

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について、2012年6月の会議で行われた借手と貸手の会計処理の暫定決定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：使用权モデル、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月	借手の損益認識パターンの再検討。
4～5月	アウトリーチの実施
6月	借手と貸手の会計処理について以下の項目を審議し、暫定決定 借手の会計処理 費用認識パターンの切り分けの方法 貸手の会計処理(借手の決定の影響)
10～12月	再公開草案(予定)

2. 2012年2月から5月のIASB・FASBの検討状況

- 2012年2月のIASB・FASB合同会議では、借手の会計処理に関する以下のアプローチについて議論が行われた。
 - 現在の暫定決定（アプローチA）
 - 利息償却アプローチ（アプローチB）
 - 原資産アプローチ（アプローチC）
- ただし、具体的な決定はなされず、利息償却アプローチと原資産アプローチの有用性、運用可能性をアウトリーチで確認することとされた¹。
 - 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た。
 - 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た。
- 2012年4月から5月にかけて、各国の約100の関係者を対象にアウトリーチが行われた。その結果が、2012年5月にIASB・FASB合同会議で報告されている。

主なフィードバックの要旨は以下のとおりである²。

利用者（大多数）

- リース資産・負債の認識は財務報告の重要な改善である。
- 利用者によって調整の仕方は異なり、全てのニーズを満たす唯一の解決策はない。
- 利息情報は有用だが定額費用の情報も希望。キャッシュ・フローの代替として有用。
- すべてのリースに対して単一のモデルを提供することを支持。

作成者

- 最もコストが低いアプローチがどれかについてのコンセンサスはなかった。
 - ◇ ただし、「現在の暫定決定」と「全体契約アプローチ」の方がコストはかからない。
 - ◇ いずれのアプローチも負債計上について、大幅なシステム変更が必要となる。
- 取引の経済性を表わす最良のアプローチがどれかのコンセンサスもなかった。

監査人

- いずれも監査は可能だが、「原資産アプローチ」が最もコストがかかる。
- 「現在の暫定決定」が概念的に最も健全。ただし、2モデルも支持し得る。
- 「全体契約アプローチ」では、資産・負債認識の目的が達成されないリスクもある。

¹ 2012年5月IASB Updateより。

² 2012年5月IASB・FASB合同会議スタッフ・ペーパー3から抜粋。なお、アウトリーチの過程で、上記(1)のアプローチに加え、全体契約アプローチ（whole contract approach、アプローチD）が追加されている。

３．2012年6月会議の暫定決定（概要）

- 2012年6月のIASB・FASB合同会議では、借手・貸手の会計処理が議論され、次の点が暫定決定された³。

(1) 借手の会計処理

- a. 一部のリースを、2010年の公開草案「リース」で提案したのと同様のアプローチを用いて会計処理する。
- b. 一部のリースを、定額のリース費用となるアプローチを用いて会計処理する。

(2) 異なる費用認識パターンの切り分けの方法

2つの異なるリースの区別を、借手がリース期間にわたって原資産の重要でないとはいえない部分 (more than insignificant portion)を取得し、消費するかどうかに基づいて行う。

この原則を、次のような原資産の性質に基づく実務上の便法を用いて適用する。

- a. 不動産のリース（土地、建物又は建物の一部、又はその双方）は、定額アプローチを用いて会計処理する。ただし、次のいずれかの場合を除く。
 - i. リース期間が原資産の経済的耐用年数の大部分 (major part) を占める場合
 - ii. 固定リース料の現在価値が原資産の公正価値のほとんどすべて (substantially all) を占める場合
- b. 不動産以外の資産のリースは、2010年の公開草案「リース」で提案したのと同様のアプローチを用いて会計処理する。ただし、次のいずれかの場合を除く。
 - i. リース期間が原資産の経済的耐用年数に占める部分が重要でない (insignificant) 場合
 - ii. 固定リース料の現在価値が原資産の公正価値に比べて重要でない (insignificant) 場合

(3) 貸手の会計処理

債権・残存資産アプローチをどのような場合に適用するかを決定するために用いる貸手の会計モデルの暫定決定を変更する。

貸手は、債権・残存資産アプローチを適用するリースと、オペレーティング・リースの会計処理と同様のアプローチを適用するリースを区別する。

この区別は、上記に記述した借手の会計処理と同様の規準を用いて行うことになる。したがって、貸手は、借手がリース期間にわたって原資産の重要でないとはいえない部分を取得し、消費するリースについて債権・残存資産アプローチを適用することになる。

³ 2012年5月IASB Updateを参考に作成。

4. 借手の会計処理（詳細）

(1) 暫定決定

- 2012年6月のIASB・FASB合同会議では、借手の会計処理について、異なる費用認識パターンを設けるべきか議論され、次の点が暫定決定された⁴（IASB Updateより）。

両審議会は、借手が次のように会計処理すべきであると暫定的に決定した。

- 一部のリースを、2010年の公開草案「リース」で提案したのと同様のアプローチを用いて会計処理する。
- 一部のリースを、定額のリース費用となるアプローチを用いて会計処理する。

IASBの12名とFASBの6名が賛成した。

(2) 暫定決定の背景・内容⁵

- 関係者の意見の多様性から、すべての意見を反映した提案は困難との認識のもと、IASBのスタッフ・ペーパーでは、次を目標に、借手と貸手の会計処理の提案を行うとされている。
 - リース取引の経済性を忠実に描写する有用かつ関連性のある情報を提供すること（したがって、借手と貸手が提供する情報の質と透明性を改善すること）
 - 関係者に容易に説明可能な健全な論拠があること
 - 実務的であること
 - 関係者によって概ね受け入れられるものであること
- 6月会議では、次の3つのアプローチが提示され、アプローチ3の採用が暫定決定された⁶。
 - アプローチ1 現在の暫定決定（旧アプローチA）
 - アプローチ2 定額の費用認識パターン（旧アプローチD）⁷
 - アプローチ3 2つの異なる費用認識パターン（上記1と2の組合せ）
- なお、上記のアプローチは、使用権資産の事後測定の変更を検討するものであり、使用権資産の当初測定、リース債務の当初・事後測定に変更はない。
 - リース債務：（当初測定）リース料の現在価値（事後測定）実効金利法による償却原価
 - 使用権資産：（当初測定）リース債務と同額（+当初直接費用）

⁴ なお、この暫定決定は、IASBにとって、FASBとのコンバージェンスのための次善の決定として行われている。IASBにとっての第一優先は、現在の暫定決定のまま、という点も議論の中で確認されている。

