

国際関連情報 Report from IASB

単一資産企業における資産のセール・アンド・リースバック

IASB テクニカル・フェロー おか べ けんすけ 岡部 健介

はじめに

今回は、2020 年 9 月の IFRS 解釈指針委員会（IFRS-IC）で議論した「単一資産企業における資産のセール・アンド・リースバック」についてご説明します。なお、文中の意見にわたる部分はすべて個人的見解であることをお断りします。

背景

IFRS-IC は、単一の資産（建物）を保有している子会社に対する資本持分を第三者に売却し、その後当該建物をリースバックする取引について、IFRS 第 16 号「リース」のセール・アンド・リースバック（SLB）の規定を適用できるかどうか質問を受けました。

本件では、以下が仮定されています。

- (a) ある企業が、子会社に対して 100% の資本持分を有している。
- (b) 当該子会社は、後述の取引の一定期間前に設立されており、単一の資産（建物）のみを保有し、負債はない。
- (c) 当該建物は、IFRS 第 3 号「企業結合」に定める事業の定義を満たさない。

この状況下で、企業は以下の取引を行います。なお、説明の便宜上、数値例も合わせて示します。

- (a) 子会社に対する資本持分 100% を現金 CU800 で第三者に売却し、その結果、当該子会社に対する支配を喪失する。
- (b) 子会社が保有する建物は、取引日現在で公正価値が CU800、帳簿価額が CU500 である。なお、当該子会社の純資産も同日時点で CU500 である（負債を有していない。）。
- (c) 企業は、当該建物をリースバックする契約を締結する。リース料は固定の市場のレートであり、リース開始日におけるリース料の現在価値は CU600 である。
- (d) 建物の譲渡は、IFRS 第 15 号「顧客との契約から生じる収益」における売却として会計処理するための要求事項を満たす。

当該取引に対して、企業が IFRS 第 16 号の SLB に係る規定を適用すべきか否かが問われていました。上記(d)にあるとおり、本件では建物の譲渡が売却に該当するため、SLB 規定が適用される場合には、IFRS 第 16 号第 100 項に従い、建物の譲渡に関して認識される利益が制限されます。結果として、SLB 規定の適用の有無によって、以下のような相違が生じます。

SLB 規定が適用される場合の仕訳

(借方) 現金	CU800	/	(貸方) 建物	CU500
(借方) 使用権資産	CU375 ^{※1}		(貸方) 負債	CU600
			(貸方) 利得	CU75 ^{※2}

※1 建物のうち、企業が保持する割合は 75% (=リース料の現在価値 CU600 ÷ 公正価値 CU800) である。取引時の建物の帳簿価額 CU500 × 75% が使用権資産として認識される。

※2 建物のうち、第三者に移転する割合は 25% (1 - 0.75 (上記の保持する割合 75%)) である。建物の売却益 CU300 (=売却価格 CU800 - 帳簿価額 CU500) のうち、25% が利得として認識される。

SLB 規定が適用されない場合の仕訳

(借方) 現金	CU800	/	(貸方) 建物	CU500
(借方) 使用権資産	CU600		(貸方) 負債	CU600
			(貸方) 利得	CU300

スタッフの分析及び議論の内容

本件ではまず、資本持分の売却に IFRS 第 10 号「連結財務諸表」を適用するかどうかが論点となります。この点に関しては、2019 年 6 月に IFRS-IC で「不動産を内容とする単一資産企業の売却」が議論されており、子会社の支配喪失については IFRS 第 10 号を適用するものと考えられます¹。子会社の支配喪失の具体的な処理は IFRS 第 10 号 B98 項に定められており、同項を適用すると上述の「SLB 規定が適用されない場合の仕訳」が計上されます。なお、本件では、移転する建物の受取対価に現金と、リース（使用権資産及びリース負債）が含まれるものと整理しています。

次に、SLB 規定の適用について、本件に SLB 規定は適用されるというスタッフの見解を示しました。当該取引は、(子会社の株式売却という法形式ではあるものの) 不動産の移転と、当該不動産のリースバックであり、IFRS 第 16 号第 98 項²に記載されている取引に当て

