

---

プロジェクト リース

項目 第 88 回リース会計専門委員会で聞かれた意見

---

## 本資料の目的

1. 本資料では、第 88 回リース会計専門委員会（2019 年 8 月 21 日開催）の審議で聞かれた意見のうち、リース会計基準開発に係る各論点に対する日本チェーンストア協会の見解に対する説明での質疑応答を除いた部分をまとめている。

## リース期間に関する定めの確認について聞かれた意見

### （リース期間の見直しについて聞かれた意見）

2. リース期間は会計上の見積りであるため、事後の見直しが生じうるが、その結果生じる会計処理（リース負債の再測定）についても審議資料に記載しておいた方がよい。リース期間を操作するインセンティブはあまりないと考えるものの、変更した場合に極端に費用負担が変わるような場合があるように思われる。

### （延長・解約オプションの行使可能性の評価について聞かれた意見）

3. 延長・解約オプションの行使可能性の評価については、財務諸表作成者の実務負担が大きいことから、重要な論点として慎重に検討すべきである。例えば、2年契約半年前事前解約予告のような、普通借家法に基づく一般的なオフィスの賃貸借契約において、いつ退去するか合理的に確実な見積りはできないと考えており、また、事業運営上、オフィスについては販売拠点などとは異なり、不動産の価値が重要なものではないことから、オンバランスすることに違和感があると考えている。
4. 仮にオンバランスするとしても、リースの解約不能期間をオンバランスすれば、問題ないと定めてよいのではないかと考えている。貸手は、リース物件について投資リスクを負うことから、できるだけ長期の解約不能期間とすることを意図し、借手と貸手双方が合意の上で契約するため、経済合理性からすれば、借手がオンバランスするリース負債の額を意図的に小さくする目的で解約不能期間を非常に短期とするリース契約が組成される可能性は低いと考えられる。
5. 合理的に確実という閾値は、IAS 第 17 号におけるコンセプトを維持しているとされているが、IFRS 第 16 号においては、詳細なガイダンスが追加されたことにより、実務において閾値の確度が低下するのではないかと懸念がある。

6. 店舗とオフィスなど、リース物件の特徴や事業上の重要性、普通・定期借地契約により、契約期間と解約不能期間が大きく異なることから、事実と状況に応じて、区分して検討すべきと考えられる。また、リース契約の当初時点においては、延長オプションの評価は非常に困難であり、時の経過により、契約末期では状況の変化等から見積りが可能となるのが実態であるので、当初時点と見直し時点に分けてガイダンスを設けるべきではないか。
7. 実務上の困難さに配慮して、会計基準に則して判断した結果、解約不能期間がリース期間と判断することが妥当であるとする一般的な例を示すことも考えられるが、IFRS 第 16 号に照らすと妥当ではないとならないよう、慎重に検討すべきと考える。
8. オブザーバーより、国際的な会計基準との整合性ありきではなく、我が国のビジネス慣行や法制度に即した形で、経営者の納得感も得られるような会計処理ができるように議論を進める必要があると考えられる。

**(不動産賃貸借に係る論点について聞かれた意見)**

9. リース期間に関連して不動産の法制度が紹介されているが、仮に、米国の不動産の法制度を背景として、FASB が 2 区分モデルを採用したことにも関係しているならば、結果的に、費用配分にも関係することから、リース期間の論点の検討以外でも有益なため、各国の不動産の法制度についてもサーベイしてはどうか。
10. 各国により程度の差があるが、不動産の借主保護を趣旨とした規定により、実質的に借手に延長オプションのようなものを与えているのではないかという議論がある。これに該当する場合、追加的な法律上の議論をする必要はなく、基準に則して当該延長オプションの行使可能性を判断することになるのではないかと考える。

**IFRS 第 16 号及び Topic 842 の適用事例について聞かれた意見**

**(事務局の気付き事項について聞かれた意見)**

11. マクドナルドの開示において、リース期間に関する延長オプションの行使が合理的に確実かどうかの評価において、具体的な考慮要因を記載されている点について、建物又は賃借設備改良の耐用年数と、店舗の販売成績という複数の要因を踏まえて判断していることと、当該判断はリース開始当初に行っているわけではないことに留意する必要があると考えられる。

以 上