
プロジェクト リース
項目 リース期間

I. 本資料の目的

1. 第 405 回企業会計基準委員会において、現状で資産及び負債が認識されているファイナンス・リース取引のみならず、すべてのリースについて資産及び負債を認識する会計基準の開発に着手することが了承された。その際、借手の会計処理については、特に、以下の点について審議を行うこととした。
 - (1) 借手の費用配分のあり方
 - (2) 国際的な会計基準との整合性を図る程度
 - (3) サービスに関してリースの対象とする取引の範囲
 - (4) 延長オプションがある場合の比較可能性を担保する方策
 - (5) 重要性に関する定め
 - (6) 連結財務諸表と単体財務諸表の関係
2. 本資料は、これらのうち、(2)¹及び(4)に関連して、リース期間の決定（延長オプションがある場合の比較可能性を担保する方策を含む）について検討することを目的としている。²

¹ 事務局は、第 425 回企業会計基準委員会（2020 年 2 月 12 日開催）及び第 91 回リース会計専門委員会（2020 年 1 月 27 日開催）において、以下の提案を行っている。

- IFRS 第 16 号のすべての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS 第 16 号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指すことが考えられる。
- その上で、比較可能性を大きく損なわせない範囲で代替的な取扱いを定める、ないし、経過措置を定めるなど、実務に配慮した方策を検討することが考えられる。
- 基準開発の方法としては、借手と貸手で齟齬が生じないよう、借手のための新しい基準を開発するのではなく、現行のリース会計基準を改正することが適当と考えられる。

² 以下では、IFRS 第 16 号「リース」を「IFRS 第 16 号」、トピック 842「リース」を「Topic 842」、企業会計基準第 13 号「リース取引に関する会計基準」を「リース会計基準」、企業会計基準適用指針第 16 号「リース取引に関する会計基準の適用指針」を「リース適用指針」とし

II. 我が国における現行の定め

3. リース会計基準の第4項では、「リース取引」は、「特定の物件の所有者たる貸手が、当該物件の借手に対して、合意された期間にわたり、これを使用収益する権利を与え、借手は、合意された使用料を貸手に支払う取引」とされ、リース期間は、当該「合意された期間」とされている。
4. リース適用指針には、以下の具体的な定めがある。
 - (1) ファイナンス・リース取引の判定における現在価値基準の適用にあたって、リース取引が置かれている状況からみて借手が再リースを行う意思が明らかでない場合を除き、再リース期間は解約不能のリース期間に含めない（リース適用指針第11項）。
 - (2) オペレーティング・リース取引のうち、契約上数ヶ月程度の事前予告をもって解約できるものと定められているリース契約で、その予告した解約日以降のリース料の支払を要しない事前解約予告期間に係る部分のリース料については、重要性が乏しいため、注記を要しない（リース適用指針第75項）（事務局注：当該定めは、事前解約予告期間が注記を要する解約不能期間であることを示している。）。

III. IFRS 第16号の定め³

リース期間の定義

5. IFRS 第16号では、リース期間について次のとおり定められている（IFRS 第16号第18項）。

て表記している。

³ IFRS 第16号と Topic 842 では、基本的にリース期間に関する定めは同様のものである。一部、Topic 842 で異なる記載が行われている部分について脚注に記載している。

借手が原資産を使用する権利を有する解約不能期間に、次の両方を加えた期間⁴

- (1) リースを延長するオプションの対象期間（借手が当該オプションを行使することが合理的に確実である場合）
 - (2) リースを解約するオプションの対象期間（借手が当該オプションを行使しないことが合理的に確実である場合）
6. IFRS 第 16 号では、リース期間には、借手がリースを延長するオプションを行使すること又はリースを解約するオプションを行使しないことが合理的に確実である範囲で、オプション期間を含めるべきであるという IAS 第 17 号⁵におけるコンセプトを維持している（IFRS 第 16 号 BC157 項）。

リースの開始日

7. リース期間は貸手が借手による原資産の使用を可能にする日に開始し、貸手が借手に提供したフリーレント期間があればそれを含める（IFRS 第 16 号 B36 項）。

リース期間及びリースの解約不能期間

8. リース期間及びリースの解約不能期間は、強制可能であるものに限られる。リースは契約であるため、これらを検討する際には、契約、すなわち、「強制可能な権利及び義務を生じさせる合意」があるかに着目し、契約が強制可能である期間を決定する必要がある。（IFRS 第 16 号 B34 項及び BC127 項）⁶。

解約事前通知期間は、借手はリースを解約不能であるため、リース期間の一部に

⁴ Topic 842 では、第 6 項(1)及び第 6 項(2)の内容に加えて、貸手がオプションの行使を支配している場合の延長（又は解約）オプションの対象期間も含まれる（FASB-ASC 842-10-30-1 項）。

⁵ 従前の Topic 840 「リース」における「合理的に確実（reasonably assured）」の閾値も変更されていない（ASU2016-02 BC195 項）

⁶ Topic 842 では、「解約不能期間」の評価にあたり、強制力がある期間を決定すると規定し、借手と貸手のそれぞれが、他方の承諾なしに多額ではないペナルティで解約する権利を有する場合には、リースには強制力がないと規定している（「リース期間」に対して強制可能性に対する言及はない）（FASB-ASC 842-10-55-23 項）。

含まれる（IFRS 第 16 号 BC127 項）。

契約の一部であるためには、リースを延長又は解約するオプションのうち、リース期間に含まれるものも強制可能でなければならない。

- (1) 借手が貸手の合意なしにリースを延長できない場合、延長オプションは強制可能ではなく、借手は解約不能期間を超えて資産を使用する権利を有していない（IFRS 第 16 号 BC127 項）。
- (2) 借手と貸手のそれぞれがリースを他方の承諾なしに多額ではないペナルティ⁷で解約する権利を有している場合には、強制力がない（IFRS 第 16 号 B34 項）⁸。

9. 借手のみがリースを解約する権利を有している場合、借手が利用可能なリース解約

⁷ IFRS 第 16 号では、ペナルティに経済的なペナルティが含まれることが条文上明確となっていないことから、後述する IASB のウェブサイトや IFRS 解釈指針員会で議論されることとなった。一方、Topic 842 は、定義のなかで、ペナルティは経済的なペナルティを含むことが明確化されている。

⁸ 本項に関して、2017 年 10 月に IASB のウェブサイトに「ダレル・スコット理事によるリース期間の Q&A」と題するウェブキャスト、及び、2019 年 11 月の IFRIC Update にアジェンダ決定が公表されている。これらのガイダンスは、規範性のあるものではないが、IFRS 第 16 号の実務はこれらのガイドに沿って行われているものと考えられる。