⁵ 2012年6月IASB・FASB合同会議スタッフ・ペーパー3A、3Bを参考に作成。

⁶ IASB・FASBスタッフの大多数がアプローチ1、一部のスタッフがアプローチ3を提案していた。

⁷ 全体契約アプローチ（whole contract approach）という名称で、アウトリーチの過程でIASB・FASBスタッフから提案されたもの。

(3) 各アプローチの詳細⁸

アプローチ 1 現在の暫定決定（旧アプローチ A）

概要	<ul style="list-style-type: none"> 2010年の公開草案で提案された方法。現行ファイナンス・リースの処理と類似。 使用権資産を、<u>他の非金融資産と同様に</u>、原資産の使用から生じる便益の予想消費パターンを表わす規則的な方法（通常、定額法）で償却する。 リース費用は、償却費と利息費用の組合せで、通常、遞減する費用となる。（償却費と利息費用は損益計算書で別個に表示） 																																																																																																															
根拠	<ul style="list-style-type: none"> 使用権資産（非金融資産）の取得と、別個の資金調達と考え、それぞれ他の非金融資産、金融負債と整合的に測定する。（便益の予想消費パターンとファイナンスに関係性はない） 																																																																																																															
設例	<p>例 1 均等払いのケース</p> <ul style="list-style-type: none"> リース期間 5 年、割引率 6% 年間リース料 60（均等払い。5 年分の割引現在価値 253） <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <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>253</td> <td>202</td> <td>152</td> <td>101</td> <td>51</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>リース債務</td> <td>(253)</td> <td>(208)</td> <td>(160)</td> <td>(110)</td> <td>(57)</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">P/ L</td> <td>利息費用</td> <td></td> <td>15</td> <td>12</td> <td>10</td> <td>7</td> <td>3</td> <td>47</td> </tr> <tr> <td>償却費</td> <td></td> <td>51</td> <td>51</td> <td>51</td> <td>51</td> <td>51</td> <td>253</td> </tr> <tr> <td>リース費用合計</td> <td>-</td> <td>66</td> <td>63</td> <td>60</td> <td>57</td> <td>54</td> <td>300</td> </tr> </tbody> </table> <p>例 2 均等払いでないケース</p> <ul style="list-style-type: none"> リース期間 5 年、割引率 6% 年間リース料（1 年目 70、2 年目 85、3 年目 100、4 年目 115、5 年目 130、割引現在価値 414） <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <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>414</td> <td>331</td> <td>248</td> <td>166</td> <td>83</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>リース債務</td> <td>(414)</td> <td>(369)</td> <td>(306)</td> <td>(224)</td> <td>(123)</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">P/ L</td> <td>利息費用</td> <td></td> <td>25</td> <td>22</td> <td>18</td> <td>13</td> <td>7</td> <td>85</td> </tr> <tr> <td>償却費</td> <td></td> <td>83</td> <td>83</td> <td>83</td> <td>83</td> <td>83</td> <td>415</td> </tr> <tr> <td>リース費用合計</td> <td>-</td> <td>108</td> <td>105</td> <td>101</td> <td>96</td> <td>90</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td></td> <td>リース料支払</td> <td>-</td> <td>70</td> <td>85</td> <td>100</td> <td>115</td> <td>130</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>			Y0	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Total	B/S	使用権資産	253	202	152	101	51	-	-	リース債務	(253)	(208)	(160)	(110)	(57)	-	-	P/ L	利息費用		15	12	10	7	3	47	償却費		51	51	51	51	51	253	リース費用合計	-	66	63	60	57	54	300			Y0	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Total	B/S	使用権資産	414	331	248	166	83	-	-	リース債務	(414)	(369)	(306)	(224)	(123)	-	-	P/ L	利息費用		25	22	18	13	7	85	償却費		83	83	83	83	83	415	リース費用合計	-	108	105	101	96	90	500		リース料支払	-	70	85	100	115	130	-
		Y0	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Total																																																																																																								
B/S	使用権資産	253	202	152	101	51	-	-																																																																																																								
	リース債務	(253)	(208)	(160)	(110)	(57)	-	-																																																																																																								
P/ L	利息費用		15	12	10	7	3	47																																																																																																								
	償却費		51	51	51	51	51	253																																																																																																								
	リース費用合計	-	66	63	60	57	54	300																																																																																																								
		Y0	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Total																																																																																																								
B/S	使用権資産	414	331	248	166	83	-	-																																																																																																								
	リース債務	(414)	(369)	(306)	(224)	(123)	-	-																																																																																																								
P/ L	利息費用		25	22	18	13	7	85																																																																																																								
	償却費		83	83	83	83	83	415																																																																																																								
	リース費用合計	-	108	105	101	96	90	500																																																																																																								
	リース料支払	-	70	85	100	115	130	-																																																																																																								

⁸ 2012年6月IASB・FASB合同会議スタッフ・ペーパー3A、3Bをベースに作成。また、2012年2月IASB・FASB合同会議スタッフ・ペーパー2Aも参考にしている。

支持理由	<ul style="list-style-type: none"> • 他の非金融資産・金融負債の会計処理と整合する。 • 費用認識パターンが、<u>資産・負債を認識する使用权モデルと概念的に整合。</u> • <u>すべてのリースに適用でき、複雑性とコストも軽減。</u> • リースの経済性に多様な見解がある中で、2つのアプローチを設ける場合、その<u>線引きのための原則・規準は恣意的となる。</u> • 4月、5月のアウトリーチで、<u>大多数の利用者が単一モデルを支持。</u> • ポートフォリオで考えれば、<u>逡減する費用も平準化される。</u>
懸念	<ul style="list-style-type: none"> • 当初に多額となる費用認識は、リースの経済性を表わさない場合がある。通常のリースでは、借手は、資産の使用から均等に便益を得て、各期に均等に支払う。この場合に、費用総額を当初に多額に配分する理由が見いだせない。 • 特定の種類の資産のリースは、ファイナンス取引ではない。一定期間、資産を使用するため支払い、期間経過後、同じ状態で返還するもの。 • 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。

アプローチ2 定額の費用認識パターン (旧アプローチD、全体契約アプローチ)

