

論文

セール・アンド・リースバック取引の測定方法について

山田 恵一*

<論文要旨>

本論文は、セール・アンド・リースバック取引の会計基準等の比較検討を行い、その取引の経済的実質を明らかにし、会計理論上、その妥当な測定方法を提案することを目的としている。

検討の結果、セール・アンド・リースバック取引は、経済的実質の相違に基づいてつぎの3つに分類される。

- (1) その取引の経済的実質は、譲渡担保による資金の借入れである。
- (2) その取引の経済的実質は、財産の売買取引とオペレーティング・リース取引とが一体となった取引である。
- (3) その取引の経済的実質は、財産の売買取引と準フルペイアウトを満たすファイナンス・リース取引とが一体となった取引である。

したがって、セール・アンド・リースバック取引の測定方法の妥当性については、それぞれの目的の取引の経済的実質を的確に写像する測定方法が必要である。

<キーワード>

セール・アンド・リースバック取引, ファイナンス・リース取引, オペレーティング・リース取引

A Study on the Measurement of Sales with Leaseback Transactions:

Keiichi Yamada*

Abstract

The purpose of this paper is (1) to examine the validity of three existing methods of measuring sales with leaseback transactions, and (2) to propose valid methods of measuring sales with leaseback transactions.

Sales with leaseback transactions are designed to protect related parties when contracts are developed. Therefore, the purpose of a sale with a leaseback transaction determines the economic substance of the transaction.

There are three classifications of sales with leaseback transactions. They are based on the following differences in the economic substance of the transactions; (1) mortgages involving borrowing by transfer; (2) purchase and sale transactions connected with an operating lease transaction, which does not need to be originally connected with them, and; (3) raising money by selling a lessee's property at the highest possible price. Accordingly, a valid method of measuring sales with leaseback transactions is appropriate to reflect differences in the economic substance of each transaction.

Key Words

sales with leaseback transactions, financing lease transactions, operating lease transactions

2000 年 4 月 12 日 受付

2001 年 1 月 22 日 受理

* 東京理科大学大学院工学研究科博士後期課程経営工学専攻

Submitted 12 April 2000

Accepted 22 January 2001.

* Doctoral program, graduate school of engineering, Science University of Tokyo

1. はじめに

米国の財務会計基準審議会 (Financial Accounting Standards Board; FASB) は、FAS No.13で示されたセール・アンド・リースバック取引の会計基準の改訂であるFAS No.28において、その取引が多様化していることを考慮して、「売却した財産の公正価値 (the fair value of the asset sold)」に対する「最低リース支払総額の現在価値(the present value of the minimum lease payments)」の比率の大きさに基づいて、これを3種類に分類し、それぞれに対応する測定方法を提示している⁽¹⁾。しかし、多様化したセール・アンド・リースバック取引を単に量的な規準を用いて3種類に分けるFAS No.28による方法には、それが現行の会計基準であることやFASBが示す会計基準の国際的影響力を考えると、検討の余地がある。

国際会計基準委員会 (International Accounting Standards Committee; IASC) は、IAS No.17においてFAS No.13とほぼ同様のセール・アンド・リースバック取引の測定方法を提示している⁽²⁾。

一方、日本では、法人税法により確定決算主義が採用されているので、税務上の取り扱いが企業会計上も重視されており、昭和53年に「リース取引にかかる法人税及び所得税の取り扱いについて」(以下、「昭和53年リース通達」という。)が公表され、そこでは、セール・アンド・リースバック取引について、リース財産を中古資産に限定し、また、財産の購入者である貸手(レサー)をリース会社に限定した上で、これを金融取引とする税務上の取り扱いが示されている。

平成10年には、リース取引等の税制が改正され、法人税法施行令第136条の3および所得税法施行令第184条の2が制定されるに至った。それらの規定は、セール・アンド・リースバック取引の対象財産を中古資産に限定することではなく、また貸手をリース会社に限定していない点を除けば、従来の通達の趣旨を基本的に踏襲しているもので、その取引の税務上の取扱いに本質的な変更はない⁽³⁾。

他方、平成5年には、「リース取引に係る会計基準に関する意見書」(以下、「リース会計基準」という。)が公表されたが、セール・アンド・リースバック取引については、特に別段の基準を設けていない。

平成6年に、リース会計基準を実務に適用する場合の具体的な指針等となる「リース取引の会計処理及び開示に関する実務指針」(以下、「実務指針」という。)が公表され、そこでは、セール・アンド・リースバック取引がファイナンス・リース取引に該当する場合、ファイナンス・リース取引と同様に売買処理を行うことが定められている。リース会計基準と実務指針では、ファイナンス・リース取引は、所有権移転ファイナンス・リース取引と所有権移転外ファイナンス・リース取引に分類され、後者については、所定の事項を財務諸表に注記することにより、賃貸借処理することができるものとしている。

一般企業である借手(レシー)は、所有財産の売却によって、その帳簿価額と売買価額との差額である財産の含み益を実現するという利益操作のためにセール・アンド・リースバック取引を多く利用してきた⁽⁴⁾。セール・アンド・リースバック取引に関するこれらの会計基準等は、その取引が利益操作のために利用されている点を非常に重視して制定された。

セール・アンド・リースバック取引の測定方法を検討するためには、多様化したその取引の経済的実質をどのように捉えるかが重要である⁽⁵⁾。

また、最近の国際会計基準によるリース取引の会計処理が制度化されると、ファイナンス・

セール・アンド・リースバック取引の測定方法について

リース取引の会計処理は、借入金による設備購入と同様に、リース財産を貸借対照表に資産として計上しなければならない。このとき、資産化による減価償却費と借入れによる支払利息との合計額が費用化され、リース料総額を費用化することより費用の金額が大きい場合には、その差額だけ利益が減少する。したがって、リース財産を貸借対照表に計上する国際会計基準による会計処理は、企業にとって減益要因となり、企業がファイナンス・リース取引を利用する利点が薄れる。これは、逆に設備の借手である企業から見れば、リース取引の会計処理手続き如何によって、設備をリース会社からリースすべきか、あるいは、設備を購入すべきかといった意思決定に影響を及ぼす。

言い換えれば、財務会計の制度的手続きは企業全体の業績評価に関わるので、業績がどのようになるかということによって逆に採用する方法が影響を受けることになる。さらに、本論文は、「セール・アンド・リースバック取引の測定方法」に関する研究である。管理会計においても、実績の測定という機能は重要である。管理会計に適用する管理のプロセスは、計画設定、実績測定、統制であり、このうちの実績測定は財務会計と管理会計の共通の基本的機能であるので、測定方法を提案する本研究は管理会計機能を担っている⁽⁶⁾。

そこで、本論文では、セール・アンド・リースバック取引について、従来の会計基準等の比較検討を行い、その取引の経済的実質を明らかにし、会計理論上、その妥当な測定方法を提案することを目的としている。そのために、次節では、セール・アンド・リースバック取引の意義と特性を明らかにし、第3節では、その取引の測定に関する従来の会計基準等の特性を明らかにして、その妥当性を検討し、第4節では、経済的実質を忠実に写像する測定方法を提案する。

2. セール・アンド・リースバック取引の意義と特性

本節では、まずセール・アンド・リースバック取引の意義を明らかにし、つぎにその特性を述べることにする。

セール・アンド・リースバック取引は、リース財産の借手である当初の所有者がその財産を貸手に売却し、ただちに、その財産を貸手が借手にリースする取引であり、借手が売却によりその財産を貸手に引き渡しせずに継続して使用し続ける形態をとる。したがって、それは「リース財産を当初の所有者であった借手が新しい所有者となった貸手に売却する取引」と、「その財産を貸手が借手にリースする取引」とが一体である取引である⁽⁷⁾。

本論文では、「ファイナンス」という言葉の本来の意味は「金融」であり、リース取引の経済的実質に着目して、「リース財産の使用権を取得するために、その取引の経済的質が資金調達であるリース取引」をファイナンス・リース取引と呼び、それ以外をオペレーティング・リース取引と呼ぶ。

リース取引一般が、ファイナンス・リース取引とオペレーティング・リース取引とに分類されるのと同様に、セール・アンド・リースバック取引も両者に分類される。したがって、ファイナンス・リース取引は、セール・アンド・リースバック取引であるものとそれ以外であるものとに分類される。

セール・アンド・リースバック取引以外のファイナンス・リース取引では、リース取引開始時に、貸手から借手へリース財産相当額の資金が移動せず、リース料総額だけが確定している。それに対して、セール・アンド・リースバック取引では、原則として、リース取引開始時に、