「ダレル・スコット理事によるリース期間の Q&A」では、次の点が強調されている。

- (1) 当事者の双方がリースを解約する権利を有する場合、契約には強制力がないと考えられる。
- (2) 「多額ではないペナルティ」を評価する際に、契約で特定されているペナルティの支払のみではなく、広義の経済的なペナルティの対価を捉え、解約に関連するすべての可能性のある経済的な流出を含めるべきである。当該経済的な流出には、移転に係る借手の経済的コストや賃借設備改良の廃棄コストなどがある。また、貸手が新しい借手を探すコストや新たな借手に対するリース・インセンティブなどがある。
- (3) 解約ペナルティの重大性に関する評価は、契約の経済的実態を評価する必要があり、単に契約における明示的な解約条項のみ評価してはならない。当該評価は、借手の評価に目的適合性がある場合、解約（又は延長）オプションの過去の行使実績を考慮すべきである。

2019 年 11 月の IFRIC Update で公表されたアジェンダ決定「リース期間及び賃借設備改良の耐用年数」では、①B34 項は契約に強制力があるかどうかを判定する規定であること、②強制力の有無の判定にあたり、「ペナルティ」には契約上の支払だけでなく、経済的なペナルティも含まれること、及び、③B34 項で強制力があると判定された後、第 19 項及び B37 項から B40 項を適用して、オプションの行使が合理的に現実か否かを判定すること、等を明確化している。

オプションと考えられるため、リース期間を決定する際に考慮する（IFRS 第 16 号 B35 項及び BC128 項）。

一方、貸手のみがリースを解約する権利を有している場合、貸手がリースの解約を決定しない限り、借手は、資産をリースの期間にわたり使用する権利に対して支払う無条件の義務を有しているため、リースの解約不能期間には、リース解約オプションの対象となっている期間が含まれる（IFRS 第 16 号 B35 項及び BC128 項）。

延長・解約オプションの行使可能性の評価

10. 開始日において、借手によるリースの延長（又は解約）オプションの行使（又は非行使）が合理的に確実であるかどうかを評価する。その際、オプションの行使（又は非行使）についての経済的インセンティブを生じさせるすべての関連性のある事実及び状況を考慮する⁹（IFRS 第 16 号第 19 項）。

例えば、次の要因を考慮する（IFRS 第 16 号 B37 項）。

- (1) オプション期間に係る契約条件（市場のレートとの比較で）
 - ① オプション期間におけるリースに係る支払金額
 - ② リースに係る変動支払又は他の条件付支払に係る金額（例：解約ペナルティや残価保証から生じる支払）
 - ③ 当初のオプション期間後に行使可能なオプションの契約条件（例：現時点で市場のレートよりも低いレートで延長期間の終了時に行使可能な購入オプション）
- (2) 大幅な貸借設備改良で、リースの延長又は解約のオプションあるいは原資産を購入するオプションが行使可能となる時点で、借手にとって重大な経済的便益を有すると見込まれるもの
- (3) リースを解約し新規のリースを締結するコスト（例：交渉、再設置、返還コス

⁹ なお、Topic 842 では、関連性のあるすべての経済的な要因（例えば、契約に基づく要因、資産に基づく要因、市場に基づく要因、企業（自身）に基づく要因）を組み合わせ考慮するとされており（FASB-ASC 842-10-55-26 項）、それらの要因のうち1つが存在したとしても、借手は必ずしもオプションを行使する（又はしない）ことが合理的に確実であることを示すとは限らない（FASB-ASC 842-10-30-2 項）とされている。

ト等)

- (4) 借手の業務に対するの当該原資産の重要度（例：原資産が特殊仕様の資産か、原資産の所在地、代替品の利用可能性）¹⁰
- (5) オプションの行使に関連した条件設定及び当該条件が存在することとなる確率

11. また、IFRS 第 16 号では、前項に加えて次のガイダンスが示されている。

- (1) （例えば、延長・解約オプションが残価保証又は解約ペナルティと関連し、）延長・解約オプションの行使の有無に関係なく、借手が貸手にほぼ同じ最低限又は固定キャッシュ・リターンを保証する結果となる場合、借手がリースを延長するオプションを行使すること又はリースを解約するオプションを行使しないことが合理的に確実であると仮定する（IFRS 第 16 号 B38 項及び BC158 項）。
- (2) リースの解約不能期間が短いほど、借手がリースを延長するオプションを行使するか又はリースを解約するオプションを行使しない可能性が高くなる（代替資産の入手に関連したコストが、解約不能期間が短いほど比率的に高くなる可能性が高いため）（IFRS 第 16 号 B39 項）。
- (3) 借手が特定の種類の資産（リースであれ所有であれ）を通常使用してきた期間に関しての過去の慣行及びその経済的理由は、評価上、有用な情報を提供する場合がある（IFRS 第 16 号 B40 項）。例えば、
 - ① 借手が通常は特定の種類の資産を特定の期間にわたり使用してきた場合
 - ② 借手が特定の種類の原資産のリースについてオプションを頻繁に行使する慣行を有している場合

リース期間の見直し

（解約不能期間の変更）

12. リースの解約不能期間に変化があった場合には、リース期間を改訂する。例えば、以下の場合がある（IFRS 第 16 号第 21 項）。

¹⁰ 例えば、不動産リースでは、解約不能期間の終了時に新たな立地を見つけることや新たな立地に移転することのコストを考慮することの目的適合性や、借手にとっての立地（例えば、本社又は旗艦店）の重要度（IFRS 第 16 号 BC157 項）を考慮する。

- (1) 過去に企業のリース期間の決定に含めていなかった（又は含めていた）オプションを借手が行使する（又は行使しない）場合
- (2) 過去に企業のリース期間の決定に含めていなかった（又は含めていた）オプションを借手が行使することを契約上強制（又は禁止）する事象が発生した場合

(オプションの行使可能性の変更)

13. 延長・解約オプションを定期的に見直すことにより提供される情報の目的適合性と当該見直しに係る企業のコストを比較衡量した結果、以下に該当する重大な事象又は状況の重大な変化が生じたときのみ、見直しが要求される（IFRS 第16号第20項及びBC185項）。

- (1) 借手の統制の及ぶ範囲内にあり、かつ、
- (2) オプションの行使（又は非行使）に関して「合理的に確実」であるかどうかに影響を与える場合
 - ① 借手が過去にリース期間の決定において考慮していなかったオプションを行使すること
 - ② 過去にリース期間の決定において考慮していたオプションを行使しないこと