概要	<ul style="list-style-type: none"> リース料総額を、リース期間にわたって均等に配分する。結果、リース費用は常に定額となる。(仮に支払パターンが均等でなくとも) 利息要素と償却要素を別個に表示しない。 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。 使用権資産は、調整勘定 (balancing figure) として測定される。 																																																																																																																			
根拠	<ul style="list-style-type: none"> リースは、非金融資産の購入とそのための独立した資金調達から生じる資産・負債とは異なる資産・負債を生じさせる、という前提に基づく。 当初・事後測定で、契約から生じる資産・負債を一つの会計単位と捉える。 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、開始時・リース期間にわたって、密接にリンク (inextricably linked) している。 リース取引を、資産取得のファイナンスではなく、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。 																																																																																																																			
設例	<p>例1 均等払いのケース (計算前提は、アプローチ1参照)</p> <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>253</td> <td>208</td> <td>160</td> <td>110</td> <td>57</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>リース債務</td> <td>(253)</td> <td>(208)</td> <td>(160)</td> <td>(110)</td> <td>(57)</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">P/L</td> <td>リース費用</td> <td>-</td> <td>60</td> <td>60</td> <td>60</td> <td>60</td> <td>60</td> <td>300</td> </tr> <tr> <td>リース費用合計</td> <td>-</td> <td>60</td> <td>60</td> <td>60</td> <td>60</td> <td>60</td> <td>300</td> </tr> </tbody> </table> <p>各期のリース費用は、リース料総額をリース期間で除して算定 (300/5年 = 60) リース債務の変動は、リース料支払と時間価値の割戻しの差額 (60 - (253 × 6%) = 45) 使用権資産の変動は、リース費用と時間価値の割戻しの差額 (60 - (253 × 6%) = 45) Y1 未仕訳</p> <table> <tr> <td>(借)</td> <td>リース費用</td> <td>60</td> <td>(貸) 現預金</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td></td> <td>リース債務</td> <td>45</td> <td>使用権資産</td> <td>45</td> </tr> </table> <p>例2 均等払いでないケース (計算前提は、アプローチ1参照)</p> <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>414</td> <td>339</td> <td>261</td> <td>179</td> <td>93</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>リース債務</td> <td>(414)</td> <td>(369)</td> <td>(306)</td> <td>(224)</td> <td>(123)</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">P/L</td> <td>リース費用</td> <td>-</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>リース費用合計</td> <td>-</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td colspan="2">リース料支払</td> <td>-</td> <td>70</td> <td>85</td> <td>100</td> <td>115</td> <td>130</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>各期のリース費用は、リース料総額をリース期間で除して算定 (500/5年 = 100) リース債務の変動は、リース料支払と時間価値の割戻しの差額 (70 - (414 × 6%) = 45) 使用権資産の変動は、リース費用と時間価値の割戻しの差額 (100 - (414 × 6%) = 75) Y1 未仕訳</p> <table> <tr> <td>(借)</td> <td>リース費用</td> <td>100</td> <td>(貸) 現預金</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td></td> <td>リース債務</td> <td>45</td> <td>使用権資産</td> <td>75</td> </tr> </table>			Y0	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Total	B/S	使用権資産	253	208	160	110	57	-	-	リース債務	(253)	(208)	(160)	(110)	(57)	-	-	P/L	リース費用	-	60	60	60	60	60	300	リース費用合計	-	60	60	60	60	60	300	(借)	リース費用	60	(貸) 現預金	60		リース債務	45	使用権資産	45			Y0	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Total	B S	使用権資産	414	339	261	179	93	-	-	リース債務	(414)	(369)	(306)	(224)	(123)	-	-	P/L	リース費用	-	100	100	100	100	100	500	リース費用合計	-	100	100	100	100	100	500	リース料支払		-	70	85	100	115	130	-	(借)	リース費用	100	(貸) 現預金	70		リース債務	45	使用権資産	75
		Y0	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Total																																																																																																												
B/S	使用権資産	253	208	160	110	57	-	-																																																																																																												
	リース債務	(253)	(208)	(160)	(110)	(57)	-	-																																																																																																												
P/L	リース費用	-	60	60	60	60	60	300																																																																																																												
	リース費用合計	-	60	60	60	60	60	300																																																																																																												
(借)	リース費用	60	(貸) 現預金	60																																																																																																																
	リース債務	45	使用権資産	45																																																																																																																
		Y0	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Total																																																																																																												
B S	使用権資産	414	339	261	179	93	-	-																																																																																																												
	リース債務	(414)	(369)	(306)	(224)	(123)	-	-																																																																																																												
P/L	リース費用	-	100	100	100	100	100	500																																																																																																												
	リース費用合計	-	100	100	100	100	100	500																																																																																																												
リース料支払		-	70	85	100	115	130	-																																																																																																												
(借)	リース費用	100	(貸) 現預金	70																																																																																																																
	リース債務	45	使用権資産	75																																																																																																																

<p>支持理由</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 資産と負債の測定をリース期間を通じ連携させるという使用権モデルと整合。 ● すべてのリースに適用することで、区分の必要をなくせる。 ● 4月、5月アウトリーチで、大多数の利用者が単一モデルを支持。 ● 約半数がアプローチ1（現在の暫定決定）は、取引の経済性を歪めると批判。
<p>懸念</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 一部のリースの経済性を表わさない。 ● 購入と非常に類似した取引について、重要な差が出る。 ● 会計上、特定の結果となるように仕組む機会を与えることになる。 ● 概念的な観点からの擁護が難しいアプローチである。 ● 使用権資産の測定が調整勘定となり、意味のない数値となる。

アプローチ３ ２つの異なる費用認識パターン（１と２の組合せ）

概要	<ul style="list-style-type: none"> • アプローチ１と２の組合せ。 • 使用权資産の事後測定と費用認識パターンは、リースの経済性に基づく。
論拠	<p>（資産・負債認識）</p> <ul style="list-style-type: none"> • 借手は、原資産を使用する権利を受領し、その権利への支払義務を負う。 • 貸手が原資産を借手に引渡し、借手がその使用权への支払義務を負うという点で、リースとサービスとは異なる。 • 引渡し以外の追加的な義務（共有スペースの維持管理など）がある場合もあるが、原資産の引渡しがあるという事実を変えるものではない。 従って、すべてのリースで資産と負債を認識することが適当。 大半の利用者も、それが重大な財務報告の改善になると考えている。 <p>（２つのアプローチ）</p> <ul style="list-style-type: none"> • サービス類似のものから、購入類似のものまで様々なリースがあり、２つのアプローチにより、異なる経済性をより正確に反映できる。 • 原資産の存在が、使用权を、他の無形資産とは異なるものとしている。 • 利用者も、原資産の性質でオペレーティング・リースの調整を変えている。 • 概念的な擁護が難しい面もあるが、利用者に価値のある情報を提供できる。
支持理由	<ul style="list-style-type: none"> • <u>リースの経済性により費用認識パターンはさまざま、１つでは表せない。</u> ◇ 常にリースが資産購入と同等という訳ではなく、短期の不動産リースなど、アプローチ１では経済性を歪める場合がある。 • 資産・負債を認識する限り、費用認識の相違は支持し得る。（一部の利用者）土地の５年リースと車両の５年リースの経済性の違いの反映は役立つ。 • <u>貸手の２つの収益認識パターンはリースの経済性から適切であり、その観点から、借手の単一の費用認識パターンは適切でない。対称性も重要。</u> • 適切な追加の開示により、アプローチ１と同様に利用者ニーズを満たせる。 • <u>資産・負債を認識するので、線引きへのプレッシャーは今ほど大きくない。</u>
懸念	<ul style="list-style-type: none"> • 適用する２つのモデルを決定するための原則又は規準が必要だが、その設定は困難であり、適切な原則・規準のコンセンサスに達しないリスクもある。 • 利用者の方が大半が単一のモデルを支持。複数だとモデルの評価が複雑となる。 • 作成者にとって、個々のリースの評価は、複雑でコストがかかる。 • 会計上の結果の達成のために契約を仕組む可能性もある。特に、PL に焦点を当てている企業にとって、ストラクチャリングが続く可能性がある。 • 資産・負債認識しつつ定額費用処理は、概念的に擁護が難しい可能性がある。

