

# IFRS第16号 詳細解説シリーズ

シリーズ8：セール・アンド・リースバック取引



2023年10月

[kpmg.com/jp/ifrs](https://kpmg.com/jp/ifrs)

# 目次

「セール・アンド・リースバック取引」について.....	2
1 概要.....	3
2 セール・アンド・リースバック取引の識別.....	5
2.1 原資産の譲渡が売却であるか.....	5
2.2 会計単位.....	9
2.3 借手による資産の支配.....	12
3 借手の会計処理.....	15
3.1 借手の会計処理モデル.....	15
3.2 オフマーケット条項の調整.....	17
3.3 変動リース料によるリースバック取引.....	20
4 貸手の会計処理.....	23
4.1 貸手の会計処理モデル.....	23
4.2 オフマーケット条項の調整.....	24
5 資産の譲渡が売却に該当しない場合の会計処理.....	26
5.1 基本的な要求事項.....	26
5.2 より複雑なシナリオ.....	27
6 今後適用される要求事項.....	29
6.1 当初測定.....	29
6.2 事後測定.....	37
6.3 発効日及び経過措置.....	46
Appendix 1—IFRS第16号「リース」の概要.....	49
Appendix 2—設例のリスト.....	50
本冊子について.....	51

## 「セール・アンド・リースバック取引」について

IFRS16号「リース」が2019年から適用となって5年、実務上の課題も明らかとなってきており、とくにセール・アンド・リースバック取引はさまざまな議論がなされた論点の1つとなっています。

IFRS第16号の公表以来、あずさ監査法人は精力的にIFRS新リース会計の解説の提供を行ってきました。2016年2月には速報的な位置付けとして日本語解説資料『IFRSの新リース会計 ～概説 IFRS第16号～』をリリース（翌3月に米国の新リース基準を取り込むため改訂）し、引き続き同年7月に『図解 & 徹底分析 IFRS「新リース基準」』を出版しました。2017年7月からは、実務上のポイントにフォーカスし、詳細な解説と設例による例示を多く含んだ論点別の解説冊子をシリーズとして提供しており、第1弾「[新基準への移行](#)」、第2弾「[リースの定義](#)」、第3弾「[割引率](#)」、第4弾「[リース料](#)」、第5弾「[リースの条件変更](#)」、第6弾「[リースの構成要素](#)」、第7弾「[リース期間](#)」に続き第8弾として、本冊子は、「セール・アンド・リースバック取引」をとりあげています。

IFRS16号の適用に伴い、セール・アンド・リースバック取引はオフバランスのファイナンスツールとしては機能しなくなりましたが、リース会計における最も複雑な領域であることには変わりはありません。セール・アンド・リースバック取引は、特に借手にとって高額の資産を対象とした高度にストラクチャーされた取引であることが多く、セール・アンド・リースバック取引として会計処理する要件を満たすか、及びどのように当初セール時の売却損益を計算するかは財務諸表に重要な影響を与える可能性があります。

そのような背景から、2022年に変動リース料を伴うセール・アンド・リースバック取引に関して、IFRS第16号に初めて実質的な改訂が行われました。この改定は2024年1月1日以降に始まる事業年度から強制適用になりますが、IFRS第16号の適用開始日に遡って適用されます。本冊子はセール・アンド・リースバック取引をIFRS第16号に基づいて会計処理する際の実務上のさまざまな疑問点についての解説に加えて、IFRS第16号の改訂により変動リース料を伴うセール・アンド・リースバック取引を今後どのように会計処理するかについても例示を用いて解説しています。

本冊子が皆様のご理解に少しでも役立つことを願っております。

2023年10月吉日

有限責任 あずさ監査法人 IFRSアドバイザリー室

# 1 概要

セール・アンド・リースバック取引において、売手（=借手）は買手（=貸手）に資産を譲渡し、一定期間にわたりその資産をリースバックする。

そのようなセール・アンド・リースバック取引をどのように会計処理するかを決定するには、まず最初に売手（借手）から買手（貸手）への原資産の譲渡が「売却」に該当するか否かを検討する（[Section 2](#) 参照）。

企業は、IFRS第15号「顧客との契約から生じる収益」を適用して、売却に該当するか（原資産の支配が買手（貸手）に移転するか）を判断する。例えば、売手（借手）が原資産を買い戻すことを認める実質的なオプションが契約に含まれる場合、譲渡はIFRS第15号に基づく売却に該当しないため、IFRS第16号に規定されるセール・アンド・リースバック取引の会計処理は行われない。

上記の判定結果に応じて、以下のとおり売手（借手）及び買手（貸手）双方の会計処理が決定される。

	売手（借手）	買手（貸手）
IFRS第15号に基づく売却に該当する場合 <sup>1</sup> - <a href="#">Section 3</a> 、 <a href="#">4</a> 参照	<ul style="list-style-type: none"> <li>原資産の認識を中止し、借手としてリースバックを会計処理する。</li> <li>使用権資産を、原資産の従前の帳簿価額のうち、リースバックを通じて借手が保持している使用権に係る部分（借手に使用権として残存する部分）で測定する。</li> <li>買手に移転した権利に係る利得または損失の金額のみ認識する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>原資産を認識し、貸手としてリースバックを会計処理する。</li> </ul>
IFRS第15号に基づく売却に該当しない場合 - <a href="#">Section 5</a> 参照	<ul style="list-style-type: none"> <li>リースバックする原資産を引き続き資産計上する。</li> <li>買手（貸手）から受領した金額について、IFRS第9号「金融商品」を適用して金融負債を認識する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>譲渡された資産は認識しない。</li> <li>売手（借手）に支払った金額について、IFRS第9号を適用して金融資産を認識する。</li> </ul>
注： 1. 公正価値での売却でない場合またはリース料が市場レートと乖離している場合には、別途調整が行われる（ <a href="#">Section 3.2</a> 参照）。ただし、両方を評価する必要はなく、企業はより容易に算定可能な方法により評価を行い、相場との乖離を検討する。		

譲渡が売却に該当する場合、売手（借手）は使用権資産を、原資産の帳簿価額のうち自らが保持している使用権に係る部分で測定する。このことは即ち、リースバックにかかるリース料が全て変動リース料であっても、売手（借手）は常に使用権資産及び負債（リース料が前払いでない限り）を認識するということを意味する（[Section 3](#)参照）。

2022年9月のIFRS第16号の改訂<sup>1</sup>（以下、本改訂）により、セール・アンド・リースバック取引から生じるリース負債の事後測定において、売手（借手）は自らに残存する使用権部分に係る利得または損失を認識しないような方法でIFRS第16号の規定を適用することが要求されることとなった。本改訂は2024年1月1日から適用が開始される（[Section 6](#)参照）。

なお、IFRS第16号と日本基準における改正リース基準の公開草案（2023年5月）を比較すると、セール・アンド・リースバック取引については、主に以下の点で取扱いの差がある。

IFRS第16号では買手（貸手）側の会計処理も規定しているが、日本基準公開草案の提案では売手（借手）側の会計処理のみが規定されている。

日本基準公開草案では、リースバックを伴う資産の譲渡であっても、当該資産の譲渡が一定の期間にわたり充足される履行義務の充足によって行われる場合には、当該取引はセール・アンド・リースバック取引に当たらないと明記されている。IFRS第16号のセール・アンド・リースバックに関する規定には、譲渡時における収益の認識パターンへの言及はない。

日本基準公開草案では、リースバックにより、売手（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には、資産の譲渡は売却に該当せず、金融取引として会計処理することが提案されている。IFRS第16号にはこうした規定はなく、IFRS第15号を適用して譲渡が「売却」に該当するか否かで判断する。

日本基準公開草案では、リースバック時に通常のリースと同様にリース料の現在価値を基礎としてリース負債及び使用権資産を当初測定し、売却損益についてはその全額を認識することが提案されている。IFRS第16号では、売手（借手）は原資産の帳簿価額のうち、借手に使用権として残存する部分で使用権資産を当初測定した上で、売却損益のうち買手（貸手）に譲渡された権利に係る部分のみを認識する。

---

1 「セール・アンド・リースバック取引におけるリース負債（IFRS第16号の改訂）」2022年9月公表

## 2 セール・アンド・リースバック取引の識別

ある取引がセール・アンド・リースバックとして特殊な会計処理が要求されるかを検討するにあたっては、最初にIFRS第15号に基づく「売却」が成立しているか否かの判断が重要となる。売却が成立していない場合、当該取引はIFRS会計基準上のセール・アンド・リースバック取引には該当せず、金融取引として会計処理される。

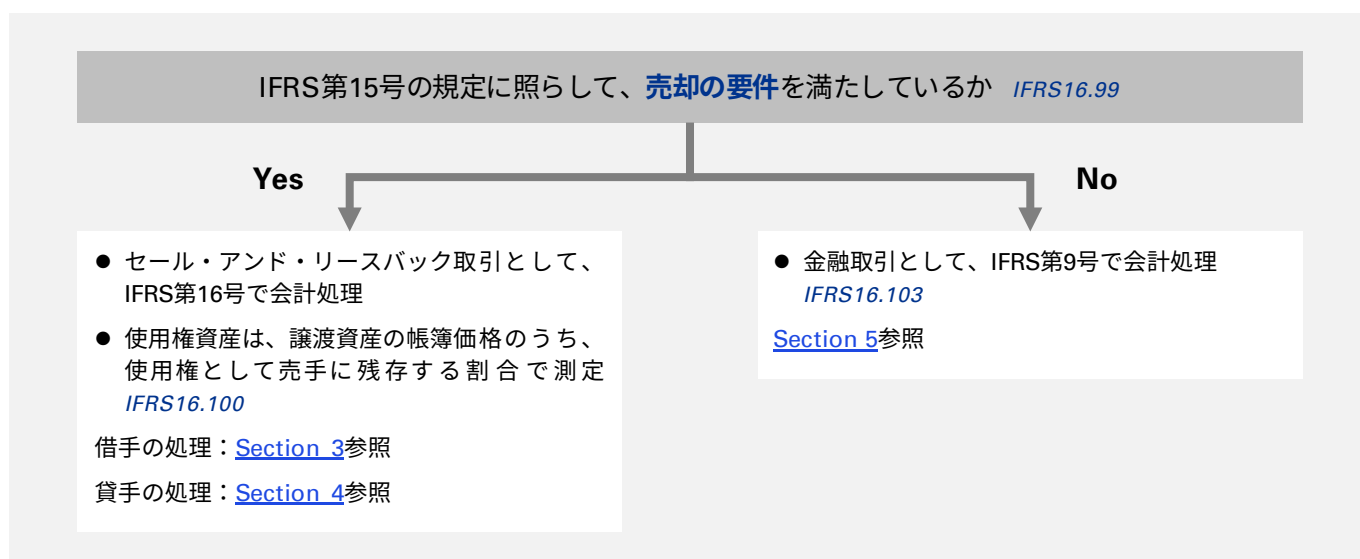
### 2.1 原資産の譲渡が売却であるか

**IFRS 16.98** セール・アンド・リースバック取引において、売手（=借手）は買手（=貸手）に資産を譲渡し、一定期間にわたりその資産をリースバックする。

**IFRS 16.99** そのようなセール・アンド・リースバック取引の会計処理を決定するには、まず最初に売手（借手）から買手（貸手）への原資産の譲渡がIFRS第15号に基づく「売却」であるか否かを検討する。

**IFRS 16.100** 原資産の譲渡がIFRS第15号の売却の要件を満たす場合、売却が行われたものとして、取引はIFRS第16号に規定されるセール・アンド・リースバック取引として会計処理される。

**IFRS 16.103** 原資産の譲渡がIFRS第15号の売却の要件を満たさない場合、資産の譲渡は売却ではなく、取引はIFRS第9号を適用して金融取引として会計処理される。



### 📝 設例1－資産の譲渡が売却に該当するケース

S社は以下の条件に基づいてオフィスビルをB社に1,000百万円で譲渡し、同時に当該建物を10年間、市場レートを反映した固定リース料でリースバックします。

この契約には、リース開始から2年経過後、当該建物を900百万円で買い取るようS社に要求できるプット・オプション（買取請求権）がB社に付与されている。

- B社がプット・オプションを行使した場合、リース契約は終了する。
- B社にはプット・オプションを行使する重要な経済的インセンティブはない。

S社とB社はIFRS第15号を適用して、オフィスビルの譲渡が売却に該当するか否かを判断します。IFRS第15号によると、プット・オプションがついていること自体は、資産に対する支配の顧客への移転を妨げるものではありません。B社にはプット・オプションを行使する重要な経済的インセンティブはなく、プット・オプションの行使価格はオフィスビルの当初の売却額を下回っていることから、この譲渡が（リースバックを伴わない）単独の取引であれば、S社はこれを返品権付き売却として会計処理することになります。

資産に対する  
「支配」の移転あり

以上より、S社からB社へのオフィスビルの譲渡はIFRS第15号に基づく売却に該当し、IFRS第16号のセール・アンド・リースバック取引に関するガイダンスが適用されます（[Section 3](#)、[4](#)参照）。

### 📝 設例2－資産の譲渡が売却に該当しないケース

S社は以下の条件に基づいてオフィスビルをB社に1,000百万円で譲渡し、同時に当該建物を10年間、市場レートを反映した固定リース料でリースバックします。

- この契約には、リース開始から5年経過後、当該建物を1,200百万円で買い戻すことができるオプションがS社に付与されている。
- S社が買戻しオプションを行使した場合、リース契約は終了する。

S社とB社はIFRS第15号を適用して、オフィスビルの譲渡が売却に該当するかを判断します。IFRS第15号によると、実質的な買戻しオプションが先渡取引またはコール・オプションの形式で存在する場合、資産に対する支配は顧客へ移転していません。

資産に対する  
「支配」の移転なし

以上より、S社からB社へのオフィスビルの譲渡はIFRS第15号に基づく売却に該当せず、IFRS第9号により金融取引として会計処理されます（[Section 5](#)参照）。



### 譲渡が売却に該当するかを検討する際に、売手（借手）と買手（貸手）は同じ基準を適用するか？

はい、そのとおりです。売手（借手）も買手（貸手）も、資産の譲渡がIFRS第15号の要件を満たし、売却として会計処理されるかについて検討します。売却に該当しない場合、資産譲渡の対価はIFRS第9号に基づき会計処理されます。

なお実務上、情報の非対称性やIFRS第15号の要求事項に関する判断の相違により、売手（借手）と買手（貸手）で特定の取引に対する検討結果が異なる可能性は否定できません。しかし、両者が参照する会計基準上の要求事項自体は同じです。



