
プロジェクト リース

項目 「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」等の改正案（日本公認会計協会が公表している実務指針等の改正案）

I. 本資料の目的

1. 本資料は、現在審議中のリース会計基準等の改正が、日本公認会計士協会が公表している次の実務指針等に与える影響を検討し、日本公認会計士協会に対して提案する改正案を検討することを目的としている。

(1) 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「不動産流動化実務指針」という。）

(2) 「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ついての Q&A」（以下「不動産流動化実務指針 Q&A」という。また、不動産流動化実務指針と不動産流動化実務指針 Q&A をまとめて「不動産流動化実務指針等」という。）

なお、リース会計基準等の改正が影響を与え得るため検討対象とする会計基準等の一覧は、審議事項(2)-3 参考「改正又は修正の検討が必要となる可能性がある基準等の一覧」にお示ししている。

II. 本資料における事務局による提案の要約

2. 本資料における事務局による提案を要約すると、次のとおりである。

(1) リース会計基準等の改正案と整合させるため、不動産流動化実務指針等における、セール・アンド・リースバック取引の場合のリスク・経済価値の判断について、リースバックがオペレーティング・リースである場合にのみ売却を認めるとする箇所は、リースバックが、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リースに該当しない場合にのみ売却を認める、と置き換える（本資料第 4 項から第 15 項）。

III. 形式的な修正

3. 現在検討中のリース会計基準等の改正案では、次の用語の変更を検討しており、これらの変更を反映し、本資料第 1 項に記載する実務指針等の用語を置き換えることが考えられる。

現行の用語	変更案
リース取引 リース契約	リースの定義において「取引」を「契約」に変えることを提案しており、これと平仄をとり、「リース取引」及び「リース契約」という用語を「リース」へと変更することを提案している。

IV. 不動産流動化実務指針等

不動産流動化実務指針等の定め

4. 不動産流動化実務指針等では、特別目的会社（資産の流動化に関する法律第 2 条第 3 項に規定する特別目的会社及び事業内容の変更が制限されているこれと同様の事業を営む事業体）に不動産を譲渡することにより、当該不動産の流動化が行われた場合の譲渡人の会計処理が定められている。
5. 不動産の流動化が行われた場合、不動産が法的に譲渡され、資金が譲渡人に流入していることを前提に、譲渡不動産のリスクと経済価値のほとんどすべてが他の者に移転しており、かつ、不動産が適正な価額で譲渡されている場合に不動産の譲渡を売却として会計処理するとされている。
6. 譲渡不動産のリスクと経済価値の移転についての判断では、不動産の譲渡時の時価に対するリスク負担の割合がおおむね 5%の範囲内であれば、リスクと経済価値のほとんどすべてが他の者に移転するものとして取扱うとされており、リスク負担の金額の算定方法が示されている。
7. リスクと経済価値が移転しているかどうかの判断要素の 1 つとして、セール・アンド・リースバック取引が掲げられており、リースバックがオペレーティング・リースであり賃借料が適正である場合、譲渡不動産のリスクと経済価値は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とされている。この場合は、適正な賃借料の支払額は、リスクと経済価値の移転に係る判断におけるリスク負担の金額に含めない

こととされている。

事務局の分析及び提案

(不動産流動化実務指針等に影響を与え得るリース会計基準の改正内容等)

8. 改正リース会計基準では、借手のすべてのリースについて資産及び負債を認識し、借手のリースについてファイナンス・リースとオペレーティング・リースの分類を行わないことを提案している。
9. また、セール・アンド・リースバック取引については、Topic 842 のセール・アンド・リースバック取引のモデルを参照し、次のとおりの定めとすることを提案している。

改正リース適用指針

資産の譲渡に係る損益が一時点で認識される場合

(HP では非公表)

10. なお、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。)は、不動産流動化実務指針の対象となる不動産をその適用範囲から除外している(収益認識会計基準第3項)。

(不動産流動化実務指針等の改正に関する事務局提案)

11. 不動産流動化実務指針は、収益認識会計基準の範囲から除外されており、リスク・経済価値アプローチにより、資産の譲渡が売却に該当するかどうか判断されることとなっている。今回のリース会計基準等の改正が不動産流動化実務指針等に影響を与え得る箇所は、不動産流動化実務指針等において、リスクと経済価値が譲受人に移転しているかどうかを判断する際の考慮事項の1つとされているセール・アンド・リースバック取引における売却の判断の箇所となる。
12. リース会計基準等の改正案では、本資料第9項に示すとおりセール・アンド・リースバック取引の売却の判断について、収益認識会計基準など他の会計基準等により売却に該当するかを判断する際に、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ことを提案している。

13. したがって、不動産流動化実務指針等におけるセール・アンド・リースバック取引の場合のリスク・経済価値アプローチの判断について、改正リース会計基準等におけるセール・アンド・リースバック取引における売却の判断の定め置き換えることで、不動産流動化実務指針等におけるセール・アンド・リースバック取引の取扱いが改正リース会計基準等におけるセール・アンド・リースバック取引の定めについての提案と整合的となると考えられるため、この箇所についての改正を行うことが考えられる。
14. 具体的には、不動産流動化実務指針等におけるリースバックがオペレーティング・リースである場合にのみ売却を認めるとする箇所は、リースバックが、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リースに該当しない場合にのみ売却を認める、と置き換えることが考えられる。関連する文案は、別紙 1 及び別紙 2 にお示ししている。
15. なお、改正リース会計基準等におけるセール・アンド・リースバック取引の定めでは、売却の判断は、収益認識会計基準などの他の会計基準等の判断によるものとしており、他の会計基準等には、不動産流動化実務指針等も含まれることとなるため、不動産流動化実務指針等におけるその他の売却の判断に関しては、リース会計基準等の改正による改正は行わないことが考えられる。

ディスカッション・ポイント

事務局の分析及び提案、並びに別紙の具体的な改正案について、ご意見をお伺いしたい。

以 上

別紙1 改正文案

日本公認会計士協会 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」

下線は追加部分、取消線は削除部分を示している。

(HP では非公表)

以 上

別紙2 改正文案

日本公認会計士協会 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ついてのQ & A

(HP では非公表)

以 上