

平成 24 年 5 月 24 日

リースに関する IASB・FASB の検討状況

本資料では、IASB・FASB におけるリース会計に関するプロジェクトのこれまでの検討概要と、現在検討中の借手の会計処理の提案を中心に、記述している。

１．IASB・FASB における検討経緯

- 現行のリース会計基準の見直しを目的としたプロジェクト
 - 現行のリース会計は、利用者のニーズに合致していない。
(契約上の権利・義務が資産・負債として適切に認識されていない)
 - ファイナンスとオペレーティングの境界線が恣意的で複雑である。

(経緯)

時期	検討項目
(2010 年) 8 月	公開草案の公表 (借手：使用権モデル、貸手：複合モデル)
(2011 年) 1 月～	再審議開始
2～4 月	更新オプション、変動リース料などの見直し
5 月	借手の損益認識パターンの検討。2 種類のリースを棄却
7 月	貸手の会計処理として債権・残存資産アプローチを用いる
10 月	投資不動産リースの除外 (貸手)
(2012 年) 2～4 月	借手の損益認識パターンの再検討。アウトリーチの実施
5 月～	借手の審議再開
下期	再公開草案 (予定) ※なお、最終化の時期、適用時期は未定

２．主な検討項目と公開草案からの提案の見直しの概要

- (1) 借手の会計処理
- (2) 貸手の会計処理
- (3) 更新・解約オプション
- (4) 変動リース料
- (5) 短期リース
- (6) リースの定義
- (7) サービス要素の区分

審議事項（２）

	項目	公開草案	再審議における見直し
(1)	借手の会計処理	単一の使用権モデル - 使用権資産とリース料支払債務を当初に認識¹ - 使用権資産を規則的な方法で、リース料支払債務を実効金利法で、償却 （主なフィードバック） - 概ね支持 - 損益認識パターンへの懸念	同左 - 再審議で、定額の費用処理を含む２種類のアプローチを設けることが検討されたが、否決 ただし、2012年2月からこの論点の再検討が行われている ⇒下記3.を参照
(2)	貸手の会計処理	複合モデル - 認識中止アプローチ（初日利益を認識） - 履行義務アプローチ（期間に渡り利益認識） 原資産の重要なリスク・便益の留保の程度で、使い分ける （主なフィードバック） - 単一モデルとすべき - 現行基準は機能している - 初日利益の懸念（認識中止アプローチ） - 借手との不整合（履行義務アプローチ）	単一の債権・残存資産アプローチ - リース開始日に、リース料受取債権と残存資産を認識 - 残存資産は原資産の帳簿価額の配分として測定 ※認識中止アプローチとも類似。 詳細は、「参考2」参照 ただし、<u>短期リースと投資不動産のリース</u>を除外。 - 現行のオペレーティング・リースと同様の処理
(3)	更新・解約オプション（選択権）	次の期間をリース期間として、資産・負債を認識 - 発生しない可能性よりも発生する可能性の方が高くなる最長期間 - 企業の意図、慣行を含む各種要因を考慮して判断	次の期間をリース期間として、資産・負債を認識 - 解約不能期間に、行使の重要な経済的インセンティブがある期間を加えた期間 - 企業の意図、慣行を含む各種要因を考慮して判断

¹ リース料の割引現在価値で認識。貸手が借手に課している利率又は借手の追加借入利率（貸手の利率が利用可能でない場合）で割り引く。

審議事項（２）

	項目	公開草案	再審議における見直し
		（主なフィードバック） 行使可能性の見積りの困難性、恣意性	
(4)	変動リース料	- すべての変動リース料を認識（貸手は信頼性を持って測定できる場合） - 期待値で測定する （主なフィードバック） - 測定の困難性（期待値）	- 指数連動の変動リース料はリース資産・負債に含める - 借手の業績や使用量などに連動した変動リース料は、実質的に固定のリース料でない限り、リース資産・負債に含めない
(5)	短期リース	- 短期リースに該当する場合、借手は割引前でリース資産・負債を認識 - 更新オプションを含めた最大の起こり得る期間が１年以内のリースが対象 （主なフィードバック） - 資産・負債認識のコスト	- 短期リースに該当すれば、リース資産・負債の計上は不要 - 但し、更新オプションがあれば常に期間に含めた上で、1年以内となるもののみが対象
(6)	リースの定義	「資産（原資産）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契約」 - 内容 ① 特定の資産 ② 使用の支配の移転 （支配の考え方：IFRIC 4）	- 同左（定義を維持） - 内容の明確化・修正 ① 特定の資産（識別可能な資産で物理的に区別できる部分） ② 使用の支配の移転 （支配の考え方：収益PJ）
(7)	サービス要素の区分	- 借手・貸手は、「区別できる」場合に、サービス要素を分けて会計処理 「区別できない」場合、全体をリースとして処理	- 貸手・借手は、常にサービス要素を分けて会計処理 - 借手は、価格配分時に、各要素の観察可能価格がなければ、すべてリースとして処理