14. 借手が延長オプションを行使すること又は解約オプションを行使しないことが合理的に確実であるかどうかを見直す重大な事象又は状況変化の例として、以下のものがある（IFRS 第16号B41項）。¹¹

- (1) リースの開始日には予想されていなかった大幅な賃借設備改良で、リースの延長又は解約のオプション、あるいは原資産を購入するオプションが行使可能となる時点で借手にとって重大な経済的便益を有すると見込まれるもの
- (2) リースの開始日には予想されていなかった原資産の大幅な改変又はカスタマイズ
- (3) 過去に決定したリース期間の終了後の期間に係る原資産のサブリースの開始
- (4) オプションの行使又は不行使に直接に関連性のある借手の事業上の決定（例：補完的な資産のリースの延長、代替的な資産の処分、使用権資産を利用して

¹¹ Topic 842 では、例えば、不動産市場の変動などの市場に基づく要因は、一般的に借手の統制の及ぶ範囲内ではないため、その変化は、単独ではオプションの見直しの兆候とはならないとされている（ASU2016-02 BC232 項）。

る事業単位の処分)

IV. これまでの審議等で聞かれた意見

15. IFRS 第 16 号におけるリース期間の内容を仮に改正する基準に採り入れる場合の影響に関して、これまでに聞かれた意見には以下のものがある。

- (1) 「合理的に確実」の判断にばらつきが生じる懸念、過去実績に偏る懸念
 - ① 解釈のばらつきにより、企業間および国際間比較が損なわれることを懸念する。
 - ② 非常に高い閾値（「合理的に確実である (reasonably certain)」）にもかかわらず、実務的に閾値が低くなる可能性がある（特に、不動産賃貸借契約）。
 - ③ B40 項には「過去の実務慣行等を考慮してリース期間を検討する」との定めがあり、一つの有用な方法と思われるが、過度に考慮すべきではないと考える。現在のビジネスにおいて変化の流れは速く、多店舗展開を行い、各々の立地において厳しい競争にさらされる実情に鑑みれば、不確実性・多様性は極めて高いため、過去の慣行などに照らすのではなく、むしろこれから何年使用するのかといった将来の見積りにフォーカスすべきである。
 - ④ 解約不能期間が比較的短期である場合に延長オプションの行使について、現実の蓋然性を考慮してリース期間を決定することに困難を伴う可能性がある。
 - ⑤ IFRS 第 16 号が適用を迎えてから間もなく、また適用企業数も少ないために、リース期間の決定において混乱が見られる。IFRS 適用企業における実際の事例を確認して追加のガイダンスを示して欲しい。
- (2) 不動産リースに関する具体的な懸念
 - ① 古くから契約しているビルの中には、普通借地・借家契約が存続しているものが多々存在している。普通借地・借家契約に基づく賃貸借契約について、借手の契約期間を判断することに困難が伴う。
 - ② 例えば、百貨店の本店で仮にそれが借地であるような場合は、店舗の場所を移動することは考え難く、当該土地を借り続けることが想定されるため、

リース期間の終了時期を見積もることは不可能ではないか。

- ③ 小売業のような長期の期間にわたる契約におけるリース期間の見積りについて、契約の締結当初の時点において解約・延長オプションの非行使・行使の可能性を合理的かつ確実に見積もることは不可能であり、リース期間の見積りに含めることは困難である。解約不能期間は、「出店後の店舗の業績をにらみながら将来における退店などのリスクヘッジをしたい」という借手側の意思と、「契約期間＝解約不能期間としたい」という貸手側の協議の結果として、比較的長期の期間で合意されるものである。特にチェーンストア業界においては、解約不能期間が長い場合、「解約不能期間」をもってリース期間の見積りとするのが合理的である。
- ④ 我が国の不動産賃貸借契約の形態は様々であり、契約条件には、相互の合意に基づいて決まるといったような曖昧な部分も見受けられるため、当該契約におけるリース期間の測定に困難が伴うと考えられる。
- ⑤ 大幅な賃借設備改良を実施したとしても、市況により内部造作を放棄して別の物件を契約する場合や、貸手も内部造作を原状回復せずに別の借手に賃借する場合もあるため、大幅な賃借設備改良を行った場合において、借手がリースの延長オプションを行使する重大な経済的便益を有するか否かの実務上の判断に困難を伴う可能性がある。
- ⑥ 契約期間と内部造作物の耐用年数、資産除去債務の償却年数、敷金の償却年数等との整合性等を考慮する場合、実務上の負荷が生じる可能性がある。

V. 分析

我が国における現行の定めと IFRS 第 16 号における定めとの比較

(我が国における現行の定め)

- 16. 我が国における現行の定めでは、リース期間に関して詳細な規定はなく、リース期間は、貸手が借手に対して特定の物件を使用収益する権利を与える「合意された期間」として定められているのみである（リース会計基準第 4 項）。ファイナンス・リース取引の該当の判定において、借手が再リースを行う意思が明らかな場合、再リース期間を解約不能のリース期間に含めることとされている。

(IFRS 第 16 号における定め)

17. IFRS 第 16 号においては、下図¹²のとおり、強制力のある期間を最長期間として、解約不能期間にオプション期間を加えた期間をリース期間として定めている。オプションは、借手が延長権（解約権）を行使すること（しないこと）が合理的に確実である場合にのみ、リース期間に含まれる。オプションは、強制可能ではない場合（例えば、借手が貸手の合意がないとリースの延長を強制できない場合）には、強制力のある期間には含まれないとされている（IFRS 第 16 号第 18 項、B34 項及び BC127 項）。

IFRS 第 16 号においては、企業は、経済的インセンティブを生じさせる事実及び状況を考慮して、オプション期間をリース期間の決定に反映させることを要求している。当該オプション権の行使については、判断が要求されるが、当該判断が、IFRS 第 16 号におけるリース資産及びリース負債の測定に影響を与えるため、すべてのリースについて資産及び負債を認識する会計基準においては、より重要な論点となる。

強制力のある期間			リース契約 ¹³ は存在しない
リース期間			
解約不能期間			
当初のリース期間： 借手に解約権がない	延長する権利： 借手が同権利を行使することが合理的に確実である	延長する権利： 借手が同権利を行使することが合理的に確実ではない	契約を継続するオプションに強制力がない

IFRS 第 16 号の定め背景

18. 合理的に行使（非行使）確実な延長（解約）オプションをリース期間に含めるとする IFRS 第 16 号の考え方は、次の根拠によるものとされている。

(IFRS 第 16 号の考え方)