貸手から借手へリース財産の売買価額相当額の資金が実際に支払われるので、このことはその取引の特性の1つである。

セール・アンド・リースバック取引に限らずリース取引は、その取引の当事者によって、意図した目的を達成するように、その契約の内容が構成されている。したがって、セール・アンド・リースバック取引の経済的実質は、その取引が行われる目的に完全に依存する。すなわち、セール・アンド・リースバック取引の目的が、その取引の経済的実質を直接的に決定する。

経済的実質の観点から、セール・アンド・リースバック取引は、3つの目的を達成するために契約の内容が構成され、それらの取引の経済的実質は以下のようになる。

(1) 融資による資金調達目的

取引は、売買という法形式を用いて、借手が貸手にその財産の所有権の移転という担保を提供し、融資による資金調達を受けることを目的に行われる。その経済的実質は譲渡担保による資金の借入れである⁽⁸⁾。

(2) 任意期間の使用・売却による資金調達目的

取引は、借手が当初所有していた財産を「任意の期間」だけ使用するための取引と、その財産を売却することによって、資金を得るための取引とが同時に行われるものである。その経済的実質は、単純な財産の売買取引とオペレーティング・リース取引とが一体となった取引である。

(3) 一定期間の継続使用・売却による資金調達目的

取引は、借手が当初所有していた財産を、「一定の期間、継続的に」使用し、それを前提に、その財産を可能な限り高額に売却することによって資金を得るために行われる。すなわち、目的(1)の融資による資金調達と目的(2)の財産の売却による資金調達の両方の機能を含んでいる。その経済的実質は、単純な財産の売買取引と後述する準フルペイアウトを満たすファイナンス・リース取引とが一体となった取引である。

以下において、上に述べた各目的に関連してセール・アンド・リースバック取引の経済的実質について検討する。

2.1 融資による資金調達目的

目的(1)の取引の経済的実質は、譲渡担保による資金の借入れである。そのような経済的効果を得るために、その取引は、以下の①から⑦の特性を備えている必要がある。

① 取引の法形式は、売買取引とリース取引である。

② 取引の経済的実質は、譲渡担保による資金調達取引である。

法形式上が売買取引であっても、経済的実質は売買取引でない。その根拠は、売買価額が必ずしも市場の相場にとらわれず、それより著しく低い金額であっても構わないからである。市場の相場、すなわち財産の公正価値は担保力の上限として意味があるだけである。また、法形式上がリース取引であっても、経済的実質は本来のリース取引ではないので、リース料は公正なリース料にとらわれない。

目的(1)の取引の場合、売買取引とリース取引が一体となって、譲渡担保による資金調達取引という経済的効果を生み出している。財産の売買価額相当額の資金の移動は、実質的に、借手にとって資金の借入れであり、貸手にとって資金の貸付けである。したがって、リース取引の契約の内容は、財産の売買価額相当額の借入金の元本と利息の総額がリース料総額により、借手から貸手に返済されることを保証するように構成される。

セール・アンド・リースバック取引の測定方法について

③ リース期間中、リース契約は中途解約不能である。

いったん借入れた以上、借入金の元本と利息の総額の返済を保証するために、リース期間中の解約は不能である。

④ 準フルペイアウトを満たすようにリース契約時点でリース取引が設計されている。

リース取引は、公正なリース料にとらわれないので、フルペイアウトをいつも満たすとは限らない。具体例をあげて説明すると、譲渡担保による資金調達のために、借手は帳簿価額1億円の資産を1000万円で貸手に売却し、ただちに、そのリース財産を貸手からリースする場合、リース料総額の現在価値は、売却価額である1000万円になるように、そのリース取引の契約の内容が構成されている。したがって、その財産の取得価額1億円、および付随費用等の総額を回収することはなく、フルペイアウトを満たさない。

しかし、リース取引は、リース財産の取得原価等の総額を借手が負担することはないが、リース期間に対応するリース財産の取得原価の一部である減価償却費、維持費等、借手が所有者であるとしたら負担すべきすべてのコストを負担している。すなわち、本論文において、期間に対応する費用をリース契約の時点で回収するように設計されていることを準フルペイアウトと定義する。

⑤ リース期間は、リース財産の残存経済的耐用年数にほぼ等しい。

借手は、残存経済的耐用年数のリース期間中、リース財産を使用しつづけることを前提に、リース取引と売買取引が一体となって、譲渡担保による資金調達を受けるという経済的効果を得ている。

⑥ リース期間終了時に、所有権が実質的に貸手から借手に返還される。

売買取引は、法形式を利用して担保としてリース財産の所有権を貸手に移転したにすぎないので、借手が借入金の元本と利息の総額を返済した際には、所有権の返還を受けることが契約の中で取り決められている。法形式上そうになっていない場合でも、借手は割安購入選択権の行使によって、おおむね残存価額相当額を支払い、所有権の返還を受ける。もし、借手が所有権の返還を受けない場合には、貸手がリース財産を他に売却することによって、借入金の元本と利息の総額が回収されるようにリース取引が設計されている。

⑦ 売買取引成立後、借手は、リース財産を貸手へ引き渡さずに、従前通りにリース財産を継続して使用し続ける。

借手がリース財産を貸手へ引き渡さないことは、セール・アンド・リースバック取引に共通な特徴である。ただし、そのリース財産を継続して使用できる期間については、差異があり、目的(1)の取引では、特性⑤により、その期間は、リース財産の残存経済的耐用年数となる。要するに、財産の利用状況が取引の前後でまったく変化しない。それは、リース財産を売買することが目的ではなく、資金の貸借が目的であるからである。

目的(1)の取引が以上の特性を満たすことにより、譲渡担保による資金調達取引という経済的効果を保つことができる。

なお、セール・アンド・リースバック取引と同様に財産の所有権が移転する取引に、譲渡担保がある⁽⁹⁾。以下、それについて述べることにする。

譲渡担保とは、財産自体を債権者に譲渡する方法による物的担保である。これは民法上動産については抵当権を認めていないので、その不備を補うものとして学説、判例に支えられて発達してきたものである。

譲渡担保には、財産の占有を債権者に移転する場合と債務者が賃借契約により財産を引き続

き占有し使用する場合とがある。後者の譲渡担保は、目的(1)の取引とその経済的実質が同じである。

2.2 任意期間の使用・売却による資金調達目的

目的(2)の取引の経済的実質は、単純な財産の売買取引とオペレーティング・リース取引とが一体となった取引である。それは、財産の売却による資金の調達を目的としている。そのような経済的効果を得るために、その取引は、以下の①から⑦の特性を備えている必要がある。

① 取引の法形式は、売買取引とリース取引である。

② 取引の経済的実質は、売買取引とリース取引である。

目的(2)の取引では、借手は不必要な財産を売却する場合もある。法形式上、ならびに経済的実質も、売買取引であるので、その財産の売買価額は公正価値にもとづく。また、法形式上、ならびに経済的実質も本来のリース取引であるので、公正なリース料が授受される。リース取引の契約の内容は、財産の売買価額相当額の借入金の元本と利息の総額がリース料総額により、借手から貸手に返済されることを保証するように構成されていない。これは、目的(2)と目的(3)の各取引の大きな共通点であり、目的(1)の取引と本質的に異なる点である。

③ リース取引は随時解約可能である。

したがって、リース財産の使用権を継続的に行使できる債権、およびそれに対して支払うべき債務が確定しない。

これは目的(3)の取引との本質的な違いであり、目的(2)の取引では、リース期間中いつでも解約可能であることから債権債務が確定しない。借手から貸手に支払われるリース料は、単なる賃貸料である。

④ 準フルペイアウトを満たすようにリース契約時点でリース取引が設計されていない。

特性③より、リース取引は随時解約可能である。したがって、リース契約の時点で準フルペイアウトを満たすようにリース取引の契約の内容は構成されていない。要するに、貸手に財産の売買価額相当額の資金を全額回収するという意図がない。

⑤ リース期間は、リース財産の残存経済的耐用年数にほぼ等しい必要はない。

特性③より、リース取引は随時解約可能であるので、リース期間はリース財産の残存経済的耐用年数にほぼ等しい必要はない。

⑥ リース期間終了時に、所有権が貸手から借手に返還されない。

目的(1)のように、売買取引は、法形式を利用して担保としてリース財産の所有権を貸手に移転したわけではないので、リース期間終了時に、貸手から借手に所有権が移転することはない。

