

プロジェクト リース

項目

「金融商品会計に関する実務指針」の改正案（日本公認会計士協会が公表している実務指針等の改正案）

I. 本資料の目的

1. 本資料は、現在審議中のリース会計基準等の改正が、日本公認会計士協会が公表している、会計制度委員会報告第 14 号「金融商品会計に関する実務指針」（以下「金融商品実務指針」という。）に与える影響を検討することを目的としている。
2. なお、リース会計基準等の改正が影響を与え得るため検討対象とする会計基準等の一覧は、審議(3)-4 参考「改正又は修正の検討が必要となる可能性がある基準等の一覧」にお示ししている。

II. 本資料における事務局の提案の要約

3. リースの貸手に係る預り預託保証金に関する定めは変更しない。ただし明確化は行う（本資料第 25 項）。
4. リースの借手に係る次の金額については、原則として遡及適用し、使用权資産の取得原価に含めてリース期間にわたり減価償却を行うこととする。ただし、経過措置として、改正リース会計基準の適用前に会計処理が行われている金額については、改正リース会計基準適用前の会計処理を継続することを認める（本資料第 26 項から第 32 項及び第 35 項から第 36 項）。
 - (1) 建設協力金及び敷金のうち、将来返還されない額
 - (2) 建設協力金の時価と支払額の差額（現行の金融商品実務指針における長期前払家賃）また、経過措置として、改正リース会計基準等適用時の長期前払家賃の帳簿価額を、適用初年度の期首の使用权資産に含めて処理する方法も認める。
5. リースの借手に係る将来返還される敷金について、現行の会計処理に加えて、将来返還される建設協力金と同様の会計処理も認める（本資料第 33 項及び第 34 項）。

6. 建設協力金及び敷金の会計処理に関する定めは、金融商品実務指針から削除し、リース適用指針に含める（本資料第 37 項）。

III. リース会計基準等の改正による金融商品実務指針の改正の要否

形式的な修正

7. 現在検討中のリース会計基準等の改正案では、次の用語の変更を検討しており、これらの変更を反映し、金融商品実務指針の用語を置き換えることが考えられる。

現行の用語	変更案
リース取引 リース契約	リースの定義において「取引」を「契約」に変えることを提案しており、これと平仄をとり、「リース取引」及び「リース契約」という用語を「リース」へと変更することを提案している。
リース資産	使用権資産
リース債務	リース負債
リース物件	原資産

建設協力金

8. 建設協力金は、建物建設時に消費寄託する建物等の賃貸に係る預託保証金であり、契約に定めた期日に預託金受入企業が現金を返還し差入企業がこれを受け取る契約である（金融商品実務指針第 221 項）。
9. 建設協力金の典型例としては、当初無利息であり 10 年経過すると低利の金利が付き、その後 10 年間にわたり現金で返済されるものが挙げられるとされている（金融商品実務指針第 221 項）。これは、「スーパー、コンビニエンス・ストア等の出店に際してスーパー等の運営会社が利用するファイナンス形態であって、土地所有者に賃借するお店の建設資金をファイナンスする方法」であるとされており、また、「このような建設協力金を差し入れることにより、必要なお店を賃借できることになり、機会受取利息の分だけ賃料が発生していると解される、とされている¹。また、このような無利息、低金利での

¹ 「改訂増補版 金融商品会計・外貨建取引の実務（日本公認会計士協会編、平成 13 年 5 月 20 日改訂増補版第一刷発行）」

契約が成立する理由について、金利が付かない期間及び低金利の期間について建物の賃料が低く設定されることが背景として説明されている²。

10. 事務局では、一般的に、賃料と建設協力金の返済額は相殺して支払が行われると理解しており、また、建設協力金の差入企業である建物の賃借人が建設協力金の支払が終了する前に途中解約する場合、建設協力金の支払義務が免除となる定めが付される場合もあると理解している。