19. IFRS 第 16 号の開発過程では、一部の利害関係者から、将来のオプションに係る支払が、オプションが行使されるまでは負債の定義を満たさないため、リース期間を

¹² 出所: IFRS 解釈指針委員会 2019 年 6 月会議のための Agenda Paper 3

¹³ IFRS 第 16 号のリース期間の判定における「強制力のある期間」が存在しないことを説明するために「リース契約が存在しない」と記載されている。

解約不能期間に限定すべきとする見解もあったが、IASB は、次の理由から、オプション期間をリース期間の決定に反映させている（IFRS 第 16 号 BC154 項）。

- (1) 2 年の延長権が付いた 3 年のリースは、経済的に 3 年の解約不能リースと同様の場合もあれば、5 年の解約不能リースと同様の場合もある。オプションのついたリースは、オプションのないリースと正確に同じとはならない（IFRS 第 16 号 BC152 項）。
 - (2) リースを延長又は解約するオプションはリースの経済実態に影響を与えるため、リース期間を決定する際には一部のオプションを含める必要がある。借手が延長オプションを行使することを見込んでいる場合、当該オプションをリース期間に反映させる方が、リースの経済実態のより忠実な表現を提供することになる（IFRS 第 16 号 BC155 項）。
 - (3) オプションをリース期間の決定で考慮させることにより、例えば、借手に当該オプションを行使する明らかな経済的インセンティブが存在する場合に、当該リース負債を貸借対照表から不適切に除外するリスクを軽減させる（IFRS 第 16 号 BC155 項）。
20. また、次の根拠により、借手が延長（解約）を行使する（行使しない）ことが「合理的に確実」である範囲でオプション期間をリース期間に含めることと決定している。
- (1) 最も有用な情報を提供するため、リース期間は、原資産が使用される期間についての企業の合理的な見積りを反映すべきである（IFRS 第 16 号 BC156 項）。
 - (2) 借手によるオプションの行使について、重大な経済的インセンティブを有しているオプション期間をリース期間に含めることにより、経営者の見積り又は意図だけに基づく閾値よりも客観的な閾値を設け、したがって、他のアプローチでは適用が複雑になるという懸念に対処する。このアプローチでは、行使が見込まれることだけでは（行使する経済的インセンティブがなければ）十分ではない。
 - (3) 利害関係者から、「重大な経済的インセンティブ」の閾値が「合理的に確実」の閾値と同様であるのならば、IAS 第 17 号「リース」における用語を維持すべきとの意見が聞かれ、この意見に対応した。

事務局の提案

21. 次の理由から、リース期間については、次項の対応を別途行うことを前提として、ガイダンスを含めて基本的に IFRS 第 16 号との整合性を図ってはどうか。

- (1) 現行基準では、実務的には、機器の典型的なリースの場合、ファイナンス・リースへの該当の判定は、比較的容易に判断がなされてきたものと考えられる。他方、不動産のリースについては、土地を含むリースの場合、通常は、オペレーティング・リースに該当することが多いと考えられ、実務的にはさほど大きな問題になってきていないと考えられる¹⁴。

一方、改正を検討している基準では、リース期間にはオプションの行使可能性の評価を反映することが要求されるため、リース期間の判断が困難となる。さらに、当該リース期間は、オンバランスする資産及び負債の金額の測定に直接的に影響を与えるものであり、リース期間の判断の重要性はより大きくなるものと考えられる。

当該判断を行う結果として、同じ状況において異なる判断が行われる可能性は存在するものの、これを避けるために存在するオプション期間を考慮しないことは、必ずしも有用な情報につながらないと考えられる。存在するオプション期間については、企業の判断に基づき負債を認識することが有用な情報をもたらすものと考えられる。

- (2) また、リース期間を IFRS 第 16 号と合わせない場合、国際的な財務諸表の比較可能性が大きく損なわれる懸念がある。

22. ただし、以下の点については、これまでの審議等においても繰り返し懸念が表明されているため、別途、検討を行う。

- (1) 「合理的に確実」の判断にばらつきが生じる懸念及び過去実績に偏る懸念
- (2) 法律との関係
- (3) 強制力の判断

¹⁴ 解約不能オペレーティング・リースの注記においては、リース期間の年数の判断にばらつきがみられるとの意見が聞かれている。

「合理的に確実」の判断にばらつきが生じる懸念及び過去実績に偏る懸念

23. IASBは、「合理的に確実」の適用に判断が要求されることに対応して、適用ガイダンス（IFRS第16号B37項～B40項）を示している。これらのガイダンスの趣旨を強調することにより、本資料第15項で紹介した懸念について、一定程度判断が容易になるものと思われ、結論の背景において、以下の点を強調する形で記載することが考えられる。

- (1) IFRS第16号に関して「合理的に確実」に関する具体的な閾値の記載はないが、「合理的に確実」は、一般的に高い閾値と考えられている点。
- (2) B37項は、オプションの行使に関して経済的インセンティブを生じさせ得る要因を例示することにより、開始日において考慮する要因の識別を助けることを目的としている（IFRS第16号BC157項）。

B37項に示される判断は開始日において行われ、リースの開始日において、高い確度での判断により、借手がオプションを行使する重大な経済的インセンティブを有すると判断される場合にのみ、そのオプションはリース期間に含まれることとなり、単なる経営者による見積りではない。

例えば、経営者による利用予想年数の見積りが超長期であっても、リース期間はその超長期の期間となるわけではなく、リース開始日において、借手がオプションを行使する重大な経済的インセンティブを有するか否かの判断の結果によることになる。

IFRS第16号

B37 開始日において、企業は、借手がリースの延長又は原資産の購入を行うオプションを行使すること、あるいはリースを解約するオプションを行使しないことが、合理的に確実であるかどうかを評価する。企業は、借手がオプションを行使すること又は行使しないことへの経済的インセンティブを創出するすべての関連性のある事実及び状況を考慮する。これには、開始日からオプションの行使日までに予想される事実及び状況の変化が含まれる。考慮すべき要因の例として、下記のものがあるが、これらに限定されない。

- (a) オプション期間に係る契約条件（市場のレートとの比較で）、例えば、
 - (i) オプション期間におけるリースに係る支払金額
 - (ii) リースに係る変動支払又は他の条件付支払に係る金額（解約ペナルテ

イや残価保証から生じる支払など)

(iii)当初のオプション期間後に行使可能なオプションの契約条件（例えば、現時点で市場のレートよりも低いレートで延長期間の終了時に行使可能な購入オプション）

(b) 契約期間にわたり実施された（又は実施予定の）大幅な賃借設備改良で、リースの延長又は解約のオプション、あるいは原資産を購入するオプションが行使可能となる時点で借手にとって重大な経済的便益を有すると見込まれるもの