３．借手の会計処理の再検討（提案アプローチと議論の方向性）

- 借手の会計処理について、IASB・FASB スタッフが提示している主なアプローチは、次のとおりである。現時点で、いずれを用いるべきかの決定はされていない。
- ① 現在の暫定決定（アプローチ A）
 - ② 利息償却アプローチ（アプローチ B）
 - ③ 原資産アプローチ（アプローチ C）
 - ④ 全体契約アプローチ（アプローチ D）²

（アプローチの全般的特徴）

- 基本的に、使用権資産の事後測定のみを変更する提案となっている。
（リース債務の当初・事後測定、使用権資産の当初測定は基本的に変更していない）

アプローチ	使用権資産の事後測定
暫定決定(A)	- 他の非金融資産と同じ方法で測定。通常、定額法で償却。 - 利息費用と併せたリース費用は当初に多額に認識され、通減する。
利息償却(B)	原資産の使用による将来の経済的便益の現在価値を反映するよう償却（通常、通増）。利息費用と併せたリース費用は、通常、定額となる。
原資産(C)	- リース資産（原資産）の費消の見積りに基づき、使用権資産を償却。 - 費消割合が高いほど、ファイナンス・リースの損益と近くなり、費消割合が低いほど、オペレーティング・リースの損益と近くなる。
全体契約(D)	リース費用を、リース料総額の均等配分として算定。常に定額となる。

（アプローチの比較：損益認識パターン）

アプローチ	使用権資産の事後測定	償却費	利息費用	リース費用 PL への影響	償却費と利息の表示
暫定決定(A)	他資産と同じ	通常、定額	通減	通常、通減	別個に表示
利息償却(B)	他資産と相違	通増	通減	多くが定額	併せてリース費用として表示
原資産(C)	他資産と相違	費消水準による	通減	費消水準：大 ⇒ より通減 費消水準：小 ⇒ より定額	別個に表示
全体契約(D)	他資産と相違	内訳は算定されない		全て、定額	リース費用として表示

² 全体契約（whole contract）アプローチは、4月のアウトリーチで初めて提示された案である。

（2012 年 2 月の IASB・FASB 合同会議）

- 2012 年 2 月の IASB・FASB 会議では各アプローチ（A～C）について議論が行われたが、具体的な決定はなされず、それらの有用性、運用可能性をアウトリーチで確認することとされた。
- IASB は、原資産アプローチを、FASB は、現行の暫定決定と利息償却アプローチの組合せのアプローチを好むとの考えを示している³。
- また、FASB は、組合せの区分の方法として、リース資産のリスクと経済価値のほとんどすべてを借手に移転しているか否かで判断する考えを示している。

（2012 年 4 月～5 月のアウトリーチ 結果概要）⁴

- 2012 年 4 月から 5 月にかけて、約 100 の関係者を対象にアウトリーチが行われた。

関係者	主なフィードバック
利用者 24 名	・ リース資産・負債の認識は財務報告の重大な改善である。ただし、常に同じ調整をしてはいないので、全ての情報ニーズを満たす唯一の解決策はない。（大部分） ・ 利息情報は有用だが定額費用の情報も希望（支払の Proxy）。（大部分） ・ すべてのリースに単一のモデルを提供することを支持。（大部分）
作成者 借手 56 社 貸手 21 社	・ いずれのアプローチが最もコストが低いかについて、コンセンサスはなかった。ただし、A と D の方が、B と C よりコストはかからない。 ・ いずれのアプローチも負債計上に、大幅なシステム変更を要求する。 ・ 取引の経済性を反映する最良のアプローチのコンセンサスはなかった。
監査人 8 名	・ 4 つのアプローチはいずれも監査可能だが、原資産アプローチ(C)が最もコストがかかる。 ・ 通常、現在の暫定決定（A）が概念的に最も健全。ただし、A と全体契約（D）のアプローチの組合せとする 2 モデルアプローチも支持し得る。 ・ D の場合、プロジェクトの目的が最終的に達成されないリスクもある。

