Deloitte.
デロイト トーマツ

Japan Tax Newsletter

デロイト トーマツ税理士法人

2025 年 10 月 1 日

新リース会計基準に対応する税制改正（全 3 回）
～第 1 回：改正概要及び借手の処理～

Executive Summary

- 令和 6 年 9 月に企業会計基準第 34 号「リースに関する会計基準」（以下「新リース会計基準」）が公表されたことに伴い、リース取引に関連する法人税法や消費税法等の各法令に所要の見直しが行われた。本ニュースレターでは第 1 回目として、リース取引に関連する改正概要及び借手の処理（法人税）について解説する。
- オペレーティング・リース取引の支払賃借料について、債務確定基準により損金算入されることが明文化され、新リース会計基準に従った会計処理とのかい離が生じ、申告調整が必要となる。
- 令和 9 年 4 月 1 日以後に締結された所有権移転外リース取引に係る契約については、リース資産の減価償却方法（リース期間定額法）が見直され、そのリース資産の取得価額に含まれている残価保証額を控除しないこととし、リース期間経過時点に 1 円（備忘価額）まで償却できることとされた。

1. リース取引についての整備

企業会計基準第 34 号「リースに関する会計基準」（以下「新リース会計基準」）が令和 6 年 9 月に公表され、原則として令和 9 年 4 月 1 日以後開始事業年度の期首から適用され、令和 7 年 4 月 1 日以後開始事業年度の期首からの早期適用も認められることとなった。新リース会計基準への改正に伴い、税務上の取扱いについても以下のとおり整備された。

■ 改正前リース会計・法人税の取扱い

従来のリース会計及び法人税における取扱いの概要は次のとおりである。

<table>
<tr><th rowspan="2"></th><th colspan="2" rowspan="2">区分</th><th rowspan="2">会計</th><th colspan="2">法人税</th></tr>
<tr><th>借手</th><th>貸手</th></tr>
<tr><td rowspan="3">資産の賃貸借取引</td><td rowspan="2">ファイナンス・リース取引（※1）</td><td>所有権移転リース取引</td><td>売買処理</td><td>資産の種類に応じて選定している償却方法により減価償却</td><td rowspan="2">原則
譲渡日にリース譲渡に係る対価及び原価を認識
例外①：延払基準法
例外②：リース特例法
改正③ 第 2 回</td></tr>
<tr><td>所有権移転外リース取引</td><td>売買処理</td><td>改正②
リース期間定額法により償却</td></tr>
<tr><td colspan="2">オペレーティング・リース取引（※2）</td><td>賃貸借処理</td><td>改正① 賃貸借処理</td><td>賃貸借処理</td></tr>
</table>

新リース会計基準では、借手は原則オンバランス処理されることになり、その他国際的な会計基準にあわせた見直しが行われた。

（※1）「ファイナンス・リース取引」とは、法人税法上のリース取引をいう。（以下同様）

（※2）「オペレーティング・リース取引」とは、資産の賃貸借のうちファイナンス・リース取引以外のものをいう。（以下同様）

2. 改正① 【借手】オペレーティング・リース取引の損金算入時期の明確化

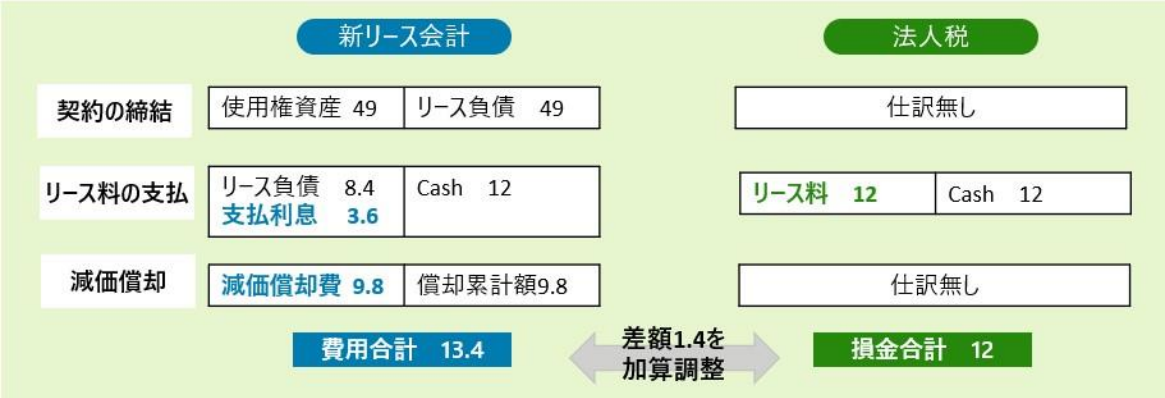
税務上、借手側のオペレーティング・リース取引については従来の取扱いと同様になり、会計と税務の不一致が想定され、事務管理の対応について検討が求められる。

