The underlying asset is of such a specialized nature that it is expected to have no alternative use to the lessor at the end of the lease term.

#### **ASC 842-20-50-4 項**

For each period presented in the financial statements, a lessee shall disclose the following amounts relating to a lessee's total lease cost, which includes both amounts recognized in profit or loss during the period and any amounts capitalized as part of the cost of another asset in accordance with other Topics, and the cash flows arising from lease transactions:

(中略)

f Net gain or loss recognized from sale and leaseback transactions in accordance with paragraph 842-40-25-4.

(後略)

#### **ASC 842-40-25-1 項から 25-5 項**

25-1 An entity shall apply the following requirements in Topic 606 on revenue from contracts with customers when determining whether the transfer of an asset shall be accounted for as a sale of the asset:

a Paragraphs 606-10-25-1 through 25-8 on the existence of a contract

b Paragraph 606-10-25-30 on when an entity satisfies a performance

obligation by transferring control of an asset.

25-2 The existence of a leaseback (that is, a seller-lessee's right to use the underlying asset for a period of time) does not, in isolation, prevent the buyer-lessor from obtaining control of the asset. However, the buyer-lessor is not considered to have obtained control of the asset in accordance with the guidance on when an entity satisfies a performance obligation by transferring control of an asset in Topic 606 if the leaseback would be classified as a finance lease or a sales-type lease.

25-3 An option for the seller-lessee to repurchase the asset would preclude accounting for the transfer of the asset as a sale of the asset unless both of the following criteria are met:

a The exercise price of the option is the fair value of the asset at the time the option is exercised.

b There are alternative assets, substantially the same as the transferred asset, readily available in the marketplace.

25-4 If the transfer of the asset is a sale in accordance with paragraphs 842-40-25-1 through 25-3, both of the following apply:

a The seller-lessee shall:

1 Recognize the transaction price for the sale at the point in time the buyer-lessor obtains control of the asset in accordance with paragraph 606-10-25-30 in accordance with the guidance on determining the transaction price in paragraphs 606-10-32-2 through 32-27

2 Derecognize the carrying amount of the underlying asset

3 Account for the lease in accordance with Subtopic 842-20.

b The buyer-lessor shall account for the purchase in accordance with other Topics and for the lease in accordance with Subtopic 842-30.

25-5 If the transfer of the asset is not a sale in accordance with paragraphs 842-40-25-1 through 25-3, both of the following apply:

a The seller-lessee shall not derecognize the transferred asset and shall account for any amounts received as a financial liability in accordance with other Topics.

b The buyer-lessor shall not recognize the transferred asset and shall account for the amounts paid as a receivable in accordance with other Topics.

**ASC 842-40-50-1 項から 50-2 項**

50-1 If a seller-lessee or a buyer-lessor enters into a sale and leaseback transaction that is accounted for in accordance with paragraphs 842-40-25-4 and 842-40-30-1 through 30-3, it shall provide the disclosures required in paragraphs 842-20-50-1 through 50-10 for a seller-lessee or paragraphs 842-30-50-1 through 50-13 for a buyer-lessor.

50-2 In addition to the disclosures required by paragraphs 842-20-50-1 through 50-10, a seller-lessee that enters into a sale and leaseback transaction shall disclose both of the following:

a The main terms and conditions of that transaction

b Any gains or losses arising from the transaction separately from gains or losses on disposal of other assets.

以 上