⑦ 売買取引成立後、借手は、リース財産を貸手へ引き渡さずに、解約可能な任意のリース期間、従前通りにリース財産を継続して使用し続ける。

目的(2)の取引が以上の特性を満たすことにより、財産を「任意の期間」だけ使用しながら、財産の売却による資金調達を行うという経済的効果を保つことができる。

2.3 一定期間の継続使用・売却による資金調達目的

目的(3)の取引の経済的実質は、単純な財産の売買取引と準フルペイアウトを満たすファイナンス・リース取引とが一体となった取引である。それは、財産の売却による資金調達、および融資による資金調達の両方を目的としている。そのような経済的効果を得るために、その取引

セール・アンド・リースバック取引の測定方法について

は、以下の①から⑦の特性を備えている必要がある。

- ① 取引の法形式は、売買取引とリース取引である。
- ② 取引の経済的実質は、売買取引とリース取引である。

返済の必要がない資金を調達するために、借手はその所有する財産を売却する。財産の売却価額のキャッシュフローから、リース取引における各期に支払うリース料総額の現在価値を差し引いた部分は、返済の必要がない資金である。これは、財産の売却による資金の調達を目的としている。法形式上、ならびに経済的実質も、売買取引であるので、その財産の売却価額は公正価値にもとづく。借手は財産の売却損益を帳簿価額と公正価値との差額として認識する。その結果、財産の売却価額と公正価値との間に差額が生じる場合は、実質的に貸手と借手との間で贈与が行われたことになる。

リース取引は、財産の売却価額相当額の借入金の元本と利息の総額がリース料総額により、借手から貸手に返済されることを保証するように構成されていない。

- ③ リース期間中、リース契約は中途解約不能である。

一定の期間、継続的にその財産を使用することを前提としているので、解約不能なリース期間が存在する。このとき、リース料が每期定額であるならば、リース契約の時点で、リース期間中のキャッシュフローが確定する。それを現在価値に割り引くことにより、リース期間中借手が支払うべきリース料総額が決まる。要するに、借手はリース財産の使用権を確定的に取得し、それに対する金銭債務を負う。その使用権は、資産の定義である「発生の可能性の高い将来の経済的便益」を伴うので、貸借対照表に資産として計上する。また、その債務は、負債の定義である「経済的便益の将来の犠牲」を伴うので、貸借対照表に負債として計上する。負債の計上は資金の源泉を意味し、「リース財産の使用権を取得するために、その取引の経済的実質が資金調達であるリース取引」であるので、目的(3)におけるリース取引は、「ファイナンス・リース取引」であり、融資による資金調達をも目的としている。さらに、目的(2)におけるリース取引が「オペレーティング・リース取引」であることを考慮すると、特性③は、目的(2)と目的(3)との間で、本質的に異なる点である。

- ④ 準フルペイアウトを満たすようにリース契約時点でリース取引が設計されている。

特性③により、リース取引は中途解約不能であるので、その取引は期間に対応する費用をリース契約の時点で回収するように設計されている。

- ⑤ リース期間は、リース財産の残存経済的耐用年数にほぼ等しい必要はない。

借手は、一定期間（通常、リース財産の残存経済的耐用年数より短いリース期間）、継続的にリース財産を使用するためにリース契約を結ぶので、リース期間は、リース財産の残存経済的耐用年数にほぼ等しい必要はない。

- ⑥ リース期間終了時に、所有権が貸手から借手に返還されない。

目的(2)と同じ理由により、リース期間終了時に、貸手から借手に所有権が移転することはない。

- ⑦ 売買取引成立後、借手は、リース財産を貸手へ引き渡さずに、解約不能なリース期間の間、従前通りにリース財産を継続して使用し続ける。

目的(3)の取引が以上の特性を満たすことにより、財産を「一定の期間、継続的に」使用しながら融資による資金調達を行い、財産の売却による資金調達をも行うという経済的効果を保つことができる。目的(3)は、目的(1)と目的(2)の折衷型である。

2.4 セール・アンド・リースバック取引の分類体系

以上の目的(1)から目的(3)までのそれらの取引の特性を「セール・アンド・リースバック取引の分類体系」として、まとめたのが表1である。

以下に、これらの特性の組み合わせについて検討する。

特性は7つあり、それぞれに対して2通りあることから、存在しうる特性の組み合わせは、128通りとなる。しかし、特性①、および⑦は1通りしか存在しない。

特性⑤、および⑥は、売買取引とリース取引が一体となって、その取引の経済的実質が譲渡担保による資金調達である場合にみ必要な特性である。要するに、それらの特性は特性②と連動しており、特性②、⑤、および⑥は、ひとつのまとまりとして考えて良く、その組み合わせは2通り存在する。

リース料が定額であることを前提として、そのリース取引が中途解約不能である（特性③）ならば、そのリース期間中の債権、および債務が確定する。そして、そのリース取引は、期間に対応する費用をリース契約の時点で回収するように設計されている（特性④）。すなわち、特性③、および④も、1つのまとまりとして考えて良く、その組み合わせは2通り存在する。

最終的に、セール・アンド・リースバック取引の種類は、特性②、および③の組み合わせにより、理論上4通り存在する。特性②が「譲渡担保」であり、特性③が「中途解約可能」である場合の組み合わせについて検討すると、いったん借入れた以上、借入金の元本と利息の総額の返済を保証するために、リース期間中の解約は可能であるという場合は、相互に矛盾するので、理論上存在しない。したがって、特性②、および③の組み合わせは、3通りとなる。

以上、まとめるとセール・アンド・リースバック取引の特性の組み合わせは、表1に示すように3通りしか存在しないことになる。

表1. セール・アンド・リースバック取引の分類体系

	目的(1)	目的(2)	目的(3)
①取引の法形式	売買取引と リース取引	売買取引と リース取引	売買取引と リース取引
②取引の経済的実質	譲渡担保	売買取引と リース取引	売買取引と リース取引
③リース取引は中途解約不能であるか、中途解約可能であるか。	中途解約不能である	中途解約可能である	中途解約不能である
④準フルペイアウトを満たすように、リース契約時点でリース取引が設計されているか否か。	準フルペイアウトを満たす	準フルペイアウトを満たさない	準フルペイアウトを満たす
⑤リース期間はリース財産の残存経済的耐用年数にほぼ等しいか否か。	等しくなければならない	等しい必要はない	等しい必要はない
⑥所有権が貸手から借手に移転するか否か。	所有権が移転する	所有権が移転しない	所有権が移転しない
⑦借手はリース財産を貸手へ引き渡すか否か。	引き渡さない	引き渡さない	引き渡さない

3. 従来の会計基準等の理論的検討

本節では、セール・アンド・リースバック取引の測定に関する従来の会計基準等の特性を明らかにし、その妥当性を検討する。

3.1 FAS No.28 による測定方法

まず、FAS No.28による測定方法における貸手の会計処理については、つぎの通りである。

セール・アンド・リースバック取引を構成するリース取引が、リース取引を分類する4つの規準（所有権移転規準、割安購入選択権規準、見積経済的耐用年数の75%規準、および、90%以上回収規準）の1つ以上と貸手にとっての2つの追加要件（最低リース支払額の回収可能性を合理的に予想できること、および、貸手が負担しなければならない費用で他から補填されないものについては、重要な不確実性が存在しないこと）の双方を満たす場合には、財産の購入者である貸手は、その取引を購入取引と直接金融リース取引として会計処理する。そうでない場合には、その取引を購入取引とオペレーティング・リース取引として会計処理する⁽¹⁰⁾。

つぎに、借手の会計処理については、つぎの通りである。

セール・アンド・リースバック取引を構成するリース取引が、借手にとって、キャピタル・リース取引に該当する場合には、借手はその取引をキャピタル・リース取引として会計処理する⁽¹¹⁾。それに該当しない場合には、その取引をオペレーティング・リース取引として会計処理する。セール・アンド・リースバック取引の対象となった借手のリース財産の売却に伴う損益は、原則として繰延べられる。

FAS No.13は、セール・アンド・リースバック取引の本質が、財産を売却する意図のない純粋な融資による単なる資金調達取引そのものであるから、いかなる利益も生ずることはありえないとして、借手のリース財産の売却に伴う損益を一律的に繰延べることを提示している。FAS No.28は、借手のリース財産の売却に伴う損益を一律的に繰延べるのではなく、「売却した財産の公正価値」に対する「最低リース支払総額の現在価値」の比率の大きさに基づいて、この取引を3種類に分類し、それぞれに対応する測定方法を提示している。

以下において、3種類の測定方法について述べる⁽¹²⁾。

3.1.1 借手がリース財産の使用権の小部分（minor）のみを保持しているにすぎないセール・アンド・リースバック取引の測定方法

「売却した財産の公正価値」に対する「最低リース支払総額の現在価値」の比率は、貸手がリース財産の所有権に伴う利益および危険を借手に移転する割合を表す。その比率が10%以下の場合、財産の売却者である借手は、リース財産の使用権の小部分のみを保持しているにすぎないとFASBは主張している。