	改正内容
内容	法人が各事業年度にオペレーティング・リース取引によりその取引の目的となる資産の賃借を行った場合において、その取引に係る契約に基づきその法人が支払う金額（※3）があるときは、その金額のうち債務の確定した部分の金額は、その確定した日の属する事業年度に損金算入される（※4）（法法 53）。
適用関係	令和 7 年 4 月 1 日以後に開始する事業年度の所得に対する法人税について適用される（R7 改正法附 14）。

オペレーティング・リース取引の借手の仕訳イメージは次のようになる。

例）リース期間 5 年、リース料総額 60、割引率 8%、その他詳細の前提は「企業会計基準適用指針第 33 号 リースに関する会計基準の適用指針」設例 9（企業会計基準委員会）参照

―1 年目―

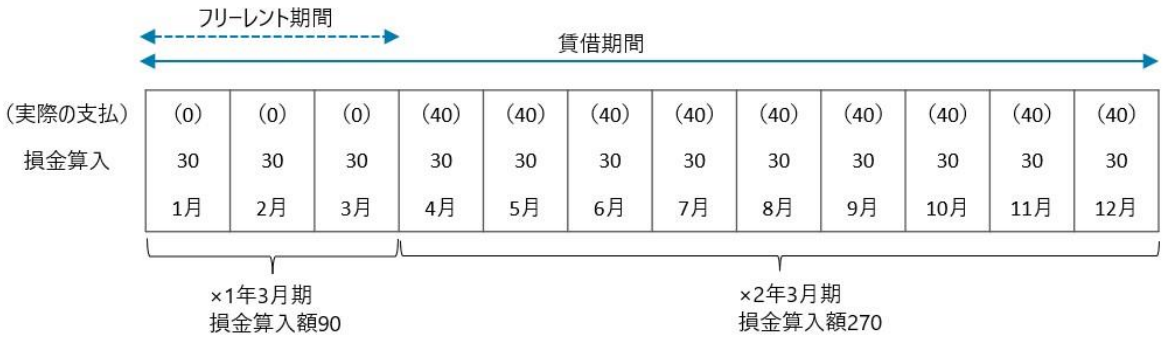


（※3）支払う金額には、その資産の賃借のために要する費用の額及びその資産を事業の用に供するために直接要する費用の額は含むものとされ、当該事業年度の収益に係る売上原価、完成工事原価その他これらに準ずる原価の額、固定資産の取得に要した金額とされるべき費用の額及び繰延資産となる費用の額が除かれる（法 53①、23③一）。

（※4）賃借期間のうち賃料の支払がない又は通常に比して少額である期間（以下「フリーレント期間」）が定められた契約のうち、課税上弊害があるもの以外のものを除き、損金経理を要件に、その契約に基づき支払う金額を賃借期間にわたり支払われるべきものとした場合には、各事業年度中に支払われるべきこととなる金額（賃料総額を無償等賃借期間を含めた賃借期間で按分した金額）を各事業年度において損金算入する（法基通 12 の 5-3-2）。

