

セール・アンド・リースバックの



仕組み・仕訳ガイド



新リース会計基準（企業会計基準第34号）対応版

※ 本資料は参考情報であり、法令等への適合性や内容の正確性・完全性について、一切保証するものではありません。
制度の適用にあたっては、必ず公的資料等をご確認ください。

※ 本資料の情報は、2026年6月作成時点のものであり、変更される可能性があります。
ご利用の際は、必ず最新情報を公的機関にてご確認ください。



セール・アンド・リースバックとはどんな取引？

所有する資産を売却（セール）した後、同じ物件のリース契約を結び、引き続き使用する取引です。売却で資金調達しつつ物件を使い続けられるのが特長で、修繕費・固定資産税の負担解消やキャッシュフロー改善にも有効です。

現行基準での仕訳 — F/LとO/Lで処理が異なる

現行基準（企業会計基準第13号）では、リース部分が**ファイナンス・リース（F/L）**か**オペレーティング・リース（O/L）**かで仕訳が変わります。

| | F/L（ファイナンス・リース） | O/L（オペレーティング・リース） |
|-------|-----------------|-------------------|
| 条件 | 解約不能+フルペイアウト | 左記を満たさないリース |
| 性質 | 実質的に「購入」と同じ | 通常の「賃貸借」 |
| B/S計上 | リース資産・リース債務を計上 | 計上しない（オフバランス） |
| 売却損益 | 繰延処理（長期前払費用等） | 即時認識 |

設例

取得価格5,000万円の建物（累計償却3,000万円・帳簿価額2,000万円）を1,500万円で売却 ➡ リースバック

■ ファイナンス・リース（F/L）

「解約不能」かつ「フルペイアウト（リース料総額がおおむね資産の経済的価値の90%以上）」の2条件を満たすリースです。実質的に資産を購入したのと同等とみなされるため、リース資産・リース債務をB/Sに計上（オンバランス）します。

■ オペレーティング・リース（O/L）

F/Lに該当しないリース、つまり途中解約が可能だったり、リース料総額が資産価値に満たないケースです。賃貸借として扱い、リース料を支払いの都度費用計上するシンプルな処理になります。

ファイナンス・リース — 売却損益を「繰延処理」する

売却損500万円は即時費用計上せず、**長期前払費用**として繰延べます（売却益なら長期前受収益）。リース開始時にリース資産・リース債務を両建てします。

■ 売却時

| 借方 | 金額 | 貸方 | 金額 |
|---------|--------|----|--------|
| 当座預金 | 1,500万 | 建築 | 5,000万 |
| 減価償却累計額 | 3,000万 | | |
| 長期前払費用 | 500万 | | |

■ リース開始時（割引現在価値1,450万円／月30万円×5年）

| 借方 | 金額 | 貸方 | 金額 |
|-------|--------|-------|--------|
| リース資産 | 1,450万 | リース債務 | 1,450万 |
| リース債務 | 30万 | 当座預金 | 30万 |

※ 2回目以降は支払額と元本の差額を支払利息に計上。期末にリース資産の減価償却と長期前払費用の取崩しを行います。

オペレーティング・リース — 通常の売却＋リース料を都度費用計上

売却損益は通常どおり即時認識。リース料は支払いの都度、費用計上します。

■ 売却時

| 借方 | 金額 | 貸方 | 金額 |
|---------|--------|----|--------|
| 当座預金 | 1,500万 | 建築 | 5,000万 |
| 減価償却累計額 | 3,000万 | | |
| 長期前払費用 | 500万 | | |

■ リース開始時（月20万円×5年）

| 借方 | 金額 | 貸方 | 金額 |
|--------|-----|------|-----|
| 支払リース料 | 20万 | 当座預金 | 20万 |

新基準（第34号）で何が変わる？

企業会計基準第34号（強制適用：2027年4月～／早期適用：2025年4月～）では、借手のF/L・O/L区分が廃止。まず資産の譲渡が「売却」に該当するかを収益認識基準等で判定し、結果に応じて処理が分かります。

■ 売却時

| 判定結果 | 売却損益 | リースバック部分 |
|------------|--------|------------------|
| ○ 売却に該当 | 全額即時認識 | 使用権資産＋リース負債を計上 |
| ✕ 売却に該当しない | 認識しない | 金融取引として処理（資産は残存） |

F/L該当時に進んでいた売却損益の繰延処理（長期前払費用等）は**廃止**。「売却」該当なら損益を即時認識し、リースバック部分は「**使用権資産**」と「**リース負債**」で処理します。該当しなければ（買い戻しオプションがある場合など）金融取引として扱います。

例（新基準） 同じ建物（帳簿価額2,000万円）を1,500万円で売却 ➡ リースバック（リース負債の現在価値1,450万円）

「売却」に該当する場合の仕訳

| 買い戻しオプションなし・支配が貸手に移転すると判定されたケース

■ 売却時 — 損益を即時認識（繰延処理しない）

| 借方 | 金額 | 貸方 | 金額 |
|---------|--------|----|--------|
| 当座預金 | 1,500万 | 建築 | 5,000万 |
| 減価償却累計額 | 3,000万 | | |
| 固定資産売却損 | 500万 | | |

■ リースバック開始時 — 使用権資産・リース負債を計上

| 借方 | 金額 | 貸方 | 金額 |
|-------|--------|-------|--------|
| 使用権資産 | 1,450万 | リース負債 | 1,450万 |

※ 現行F/Lと異なり、売却損500万円は長期前払費用に繰延べず、売却時に全額費用計上します。

実務で押さえないチェックポイント

- ✓ 買い戻しオプションがある場合は「売却」非該当の可能性大。収益認識基準と合わせて確認を
- ✓ 譲渡価額と時価の乖離がある場合は差額調整が必要（下回れば使用権資産に上乘せ、上回れば金融取引として処理）
- ✓ 税務上、形式的な売買と判断されると損益否認リスクあり。不動産鑑定評価書など客観的根拠の保全が重要
- ✓ 強制適用は2027年4月以降の事業年度から。既存契約の棚卸しも含め早めの準備を