### どのような場合に、譲渡が売却とは認められないと判断されるか？

資産の譲渡が売却を否認されることが一般的な例として、以下のようなケースが挙げられます。

- **売手（借手）の買戻しオプション**：IFRS第15号では、先渡取引またはコール・オプション形式での実質的な買戻しオプションが売手に存在する場合、売却は認められません。
- **リースバックにおける売手（借手）の更新オプション**：更新オプションの形式をとってはいるものの、その経済的実態が購入オプションと類似しているような場合もあります。例えば、リースバックに固定リース料での更新オプションが付いており、売手（借手）による当該更新オプションの行使が合理的に確実であり、結果としてリース期間が原資産の残存経済耐用年数のほとんどすべての期間に及ぶ場合、売却は否定される可能性があります。
- **買手（貸手）のプット・オプション**：IFRS第15号では、買手のプット・オプション形式での実質的な買戻しオプションの存在のみで売却が否定されるわけではありませんが、契約当事者はプットオプションにかかる契約条項を検討する必要があります。もし当該オプションの行使価格が資産の当初の売却価格を上回り、かつ当該資産の予想市場価格をも上回る場合には、通常、売却は認められません。
- **ファイナンス・リースバック**：買手（貸手）がリースバックをファイナンス・リースに分類することのみで売却が否定されるわけではありませんが、当法人の経験上、リースバックがファイナンス・リースである場合、資産の譲渡が売却に該当する要件を満たしている状況は稀と考えられます（詳細については以下参照）。



**セール・アンド・ファイナンス・リースバックという取引はあり得るのか？**

IFRS 16.BC262(a)

理論上はあり得ますが、稀なケースと想定されます。

国際会計基準審議会（以下、IASB）は、リースバックがあることのみをもって、売手（借手）が原資産を買手（貸手）に移転したという結論が妨げられることはないという見解を示しました。リースは原資産の支配を借手に移転するものではなく、リースの対象期間にわたって原資産の使用を支配する権利を借手に移転するものであるという点で、リースは売却とは異なるためです。

しかし、リースバックがファイナンス・リースに分類される場合、売手（借手）は原資産の使用を支配する権利を取得しているというより、原資産の支配を実質的に手放していないとみられる可能性が高くなります。そのようなケースでは、原資産の譲渡はIFRS第15号における売却の要件を満たさないこととなります。

**売却の要件を満たさないと判定された場合、事後的に再評価を行う必要があるか？**

状況によります。通常、時の経過のみを理由に再評価されることはありませんが、事実や状況の変化により、契約当事者の権利及び義務が変化していることが示されている場合には、再評価が必要となることも考えられます。

例えば、従前は実質的な買戻しオプションにより売却の要件を満たしていないとされていたものの、当該オプションが行使されることなく失効した場合、企業は譲渡が売却に該当するか再評価します。その他の事実や状況も含めて総合的に考慮した結果、売却に該当すると判定された場合は、オプションの失効日を起点としてセール・アンド・リースバックの会計処理を行います。

**資産の譲渡における法的形式は問題となるか？**

IFRS 16.BC261

いいえ。IASBは、企業がある取引をセール・アンド・リースバック取引として会計処理するか否かを検討する際には、法的にセール・アンド・リースバックの形式をとっている取引のみならず、経済的実態がそれと同じである他の形式の取引（例：リース・アンド・リースバック取引）も対象に含めて検討する必要があるとしています。

## 2.2

## 会計単位

## IFRS 16.9

IFRS第16号は、セール・アンド・リースバック取引を、企業が他の企業に資産を譲渡し、その資産をリースバックする取引であると描写している。

ここで、例えば以下のような特定の状況において、セール・アンド・リースバックの会計処理を適用するのか否かという疑問が生じる。

- 企業が資産を譲渡し、その資産の一部をリースバックする。
- 企業が資産ポートフォリオを譲渡し、当該ポートフォリオに含まれる一部の資産のみをリースバックする。
- 取引の対象資産は代替可能（コモディティの場合に通常そうであるように、本質的に交換可能）である。

また、セール・アンド・リースバック取引の対象資産に土地と建物とが含まれていて、売手（借手）がこれをIAS第16号「有形固定資産」に基づき会計処理している場合、当該土地、建物はそれぞれ別個の会計単位としてIFRS第15号に基づく売却に該当するか否かの評価を行う必要があると思われる。これは、IAS第16号において、土地及び建物は別個の資産として認識され、資産の処分に係る要求事項も各資産ごとに適用されるためである。



## 設例3—土地及び建物のセール・アンド・リースバック

S社はB社に不動産を譲渡し、同時に建物の経済的耐用年数に相当する20年間にわたってその不動産をリースバックしています。当該不動産には、建物及びその底地が含まれています。

譲渡がIFRS第15号に基づく売却に該当するか否かを判断するにあたり、S社は以下の点を考慮して、土地と建物を別々に評価しました。

- 当該土地及び建物は、IAS第16号の下で別々の資産として会計処理されている。
- 認識の中止に関するIAS第16号の要求事項は、有形固定資産に属する各資産に個別に適用される。

以上より、土地と建物にはそれぞれ別の結論が下される可能性があります。すなわち、一般に耐用年数を確定することができない土地の譲渡については売却の要件を満たしているものの、建物の譲渡は売却の要件を満たしていないと判断される可能性があります。



## セール・アンド・リースバック取引を識別する際に、土地と建物は常に別個の資産として処理されるか？

いいえ、事実と状況によって異なります。売手（借手）がセール・アンド・リースバック取引の前に、どのように土地と建物を会計処理していたかが重要なポイントです。

上記の設例3では、S社は土地と建物を有形固定資産に分類した上で別個の資産として認識し、建物は耐用年数で減価償却していましたが、土地は減価償却の対象としていませんでした。

しかし、S社がこの当該不動産全体を自己使用部分のない投資不動産に分類し、公正価値モデルを適用していた場合、会計単位は異なります。その場合、S社はIAS第40号「投資不動産」に基づき、当該不動産全体を単一の会計単位として会計処理することになります。そのため、S社は、セール・アンド・リースバック取引の会計処理を検討するに際して、譲渡する不動産に含まれる土地及び建物を単一の会計単位として検討します。



### 建物を売却し、その一部をリースバックする場合、セール・アンド・リースバック取引の会計処理を検討する上での会計単位は何か？

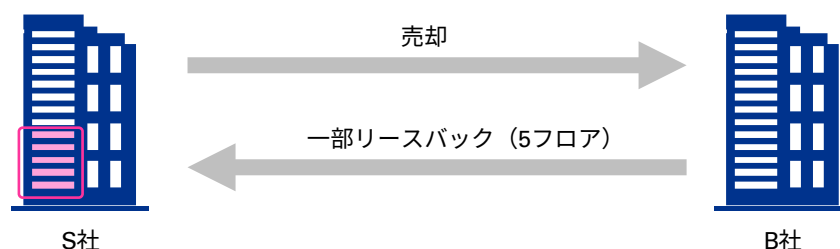
S社が10階建ての建物をB社に譲渡し、直後に5階分のフロアをリースバックするというケースを検討します。

IFRS第16号には、このようなケースで会計単位をどう考えるかについてのガイダンスはありませんが、当法人の見解では、IAS第40号「投資不動産」第10項の要件を類推適用したアプローチを適用することが認められると考えています。IAS第40号第10項は、不動産の一部を自己使用目的、一部を賃貸収益や資本増価のために保有している場合、それぞれの部分について個別に売却することまたはファイナンス・リースに基づいて個別にリースすることが可能な場合に、それぞれを個別に会計処理することを要求する規定です。

このガイダンスを類推適用し、各フロアが個別に売却またはファイナンス・リースによりリース可能な場合、S社は各フロアを別々の会計単位として売却に該当するか否かを判断します。他に売却の成立を阻害するような事項が存在しない場合、S社はリースバックされていない5フロアについて売却の会計処理を行い、リースバックされた5フロアについては、事実と状況を評価した上で、セール・アンド・リースバック取引もしくは金融取引としての会計処理を行います。

もし、各フロアが個別には売却することもファイナンス・リースの対象にすることもできない場合には、S社は建物全体を1つの会計単位として売却に該当するか否かを判断します。その結果、建物全体の譲渡が売却の要件を満たす場合にはセール・アンド・リースバック取引として会計処理されますが、そうでない場合には金融取引としての会計処理が行われます。

また当法人の見解では、各フロアをファイナンス・リースの対象にすることができるかについては考慮せず、各フロアを個別に売却することができるかという点についてのみ考慮することも認められると考えています。各フロアごとの売却が可能であれば、S社は各フロアごとに売却が成立したかを検討します。各フロアごとの売却ができない場合には、建物全体について売却が成立したかを検討します。



**コモディティを対象としたセール・アンド・リースバック取引はあり得るのか？**

これは複雑な論点であり、ケースごとに検討すべき内容が異なる可能性があります。

コモディティに共通する特徴の1つに代替可能性が挙げられます。例えば、金地金は類似の金地金と容易に交換することができます。このような特徴から、コモディティ・ローン取引では、通常、契約期間の終了時に返還する資産が、貸出したものと同一の資産であることは、要求されません。

セール・アンド・リースバック取引ではない、通常のコモディティの「リース」はリースの定義を満たさないとして会計上の「リース」とは扱われないことも多くあります。コモディティが代替可能であることから、特定された資産が存在しないのがその理由です。コモディティのセール・アンド・リースバック取引とされる契約も、リースバック取引がリースの定義を満たさない場合は、IFRS第16号のセール・アンド・リースバック取引には該当しないこととなります。

契約にコモディティの譲渡及びコール・オプション（リースバックではない）が含まれている場合は複雑です。IFRS第15号では、実質的なコール・オプションが譲渡された資産または「当該資産と実質的に同じ資産」と関連がある場合、売却は否定されます。ただし、コール・オプションの行使価格が当初の販売価格を下回る場合、IFRS第15号の規定により、このような取引はリースとして会計処理することが求められます。しかし、一方で特定された資産が存在しないためIFRS第16号におけるリースの定義は満たしていないという矛盾が生じます。

IASBIは、上記の論点については認識しているものの、このような取引が実際に行われる可能性は低いとみています。

**デジタル資産を対象としたセール・アンド・リースバック取引はあり得るのか？**

状況によります。それぞれのケースで検討事項が異なるため、これも複雑な論点です。

多くの場合にキーポイントになるのは、デジタル資産は資産として「特定」できるのか、ということです。例えば、対象となるデジタル資産を他のデジタル資産とは異なる資産として特定することができるか、代替可能性があるか、といった点が議論になります。

デジタル資産が代替可能である場合は、前述のコモディティと同様の検討が行われることとなります。

## 2.3 借手による資産の支配

**IFRS 16.B46** リースの対象となる原資産について、貸手にその資産が譲渡される前に借手が支配していた場合、セール・アンド・リースバック取引の会計処理が要求される可能性がある。

**IFRS 16.B47** 原資産を貸手が譲り受ける前に借手が支配していない場合には、当該取引はセール・アンド・リースバック取引ではなく、リース取引である。

**IFRS 16.B45** 借手が資産に対する法的所有権を先に獲得し、その後に当該法的所有権を貸手に譲渡したうえで、貸手からその資産のリースバックを受ける場合がある。しかし、資産が貸手に移転される前に借手がその資産の法的所有権を獲得したということ自体が、必ずしも資産の譲渡前に借手が資産を支配していたか否かを決定するわけではない。



### 設例4—建設中の資産を借手が支配している場合

S社とB社は、B社がS社の土地に建物を建設し、その建物をS社にリースするという契約を締結しました。この契約で定められている条件は以下のとおりです。

- S社は50年間にわたりB社に当該土地をリースする。
- B社はリースされた土地に建物を建設する。建設工事は土地のリース開始後に開始される。建設期間は約2年、建物の経済的耐用年数は40年となる見通しである。
- 建物の建設コストはB社が負担する。
- S社が指定した仕様に沿って建物は建設されるが、そのエリアでは類似のオフィスビルに対する需要が高く、デザインはエリア内の一般的なオフィスビルのものと同様である。
- 建設工事が完了すると、B社は当該建物を5年間にわたりS社にリースする。更新オプションは付されていない。
- S社には、建設中に当該建物を購入する権利はない。

S社は自社の土地に建設中に当該建物を支配しているか否かを判定する必要があります。S社が支配している場合は、当該取引をセール・アンド・リースバック取引として会計処理します。つまり、建設開始当初から、S社は建設中の建物を建設仮勘定として認識し、一方で、B社が負担する建設コスト見合いの負債を認識します。

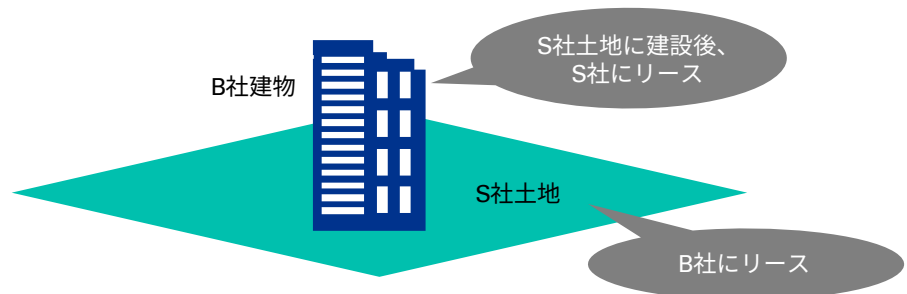
一方、S社が建設中に当該建物を支配していない場合は、建設工事が完了しリースが開始されたタイミングで、建物のリースを認識するのみとなります。

IFRS第16号では「支配」の定義は規定されていないため、S社はその評価において、IFRS第15号における支配の定義（当該資産の使用を指図し、当該資産からの残りの便益のほとんどすべてを獲得する能力）を用いて、以下の点を検討しました。

- S社は建設中に当該建物を購入する権利を有していない。
- 完成した建物は大幅にカスタマイズされたものではなく、したがって、B社はこれを他の用途等に転用することが可能である。

- B社は当該土地を50年間にわたりリースする。50年は当該建物の経済的耐用年数のほとんどすべての期間に相当する。つまり、少なくとも当該建物の経済的耐用年数のほとんどすべての期間にわたり、当該土地の使用権をB社が支配している。

S社は上記の評価を踏まえて、建設中には建物を支配していないと結論付けました。したがって、当該取引はセール・アンド・リースバックではなく、単にB社からS社への建物のリースであり、建設工事が完了しリースが開始された後にS社の財務諸表上で会計処理されます。