(c) リースの解約に係るコスト（交渉コスト、再設置コスト、借手のニーズに適合する他の原資産を特定することのコスト、新たな資産を借手の業務に組み込むコスト、解約ペナルティ及び類似のコストなど）。これには、原資産を契約に定められた状態で又は契約に定められた場所に返還することに関連するコストが含まれる。

(d) 借手の業務に対する当該原資産の重要度（例えば、原資産が特殊仕様の資産かどうか、原資産の所在地、適合する代替品の利用可能性を考慮）

(e) オプションの行使に関連した条件設定（すなわち、1 つ又は複数の条件が満たされた場合にのみオプションが行使できる場合）及び当該条件が存在することとなる確率

- (3) B39 項は、オプションの行使可能性の判断のガイダンスとして、リースの解約不能期間が短いほど、リースを延長するオプションを行使するか又はリースを解約するオプションを行使しない可能性が高くなるとされている。

B39 項により、リースの解約不能期間が十分に長い場合には、延長オプションの行使（解約オプションの非行使）の可能性が低くなり得ることを示唆していると考えることができる点。

IFRS 第 16 号

B39 リースの解約不能期間が短いほど、借手がリースを延長するオプションを行使するか又はリースを解約するオプションを行使しない可能性が高くなる。これは、代替資産の入手に関連したコストが、解約不能期間が短いほど比率的に高くなる可能性が高いからである。

- (4) B40 項は、借手が特定の種類の資産を通常使用してきた過去の慣行及び経済的理由がオプションの行使可能性に関して「有用な情報を提供することがある」としている。

ただし、B40 項は、その経済的理由を考慮して、それが有用となる可能性があることを示唆しているのみであり、一概に過去の慣行に重きを置いてオプションの行使可能性を判断することを要求はしていない点。

IFRS 第 16 号

B40 借手が特定の種類の資産（リースであれ所有であれ）を通常使用してきた期間に関しての過去の慣行及びその経済的理由は、借手がオプションを行使すること又は行使しないことが合理的に確実であるかどうかを評価する上で有用な情報を提供する場合がある。例えば、借手が通常は特定の種類の資産を特定の期間にわたり使用してきた場合、又は借手が特定の種類の原資産のリースについてオプションを頻繁に行使する慣行を有している場合には、借手は当該資産のリースに係るオプションを行使することが合理的に確実であるかどうかを評価する際に、その過去の慣行の経済的理由を考慮しなければならない。

- (5) オプションの行使可能性の見直しは、重大な事象又は状況の重大な変化が発生したときのみ要求されており (IFRS 第 16 号第 20 項)、当初、閾値の高い合理的に確実なオプションのみをリース期間に反映させ、そのオプション行使の判断に影響を与える重大な事象の発生時にのみ見直す点。

法律との関係

24. 定期借地契約及び定期借家契約では、通常は、契約の延長オプションが存在しないため、契約上のリース期間がリース期間の最長年数になる点については、あまり判断の余地はないと考えられる。
25. 普通借地契約及び普通借家契約で、解約不能期間が存在しない場合や短期の場合（ビルの半年前解約通告を含む 2 年契約等）は、延長・解約オプションの判断は難しい場合がある。この点についても、本資料第 23 項に記載した内容を結論の背景により強調することにより、一定程度判断が容易になるものと考えられる。

また、より実務上の判断に資するため、設例を作成することを検討する。

強制力の判断

26. B34 項では、リース期間の決定及び解約不能期間の長さの評価にあたり、契約の強制力についての判断を要求している。

IFRS 第 16 号

B34 リース期間の決定及びリースの解約不能期間の長さの評価にあたり、企業は、契約の定義を適用して、契約に強制力がある期間を決定しなければならない。借手と貸手のそれぞれがリースを他方の承諾なしに多額ではないペナルティで解約する権利を有している場合には、リースにはもはや強制力がない。

- (1) B34 項は、次のとおり前段と後段で構成されている。なお、B34 項の強制力のある期間は、リース期間における最長期間として解釈することが IASB スタッフにより示されている（本資料第 17 項の図参照）。

① B34 項の前段は、強制力がある期間のみを、リース期間及び解約不能期間に含めると規定している。IFRS 第 16 号 BC127 項は、解約不能期間及び通知期間は、強制可能であることは明確であるが、リースの延長（解約）オプションも強制可能でなければならないことを説明している。

② B34 項の後段は、借手及び貸手の双方が、多額ではないペナルティで解約する権利を有する場合には、リースにはもはや強制力がないと規定している。この「多額ではないペナルティ」の解釈について、実務上、様々な問題が識別されている（アジェンダ決定「リース期間及び賃借設備改良の耐用年数」（別紙 2）を参照のこと）。

27. 次の理由から B34 項を改正する基準に含めないとしても重要な問題は生じないものと考えられ、識別されている「多額ではないペナルティ」の解釈に関する実務上の論点を踏まえると、B34 項の内容を含めないことにより、余分なコストを生じさせずに同じ結果が得られるという意味で、より基準を適用しやすくなるものと考えられる。

- (1) B34 項の前段の、オプションに強制力がない場合には強制可能な契約期間が存在しないとする定めは、オプションをリース期間において考慮するためにはそのオプションが実質的である必要があるという一般的な考え方から自明であり、特段の定めは必要ないと考えられる。
- (2) B34 項の後段の、借手及び貸手の双方が多額でないペナルティにより解約する

権利を有する場合にはリース期間には含めないとする定めは次の理由により不要であると考えられる。

オプションの行使に関する借手の経済的インセンティブを、B34 項でリース期間における最長期間たる強制力のある期間を決定するために評価した上で（強制力の有無の観点からの低い閾値）、B37 項においてオプションの行使可能性（合理的確実の観点からの高い閾値）で二度評価することは、適用が煩雑であり、また、その必要がないと考えられる。

（リース期間は、最長期間（強制力のある期間）の判断を経ずに、(1)解約不能期間又は通知期間に、(2)行使が合理的に確実である（実質的である）延長オプションの対象期間、及び(3)行使しないことが合理的に確実である（実質的である）解約オプションの対象期間を加える期間として決定することが可能である。）