建設協力金等の差入預託保証金の会計処理

(金融商品実務指針の定め)

11. 現行の金融商品実務指針では、建設協力金等の差入預託保証金の会計処理について、次項以降の取扱いが定められている（金融商品実務指針第 133 項）。

建物等のリースの借手に係る会計処理

将来返還される建設協力金等の差入預託保証金（敷金を除く）

12. 将来返還される建設協力金等の差入預託保証金（敷金を除く。）³は、返済期日までのキャッシュ・フローを割り引いた現在価値を時価として当初認識を行う⁴。
13. 差入預託保証金（敷金を除く。）として支払った額と当該時価との差額は、長期前払家賃として計上し、契約期間にわたり各期の純損益に合理的に配分する。
14. 返済額と当該時価との差額は、契約期間にわたり配分し受取利息として計上する。

建設協力金等の差入預託保証金（敷金を除く）のうち、将来返還されない額

15. 差入預託保証金（敷金を除く。）のうち、将来返還されない額は、賃借予定期間にわたり定額法により償却する。

敷金

² 「改訂増補版 金融商品会計・外貨建取引の実務（日本公認会計士協会編、平成 13 年 5 月 20 日改訂増補版第一刷発行）」では、建設協力金の会計処理について「現在価値の会計の処理を行うのが実務上煩瑣であり避けたいのであれば、建設協力金についてリスク・フリー・レートの金利を受け取り、その分家賃を高くする契約にすればよいと考えられ」と記載されている。

³ 将来返還される建設協力金等の差入預託保証金は、金銭債権であるから金融商品会計基準の対象であるとされている（金融商品実務指針第 10 項）。

⁴ 建設協力金の差入企業が対象となった土地建物に抵当権を設定している場合、現在価値に割り引くための利子率は、原則としてリスク・フリーの利子率を使用する（金融商品実務指針第 133 項）。

16. 敷金は取得原価で計上する。ただし、建物等の賃借契約により返還されないことが明示されている部分については賃借期間にわたって償却する。

建物等のリースの貸手に係る会計処理

預り預託保証金

17. リースの貸手に係る会計処理としては、「預り預託保証金についても、差入預託保証金等と同様に処理する。」とのみ記載されている。預り預託保証金には、預り敷金も含むと解されるため、この定めにより建設協力金と敷金の両方について、それぞれリースの借手と同様に処理すると解することも可能であるが、この定めが、敷金の定めより前に記載されていること等から、当該定めは預り預託保証金（敷金を除く）について、差入預託保証金（敷金を除く）と同様に会計処理することを定めているものではないかと考えられる。

敷金

18. 前項のとおり、「預り預託保証金についても、差入預託保証金等と同様に処理する」と定めに敷金が含まれているか否かは明確ではないと考えられるが、金融商品実務指針の結論の背景（第309項）では、「敷金は、賃料及び修繕の担保的性格を有し償還期限は賃借契約満了時であり、法的には契約期間満了時に返還請求権が発生すると解されており、通常無金利であるため、建設協力金と異なり取得原価で認識することとした。」とされている。金融商品実務指針は、建設協力金と敷金に異なる会計処理を定めることを意図していることから、預り敷金は時価ではなく、債務額（＝預り金額）で会計処理することが適切であると考えられる。企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」（以下「金融商品会計基準」という。）第26項及び金融商品実務指針第126項は、金銭債務について、債務額をもって貸借対照表価額とすることを定めている。
19. 建物等の賃借契約により返還されないことが明示されている部分については、預り預託保証金である建設協力金のうち、将来返還されない金額の会計処理と同様、賃借期間にわたって償却することが適切であると考えられる。

(IFRSにおける定め)

