
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「SLB」という。）については、下表の企業会計基準委員会及びリース会計専門委員会において審議を行っている。

| リース会計専門委員会 | 企業会計基準委員会 |
|----------------------------|----------------------------|
| 第 96 回（2020 年 11 月 26 日開催） | 第 449 回（2021 年 1 月 15 日開催） |
| 第 108 回（2022 年 1 月 17 日開催） | 第 480 回（2022 年 5 月 31 日開催） |
| 第 114 回（2022 年 5 月 10 日開催） | 第 481 回（2022 年 6 月 15 日開催） |
| 第 118 回（2022 年 7 月 20 日開催） | 第 483 回（2022 年 7 月 19 日開催） |

2. 第 483 回企業会計基準委員会及び第 118 回リース会計専門委員会においては、SLB 全般についての提案及び文案イメージの事務局提案をお示ししている。IFRS 第 16 号のモデルではなく Topic 842 のモデルを基礎とした提案を行っており、Topic 842 のモデルの採用については概ね賛成の意見が聞かれている。
3. 本日は、第 483 回企業会計基準委員会及び第 118 回リース会計専門委員会で聞かれたご意見に対する事務局による対応案及び設例の取扱いに関する事務局提案（SLB の設例は採り入れないことを提案）をお示しし、ご意見を伺うことを目的としている。事務局提案を反映した文案イメージは本資料第 29 項にお示ししている。

II. 第 483 回企業会計基準委員会及び第 118 回リース会計専門委員会で聞かれた意見及び聞かれた意見に対する事務局提案

価格調整について

（聞かれた意見）

4. 価格調整に関して次の事項を示したほうがよい。
- (1) 資産の売却価額が資産の時価よりも高い場合と低い場合の具体的な会計処理
 - (2) リースバックが、ファイナンス・リースに該当する場合には価格調整の処理が

必要ないこと

5. 価格調整という用語は他の会計基準等で使用されていない用語と考えられる。価格調整を行うケースにおいて、当該調整を行わない場合には不適切となるのかを説明することもご検討いただきたい。

(事務局の分析及び提案)

6. IFRS 第 16 号においては、SLB について資産の譲渡が売却に該当する場合で、資産の売却対価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、資産の売却対価を公正価値で測定するために次のとおりの修正を行うとされている。

(1) 市場を下回る条件は、リース料の前払いとして会計処理する。

(2) 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する。

上記の潜在的な修正は、(1) 資産の売却対価と資産の公正価値との間の差額か(2) リース料の現在価値と市場のレートの現在価値との間の差額のいずれか容易に算定できるほうで測定するとされている。

7. Topic 842 においても同様の定めが置かれており、SLB について資産の譲渡が売却に該当する場合で、SLB が公正価値で行われていない場合、資産の売却価格を公正価値に修正するために、次の修正を行うとされている。

(1) 資産の売却価格への増額は、リース料の前払いとして会計処理する。

(2) 資産の売却価格への減額は、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する。

なお、SLB が公正価値で行われているか否かの判断は、(1) 資産の売却価格と資産の公正価値との間の差額か(2) リース料の現在価値と市場レートの現在価値との間の差額のいずれか容易に算定できるほうで決定するとされている。

8. 事務局による価格調整に係る提案は、資産の譲渡対価と時価との差額又はリース料の市場レートとの差額の調整を常に求めるものではなく、資産の譲渡対価が時価ではないことが明らかな場合、又は、リース料が市場のレートではないことが明らかな場合にのみ調整を求めるものであるが、仮にそうなった場合の会計処理を明らかにすることは有用であると考えられることから、資産の譲渡対価を増額する場合の会計処理と減額する場合の会計処理を定めることが考えられるがどうか。

9. 本資料第5項のご意見については、価格調整という用語は使用しないことが考えられるがどうか。なお、このような定めを採り入れる理由は、次の結論の背景に記載のとおりであり、SLBの特殊性を考慮して採り入れているものである。事務局では、SLBは資産の譲渡が時価で行われることが多く、この会計処理が求められる場面は少ないと認識しているが、国際的な会計基準との整合性も考慮し、時価ではないことが明らかな場合の定めを設ける必要があると考えている。