ディスカッション・ポイント

第 16 項から第 27 項に記載した当委員会事務局の分析についてご意見を伺いたい。

別紙 1 関連する IFRS 第 16 号の規定

18. 企業は、リース期間を、リースの解約不能期間に下記の両方を加えたものとして決定しなければならない。
- (a) リースを延長するオプションの対象期間（借手が当該オプションを行使することが合理的に確実である場合）
- (b) リースを解約するオプションの対象期間（借手が当該オプションを行使しないことが合理的に確実である場合）
19. 借手がリースを延長するオプションを行使すること又はリースを解約するオプションを行使しないことが合理的に確実であるかどうかを評価する際に、企業は、B37 項から B40 項に記述しているように、借手がリースを延長するオプションを行使すること又はリースを解約するオプションを行使しないことへの経済的インセンティブを生じさせるすべての関連性のある事実及び状況を考慮しなければならない。
20. 借手は、延長オプションを行使すること又は解約オプションを行使しないことが合理的に確実であるかどうかを、下記に該当する重大な事象又は状況の重大な変化の発生時に、見直さなければならない。
- (a) 借手の統制の及ぶ範囲内にあり、かつ、
- (b) 借手が過去にリース期間の決定に含めていなかったオプションを行使すること又は過去にリース期間の決定に含めていたオプションを行使しないことが合理的に確実であるかどうかに影響を与える（B41 項に記述）。
- B34 リース期間の決定及びリースの解約不能期間の長さの評価にあたり、企業は、契約の定義を適用して、契約に強制力がある期間を決定しなければならない。借手と貸手のそれぞれがリースを他方の承諾なしに多額ではないペナルティで解約する権利を有している場合には、リースにはもはや強制力がない。
- B35 借手のみがリースを解約する権利を有している場合には、当該権利は借手が利用可能なリース解約オプションと考えられ、企業はリース期間を決定する際にこれを考慮する。貸手のみがリースを解約する権利を有している場合には、リースの解約不能期間には、リース解約オプションの対象となっている期間が含まれる。
- B36 リース期間は開始日に開始し、貸手が借手に提供した無料賃貸期間があればそれを含める。
- B37 開始日において、企業は、借手がリースの延長又は原資産の購入を行うオプションを行使すること、あるいはリースを解約するオプションを行使しないことが、合理的に確実であるかどうかを評価する。企業は、借手がオプションを行使すること又は行使しないことへの経済的インセンティブを創出するすべての関連性のある事実及び状況を考慮する。これには、開始日からオプションの行使日までに予想される事実及び状況の変化が含まれる。考慮すべき要因の例として、下記のものがあるが、これらに限定されない。
- (a) オプション期間に係る契約条件（市場のレートとの比較で）、例えば、

<p>(i) オプション期間におけるリースに係る支払金額</p> <p>(ii) リースに係る変動支払又は他の条件付支払に係る金額(解約ペナルティや残価保証から生じる支払など)</p> <p>(iii) 当初のオプション期間後に行使可能なオプションの契約条件(例えば、現時点で市場のレートよりも低いレートで延長期間の終了時に行使可能な購入オプション)</p> <p>(b) 契約期間にわたり実施された(又は実施予定の)大幅な賃借設備改良で、リースの延長又は解約のオプション、あるいは原資産を購入するオプションが行使可能となる時点で借手にとって重大な経済的便益を有すると見込まれるもの</p> <p>(c) リースの解約に係るコスト(交渉コスト、再設置コスト、借手のニーズに適合する他の原資産を特定することのコスト、新たな資産を借手の業務に組み込むコスト、解約ペナルティ及び類似のコストなど)。これには、原資産を契約に定められた状態で又は契約に定められた場所に返還することに関するコストが含まれる。</p> <p>(d) 借手の業務に対しての当該原資産の重要度(例えば、原資産が特殊仕様の資産かどうか、原資産の所在地、適合する代替品の利用可能性を考慮)</p> <p>(e) オプションの行使に関連した条件設定(すなわち、1つ又は複数の条件が満たされた場合にのみオプションが行使できる場合)及び当該条件が存在することとなる確率</p>
<p>B38 リースを延長又は解約するオプションが1つ又は複数の他の契約上の要素(例えば、残価保証)と組み合わせられて、当該オプションの行使の有無に関係なく、借手が貸手にほぼ同じ最低限又は固定キャッシュ・リターンを保証する結果となる場合がある。このような場合、B42項の実質上の固定リース料に関するガイダンスにかかわらず、企業は、借手がリースを延長するオプションを行使すること又はリースを解約するオプションを行使しないことが合理的に確実であると仮定しなければならない。</p>
<p>B39 リースの解約不能期間が短いほど、借手がリースを延長するオプションを行使するか又はリースを解約するオプションを行使しない可能性が高くなる。これは、代替資産の入手に関連したコストが、解約不能期間が短いほど比率的に高くなる可能性が高いからである。</p>
<p>B40 借手が特定の種類の資産(リースであれ所有であれ)を通常使用してきた期間についての過去の慣行及びその経済的理由は、借手がオプションを行使すること又は行使しないことが合理的に確実であるかどうかを評価する上で有用な情報を提供する場合がある。例えば、借手が通常は特定の種類の資産を特定の期間にわたり使用してきた場合、又は借手が特定の種類の原資産のリースについてオプションを頻繁に行使する慣行を有している場合には、借手は当該資産のリースに係るオプションを行使することが合理的に確実であるかどうかを評価する際に、その過去の慣行の経済的理由を考慮しなければならない。</p>
<p>B41 第20項では、開始日後に、借手は次のような重大な事象又は状況の重大な変化の発生時にリース期間を見直すと定めている。その事象又は状況変化とは、借手の統制の及ぶ範囲内にあり、借手が過去にリース期間の算定に含めていないオプションを行使すること又は過去にリース期間の算定に含めていたオプションを行使しない</p>

ことが合理的に確実であるのかどうかに影響を与えるものである。重大な事象又は状況変化の例として、下記のものがある。

- (a) 開始日には予想されていなかった大幅な賃借設備改良で、リースの延長又は解約のオプション、あるいは原資産を購入するオプションが行使可能となる時点で借手にとって重大な経済的便益を有すると見込まれるもの
- (b) 開始日には予想されていなかった原資産の大幅な改変又はカスタマイズ
- (c) 過去に決定したリース期間の終了後の期間に係る原資産のサブリースの契約締結
- (d) オプションの行使又は不行使に直接に関連性のある借手の事業上の決定（例えば、補完的な資産のリースを延長したり、代替的な資産を処分したり、使用权資産を利用している事業単位を処分したりする決定）

