
プロジェクト リース

項目 第 95 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 95 回リース会計専門委員会（2020 年 11 月 2 日開催）の審議で聞かれた主な意見をまとめている。

リースの識別について

（リースとサービスの区分に関する懸念への対応について聞かれた意見）

全般について

2. ASBJ 事務局の資料では、賃貸借契約を単体財務諸表において資産、負債として計上することに関する法律的観点からの懸念は別途検討とされているが、リースの識別の問題は、この単体財務諸表の会計処理と関係する。単体財務諸表の問題を解決していない現段階では、リースの識別に関する提案に同意することはできない。
3. 財務諸表利用者としては、例外を設ける場合、IFRS 第 16 号と異なるリース会計基準となることを懸念するが、サービス性の強さ等で会計処理を分ける議論は理解できなくもない。
4. 基本的な開発の方針として、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とされている。本日の議論はこの基本方針から外れていないと考えるが、今後例外等を検討することにより、当該基本方針から外れてしまうことを懸念する。

不動産賃貸借契約について

5. 不動産業の立場からすると、不動産賃貸借契約を一律にリースとして取り扱うことには賛成できない。一棟貸しのビルのような維持管理業務等のサービスが付随しない不動産賃貸借契約をリースとして取り扱うことは理解できるが、オフィスビルや複合ビルでは、店舗配置計画や維持管理業務等も一体として提供しサービス性が強い。その場合、賃貸人の義務には未履行契約の部分が多分にある。また、後述の定期傭船契約における契約の特徴（資料第 56 項）や船主のリスクと便益（資料第 64 項）として記載されている点については、不動産契約にも同様のことが言えるため、

不動産賃貸借契約を一律にリースとして取り扱うことには反対である。

6. 我が国の不動産賃貸借契約においては、貸主が契約上、用途を事前に指定して借主を募集している場合があり（例えば、飲食業の料理の種類など）、実態としては借主には殆ど選択の余地がない。IFRS 第 16 号では、顧客が使用を指図する権利を有するのは、資産の使用方法及び使用目的を指図できる場合とされているが、この適用については検討が必要である。
7. 不動産賃貸借契約は、賃料が市場変動の影響を大きく受けること、物件の耐用年数に対して契約期間が短いこと、ハード（物件の賃貸借）とソフト（サービス）を一体で提供しているという点において、定期傭船契約と類似している面がある。この点、他の業界においても類似した取引があるのではないか。
8. 仮に、不動産賃貸借契約について IFRS 第 16 号と異なった処理を認めるとなると、対象は不動産業に限られず、財務諸表利用者にとって影響が非常に大きい。その場合には、少なくとも IFRS 第 16 号と調整可能な開示を求めるべきと考える。
9. 不動産賃貸借のサブリース契約について、中間の貸手に逆ザヤ等のリスクがないと考えられる場合、財務諸表利用者も分析上あまり重視していないと思われ、何らかの手当があってもよいように思われる。

定期傭船契約について

10. 定期傭船契約については、支配の移転だけに着目すると限界が生じると考えられ、事務局の資料にあるリスクと便益の観点からの分析のように、リスクと便益からの分析も必要であるという点には納得感があり、何らかの措置を行うとの提案に賛成である。
11. 仮に例外や代替的な取扱いを設ける場合には、結論の背景においてその理由を明確に説明すべきである。支配の移転の判断が難しいケースや取引の経済実態を反映しない会計処理となるケースについて IFRS 第 16 号と整合性を図らない場合、例外を設ける理由を明示すべきである。
12. 定期傭船契約において傭船料は貨物輸送の需給バランス等の影響を大きく受けるとされているが、程度問題であるが不動産や航空機等においても同様の影響を受けることがあるのではないか。
13. 定期傭船契約においては、供給者（船主）が船舶の維持管理責任を負うため、船に事故等があった場合は、供給者が費用を負担する必要がありリスクを負うとあるが、同リスクは、船舶を運行するサービスが組み込まれている場合においては、非リース（サービス）要素から生じていると考えることもできるのではないか。

14. 事務局提案は、①定期備船契約に関する設例はリース会計基準には採り入れず、結論の背景において採り入れなかった経緯と事実と状況により判断が異なり得ることを記載する、あるいは、②一定の要件を定めた上で、代替的な取扱いをオプションとして定める、となっているが、①及び②の両方でもよいのではないか。
15. 定期備船契約について代替的な取扱いの対象とする一定の要件としては、サービスの割合が大きい場合にリスクと便益を指標として支配の移転を検討するといった案や過去のIFRIC第4号「契約にリースが含まれているか否かの判断」の要件に照らして判断した場合などが考えられるのではないか。
16. 定期備船契約についてIFRS第16号と異なる会計処理となったとしても、財務諸表利用者としては、主な比較対象企業が国内同業他社であり、海運業を対象とするアナリストの数も限られることから、分析に与える影響は限定的と思われる。そのため、サービス性の強さから異なる会計処理を模索する余地があるのではないか。

その他

17. リースとサービスの区分に関して、SaaS (Software as a Service) のクラウド・コンピューティング契約については、IFRS 解釈指針委員会において過去に議論されている。供給者のソフトウェアへ顧客がアクセスする権利のみを与え、顧客は使用目的に関する意思決定権が与えられていないため、契約はリースを含んでいないというアジェンダ決定が出されている。リースとサービスの区分について、日本独自の定めを設ける場合、当該議論も参考になるのではないか。

オブザーバーから聞かれた意見

18. 我が国の不動産賃貸借契約については、貸手は借手可以使用できる状態に保つ責任を負っている未履行契約であり、この義務が履行されない限り、借手は無条件に賃料を支払うものではないため、IFRS第16号のように借手は無条件の義務があるとしてオンバランスすることは、やはり無理があると考えます。
19. 連結と個別財務諸表の取扱いについては、IFRS 任意適用企業は、既に連結と個別で別の会計基準を適用していることから実務上は問題が生じないと考えられる。また、諸外国でも連結と個別財務諸表の取扱いを分離している例が多く、連結財務諸表においては国際的な比較可能性が担保できることから、十分に分離を検討する余地があると考えます。

以上