

【改正】（著しく有利な価額で買い取るものであることにより権利行使が確実と見込まれるものに該当するものの例示）

7-6の2-2 リース期間終了の時又はリース期間の中途においてリース資産を買い取る権利が与えられているリース取引のうち、賃借人がそのリース資産を買い取る権利に基づき当該リース資産を購入する場合の対価の額が、賃貸人において当該リース資産につき令第56条（減価償却資産の耐用年数、償却率等）に規定する財務省令で定める耐用年数（以下この節において「耐用年数」という。）を基礎として定率法により計算するものとした場合におけるその購入時の未償却残額に相当する金額（当該未償却残額が当該リース資産の取得価額の5%相当額を下回る場合には、当該5%相当額）以上の金額とされているものであっても、当該対価の額が当該権利行使時の公正な市場価額に比し著しく下回るものについては、令第48条の2第5項第5号ロ（減価償却資産の償却の方法）に規定する「当該権利が目的資産を著しく有利な価額で買い取るものであること……により当該権利が行使されることが確実であると見込まれるもの」に該当する。

【解説】

- 1 リース取引のうち、「賃借人に対しリース期間終了の時又はリース期間の中途において目的資産を買い取る権利が与えられており、かつ、当該権利が目的資産を著しく有利な価額で買い取るものであることその他の事情により当該権利が行使されることが確実であると見込まれるもの」に該当するものは、所有権移転外リース取引に該当しないこととされている（令48の2⑤五ロ）。これは、リース契約において賃借人がリース期間終了の時又はリース期間の中途においてリース資産を買い取る権利（以下「購入選択権」という。）が与えられているリース取引について、その購入選択権の行使価格が賃借人にとって著しく有利な価額であることその他の事情により、その行使が確実であると見込まれる場合には、賃借人がその権利を行使してリース資産を買い取ることが予定されていると認められることから、リース期間に応じた償却をするのではなく、通常取得される資産と同様に償却を行うようにするためである。
- 2 令和7年度の税制改正において、所有権移転外リース取引に該当しないこととなる要件として、購入選択権が著しく有利な価額で買い取る権利である場合のほか、他の事情によってもその権利行使が確実であることが見込まれる場合が追加された。これは、新リース会計基準において、「契約期間終了後又は契約期間の途中で、借手による購入オプションの行使が合理的に確実であるリース」が、原資産の所有権が借手に移転すると認められるリースとされ（リースに関する会計基準の適用指針43(2)）、買取価額が著しく有利な価額でなくとも、その他の要因も考慮して購入オプションの行使が合理的に確実であるものは、所有権が借手に移転すると認められるリースとされたことを踏まえたものである。
- 3 一般的に、「著しく有利な価額」とは、購入選択権の行使価格がその行使時におけるリース資産の時価に比して著しく低い場合のその行使価格をいうものと解されるが、多種多様なリース資産につき、契約時にそのリース期間終了時の時価を算定することが実務上困難な場合も

少なくないと思われる。そこで、令和7年6月改正通達による改正前の本通達においては、「著しく有利な価額」に該当するかどうかの判定に際しての一種の簡便基準として、賃貸人がリース資産をそのまま事業供用するものと仮定した場合の定率法により計算したリース期間終了時の未償却残額相当額を権利行使時の時価とみなし、購入選択権の行使価格が当該未償却残額相当額以上の金額とされている場合には、原則として、「著しく有利な価額」に該当しないものとするとしていた。

令和7年度の税制改正後においても、上記の考え方は妥当であると考えられることから、本通達においても、引き続き、上記の取扱いを維持することとしている。

なお、未償却残額がそのリース資産の取得価額の5%相当額を下回る場合には、5%相当額を下限とすることとしている。これは、購入選択権が付されるようなリース資産については、リース期間終了後も賃借人によって引き続き使用されることが見込まれ、又は第三者に売却が可能であるということが過去の取引や中古市場の相場などにより明らかである資産であることから、そのような取引実態を踏まえて、いわゆる備忘価額等ではなく、そのリース資産の取得価額の5%相当額を簡便基準の下限としているものである。

また、購入選択権の行使価格が未償却残額相当額以上であっても、購入選択権の権利行使時におけるリース資産の時価がその購入選択権の行使価格を著しく上回ると認められる場合には、当然ながら著しく有利な価額となる。

ただし、著しく有利な価額に該当しないと判断されたとしても、他の事情によりその権利行使が確実であることが見込まれるかどうかの判定が必要となることに留意が必要である。