

---

プロジェクト      リース

項目                      「特別目的会社を利用した取引に関する監査上の留意点についての Q&A」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「監査・保証実務委員会実務指針第 90 号『特別目的会社を利用した取引に関する監査上の留意点についての Q&A』」（以下「SPC に関する監査上の留意点 Q&A」という。）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。なお、SPC に関する監査上の留意点 Q&A の Q21 は敷金と建設協力金に関するものであるが、これらの取扱い（会計制度委員会報告第 14 号「金融商品会計に関する実務指針」における取扱い）については今後検討予定であるため、Q21 は、本日は検討を行っていない。

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 2「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、並びに第 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）において提案を行った、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。）の改正案と整合させるため、SPC に関する監査上の留意点 Q&A 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6項）。

- (2) (1)の修正を受けて、SPCに関する監査上の留意点 Q&A に記載されている、リースバックがオペレーティング・リースに該当するかどうかを判断する際のリース期間及び割引率に関する留意点を削除する（本資料第7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の改正案

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、リース会計基準等の改正案と整合的に、不動産流動化実務指針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について、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、と置き換えることを提案した。

### V. SPCに関する監査上の留意点 Q&A の改正案

5. SPCに関する監査上の留意点 Q&A では、不動産流動化実務指針等を含め、SPCに関する監査上の留意点 Q&A 公表時の会計基準等の下での特別目的会社を利用した取引に関する監査上の留意点を取りまとめられている。

**事務局の分析及び提案**

(リース会計基準等の改正が影響を与え得る SPC に関する監査上の留意点 Q&A の内容)

**不動産流動化実務指針の改正に伴う改正**

6. SPC に関する監査上の留意点 Q&A では、不動産流動化実務指針が定める売却の判断に関する定めのうち、セール・アンド・リースバック取引に関する留意点の記載があるため、不動産流動化実務指針の定めが記載されている箇所につき本資料第 4 項の改正案を反映させる。
7. SPC に関する監査上の留意点 Q&A では、前項のセール・アンド・リースバック取引に関する留意点として、リースバックがオペレーティング・リースに該当するかどうかを判断する際のリース期間及び割引率に関する留意点の記載がある。この点、不動産流動化実務指針等のセール・アンド・リースバック取引に関する定めについては、リースバックがオペレーティング・リースであるかどうかではなく、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するかどうかでの判断とする提案を行っているため、オペレーティング・リースの判断に関する留意事項は削除することが考えられる。
8. 関連する文案については、別紙にお示ししている。

**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 改正文案

日本公認会計士協会 監査・保証実務委員会実務指針第90号「特別目的会社を利用した取引に関する監査上の留意点についてのQ & A」

(HP では非公表)

以 上