この場合、FASBはその取引を以下のように会計処理することを定めている。

リース料が市場相場からみて妥当である場合は、セール・アンド・リースバック取引は一体の取引ではなく、財産の売買取引とリース取引とのそれぞれ独立した2つの取引とみなされ、借手の財産の売却損益は、繰延べられずに、すべて当期に認識される。

リース料が市場相場からみて妥当でない場合、すなわち、売買取引の要件とリース取引の要件とが相互に依存して取り決められている場合には、借手の財産の売却損益は、市場相場からみて妥当なリース料になるように、その損益のうち適当な額が繰延べまたは見越しされなければならない。キャピタル・リース取引の場合、その損益はリース財産の減価償却費に比例して

繰延べられ、オペレーティング・リース取引の場合、リース料が直接、損益計算書に計上されるので、その損益はリース財産のリース料に比例して繰延べられる。

3. 1. 2 借手がリース財産の使用権の小部分を超えているが、実質的にすべてを保持しているとはいえない (**more than minor but less than substantially all**) セール・アンド・リースバック取引の測定方法

「売却した財産の公正価値」に対する「最低リース支払総額の現在価値」の比率が、10% 超 90% 未満の場合、財産の売却者である借手は、リース財産の使用権の小部分を超えているが、実質的にすべてを保持しているとはいえないと FASB は主張している。

この場合、セール・アンド・リースバック取引が基本的には資金調達取引であると同時に、借手が貸手に不必要な財産を売却するという要素も含んでいるとみなされる。その結果、セール・アンド・リースバック取引に基づく損益は、実現損益と未実現の繰延損益とに分けられる⁽¹³⁾。

実現損益は、実質的に売却された財産に対応する部分であり、未実現の繰延損益は、実質的に売却が意図されておらず、解約不能なリース取引の対象とされた財産に対応する部分である。

そこで、FASB はその取引を以下のように会計処理することを定めている。

キャピタル・リース取引の場合、借手の財産の売却益のうち、リース財産の帳簿価額（オペレーティング・リース取引の場合、最低リース支払総額の現在価値）の範囲内の部分は、いまだ収益獲得過程を完了していない未実現部分としてリース期間に渡って繰延べられ、リース財産の減価償却費（オペレーティング・リース取引の場合、リース料）に比例して償却される。

リース財産の帳簿価額（オペレーティング・リース取引の場合、最低リース支払総額の現在価値）を超える借手の財産の売却益は、財産の売買取引に基づく利益であり、当期に認識される。

借手の財産の売却損については、その取引が行われない場合でも、一般に認められた会計原則によって、評価損の認識が認められる範囲の損失については、直ちに認められる事を考慮して、FAS No.28 は、公正価値が帳簿価額を下回る売却損の場合、帳簿価額と取引時の公正価値の差額の範囲内の売却損を直ちに認識し、その差額の範囲を超える売却損を繰延べ、また、公正価値が帳簿価額を上回る売却損の場合、売却損を全額繰延べることを提示している。

売却損は、キャピタル・リース取引の場合、リース財産の減価償却費（オペレーティング・リース取引の場合、リース料）に比例して繰延べられる。

3. 1. 3 借手がリース財産の使用権を実質的に全部 (**substantially all**) 保持しているセール・アンド・リースバック取引の測定方法

「売却した財産の公正価値」に対する「最低リース支払総額の現在価値」の比率が、90% 以上の場合、財産の売却者である借手は、財産の使用権を実質的に全部保持しているとみなされる。この場合、セール・アンド・リースバック取引の経済的実質が、財産を売却する意図のない純粋な融資による単なる資金調達取引そのものであるから、いかなる利益も生ずることはありえない⁽¹⁴⁾。したがって、財産の売却者である借手は、売却益の全部を繰延べ、当期に一切の売却益を認識すべきでない、と FASB は主張している。

この場合、FASB はその取引を以下のように会計処理することを定めている。

キャピタル・リース取引の場合、売却益はリース財産の減価償却費（オペレーティング・リース取引の場合、リース料）に比例して繰延べられる。

セール・アンド・リースバック取引の測定方法について

借手の財産の売却益を繰延べる目的は、借手に財産の売却益を一括して認識させないためである。借手が財産の売却益を減価償却費の修正という形で繰延べる会計処理は、あたかも借手の財産の売却はなく、財産の当初の取得原価で減価償却費が計算されるのと同じの結果をもたらす。

売却損を生じる場合は、上記の「3.1.2のセール・アンド・リースバック取引の測定方法」と同様の会計処理をする。

以下に、FAS No.28による測定方法の検討を行う。この測定方法の問題点として、つぎの項目5点をあげることができる。

① FAS No.28は、セール・アンド・リースバック取引の3種類すべての測定方法について、この取引を構成する売買取引とリース取引をそれぞれ独立した2つの取引として会計処理を行うことを定めている。これは財産の売買取引およびリース取引により、特定の権利と義務の交換が表されるという事実が、会計上無視されるべきではないということを根拠にしている(15)。

「3.1.3のセール・アンド・リースバック取引」は、第2節で述べた目的(1)の取引に該当し、その経済的実質は、譲渡担保による資金の借入れである。しかし、FAS No.28は、譲渡担保による資金の借入取引を売買取引とリース取引のそれぞれ独立した2つの取引として会計処理を行うことを定めている。したがって、FAS No.28による測定方法は、その経済的実質が譲渡担保による資金の借入れであるセール・アンド・リースバック取引について、その取引の経済的実質を全く適切に写像していない。

② 「3.1.2および3.1.3のセール・アンド・リースバック取引の測定方法」について、財産の売却者である借手は、売却益の一部または全部を繰延べ、売却益を認識しないとFASBは提示している。しかし、売却益を繰延べることは、売却益の認識を単に遅らせ、売却益を多期間に割り当てているだけであり、実質的には金融取引であるとしながらも、結果として利益を認識していることになる。FAS No.28は、セール・アンド・リースバック取引が利益操作目的のために行われる影響を弱めるために、利益を繰延べることを要求しているが、利益を繰延べる理論的根拠を示していないし、また理論的根拠は存在しない。

③ FAS No.28は、売買損益を帳簿価額と売却価額との差額として認識測定するとしており、必ずしも売買損益を帳簿価額と公正価値との差額として取り扱っていないという点で妥当ではない。

④ FAS No.28による測定方法は、財産の売買取引において、財産の売買価額と公正価値との間に差額が生じる場合には、貸手と借手との間で実質的に贈与が行われたことを認識していない。

⑤ 最後に、貸手の観点から検討を行う。リース取引を直接金融リース取引として処理する場合、貸手のリース債権の金額には、無保証残存価値（見積残存価値）が含まれている⁽¹⁶⁾。「3.1.3のセール・アンド・リースバック取引の測定方法」におけるリース取引では、リース取引開始時に、貸手は所有権の権能のうち、処分権を留保し、使用権と収益権（賃貸借等により、賃貸収益を得る権利）を借手に移転し、リース取引終了時に、処分権を貸手から借手に移転する。処分権の金額が、見積残存価値に相当し、使用権と収益権との合計金額がリース債権に相当するのが通常であるから、その場合には、貸手のリース債権の金額は、見積残存価値相当額を控除して資産計上されるべきである。FASBはレバレッジド・リース取引では、そのような会計処理を行い、処分権を貸手に帰属させている事実を表しているのにもかかわらず⁽¹⁷⁾、セール・アンド・リースバック取引については、それとは異なる会計処理を要求しており、FASB

の測定方法に一貫性が見られない。

以上のような問題点があることから、FAS No.28による測定方法は、セール・アンド・リースバック取引の経済的実質を全く反映しておらず、妥当であるとはいえない。

3.2 法人税法施行令第136条の3による測定方法（以下、「税法による測定方法」という）

税法による測定方法は、セール・アンド・リースバック取引について、その一連の取引が取引当事者の意図、取引物件の内容等からみて実質的に金融取引と認められるときは、当初からその売買がなかったものとして取り扱う。言い換えれば、セール・アンド・リースバック取引がファイナンス・リース取引に該当する場合については、譲渡担保付金銭消費貸借契約にもとづく取引として処理することを定めている。

セール・アンド・リースバック取引がファイナンス・リース取引に該当する場合、その取引の経済的実質は譲渡担保による資金の借入れであるとして、税法による測定方法は、その取引の経済的実質を適切に写像しており妥当である。

