

移管指針第 13 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ついての Q & A」

移管指針第 13 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ついての Q & A」（最終改正 2024 年 7 月 1 日）を次のように改正する（改正部分に下線を付している。）。なお、従来和暦による表記を行っていた箇所について、西暦による表記を追記するなどの形式的な修正を行っているが、当該修正のみを行っている箇所は、本新旧対照表に含めていない。

改正後	改正前
<p>移管指針第 13 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ついての Q & A</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p style="text-align: center;">2001 年 (平成 13 年) 5 月 25 日 改正 2014 年 (平成 26 年) 11 月 4 日 日本公認会計士協会 会計制度委員会 改正 2024 年 7 月 1 日 最終改正 2024 年 9 月 13 日 企業会計基準委員会</p> </div>	<p>移管指針第 13 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ついての Q & A</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p style="text-align: center;">平成 13 年 5 月 25 日 改正 平成 26 年 11 月 4 日 日本公認会計士協会 会計制度委員会 最終改正 2024 年 7 月 1 日 企業会計基準委員会</p> </div>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p>Q 4 : 特別目的会社を活用した不動産の流動化の後に譲渡人が譲渡不動産のリースバックを行う場合は、いかなる事項に留意すべきですか。</p> </div> <p>A : リースバックであれば継続的関与があるものと判定されます</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p>Q 4 : 特別目的会社を活用した不動産の流動化がセール・アンド・リースバック取引となっている場合は、いかなる事項に留意すべきですか。</p> </div> <p>A : リースバック取引であれば継続的関与があるものと判定され</p>

改正後	改正前
<p>が、その場合でも、不動産のリスクと経済価値のほとんどすべてが貸手である特別目的会社を通じて他の者に移転しているならば、売却処理そのものを否定すべきでないと考えられることから、当該リースバックにおいて、次のすべての要件を満たすとき、かつ、その限りにおいて、当該不動産のリスクと経済価値のほとんどすべてが譲渡人（借手）から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こととなっています。</p> <p>(1) <u>リースバックが、譲渡人（借手）が当該不動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るリースに該当しないこと</u></p> <p>(2) <u>リースバックが、譲渡人（借手）が当該不動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こと</u></p> <p>(3) <u>譲渡人（借手）が適正な賃借料を支払うこととなっていること</u></p> <p>この取扱いは、譲渡人（借手）が自ら使用する目的である場合のほか、事業の目的で他の者に転貸している場合にも適用することが認められます。</p> <p>また、適正な賃借料については、独立した第三者間における通常の取引と同等の条件による賃借料が該当するものと考えられます。</p> <p>なお、リースバックを行う不動産の流動化スキームにおいて、</p>	<p>ますが、その場合でも、不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが貸手である特別目的会社を通じて他の者に移転しているならば、売却処理そのものを否定すべきでないと考えられることから、当該リースバック取引がオペレーティング・リース取引であって、譲渡人（借手）が適正な賃借料を支払うこととなっているときには、その限りにおいて売却処理が認められることとなっています。</p> <p>この取扱いは、譲渡人（借手）が自ら使用する目的である場合のほか、事業の目的で他の者に転貸している場合にも適用することが認められます。</p> <p>また、適正な賃借料については、独立した第三者間における通常の取引と同等の条件による賃借料が該当するものと考えられます。</p> <p>なお、<u>セール・アンド・リースバック取引となっている不動産の流動化スキームにおいて、オペレーティング・リース取引で適正な賃借料を支払うこととなっていること以外の継続的関与がある場合には、当該継続的関与に伴って生ずるリスク負担に基づいて、リスクと経済価値の移転について判断を行うことが必要です。</u></p>

改正後	改正前
<p>次のいずれの要件も満たす場合に、適正な賃借料を支払うこととなっていること以外の継続的関与がある<u>ときには</u>、当該継続的関与に伴って生じるリスク負担に基づいて、リスクと経済価値の移転について判断を行う必要があります。</p> <p>(1) <u>リースバックが、譲渡人（借手）が当該不動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るリースに該当しないこと</u></p> <p>(2) <u>リースバックが、譲渡人（借手）が当該不動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こと</u></p>	

以 上