5. 費用認識パターンの切り分けの方法（詳細）

(1) 暫定決定

- 2012年6月の会議では、2つの費用認識パターン（アプローチ3）とする場合の切り分けの方法が検討され、次が暫定決定された。（IASB Update より）

両審議会はまた、借手がこれらの2つの異なるリースの区別を、借手がリース期間にわたって原資産の重要でないとはいえない部分（more than insignificant portion）を取得し、消費するかどうかに基づいて行うべきであると暫定的に決定した。

この原則は、次のような原資産の性質に基づく実務上の便法を用いて適用すべきである。

- a. 不動産のリース（土地、建物又は建物の一部、又はその双方）は、定額アプローチを用いて会計処理すべきである。ただし、次のいずれかの場合を除く。
 - i. リース期間が原資産の経済的耐用年数の大部分（major part）を占める場合
 - ii. 固定リース料の現在価値が原資産の公正価値のほとんどすべて（substantially all）を占める場合
 - b. 不動産以外の資産のリースは、2010年の公開草案「リース」で提案したのと同様のアプローチを用いて会計処理すべきである。ただし、次のいずれかの場合を除く。
 - i. リース期間が原資産の経済的耐用年数に占める部分が重要でない（insignificant）場合
 - ii. 固定リース料の現在価値が原資産の公正価値に比べて重要でない（insignificant）場合
- FASB と IASB のメンバー全員が賛成した。

(2) 暫定決定の背景・内容⁹

- 区分の仕方について、IASB・FASB スタッフからは次の4つの選択肢（option）が提示され¹⁰、原資産の消費（選択肢2）を原則とし、原資産の性質（選択肢3）をその適用指針として定める方法が採用された。

	選択肢	詳細
1	IAS17号の原則	● 所有のリスクとリワードのほとんどすべての移転に基づく決定
2	原資産の消費	● 使用権資産が、原資産の重要でないとはいえない部分の取得に相当するか否かに基づく決定
3	原資産の性質	● 原資産の性質（nature）に基づく決定
4	事業目的	● リース契約の締結に関する借手の事業目的に基づく決定

⁹ 2012年6月 IASB・FASB 合同会議スタッフ・ペーパー3D を参考に作成。

¹⁰ IASB・FASB スタッフの見解は分かれ、一部が選択肢1（IAS 17）、一部が選択肢3（原資産の性質）を提案。

(3) 各選択肢の詳細¹¹

選択肢 1 - IAS 第 17 号の原則（リスクとリワードのほとんどすべての移転）

概要	<ul style="list-style-type: none"> • 所有のリスクとリワードのほとんどすべての移転に基づく判定。IAS 第 17 号と類似の原則を出発点として用いる。 • この場合、IAS 第 17 号の原則の厳密な表現と、補完するガイダンスの一部を、使用権モデルと合うように見直す必要がある。 <p>(参考)¹²</p> <div style="text-align: center;"> </div> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>車両 (3y/6y)</th> <th>トラック (4y/10y)</th> <th>航空機 (10y/25y)</th> <th>商業不動産 (10y/40y)</th> <th>商業不動産 (30y/40y)</th> <th>定期備船 (5y/40y)</th> <th>定期備船 (20y/40y)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SL</td> <td>SL</td> <td>SL</td> <td>SL</td> <td>判断</td> <td>SL</td> <td>SL</td> </tr> </tbody> </table> <p>A : 逓減、 SL : 定額</p>	車両 (3y/6y)	トラック (4y/10y)	航空機 (10y/25y)	商業不動産 (10y/40y)	商業不動産 (30y/40y)	定期備船 (5y/40y)	定期備船 (20y/40y)	SL	SL	SL	SL	判断	SL	SL
車両 (3y/6y)	トラック (4y/10y)	航空機 (10y/25y)	商業不動産 (10y/40y)	商業不動産 (30y/40y)	定期備船 (5y/40y)	定期備船 (20y/40y)									
SL	SL	SL	SL	判断	SL	SL									
長所	<ul style="list-style-type: none"> • <u>利用者と作成者にとって、他の選択肢よりも理解や説明が容易。</u> (購入と同様ならアプローチ 1、同様でないならアプローチ 2 となる) • <u>作成者と監査人にとって、適用コストが他よりも小さい。</u> (適用に慣れており、提案モデルへの円滑な移行を促進する可能性がある) 														
短所	<ul style="list-style-type: none"> • IAS 第 17 号の原則は、事実上、原資産の購入を表わすリースと未履行契約として扱われる他のリースを区別するもので、<u>使用権モデルとは目的が違う。</u> • ほぼすべて定額費用の認識を求めると、借手の資産・負債認識の擁護が困難。一部の関係者の懸念に対処するものの、他の関係者の懸念を招く。 • 現在のオペレーティング・リースの処理で示されない財務要素の描写という主要目的の一つを達成できない。 (例：20 年航空機リースがファイナンス取引として示されない可能性が高い) 														

¹¹ 2012 年 6 月 IASB・FASB 合同会議スタッフ・ペーパー3D をベースに作成。

¹² 2012 年 6 月 IASB・FASB 合同会議スタッフ・ペーパー3D より。以下同じ。

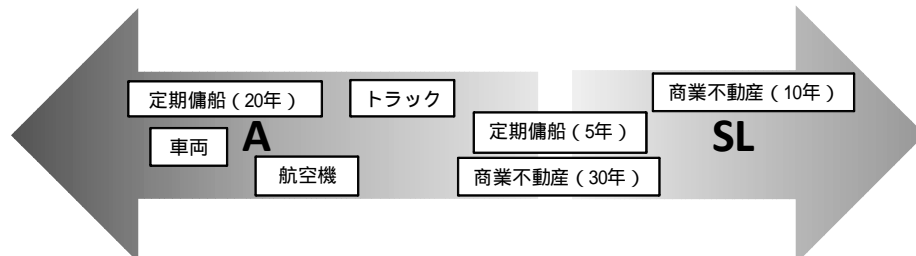
選択肢２ - 原資産の消費（consumption）

概要

- 次のようなリースがあると考える。
 - a. 借手は、原資産の一部取得のファイナンスのために支払っており、リース期間中に便益を得るためその部分を消費（consume）するリース
 - b. 借手は、リース期間中、原資産の使用（use）に対してのみ支払っており、原資産を取得も、消費もしていないリース
（後者は、実質、利息のみの貸付金と類似であり、定額費用が合う）
- これらのリースを、使用権資産が、原資産の重要でないとはいえない（more than insignificant）部分を取得し、消費しているか否かに基づいて区分する。