4. ディスカッション・ポイント

- IASB・FASB では、2012 年の下期に再公開草案の公表を予定していることから、その予備的な検討として、次の点についてご審議いただきたい。

- ✓ **借手の会計処理に関する 3. (1)の各アプローチの有用性、実行可能性について、どのように考えるか。**
- ✓ **その他の見直し状況（2. (1)～(7)）について、留意すべき事項はあるか。**

³ 2012 年 2 月 IASB Update

⁴ 2011 年 5 月 IASB・FASB 合同会議スタッフ・ペーパー3 より。

（参考１）借手の会計処理（数値例と各アプローチの詳細）

（１）各アプローチの数値例と効果数値例の前提⁵

■設例１ 設備リース（費消割合：大 50%）

- ・ リース期間 5 年
- ・ 年間リース料 149（均等払い。5 年分の割引現在価値 626。割引率 6%）
- ・ リース資産の公正価値 1,000。終了時の見積残価 500（その現在価値 374）

毎期のリース費用合計		Y0	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Total
P/L	暫定決定(A)	-	163	156	149	142	134	743
	利息償却(B)	-	149	149	149	149	149	743
	全体契約(D)	-	149	149	149	149	149	743
	原資産(C)		160	155	149	143	137	743

※詳細は、後述(32)参照。

■設例２ 土地リース（費消割合：小 0%）

- ・ リース期間 5 年
- ・ 年間リース料 60（均等払い。5 年分の割引現在価値 253。割引率 6%）
- ・ リース資産の公正価値 1,000。終了時の見積残価 1,000（その現在価値 747）

毎期のリース費用合計		Y0	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Total
P/L	暫定決定(A)	-	66	63	60	57	54	300
	利息償却(B)	-	60	60	60	60	60	300
	全体契約(D)	-	60	60	60	60	60	300
	原資産(C)	-	60	60	60	60	60	300

⁵ 2014₂年2月IASB・FASB合同会議スタッフ・ペーパー2Dより。

(23) 各アプローチの詳細

①現在の暫定決定（アプローチ A）

概要	- 公開草案で提案した方法。現行のファイナンス・リースの会計処理と類似。 - 使用権資産を<u>非金融資産</u>として会計処理。 - 使用権資産の償却費（通常、定額）とリース債務の利息費用（通常、初期に大きい）の組合せで、通常、リース期間にわたり逓減するリース費用となる。 - 原資産使用からの将来の経済的便益の費消パターンを反映するよう償却 - 償却費と利息費用を損益計算書で別個に表示。 ■設例 1 のケース（設備リース（均等払い）） <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th></th><th>Y0</th><th>Y1</th><th>Y2</th><th>Y3</th><th>Y4</th><th>Y5</th><th>Total</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">B/S</td><td>使用権資産</td><td>626</td><td>501</td><td>376</td><td>250</td><td>125</td><td>-</td><td>-</td></tr> <tr> <td>リース債務</td><td>(626)</td><td>(515)</td><td>(397)</td><td>(272)</td><td>(140)</td><td>-</td><td>-</td></tr> <tr> <td rowspan="3">P/ L</td><td>利息費用</td><td></td><td>38</td><td>31</td><td>24</td><td>16</td><td>-</td><td>117</td></tr> <tr> <td>償却費</td><td></td><td>125</td><td>125</td><td>125</td><td>125</td><td>125</td><td>626</td></tr> <tr> <td>リース費用合計</td><td>-</td><td>163</td><td>156</td><td>149</td><td>142</td><td>134</td><td>743</td></tr> </tbody> </table> ※計算前提は、上記(21)参照。										Y0	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Total	B/S	使用権資産	626	501	376	250	125	-	-	リース債務	(626)	(515)	(397)	(272)	(140)	-	-	P/ L	利息費用		38	31	24	16	-	117	償却費		125	125	125	125	125	626	リース費用合計	-	163	156	149	142	134	743
		Y0	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Total																																																			
B/S	使用権資産	626	501	376	250	125	-	-																																																			
	リース債務	(626)	(515)	(397)	(272)	(140)	-	-																																																			
P/ L	利息費用		38	31	24	16	-	117																																																			
	償却費		125	125	125	125	125	626																																																			
	リース費用合計	-	163	156	149	142	134	743																																																			
根拠	- リース契約を、非金融資産の取得（と別個の資金調達）と考える。 - 使用権資産を他の非金融資産と整合的に測定し、リース債務を金融負債と整合的に測定する。それぞれは独立の要素であり、別個に事後測定。																																																										
長所 ⁶	- 使用権資産・リース債務の会計処理は、他の非金融資産・金融負債と整合。 - すべてのリースに適用でき（区分が不要）、単純明快。																																																										
短所	- 当初に多額となる費用認識パターンは、リースの経済性を表わさない場合がある。 - 有形固定資産の購入（＋調達）からの損益と、必ずしも比較可能とならない。 - 借手の資本が恒久的に減額されるのは、財政状態を適切に表わさない。 - 資産と負債を別個に扱う場合、リースの解約によって、利得が生じ得る。 - 適用は複雑で、現行のシステムでは、何千ものリースに対処できない。																																																										