資産の譲渡とその後のリースバックを一体として交渉が行われる場合、資産の譲渡対価及び関連するリースバックにおけるリース料が時価及び市場のレートでのリース料よりも高い(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、資産の譲渡に係る売却損益が過大(過小)に計上される可能性がある。

収益を認識すべきかどうかの判断に関するガイダンスについて

(聞かれた意見)

10. 米国会計基準の会計モデルを採用し、売却損益の計上の可否を現行の日本基準のファイナンス・リースの判定基準で判断する場合、日本基準では現在価値基準に重点を置いているため、リース料が全額変動リース料である場合にオペレーティング・リースと判断される可能性がある。
11. 現行のリース適用指針における分類に基づきファイナンス・リースの判定を行う場合、リースの解約不能期間が短い延長オプションを行使することが確実であるリース契約がオペレーティング・リースに分類される可能性がある。
12. SLBの会計処理は、期間損益に影響があるため、丁寧に議論を進めた方がよいと考える。特に、売却の処理ができる要件について結論の背景に記載するのみでは、実務がうまく機能しないことを懸念する。
13. 米国会計基準では、売手(借手)の買戻オプションが資産の公正価値での買戻しであり、移転された資産とほぼ同じである代替資産が市場で容易に入手可能である場合、SLBでは売却の処理ができるが、企業会計基準第29号「収益認識に関する会計基準」の会計モデルでは、支配が移転していないため売却の処理ができないことになる。この点についてあえて差異を設けているのか確認したい。

(事務局の分析及び提案)

14. 売却に該当するかどうかの判断については、収益会計基準等による判断においてリ

リースバックの存在が考慮され、各企業において適切な判断が行われることになると考えられるため、基本的に追加のガイダンスは不要と考えられる。しかしながら、実務における負担を軽減するために、リースバックが現行のリース会計基準に従えばファイナンス・リースとして分類されるリースである場合には、収益は認識されないと判断されることを補足として結論の背景に記載することを提案していた。

15. この提案に対し、結論の背景での記載のみでは実務が機能しない可能性についての指摘や、より詳細な定めを求めるべきとの意見が聞かれた。
16. ここで提案しているモデルは、Topic 842 のモデルを参照するものであり、Topic 842 においては、SLB における売却の判断について、リースバックがファイナンス・リースに分類される場合、買手である貸手は資産の支配を獲得していないものとみなすとされている (ASC 842-40-25-2 項)。この定めについては、リースバックがファイナンス・リースである場合、譲渡した資産を直ちに買戻していることと考えられるため売却に該当することとすることが適切でないと考えられたことが説明されている (ASU 2016-02 BC352 項)。
17. 提案しているモデルは Topic 842 のモデルを参照するものであるため、Topic 842 におけるこの定めを参考に、次の定めを適用指針の本文に追加することが考えられるかどうか。次の定めは、改正リース会計基準において、借手にリースの分類を求めないモデルを採用することを提案していることから、ファイナンス・リースに該当する場合の原則的な考え方の記載とするものである。

リースバックにより、売手である借手が、資産からもたらされる経済的利益のほとんどすべてを享受することができ、かつ、資産の使用に伴って生じるコストのほとんどすべてを負担することとなる場合、売手である借手による資産の譲渡は売却に該当しないと判断するものとする。

18. 本資料第 13 項のご意見について、ご意見の対象となっている定めは、Topic 842 における詳細な定めであり実質的な判断が可能と考えられることと、当該定めが通常ほぼ同じ資産が存在しない不動産の取引には適用されないとされている (ASU 2016-02 BC352 項 c) ことを踏まえ、採り入れる必要はないものとするがどうか。

Topic 842 のモデルを採用することに関する結論の背景の記載について

(聞かれた意見)

19. IFRS 第 16 号の会計モデルを採用しない理由におけるストラクチャリング防止の観

点からの結論の背景の記載について、IFRS 第 16 号の会計モデルに対して過度に批判的な表現にならないように改めてご確認いただきたい。

20. IFRS 第 16 号の会計モデルではなく Topic 842 の会計モデルを選好する理由について、IFRS 第 16 号の会計モデルが完全にストラクチャリングを排除できないとする理由に比して、支配モデルと収益認識との関係により重点を置いた点を明確にしたほうがよいのではないか。また、ストラクチャリングからの観点における複雑性の記載の意図が明確でない。