ただし、税法による測定方法では、「リース財産を一定の期間、継続的に使用しながら、返済の必要がない資金を調達するために、リース財産を売買により可能な限り高額に換金する」という目的(3)の取引について規定を置いていない。また、「3.1 FAS No.28による測定方法」で述べたのと同じ趣旨で、税法による測定方法は、リース財産の見積残存価値について一切考慮していない。

3.3 実務指針による測定方法

まず、実務指針は、ファイナンス・リース取引の取り扱いについて、その名称にも関わらず、「原則として通常の売買取引にかかる方法に準じて会計処理を行う。」としている。

実務指針による測定方法は、セール・アンド・リースバック取引がファイナンス・リース取引に該当する場合、その取引を売買取引とリース取引のそれぞれ独立した2つの取引として会計処理を行うことを定めている。

セール・アンド・リースバック取引のうち、借手の売買取引については、借手は財産の売却損益を長期前払費用または長期前受収益として繰延べ、リース財産の減価償却の割合に応じて減価償却費に加減して損益に計上する。また、借手の財産の売却損失は、財産の合理的な見積市場価額が帳簿価額を下回ることにより生じたものであることが明らかな場合、売却損を繰延べずに売却時の損失として計上する。

さらに、セール・アンド・リースバック取引のうち、借手のリース取引のリース料の取り扱いについては、リース期間中の毎期のリース料を売上高とみなし、毎期のリース料のうち借入金の元本返済相当額と利息相当額とを分離して、元本返済相当額を売上原価とし、毎期のリース料を元利均等返済方式による元本返済相当額と利息相当額の合計とみなす。

以下に、実務指針による測定方法の理論的検討を行う。この測定方法の問題点として、つぎの項目7点をあげることができる⁽¹⁸⁾。

- ① 実務指針による測定方法は、セール・アンド・リースバック取引がファイナンス・リース取引に該当する場合、その取引を金融取引であるとしながら、会計処理上は売買取引としており、妥当性を欠いている⁽¹⁹⁾。
- ② 実務指針による測定方法は、目的(1)の取引を売買取引とリース取引のそれぞれ独立した2

つの取引として会計処理を行うことを定めている。したがって、この測定方法は、その経済的実質が譲渡担保による資金の借入れであるセール・アンド・リースバック取引について、全くその取引の経済的実質を適切に写像していない。

③ 実務指針による測定方法は、セール・アンド・リースバック取引がファイナンス・リース取引に該当し、これについて売買処理を行う場合、借手の財産の売却損益の繰延べを要求している。しかし、売却益を繰延べることは、売却益の認識を単に遅らせ、売却益を多期間に割り当てているだけであり、実質的には金融取引であるとしながらも、結果として利益を認識していることになる。また、実務指針による測定方法については、利益を繰延べる理論的根拠は示されていないし、また理論的根拠は存在しない。

④ 実務指針による測定方法は、財産の売却損益を帳簿価額と売却価額との差額として認識し測定値を与えている点で、会計理論上妥当であるとはいえない。

⑤ 実務指針による測定方法は、財産の売却取引において、財産の売却価額と公正価値との間に差額が生じる場合には、貸手と借手との間で実質的に贈与が行われたことを認識していない。

⑥ 実務指針による測定方法は、リース財産の見積残存価値について一切考慮していない。

以上で述べた②から⑥までの実務指針による測定方法の問題点は、FAS No.28による測定方法の問題点と同じである。

⑦ 実務指針では、「リース財産を従前通りに使用しながら、一部返済の必要がない資金を調達するために、リース財産を売却により可能な限り高額に換金する」という目的(3)の取引について基準を設けていない。この点については、税法による測定方法の問題点と同じである。

以上のような問題点があることから、実務指針による測定方法は、セール・アンド・リースバック取引の経済的実質を全く適切に写像しておらず、妥当であるとはいえない。

4. セール・アンド・リースバック取引に関する新しい測定方法の提案

本節では、セール・アンド・リースバック取引の経済的実質を忠実に写像する測定方法を提案する。そこで、以下にそれぞれの測定方法の一般式を示し、同時に数値モデルに適用し検討する。

4.1 目的(1)の取引の測定方法（第1法）

目的(1)のセール・アンド・リースバック取引の経済的実質は、譲渡担保による資金の借入れであるから、その取引を譲渡担保付金銭消費貸借契約の締結と遂行として処理することが妥当である。

また、目的(1)の取引では、公正価値は担保力の上限として意味があるだけであり、売却価額はかならずしも財産の公正価値にとらわれない。ただし、もし資金の借入主であるリース財産の借手が支払能力を喪失してリース料を支払うことが出来なくなった場合には、借手が貸手に対して返済不能となった時点で、担保権の行使により、当初の形式的な売却取引は、実質的なリース財産による代物弁済となる。この時、財産の売却価額は公正価値にもとづき、借手は財産の売却損益を帳簿価額と公正価値との差額として認識する。

[第1法とその数値モデルへの適用]

A社（借手）は、第 t 年1月1日に購入した機械装置（リース財産）をB社（貸手）に第 $t+1$ 年1月1日に売却し、ただちに、そのリース財産をB社からリースした。売却取引とリース取

引は、契約上一体である。また、売買価額は公正価値と等しい。リース期間、リース料等の要件は、以下の通りである。

- ① A社の第 t 年1月1日のリース財産の取得価額： $C_0 = 1,800,000$ 円
- ② 減価償却方法：定額法
- ③ 法定耐用年数： $n_T = 6$ 年
- ④ 残存価額：取得価額の10%
- ⑤ 借手と貸手の間のリース財産の売買価額： $S = 1,700,000$ 円
- ⑥ 解約不能のリース期間： $N = 5$ 年（ $t+1$ 年1月1日から $t+5$ 年12月31日まで）
- ⑦ リース料（年額）： $R_1 = 448,456$ 円（ R の下添字1は第1法を表す）
- ⑧ リース料は毎年1回12月31日に現金で均等払いする（ $t+1$ 年12月31日を初回とする）。
- ⑨ リース開始時からの経過年数： n （ $n = 1, 2, \dots, N$ ）
- ⑩ 貸手の計算利率は $i = 0.1$ であり、借手はこれを知り得る。
- ⑪ リース取引時以後のリース財産の経済的耐用年数： $n_A = 5$ 年
- ⑫ リース期間終了時におけるリース財産の見積残存価値： $S_N = 0$ 円
- ⑬ リース財産の所有権は、リース期間終了時に無償でA社に移転される。
- ⑭ 決算日は、A社、B社ともに12月31日である。

第1法を実施するためには、表2を完成する必要がある。

表2におけるリース開始時より任意の n 年経過した年度（ $t+n$ 年）の借入金の期首残高 $L_{1N}(n)$ 、同年度の借入金の利息相当額 $E_1(n)$ 、および同年度の借入金の元本返済相当額 $L_{1P}(n)$ の各欄の値を以下のように計算する。

第 $t+1$ 年度の借入金の期首残高 $L_{1N}(1) = S$ に借入金の利率 i を掛けることによって、第 $t+1$ 年度の借入金の利息相当額 $E_1(1) = iS$ が求められ、每期定額であるリース料 R_1 から当該年度の借入金の利息相当額 $E_1(1) = iS$ を差し引くことによって、当該年度の借入金の元本返済相当額 $L_{1P}(1) = R_1 - E_1(1) = R_1 - iS$ が求められる。次年度の借入金の期首残高 $L_{1N}(2)$ は、前年度の借入金の期首残高 $L_{1N}(1) = S$ から借入金の元本返済相当額 $L_{1P}(1) = R_1 - iS$ を差し引くことによって、 $L_{1N}(2) = S(1+i) - R_1$ として求められる。以後、同様な計算を行い、一般式を求めると、リース開始時より任意の n 年経過した年度の借入金の期首残高 $L_{1N}(n)$ は、つぎのように表される。

$$L_{1N}(n) = S(1+i)^{n-1} - R_1 \sum_{t=2}^n (1+i)^{t-2} \quad (1)$$

リース開始時より任意の n 年経過した年度の借入金の利息相当額 $E_1(n)$ は、同様にして同年度の借入金の期首残高 $L_{1N}(n)$ に借入金の利率 i を掛けたものであるから、つぎのように表される。

$$E_1(n) = iL_{1N}(n) \quad (2)$$

(2)式を第 $t+1$ 年度に適用すると、つぎのように計算される。

$$E_1(1) = 0.1 \times L_{1N}(1) = 0.1 \times 1,700,000 = 170,000$$

同様にして、リース開始時より任意の n 年経過した年度の借入金の元本返済相当額 $L_{1P}(n)$ は、つぎのように表される。

$$L_{1P}(n) = R_1 - E_1(n) = R_1 - iL_{1N}(n) \quad (3)$$

(3)式を第 $t+1$ 年度に適用すると、つぎのように計算される。

セール・アンド・リースバック取引の測定方法について

$$L_{1P}(1) = 448,456 - E_1(1) = 448,456 - 170,000 = 278,456$$

つぎに、(1)式を第 $t+2$ 年度に適用すると、つぎのように計算される。

$$L_{1N}(2) = 1,700,000 \times (1+0.1)^{2-1} - (448,456) \times (1+0.1)^{2-2} = 1,421,544$$