**貸手に資産が移転される前に借手が原資産を支配しているか否かを評価する際に、どのようなことを検討する必要があるか？**

IFRS第16号では、「支配」の定義は規定されていません。

IAS第8号「会計方針、会計上の見積りの変更及び誤謬」によると、取引その他事象または状況に具体的に当てはまるIFRS会計基準が存在しない場合、経営者は会計方針を策定し適用する際に判断を用いることとされています。その際には、まず初めに、他のIFRS会計基準を参照することになります（IAS第8号第10～11項）。例えば、それはIFRS第15号です。

IFRS第15号はIFRS第16号とほぼ同じ頃に策定されており、支配の定義に関して概ねIFRS第16号と整合した考え方を有していると考えられます。

IFRS第15号第33項では、資産に対する支配とは、当該資産の使用を指図し、当該資産からの残りの便益のほとんどすべてを獲得する能力を指すとされています。支配には、他の企業が資産の使用を指図して資産から便益を得ることを妨げる能力が含まれています。さらに、第35項には一定の期間にわたり支配が移転する状況の説明があり、建設中の資産に対する支配の評価には、特にこの規定が関係する可能性があります。



**複数の当事者が関与している場合、借手はセール・アンド・リースバックの会計処理の要否をどのように判定するか？**

貸手が大幅にカスタマイズされた資産を製造業者から購入して借手にリースする取引について、当事者（製造業者、貸手及び借手）間の交渉により、セール・アンド・リースバック取引に該当する可能性が生じるケースがあります。

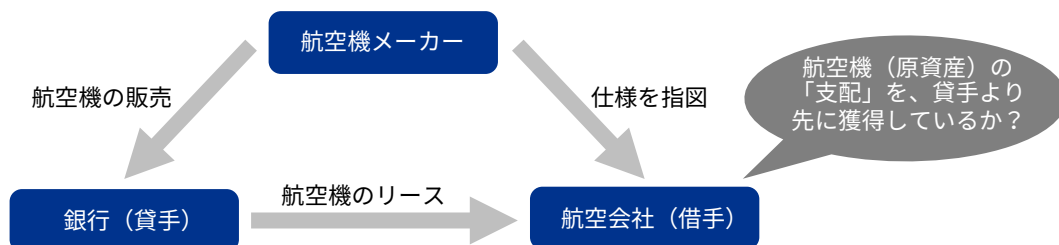
例えば、航空機メーカー、銀行（貸手）及び航空会社（借手）間の交渉により、航空機メーカーが航空会社（借手）の仕様に合わせて航空機を製造するものの、銀行（貸手）が航空機を購入し、航空会社（借手）に当該航空機をリースする取引を仮定します。

ここで、セール・アンド・リースバックの会計処理の要否を判定する際に論点となるのは、航空機を銀行（貸手）が購入する前に、航空会社（借手）が航空機の支配を獲得しているのか否かという点です。

航空会社（借手）へのリースを開始する前に、銀行（貸手）が航空機メーカーから航空機の支配を獲得していると判断される場合、当該取引は銀行（貸手）と航空会社（借手）の間でのリースとして会計処理されることとなり、セール・アンド・リースバック取引には該当しません。

一方、航空会社（借手）が航空機メーカーから航空機の支配を獲得していると判断される場合は、航空会社（借手）と銀行（貸手）の間で締結された契約は、セール・アンド・リースバック取引として会計処理されます。

なお、資産の法的所有権が、最終的に貸手（この設例では銀行）に移る前に、一時的に借手（航空会社）に移転されるようなケースも考えられます。税務上や法律上のさまざまな理由によりこのような状況が生じる可能性はあるものの、IFRS第16号B47項によれば、当該事実のみでは、貸手が資産を取得する前に借手が当該資産の支配を獲得していたことにはなりません。



### 3 借手の会計処理

セール・アンド・リースバック取引で認識される利得または損失及び、使用権資産の当初帳簿価額の決定に関しては、セール・アンド・リースバック取引固有のガイダンスが適用される。

#### 3.1 借手の会計処理モデル

IFRS 16.100,  
BC 266

セール・アンド・リースバック取引で原資産の譲渡が売却の要件を満たす場合（[Section 2](#)参照）、売手（借手）は、リースバックから生じた使用権資産を、資産の従前の帳簿価額のうち、借手に使用権として残存する部分で測定する。そのため、売手（借手）が認識する利得または損失は、買手（貸手）に移転された権利に係る金額に限られるが、このことは、リースバック終了時の原資産の価値に対する持分のみが売却されたという経済的実質を反映している。

	売手（借手）の会計処理
IFRS第15号に基づく売却に該当する場合 <sup>1</sup>	原資産の認識を中止し、借手としてリースバックを会計処理する。 使用権資産を、資産の従前の帳簿価額のうち、借手に使用権として残存する部分で測定する。 買手に移転した権利に係る利得または損失の金額のみを認識する。
IFRS第15号に基づく売却に該当しない場合	<a href="#">Section 5</a> 参照。
注： 1. 公正価値での売却でない場合またはリース料が市場レートと乖離している場合には、別途調整が必要となる（ <a href="#">Section 3.2</a> 参照）。ただし、両方を評価する必要はなく、企業はより容易に算定可能な方法により評価を行い、相場との乖離を検討する。	

#### 設例5ーセール・アンド・リースバック取引が適正な市場価格で行われる売却の場合

IFRS 16.IE11

S社は、オフィスビル（帳簿価額500,000百万円）をB社に現金1,000,000百万円（売却時の公正価値）で売却し、以下の条件でリースバックしました。

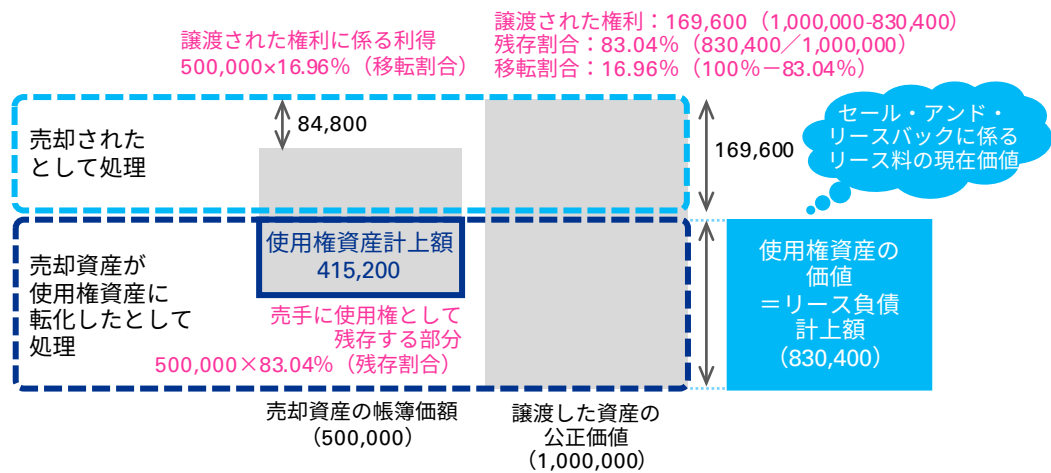
- リース期間は15年。
- 年間賃料は80,000百万円（年度末払い）であり、市場実勢相当である。
- オフィスビルの譲渡は、IFRS第15号の売却の要件を満たしている。
- S社の追加借入利率は年率5.0%であり、割引率年5.0%で年間賃料80,000百万円を15年支払う場合のリース料合計の現在価値は830,400百万円となる。

売手（借手）であるS社は、自らに残存する使用権部分の割合を算定するためには、セール・アンド・リースバックに係るリース料の現在価値とオフィスビルの公正価値を比較することが適切であると判断し、以下のとおり取引を認識しました。



- 自らに残存する使用権部分の割合（残存割合）は83.04%：830,400百万円（セール・アンド・リースバックに係るリース料の現在価値）／ 1,000,000百万円（オフィスビルの公正価値）
- B社に移転した割合（移転割合）は16.96%：1－83.04%（残存割合）
- 使用権資産の測定額は415,200百万円：500,000百万円（オフィスビルの帳簿価額）× 83.04%（残存割合）
- オフィスビルの売却に係る利得の総額は500,000百万円（売却価格1,000,000百万円－帳簿価額500,000百万円）であり、内訳は以下のとおり。
  - － S社に残存する使用権に係る利得は415,200百万円（500,000百万円（利得総額）× 83.04%（残存割合））
  - － B社に移転された権利に係る利得は84,800百万円（500,000百万円 × 16.96%（移転割合））

S社は利得総額のうち、B社に移転された権利の売却に係る部分である84,800百万円のみ認識。



上記を踏まえて、セール・アンド・リースバック取引のリース開始日にS社は以下の仕訳を行います。

	借方	貸方
現金	1,000,000	
使用権資産	415,200	
建物		500,000
リース負債		830,400
セール・アンド・リースバックに係る利得		84,800

### 3.2 オフマーケット条項の調整

IFRS 16.101

IFRS第16号では、セール・アンド・リースバック取引の条件が市場実勢と異なる場合、以下のように会計処理される。

- 売却収入を原資産の公正価値（みなし売却価格）で認識する。
- 実際の売却価格がみなし売却価格を下回る場合（市場実勢より廉価での譲渡）はリース料の前払いとして、実際の売却価格がみなし売却価格を上回る場合（市場実勢より高額での譲渡）は買手（貸手）が売手（借手）に提供した追加の融資として会計処理する。

IFRS 16.102

企業は、下記のうち容易に算定可能な方法に基づいて、どの程度の調整が必要かを測定する。

- 売却の対価の公正価値と原資産の公正価値との差額
- リースに係る契約上の支払い額の現在価値と、市場実勢でのリース料に基づく支払い額の現在価値との差額



#### 取引が市場実勢で行われていない場合は、常に修正が必要なのか？

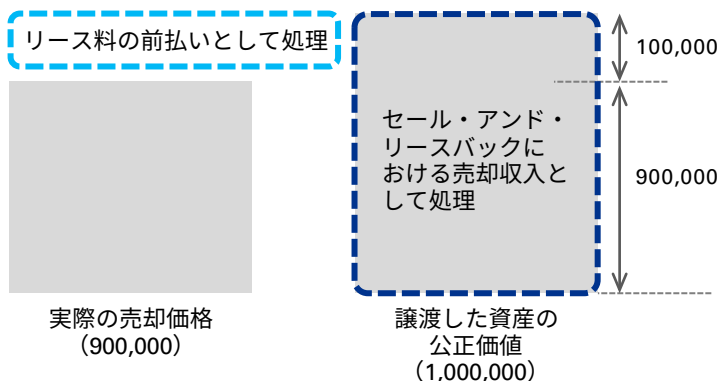
IFRS 16.BC267

はい、必要です。セール・アンド・リースバック取引では、売却価格とリースバック後のリース料は通常一体として交渉されるため、相互依存性が認められます。

例えば、リースバックのリース料が市場相場よりも高い場合、これを反映して契約上の売却価格が資産の公正価値を上回る金額で設定されることがあり、逆に、リース料が市場相場よりも低いために、売却価格が資産の公正価値よりも低くなることもあります。そのため、契約上の金額をそのまま用いると、以下の項目が適切に財務諸表に反映されない可能性があります。

- 売手（借手）
  - 資産の処分時の利得または損失
  - 売却価格が資産の公正価値を上回る場合は、金融負債及び利息費用
  - 売却価格が資産の公正価値を下回る場合は、使用权資産及び当該資産の減価償却費
- 買手（貸手）
  - 譲り受けた資産の帳簿価額
  - リースバックにおけるリース料

#### ■ 取引条件が市場実勢と異なるケースの例（低廉価額での譲渡及び安価なリース料でのリースバック）



## 📝 設例6ー契約条件が市場実勢と異なるセール・アンド・リースバック取引：借手

IFRS 16.IE11

[設例5](#)と同じ契約内容の前提で、ただし譲渡資産の公正価値やリースバック賃料の市場相場が契約条件と乖離していた場合について検討します。

S社は、オフィスビル（帳簿価額500,000百万円）をB社に現金1,000,000百万円で売却し、以下の条件でリースバックしました。

- リース期間は15年。
- 年間賃料は80,000百万円（年度末払い）。
- オフィスビルの譲渡は、IFRS第15号の売却の要件を満たしている。
- S社の追加借入利率は年率5.0%である。
- 売却時のオフィスビルの公正価値は900,000百万円であった。

オフマーケット条項を調整

売却時のオフィスビルの公正価値は900,000百万円であり、オフィスビルの売却価格（1,000,000百万円）が公正価値を上回るため、S社は売却取引を公正価値で認識し、売却価格と公正価値との差額100,000百万円（1,000,000百万円－900,000百万円）は、B社からS社への追加的な融資として会計処理します。

契約上のリース料合計の現在価値は830,400百万円（[設例5](#)参照）ですが、このうち100,000百万円は追加融資の返済に充てられるものであり、残り730,400百万円がリース料の支払いに充てられるものとなります。

- 支払いのうち、融資の返済（利息を含む）に充当される割合は12.04%：100,000百万円／830,400百万円
- よって年間の契約上のリース料のうち、融資の返済及び利息の支払いに充当されるのは9,634百万円：80,000百万円×12.04%（100,000百万円は割引率年5.0%で、15年間にわたり年間9,634百万円支払う場合の現在価値に相当）
- 支払いのうち、リース料の支払いに相当する割合は87.96%：730,400百万円／830,400百万円
- よって年間の契約上のリース料のうち、リース料の支払いとして処理に充当されるのは70,366百万円：80,000百万円×87.96%（730,400百万円は割引率年5.0%で、15年間にわたり年間70,366百万円支払う場合の現在価値に相当）

売手（借手）であるS社は、自らに残存する部分の割合を算定するためには、セール・アンド・リースバックに係るリース料（調整後）の現在価値とオフィスビルの公正価値を比較することが適切であると判断し、以下のとおり取引を認識しました。

- 自らに残存している使用权部分の割合は81.16%：730,400百万円（セール・アンド・リースバックに係るリース料（調整後）の現在価値）／900,000百万円（オフィスビル公正価値）
- B社に移転した割合は18.84%：1－81.16%（残存割合）

- 使用权資産の測定額は405,778百万円：500,000百万円（オフィスビルの帳簿価額）× 81.16%（残存割合）
- オフィスビルの売却に係る利得の総額は400,000百万円（みなし売却価格900,000百万円－帳簿価額500,000百万円）であり、内訳は以下のとおり（差異は端数処理によるもの）。
  - － S社に残存する使用权に係る利得は324,622百万円：400,000百万円（利得総額）×81.16%（残存割合）
  - － B社に移転された権利に係る利得は75,378百万円：400,000百万円×18.84%（移転割合）
- S社は利得総額のうち、B社に移転された権利の売却に係る部分である75,378百万円のみ認識。