(事務局の分析及び提案)

21. いただいたご意見について結論の背景の見直しを行うことが考えられる。事務局提案を反映した文案イメージは本資料第 29 項にお示ししている。

開示について

(聞かれた意見)

22. SLB の会計処理の判断は難しいため、財務諸表利用者が独自に売却損益を調整できるように注記事項を定めることが有益と考える。
23. SLB の主要な条件の注記において賃料や契約期間などの情報まで注記を求められる場合、個別取引条件を開示することになり取引の守秘性が保持できなくなるため事業活動上の障害が生じかねない。売却の適切性を開示する目的で賃借期間や買戻し等の特約の有無を注記することには理解できなくはないが、特に賃料の開示を求める場合、注記事項としては過剰ではないかと考える。

(事務局の分析及び提案)

24. Topic 842 のモデルを提案する場合には、開示を含めて Topic 842 のモデルを採用することが適切であると考えられるため、提案している開示は必須とすることが考えられる。ただし、SLB の主要な条件に関する開示は、Topic 842 において詳細が定められているものではなく、改正リース会計基準における注記に関しては開示目的を定めることを提案しており、各企業が開示目的に照らして開示内容を決定することになると考えられる。

その他

(聞かれた意見)

25. 固定資産の売却について、「収益を認識する」という表現が適切かどうか改めてご確認いただきたい

(事務局の分析及び提案)

26. Topic 842 及び IFRS16 においても sale の用語が使用されており、SLB が適用される場合の表現を「収益」から「売却」に用語を変更することが考えられるがどうか。

ディスカッション・ポイント

本資料第 4 項から第 26 項の事務局の聞かれた意見に対する対応案について、ご意見を伺いたい。

III. 設例の取扱い

27. SLB については、リース適用指針、IFRS 第 16 号、Topic 842 において次の設例が示されている（設例については審議(3)-3 参考 「セール・アンド・リースバック取引の設例」参照）。

(1) リース適用指針

現行のリース適用指針における SLB の定めに基づき、リースバックがファイナンス・リースの場合に売却益を繰延処理する設例

(2) IFRS 第 16 号

IFRS 第 16 号のモデル（リースバックで保持する使用权に係る部分について売却損益を調整するモデル）を説明する設例

(3) Topic 842

① SLB の取引価格が公正価値でない場合の設例

② SLB において、資産の譲渡が売却として会計処理されない場合の設例

28. 前項の設例については、次のとおりすべて採り入れないことが考えられるがどうか。

(1) リース適用指針及び IFRS 第 16 号の損益を調整（繰延）する設例については、これらのモデルを採用しないことを提案しているため、これらの設例は採り入れないことが考えられる。

(2) Topic 842 の①の設例については、改正リース適用指針では価格が通常取引価格ではないことが明らかな場合にのみ対価の修正を求めることを提案しており、詳細な設例は設けないことが考えられる。

- (3) Topic 842 の②の設例については、Topic 842 において資産の譲渡が売却として会計処理されない場合に借手の割引率の調整について設けている特別な定め¹を示す設例であり、当該割引率の定めはリース会計基準で採り入れることは考えていないため、当該設例も採り入れないことが考えられる。

ディスカッション・ポイント

設例を採り入れないとする事務局提案について、ご意見を伺いたい。

IV. 文案イメージ

29. 本資料第 4 項から第 26 項における検討に基づき修正を行った文案イメージの事務局提案は次のとおりである（前回提案からの修正を下線と取消線で示している。）。

(HP では非公表)

ディスカッション・ポイント

文案イメージについて、ご意見を伺いたい。

以 上

¹ 資産の譲渡が売却として会計処理されない場合、売手である借手は、次の両方を満たすように金融負債の割引率を調整する。(1)金融負債における利息が金融負債に係る支払の金額を超えないこと。(2)リース期間の終了時点か、資産の支配が買手である貸手に移転する時点のいずれか早い時点において、資産の帳簿価額が負債の帳簿価額を超えないこと（ASC 842-40-30-6）。