表2. リース料における元本返済相当額と利息相当額の内訳（単位：円）

年度	経過年数 n	借入金の期首残高 $L_{1N}(n)$	リース料 R_1	借入金の利息相当額 $E_1(n)$	借入金の元本返済相当額 $L_{1P}(n)$
t+1	1	1,700,000	448,456	170,000	278,456
t+2	2	1,421,544	448,456	142,154	306,301
t+3	3	1,115,243	448,456	111,524	336,931
t+4	4	778,312	448,456	77,831	370,625
t+5	5	407,687	448,456	40,770	407,687
合計			2,242,280	542,280	1,700,000

第1法はセール・アンド・リースバック取引を譲渡担保付金銭消費貸借契約にもとづく取引として処理する。財産売却時（ $t+1$ 年1月1日）の借手の会計処理は、つぎのようになる（以下、単位は円とする）。

現金預金 1,700,000 借入金 1,700,000

財産売却時に、借手は、財産の売却価額 $S=1,700,000$ 円を借入金の金額として計上する。貸手は貸付金（担保権付）を計上する。

つぎに、リース料支払日（ $t+2$ 年12月31日）の借手の会計処理は、つぎのようになる。

借入金 278,456 現金預金 448,456
支払利息 170,000

借手は、リース料をその借入金の元本返済相当額 $L_{1P}(n)$ と利息相当額 $E_1(n)$ とに分けて計上する。借入金返済については、年利は $i = 0.1$ 、返済期間は $N = 5$ 年、および毎年のリース料である元利均等払返済の年額は、 $R_1 = 448,456$ 円であるから、借入金の元本返済相当額 $L_{1N}(n)$ と利息相当額 $E_1(n)$ の毎年の金額は一意に決まり、その結果は表2に示されている。なお、借入金と支払利息の金額は、それぞれ表2の $E_1(n)$ 欄と $L_{1P}(n)$ 欄の第 $t+1$ 年度の場合と同様である。

決算日（ $t+1$ 年12月31日）における、減価償却に関する借手の会計処理は、つぎのようになる。

減価償却費 270,000 減価償却累計額 270,000

第1法は、当初からその売買がなかったものとして取り扱うため、引き続き、借手がリース財産の減価償却を行う。したがって、減価償却費の金額を算定する際に、耐用年数は法定耐用年数 $n_T = 6$ 年を用いる。以後の各年度も同様な会計処理を行う。

4.2 目的(2)の取引の測定方法（第2法）

目的(2)のセール・アンド・リースバック取引の経済的実質が、単純な財産の売買取引とオペレーティング・リース取引とが一体となった取引であるから、その取引を売買取引とオペレーティング・リース取引のそれぞれ独立した2つの取引として処理することが妥当である。

〔第2法とその数値モデルへの適用〕

〔第1法とその数値モデルへの適用〕において、⑥「解約不能のリース期間：N = 5年」から「ただし随時解約可能」に、また、要件⑦リース料（年額）を $R_1 = 448,456$ 円から $R_2 = 112,114$ 円（Rの下添字2は第2法を表す）にそれぞれ変更し、⑬を削除したものを第2法を適用する数値モデルとする。

財産売却時（t+1年1月1日）の借手の会計処理は、つぎのようになる。

現金預金	1,700,000	機械装置	1,800,000
減価償却累計額	270,000	機械装置売却益	170,000

売買取引について、借手は財産の売却取引に関する処理を行う。売買取引の会計処理は、第3法と同様である。

つぎに、リース料支払日（t+1年12月31日）の借手の会計処理は、つぎのようになる。

支払リース料	112,114	現金預金	112,114
--------	---------	------	---------

第2法はリース取引をオペレーティング・リース取引として扱うため、借手はリース料を支払リース料として全額費用計上する。以後の各年度も同様な会計処理を行う。

4.3 目的(3)の取引の測定方法（第3法）

目的(3)のセール・アンド・リースバック取引の経済的実質が、リース財産を一定の期間、継続的に使用しながら、返済の必要がない資金を調達するために、リース財産を売買により可能な限り高額に換金することであるから、その取引を財産の売買取引とリース取引のそれぞれ独立した2つの取引として処理することが妥当である。また、リース期間中は解約不能であるから債権債務が確定し、借手には、リース債務という支払義務が生じ、そのリース債務を犠牲として一定期間資産を使用する権利、すなわちリース財産に関する財産使用权を取得する。したがって、リース債務は、負債の定義である「経済的便益の将来の犠牲」を伴い、財産使用权は借手に資産の定義である「発生の可能性の高い将来の経済的便益」をもたらすので、借手はリース債務を負債として計上し、財産使用权を資産として計上する。

〔第3法とその数値モデルへの適用〕

〔第1法とその数値モデルへの適用〕において、⑦リース料（年額）を $R_1 = 448,456$ 円から $R_3 = 112,114$ 円（Rの下添字3は第3法を表す）に変更し、また、⑬を削除したものを第3法を適用する数値モデルとする。

第3法を実施するためには、表3を完成する必要がある。

まず、リース開始時より1年経過した年度（第t+1年度）のリース債務の期首残高 $L_{3N}(1)$ を求める。リース料総額は、財産使用权の対価であるから、これを現在価値に割引いたリース料総額の現在価値 P_3 が、取得時のリース財産の価額、すなわち財産使用权の取得価額である。したがって、リース料総額の現在価値 P_3 は、年額リース料 R_3 と年金現価係数（資本回収係数の逆数）とにより、つぎのように計算される。

$$P_3 = \frac{R_3 \{(1+i)^N - 1\}}{i(1+i)^N} \quad (4)$$

(4)式に第3法の数値モデルの値を適用すると、つぎのように計算される。

$$P_3 = \frac{112,114 \times \{(1+0.1)^5 - 1\}}{0.1 \times (1+0.1)^5} = \frac{112,114 \times 0.61051}{0.161051} \doteq 425,000 \quad (4)'$$

セール・アンド・リースバック取引の測定方法について

これより、第 $t+1$ 年度のリース債務の期首残高 $L_{3N}(1) = P_3 = 425,000$ が得られる。

表3のリース開始時より任意の n 年経過した年度のリース債務の期首残高 $L_{3N}(n)$ 、同年度のリース債務の利息相当額 $E_3(n)$ 、および同年度のリース債務の元本返済相当額 $L_{3P}(n)$ の各欄を第1法と同様な過程を経て作成する。リース開始時より任意の n 年経過した年度のリース債務の期首残高 $L_{3N}(n)$ は、つぎのように表される。

$$L_{3N}(n) = P_3(1+i)^{n-1} - R_3 \sum_{t=2}^n (1+i)^{t-2} \quad (5)$$

リース開始時より任意の n 年経過した年度のリース債務の利息相当額 $E_3(n)$ は、つぎのように表される。

$$E_3(n) = iL_{3N}(n) \quad (6)$$

(6)式を第 $t+1$ 年度に適用すると、つぎのように計算される。

$$E_3(1) = 0.1 \times L_{3N}(1) = 0.1 \times 425,000 = 42,500$$

同様に、リース開始時より任意の n 年経過した年度のリース債務の元本返済相当額 $L_{3P}(n)$ は、つぎのように表される。

$$L_{3P}(n) = R_3 - E_3(n) = R_3 - iL_{3N}(n) \quad (7)$$

(7)式を第 $t+1$ 年度に適用すると、つぎのように計算される。

$$L_{3P}(1) = 112,114 - E_3(1) = 112,114 - 42,500 = 69,614$$

(5)式を第 $t+2$ 年度に適用すると、つぎのように計算される。

$$L_{3N}(2) = 425,000 \times (1 + 0.1)^{2-1} - 112,114 \times (1 + 0.1)^{2-2} = 355,386$$

第3法では、セール・アンド・リースバック取引を財産の売買取引とリース取引のそれぞれ独立した2つの取引として処理する。財産売却時（ $t+1$ 年1月1日）の借手の会計処理は、つぎのようになる。