使用権資産が表わす原資産の取得・消費度合い	アプローチ
原資産の重要でないとはいえない部分を取得し消費する	アプローチ 1(逓減)
原資産の重要でないとはいえない部分を取得し消費しない	アプローチ 2(定額)

- 従前の原資産アプローチ（アプローチ C）のロジックと類似。また、5月会議で、一部メンバーが IAS 17 号の逆（inverse） といっていたものとも類似（参考）



車両 (3y/6y)	トラック (4y/10y)	航空機 (10y/25y)	商業不動産 (10y/40y)	商業不動産 (30y/40y)	定期備船 (5y/40y)	定期備船 (20y/40y)
A	A	A	SL	判断	判断	A

A：逓減、 SL：定額

指標

- (a) リース開始時に、リースを通じて原資産価値の重要な部分が維持されることが予想される。
- 選択肢 2 の基礎にある原則と結びついた指標。
 - 借手 / 貸手が耐用年数にわたって資産を維持管理（maintain）するために予定していることに関する予想を含むべき。リース期間にわたって原資産を取得も消費もしていないと仮定することは、リースの終了時に少なくとも当初と同じ資産価値があると予想する場合には、論理的である。

	<p>(b) リース開始時に、リース終了時にリースを更新する場合に、（他の条件が同じであれば）概ね同額のリース料を支払うことを予想している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 上記(a)と類似の指標。貸手が、原資産の一定の利回りを課すと仮定した場合、借手が支払うと予想する金額も一定のままであり、そのことは、原資産価値が減少しておらず、借手が原資産の重要でないとはいえない部分を取得も消費もしていないことを示唆する。 ➤ 将来の市場の期待を排除する必要がある。例えば、インフレや、需給の著しい変動など。
<p>長所</p>	<ul style="list-style-type: none"> • アプローチ 1 に最も重大な懸念を示した関係者のコメントに対処できる。 （例：不動産リースは、利息と償却でなく、営業費用として定額で認識すべき） • リース期間中に原資産価値が著しく減ると予想されない場合、借手は、原資産の使用のためだけに貸手に補償している。したがって、<u>定額費用が経済的に支持し得る。</u>
<p>短所</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 新たな概念の導入となるため、IAS 第 17 号のラインよりも、比較的複雑。 • 「重要でないとはいえない (More than insignificant)」の判断のための指針の開発が必要となり得る。 • 借手側で、重大な財務の決定を反映しない他のリース契約もある。 （例：従業員のため車両を 3 年リースする場合で、車両価値の重要でないとはいえない部分を消費する一方で、それを従業員の年間報酬費用と考えている場合、そのリースはファイナンス取引ではないという意見もあり得る）

選択肢 3 - 原資産の性質 (nature)

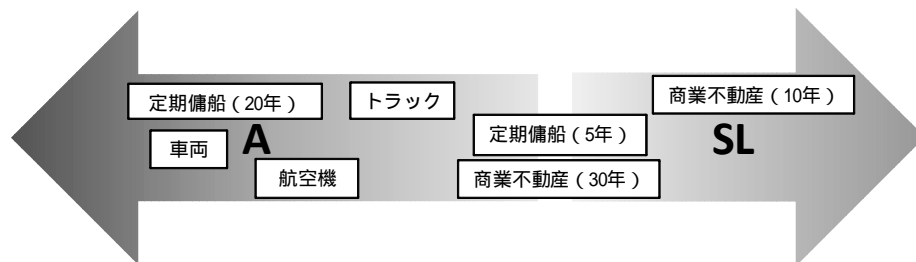
概要

- 論拠は、選択肢 2 と同じ。リース取引の経済性は、原資産の重要でないとはいえない部分をリース期間中に借手が取得し、消費するかで異なると考える
- ただし、指標ではなく原資産の種類 (type)に基づく実務上の便法を適用する。

(実務上の便法)

原資産の種類	アプローチ
不動産のリース¹³ 但し、以下を除く。 (i) <u>リース期間</u> が原資産の経済的耐用年数の大部分 (major part) を占める場合 (ii) <u>固定リース料の現在価値</u> が、原資産の公正価値のほとんどすべて (substantially all) を占める場合	アプローチ 2 (定額)
不動産以外の資産のリース 但し、以下を除く。 (i) <u>リース期間</u> が原資産の経済的耐用年数に占める部分が重要でない (insignificant) 場合 (ii) <u>固定リース料の現在価値</u> が原資産の公正価値に比べ重要でない (insignificant) 場合	アプローチ 1 (透減)

(参考) 選択肢 2 と同じ。



車両 (3y/6y)	トラック (4y/10y)	航空機 (10y/25y)	商業不動産 (10y/40y)	商業不動産 (30y/40y)	定期備船 (5y/40y)	定期備船 (20y/40y)
A	A	A	SL	判断	判断	A

A : 透減、 SL : 定額

¹³ 土地、建物又は建物の一部、として定義している。

長所	<ul style="list-style-type: none"> • 原資産の消費がほとんどないリースを定額費用とする健全な根拠を与える。 • 関係者（ほぼ、不動産の借手）が挙げた懸念の大半に対処できる。 • 比較的シンプルで、コストがかからず、適用や理解も容易。 • 選択肢 2 同様、主に不動産リースを定額費用とする経済的な根拠がある。
短所	<ul style="list-style-type: none"> • 前述の定義に同意しない場合、不動産の定義が必要となる。 • 実務上の便法を意図しているものの、不動産の<u>実質的な</u>購入や、設備の<u>重要でない</u>消費の識別には判断を要旨、実務上の便法とする利点が減る可能性がある。

