

プロジェクト リース

項目 市場賃料等を踏まえて見直されるリース料

I. 本資料の目的

1. 本日の「審議事項(1)-3-1 変動リース料」において、指数又はレートに応じて決まる変動リース料をリース負債に含めることを改めて提案している。市場の賃料相場等を踏まえて当事者間の交渉によって見直される¹リース料（以下「市場賃料等を踏まえて見直されるリース料」という。）については、第 110 回リース会計専門委員会において指数又はレートに応じて決まる変動リース料に含まれるかどうかの議論を行うべきとのご意見をいただいている。
2. 本資料では、特に影響が大きいと考えられる不動産のリースに焦点を当て、改正リース会計基準等における市場賃料等を踏まえて見直されるリース料の取扱いについて、ご意見を伺うことを目的としている。なお、第 113 回リース会計専門委員会（2022 年 4 月 18 日開催）での審議を踏まえ、リース適用指針の改正案の文案イメージを追加している。

II. 我が国における現行の取扱い

（変動リース料の取扱い）

3. リース適用指針第 90 号では、「リース料が将来の一定の指標（売上高等）により変動するリース料など、特殊なリース取引については、本適用指針では取り扱っていない」としており、実務対応報告第 31 号「リース手法を活用した先端設備等投資支援スキームにおける借手の会計処理」が適用されるリース・スキームに係るリース対象物件の稼働量により変動するリース料を除き、特定の事由に連動して支払額が変動するリース料の取扱いについては明示していない。

III. IFRS 第 16 号の定め

（指数又はレートに応じて決まる変動リース料の取扱い）

4. IFRS 第 16 号においては、指数又はレートに応じて決まる変動リース料はリース負

¹ 市場の賃料相場等を踏まえたリース料の見直しは、Market rent review と呼ばれることがある。

債の測定に含めることとされ、指数又はレートの変動により今後支払うリース料が変更となった場合にのみ、残存リース期間にわたり、変更後の支払リース料の算定に用いた指数又はレートを用いてリース負債を再測定し、対応する金額について使用権資産を修正することとされている（IFRS 第 16 号第 27 項、第 39 項及び第 42 項 (b)）。

5. 指数又はレートに応じて決まる変動リース料には、消費者物価指数に連動した支払、ベンチマーク金利（LIBOR など）に連動した支払のほか、市場の賃貸料率の変動を反映するように変動する支払が含まれるとされ、指数又はレートの変動には市場賃料の調査後に市場賃料率の変動を反映するための変更が含まれるとされている（IFRS 第 16 号第 28 項及び第 42 項 (b)）。
6. ただし、市場賃料等を踏まえて見直されるリース料には、市場賃料率の変動以外の要素や交渉によって変動する部分も含まれるが、これらの要素によって変動するリース料及び市場賃料率による変動要素とその他の変動要素が混在するリース料についての取扱いは明記されていない。

IV. 事務局による分析及び提案

（第 113 回リース会計専門委員会での事務局による分析及び提案）

7. 不動産のように契約期間が長期にわたるリースについては、契約期間内における地価やその他経済事情の変化などの影響により、当初に定めたリース料が不相当に低額又は高額になる場合があることから、契約において一定期間経過後にリース料を見直すという条項や消費者物価指数などの特定の指標を基に自動的にリース料を改定する特約（「賃料自動改定特約」と呼ばれる。）が定められることがある。
8. 特に不動産の賃貸借取引については、借地借家法第 11 条第 1 項及び第 32 条第 1 項において、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代若しくは建物の借賃等に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、契約の当事者（リースの借手及び貸手）は、将来に向かって土地若しくは建物の賃料の増減額請求権を行使することができるとされている。
9. 賃料増減額請求に関して、借地借家法に基づく賃料の減額請求の可否及び当該相当賃料額を判断するに当たっては、賃貸借契約の当事者が現実に合意した賃料のうち直近のもの（以下「直近合意賃料」という。）を基にして、同賃料が合意された日以降における借地借家法で定める経済事情の変動等のほか、諸般の事情を総合的に考

慮すべきとの判例（最高裁 平成 18 年（受）第 192 号 平成 20 年 2 月 29 日 第二小法廷判決・集民 第 227 号 383 頁）²が存在する。

10. 第 8 項及び第 9 項で示すとおり、我が国の不動産賃貸契約における市場賃料等を踏まえて見直されるリース料については、市場の賃料料率の変動以外の要素も考慮されたうえで、更新後のリース料が決定されていると考えられるため、改正リース会計基準における取扱いとして、事務局では次の 3 つの取扱いが考えられると考えている。

