

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. 本資料はこれまで次の委員会でお示しした普通借地契約及び普通借家契約に関するリース期間の設例について、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。

リース会計専門委員会	企業会計基準委員会
第 110 回 (2022 年 3 月 2 日開催)	第 425 回 (2022 年 3 月 11 日開催)
第 113 回 (2022 年 4 月 18 日開催)	第 477 回 (2022 年 4 月 13 日開催)

## 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

2. 第 477 回企業会計基準委員会及び第 113 回リース会計専門委員会において事務局が提示した設例の内容について聞かれた意見は次のとおりである。

- (1) 第 477 回企業会計基準委員会で聞かれた意見

### 法律との関連について

- ① リース期間を特定するための追加の分析項目が借地借家法の法解釈を示しているという誤解を避けるため、法的な解釈ではないことを明示したほうがよいのではないか。

### リース期間をレンジで示すことについて

- ② リース期間の上限と下限が示されていることは評価できるが、上限と下限を示すだけで見積りを要求することで合理的に確実の閾値が低く伝わる懸念がある。リース期間の下限を基礎として、他の要因を各々勘案してどの程度の期間をプラスしたらよいか、あるいはプラスする必要がないかを検討することにより最終的にリース期間を決定する思考プロセスを示すことにより、合理的に確実という高い閾値が伝わるようにしたほうがよいのではないか。

- (2) 第 113 回リース会計専門委員会で聞かれた意見

### リース期間をレンジで示すことについて

- ① リース期間の範囲が設例案に掲げられている経済的インセンティブを考慮せ

ずに導き出しているものとの誤解が生じ得る。

- ② 経済的インセンティブを考慮すると示されたリース期間の範囲を外れる場合においても、示された範囲が上限あるいは下限になるとの誤解が生じ得る。
- ③ 決定したリース期間を範囲で示すと合理的に確実の閾値の目線が示せないの  
で、範囲で示さない方が良いのではないか。
- ④ 年数を限定して示すことは非常に困難であることを考慮すると、リース期間  
は範囲で示さざるを得ないと考える。
- ⑤ 設例の1つのリース期間が5年から20年と範囲が広く結論に至る判断の過  
程は示されているものの設例の有用性が低いと感じた。

### 建物附属設備について

- ⑥ 建物附属設備の物理的使用可能期間の例示を入れると、設例の目的と関係の  
ない固定資産の償却年数とリース期間の関係についての議論に発展する懸念  
があるため、リース期間の決定に考慮するほどの必要性がなければ、分析か  
ら建物附属設備の考慮自体を外すか、あるいは専用什器など償却年数に議論  
が生じないような例示にしたほうが良いと考える。
- ⑦ 建物附属設備の例示は、IFRS 第16号を適用する実務において、リース期間  
を検討する際に有用であった経験があるため、例示は残しつつ、耐用年数の  
概念が合理的に確実の閾値を利用するリース期間と異なることを明確にする  
ことによりリース期間と耐用年数の関係についての懸念を排除する方法も考  
えられる。
- ⑧ 建物附属設備の物理的使用可能期間として示された期間(5年)は、実態と比  
べて短く違和感がある。

### 経済的インセンティブの例示について

- ⑨ 考慮すべき経済的インセンティブとして掲げられている「借手のビジネスモ  
デル及びビジネスモデルに基づく事業計画」は経済的インセンティブではな  
いと考える。
- ⑩ 経済的インセンティブの例示には建物附属設備の物理的使用可能期間を追加  
したほうが良いと考える。

### 設例内の記載の整合性について

- ⑪ 設例全体として、耐用年数と物理的使用可能期間の記載が混在しており混乱

を招く恐れがあることから、記載を見直して頂きたい。

### III. 設例の修正案

3. 前項で聞かれた意見を踏まえ、次のとおり再検討を行う。

#### (法律との関連について)

4. 法律との関連について聞かれた意見については、現行の設例の冒頭における設例の留意事項において、設例が借地借家法の法的解釈を示すものではないことを追記することが考えられるかどうか。

#### (リース期間をレンジで示すことについて)

5. リース期間をレンジで示すことを評価する意見も聞かれる一方で、示したレンジ内で経済的インセンティブを考慮する構成に対する懸念や、合理的に確実の閾値が低く伝わる懸念に関する意見が聞かれている。
6. 設例を作成する目的は、合理的に確実の判断にばらつきが生じる懸念と過去実績に偏る懸念への対応であり、合理的に確実が一般的に高い閾値と考えられていることやリース期間が単なる見積年数ではなく、借手が延長オプションを行使する経済的インセンティブを有し、この経済的インセンティブにより延長オプションを行使することが合理的に確実となる年数を判断するものであることを示すことである。
7. ここで、リース期間をレンジで示す場合、一定の幅を示すことはできるものの、レンジ内で示す年数の各年数がリース期間として選択される可能性が同程度であるかのようなメッセージとなり、合理的に確実の閾値が高いものであることを示せない設例となる可能性がある。また、特定の年数を決定するためには、各企業の個別事情に沿った総合的な判断が必要であるため、設例で示す要素のみで特定の年数を示すことはリース期間の判断がすべての事実と状況を考慮する総合的な判断であることと齟齬が生じる可能性がある。
8. そのため、リース期間はレンジ又は特定の年数で示すのではなく、可能性が確実である解約不能期間を考慮の始点として、経済的インセンティブを生じさせる要因を考慮すると、確実よりは低いものの高い閾値である「合理的に確実」の可能性に到達するまでにどのくらいの期間を追加することになるかという思考プロセスを示す設例とすることが考えられるかどうか。

**(建物附属設備について)**

9. リース期間と附属設備の耐用年数の関係については、それぞれが異なる基礎に基づき決定されるものであり、期間が異なる可能性があることについては、結論の背景で説明することを事務局で検討している。
10. そのため、リース期間の判断において有用であったとする意見が聞かれている附属設備については設例に残した上で、実態と比較して短く違和感があるとされている物理的使用可能期間を5年から15年に変更することとしてはどうか。

**(修正後の設例案)**

11. 経済的インセンティブに関するご意見及び設例内の記載の整合性に対するご意見も含め聞かれた意見を反映した設例の修正案は次のとおりである（変更箇所は黄色にハイライトし、追加に下線を付し、削除に取消線を付している。）。

(以下、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