上記を踏まえて、セール・アンド・リースバック取引のリース開始日にS社は以下の仕訳を行います。

	借方	貸方
現金	1,000,000	
使用权資産	405,778	
建物		500,000
金融負債		830,400*
セール・アンド・リースバックに係る利得		75,378*

注：  
\* リースに関連する730,400百万円とB社から受けた追加的な融資100,000百万円で構成されている。

[Section 6](#)では、今後適用される要求事項がこれらの金額に与える影響について解説しています。

リース開始日以降、S社は80,000百万円の年間賃料を以下のとおり会計処理します。

- 70,366百万円をリース料の支払いとして会計処理
- 残りの9,634百万円を金融負債100,000百万円の返済及び年率5.0%の利息費用の支払いとして会計処理



**企業は、オフマーケット条項に関して市場実勢との乖離をどの程度修正しなければならないかを決定する際に、観察可能な価格と情報を最大限使用することが求められるか？**

いいえ、そのようなことはありません。IFRS第16号に基づき、企業は以下のうちより容易に算定可能な方法を用いてどれだけの修正が必要かを測定します。

- 売却の対価の公正価値と、原資産の公正価値との差額
- リースに係る契約上の支払い額の現在価値と、市場実勢でのリース料に基づく支払の現在価値との差額

どちらの方法を採用するかによって異なる結果が生じる可能性があるものの、企業は上記いずれかを用いて、市場レートと異なる条件を含む取引の会計処理を修正する必要があるか否かを判定します。

公正価値を算定するために観察可能な価格と情報を用いること、そのうえで、どちらの方法を使用するか判断することは、IFRS第13号「公正価値測定」の考え方と整合しています。しかし、IFRS第16号には貸手にとっての公正価値について独自の定義があり、IFRS第13号はリース取引には適用されません。

### 3.3 変動リース料によるリースバック取引（今後適用される要求事項に関してはSection 6参照）

IFRS 16.100,  
IU 06-20

セール・アンド・リースバック取引のリースバックにおけるリース料は、その全額が売上または使用に応じた変動リース料となることがある。このような場合、どのようにリースバック取引から生じる使用権資産を測定するのか、また、取引日に認識する利得または損失の金額をどのように算定するのかについて、疑問が生じる。

IFRS解釈指針委員会はこの課題を議論し、売手（借手）はIFRS第16号第100項の要件を適用して、リースバック取引から生じる使用権資産を測定すべきであると指摘した。つまり、売手（借手）は、原資産の従前の帳簿価額のうち、借手に使用権として残存する部分で使用権資産を測定する。その際、売手（借手）は、残存する使用権と、セール・アンド・リースバック取引前に保有していた原資産に係る権利を比較することになる。IFRS第16号では、セール・アンド・リースバック取引の条件が市場実勢と異なる場合、以下のように会計処理される。

IFRS 16.100,  
IU 06-20

買手（貸手）に移転された権利に係る利得または損失は、使用権資産の測定で用いられたものと同じ割合を用いて測定される。売手（借手）は負債も認識するが、当該負債の当初測定は、売手（借手）がどのように使用権資産及び利得または損失を測定するかによって影響を受ける。

#### 設例7ーリースバックが変動リース料であるセール・アンド・リースバック取引

IFRS 16.100,  
IU 06-20

S社は、オフィスビル（帳簿価額500,000百万円）をB社に現金900,000百万円（売却時の公正価値）で売却し、以下の条件でリースバックしました。

- リース期間は5年。
- リース料はすべてが変動であり、5年のリース期間中にオフィスビルの使用から生み出されるS社の収益の一定割合（市場相場相当）で計算され、取引日現在の予想されるリース料の現在価値は225,000百万円。
- オフィスビルの譲渡は、IFRS第15号の売却の要件を満たしている。
- 当初直接コストはない。

変動リース料であっても、  
現在価値を算定

S社はオフィスビルのうち自らに残存する使用権に係る部分の割合を、予想されるリース料に基づくセール・アンド・リースバックに係るリース料の現在価値を使用して計算することが適切であると判断しています。

上記を前提にすると、当該オフィスビルの帳簿価額のうち、

- S社に残存する使用权に係る部分（残存割合）は25%（225,000百万円（予想されるリース料に基づくリースバックに係るリース料の現在価値）／900,000百万円（オフィスビルの公正価値））
- B社に移転された権利に係る部分（移転割合）は75%（1-25%）

となります。

S社は以下のとおり取引を認識します。

- S社は、使用权資産をオフィスビルの従前の帳簿価額のうち、リースバックにより保持している使用权に係る部分で測定し、その金額は125,000百万円：500,000百万円（オフィスビルの帳簿価額）× 25%（残存割合）
- オフィスビルの売却に係る利得の総額は400,000百万円（売却価格900,000百万円－帳簿価額500,000百万円）であり、内訳は以下のとおりです。
  - － S社に残存する使用权に係る利得は100,000百万円：400,000百万円（利得総額）× 25%（残存割合）
  - － B社に移転された権利に係る利得は300,000百万円：400,000百万円× 75%（移転割合）
- 利得総額のうち、B社に移転された権利の売却に係る部分である300,000百万円のみを認識する。

上記を踏まえて、セール・アンド・リースバック取引のリース開始日にS社は以下の仕訳を行います。

	借方	貸方
現金	900,000	
使用权資産	125,000	
建物		500,000
負債		225,000
セール・アンド・リースバックに係る利得		300,000

### IFRS第16号では、原資産の従前の帳簿価額のうち、借手に使用权として残存する部分を算定する方法は規定されているか？

いいえ、規定されていません。事実及び状況に応じて、例えば、以下を比較することが適切な方法である可能性があります。

- リースバックで予想されるリース料（変動部分を含む）の現在価値と取引日現在における原資産の公正価値
- リースバックの対象となるフロア数と契約締結前に所有していたフロア数（建物に関する取引の場合）
- リースバック期間と原資産の合計使用期間

**変動リース料によるリースバック取引において、使用権資産をゼロとすることはできるか？**

IFRS 16.100,  
IU 06-20

いいえ、変動リース料によるリースバック取引の売手（借手）の使用権資産について、取引日時時点でゼロと測定されることはありません。使用権資産がゼロと測定された場合、当該資産の従前の帳簿価額のうち、売手（借手）に使用権として残存する部分が反映されないことになるためです。

**貸方には常にリース負債が計上されるか？**

セール・アンド・リースバック取引により計上される負債が常にリース負債であるかどうかは、[Section 6](#)で解説する、IFRS第16号の改訂「セール・アンド・リースバック取引におけるリース負債」（2022年9月）を売手（借手）が適用している否かによります。

IFRS解釈指針委員会が変動リース料によるリースバック取引の会計処理について議論した際には、当該負債がリース負債であるという説明はありませんでした。

仮に委員会がそのように説明していた場合、売手（借手）はリース負債の事後測定の規定を機械的に適用して、リースの条件変更やリース期間の変更に伴って残存する使用権に係る利得を認識することが可能と解釈される恐れがありました。具体的には、指数またはレートに連動していない変動リース料は、IFRS第16号のリース料の定義から除外されているため、こうした変動リース料を含むリースバックにIFRS第16号の再測定のガイダンスが適用されると、何らかの取引または事象が生じなかったとしても、売手（借手）が利得を認識する結果になった可能性があります。

一方、2022年9月のIFRS第16号の改訂では、当該負債はリース負債に該当する旨が明示されています。一方で、売手（借手）は、残存する使用権部分に係る利得または損失を認識しない方法で、リースバックから生じるリース負債を事後測定することが求められます（[Section 6](#)参照）。

## 4 貸手の会計処理

セール・アンド・リースバック取引において、買手（貸手）は、譲り受けた資産を認識したうえでリースの貸手として通常はオペレーティング・リースの会計処理を行う。契約条件が、市場実勢と異なる乖離していれば別途調整を行う。

### 4.1 貸手の会計処理モデル

IFRS 16.100(b)

セール・アンド・リースバック取引がIFRS第15号に基づく売却に該当する場合（[Section 2](#)参照）、買手（貸手）は適用されるIFRS会計基準に従い原資産を認識し、リースバックにはIFRS第16号の貸手の会計処理モデルを適用する。

	買手（貸手）の会計処理
IFRS第15号に基づく売却に該当する場合 <sup>1</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>原資産を認識し、リースバックに貸手の会計処理モデルを適用する。</li> </ul>
IFRS第15号に基づく売却に該当しない場合	<ul style="list-style-type: none"> <li><a href="#">Section 5</a>参照。</li> </ul>
注： <ol style="list-style-type: none"> <li>公正価値での売却でない場合またはリース料が市場実勢と乖離している場合には、別途調整が必要となる（<a href="#">Section 3.2</a>参照）。ただし、両方を評価する必要はなく、企業はより容易に算定可能な方法により評価を行い、相場との乖離を検討する。</li> </ol>	



#### 貸手はリースの分類を行う必要があるか？

IFRS 16.61-66

はい。買手（貸手）は、適用されるIFRS会計基準に従い原資産を認識した後、リースバックにIFRS第16号の貸手の会計処理モデルを適用しますが、これにはIFRS第16号第61～66項におけるリースの分類が含まれています。そのため、当該リースバックをオペレーティング・リースとファイナンス・リースのどちらに分類するかによって、その後の貸手による会計処理が決定されます。

なお[Section 2](#)で述べたとおり、当該リースバックをファイナンス・リースに分類しても、セール・アンド・リースバックの会計処理が適用される可能性は排除されませんが、当法人の経験上、稀であるという点を踏まえて慎重に判断する必要があります。リースの分類は、事実と状況、並びにリースバックの条件に基づいて行われます。



## 4.2 オフマーケット条項の調整

### IFRS 16.101

IFRS第16号では、セール・アンド・リースバック取引における資産の売却の対価の公正価値が、当該資産の公正価値と等しくない場合、またはリース料が市場実勢から乖離している場合には、以下の会計処理を行うことが要求される。

- 売却収入を原資産の公正価値（みなし売却価格）で認識する。
- 実際の売却価格がみなし売却価格を下回る場合（市場実勢より廉価での譲渡）はリース料の前払いとして、実際の売却価格がみなし売却価格を上回る場合（市場実勢より高額での譲渡）は買手（貸手）が売手（借手）に提供した追加の融資として会計処理する。

### IFRS 16.102

企業は、下記のうち容易に算定可能な方法に基づいて、どの程度の調整が必要かを測定する。

- 売却の対価の公正価値と原資産の公正価値との差額
- リースに係る契約上の支払い額の現在価値と市場実勢でのリース料に基づく支払い額の現在価値との差額



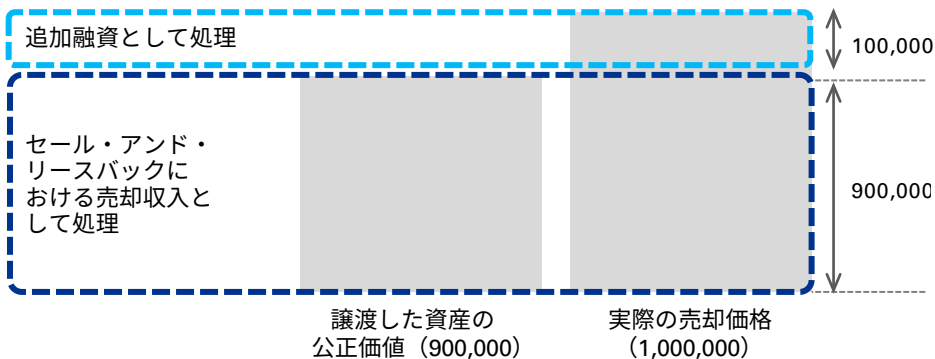
### 設例8—契約条件が市場実勢と異なるセール・アンド・リースバック取引：貸手

前提となる事実関係は[設例6](#)と同様とします。

S社は、オフィスビル（帳簿価額500,000百万円、売却時公正価値900,000百万円）をB社に現金1,000,000百万円で売却し、年間賃料は80,000百万円でリースバックします。

会計上、B社は原資産（オフィスビル）の公正価値（900,000百万円）で建物を認識し、みなし売却価格を上回る支払い（100,000百万円）は、S社に提供する追加融資として会計処理します。そのため、リース開始日時点で、B社は以下の仕訳を行います。

	借方	貸方
建物	900,000	
金融資産	100,000	
現金		1,000,000



その後、B社は当該リースバック（追加融資に関連する部分を除く）にIFRS第16号の貸手の会計処理モデルを適用します。

B社は、まず当該リースバックがファイナンス・リースとオペレーティング・リースのどちらであるかを評価します。当該リースバックがオペレーティング・リースであると結論付ける場合、B社は、IAS第16号「有形固定資産」またはIAS第40号「投資不動産」のいずれかに基づき、当該建物の認識を継続し、S社からのリース料を、定額法または他の規則的な基礎（原資産の使用による便益が生じるパターンをより適切に表す場合）によって、リースバック期間にわたり収益として認識します。同時にS社に対する追加融資を会計処理します。

上記の結果として、リース開始日以降、B社は年間賃料80,000百万円について以下のような会計処理を行います（数字の根拠については[設例6](#)参照）。

- 70,366百万円を受取リース料として計上
- 残りの9,634百万円を、100,000百万円の金融資産の回収及び年率5.0%の利息収益の受取りとして会計処理

## 5 資産の譲渡が売却に該当しない場合の会計処理

売手（借手）及び買手（貸手）は、資産の譲渡がIFRS第15号の売却の要件を満たさない取引について、IFRS第9号に従い金融取引として会計処理する。

### 5.1 基本的な要求事項

IFRS 16.103

セール・アンド・リースバック取引における資産の譲渡が、売却に該当しない場合（すなわち、資産の売却として会計処理するためのIFRS第15号の要求事項を満たさない場合）、売手（借手）は譲渡した資産を引き続き認識し、譲渡収入と同額の金融負債を認識する。その後、売手（借手）は当該金融負債を、IFRS第9号に従い会計処理する。

同様に、買手（貸手）は譲渡された資産を認識しない。その代わりに、譲渡収入と同額の金融資産を認識し、その後、買手（貸手）は当該金融資産をIFRS第9号に従い会計処理する。



#### 設例9—売却の要件を満たさないセール・アンド・リースバック取引

S社は商業用建物を現金でB社に売却し、同時に当該建物を15年間B社からリースする不動産賃貸借契約を締結しました。毎年の賃料は年末に支払います。なお、この賃貸借契約では、B社から当該建物を公正価値で買い戻すことができる実質的なオプションがS社に付与されています。