案 1：指数又はレートに応じて決まる変動リース料としては取り扱わず、支払うべきリース料が決定（固定）した時点で実質上の固定リース料として取り扱う。

案 2：市場賃料等を踏まえて見直されるリース料全体を指数又はレートに応じて決まる変動リース料として取り扱う。

案 3：市場賃料等を踏まえて見直されるリース料のうち、市場の賃料料率の変動に応じて決まる部分は指数又はレートに応じて決まる変動リース料として取り扱い、その他の部分は支払うべきリース料が決定（固定）した時点で実質上の固定リース料として取り扱う。

11. 前項で示す 3 つの案について、それぞれを支持する意見として次のものが考えられる。なお、当該分析は、指数又はレートに応じて決まる変動リース料について IFRS 第 16 号の取扱いを採り入れるという、本日の「審議事項(1)-3-1 変動リース料」で示した事務局提案を前提としている。

案 1 を支持する意見

- (1) 不動産について、変更後リース料は経年劣化等によりリース開始時点のリース料よりも減額される場合があり、指数又はレートに応じて決まる変動リース料としてリース料の変更日以後の期間においてもリース開始時点のリース料によりリース負債を計上するとした場合、リース負債が過大に計上される可能性がある。
- (2) 不動産は個別性が非常に強く、賃料改定には立地条件や瑕疵の状況なども踏まえて、個別に交渉が行われるものであり、周辺に類似物件がない又は周辺物件が同一の貸手によって所有されているといった状況もあることから、更新された賃料が市場の賃貸料率の変動のみを反映したものであるとはいえない。

² 詳細は裁判所 HP 参照 (https://www.courts.go.jp/app/hanrei_jp/detail2?id=35877)。

- (3) リース料の交渉次第ではリースを解除することもあり得るため、指数又はレートに応じて決まる変動リース料として、リース料の見直しが生じるまでリース契約時点のリース料を据え置くことが必ずしも適切とは言い切れない場合がある。

案2を支持する意見

- (1) 市場の賃料料率に応じて変動する部分とその他の要素により変動する部分が存在するのであれば、それらを分けてそれぞれに会計処理することも考えられるが、そのような会計処理をすることは実務上困難であると考えられる。また、借地借家法において不動産価格の上昇又は低下その他の経済状況の変動や近傍類似の不動産のリース料といった市場の賃貸料率の変動を反映するために、リース料の増減額請求権が認めていることから、リースを継続させることを前提とした場合、当該リース料の変動要素の大部分は市場の賃貸料率の変動によるものと考えられる。したがって、市場賃料等を踏まえて見直されるリース料全体を指数又はレートに応じて決まる変動リース料として取り扱うことが考えられる。
- (2) 過去の判例によれば、直近合意賃料を改正リース料の基礎とすることを求めていることから、リース料の見直しが生じるまでリース開始時点のリース料を据え置くとする事務局提案と整合していると考えられる。
- (3) リース料変更後の期間においてリースを継続するためには、変更後のリース料が実質的には市場の賃貸料率の変動を反映するリース料の範囲内となるように交渉する以外の選択肢はないとの見解もあり、この見解によればリース料の変更を市場の賃貸料率の変動を反映するものと捉え、指数又はレートに応じて決まる変動リース料として取り扱うことが考えられる。
- (4) リース料の交渉によってはリースが解除される可能性があることから、将来の支払いが生じるか不確実なリース料をリース負債に含めるべきではないという考え方もあるが、契約解除の可能性はリース期間の見積りとして考慮すべきものであり、指数又はレートに応じて決まる変動リース料の議論とは分けて考えた方がよいと考えられる。

案3を支持する意見

- (1) 市場の賃料料率に応じて変動する部分とその他の要素により変動する部分が存在するのであれば、それらを分けてそれぞれに会計処理することも考えられる。具体的には、市場の賃料料率の変動に応じて決まる部分は指数又はレートに応

じて決まる変動リース料として取り扱い、その他の部分は支払うべきリース料が決定（固定）した時点で実質上の固定リース料として取り扱うことが考えられる。

12. 第10項で示す案1及び案2について、本日の「審議事項(1)-3-1 変動リース料」で示す事務局提案に基づく会計処理のイメージは、次のとおりである。なお、案3については、市場の賃料料率に応じて変動する部分とその他の要素により変動する部分に分けることが実務上困難であることから、省略している。