【イメージ図】　賃料総額を賃借期間中の各事業年度で期間按分して損金算入する方法

賃借期間：×1 年 1 月～12 月（フリーレント期間×1 年 1 月～3 月）、賃料総額 360



3.　改正②　【借手】所有権移転外リース取引に係るリース資産の減価償却方法の見直し

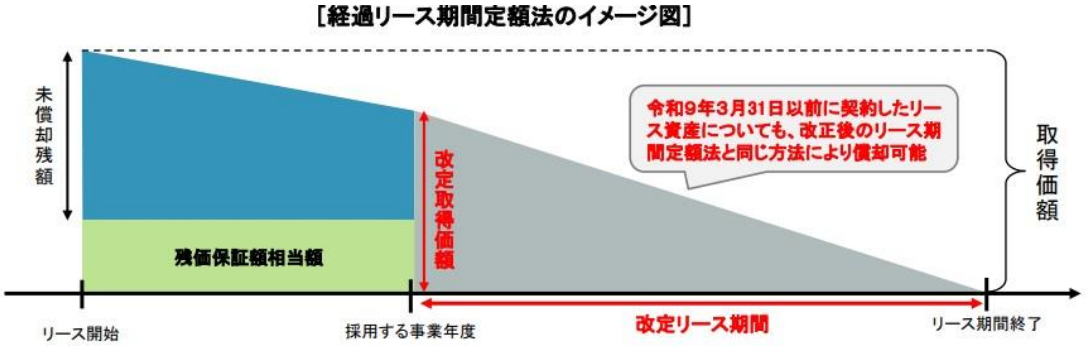
ファイナンス・リース取引のうち、所有権移転外リース取引に係るリース資産の減価償却方法について以下の見直しが行われた。

	改正内容
対象	令和 9 年 4 月 1 日以後に締結された所有権移転外リース取引
内容	リース期間定額法により償却する ■　リース資産の取得価額は、原則、「リース期間中のリース料の額の合計額」による。ただし、リース料の額の合計額のうち利息相当額を合理的に区分できる場合は「そのリース料の額の合計額から利息相当額を控除した金額」とすることができる（法基通 7-6 の 2-9）。 ■　従来は取得価額から控除していた「残価保証額」は控除せず、リース期間経過時点に 1 円(備忘価額)まで償却できる（法令 48 の 2①六・④、61①二イ）。 ■　会計上の「借手のリース期間」を用いて経理を行っている場合には、税務上も当該「借手のリース期間」をリース期間定額法の「リース期間」とされた（法基通 7-6 の 2-10 の 2）。 ※リース資産に係る「その償却費として損金経理をした金額（法法 31①）」には、確定した決算でそのリース資産に係る使用権資産の減価償却費として経理した金額が含まれる（法基通 7-5-3）。

なお、経過措置により、令和 9 年 3 月 31 日までに締結されたリース資産については令和 7 年 4 月 1 日以後開始する事業年度から改正後のリース期間定額法（経過リース期間定額法）により償却することが可能とされている（R7 改正法附 7②）。

	経過措置の内容
対象	経過リース資産：リース資産のうち当該リース資産についての所有権移転外リース取引に係る契約が令和 9 年 3 月 31 日以前に締結されたもの（その取得価額に残価保証額に相当する金額が含まれているものに限る）（R7 改正法附 7②）
取扱い	リース期間定額法に代えて、経過リース期間定額法を選定することができる（R7 改正法附 7②）。 ■　経過リース期間定額法：当該経過リース資産の改定取得価額（※5）を改定リース期間（※6）の月数で除して計算した金額に当該事業年度における当該改定リース期間の月数を乗じて計算した金額を各事業年度の償却限度額として償却する方法 償却限度額＝改定取得価額÷改定リース期間の月数×当該事業年度における当該改定リース期間の月数

	（※5）改定取得価額：経過リース資産の経過リース期間定額法の適用を受ける最初の事業年度開始の時（当該経過リース資産が当該最初の事業年度開始の時後に事業の用に供したものである場合には、当該事業の用に供した時）における未償却残高をいう（R7 改正法附 7④） （※6）改定リース期間：経過リース資産のリース期間のうち当該適用を受ける最初の事業年度開始の日以後の期間をいう（R7 改正法附 7④） ただし、この経過措置の適用を受けようとする法人が、経過リース期間定額法を採用しようとする事業年度において有する経過リース資産のいずれかについて経過リース期間定額法を選定しない場合には、この経過措置の適用を受けることはできない（R7 改正法令附 7 ②ただし書）。
手続	経過リース期間定額法を採用しようとする事業年度（令和 9 年 3 月 31 日後最初に開始する事業年度以前の事業年度に限る）に係る確定申告書の提出期限（仮決算による中間申告書を提出する場合には、その中間申告書の提出期限）までに、一定の事項を記載した届出書を納税地の所轄税務署長に提出する必要がある（R7 改正法令附 7③、R7 改正法規附 2）。