⁶ 2012 年 2 月 IASB・FASB 合同会議スタッフ・ペーパー2A、2012 年 1 月 24 日に開催されたリース WG におけるメンバーからの主なコメントなどから抜粋。

②利息償却（Interest-based amortization）アプローチ（アプローチ B）

概要	- 使用権資産を、他の非金融資産の購入とは異なるものとして会計処理。 - 使用権資産の償却と利息費用（実効金利法） - 原資産の使用からの将来の経済的便益の現在価値を反映するよう償却（貨幣の時間価値も考慮した償却） - 償却費（通常、初期に小さい）と利息費用（通常、初期に大きい）の組合せで、概ね、リース期間にわたって、定額のリース費用となる - ただし、リース料が均等払いでない契約などでは、定額の費用にはならない⁷。 - 償却費と利息費用を損益計算書上、リース費用として、一括して表示。																																																																					
■設例 1 のケース（設備リース（均等払い））																																																																						
<table><tr><th colspan="2"></th><th>Y0</th><th>Y1</th><th>Y2</th><th>Y3</th><th>Y4</th><th>Y5</th><th>Total</th></tr><tr><td colspan="2">便益パターン</td><td>-</td><td>149</td><td>149</td><td>149</td><td>149</td><td>149</td><td>743</td></tr><tr><td colspan="2">現金支払い</td><td>-</td><td>149</td><td>149</td><td>149</td><td>149</td><td>149</td><td>743</td></tr><tr><td rowspan="2">B/S</td><td>使 用権資産</td><td>626</td><td>515</td><td>397</td><td>272</td><td>140</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>リース債務</td><td>(626)</td><td>(515)</td><td>(397)</td><td>(272)</td><td>(140)</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="3">P/L</td><td>（利息費用）</td><td>-</td><td>38</td><td>31</td><td>24</td><td>17</td><td>8</td><td>117</td></tr><tr><td>（償却費）</td><td>-</td><td>111</td><td>118</td><td>125</td><td>132</td><td>140</td><td>626</td></tr><tr><td>リース費用合計</td><td>-</td><td>149</td><td>149</td><td>149</td><td>149</td><td>149</td><td>743</td></tr></table>				Y0	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Total	便益パターン		-	149	149	149	149	149	743	現金支払い		-	149	149	149	149	149	743	B/S	使 用権資産	626	515	397	272	140	-	-	リース債務	(626)	(515)	(397)	(272)	(140)	-	-	P/L	（利息費用）	-	38	31	24	17	8	117	（償却費）	-	111	118	125	132	140	626	リース費用合計	-	149	149	149	149	149	743
		Y0	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Total																																																														
便益パターン		-	149	149	149	149	149	743																																																														
現金支払い		-	149	149	149	149	149	743																																																														
B/S	使 用権資産	626	515	397	272	140	-	-																																																														
	リース債務	(626)	(515)	(397)	(272)	(140)	-	-																																																														
P/L	（利息費用）	-	38	31	24	17	8	117																																																														
	（償却費）	-	111	118	125	132	140	626																																																														
	リース費用合計	-	149	149	149	149	149	743																																																														
※ Y1 の使用権資産 515 は、将来に費消を見込む便益（Y2 以降の便益）の割引現在価値。 ※ Y1 の償却費は、Y0 の使用権資産 626 から、Y1 の使用権資産 515 を控除して算出。																																																																						
根拠	- 使用権資産とリース債務は同一の強制力のある契約から生じたもので、密接にリンクしている。したがって、両者の<u>当初及び事後測定</u>は同じ方法で行うべき。 - 使用権資産の便益を均等に費消し、かつ、支払が均等な場合、正味の財務費用はないといえ、定額のリース費用でその事実を反映できる。 （借手は、同じ報告期間に資産の便益を得て、それに対し、支払を行う） - 前払いやフリーレント期間がある（又は資産の便益が均等でない）場合、正味の財務費用があるといえ、定額とならないリース費用がそれを反映する。																																																																					
長所	- 資産と負債が密接にリンクしているという事実を反映する。 - より定額のリース費用の認識パターンを達成できる。 - 使用権資産の価値について、より良い情報を利用者に提供する。																																																																					
短所	- リース料が均等払いでない契約などでは、定額の費用処理が達成されない。 - この償却方法を他の非金融資産に認めず使用権資産だけに用いるのは不適切。 - リースと購入の区別が必要となる可能性があり、線引きが必要となる。																																																																					