解約可能なリース

BC127 IFRS 第16号の範囲を明確化する目的で、IASBは、契約は、強制可能な権利及び義務を生じさせる場合にのみ存在すると考えられると決定した。リースにおける解約不能期間又は通知期間は、契約の定義を満たすので、リース期間の一部として含まれることになる。契約の一部であるためには、リースを延長又は解約するオプションのうちリース期間に含まれるものも強制可能でなければならない。例えば、借手はリースの解約不能期間を超えてリースを延長する権利を強制できなければならない。オプション期間が強制可能ではない場合（例えば、借手が貸手の合意がないとリースの延長を強制できない場合）には、借手は解約不能期間を超えて資産を使用する権利を有していない。したがって、定義上、借手と貸手の間に解約不能期間（通知期間があれば加算）を超えて強制可能な権利及び義務が存在していない場合には、当該期間を超える契約はない。契約の強制可能性を評価する際に、企業は、貸手が借手からのリース延長の要請に合意することを拒否できるのかどうかを検討すべきである。

BC128 したがって、借手がリースを延長又は解約する権利を有している場合には、当初の解約不能期間を超えて強制可能な権利及び義務があり、リースの当事者はリース期間の評価において当該オプション期間を考慮することを要求される。これと対照的に、貸手がリースを解約する権利は、リース期間を決定する際には無視される。これは、この場合には、貸手がリースの解約を決定しない限り、借手は、資産をリースの期間にわたり使用する権利に対して支払う無条件の義務を有しているからである。

リース期間：リースを延長又は解約するオプション

BC152 リースは、リースを解約不能期間を超えて延長する権利、又はリースをリースの期間の終了前に解約する権利を借手に与えていることが多い。オプションの契約条件に応じて、2年間延長するオプションの付いた3年のリースは、経済的に3年の解約不能リースと同様の場合もあれば、5年の解約不能リースと同様の場合もある。しかし、オプションの付いたリースは、オプションのないリースと決して正確に同じとはならない。

BC154 オプション期間を企業のリース期間の算定に含めるべきかどうかについて、さまざまな見解が表明された。

一部の利害関係者は、将来のオプション期間中に行われる支払は、当該オプションが行使されるまでは借手にとっての負債（又は貸手にとっての資産）の定義を満たさないと考えていた。これは、行使日前には、借手は、解約オプションを行使すること又は延長オプションを行使しないことを選択することによって、それらの支払を回避できるからである。これらの利害関係者は、リース期間を契約上確約された期間（すなわち、解約不能期間）に限定することを提案した。さらに、一部の利害関係者は、将来のオプション期間をリース期間に含めると、例えば、5年の解約不能リースと2年間延長するオプションの付いた3年のリースを区別しないことになるという懸念を示した。彼らの考えでは、5年の解約不能リースを有する企業は、行使される可能性もされない可能性もある2年間の延長オプションの付いた3年のリースを有する企業とは異なる経済的地位にある。

BC155 逆に、多くの利害関係者は、リースを延長又は解約するオプションは当該リースの経済実態に影響を与えるので、リース期間を算定する際には一部のオプションを含める必要があると考えていた。借手がリース期間を延長するオプションを行使することを見込んでいる場合、一部の人は、そのより長期のリース期間を使用権資産及びリース負債の測定に含める方が、リースの経済実態のより忠実な表現を提供することになると考えている。一部の更新オプションを含めることは、借手がリース負債を貸借対照表から不適切に除外するリスク（例えば、オプション期間におけるリース料のうち借手に当該オプションを行使する明らかな経済的インセンティブがあるものを除外することによって）を軽減するためにも必要となる。

BC156 IASBの考えでは、リース期間は、原資産が使用される期間についての企業の合理的な見積りを反映すべきである。当該アプローチは最も有用な情報を提供するからである。リース・プロジェクトの全過程にわたり、IASBは、当該期間がどのようになるのかの合理的な予想を決定するいくつかの方法を検討した。これには次のものが含まれていた。

(a) リース期間を、生じる可能性の方が高い考え得る最長期間として算定することを企業に要求する方法。多くの利害関係者はこのアプローチに反対した。彼らの考えでは、これを何千件のリース（一部の企業にはある）に適用すると複雑となり、多くの利害関係者が負債とは考えていないオプション期間中の支払を含めることになる。

(b) 借手がオプションを行使する重大な経済的インセンティブを有しているオプション期間をリース期間に含めることを企業に要求する方法。このアプローチでは、行使が見込まれることだけでは（行使する経済的インセンティブがなければ）十分ではない。IASBは、経済的インセンティブを要求することは、経営者の見積り又は意図だけに基づく閾値よりも客観的な閾値を設けることになり、したがって、他のアプローチでは適用が複雑になるという懸念に対処するのに役立つであろう。しかし、利害関係者は、リース期間について新しい概念を採用することのコストについて懸念した（特に、リース事業が集中管理されておらず、個々のリース期間条項が多様であるリースを大量に保有している企業について）。これらの利害関係者は、重大な経済的インセンティブの閾値はIAS第17号に存在していた「合理的に確実」の閾値と同様なのかどうかを質問した。彼らは、IASBが「重大な経済的インセンティブ」の閾値をIAS第17号における「合理的に確実」の閾値と同様と見ているのであ

れば、IASBはIAS第17号における用語法を維持すべきであると提案した。彼らは、IAS第17号の用語法はよく理解されており、企業間の首尾一貫した適用を達成するのに役立つであろうと主張した。

BC157 寄せられたフィードバックを考慮して、IASBは、リース負債の測定に用いるリース期間には、借手がリースを延長する（又は解約しない）オプションを行使することが合理的に確実である範囲で、オプション期間を含めるべきであるというIAS第17号における考え方を維持することを決定した。IASBは、「合理的に確実」の概念の適用には判断を要することに着目し、IFRS第16号において企業がこの概念を適用するための適用指針を示すことも決定した。したがって、リース期間を当初に算定する際に、企業は借手が当該オプションを行使する経済的インセンティブを創出するすべての関連性のある事実及び状況を考慮すべきである。IASBは、企業が考慮すべき事実及び状況の種類についてのガイダンスを含めることを、次の2つの理由により決定した。

- (a) 企業が関連性のある要因（オプション期間中の契約上の支払に限定されない）を識別する助けとするため。例えば、不動産リースの文脈の中で、IASBは、解約不能期間の終了時に新たな立地を見つけることや新たな立地に移転することのコストを考慮することの目的適合性や、借手にとっての立地（例えば、本社又は旗艦店）の重要度に留意した。
- (b) 借手にとって経済的に合理的なリース期間を超えてリース期間を短縮するためだけに、実質のない中止条項が契約の中に挿入されるリスクを低減するため。