選択肢４ - 事業目的（business purpose）

<p>概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> 借手のリース契約締結の事業目的に基づく。主に、借手がリースをファイナンスの取決めと考えているかどうかに焦点を当てる。 ただし、場合によっては、借手が、ファイナンスの取決めを考慮してリースを締結しているか、決定するのは困難な可能性がある。したがって、決定に役立つよう、<u>推定</u>を用いるべき。 <p>（参考）</p> <table border="1" data-bbox="427 1016 1362 1167"> <thead> <tr> <th>車両 (3y/6y)</th> <th>トラック (4y/10y)</th> <th>航空機 (10y/25y)</th> <th>商業不動産 (10y/40y)</th> <th>商業不動産 (30y/40y)</th> <th>定期備船 (5y/40y)</th> <th>定期備船 (20y/40y)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>判断</td> <td>判断</td> <td>A</td> <td>SL</td> <td>判断</td> <td>SL</td> <td>判断</td> </tr> </tbody> </table> <p>A：逓減、 SL：定額</p>	車両 (3y/6y)	トラック (4y/10y)	航空機 (10y/25y)	商業不動産 (10y/40y)	商業不動産 (30y/40y)	定期備船 (5y/40y)	定期備船 (20y/40y)	判断	判断	A	SL	判断	SL	判断
車両 (3y/6y)	トラック (4y/10y)	航空機 (10y/25y)	商業不動産 (10y/40y)	商業不動産 (30y/40y)	定期備船 (5y/40y)	定期備船 (20y/40y)									
判断	判断	A	SL	判断	SL	判断									
<p>指標</p>	<ul style="list-style-type: none"> 借手は、次が示唆されない限り、ファイナンスの取決めを締結しており、PL表示に、アプローチ１が適用されると推定すべき。 <p>(a) 原資産</p> <ul style="list-style-type: none"> 借手が購入できないか、貸手が売却できないような原資産である。 リース期間中に原資産の価値の重要でない部分しか失わないと予想される。 <p>(b) 借手の経営者が、リースの検討に際し、「リースか購入かの意思決定（lease/buy decision）」を行った証拠がない。</p> <p>(c) リース期間の長さ</p> <ul style="list-style-type: none"> リース期間の長さが原資産の経済的耐用年数に占める部分が重要でない（insignificant）。 														
<p>長所</p>	<ul style="list-style-type: none"> 関係者（ほぼ、不動産の借手）の懸念の大半に対処できる。 借手に、PL上で、リース取引の経済性の評価を反映する柔軟性を与える。 プロジェクトの主要な目的の１つは、リース契約に内在するファイナンスの反映であり、選択肢４は、それをPL上で反映する。 														

短所

- 基礎となる原則が、ファイナンスかどうかという借手の意図に基づくため、利用者にとって比較可能性の問題を生む可能性がある。
- PL表示の決定が、見る人次第となる（in the eyes of the beholder）、同一企業内及び企業間の相違を利用者が理解するのが困難となる。
- 上記の指標が矛盾する可能性がある。結果、追加の表示・監査コストを招く可能性がある。（特に、借手が複数のリース契約を締結している場合）
（例：借手がリースか購入か意思決定をしている場合に、リース期間中に重要でない部分しか原資産の価値を失わないと予想している場合など）
- 借手と貸手でここでの原則を用いる場合、必ずしも、借手と貸手が同じ取引を同じように会計処理することになるとは限らない。
（例：3年の車両リースでは、貸手にとってファイナンス取引として価格決定されていても、借手側ではファイナンス取引と見ていない可能性がある。）

6. 貸手の会計処理（詳細）¹⁴

(1) これまでの暫定決定

- 2011年7月、単一の債権・残存資産アプローチの採用を暫定決定。
- 2011年10月、投資不動産のリースを「債権・残存資産」アプローチの範囲に含めず、現行のオペレーティング・リースと同様の処理を適用することを暫定決定。

(2) 6月の暫定決定

- 2012年6月の会議では、借手の決定を踏まえ、貸手の暫定決定を変更するかが議論され、次の点が暫定決定された（IASB Update より）。

両審議会は、貸手の会計処理を議論し、債権・残存資産アプローチをどのような場合に適用するかを決定するために用いる貸手の会計モデルについての暫定決定を変更することを暫定的に決定した。

FASBの全員とIASBの12名のメンバーが、当該暫定決定の変更に賛成した。

両審議会は、貸手は、債権・残存資産アプローチを適用するリースと、オペレーティング・リースの会計処理と同様のアプローチを適用するリースを区別すべきであると暫定的に決定した。この区別は、上記に記述した借手の会計処理と同様の規準を用いて行うことになる。したがって、貸手は、借手がリース期間にわたって原資産の重要でないとはいえない部分を取得し、消費するリースについて債権・残存資産アプローチを適用することになる。

FASBの4名とIASBの11名のメンバーが賛成した。

（実務上の便法）

原資産の種類	アプローチ
<p>不動産のリース¹⁵ 但し、以下を除く。</p> <p>(i) <u>リース期間</u>が原資産の経済的耐用年数の大部分 (major part) を占める場合</p> <p>(ii) <u>固定リース料の現在価値</u>が原資産の公正価値のほとんどすべて (substantially all) を占める場合</p>	<p>オペレーティング・リースの会計処理</p>
<p>不動産以外の資産のリース 但し、以下を除く。</p> <p>(i) <u>リース期間</u>が原資産の経済的耐用年数に占める部分が重要でない (insignificant) 場合</p> <p>(ii) <u>固定リース料の現在価値</u>が原資産の公正価値に比べて重要でない (insignificant) 場合</p>	<p>債権・残存資産アプローチ</p>

¹⁴ 2012年6月IASB・会議スタッフ・ペーパー 3Cから抜粋している。

¹⁵ 土地、建物又は建物の一部、として定義している。

(3) 暫定決定の背景・内容

- 6月の会議では、借手の会計処理の暫定決定（2つの異なる費用認識パターンを設ける）を受け、その影響を考慮し、貸手の会計処理の暫定決定を変更するか議論された。

現行の投資不動産の線引きを変更するか

- 現行の投資不動産かどうかに基づく線引きが適切かどうか議論された。IASB・FASB スタッフからは、この線引きを維持せず変更することが提案され、そのように暫定決定された。

（主な理由）¹⁶

- 投資不動産の定義が米国会計基準とIFRSで異なり、収斂した定義の開発が必要となる。
- 投資不動産の貸手と類似の事業モデルをもつ、不動産でない物件の貸手も存在する。
（例えば、鉄道車両のリース）
- 不動産リースの中には、債権・残存資産アプローチで会計処理する方がより適切なものもある。（例えば、現在ファイナンス・リースに分類されている不動産のリースなど）

異なるリースの切り分けの方法

- アプローチ3（リース固有の異なる経済性を反映）を採用する場合、借手と対称的な線引き（line）を貸手側でも設けるべきか議論された。IASB・FASB スタッフからは、借手で何らかの線引きを行う場合には、同じ線を貸手にも適用すべきと提案され、採用された。

（主な理由）

- 借手側で異なる経済性を反映するアプローチとするのであれば、貸手の会計処理でもその異なる経済性を反映することが適切。
- 貸手と借手でそれぞれ異なる場所で線引きを行うのは非常に混乱を招く。
- 「事業モデル」で分ける方法もあるが（後述）、借手側が選択肢2と選択肢3の場合、実際には類似の母集団を捉えることになるので、借手と貸手で別の表現を使う必用はない。

¹⁶ 2012年6月IASB・FASB合同会議スタッフ・ペーパー6Cから抜粋。このほか、「現在の定義は、建物の一部分（10階の1フロア）のリースが除外されることが多い」、「投資不動産と同様の方法でプライシングされている他の資産のリースもある」といった理由の記載もあった。

