

---

プロジェクト リース

項目 第 110 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 110 回リース会計専門委員会（2022 年 3 月 2 日開催）の審議で聞かれた主な意見をまとめている。

### 貸手のオペレーティング・リースの会計処理について

2. リース料総額をリース期間にわたり定額法等で収益を計上する事務局の提案は、膨大な数のリース契約についてフリーレントの会計処理の対象となる契約を洗い出した上で、会計処理を行うためのシステム対応が必要となり莫大なコストが生じる一方で、収益計上方法の変更からの便益は軽微であると考えられ、提案に反対する。
3. 設備リースに関しては、定額法での会計処理が行われておりフリーレントに対する取扱いがポイントと考えられる。重要性による整理を含め、コストと便益の関係で検討したほうが良い。
4. 事務局提案の会計処理をフリーレントに適用した場合、件数が多ければ、均されて影響は軽微という見方もできるが、件数が少なければ、相応の影響が出る可能性もあることから、影響をしっかりと検証したほうが良いと考える。
5. リースの定義によれば、リース期間における使用による便益はすでに借手に移転していると考えられるため、貸手の収益計上方法を原資産の使用による便益の移転のパターンを使って整理するのではなく、例えば、有形固定資産の減価償却方法と同じように整理する方法も考えられるのではないか。
6. 貸手の収益計上方法を、収益認識基準の考え方で整理することは難しいと思われるため、現状の通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を継続することで良いのではないか。
7. 貸手の変動リース料の定めを置く場合の会計処理に関する 3 つの事務局提案を検討するにあたり、各々の案の会計処理に及ぼす影響や見積もり等の導入コストの違いを見極めるためにも、まずは借手を含めた変動リース料の取扱いとして、(1) 指数又はレートに応じて決まる変動リース料の当初測定をどうするのか、(2) 指数又はレートに応じて決まる変動リース料に市場賃料の変動に伴う見直しが含まれ

るかどうかという議論を先に行ったほうが良いと考える。

8. 貸手の変動リース料に関する具体的な取扱いについては、我が国で多く行われている重要なケースのみを定めればよいと考える。
9. 変動リース料が含まれる事例として我が国にはどのようなものがあるか、一度整理したほうが良いと考える。
10. リース料が変動するケースは実務で多く見られることから、利用者の立場からみた場合、変動リース料の定めに関しては、比較可能性を考慮すると IFRS 基準と同じような考え方にした方が良いと考える。

### 我が国に特有な取引等についての設例について

11. 会計基準には、見積りを必要とする期間の概念が色々とあり、会計基準間でどう関係するのかが明確になっていないため、例えば、資産除去債務を見積る年数や敷金の時価評価に使用する年数とリース期間の関係をどう考えたら良いかなど、実務で混乱が生じることが考えられる。検討すべきポイントや考慮する要因をガイダンスとして示したうえで、これらをどのように組み合わせしていくかを具体的に示した設例を設けたり、結論の背景で触れることができれば実務に役立つのではないかと考える。
12. 作成者側の立場からすると、設例の思考過程を理解するためには、リース期間の判断結果を年数あるいは範囲として示すことにより方向性を示す必要があると考える。
13. 設例の中で、分析の最後に総合的な判断として、目安としての具体的な年数を示すことは良いと考える。
14. 設例案は、リース期間を絞り込むプロセスがわかりやすく記載されており、かなり踏み込んだ非常に良いものと考ええる。
15. 設例案は、今後出していただく基準や適用指針と可能な範囲で参照する形にしていただけると、より理解が進むものと考ええる。
16. 普通借地契約におけるリース期間（貸手が建物の耐用年数をリース期間とする場合）の設例において、改正リース適用指針の文案イメージでは、リースの解約に関連して生じるコストや企業の事業内容に照らした原資産の重要性をリース期間の決定に考慮するとされていることから、どう考慮したかを適用指針と関連付けてわかりやすく示したほうが良いのではないかと考える。

17. リース期間が固定資産の耐用年数を超える設例案が提示されているが、一般的に有形固定資産の耐用年数は関連するリース期間と相互に作用すると考えられるため、その点を考慮しながら設例の記載方法の検討を行ってはどうか。
18. 設例案に示されたリース期間の判断結果を見ると、一定の幅には収まるものの、企業により判断が異なる可能性がある。結果として同じ取引であっても年数がばらけてしまい、整合性が取れないと考えられ、整合性の観点からはリース期間を解約不能期間等と定めるのが良いと考える。
19. 不動産業界では、借地の上に建物を建設してテナントを埋めた上で売却する事業など、投資回収期間の概念がなじまないものもある。このようなケースにおけるリース期間の検討に関する要素についても設例等で取り扱っていただきたい。
20. 設例案に示されているリース期間を決定した根拠は、小売業や設備を使うサービス業、倉庫業等の特定の業種の分析において有益な情報と考えられる。利用者の意見を聞くなどして、特定の業種に関する開示の充実について検討してはどうか。
21. 前項の開示の充実に関して、例えば小売業の場合、作成者側では店舗戦略を踏まえたリース期間の見積りを行うと想定されるため、利用者側としては、店舗戦略の概要とその結果として決定されたリース期間の開示があれば有益と考える。
22. 今回のリース会計基準の改正を機に、これまで明確化されていない定期借地権の会計処理についても整理してはどうか。

#### IFRS 第 16 号における設例の検討について

23. 設例 4-小売区画に関して、例えば、デパートの売場など、どの場所で営業させるかについての権利を供給者側が持っているケースもあり、実務でどうあてはめたら良いのか、疑問が出てくることも考えられる。設例の検討にあたっては、このような日本の商慣習も考慮してはどうか。

以 上