S社が買戻しオプションを有するため、当該建物の支配はB社に移転しておらず、したがって建物の譲渡取引は、譲渡を売却として会計処理するためのIFRS第15号の要件を満たしていません。

したがって、S社は当該建物を引き続き認識し、受領した譲渡収入と同額の金融負債を認識します。その後、当該金融負債をIFRS第9号に従い会計処理します。

一方B社は、自社の資産として当該建物を認識せず、代わりに譲渡収入と同額の金融資産を認識します。



#### 売手（借手）が行う会計処理は、売却の要件を満たさない場合と満たす場合で実質的に異なるか？

はい、異なります。売手（借手）は、資産の譲渡が売却の要件を満たさず金融取引とされる場合も、要件を満たしてセール・アンド・リースバックの会計処理を行う場合も、共に買手（貸手）への支払義務に係る負債を認識しますが、主に以下の2点で会計処理に相違が生じます。

- 売手（借手）は、売却の要件を満たさない譲渡を行った時点では利得または損失を認識しません。一方、セール・アンド・リースバックの会計処理では、売手（借手）は通常、買手（貸手）に譲渡された権利について利得または損失を認識します。
- 金融取引から生じるIFRS第9号に従って会計処理される金融負債と、セール・アンド・リースバック取引から生じるリース負債では、事後測定に係る要求事項が異なります。例えば、更新・解

約オプションや購入オプションの取扱い、変動リース料の算定方法など、リース負債では一般的といえる特徴は、IFRS第9号に基づく会計処理を行う上では複雑な問題となる可能性があります。なお、リース負債は、セール・アンド・リースバック取引から生じるものも含め、IFRS第9号の測定規定の対象外とされています。

なお、売却の要件を満たす場合と満たさない場合、それぞれの会計処理の対比については[Section 1](#)の表を参照ください。

## 5.2 より複雑なシナリオ

### IFRS 9.A

IFRS第9号は、このような金融負債の償却原価を事後測定する方法を規定していない。当法人の見解では、分離すべき組込デリバティブがない場合、企業は金融負債の当初認識時において実効金利を算定する際に、以下の両方を考慮し、将来の現金支払額を見積る必要があると考えられる。

- 予想リースバック期間に発生すると予想されるリース料（メンテナンスなど資産に関連するコストの貸手への補填に相当する部分を除く）
- 当該負債の最終的な決済に要すると予想されるキャッシュ・フロー（資産が買い戻されると予想される場合には、オプション行使価格が該当する可能性があるが、資産が買手（貸手）にそのまま返還されると予想される場合は、リースバック期間終了時における原資産の予想公正価値となる可能性がある）

### IFRS 9.B5.4.6

当法人の見解では、購入オプションの行使に関する予想が契約期間中に変更された場合、企業は見積りキャッシュ・フローを修正した上で金融負債の償却原価を調整し、当該調整額を利得または損失として認識する必要があると考えられる。



### 設例10—売却の要件を満たさないセール・アンド・リースバック取引：金融負債に係る契約上のキャッシュ・フローの算定

S社は2022年1月1日に、船舶に関するセール・アンド・リースバック取引の契約を締結しました。当該契約には実質的な買戻しオプションが含まれているため、IFRS第15号に基づく売却の要件を満たしていません。

契約条件の詳細は以下のとおりです。

- S社は、契約開始時に資産の譲渡により1,250百万円の現金収入を得る。
- 契約期間は5年。
- 年間リース料は220百万円で年度末払い。
- 年間リース料には、当該資産に関連するコストで貸手への補填に相当する金額は含まれていない。
- S社には契約終了時に固定価格（670百万円）で当該船舶を買い戻すオプションが付与され、S社は当該オプションを行使する意向である。

当該契約の開始時に、S社は受領した現金収入1,250百万円について同額の金融負債を認識しました。また、S社は金融負債の当初認識時に、将来キャッシュ・フローを以下のとおり見積りました。

- 年間キャッシュ・アウトフローは220百万円
- 契約期間終了時に発生するキャッシュ・アウトフローは670百万円

これらの見積り将来キャッシュ・フローに基づき、K社は実効金利を10%と算出し、当該契約期間中の金利費用を以下のように認識します。

日付	年間リース料	金利	負債の帳簿価額
2022年1月1日	-	-	1,250
2022年12月31日	220	125	1,155
2023年12月31日	220	116	1,051
2024年12月31日	220	105	936
2025年12月31日	220	93	809
2026年12月31日	220	81	670
合計	1,100	520	

契約期間終了時に、S社は予定どおりに買戻しオプションを行使し、行使価格670百万円を支払うことで当該負債を決済しました。



### 売却の要件を満たさない場合、売手（借手）の金融負債及び買手（貸手）の金融資産は、常に公正価値で当初測定されるか？

いいえ。資産の譲渡が売却に該当しない場合、売手（借手）は金融負債、買手（貸手）は金融資産を、いずれも譲渡対価と同額で当初測定することがIFRS第16号で求められています。

この点は、IFRS第9号において、支払対価または受取対価の一部が金融商品以外に対するものである場合、企業は取引価格ではなく、公正価値で当該金融商品を当初測定する必要があるのとは対照的といえます。

IFRS 16.103;  
IFRS 9.B5.1.1

## 6 今後適用される要求事項

IFRS第16号の改訂（2022年9月）では、IFRS第16号適用開始以降に締結されたセール・アンド・リースバック取引を対象とした、変動リース料に関する新たな会計処理モデルが導入されている。

### 6.1 当初測定

IFRS 16.102A

IASBは2022年9月、IFRS第16号の改訂「セール・アンド・リースバック取引におけるリース負債」を公表した。本改訂は、2024年1月1日から発効する。

本改訂は、セール・アンド・リースバック取引から生じる使用権資産及びリース負債の当初測定についての新たな要求事項を導入するものではなく、当初認識時において、売手（借手）は使用権資産を、原資産の帳簿価額の比例部分として測定する。そのため、セール・アンド・リースバック取引から生じる負債の測定にあたっては変動リース料を含めることになる。

IFRS 16.1E11,12

本改訂には、以下を明確にする新たな設例が追加されている。

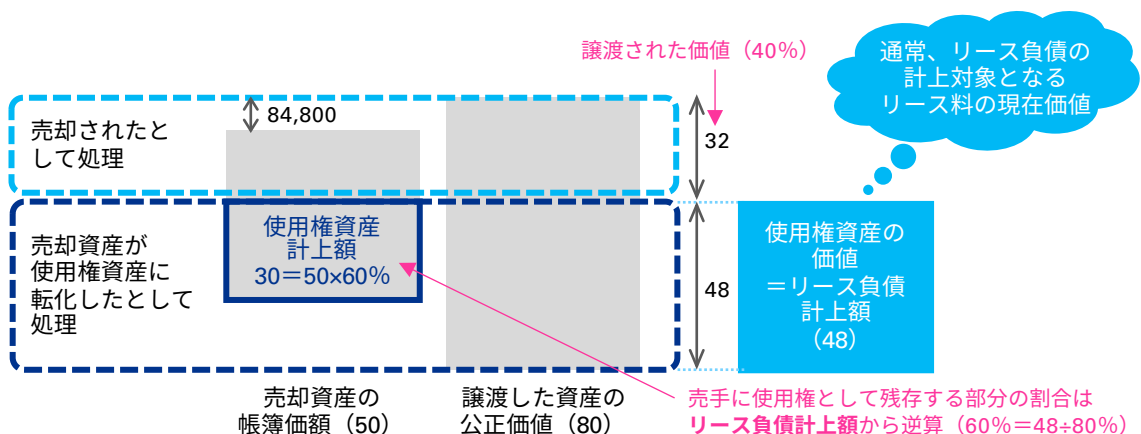
- リースバック期間にわたり変動リース料を支払う義務は、リース負債に該当すること
- 売手（借手）はセール・アンド・リースバックに伴うリース負債の当初認識時に、負債計上の対象となるリース料（セール・アンド・リースバックに係るリース料）を決定するアプローチは、1つではないこと

従前よりIFRS第16号に含まれていた設例は、リースバックにおけるリース料が固定リース料しかない前提であり、そこではリースバックを通じて売手（借手）に使用権として残存する部分の割合（残存割合）について、リース料の現在価値をベースに算定する方法（[設例5](#)参照）のみが示されていた。

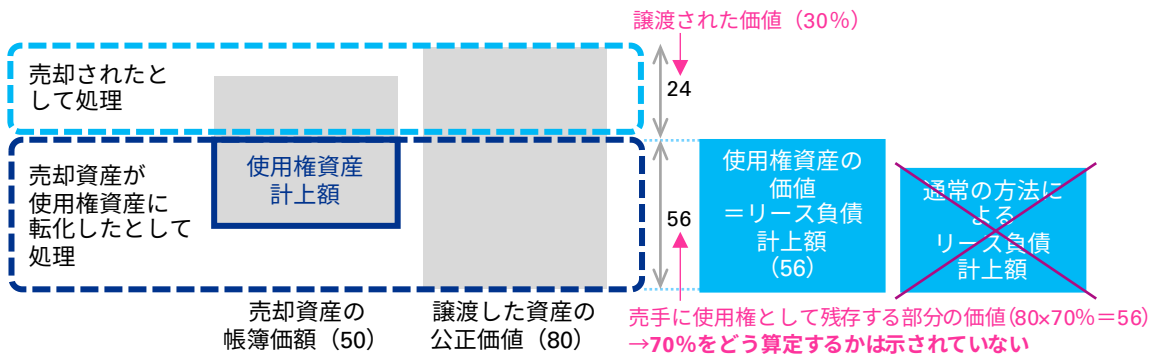
一方、新たに追加された設例は、リースバックにおけるリース料に、通常のリースであればリース負債の計上対象とならない（つまり、指数またはレートに連動しない）変動リース料が含まれるケースを扱っている。この場合、リースバックを通じて使用権として残存する部分の割合は、従来との設例と同様の方法、つまり固定リース料などの、通常のリースにおいてリース負債の計上対象となるリース料の現在価値をベースとしては算定できない。

比較すると以下の図のようになる。

#### ■ 従来から存在するIFRS第16号の設例で示されていた方法のイメージ



■ 今回の改訂版で、新たに追加された設例（設例25）で示されている方法のイメージ



例えば、以下のような情報をベースとした算定方法が考えられる。

- リースバックで予想されるリース料（変動リース料を含む）の現在価値と取引日現在における原資産の公正価値
- リースバックの対象となるフロア数と契約締結前に所有していたフロア数（建物に関する取引の場合）
- リースバック期間と原資産の合計使用期間

つまり、新たに追加された、リースバックのリース料に指数またはレートに連動しない変動リース料が含まれるケースでは、セール・アンド・リースバックに伴うリース負債として測定される金額は、通常のリースと同様の方法で算定したリース負債の金額と一致しないため、その測定のベースとなる「セール・アンド・リースバックに係るリース料」を、通常のリース負債の測定に用いるリース料とは別に、算定する必要がある。

本改訂で新たに追加された設例には、「セール・アンド・リースバックに係るリース料」をどのように決定するかに関して2つのアプローチが例示されている。いずれのアプローチでも、「セール・アンド・リースバックに係るリース料」の現在価値を譲渡資産の公正価値で割った比率と、「リースバックを通じて売手（借手）に使用権として残存する部分の割合」は一致する（一致するように、「セール・アンド・リースバックに係るリース料」が決定される）。

よって、どちらを採用した場合も、売手（借手）は自らに残存する使用権に係る利得または損失を認識しない。

[設例11](#)及び[12](#)で、当該2つのアプローチについてそれぞれ解説する。



#### 設例11—変動リース料によるセール・アンド・リースバック取引：「セール・アンド・リースバックに係るリース料」を予想リース料に基づいて決定する方法（アプローチ1）

S社は、オフィスビル（帳簿価額500,000百万円）をB社に現金900,000百万円（売却時の公正価値）で売却し、以下の条件でリースバックしました。

- リース期間は6年。
- リース料は指数またはレートに連動しない変動リース料（年末1回払い）のみで構成されている。
- オフィスビルの譲渡は、IFRS第15号の売却の要件を満たしている。
- S社の追加借入利率は年率4%。

### リース開始日時点での予想リース料

S社は、リースバック期間のリース料について、変動はするものの合理的に見積ることができるかと評価しています。そのため、リース期間に予想される支払金額としての「セール・アンド・リースバックに係るリース料」を以下のように算定しています。

年度	セール・アンド・リースバックに係る リース料＝予想リース料	ディスカウント・ ファクター	現在価値
1	48,000	1/1.041	46,200
2	50,000	1/1.042	46,200
3	51,000	1/1.043	45,300
4	52,000	1/1.044	44,400
5	54,000	1/1.045	44,400
6	55,000	1/1.046	43,500
		TOTAL	270,000

S社は、追加借入利率で割り引いた、「セール・アンド・リースバックに係るリース料」の現在価値を、上記の通り270,000百万円と算定しています。

リース開始日に、S社は、B社に譲渡するオフィスビルの帳簿価額のうち、S社に使用権として残存する部分の割合を算定します。S社はこれを、予想されるリース料に基づく「セール・アンド・リースバックに係るリース料」の現在価値270,000百万円を当該オフィスビルの公正価値900,000百万円と比較することにより、 $270,000\text{百万円} / 900,000\text{百万円} \times 100 = 30\%$ （残存割合）と算出します。

その上で、この残存割合を用いて、S社はセール・アンド・リースバック後に認識する使用権資産の当初帳簿価額を、150,000百万円（ $30\% \times 500,000\text{百万円}$ （当該オフィスビルの従前の帳簿価額））と算出します。

なお、売却に係る利得は貸借差額としても算出できますが、リースバックがなければ生じたであろう利得合計（すなわち、売却収入900,000百万円から当該オフィスビルの帳簿価額500,000百万円を差し引いた金額）に、譲渡される権利の割合（ $1 - 30\% = 70\%$ ）を適用することでも算出できます。

当該計算により、 $280,000\text{百万円}$ （ $70\% \times (900,000\text{百万円} - 500,000\text{百万円})$ ）の利得が算出されます。

リース開始日時点で、S社は、当該セール・アンド・リースバック取引に対して以下の仕訳を行います。

	借方	貸方
現金	900,000	
使用権資産	150,000	
建物		500,000
リース負債		270,000
セール・アンド・リースバックに係る利得		280,000



