
プロジェクト リース

項目 我が国に特有な取引等についての設例

I. 本資料の目的

1. 第 475 回企業会計基準委員会（2022 年 3 月 11 日開催）及び第 110 回リース会計専門委員会（2022 年 3 月 2 日開催）において、我が国に特有な取引等についての設例として、普通借地契約及び普通借家契約に関するリース期間の考え方についての設例をお示しした。
2. 本資料は、前項の委員会で聞かれた意見を受けて修正を行った設例を提示し、ご審議いただくことを目的としている。なお、前項の委員会の資料は、参考資料としている（審議事項(3)-4 参考資料「我が国に特有な取引等についての設例」）。

II. 企業会計基準委員会及びリース会計専門委員会で聞かれた意見

3. 本資料第 1 項における委員会において事務局が提示した設例の内容について改善を検討すべき点としてご指摘いただいたものは次のとおりである。

(1) 第 475 回企業会計基準委員会で聞かれた意見

- ① 設例に示されたリース期間について、考慮すべき要因を総合的に勘案して決定したという分析の記載のみではなく何を総合的に勘案したのかを記載することにより設例が有用になるものとする。
- ② 設例に示されたリース期間について、「合理的に確実である」という用語を踏まえた場合、年数を幅で示すことは違和感がある。
- ③ 検討プロセスが分かるように、最初に延長オプションを行使するか否かを判断し、次にリース期間の年数の見積りをするという形で、判断の過程を順を追って説明したほうが良いと考える。

(2) 第 110 回リース会計専門委員会で聞かれた意見

- ① 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。

- ② 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、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。
 - ③ 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。
 - ④ 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。
4. なお、前項(2)④について、ビジネスモデルをリース期間の判断において検討すべきことを追記しているが、(2)④のビジネスモデルに具体的に言及するかどうかは結論の背景に例示するかどうかという視点で今後検討することとする。

III. 設例の修正案

(HP では非公表)

ディスカッション・ポイント

修正後の設例案についてご意見をお伺いしたい。

以 上