【出所】「令和 7 年度法人税関係法令の改正の概要」7 頁（国税庁ウェブサイト（PDF））

4. 法人事業税についての措置

法人事業税における付加価値割の純支払賃借料の算定について以下のとおり整備された。

	改正内容
内容	付加価値割の課税標準となる付加価値額の算定で用いる「支払賃借料」は、法人が土地又は家屋の賃借権等の対価として支払う金額とされ、当該賃借権の範囲からファイナンス・リース取引（法法 64 の 2③）に係るものを除く（地法 72 の 17）。 ⇒法人税法上の賃貸借取引に該当するオペレーティング・リース取引による土地・家屋の賃借料は「支払賃借料」に含まれることが明確化された。

5. その他法人税基本通達の改正

(1) 資産の賃貸借の範囲

「資産の賃貸借」には、民法第 601 条〈賃貸借〉の規定により効力を生ずることとなる契約に基づく行為のほか、「資産を使用する権利を一定期間にわたり対価と交換に移転する行為」も含まれる（法基通 12 の 5－1－1、12 の 5－3－1）。これまで、法人税法上の「資産の賃貸借」の範囲は明示されていなかったが、新リース会計基準におけるリースが契約形態を問わないこと等を踏まえ、法人税法上も明確化された。

(2) ファイナンス・リース取引の判定

資産の賃貸借がファイナンス・リース取引とされる 2 つの要件（解約不能要件及びフルペイアウト要件）に該当するかどうかを判定する場合において、当該資産の賃貸借が次のいずれかに該当するときは、当該資産の賃貸借は、フルペイアウト要件を満たすこととする取扱いが示された（法基通 12 の 5-1-3）。

① 賃貸人の会計リース料の現在価値が、原資産の現金購入価額のおおむね 90％以上であること。

② 賃貸人の会計リース期間が、原資産の経済的耐用年数のおおむね 75％以上であること（原資産の特性、経済的耐用年数の長さ、原資産の中古市場の存在等を考慮した場合に、①による判定が 90％を大きく下回ることが明らかな場合を除く）。

なお、賃借人が上記の判定を行う場合には、①の賃貸人の会計リース料を賃借人の会計リース料と、②の賃貸人の会計リース期間を賃借人の会計リース期間と、それぞれ読み替えることを明らかにされている。

(3) リースを構成する部分とリースを構成しない部分とがある場合の取扱い

リースを含む契約にリースを構成する部分とリースを構成しない部分とがある場合において、次に掲げる方法により経理しているときは、当該方法により区分された後の当該リースを構成する部分に係るリース資産の取得価額とされるべき金額について法人税法第 31 条その他の減価償却に関する規定及び法人税基本通達第 7 章の取扱いを適用することが明らかにされた（法基通 7-6 の 2-17）。また、資産の賃貸借の場合も同様に法人税法 53 条、64 条の 2、及び法人税法施行令第 131 条の 2 の規定並びに法人税基本通達第 12 章の 5 第 1～3 節の取扱いを適用することが明らかにされた（法基通 12 の 5-1-7、12 の 5-3-3）。

① リースを構成する部分とリースを構成しない部分とに分ける方法。

② 対応する原資産を自ら所有していたと仮定した場合に貸借対照表において表示するであろう科目ごと又は性質及び当該法人の営業における用途が類似する原資産のグループごとに、リースを構成する部分とリースを構成しない部分とを分けずに、リースを構成する部分と関連するリースを構成しない部分とを合わせてリースを構成する部分とする方法。

6. おわりに

今回、リース取引に関連する税制改正概要及び借手の処理（法人税）について取り上げた。

上述のとおり、新リース会計基準による原則的な会計処理を適用する場合には、オペレーティング・リース取引については、税務と会計の処理に不一致が生じるため、申告調整が必要になると考えられる（ファイナンス・リース取引については、基本的に税務と会計の処理は一致するものと考えられる）。

このため、オペレーティング・リース取引に関しては、従来以上に事務管理上の対応が求められることが想定される。新リース会計基準適用後の会計処理を確認し、それを踏まえた税務上の取扱いについて事前に整理し、課税所得・税額への影響を把握しておくことが望ましいと考えられる。