はまります。また、IFRS 第 16 号 BC261 項においても、SLB として会計処理すべきかどうかを検討するにあたっては、法的な SLB 取引と同一の経済効果を有する取引も考慮に入れるべきであると述べられています。これらを踏まえると、本件は IFRS 第 16 号が適用される SLB 取引に該当するものと考えられます。

なお、IFRS 第 16 号には IFRS 第 10 号の範囲に含まれる取引を除外する規定がありません。そのため、IFRS 第 10 号を適用して子会社に対する支配の喪失を処理した上で、IFRS 第 16 号の SLB 規定を適用することも可能であると考えられます。この点が、IFRS 第 10 号の範囲に含まれる取引を範囲から除外する規定を有する IFRS 第 15 号との相違となります。上述した 2019 年 6 月の議論においては、この除外規定があるため、不動産のみを有する子会社の売却に対して IFRS 第 15 号を適用できないというスタッフの見解が示されていました。

IFRS-IC 委員からは、SLB 規定を適用すべきという結論に関しては概ね同意が得られました。ただし、議論の中では、IFRS 第 16 号の

1 2019 年 6 月開催の IFRS-IC 会議におけるアジェンダ・ペーパー 6 参照

2 「企業（売手である借手）が資産を他の企業（買手である貸手）に売却して当該資産を買手である貸手からリースバックする場合には、売手である借手と買手である貸手の両方は、その譲渡取引とリースを第 99 項から第 103 項を適用して会計処理しなければならない。」

規定がIFRS第10号の規定に上乗せ（overlay）されるという記載について疑問が提起され、より詳細な規定を有するためIFRS第16号が適用されるという整理ではないかという意見もありました。この点については、一般的な有形固定資産のSLB取引も同様ですが、有形固定資産の移転はIAS第16号「有形固定資産」の認識中止に係る規定の範囲に含まれ、それと同時にIFRS第16号のSLB規定を適用します。確かにIAS第16号やIAS第40号「投資不動産」にはSLBに該当する場合の相互参照が関連規定に付されている一方で、IFRS第10号には同様の相互参照はありませんが、そのことがSLB規定の適用可否には影響しないというのがスタッフの見解です。また、ペーパーの上では説明の便宜上、IFRS第10号を適用した後でIFRS第16号のSLB規定を適用する構成にしましたが、これは基準の適用について一つの見解を示したに過ぎません。IFRS-IC委員からも適用順序は明確ではない旨のご意見をいただきましたが、あくまで本件では、SLB規定を適用し認識する利益を制限すべきかどうかに主眼が置かれています。

また、本件は建物の譲渡について、売却として処理するためのIFRS第15号の要求事項を満たす前提で議論していますが、仮にIFRS第10号では支配が移転しているものの、IFRS第15号に照らすと支配が移転していない場合にはどうなるか、という質問もありました。その

他にも子会社が建物以外の資産や負債を保有している場合など、考え得る取引のパターンを広げると議論は尽きません。仮に他の取引パターンも広く一般に見られ、実務にばらつきが生じ得るのであれば対応が変わる可能性もあるかもしれないませんが、今回はあくまで提出者が示した事実関係におけるIFRS基準の適用について検討しました。

本件は、9月にアジェンダ決定案を公表し、2020年11月23日を期日としてコメントを募集しています。

おわりに

本稿でも少し触れましたが、どの論点においてもアジェンダ決定におけるスコープの設定は、伝え方を誤ると実務のばらつきが広がる可能性もあり、アジェンダ決定の作成において特に難しいと感じている点です。特に本件のように具体的な取引について質問がなされ、アジェンダ決定（案）が公表されると、類似の特徴を有する取引について、同様に処理すべきか判断が必要となることもあるかと思います。12月のIFRS-IC会議で議論することが予定されている退職給付の論点（次号で他の論点と合わせてご紹介する予定です。）においても同様の難しさを感じているところです。