⁷ 例えば、①使用する期間より短期の支払いとなる場合、②フリーレントがある場合、③ 当初に高い便益の費消を見込む場合など。

③原資産アプローチ（アプローチC）

- 概要
- 異なる償却方法の適用を正当化するため、リース契約が、一般的に、どのように価格決定されているかを考慮するアプローチ。
 - 使用権資産（例では626）を、借手が支払う次の2つの要素で構成されるものとみなし、性質が異なるため、異なる方法で事後に測定する。
 - ① 借手が費消すると予想する部分の原資産購入部分（費消要素）500⁸
⇒ 有形固定資産と同様の方法で償却（アプローチAと同じ）
 - ② リース期間中に費消されない部分の借入コスト（借入要素）126
⇒ 均等償却（但し、貨幣の時間価値を考慮）（アプローチBと同じ）⁹
 - 原資産の費消割合により、損益認識パターンが異なる。
 - 全てを費消 ⇒ 現行のファイナンス・リースと同じPL
 - 全く費消せず、リース期間中に残存資産の価値が減少しない ⇒ 現行のオペレーティング・リースと同じPL
 - 費消割合（％）＝リース期間中の資産価値の予想変動額÷当初の原資産価値
 - 割引率、リース料、リース期間及び以下のいずれかの関数として見積可。
 - (a) リース開始時の原資産の購入コスト
 - (b) リース終了時点で売却した場合の見積残存価値
 - (c) 上記(a)・(b)の情報が入手できない場合、リース期間をリース開始時の原資産の経済的残存耐用年数で割ることで見積ることができる。

■設例1のケース（設備リース（均等払い。費消割合50%））

		Y0	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	合計
B/S	使用権資産	626	504	380	255	128	-	-
	費消要素	500	400	300	200	100	-	-
	借入要素	126	104	80	55	28	-	-
	リース債務	(626)	(515)	(397)	(272)	(140)	-	-
P/L	利息費用	-	38	31	24	16	8	117
	費消要素の償却	-	100	100	100	100	100	500
	借入要素の償却	-	22	24	25	27	28	126
	リース費用合計	-	160	155	149	143	137	743

※ Y1の費消部分の償却100は、費消要素500／5年で算定。

※ Y1の借入要素の償却22は、Y5末の残存資産の見込の公正価値500を、6%でY1に割引いた額374を、每期6%で割戻した額

⁸ 借手は原資産の費消が予想される部分の要素を以下の計算式を用いて計算することができる。

$$\text{費消要素} = \text{ROU} \times C / [1 + ((C-1)/(1+i)^n)]$$
 ROUは使用権資産の当初残高、Cは費消割合、*i*は借手がリース債務の計算時に使用する割引率、*n*はリース期間。