借手側の切り分けの方法の貸手への影響

	選択肢	借手	貸手への影響（対称性）
1	IAS 17 の原則	<ul style="list-style-type: none"> 所有のリスクとリワードのほとんどすべての移転に基づく 	<ul style="list-style-type: none"> 同左。債権・残存資産アプローチを、原資産の実質的な売却を表わすリースのみに適用。 指標は、借手側の指標と同様になる。
2	原資産の消費	<ul style="list-style-type: none"> 使用権資産が、原資産の重要でないとはいえない部分の取得に相当するか否かに基づく決定 	<ul style="list-style-type: none"> 貸手が原資産の重要でないとはいえない部分を「売却」しているか。「売却」なら、債権・残存資産アプローチ。 原資産を借手が消費するリースの場合、貸手側も、債権・残存資産アプローチが表わすような方法で、原資産を分析していると考えられ、整合する。 指標は、借手側の指標と同様になる。 <ul style="list-style-type: none"> ➤ 終了時の原資産の予想価値を「消費」の代替とみる。 ➤ 更新時の予想リース料の指標は、貸手の観点から調整が必要。ただし、原則の変更は不要。他の条件が同じなら、終了時に更新する場合に概ね同じリース料を課すと開始時に予想しているか。
3	原資産の性質	<ul style="list-style-type: none"> 原資産の性質に基づく決定 	<ul style="list-style-type: none"> 原則は選択肢 2 と同様。簡便法。 指標は、借手側の指標と同様になる。 <u>上記(2)の実務上の便法参照。</u>
4	事業目的	<ul style="list-style-type: none"> リース契約の締結に関する借手の事業目的に基づく決定 	<ul style="list-style-type: none"> 貸手側から、借手が、ファイナンス取引をしているか判定するのは実務上困難。 <u>貸手の事業モデル</u>が、貸手が、取引をファイナンスと見ているかどうかについて明確な示唆を与える。 下記、「<u>事業モデルによる区分</u>」参照。

（参考）事業モデルによる区分

- 貸手の会計処理について、貸手の異なる事業モデルで会計処理を使い分ける方法もある。ただし、この方法は前述のとおり、採用されなかった
- 貸手が行った事業上の経済的意思決定の内容に応じ、次の2つの事業モデルがある。

事業モデル（価格決定方法）	考え得る指標
<p>A) 貸手が、リース契約の価格決定を、目標リターンを得るために、リースの契約開始時と終了時の資産価値の見積りに基づいて行っている場合</p> <p><u>債権・残存資産アプローチ</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> • 契約では、リース期間の開始時と終了時の原資産価値の予想変動を考慮した黙示的な収益率（implicit rate of return）を含む。 • 貸手は、通常、原資産を比較的少ない回数（通常、1度か2度）リースする。 • リースに関連したサービスの価格決定が明らかに切り離されている。
<p>B) リース契約の価格決定を、原資産全体に関する目標リターンを保有期間全体にわたって得るために行っている場合</p> <p><u>オペレーティング・リースの会計処理</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> • 契約では、リース開始時に評価された、原資産の黙示的な収益率又は利回りを仮定。 • 貸手は、原資産を経済的耐用年数にわたって何度もリースする。個々のリース中は、原資産価値の減少が比較的重要でない。 • 原資産は長期性資産であり、より大きな物理的な資産の一部の場合がある。 • 原資産に関連したサービスを提供しており、そのサービスの価格決定は、明確には分離されていないことが多い。

別紙1 借手の会計処理 - 過去に提案された他のアプローチ

利息償却アプローチ(アプローチB)

概要	<ul style="list-style-type: none"> • 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。 • 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。 • 償却費と利息費用の組合せで、概ね、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¹⁷。 																																																																																																															
根拠	<ul style="list-style-type: none"> • 資産・負債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、両者の当初・事後測定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。 • 前払いやフリーレントがあれば、正味の財務費用があるといえ、それを反映。 																																																																																																															
設例	<p>例1 均等払いのケース</p> <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>253</td> <td>208</td> <td>160</td> <td>110</td> <td>57</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>リース債務</td> <td>(253)</td> <td>(208)</td> <td>(160)</td> <td>(110)</td> <td>(57)</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">P/L</td> <td>利息費用</td> <td></td> <td>15</td> <td>12</td> <td>10</td> <td>7</td> <td>3</td> <td>47</td> </tr> <tr> <td>償却費</td> <td></td> <td>45</td> <td>48</td> <td>50</td> <td>53</td> <td>57</td> <td>253</td> </tr> <tr> <td>リース費用合計</td> <td>-</td> <td>60</td> <td>60</td> <td>60</td> <td>60</td> <td>60</td> <td>300</td> </tr> </tbody> </table> <p>例2 均等払いでないケース</p> <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>414</td> <td>369</td> <td>306</td> <td>224</td> <td>123</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>リース債務</td> <td>(414)</td> <td>(369)</td> <td>(306)</td> <td>(224)</td> <td>(123)</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">P/L</td> <td>利息費用</td> <td></td> <td>25</td> <td>22</td> <td>18</td> <td>13</td> <td>7</td> <td>86</td> </tr> <tr> <td>償却費</td> <td></td> <td>45</td> <td>63</td> <td>82</td> <td>102</td> <td>123</td> <td>414</td> </tr> <tr> <td>リース費用合計</td> <td>-</td> <td>70</td> <td>85</td> <td>100</td> <td>115</td> <td>130</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td></td> <td>リース料支払</td> <td>-</td> <td>70</td> <td>85</td> <td>100</td> <td>115</td> <td>130</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>			Y0	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Total	B/S	使用権資産	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	償却費		45	48	50	53	57	253	リース費用合計	-	60	60	60	60	60	300			Y0	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Total	B/S	使用権資産	414	369	306	224	123	-	-	リース債務	(414)	(369)	(306)	(224)	(123)	-	-	P/L	利息費用		25	22	18	13	7	86	償却費		45	63	82	102	123	414	リース費用合計	-	70	85	100	115	130	500		リース料支払	-	70	85	100	115	130	-
		Y0	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Total																																																																																																								
B/S	使用権資産	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																																																																																																								
	償却費		45	48	50	53	57	253																																																																																																								
	リース費用合計	-	60	60	60	60	60	300																																																																																																								
		Y0	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Total																																																																																																								
B/S	使用権資産	414	369	306	224	123	-	-																																																																																																								
	リース債務	(414)	(369)	(306)	(224)	(123)	-	-																																																																																																								
P/L	利息費用		25	22	18	13	7	86																																																																																																								
	償却費		45	63	82	102	123	414																																																																																																								
	リース費用合計	-	70	85	100	115	130	500																																																																																																								
	リース料支払	-	70	85	100	115	130	-																																																																																																								
長所	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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。 																																																																																																															