オプションの見直し（第20項）

BC184 IASBの考えでは、原則的に、財務諸表利用者は、企業が延長、解約及び購入のオプションを定期的に見直した場合の方が目的適合性の高い情報を受け取る。見直しは現在の経済状況を反映するので、もたらされる情報の目的適合性が高くなり、また、開始日に設定したリース期間をリース全体にわたって使用することは誤解を招く可能性があるからである。

BC185 しかし、各報告日に見直しを要求することは、オプションを含んだ多数のリースを有する企業にとって高コストとなる。IASBは、IFRS第16号が財務諸表利用者に有用な情報を依然として提供しながら、この懸念に対処できる方法を検討した。IASBは、下記によって適切なバランスが達成されるであろうと決定した。

- (a) 借手がリースを延長するオプション、リースを解約するオプション又は原資産を購入するオプションを行使すること又は行使しないことが合理的に確実であるかどうかに影響を与える重大な事象又は重大な状況変化の発生時にのみ、見直しを要求する。IASBは、この要求はいくつかの点で、IAS第36号における長期性資産（のれん及び耐用年数を確定できない無形資産）の減損について採用されているアプローチと同様であることに留意した。IAS第36号は、各報告日における減損テストは要求していない。その代わりに、企業は、資産が減損しているかもしれないという兆候があった場合に減損テストを行う。
- (b) 重大な事象又は重大な状況変化が借手の統制が及ぶ範囲内である場合にのみ、見直しを要求する。

見直しの要求をこのように限定することは、借手が純粋に市場ベースの事象又は状況変化に対応してオプションを見直すことを要求されないことを意味する。

BC186 IASBは、企業は見直しの契機となる重大な事象又は重大な状況変化を識別する際に判断を適用する必要がある、すべての考え得る契機となる事象のリストを示すことは不可能であろうことに留意した。それでも、IASBは、企業が当該判断を適用する助けとするため、考え得る契機となる事象のいくつかの例を示すことを決定した。

BC187 IASBは、次の各アプローチを検討したが、採用しなかった。

- (a) 使用権資産又はリース負債に著しい変動があったことを示唆する事実又は状況の変化があった場合に、借手にオプションの見直しを要求する。多くの利害関係者は、使用権資産又はリース負債の変動が著しい場合を解釈するのが困難となる可能性があると考えた。さらに、利害関係者は、見直しを実施するコストと、該当がある場合に、見直しが要求されないことの立証に関するコスト（これは各報告日にオプションを見直すのと同じくらい高コストとなるかもしれない）の両方について懸念した。
- (b) 借手にオプションの行使が合理的に確実となる重大な経済的インセンティブが生じたか又はなくなった場合に、借手にオプションの見直しを要求する。多くの利害関係者が、このアプローチの適用のコストは便益を上回るであろうと考えた。リース期間の結論が変化しないかもしれない場合でも、重大な経済的インセンティブを生じさせる関連性のある要因を絶えず評価しモニターする際に、企業に多額のコストが生じるかもしれないからである。

別紙2 2019年11月IFRIC updateで公表されたアジェンダ決定

リース期間及び賃借設備改良の耐用年数（IFRS第16号「リース」及びIAS第16号「有形固定資産」）

委員会は、解約可能又は更新可能なリースに関する要望を受けた。

要望書に記載された解約可能なリースは、特定の契約期間を定めておらず、いずれかの当事者が解約の通知をするまで無期限で継続するものである。この契約には、例えば、12か月未満の通知期間が含まれており、いずれの当事者にも解約時に支払を行うことを義務付けてはいない。要望書に記載された更新可能なリースは、当初の期間を定め、契約の当事者のいずれかが解約しない限りは当初の期間の終了時に無期限で更新するものである。

要望書は2つの質問をしていた。

- a. 解約可能なリース又は更新可能なリースのリース期間をどのように決定するか。具体的には、要望書は、IFRS第16号のB34項を適用して「多額ではないペナルティ」を評価する際に、契約上の解約支払だけでなく、契約のより幅広い経済実態を企業が考慮するのかどうかを質問していた。そのような考慮には、例えば、賃借設備改良の放棄又は解体のコストが含まれる場合がある。
- b. 関連する除去不能な賃借設備改良の耐用年数は、IFRS第16号を適用して決定されるリース期間に限定されるのかどうか。除去不能な賃借設備改良とは、例えば、解約可能または更新可能なリースの対象である原資産の上に借手が取得して建設した設備備品である。借手が賃借設備改良を使用してそこから便益を受けるのは、原資産を使用する期間についてのみとなる。

リース期間

IFRS第16号の第18項は、リースの解約不能期間に次の両方を加えた期間をリース期間として決定することを借手に要求している。(a)リースを延長するオプションの対象期間（借手が当該オプションを行使することが合理的に確実である場合）、及び(b)リースを解約するオプションの対象期間（借手が当該オプションを行使しないことが合理的に確実である場合）。

リース期間を決定し、リースの解約不能期間の長さを評価するにあたり、IFRS第16号のB34項は、契約が強制可能である期間を決定することを企業に要求している。B34項は、「借手と貸手のそれぞれがリースを他方の承諾なしに多額ではないペナルティで解約する権利を有している場合には、リースはもはや強制力がない」と定

めている。

BC156 項は、「リース期間は原資産が使用される期間についての企業の合理的な見積りを反映すべきである。当該アプローチは最も有用な情報を提供するからである。」という審議会の見解を示している。

委員会は、B34 項を適用して要望書に記載されたリースの強制可能な期間を決定するにあたり、企業は次のことを考慮すると考えた。

a. 契約上の解約支払だけでなく、契約のより幅広い経済実態。例えば、いずれかの当事者がリースを解約しない経済的インセンティブを有していて、解約時に僅少とはいえないペナルティが生じるような場合には、当該契約は契約を解約できる日の後も強制可能である。

b. 当事者のそれぞれが、他方の承諾なしに多額ではないペナルティでリースを解約する権利を有しているのかどうか。B34 項を適用すると、リースが強制可能ではなくなるのは、両方の当事者がそのような権利を有している場合のみである。したがって、一方の当事者のみが他方の承諾なしに多額ではないペナルティでリースを解約する権利を有している場合には、当該契約は、契約が当該当事者によって解約され得る日の後も強制可能である。

企業が、契約は解約可能リースの通知期間（又は更新可能なリースの当初の期間）の後も強制可能であると結論を下す場合には、IFRS 第 16 号の第 19 項及び B37 項から B40 項を適用して、借手がリースを解約するオプションを行使しないことが合理的に確実かどうかを評価する。

(後略)

以 上