現金預金	1,700,000	機械装置	1,800,000
減価償却累計額	270,000	機械装置売却益	170,000

売買取引について、借手は財産の売却取引に関する会計処理を行う。財産の売買取引において、固定資産の売却損益はあくまでも、財産の帳簿価額と公正価値との差額で認識しなくてはならない。

リース開始時（ $t+1$ 年1月1日）の借手の会計処理は、つぎのようになる。

財産使用权	425,000	リース債務	425,000
-------	---------	-------	---------

リース取引について、リース取引開始時に、借手は借方に財産使用权、貸方にリース債務を計上する。それぞれの金額は(4)'式より得られる。

つぎに、リース料支払日（ $t+1$ 年12月31日）の借手の会計処理は、つぎのようになる。

リース債務	69,614	現金預金	112,114
支払利息	42,500		

リース料はそのリース債務の元本返済相当額 $L_{3P}(n)$ と利息相当額 $E_3(n)$ とに分けて計上する。リース債務の返済については、年利は $i = 0.1$ 、返済期間は $N = 5$ 年、および毎年のリース料である元利均等払返済の年額は $R_3 = 112,114$ 円であるから、リース債務の元本返済相当額と利息相当額の毎年の金額は一意に決まり、その結果は表3に示されている。リース債務と支払利息の金額は、それぞれ表3の $L_{3P}(n)$ 欄と $E_3(n)$ 欄の第 $t+1$ 年度の場合と同様である。

決算日（ $t+1$ 年12月31日）における、財産使用权の償却に関する借手の会計処理は、つぎのようになる。

財産使用権償却 85,000

財産使用権

85,000

財産使用権は、リース期間に渡って均等償却される。以後の各年度も同様な会計処理を行う。

表3. リース料における元本返済相当額と利息相当額の内訳（単位：円）

年度	経過年数 n	リース債務の期首残高 $L_{3N}(n)$	リース料 R_3	リース債務の利息相当額 $E_3(n)$	リース債務の元本返済相当額 $L_{3P}(n)$
t+1	1	425,000	112,114	42,500	69,614
t+2	2	355,386	112,114	35,539	76,575
t+3	3	278,811	112,114	27,881	84,233
t+4	4	194,578	112,114	19,458	92,656
t+5	5	101,992	112,114	10,192	101,922
合計			560,570	135,570	425,000

5. おわりに

以上、本論文では、セール・アンド・リースバック取引の意義と特性を述べ、従来の会計基準等の比較検討および問題点を挙げ、その取引に関する測定方法を提案し、それらの一般式を提示し、数値モデルを適用して、それらの会計理論上の妥当性について検討してきた。

セール・アンド・リースバック取引が多様化しているのは、その取引が行われる目的が多様化していることに起因している。セール・アンド・リースバック取引だけに限らずリース取引は、その取引の当事者によって、意図した目的を達成するように、契約の内容が構成されている。したがって、セール・アンド・リースバック取引の経済的実質は、その取引が行われる目的に完全に依存する。第2節における検討の結果、セール・アンド・リースバック取引は、経済的実質の相違に基づいてつぎの3つに分類される。

- (1) その取引の経済的実質は、譲渡担保による資金の借入れである。
- (2) その取引の経済的実質は、単純な財産の売買取引とオペレーティング・リース取引とが一体となった取引である。
- (3) その取引の経済的実質は、リース財産を一定の期間、継続的に使用し、それを前提に、その財産を売買により可能な限り高額に売却することによって資金を得るために行われる。すなわち、単純な財産の売却取引と準フルペイアウトを満たすファイナンス・リース取引とが一体となった取引である。

したがって、セール・アンド・リースバック取引の測定方法の妥当性については、それぞれの目的の取引の経済的実質を的確に写像する測定方法が必要である。

財産の含み損益を実現するという利益操作目的にセール・アンド・リースバック取引が利用された場合については、実務指針とFAS No.28は、その影響を弱めるために利益を繰延べて每期認識する利益を少額にしたり、繰延利益を減価償却費と相殺する測定方法を提示しているが、そのような測定方法は妥当でない。

売買取引が、実質的にも売買取引であるならば、売買益は実現利益であり、それを認識することは妥当である。しかし、売買益を認識した後に、その財産の売買代金を返済しなければな

セール・アンド・リースバック取引の測定方法について

らないのであるならば、売買取引は、計算上利益を計上するための形式的なものにすぎない。利益操作を目的に行われるセール・アンド・リースバック取引の実態を適切に把握するためには、財産の売買価額とリース料総額の差額にどのような意味があるかについて検討することが重要である。この差額は、両者のキャッシュフローの時間的価値が異なることから生じたものであり、これを調整しているのは利息である。この場合の取引は、売買取引により、現実に資金が移動し、借手は、リース取引を通じてその資金を分割で利息を付して返済しなければならない。すなわち、その実態は金融取引であり、その場合に売買益は認識すべきではない。財産の含み益を実現するという利益操作目的にセール・アンド・リースバック取引が利用される場合には、融資による資金調達取引とみなすことが会計理論上妥当なのである。したがって、この取引は、目的(1)の取引に含まれることになる。

謝 辞

本論文の全般にわたって、絶え間なく懇親にご指導をいただきました東京理科大学経営学部 の片岡洋一教授に謹んで感謝の意を示します。また、同大学の横山和夫教授、原田昇教授、相京博士教授、および東京理科大学理工学部の田中雅康教授には非常に有意義なご指導をいただきましたことを厚く御礼申し上げます。さらに、東京理科大学経営学部の吉岡正道助教授、井岡大度講師、山下裕企講師、および東京理科大学諏訪短期大学の今林正明講師にも、様々なご指導をいただき、厚くお礼申し上げます。最後に、お二人の匿名のレフェリー委員の先生から、厳しくも暖かみのある種々の貴重なご助言を頂きました。その結果、論文の質を数段高めることができたと確信しております。ここに記して深く感謝の意を表します。