¹⁷ 使用期間より短期払いの場合、フリーレントがある場合、当初に高い便益の費消を見込む場合など。

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。
 - 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）¹⁸**
有形固定資産と同様の方法で償却（アプローチAと同じ）
 - 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）**
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）¹⁹
 - 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。

例1 均等払いのケース（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に割引いた額747を、每期6%で割戻した額

¹⁸ 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。
 費消要素 = $ROU \times C / [1 + ((C-1)/(1+i)^n)]$, 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。

¹⁹ 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。

	<ul style="list-style-type: none"> • いくつかの実務上の便法も検討されていた。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 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して推定し、利息償却アプローチ（B）を適用できるとする、など。
根拠	<ul style="list-style-type: none"> • 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、使用权資産を2つの要素で構成されると考え、異なる方法で償却。
長所	<ul style="list-style-type: none"> • <u>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。</u> • 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<u>緩和</u>。
短所	<ul style="list-style-type: none"> • 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<u>主観が伴い、検証可能性に懸念がある。</u> • 原資産に焦点が当てられ、使用权の理論と矛盾する可能性がある。

各アプローチの全般的特徴

使用権資産の事後測定

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、逓減する。
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、逓増）。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	逓減	通常、逓減	別個に表示
利息償却(B)	他資産と相違	逓増	逓減	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	逓減	費消水準：大より逓減 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

別紙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	リース料の現在価値で当初に測定（貸手が借手に課す利子率で割引） 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	原資産の帳簿価額の配分額として当初に測定 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現在価値） ²⁰ (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） 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） 未稼得利益は、残存資産が売却されるか再リースされるまで繰り延べる。 残存資産（総額）と未稼得利益の差額として、残存資産（純額）（net residual asset）を表示
投資不動産のリースの除外 ²¹	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。（2012年6月の暫定決定で変更）

²⁰ 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。

²¹ 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ナリティの問題がある（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）。

例)²²

- ・リース期間 5 年、割引率 6%
- ・年間リース料 149 (均等払い。5 年分の割引現在価値 626)
- ・リース資産の公正価値 1,000、貸手の帳簿価額 950 (経済的耐用年数 10 年)
- ・リース終了時の見積残価 500 (現在価値 374)

債権・残存資産アプローチ

		Y0	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	合計
B/S	リース債権	626	515	397	272	140	-	-
	残存資産(総額)	(*1)374	396	420	445	472	500	-
	未稼得利益	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	-
	残存資産(純額)	(*2)355	377	401	426	453	481	-
P/L	売却益	31	-	-	-	-	-	31
	利息収益(リース債権)	-	38	31	24	16	8	117
	利息割戻し(残存資産)	-	22	24	25	27	28	126
	リース収益合計	31	60	55	49	43	37	275

(*1)5 年後の見積残価 500 の割引現在価値 (割引率 6%)

(*2)原資産の当初帳簿価額 950 × (残存資産の公正価値 374 ÷ 原資産の公正価値 1,000)

オペレーティング・リースと同様の会計処理

		Y0	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	合計
B/S	原資産	950	855	760	665	570	475	-
P/L	リース収益	-	149	149	149	149	149	743
	減価償却費	-	95	95	95	95	95	475

²² 2012 年 6 月 IASB・FASB 合同会議スタッフ・ペーパー6C の設例を参考に作成。

別紙３ 貸手の会計処理（投資不動産のリースについての補足）²³

- 原価で測定される投資不動産について、IASB スタッフ・ペーパーでは、債権・残存資産アプローチを適用しない根拠が次のいずれの理由によるものか、分析が行われていた。
 - ✓ 理由 実務上の理由（実務的な「費用対効果」）
 - ✓ 理由 事業モデル（価格決定方法による経済的相違）

理由 実務上の理由

- 債権・残存資産アプローチの適用は、概念的に適切な可能性もあるが、以下の理由からコストが便益を上回るため、実務上の理由からオペレーティング・リースの処理が適切とする見方。
 - ✓ 投資不動産は、耐用年数にわたり何度もリースされることが多い
 - ✓ 投資不動産は、複数のテナントに同時にリースされることが多い
- この見方からは、借手側が単一モデルであっても不整合の懸念は生じない。
- 公正価値モデルか原価モデルかにかかわらず、投資不動産リースすべてにオペレーティング・リースの処理を適用すれば、収益認識の表示も整合する。
- 公正価値を主として用いている国（欧州のほとんど、香港、オーストラリア）もあれば、原価ベースの測定を主とする国（多くのアジア、米国）もあるので、投資不動産リースからの賃料収入の処理の比較可能性は重要。

理由 事業モデル

- 投資不動産の暫定決定は、不動産リースと設備・車両リースの基礎にある異なる事業モデルを反映するためのものとする見方。
- 他のリース資産とは異なる不動産の特性の例。

- 不動産は、長期性資産である。
- 不動産は、何度も、異なる借手に耐用年数にわたってリースされることが多い。
- 不動産は、物理的に区別できる部分に区分することが可能な場合が多い。

- 不動産の貸手は、銀行の設備の貸手とは非常に異なる事業をもつ。
 - 銀行の貸手は、通常、目標リターンを得るため、設備リースの契約開始時と終了時の価値の見積りに基づき、リース契約の価格を決定する。
 - ・ 通常、リースした設備に対してリース期間中に継続的関与は有しない。
 - 不動産の貸手は、通常、不動産の保有を意図する期間全体にわたって、原資産全体に関する目標リターンを得るため、リース契約の価格を決定する。
 - ・ リース期間だけに焦点を当てて価格を決定している訳ではない。
 - 不動産を管理し続け、他のサービスを提供し、かつ、不動産の価値がリース中に減らない場合もある。

²³ 2012年6月IASB・FASB合同会議スタッフ・ペーパー6Cより。借手で単一モデルとする場合に、貸手側で2つのモデルをもつことの妥当性の検討として、行われていた分析を抜粋したもの。

- 原資産を積極的に管理し、価値がリース中に減少しない場合があるため、貸手は、不動産全体を認識し続けることが適当。部分（piece）の売却を仮定する処理は合わない。
- 利用者は、不動産全体から生じるリターン／利回りの把握を望むことが多く、賃貸収入の認識でこの情報を提供できる。（債権・残存資産アプローチでは利用できない）
- 価格は、不動産の特定の利回りを表わすものとして決定されているので、利息のみの貸付金（interest-only loan）と同様に、定額で賃料収入を認識することが適切と考えられる。

- この理由の場合にも、借手の単一モデルであっても両立すると考える。
 - すべての借手は、原資産の使用権と当該権利への支払義務を負い、会計処理は、単に契約からの権利と義務、関連するコスト配分の処理であり、単一のアプローチといえる。
 - 反対に、貸手の会計処理は原資産に関するものであり、原資産のリースから生じる収益をいつ認識するのが適切かである。その際、事業モデルを考慮することが重要。