第 2 回は貸手の処理（法人税）について取り上げる。

（名古屋事務所　石原 めぐみ）

過去のニュースレター

過去に発行されたニュースレターは、下記のウェブサイトをご覧ください。

www.deloitte.com/jp/tax/nl/japan

問い合わせ

デロイト トーマツ税理士法人

東京事務所

所在地　〒100-8362　東京都千代田区丸の内 3-2-3
丸の内二重橋ビルディング

Tel　03-6213-3800（代）

大阪事務所

所在地　〒541-0042　大阪府大阪市中央区今橋 4-1-1
淀屋橋三井ビルディング 5 階

Tel　06-4560-8000（代）

名古屋事務所

所在地　〒450-8503　愛知県名古屋市中村区名駅 1-1-1
JP タワー名古屋 37 階

Tel　052-565-5533（代）

email　tax.cs@tohmatsu.co.jp

会社概要　www.deloitte.com/jp/tax

税務サービス　www.deloitte.com/jp/tax-services

令和 7 年度税制改正トピックス　www.deloitte.com/jp/tax/tax-reform

デロイト トーマツ グループは、日本におけるデロイト アジア パシフィック リミテッドおよびデロイトネットワークのメンバーであるデロイト トーマツ合同会社ならびにそのグループ法人（有限責任監査法人トーマツ、デロイト トーマツ リスクアドバイザリー合同会社、デロイト トーマツ コンサルティング合同会社、デロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザリー合同会社、デロイト トーマツ税理士法人、DT 弁護士法人およびデロイト トーマツ グループ合同会社を含む）の総称です。デロイト トーマツ グループは、日本で最大級のプロフェッショナルグループのひとつであり、各法人がそれぞれの適用法令に従いプロフェッショナルサービスを提供しています。また、国内約 30 都市に 2 万人超の専門家を擁し、多国籍企業や主要な日本企業をクライアントとしています。詳細はデロイト トーマツ グループ Web サイト、www.deloitte.com/jp をご覧ください。

Deloitte（デロイト）とは、デロイト トウシュ トーマツ リミテッド（“DTTL”）、そのグローバルネットワーク組織を構成するメンバーファームおよびそれらの関係法人（総称して“デロイトネットワーク”）のひとつまたは複数を指します。DTTL（または“Deloitte Global”）ならびに各メンバーファームおよび関係法人はそれぞれ法的に独立した別個の組織体であり、第三者に関して相互に義務を課しまたは拘束させることはありません。DTTL および DTTL の各メンバーファームならびに関係法人は、自らの作為および不作為についてのみ責任を負い、互いに他のファームまたは関係法人の作為および不作為について責任を負うものではありません。DTTL はクライアントへのサービス提供を行いません。詳細は www.deloitte.com/jp/about をご覧ください。
デロイト アジア パシフィック リミテッドは DTTL のメンバーファームであり、保証有限責任会社です。デロイト アジア パシフィック リミテッドのメンバーおよびそれらの関係法人は、それぞれ法的に独立した別個の組織体であり、アジア パシフィックにおける 100 を超える都市（オークランド、バンコク、北京、ベンガルール、ハノイ、香港、ジャカルタ、クアラルンプール、マニラ、メルボルン、ムンバイ、ニューデリー、大阪、ソウル、上海、シンガポール、シドニー、台北、東京を含む）にてサービスを提供しています。

Deloitte（デロイト）は、最先端のプロフェッショナルサービスを、Fortune Global 500®の約 9 割の企業や多数のプライベート（非公開）企業を含むクライアントに提供しています。デロイトは、資本市場に対する社会的な信頼を高め、クライアントの変革と繁栄を促進することで、計測可能で継続性のある成果をもたらすプロフェッショナルの集団です。デロイトは、創設以来 180 年の歴史を有し、150 を超える国・地域にわたって活動を展開しています。“Making an impact that matters”をパーパス（存在理由）として標榜するデロイトの約 46 万人の人材の活動の詳細については、www.deloitte.com をご覧ください。

本資料は、関連税法およびその他の有効な典拠に従い、例示の事例についての現時点における一般的な解釈について述べたものです。デロイトネットワークは、本資料により専門的アドバイスまたはサービスを提供するものではありません。貴社の財務または事業に影響を及ぼす可能性のある一切の決定または行為を行う前に、必ず資格のある専門家のアドバイスを受ける必要があります。また本資料中における意見にわたる部分は筆者の私見であり、デロイトネットワークの公式見解ではありません。デロイトネットワークの各法人は、本資料に依拠することにより利用者が被った損失について一切責任を負わないものとします。

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

© 2025. For information, contact Deloitte Tohmatsu Group.

IS 669126 / ISO 27001

BCMS 764479 / ISO 22301

IS/BCMS それぞれの認証範囲はこちらをご覧ください
http://www.bsigroup.com/clientDirectory