前提条件

- (1) A社はX0年4月1日に不動産賃貸契約を締結した。当該契約はリースを含むと判断されており、リース期間は10年と判断されている。
- (2) リース料の支払は毎年3月31日（A社の期末日）であり、リース料は2年ごとに見直しが行われる旨が契約で定められている。リース開始日時点のリース料は年50,000千円であり、リース開始日から2年後（X2年4月1日）にリース料は市場の賃貸料率を反映し年40,000千円とされた。
- (3) 便宜的にリース負債の割引計算は省略する。

案1の会計処理イメージ

リース開始日（X0年4月1日） （以下、仕訳の単位 千円）

(借)	使用権資産	100,000	(貸)	リース負債 (*1)	100,000
-----	-------	---------	-----	------------	---------

(*1) リース料 50,000 千円 × 2年(左記リース料が適用される期間)
= 100,000 千円

リース料見直し時点（X2年4月1日）

(借)	使用権資産	80,000	(貸)	リース負債 (*2)	80,000
-----	-------	--------	-----	------------	--------

(*2) リース料 40,000 千円 × 2年(左記リース料が適用される期間)
= 80,000 千円

案2の会計処理イメージ

リース開始日（X0年4月1日）

(借)	使用権資産	500,000	(貸)	リース負債 (*3)	500,000
-----	-------	---------	-----	------------	---------

(※3)リース料 50,000 千円 × リース期間 10 年 = 500,000 千円

リース料見直し時点 (X2 年 4 月 1 日)

(借)	リース負債 (*4)	80,000	(貸)	使用権資産	80,000
-----	------------	--------	-----	-------	--------

(※4)見直し前のリース負債 400,000 千円 (50,000 千円×残存期間 8 年)
 - 見直し後のリース負債 320,000 千円 (40,000 千円×残存期間 8 年)
 = 80,000 千円

13. 本資料第 11 項で示すとおり、3 つの案にはそれぞれに一定の合理性は存在するが、事務局が調査したところ、IFRS 会計基準を任意適用している我が国の企業における不動産のリースに対する IFRS 第 16 号の適用においては、リース料の改訂が行われるまでは、当初のリース料によりリース期間における使用権資産とリース負債を認識する実務³がある程度固まっているように考えられる。
14. そのため、我が国における不動産賃貸借契約に関する事情を踏まえて解釈が分らないようにするため、改正リース会計基準等において、IFRS 第 16 号の実務における取扱い（市場賃料等を踏まえて見直されるリース料全体を指数又はレートに応じて決まる変動リース料として取り扱うこと）を明記することを提案していた。

(今回の事務局の分析及び提案)

15. 我が国における不動産（例えば、賃貸住宅）の賃貸借契約のように、契約条件により市場の変化を反映するように当事者間の協議をもって見直されるリース料については、直接、特定の指数又はレートを参照するものではないと考えられるが、前項で示しているとおり、IFRS 第 16 号の実務においては当該リース料を指数又はレートに応じて決まる変動リース料とみなして会計処理されている。その理由は必ずしも明確ではないが、当該リース料が特定の指数又はレートを直接参照せず、当事者間の協議を経るという理由のみでリース負債の計上額に含めないとする事への対応がその理由の一つと考えられる。
16. ここで、改正リース会計基準等において契約条件により市場の変化を反映するように当事者間の協議をもって見直されるリース料の取扱いを示すことにより、リース負債の範囲に関する判断の実務上の多様性を抑えられ、かつ、IFRS 第 16 号の実務と整合させることで国際的な企業間の財務諸表との比較可能性を向上させること

³ 案 2（指数又はレートに応じて決まる変動リース料として取り扱う）の考え方

ができると考えられる。また、第 113 回リース会計専門委員会では、前項の事務局提案に反対する意見は聞かれていないことも踏まえ、当該リース料については、指数又はレートに応じて決まる変動リース料とみなす IFRS 第 16 号の実務上の取扱いを改正リース会計基準の適用指針で明記することが考えられるがどうか。

文案イメージ

17. 前項で示す事務局提案を反映した文案イメージは、次のとおりである。

(HP では非公表)