リース開始時にリース負債及び使用権資産の予想される償却スケジュールは以下のとおりです。

### リース負債

毎期の予想リース料に基づく

年度	期首残高	セール・アンド・リースバックに係るリース料 <sup>(a)</sup>	金利費用 <sup>(b)</sup> (年4%)	期末残高
1	270,000	(48,000)	10,800	232,800
2	232,800	(50,000)	9,312	192,112
3	192,112	(51,000)	7,684	148,796
4	148,796	(52,000)	5,952	102,748
5	102,748	(54,000)	4,110	52,858
6	52,858	(54,973) <sup>(c)</sup>	2,114	-

### 使用権資産

年度	期首残高	減価償却 <sup>(d)</sup>	期末残高
1	150,000	(25,000)	125,000
2	125,000	(25,000)	100,000
3	100,000	(25,000)	75,000
4	75,000	(25,000)	50,000
5	50,000	(25,000)	25,000
6	25,000	(25,000)	-

注：

- (a) S社は、「セール・アンド・リースバックに係るリース料」に基づきリース負債の帳簿価額を減額します。当該リース料は、リース開始日時点で見積もった予想されるリース料を反映したものです。また、当該リース料を現在価値に割引くと、リース開始日時点でのリース負債の帳簿価額は270,000百万円となります。
- (b) S社は、追加借入利率である年率4%を用いてリース負債に係る利息を計算し、同額をリース負債の帳簿価額に加算します。
- (c) 第6年度の予想リース料55,000は、リースの償却スケジュールにおける端数調整により54,973円に調整されています。
- (d) S社は、リース期間にわたり、定額法で使用権資産を償却しています。



### 設例12—変動リース料によるセール・アンド・リースバック取引：「セール・アンド・リースバックに係るリース料」をリース期間にわたり均等なリース料として決定する方法（アプローチ2）

#### リース期間にわたり均等なリース料

上記の設例11と同様の事実関係とします。ただし、S社はリースバック期間に予想されるリース料の合理的な見積りはできないと判断しています。

一方、S社はリースバックに基づき自らに使用权として残存する部分の割合（残存割合）を他の算定方法（例：リースバック期間と原資産の合計使用期間の比率）を用いて算定できると評価しています（Section 3.3参照）。S社は、他の方法を用いて残存割合を33%と算定しました。

当該割合を用いて、S社は使用权資産の当初帳簿価額を165,000百万円（33%×500,000百万円）、セール・アンド・リースバックの開始時の売却に係る利得を268,000百万円（(1-33%）×（900,000百万円-500,000百万円））と算出します。セール・アンド・リースバックに伴うリース負債は売却物件の公正価値900,000百万円に残存割合33%を掛け合わせた297,000百万円となります。

リース開始日時点において、S社は当該セール・アンド・リースバック取引に対して以下の仕訳を行います。

	借方	貸方
現金	900,000	
使用权資産	165,000	
建物		500,000
リース負債		297,000
セール・アンド・リースバックに係る利得		268,000

S社は、「セール・アンド・リースバックに係るリース料」をリース期間にわたり全期間同額となり、かつ、追加借入利率の年率4%を用いて割り引いた現在価値がリース負債の当初帳簿価額297,000百万円と一致するように決定します。

年度	セール・アンド・リースバックに係るリース料（每期同額）	ディスカウント・ファクター	現在価値
1	A	1/1.04 <sup>1</sup>	A×1/1.04 <sup>1</sup>
2	A	1/1.04 <sup>2</sup>	A×1/1.04 <sup>2</sup>
3	A	1/1.04 <sup>3</sup>	A×1/1.04 <sup>3</sup>
4	A	1/1.04 <sup>4</sup>	A×1/1.04 <sup>4</sup>
5	A	1/1.04 <sup>5</sup>	A×1/1.04 <sup>5</sup>
6	A	1/1.04 <sup>6</sup>	A×1/1.04 <sup>6</sup>
		TOTAL	297,000

上記を満たすAは56,656百万円と逆算されます。

年度	セール・アンド・リースバックに係るリース料（毎期同額）	ディスカウント・ファクター	現在価値
1	56,656	1/1.04 <sup>1</sup>	54,477
2	56,656	1/1.04 <sup>2</sup>	52,382
3	56,656	1/1.04 <sup>3</sup>	50,367
4	56,656	1/1.04 <sup>4</sup>	48,430
5	56,656	1/1.04 <sup>5</sup>	46,567
6	56,656	1/1.04 <sup>6</sup>	44,777
		TOTAL	297,000

リース開始時にリース負債及び使用権資産の予想される償却スケジュールは以下のとおりです。

#### リース負債

全期間同額となるように算定

年度	期首残高	セール・アンド・リースバックに係るリース料 <sup>(a)</sup>	金利費用 <sup>(b)</sup> （年4%）	期末残高
1	297,000	(56,656)	11,880	252,224
2	252,224	(56,656)	10,089	205,656
3	205,656	(56,656)	8,226	157,226
4	157,226	(56,656)	6,289	106,859
5	106,859	(56,656)	4,274	54,477
6	54,477	(56,656)	2,179	0

#### 使用権資産

年度	期首残高	減価償却	期末残高
1	165,000	(27,500)	137,500
2	137,500	(27,500)	110,000
3	110,000	(27,500)	82,500
4	82,500	(27,500)	55,000
5	55,000	(27,500)	27,500
6	27,500	(27,500)	0

注：

(a) S社は、「セール・アンド・リースバックに係るリース料」に基づきリース負債の帳簿価額を減額します。当該リース料は、リース期間全体を通じて同額となり、かつ、現在価値への割引により、リース開始日時点でのリース負債の帳簿価額が297,000百万円となるように決定されたものです。

(b) S社は、追加借入利率である年率4%を用いてリース負債に係る利息を計算し、同額をリース負債の帳簿価額に加算します。



### IFRS第16号の改訂（2022年9月）では、どのような変動リース料について説明されているか？

IFRS第16号の改訂（2022年9月）は、変動リース料をタイプによって区別することはしていません。売手（借手）はリース負債に関する事後測定の要求事項を適用するにあたり、リースバックに基づき借手に残存する使用权に係る利得または損失を認識しないという一般的な要求事項が新たに設けられました。

ただし実務上、本改訂がもたらす影響の大きさは、変動リース料のタイプ、及び企業がリース開始日時点で「セール・アンド・リースバックに係るリース料」をどのように算定するかにより、異なる可能性があります。

例えば、再生可能エネルギー資産のセール・アンド・リースバック取引においては、リース料の全額が原資産から生み出されるアウトプットによって変動する可能性があります。このような場合、売手（借手）がセール・アンド・リースバックに伴うリース負債を計上する上で対象とするリース料（すなわち「セール・アンド・リースバックに係るリース料」）の算定にあたり、本改訂の事後測定に関する要求事項に従うことは重要と考えられます。

一方、小売セクターにおける不動産のセール・アンド・リースバックでは、固定リース料の割合が大きく、変動リース料の割合がごく一部にすぎない場合もあります。このようなケースでは、セール・アンド・リースバックに伴うリース負債を計上する上で対象とするリース料は固定リース料のみであると決定することが許容可能か否かの判断が必要となる可能性があります。変動リース料が非常に少額であると見込まれる場合には、こうした算定方法も適切になり得るかもしれません。



### なぜIFRS第16号の改訂（2022年9月）には、変動リース料に関する2つのアプローチが含まれているのか？

変動リース料を含むセール・アンド・リースバック取引について、本改訂で2つのアプローチが紹介されているのは、より規範的であったIASBの公開草案（ED）に対する利害関係者からのフィードバックに対応したものと考えられます。

EDの段階では、IASBは、予想される変動リース料を見積り、これに基づき原資産の従前の帳簿価額のうち売手（借手）に使用权として残存する部分の割合（残存割合）を算定するという、単一のアプローチを提案していました。しかし、一部の利害関係者は、このアプローチは企業に将来の支払いを

予測することを求めているため、特に、長期のリースの場合や市場が不安定な場合において、見積りに高度の不確実性が含まれることを懸念していました。

最終的な改訂では規範性が弱められ、2つのアプローチが例示されることとなりました。しかしながら、セール・アンド・リースバック取引から生じるリース負債の測定には変動リース料が含まれるという要求事項の骨子は維持されています。



### 貸方科目は常に「リース負債」なのか？

はい。売手（借手）が貸方に認識する金融負債はリース負債であり、IFRS第16号の改訂（2022年9月）で追加された設例においてそのように説明されています。この貸方勘定（リース負債）は、譲渡資産に係る使用権資産の対価を支払う義務を示すものであり、IFRS第16号に基づき測定（再測定）されます。

この貸方科目がリース負債であることは過去の文献では明記はなく、例えば、IFRS第16号では、貸方科目は金融負債とされていたのみでした。IFRS解釈指針委員会のアジェンダ決定でも、当該負債の正確な性質について明確化されませんでした。また、解釈指針委員会の一部のメンバーは、この貸方科目がリース負債であると明記することで、IFRS第16号の事後測定に係る要求事項が適用され、その結果として利得が不適切に認識されるおそれがあると懸念を表明していました。

本改訂は、この貸方科目がリース負債であることを明記しましたが、同時に、これに加えて、売手（借手）に残存する使用権に係る利得または損失を認識しないようにIFRS第16号の事後測定の要求事項を適用しなければならない旨も明記されています。

## 6.2 事後測定

**IFRS 16. 102A** IFRS第16号の改訂（2022年9月）に基づき、売手（借手）は、自らに残存する使用権に係る利得も損失も認識しないように、リース負債の事後測定に係る要求事項を適用する。

**IFRS 16. IE25** 実際に支払われた（変動）リース料と、セール・アンド・リースバックに伴うリース負債の帳簿価額を将来的に減額させるとリース開始時に決定された「セール・アンド・リースバックに係るリース料」との差額は、純損益に認識される。

### 設例13—実際に支払われるリース料とリース負債を減額させる「セール・アンド・リースバックに係るリース料」との差額の純損益における認識

前提となる事実関係は設例11と同様とします。リース開始時点で、S社は、予想されるリース料に基づき「セール・アンド・リースバックに係るリース料」を決定（アプローチ1）し、これに基づき「セール・アンド・リースバックに伴うリース負債」を認識しています。

リース開始後に毎期S社が支払う実際のリース料と、リース開始時点で決定した「セール・アンド・リースバックに係るリース料」との間には差額が発生するため、S社は当該差額を以下のように純損益に認識します。

年度	実際のリース料	リース開始時点で決定した「セール・アンド・リースバックに係るリース料」	純損益で認識される差額 借方／（貸方）
1	46,000	48,000	(2,000)
2	47,000	50,000	(3,000)
3	52,500	51,000	1,500
4	54,000	52,000	2,000
5	52,000	54,000	(2,000)
6	50,000	55,000	(5,000)

S社が、仮にリース開始時点で「セール・アンド・リースバックに係るリース料」を決定するためにアプローチ2（[設例12](#)参照）を使用していた場合でも、同様の原則が事後測定に適用されます。すなわち、予想される変動リース料が、前提となる予想の変更により当初認識後に変動しても、リース負債の再評価は行われません。実際のリース料とリース開始時に決定された「セール・アンド・リースバックに係るリース料」との差額は、発生時に純損益に認識されます。

本章における以下の設例（設例14～16）では、事後測定の要求事項をより複雑なシナリオに適用する方法について説明しているが、前提となる基本原則は以下のとおり共通している。

- リース開始時点で算定された「セール・アンド・リースバックに係るリース料」は、事後的に予想が変更されたとしても修正されない。
- 売手（借手）は、リースバックに基づき残存する使用権に係る利得または損失を認識しない。ただし、部分的または全体的な解約がある場合を除く。

設例14ではリースの条件変更について、設例15ではリース期間の見直しについて説明しているが、これらの設例では部分的または全体的な解約がないため、リース開始時点で算定された「セール・アンド・リースバックに係るリース料」には、事後的な予想の変更を反映する修正は行われず、残存する使用权に係る利得または損失は認識されない。

一方、設例16はリースの一部解約を対象としている。本設例では、セール・アンド・リースバックの際にリースバックを通じて残存していた使用权が、一部解約されたことにより減少しており、これに対応する利得が純損益に認識される。

### 設例14ーリースの条件変更

IFRS 16.45(c)

S社は、発電所（帳簿価額500,000百万円）をB社に現金700,000百万円（売却時の発電所の公正価値）で売却し、以下の条件でリースバックしました。

- リースの契約期間は5年。
- S社には4年後に当該リースを解約できるオプションが付されているが、S社はオプションを行使しないことが合理的に確実であるとして、リース期間を5年と判定している。
- リース料は一部は固定だが、一部は発電所のアウトプットに応じて変動する（年度末1回払い）。
- 発電所の譲渡は、IFRS第15号の売却の要件を満たしている。
- S社の追加借入利率は年率3%。

リース開始時点で、S社は5年間のリース期間に予想されるリース料に基づくアプローチ（アプローチ1）により、固定リース料及び変動リース料を以下のとおり算定しています。

年度	固定リース料	変動リース料	計：セール・アンド・リースバックに係るリース料	ディスカウント・ファクター	現在価値
1	20,000	25,000	45,000	1/1.03 <sup>1</sup>	43,689
2	20,000	28,000	48,000	1/1.03 <sup>2</sup>	45,245
3	20,000	30,000	50,000	1/1.03 <sup>3</sup>	45,757
4	20,000	32,000	52,000	1/1.03 <sup>4</sup>	46,201
5	20,000	35,000	55,000	1/1.03 <sup>5</sup>	47,443
				TOTAL	228,336

固定部分と変動部分から成る「セール・アンド・リースバックに係るリース料」をS社の追加借入利率である年率3%で割り引いた現在価値の合計は、228,336百万円となります。

リース開始日時点で、S社は、B社に譲渡した発電所のうち、自らに使用权として残存する部分の割合を算定するにあたり、予想されるリース料を含む「セール・アンド・リースバックに係るリース料」の現在価値228,336百万円を、当該発電所の公正価値700,000百万円と比較し、残存割合を32.6%（228,336百万円／700,000百万円×100）と算定しました。また、この残存割合に基づき使用

権資産の当初帳簿価額を、163,097百万円（32.6%×当該発電所の従前の帳簿価額（500,000百万円））と算出しました。

リース開始日時点で、S社は、当該セール・アンド・リースバック取引に対して以下の仕訳を行います。

	借方	貸方
現金	700,000	
使用权資産	163,097	
発電所		500,000
リース負債（700,000×32.6%）		228,336
セール・アンド・リースバックに係る利得 （67.4%×（700,000-500,000））		134,761

#### リースの条件変更

第1年度終了時に、S社とB社は当該リースの契約条件の変更に合意し、S社は第2、第3年度における固定リース料の支払いを要求されない代わりに、解約オプションが当該リースから削除されることとなりました。