⁹ 貨幣の時間価値により、借手が返却すべき残存資産の価値は時間とともに増加する点が反映される。

■設例２のケース（土地リース（均等払い。費消割合 0%））

		Y0	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Total
B/S	使用権資産	253	208	160	110	57	-	-
	費消要素	-	-	-	-	-	-	-
	借入要素	253	208	160	110	57	-	-
	リース債務	(253)	(208)	(160)	(110)	(57)	-	-
P/L	利息費用		15	12	10	7	3	47
	費消要素の償却		-	-	-	-	-	-
	借入要素の償却		45	48	50	53	57	253
	リース費用合計	-	60	60	60	60	60	300

※ Y1 の費消要素の償却は、費消要素がないため、ゼロ。

※ Y1 の借入要素の償却 45 は、Y5 末の残存資産の見込の公正価値 1,000 を、6%で Y1 に割り引いた額 747 を、每期 6%で割戻した額

- いくつかの実務上の便宜も検討されている。
 - 例えば、費消割合を 10%以下と見積もる場合や、不動産のリースでリース期間が、例えば 10 年以下のものは、費消割合が重要でないと推定し、利息償却アプローチ（B）を適用できるとする、など。

- 根拠
- 貸手のリース料の算定方法に着目し、借手が何の対価をリース料として支払っているかを考慮する方法。
 - リース資産の取得に際し、貸手は、少なくとも資本コスト相当のリターンを求めるということを前提。貸手は、次の項目を回収するようリース料を算定。
 - リース期間中の費消部分への支払（及び費消部分のファイナンス）
 - 残存資産に係る要求リターン。貸手はリース期間中、「貸出」している。
 - この点から、使用権資産を 2 つの要素で構成されると考え、異なる方法で償却。

- 長所
- リースと資産の購入との間の費用額の整合性が図られ、最も忠実に描写する。
 - リースと購入を区別することなく、すべてのリースに適用し得る。
 - 資産価値の費消割合により、定額とそうでないパターンの双方を正当化可能。
 - 土地や建物のリースで、初期に多額となる費用認識パターンへの懸念を緩和。

- 短所
- 最もテストされていないアプローチである。
 - 多くの場合、暫定決定と類似の結果となり、定額費用のニーズを達成しない。
 - 3 つのアプローチの中でも最も適用が複雑で、関係者への説明が困難。
 - 原資産の費消割合の見積りには主観が伴い、検証可能性に懸念がある。
 - 原資産に焦点が当てられ、使用権の理論と矛盾する可能性がある。

④全体契約（whole contract）アプローチ（アプローチD）

概要

- 現行のオペレーティング・リースと同様の損益計算書となる。
- リース契約を一つの会計単位と捉え、使用権資産・リース債務を測定する。
- 借手は、リース料総額をリース期間にわたって均等に配分する。その結果、リース費用は常に定額となる。
- ファイナンス取引ではなく、利息費用は生じない。

■設例 1（設備リース（均等払い））

		Y0	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Total
B/S	使用権資産	626	515	397	272	140	-	-
	リース債務	(626)	(515)	(397)	(272)	(140)	-	-
P/L	リース費用		149	149	149	149	149	743
	リース費用合計	-	149	149	149	149	149	743

※ 使用権資産とリース債務はリース期間にわたってリンクしているため、毎期の費用はリース料総額をリース期間で割った金額に等しくなる。（リース費用 149（＝743÷5））

※ Y1 のリース債務残高 515 は、将来のリース料の割引現在価値。資産・負債を同額減額。

※ Y1 未仕訳

（借）	リース費用	149	（貸）	現預金	149
	リース債務	111		使用権資産	111

根拠

- リースは、非金融資産の購入と別個の資金調達から生じるものとは異なった資産・負債を生じさせるもの、という前提に基づくアプローチ。
 - 使用権資産は、他の非金融資産でも、原資産それ自体でもない。
- 使用権資産とリース債務は、強制力のある同一の契約から生じており、したがって、開始時、及び、リース期間にわたって、密接にリンクしている。
- リース取引を、ファイナンス取引ではなく、原資産をリース期間にわたって使用することに対するリース料の支払義務を生じさせる取引と考える。