ディスカッション・ポイント

本資料第 7 項から第 17 項で示す事務局の分析及び提案について、ご意見及びご質問あれば伺いたい。

以 上

別紙 関連する会計基準等

リース取引に関する会計基準の適用指針**結論の背景****範囲**

90. リース料が将来の一定の指標（売上高等）により変動するリース取引など、特殊なリース取引については、本適用指針では取り扱っていない。

実務対応報告第31号「リース手法を活用した先端設備等投資支援スキームにおける借手の会計処理」**変動リース料**

11. 本リース・スキームに係るリース対象物件の稼働量により変動するリース料（以下「変動リース料」という。）については、リース取引開始日における借手による合理的な見積額（すなわち、リース取引開始日において、借手により示されている合理的な想定稼働量を基礎とした金額）により、リース会計基準及びリース適用指針に定めるリース料総額に含めて取り扱う。したがって、このような変動リース料は、次のような場合に考慮されることとなる。
- (1) ファイナンス・リース取引の判定
 - (2) ファイナンス・リース取引と判定された場合の、リース資産及びリース債務として計上する価額の算定
12. なお、前項の取扱いは、第2項に記載するリース取引にのみ適用されるものであり、その他のリース取引に係る現行の取扱いに影響を与えるものではない。

IFRS 第16号「リース」**当初測定**

- 27 開始日において、リース負債の測定に含まれるリース料は、リース期間中に原資産を使用する権利に対する下記の支払のうち開始日に支払われていない

金額で構成される。

- (a) 固定リース料 (B42項に記述している実質上の固定リース料 [参照：結論の根拠BC164項] を含む) から、受け取るリース・インセンティブを控除した金額
- (b) 変動リース料のうち、指数又はレートに応じて決まる金額。当初測定には開始日現在の指数又はレートを用いる。(第28項に記述) [参照：結論の根拠BC165項及びBC166項並びに設例14A]
- (c) 残価保証に基づいて借手が支払うと見込まれる金額 [参照：結論の根拠BC170項からBC172項]
- (d) 購入オプションを借手が行使することが合理的に確実である場合の、当該オプションの行使価格 (B37項からB40項に記述した要因を考慮して評価) [参照：結論の根拠BC173項]
- (e) リースの解約に対するペナルティの支払額 (リース期間が借手によるリース解約オプションの行使を反映している場合)

[下記にリンク

当初直接コストがリース負債から除外される理由について、結論の根拠BC149項及びBC151項

原資産の将来の業績又は使用に連動した変動リース料について、結論の根拠BC168項、BC169項、BC163項(b)及びBC163項(c)

除外される変動リース料の例について、設例14B]

- 28 第27項(b)に記述した指数又はレートに応じて決まる変動リース料には、例えば、消費者物価指数に連動した支払、ベンチマーク金利 (LIBOR など) に連動した支払、市場の賃貸料率の変動を反映するように変動する支払が含まれる。

リース負債の見直し

- 39 開始日後において、借手は第40項から第43項を適用して、リース料の変動を反映するようにリース負債を再測定しなければならない。借手はリース負債の再測定のコストを使用権資産の修正として認識しなければならない [参照：結論の根拠BC192項]。しかし、使用権資産の帳簿価額がゼロまで減額されていて、さらにリース負債の測定のコストがある場合は、借手は再測定のコストを純損益に認識しなければならない。

[参照：設例13]

- 42 借手は、次のいずれかの場合には、改訂後のリース料を割り引くことによってリース負債を再測定しなければならない。
- (a) 残価保証に基づいて支払われると見込まれる金額の変動がある場合。借手は、改訂後のリース料を残価保証に基づいて支払うと見込まれる金額の変動を反映するように算定しなければならない。[参照：結論の根拠BC191項]
- (b) 将来のリース料の算定に使用される指数又はレートの変動（例えば、市場賃料の調査後に市場賃料率の変動を反映するための変更）による将来のリース料の変動がある場合。借手は、キャッシュ・フローの変動があった場合（すなわち、リース料の修正が生じた場合）にのみ、リース負債を改訂後のリース料を反映するように再測定しなければならない。借手は、リース期間の残り期間についての改訂後のリース料を、改訂後の契約上の支払に基づいて算定しなければならない。[参照：結論の根拠 BC188 項から BC190 項及び設例 14A]

借地借家法（平成三年法律第九十号）

（地代等増減請求権）

第十一条 地代又は土地の借賃（以下この条及び次条において「地代等」という。）が、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間地代等を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

- 2 地代等の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の地代等を支払うことをもって足りる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に年一割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。
- 3 地代等の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の地代等の支払を

請求することができる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が正当とされた地代等の額を超えるときは、その超過額に年一割の割合による受領の時からの利息を付してこれを返還しなければならない。

(借賃増減請求権)

第三十二条 建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

- 2 建物の借賃の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃を支払うことをもって足りる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に年一割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。
- 3 建物の借賃の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃の支払を請求することができる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が正当とされた建物の借賃の額を超えるときは、その超過額に年一割の割合による受領の時からの利息を付してこれを返還しなければならない。

以 上