上記はリースの条件変更のうち、独立したリースとして会計処理されないものに該当します。したがって、S社は、改定後のリース料と改定後の追加借入利率を用いてリース負債を再測定し、使用权資産の帳簿価額を調整します。リースの条件変更発効日現在のS社の追加借入利率は年率3.5%です。また、当該リース負債及び使用权資産の条件変更前の帳簿価額は、190,186百万円及び130,478百万円です。

$$\text{使用权資産（5年のリース期間のうち1年経過）} : 163,097 \times (5-1) \div 5$$

$$\text{リース負債（利率3%、リース料は1年分支払い済み）} : 228,336 \times 1.03 - 45,000$$

S社は、リースの条件変更を会計処理するために、改定後のリース負債の測定にどのリース料を含めるべきかを判断する必要があります。リース負債に関する一般的な測定モデルでは、売上または使用に応じて決まる変動リース料はリース負債の測定に含めませんが、S社は以下の点について考慮します。

- 当該リース負債は、セール・アンド・リースバック取引において発生したものである。
- リース開始時点で決定された「セール・アンド・リースバック取引に係るリース料」には、事後的な予想の変更を反映する修正は行わない。
- 本件リースの条件変更では、変動リース料を支払うS社の義務に影響がない。
- 改訂後のリース負債の測定から変動リース料を除外することは、リースバックに基づき残存する使用权に係る利得を認識することになる。

上記を踏まえて、S社は条件変更後のリース負債の再測定において、リース料を以下のとおり修正しました。



年度	固定リース料	変動リース料	計：セール・アンド・リースバックに係る改訂後リース料	ディスカウント・ファクター	現在価値
2	-	28,000	28,000	1/1.035 <sup>1</sup>	27,053
3	-	30,000	30,000	1/1.035 <sup>2</sup>	28,005
4	20,000	32,000	52,000	1/1.035 <sup>3</sup>	46,901
5	20,000	35,000	55,000	1/1.035 <sup>4</sup>	47,929
				TOTAL	149,889

支払義務に係る条件変更は、再測定に反映

当初測定と同額（事後的な予想の変更は反映しない）

S社は、改訂後のセール・アンド・リースバックに係るリース料を改定後の追加借入利率である年率3.5%で割引いて改定後のリース負債を測定します。その結果、リース負債は149,889百万円と算定されます。

S社は、リースの条件変更前のリースの帳簿価額と条件変更後のリース負債の帳簿価額の差額40,297百万円（190,186百万円－149,889百万円）を使用権資産への調整として認識しています。条件変更日時点で、S社は以下のような仕訳を行います。

	借方	貸方
リース負債	40,297	
使用権資産		40,297

## 📝 設例15－リース期間の変更

S社は、機械（帳簿価額400,000千円）をB社に現金500,000千円（売却時の機械の公正価値）で売却し、以下の条件でリースバックしました。

- リースの契約期間は4年。
- S社には同一のリース料でリースを3年間延長できる更新オプションが付与されているが、S社は当該オプションを行使することが合理的に確実ではないとして、リース期間を4年と判定している。
- リース料は固定リース料年間25,000千円＋生産高に応じて変動する部分で決定され、年度末に支払われる。
- 当該機械の耐用年数は10年と見積もられた。
- 機械の譲渡は、IFRS第15号の売却の要件を満たしている。
- S社の追加借入利率は年率4%。

リース開始時点で、S社は、4年間のリース期間に予想されるリース料に基づくアプローチ（アプローチ1）を用いて、固定リース料及び変動リース料を以下のとおり算定しています。

年度	固定リース料	変動リース料	計：セール・アンド・リースバックに係るリース料	ディスカウント・ファクター	現在価値
1	25,000	20,000	45,000	1/1.04 <sup>1</sup>	43,269
2	25,000	22,000	47,000	1/1.04 <sup>2</sup>	43,454
3	25,000	24,000	49,000	1/1.04 <sup>3</sup>	43,561
4	25,000	26,000	51,000	1/1.04 <sup>4</sup>	43,595
				TOTAL	173,879

固定部分と変動部分から成る「セール・アンド・リースバックに係るリース料」をS社の追加借入利率である年率4%で割り引いた現在価値の合計は、173,879千円となります。

リース開始日時点で、S社は、B社に譲渡した機械のうち、自らに使用権として残存する部分の割合を算定するにあたり、予想されるリース料に基づく「セール・アンド・リースバックに係るリース料」の現在価値173,879千円を、当該機械の公正価値500,000千円と比較し、残存割合を34.8%（173,879千円／500,000千円×100）と算定しました。また、この残存割合に基づき使用権資産の当初帳簿価額を139,103千円（34.8%×当該機械の従前の帳簿価額（400,000千円））と算出しました。

リース開始日時点で、S社は、当該セール・アンド・リースバック取引に対して以下の仕訳を行います。

	借方	貸方
現金	500,000	
使用権資産	139,103	
機械		400,000
リース負債（500,000 × 34.8%）		173,879
セール・アンド・リースバックに係る利得 （65.2% × （500,000 - 400,000））		65,224

### リース期間の変更

第2年度の終了時に、S社の生産工程に変更が生じたため、当該機械の使用を延長することが必要となりました。そのため、S社は更新オプションを行使し、リース期間を3年間延長する決定を下しました。

更新オプション行使時点におけるS社の追加借入利率は、年率4.5%です。また、更新オプションの行使直前のリース負債及び使用権資産の帳簿価額は、それぞれ94,268千円及び69,552千円です。

使用権資産（4年のリース期間のうち2年経過）：139,103 × (4 - 2) / 4

リース負債（利率4%、リース料は2年分支払い済み）：(173,879 × 1.04 - 45,000) × 1.04 - 47,000

更新オプションは原契約の一部であるため、当該更新オプションの行使は条件変更ではなく、リースに関する見積りの見直しとして扱われます。S社は改定後の割引率を用いて、改定後のリース期間の残存期間におけるリース料を反映してリース負債を再測定し、使用権資産を調整します。

S社は、リースに関する見積りの見直しを会計処理するために、見直し後のリース負債の測定にどのリース料を含めるべきかを判断する必要があります。リース負債に関する一般的な測定モデルでは、売上または使用に応じて決まる変動リース料はリース負債の測定に含めませんが、S社は以下の点について考えます。

- 当該リース負債は、セール・アンド・リースバック取引において発生したものである。
- リース開始時点で決定された「セール・アンド・リースバック取引に係るリース料」には、事後的な予想の変更を反映する修正は行わない。
- 本件リースの見積りの見直しでは、第4年度終了まで変動リース料を支払うS社の義務に影響がない。
- 見直し後のリース負債の測定から第4年度終了までの変動リース料を除外することは、リースバックに基づき残存する使用権に係る利得を認識することになる。
- 第5～7年度の変動リース料は、セール・アンド・リースバック取引が会計上当初認識された時点の残存割合（リースバック取引を通じて売手に使用権として残存する部分の割合）の計算に関連していない。
- 第5～7年度の固定リース料は、一般的な測定モデルに基づき、リース負債の測定に含められる。

上記を踏まえて、S社はリース期間見直し後のリース負債の再測定において、リース料を以下のとおり修正しました。

年度	固定リース料	変動リース料	計：セール・アンド・リースバックに係る見直し後リース料	ディスカウント・ファクター	現在価値
3	25,000	24,000	49,000	1/1.045 <sup>1</sup>	46,890
4	25,000	26,000	51,000	1/1.045 <sup>2</sup>	46,702
5	25,000	–	25,000	1/1.045 <sup>3</sup>	21,907
6	25,000	–	25,000	1/1.045 <sup>4</sup>	20,964
7	25,000	–	25,000	1/1.045 <sup>5</sup>	20,061
				TOTAL	156,525

リース期間の延長部分はセール・アンド・リースバックには関連しないため、一般的な測定モデルに基づきを再測定

リース負債を再測定（固定リース料のみを含め、指数等に連動しない変動リース料は含めない）

S社は、見直し後のセール・アンド・リースバックに係るリース料を、見直し後の追加借入利率である年率4.5%で割り引いて、見直し後のリース負債を測定します。その結果、リース負債は156,525千円と算定されます。

S社は、見直し前のリース負債の帳簿価額と見直し後のリース負債の帳簿価額の差額62,257千円（156,525千円－94,268千円）を使用権資産への調整として認識しています。見直し日時点で、S社は以下のような仕訳を行います。

	借方	貸方
使用権資産	62,257	
リース負債		62,257

#### 設例16－範囲の縮小

上記の設例15と同じ前提で、ただし、S社が生産工程の大規模な見直しを行ったために当該機械がもはや不要となったことから、第1年度終了時にS社とB社は協議し、当該機械のリースを契約期間の満了を待たず契約期間を1年繰り上げて第3年度末で打ち切ることとしました。

- 第1年度終了時のS社の追加借入利率は年率4.5%。
- 第1年度終了時点で、当該使用権資産及びリース負債の帳簿価額はそれぞれ104,328千円、135,834千円。

使用権資産（4年のリース期間のうち1年経過）： $139,103 \times (4-1) \div 4$

リース負債（利率4%、リース料は1年分支払い済み）： $173,879 \times 1.04 - 45,000$

リースバックの当初条件に解約オプションは含まれていないため、これはリース範囲の縮小を伴うリースの条件変更に該当します。そのため、条件変更発効日時点で、S社は新たなリース期間におけるリース負債を再測定します。S社は、リースの範囲の縮小を伴うリースの条件変更を会計処理するために、改定後のリース負債の測定にどのリース料を含めるべきかを判断する必要があります。

リース負債に関する一般的な測定モデルでは、売上または使用に応じて決まる変動リース料はリース負債の測定に含めませんが、S社は以下の点について考慮します。

- 当該リース負債は、セール・アンド・リースバック取引において発生したものである。
- 本件リースの条件変更は、第3年度終了まで変動リース料を支払うS社の義務に影響がない。
- 第3年度終了までの変動リース料をリース負債の測定から除外することは、リースバックに基づき残存する使用権に関連する利得を認識することになる。
- リースの条件変更の結果、S社は対象となるリースの範囲を縮小しており、第4年度に当該機械を使用する権利を保持していない。

上記を踏まえて、S社は範囲の縮小後のリース負債の再測定において、リース料を以下のとおり修正しました。

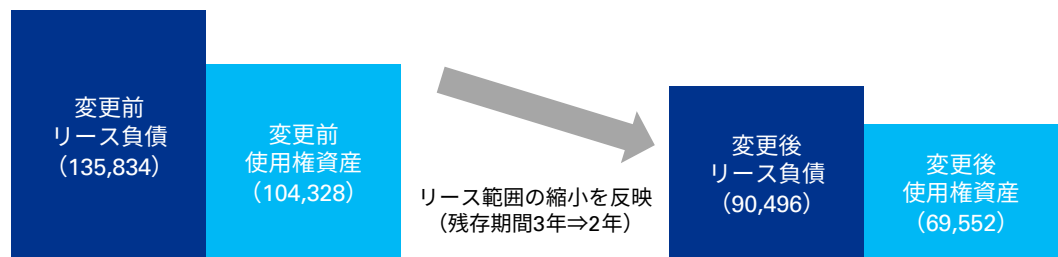
年度	固定リース料	変動リース料	計：セール・アンド・リースバックに係る範囲縮小後リース料	ディスカウント・ファクター	現在価値
2	25,000	22,000	47,000	1/1.04 <sup>1</sup>	45,192
3	25,000	24,000	51,000	1/1.04 <sup>2</sup>	45,303
				TOTAL	90,496

一方、使用権資産の帳簿価額を3分の2（残り3年の契約期間を残り2年で打ち切り）に減額することで第4年度分のリースの範囲の縮小（3年間－2年間／3年間）を反映します。

よって、以下のように利得または損失を計算します。

	縮小前の帳簿価額	縮小後の残存帳簿価額 (リース開始時の割引率)	差額 (第4年度分の減少分)
リース負債	135,834	90,496	(45,338)
使用権資産	104,328	69,552 (104,328 × 66.7%)	(34,776)
条件変更（範囲の縮小）に基づく利得			10,562

#### リース範囲の縮小イメージ（リース開始時の割引率）



次に、S社は、リース負債の残存帳簿価額（90,496千円）と、改定後の割引率である年率4.5%で算定された条件変更後のリース負債（89,847千円）の差額649千円を、使用権資産への調整として計上します。

年度	固定リース料	変動リース料	計：セール・アンド・リースバックに係る改訂後リース料	ディスカウント・ファクター	その現在価値
2	25,000	22,000	47,000	1/1.045 <sup>1</sup>	44,976
3	25,000	24,000	51,000	1/1.045 <sup>2</sup>	44,871
				TOTAL	89,847

S社は以下のような仕訳を行います。

	借方	貸方
リース負債	649	
使用权資産		649

このような会計処理は、リースの支払対価及び割引率の変動をそれぞれ反映したものです。



#### 事後測定に係る新たな要求事項が導入された目的は何か？

事後測定に関する新たな要求事項の主たる目的は、資産の譲渡等から生じていない利得または損失の不適切な認識を防ぐことです。

IFRS第16号には、売手（借手）は、セール・アンド・リースバック取引の当初認識時に、利得または損失のうち買手（貸手）に譲渡された権利に係る部分のみを認識するという明確な要求事項が含まれています。売手（借手）に残存する使用权に係る利得または損失は認識されません。

仮に、この新たな要求事項がなければ、売手（借手）は、例えばリースの条件変更やリース期間の変更等によりリース負債の再測定が要求されることとなったという理由のみで、残存する使用权に係る利得を認識してしてしまう可能性があります。このような問題は、IFRS第16号において通常のリースにおけるリース負債の測定から除外されるリース料（例：指標またはレートに連動して決定されるもの以外の変動リース料）を含むリースバックで発生し、売手（借手）が、利得を生じさせる取引または事象が発生していない場合であっても、利得を認識する可能性があります。

従来、IFRS第16号にはセール・アンド・リースバック取引に関して、事後測定に係る特定の要求事項はありませんでした。しかし、セール・アンド・リースバック取引には、経済的耐用年数が長期にわたる高額な有形固定資産の売却が含まれることが多くあるため、その会計処理は、売手（借手）の財政状態に長期的かつ重要な影響を及ぼす可能性があります。したがって、セール・アンド・リースバック取引を当初認識した時とその後の事後測定のフェーズの両面において、売手（借手）はIFRS第16号の改訂（2022年9月）の要求事項を一貫して適用することが重要となります。