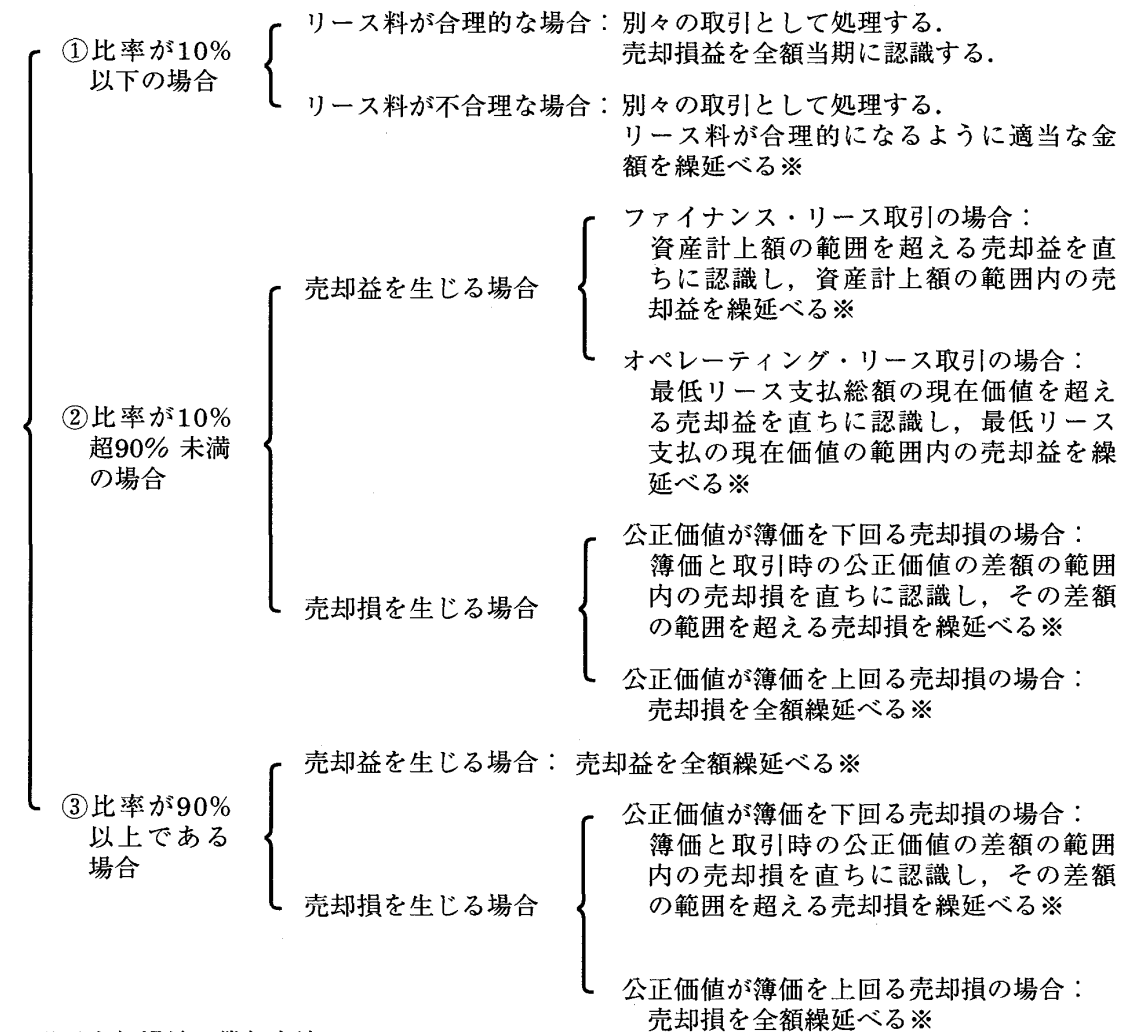
注

- (1)FASB,Statement of Financial Accounting Standards No.28:Accounting for Sales with Leasebacks,May1979.para.3.を参照。また嶺(1986)においても、セール・アンド・リースバック取引の測定方法が検討され、FAS No.28と基本的に同一の見解が示されている。また、FAS No.98が1988年に設定されているが、これは不動産を対象とするセール・アンド・リースバック取引に関する基準である。不動産リース取引は、独立の領域として取り扱うことが妥当であり、特に日本においては、借地借家法等の特別法があるので、本論文は、不動産リース取引を研究対象に含めない。
- (2)FAS No.28は、FAS No.13の問題点を認め、その改訂として設定された。したがって、問題点を含んでいるFAS No.13とほぼ同様のセール・アンド・リースバック取引の測定方法を提示しているIAS No.17は、当然、問題点を含んでいる。FAS No.13の問題点についての検討は、すでにFAS No.28において議論されている。また、IAS No.17は、売却益を繰延べる会計処理を要求しているので、その基準には、本論文において指摘しているFAS No.28と同様の問題点を多数含んでいる。

IAS No.17は、売却資産の使用権をほぼすべて放棄する場合の取り扱い、すなわちリース取引がオペレーティング・リース取引である場合の売却損益の取り扱いがFAS No.13と異なる。IAS No.17では、リース財産の帳簿価額と売却価額との差額である売却損益が帳簿価額と公正価値の差額より大きいとき、売却益の場合は利益を繰り延べ、売却損の場合は将来のリース料を市場価格より低くすることでその損失が補償されていれば繰り延べ、そうでなければ即時に損失を認識する。公正価値での売却より大きな損益は、リース期間に渡って配分してリース料と相殺する。秋山純一(1981), Barry J.Epstein and Abbas Ail Mirza(1998), Carrie Bloomer(1996), 広瀬義州・間島進吾(2000), International Accounting Standards Comittee,Leases, International Accounting Standard No.17, November 1997.paras.49-57.および杉原健一(1982)を参照。

- (3)太田昭和監査法人編(1998)P.149を参照.
- (4)秋山正明(1992)P.292, 花堂靖仁(1980), 松田安直(1992)P.211, 日本公認会計士協会会計制度委員会, 研究報告第1号「セール・アンド・リースバックの会計処理」(1980), 茅根聡(1998)P.111, 戸張喜一郎(1988), 戸張喜一郎(1977), および戸張喜一郎(1989)を参照.
- (5)中島省吾(1980)を参照.
- (6)日本管理会計学会(2000)を参照.
- (7)戸張喜一郎(1977)を参照.
- (8)嶺輝子(1989)および戸張喜一郎(1989)を参照.
- (9)債務の弁済の担保として固定資産を譲渡した場合には, たとえ形式上買戻要件付であっても, 従来通り使用収益し, 通常の利子または使用料を支払うこととしている場合には, 譲渡はなかったものとして取り扱われる(法人税基本通達2-1-18). 秋山正明(1992)を参照.
- (10)FASB,Statement of Financial Accounting Standards No.13:Accounting for Leases,November 1976. paras.7,8 and 34.を参照
- (11)FASB,Statement of Financial Accounting Standards No.13:Accounting for Leases,November 1976.para.7を参照
- (12)FAS No.28による測定方法をまとめたものが, 図1である.
- (13)嶺(1992)を参照.
- (14)FASB,Statement of Financial Accounting Standards No.28:Accounting for Sales with Leasebacks,May1979.paras.11 and 17., 嶺(1992)および, 山内悦嗣(1980)を参照.
- (15) FASB,Discussion Memorandum-An Analysis of Issues related to Accounting for Leases,July 2,1974. paras.221,P.74.および, 嶺(1989)を参照.
- (16)FASB,Statement of Financial Accounting Standards No.13:Accounting for Leases,November 1976.para.18を参照
- (17)FASB,Statement of Financial Accounting Standards No.13:Accounting for Leases,November 1976. para.43.および山田(1999)を参照
- (18)新井清光(1994)および企業会計審議会第一部会, 「リース取引に係る会計基準に関する意見書」(1993)を参照.
- (19)日本公認会計士協会会計制度委員会, 「リース取引の会計処理及び開示に関する実務指針」(1994). および坂本道美(1994)を参照.

セール・アンド・リースバック取引の測定方法について



※繰延売却損益の償却方法について

- ファイナンス・リースの場合：リース財産の減価償却費に比例して償却する。
- オペレーティング・リースの場合：リース料に比例して償却する。

図1. FAS No.28による測定方法

参考文献

- 秋山純一. 1981. 「国際会計基準公開草案第19号「リースの会計処理」について」企業会計3月号：152-159.
- 秋山正明. 1992. 『リース会計の実務』中央経済社.
- 新井清光, 加古宜士. 1994. 『リース取引会計基準詳解』中央経済社.
- Barry J.Epstein and Abbas Ail Mirza.1998. IAS 98. John Wiley & Sons.
- Carrie Bloomer.1996. *The IASC-U.S. Comparison Project*. FASB.
- FASB.1974. Discussion Memorandum-An Analysis of Issues related to Accounting for Leases, July 2.
- FASB.1976. Statement of Financial Accounting Standards No.13: Accounting for Leases.
- FASB.1976. Statement of Financial Accounting Standards No.28: Accounting for Sales with Leasebacks.
- FASB.1988. Statement of Financial Accounting Standards No.98: Accounting for Leases:Sale-Leaseback Transactions Involving Real Estate.

- 花堂靖仁. 1980. 「欧米におけるリース会計の動向」, 企業会計12月号: 38-49.
- 広瀬義州, 間島進吾. 2000. 『コンメンタール国際会計基準Ⅲ』税務経理協会.
- International Accounting Standards Committee. 1997. Leases, International Accounting Standard No.17.
- 企業会計審議会第一部会. 1993. 「リース取引に係る会計基準に関する意見書」.
- 松田安直. 1992. 『リースの理論と実務』商事法務研究会.
- 嶺輝子. 1986. 『アメリカリース会計論』多賀出版.
- 嶺輝子. 1989. 「米国におけるリース取引の生成とリース会計の論理」企業会計12月号: 29-34.
- 中島省吾. 1980. 「リース会計と実質優先思考－国際会計基準公開草案に関連せしめて－」企業会計12月号: 13-18.
- 日本管理会計学会編. 2000. 『管理会計学大辞典』中央経済社.
- 日本公認会計士協会会計制度委員会. 1994. 「リース取引の会計処理及び開示に関する実務指針」.
- 日本公認会計士協会会計制度委員会. 1980. 「研究報告第1号セール・アンド・リースバックの会計処理」.
- 太田昭和監査法人編. 1998. 『リースの会計処理と税務〈第2版〉』中央経済社.
- 坂本道美. 1994. 「「リース取引の会計処理及び開示に関する実務指針」の解説」商事法務1352: 18-25.
- 杉原健一. 1982. 「国際会計基準第17号「リースの会計処理」について」, 企業会計10月号: 153-159.
- 茅根聡. 1998. 『リース会計』新世社.
- 戸張喜一郎. 1988. 「リース会計の問題点と解決の方向－リース業者の会計処理を中心にして－」企業会計1月号: 52-60.
- 戸張喜一郎. 1977. 「最近におけるセール・アンド・リースバック取引の問題点」企業会計11月号: 50-57.
- 戸張喜一郎. 1989. 「セール・アンド・リースバックにおける実現基準」企業会計6月号: 42-49.
- 山内悦嗣. 1980. 「セール・アンド・リースバック取引の会計処理」企業会計10月号: 83-91.
- 山田恵一. 1999. 「レバレッジド・リース取引の測定方法について－FAS No.13の4方法について－」管理会計学7-1・2: 23-47.