

---

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. 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については、第 487 回企業会計基準委員会（2022 年 9 月 21 日開催）及び第 121 回リース会計専門委員会（2022 年 9 月 15 日開催）において審議を行っている。
  - (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と合わせて「不動産流動化実務指針等」という。）
2. 本日は第 121 回リース会計専門委員会においていただいたご意見に対して事務局の対応案をお示ししており、ご意見を伺いたい。なお、第 487 回企業会計基準委員会においては、意見は聞かれなかった。
3. 不動産流動化実務指針等の改正文案については、別紙 1 及び別紙 2 にお示ししている。また、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(3)-5 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. 第 487 回企業会計基準委員会及び第 121 回リース会計専門委員会の提案内容

4. 第 487 回企業会計基準委員会及び第 121 回リース会計専門委員会においては、不動産流動化実務指針等について次の改正を行うことを提案した。
  - (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。

### III. 聞かれた意見及び聞かれた意見に対する事務局の対応案

5. 第121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の対応案は次のとおりである。

- (1) 不動産流動化実務指針の経過措置の提案について、適用前に会計処理された不動産の流動化の会計処理の見直しが求められるものではない点がより明確となるよう記載を検討して頂きたいとの意見が聞かれた。

当該ご意見に対応して、次のとおりに経過措置の文案イメージを修正し、会計処理の見直しが求められるものではない点を明確にするものとする（前回からの修正を取消線と下線で示している）。

「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」の改正について」（20XX年X月X日）の適用初年度においては、不動産の譲渡人は、「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」の改正について」（20XX年X月X日）の適用前に行われた不動産の流動化に係る譲渡人による資産の譲渡が売却取引に該当するかどうかの判断の会計処理を見直さないこととする。
---

- (2) セール・アンド・リースバックの判定要件について、サブリースの定めに準じて改正リース会計基準の貸手におけるファイナンス・リースの分類の定めに基づきリースバックについて判断を行うのか、あるいは、経済的利益とコストのほとんどすべてが移転するかどうかという原則に基づいて判断するのか、不明確である。現行のリース会計基準のファイナンス・リースの考え方に拘束されないことをガイダンスなどで示してはどうかとの意見が聞かれた。

当該ご意見については、改正リース会計基準等のセール・アンド・リースバック取引においては、リースバックする借手についてリースの分類は行わないため、リー

スバックにより経済的利益とコストのほとんどすべてが移転するかどうかという原則に基づいて判断することを改正リース適用指針において定めることを提案しているものであり、原則に基づいて判断することを文案上明確にしているため、ご意見に対する対応は行わないことが考えられる。

- (3) セール・アンド・リースバックの実務では、メーカーや銀行の本社等の重要な資産を取引の対象として、長期間経過後に当該資産を買い戻す事例が多くある。当該事例に対処するため、リスクと経済価値の移転についての判断に関する考え方を検討してはどうかとの意見が聞かれた。

当該ご意見については、監査委員会報告第27号「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」2(1)において、関係会社に土地・設備等を譲渡して利益を捻出した後、その資産を正当な理由なく短期間（2・3年程度）で買い戻された場合、当該売買取引をなかったものとして取扱うことが定められている。長期間が経過した後での買い戻しに関しては、個別の事実と状況に応じた判断が必要と考えられる。したがって、セール・アンド・リースバック取引においては、リスクと経済的利益の移転の有無を総合的に判断することと、販売損益の開示を求めることにより、有用な情報を利用者に示すことができるものと考えられ、現在の提案に追加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**

ご意見に対する事務局の対応について、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