

プロジェクト リース

項目 第 96 回リース会計専門委員会で聞かれた意見

本資料の目的

1. 本資料では、第 96 回リース会計専門委員会（2020 年 11 月 26 日開催）の審議で聞かれた主な意見のうち、セール・アンド・リースバックに係る部分をまとめている。

セール・アンド・リースバック取引について**（セール・アンド・リースバック取引の会計処理について聞かれた意見）**

2. 米国基準（Topic 842）は、売却損益の全額を認識する点で、リース期間の見積りによって売却損益の認識（期間配分）が重要な影響を受ける IFRS 第 16 号よりも、簡潔で分かりやすいとも考えられる。この点を含めて、なぜ IFRS 第 16 号を採用したのかの議論を整理すべきである。
3. 売却取引とリースバック取引との間があき、期を跨ぐ場合を考えると、売却とリースバックを一体の取引と考える IFRS 第 16 号よりも、売却とリースバックは互いに影響を受けるべきでないとする米国基準（Topic 842）の方が、簡潔で分かりやすいのではないか。また、このような場合には、税会不一致が生じる懸念があり、財務諸表の作成実務が煩雑になることが懸念される。

（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会計処理への懸念への対応について聞かれた意見）

4. 一括借上契約と建設請負工事が同時に締結される場合において、企業が賃貸住宅を建設することが一定の期間にわたり充足される履行義務に該当する場合、中間的な貸手（原資産の借手）である企業がどの時点で使用権資産に対する支配を獲得するのかについては、整理が必要になるものと考えられる。また、建設請負工事だけを売却とは別のカテゴリーを設けることも納得感がないと思う。
5. 一括借上契約と建設請負工事が同時に締結されていなくても、当初の交渉において売手である借手が一括借上契約を拒否できないようになっている場合などは、実質的に両契約が同時に交渉されているものとみなすことができると考えられる。両契約の同時性については、同時に締結される場合に加えて、同時に交渉される場合も含めることを検討すべきと考える。

6. 一括借上契約において、リースバック後のリース期間をどう見積るかが問題になるが、借上契約を継続するかどうかは、通常、買手である貸手に決定権があることが多いため、売手である借手が見積るリース期間は、非常に短期となるおそれがある。この点は、11月にIASBから公表される公開草案との整合性も図りながら検討すべきと考える。
7. セール・アンド・リースバック取引を業としているような場合には、売却損益の認識の問題の他に、売上と原価をグロス表示するかネット表示するかの問題が実務においては見受けられる。
8. PFI事業において、民間の建設会社が建設を行うとともに運営者となる取引もみられ、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論点と比較して検討すべきではないか。
9. 実務においては、セール・アンド・リースバック取引とサブリースを組み合わせた取引（例えば、メーカーが作成したものを購入したうえで、メーカーにリースし、それをメーカーがエンドユーザーに貸出す取引）があることについて、留意されたい。

以 上