（参考２）貸手の会計処理

債権・残存資産アプローチの内容（2011年10月暫定決定）

（リース債権）

- ① リース料の現在価値で当初に測定（貸手が借手に課す利率で割引）
- ② 当初認識後、実効金利法を用いて償却原価で測定

（残存資産）

- ③ 原資産の帳簿価額の配分額として当初に測定
- ④ 当初測定は、次の２つの金額から構成
 - (a) 残存資産総額（gross residual asset）（リース終了時の見積残価の割引現在価値）¹⁰
 - (b) 繰延利益（deferred profit）（上記(a)と原資産の帳簿価額の配分額との差額）
- ⑤ 当初認識後、残存資産総額をリース終了時の見積残価まで増額（accrete）
- ⑥ 繰延利益は、残存資産が売却されるか再リースされるまで純損益で認識しない
- ⑦ 残存資産総額と繰延利益を、正味残存資産（net residual asset）として併せて表示

（投資不動産のリースの除外¹¹）

- ⑧ 投資不動産のリースを除外。原資産を認識し続け、リース期間にわたってリース収益を認識。

¹⁰ 債権・残存資産アプローチに関するアウトリーチの過程で、設備リースの貸手は、残存資産を当初に現在価値で測定すべきと提案を受け変更されたもの。

- それが、リース契約の価格付けを反映し、一部の取引ではより経済性を反映する。
- 割引率の見積りで既に残価を見積もっているため、使わないのは直感に反する。
- 配分コストの測定は、製造業者の貸手等の事業モデルを変えることになる。
- 開始時の利益の懸念は、減損で対処し得る。超過利益があれば、残存資産は即減損となる。

¹¹ 債権・残存資産アプローチに関するアウトリーチの過程で、不動産の貸手より、次のような、特に、複数のテナントを有する不動産に関して、重大な懸念が示され、対応が検討された結果、除外された。

- 不動産リースの経済性を表わさない
- 重大なオペレーションリテティの問題がある（in and out、空室になれば、減価償却）。
- 建物のフロア単位で減損評価を求めることになる（コストがかかる）。
- 建物のフロアの公正価値の決定は困難（市場の観察可能な取引ない建物の場合）。

審議事項（２）

例（製造業者のリース）

設備を３年間リース。耐用年数は６年。

原資産：設備の帳簿価額 100、リース開始時の公正価値 120

残存資産：リース終了時（３年後）の見積残価 55（その現在価値 43.2）

リース債権：年間リース料 30（その現在価値 76.8） 割引率 8.38%

（計算例）

		Y0	Y1	Y2	Y3	合計
B/S	リース債権	(*1)76.8	53.2	27.7	-	-
	残存資産	(*3)36.0	39.6	43.6	47.8	-
	残存資産（総額）	(*2)43.2	46.8	50.7	55.0	-
	繰延利益	-7.2	-7.2	-7.2	-7.2	-
	総資産	112.8	92.8	71.2	47.8	-
P/L	リース収入	76.8	-	-	-	76.8
	売上原価	64.0	-	-	-	64.0
	利息収益	-	6.4	4.5	2.3	13.2
	増額による収益	-	3.6	3.9	4.3	11.8
	純利益	12.8	10.1	8.4	6.6	37.8
	ROA	-	8.91%	9.03%	9.23%	

(*1): 固定リース料（年間 30、３年、割引率 8.38%）の割引現在価値

(*2): ３年後の見積残価 55 の割引現在価値（割引率 8.38%）

(*3): 原資産の当初帳簿価額 100×（残存資産の公正価値 43.2÷原資産の公正価値 120）

（参考：現行のオペレーティング・リース）

		Y0	Y1	Y2	Y3	Total
B/S	原資産	100	83.3	66.7	50	-
P/L	リース収入	-	30	30	30	90
	減価償却費	-	16.7	16.7	16.7	50
	純損益	-	13.3	13.3	13.3	40.0
	ROA	-	13.3%	16.0%	20.0%	-