## 6.3 発効日及び経過措置

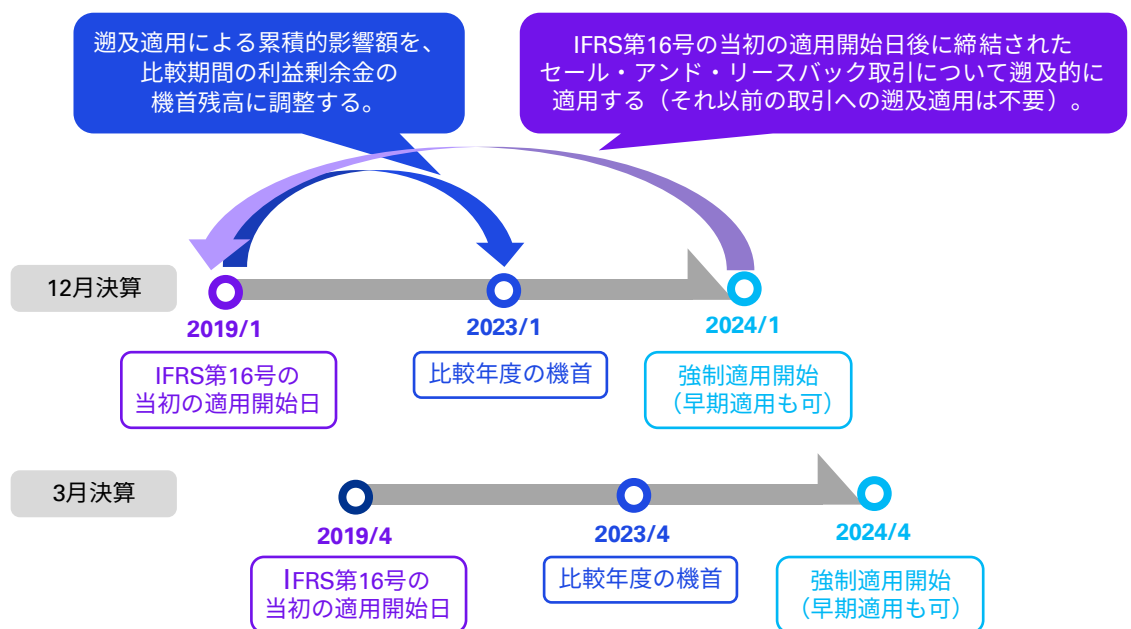
IFRS 16.C1D,  
C20E

IFRS第16号の改訂（2022年9月）版は2024年1月1日以後に開始する事業年度から発効する。

本改訂は、IAS第8号に従って、IFRS第16号の適用開始日後に締結されたセール・アンド・リースバック取引に遡及適用する必要があるが、企業がIFRS第16号の適用を開始した事業年度の期首が適用開始日となる。

企業は本改訂を早期適用することができるが、早期適用する場合は、その旨を開示しなければならない。

■本改訂の適用イメージ（2019年以前からIFRS会計基準を適用していることが前提）



### 設例17—IFRS第16号に基づくセール・アンド・リースバック取引について、遡及的な修正の要否

S社は、2019年1月1日よりIFRS第16号を適用開始しました。2019年2月に、S社は公正価値で小売店舗1店を売却し、以下の条件でリースバックしました。

- リース期間は10年間。
- 当該リースバックのリース料は、全額が売上に基づく変動リース料。
- 小売店舗の譲渡は、IFRS第15号に基づく売却の要件を満たしている。

S社は2019年の財務諸表において、当該取引をセール・アンド・リースバック取引として会計処理しましたが、リース料が売上高に基づく変動リース料であったため、IFRS第16号27(b)項に基づきリース負債をゼロと測定し、使用権資産もゼロと測定しました。その結果として、S社は、売却に係る利得を、当該小売店舗の公正価値と帳簿価額の差額全額として認識しています。

その後、S社は2020年の財務諸表において、IFRS解釈指針委員会の2020年11月のアジェンダ決定に含まれる説明資料で提供されている追加的な考察を反映するために、当該セール・アンド・リースバック取引の会計処理を遡及的に以下のように修正しました。

- 当該使用権資産を、原資産の従前の原資産の帳簿価額の比例部分として再測定。
- 資産の売却に係る利得について、買手（貸手）に譲渡した権利部分のみを反映するように減額。
- 使用権資産の再測定及び利得の減額に伴い「その他の負債」を認識し、リース期間にわたり定額法で償却して純損益に認識。

今回のIFRS第16号の改訂により、S社は2019年2月の取引実行時点から遡及的に当該セール・アンド・リースバック取引を修正することになりますが、S社は既に、IFRS解釈指針委員会の2020年11月のアジェンダ決定での考察を反映するように当初認識時の会計処理を修正しているため、本改訂に伴いリース負債を当初測定するにあたり、上記アジェンダ決定を反映して計上した「その他の負債」の金額を必ずしも修正する必要はありません。

一方で、当該「その他の負債」の事後測定が、本改訂の要求事項（借手に残存する使用権に係る利得または損失は認識しない）に準拠していない場合は遡及的な修正が必要となります。

従来のIFRS第16号で処理したセール・アンド・リースバック取引については、本改訂に準拠していない点のみ修正



### 売手（借手）はどのような取引を再評価する必要があるか？

多くの売手（借手）にとって、IFRS第16号の改訂（2022年9月）の影響を受けるのは、2019年以降に発生した変動リース料を含むセール・アンド・リースバック取引に限られます。

本改訂では、IFRS第16号の適用開始以降に締結したセール・アンド・リースバック取引を見直すことが要求されていることから、多くの売手（借手）にとっては、2019年1月1日以降に発生したすべてのセール・アンド・リースバック取引がその対象となります。

しかし、実際に会計処理への影響が発生するのは、そのうち変動リース料を含むセール・アンド・リースバック取引のみであると見込まれています。



### IAS第17号の下で会計処理されたセール・アンド・リースバック取引についても、修正再表示する必要があるか？

いいえ、必要ありません。IFRS第16号の改訂（2022年9月）は、IFRS第16号の適用開始後に締結されたセール・アンド・リースバック取引にのみ、IAS第8号に従って遡及適用されます。

当法人の見解では、本改訂はIAS第17号の時代に締結されたセール・アンド・リースバック取引には事実上影響を及ぼさないと考えられます。これは、本改訂における移行のガイダンスは、IFRS第16号適用開始時の経過措置C16～18項の、セール・アンド・リースバック取引に関する移行ガイダンスと併せて解釈する必要があるためです。



売手（借手）は、改訂前の現行IFRS第16号が当初に適用開始された時の、セール・アンド・リースバック取引に関する経過措置の要求事項に基づき、以下のことは行いません。

- 既存のセール・アンド・リースバック取引が、移行後のIFRS第16号においてもセール・アンド・リースバック取引の要件を満たすかどうかの再評価
- 適用開始日前に締結されたセール・アンド・リースバック取引に対して、「資産の譲渡された部分に係る利得のみを認識するアプローチ」の適用

IFRS第16号の適用開始日より前に締結されたセール・アンド・リースバック取引に関して、IFRS第16号第100項は適用されず、売却に係る利得の修正再表示は行われず、当法人の見解では、当該セール・アンド・リースバック取引に本改訂が適用されることはないと考えられます。

## Appendix 1－IFRS第16号「リース」の概要

2016年1月13日に公表されたIFRS第16号「リース」のポイントは以下の通りである。

リースの定義に基づいて、支配の概念に基づく考え方が導入された。IFRS第16号の対象となるリース取引とは、原資産の使用についての支配が貸手から借手に移転する取引である。結果として、リースに関連するIFRSの現行基準（IAS第17号「リース」・IFRIC解釈指針第4号「契約にリースが含まれているか否かの判断」）に比べ、リース会計の適用範囲は狭まると見られている。

契約が賃貸借契約の法的形態を採るか否かは、リース会計の適用要否の判断に影響しない。

1つの契約にリースの要素とリース以外の要素が含まれる場合は、原則、両者を分離して把握・会計処理する必要がある。ただし、借手については両者を区別せず全体を単独のリース要素とみなして処理する簡便法も認められている。

借手にとってのリース取引は、資金調達を伴う使用権資産の取得として会計処理される。原則としてすべてのリースは、賃借した資産を使用する権利（使用権資産）とその対価を支払う義務（リース負債）としてリース開始日に認識される（シングルモデル）。以後、使用権資産の減価償却費とリース負債に係る支払利息が計上され、一般に、リース負債残高が大きいリース期間の前半により多くの費用が計上される。

ただし、短期のリースや少額資産のリースについては免除規定があり、従来のオペレーティング・リースに準じた会計処理（使用権資産及びリース負債の計上を行わず、リース期間にわたって原則として定額のリース費用を計上）も認められる。

新リース会計の概念的枠組みにおいて、貸手とは原資産の使用権の、借手への譲渡者である。

しかし、貸手の会計処理については、借手の取引相手としてよりも、貸手自身にとっての収益取引としての側面が重視され、結果として、IAS第17号におけるファイナンス・リース、及びオペレーティング・リースの会計処理がほぼ踏襲され、重要な改訂は行われなかった（デュアルモデル）。

したがって、借手会計と貸手会計の整合性は図られていない。

短期のリースや少額資産のリースを対象とする免除規定は貸手には設けられていない。

借手は、①契約変更があった場合に加え、②延長オプションもしくは解約オプションの行使可能性に関する想定が見直されリース期間が変更された場合、及び③購入オプションの行使可能性に関する想定が見直された場合、のいずれかに該当する場合に、リース負債を再測定し、使用権資産計上額を調整する。また、一定の要件を満たす変動リース料、及び残価保証による支払予想額については、その変動をリース負債及び使用権資産に反映する。一方、貸手は、契約変更の場合を除きファイナンス・リースで計上したリース債権の見直しを行わない。

借手・貸手とも、開示については拡充が図られた。

リース会計の開発にあたり、米国基準との完全なコンバージェンスは達成されなかった。米国基準の借手会計では、2013年改訂公開草案をベースとしたデュアルモデルが堅持されている。

## Appendix2－設例のリスト

No.	タイトル	Section
設例1	資産の譲渡が売却に該当するケース	2.1
設例2	資産の譲渡が売却に該当しないケース	2.1
設例3	土地及び建物のセール・アンド・リースバック	2.2
設例4	建設中の資産を借手が支配している場合	2.3
設例5	セール・アンド・リースバック取引が適正な市場価格で行われる売却の場合	3.1
設例6	契約条件が市場実勢と異なるセール・アンド・リースバック取引：借手	3.2
設例7	リースバックが変動リース料であるセール・アンド・リースバック取引	3.3
設例8	契約条件が市場実勢と異なるセール・アンド・リースバック取引：貸手	4.2
設例9	売却の要件を満たさないセール・アンド・リースバック取引	5.1
設例10	売却の要件を満たさないセール・アンド・リースバック取引：金融負債に係る契約上のキャッシュ・フローの算定	5.2
設例11	変動リース料によるセール・アンド・リースバック取引：「セール・アンド・リースバックに係るリース料」を予想リース料に基づいて決定する方法（アプローチ1）	6.1
設例12	変動リース料によるセール・アンド・リースバック取引：「セール・アンド・リースバックに係るリース料」をリース期間にわたり均等なリース料として決定する方法（アプローチ2）	6.1
設例13	実際に支払われるリース料とリース負債を減額させる「セール・アンド・リースバックに係るリース料」との差額の純損益における認識	6.2
設例14	リースの条件変更	6.2
設例15	リース期間の変更	6.2
設例16	範囲の縮小	6.2
設例17	IFRS第16号に基づくセール・アンド・リースバック取引について、遡及的な修正の要否	6.3

## 本冊子について

有限責任 あずさ監査法人 IFRSアドバイザリー室は、IFRS会計基準の新基準書や公開草案の公表に関するタイムリーな情報を提供することを目的として、日本語での解説書を適宜発行しています。

本冊子は、セール・アンド・リースバックに関連する論点について解説するものです。各ページの左側の欄には、関連する基準書のパラグラフ番号を記載しています。

IFRS第16号「リース」は、適用が開始されてすでに約5年がたちました。IAS第17号「リース」からの移行に伴う混乱は一段落し、一定の実務は確立されたようにも見えます。しかしながらリースの条件変更やリース負債の再測定などのように、まだまだあまりなじみがない会計処理もあるでしょう。また、今までとは違うタイプの取引を開始するときに、その取引にIFRS第16号がどう適用されるのか、改めて実務上疑問を感じることもあるかもしれません。

企業は、さまざまな論点についてIFRS会計基準及びその他のガイダンスに基づいて、企業自身の事実、状況及び個々の取引を考慮して、どのようにIFRS第16号を適用するか、分析及び解釈が必要となります。そのような企業のニーズに応えるため、あずさ監査法人はIFRS第16号を適用する上でのガイダンスを、論点別のコンパクトな冊子を通じて提供してきました。本冊子はその延長として、セール・アンド・リースバック取引にフォーカスした適用ガイダンスを提供しています。また、本冊子はIFRS第16号の改訂「セール・アンド・リースバック取引におけるリース負債」（2022年9月）の適用に伴い今後新たに要求される、セール・アンド・リースバック取引に伴うリース負債の事後測定について、変動リースの取扱いを詳しく解説しています。本冊子の情報は、あずさ監査法人IFRSアドバイザリー室の現時点の所見に基づいていますが、今後、これらの所見は変更される可能性があります。

なお、本冊子の執筆・監修は以下の者が担当しました。

長谷川 弘資・植木 恵・佐藤 圭祐

### 参考文献

KPMG IFRG “Insights into IFRS” 第18版

有限責任 あずさ監査法人 『図解&徹底分析 IFRS「新リース基準」』

他、IASB及びFASBのウェブサイトに載せられた各種リリースを参考としています。

**有限責任 あずさ監査法人**

**IFRSアドバイザリー室**

[azsa-accounting@jp.kpmg.com](mailto:azsa-accounting@jp.kpmg.com)

[kpmg.com/jp/ifrs](https://kpmg.com/jp/ifrs)

[kpmg.com/jp/socialmedia](https://kpmg.com/jp/socialmedia)



ここに記載されている情報はあくまで一般的なものであり、特定の個人や組織が置かれている状況に対応するものではありません。私たちは、的確な情報をタイムリーに提供できるよう努めておりますが、情報を受け取られた時点及びそれ以降においての正確さは保証の限りではありません。何らかの行動を取られる場合は、ここにある情報のみを根拠とせず、プロフェッショナルが特定の状況を綿密に調査した上で提案する適切なアドバイスをもとにご判断ください。

© 2023 KPMG AZSA LLC, a limited liability audit corporation incorporated under the Japanese Certified Public Accountants Law and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved. 23-1039

The KPMG name and logo are trademarks used under license by the independent member firms of the KPMG global organization.