20. IFRS 第16号において、敷金や建設協力金等の差入預託保証金についての明確な定めは置かれていないが、将来返還される建設協力金及び敷金については、一般的に、他の企業から現金を受け取る契約上の権利（金融資産）（他の企業に現金を支払う契約上の義務（金融負債））（IAS 第32号第11項）であり、金融商品としてIFRS 第9号「金融商品」（以下「IFRS 第9号」という。）に基づき会計処理がなされるものと考えられる。

21. IFRS 第9号では、金融資産又は負債について、当初認識時に公正価値で測定することとされている。当初認識時における金融商品の公正価値は、通常取引価格であるが、取引価格の一部が当該金融商品以外に対するものである場合、金融商品の公正価値を測定するとされており、次のような例が示されている（IFRS 第9号第5.1.1項、第5.1.1A項、B5.1.1項及びB5.1.2項）。
- (1) 無利息の長期の貸付は通常の市場金利を用いて公正価値を測定し、追加の貸出額は、資産の要件を満たす場合を除き、費用又は収益の控除となる。
 - (2) 市場金利から乖離した金利の貸出を組成し代償として前払手数料を受け取る場合、貸付金を公正価値、すなわち手数料控除後の金額で認識する。
22. したがって、前項に照らせば、無利息や低金利の取引については取引価格そのままではなく、公正価値により測定することになると考えられる。
23. 敷金や建設協力金等を公正価値により測定した際の取引価格との差額についてもIFRS会計基準では具体的な定めはないが、事務局では、敷金に代表されるようにリース契約の一部として支払われる金額から生じる差額である場合、当該差額を実質的に追加のリース料の支払と解して使用権資産として会計処理することが一般的であると理解している。

(事務局による分析及び提案)

改正リース会計基準等による影響

24. 改正リース会計基準においては、リースを「原資産を使用する権利を一定期間にわたり対価と交換に移転する契約又は契約の一部」と定義し、借手におけるリース料を「借手が原資産を使用する権利に対して借手のリース期間にわたり貸手に対して行う支払」とする提案を行っている。この提案は、金融商品実務指針の次の事項に影響を与え得ると考えられ、次の事項について検討を行う。
- (1) 建設協力金等の差入預託保証金及び敷金のうち、将来返還されない額について、リース料に該当するものとして使用権資産の取得原価に含めるかどうか。
 - (2) 将来返還される建設協力金等の差入預託保証金について、建設協力金等の支払額（差し入れた額）と当初認識時の時価との差額について、引き続き長期前払家賃として会計処理するかどうか。
25. なお、リースの貸手については、リースの定義及びリースの識別並びに収益認識会計基準第29号「収益に関する会計基準」と整合性を図る点を除き、現行のリース会計基準等の定めを踏襲することを提案しており、リース料の定めを変更する提案も行っておらず、

リースの貸手の預り預託保証金に関する定めは変更しないことが考えられるがどうか。ただし、預り預託保証金について、本資料第 18 項及び第 19 項の考え方にに基づき、建設協力金と敷金を分けて記載し、定めを明確化することが考えられるがどうか。

建物等のリースの借手における原則的な会計処理に関する検討

建設協力金等の差入預託保証金及び敷金のうち、将来返還されない額

26. 改正リース会計基準においては、借手におけるリース料を「借手が原資産を使用する権利に対して借手のリース期間にわたり貸手に対して行う支払」とする提案を行っている。
27. 建設協力金及び敷金のうち、将来返還されない額は、リースの借手が賃貸借契約に基づいて原資産を使用する権利に対する支払である点で、毎月支払われるリース料と相違はないと考えられる。したがって、改正リース会計基準においては、借手は、これらの金額を使用権資産の取得原価に含め、使用権資産として償却することを定めることが考えられる。

将来返還される建設協力金等の差入預託保証金（敷金を除く）

28. 金融商品実務指針では、建設協力金を時価で当初測定し、建設協力金の支払額と時価との差額を長期前払家賃とする会計処理を定めた理由が次のとおりに説明されている（金融商品実務指針第 309 項）。
 - (1) 建設協力金は、建物等の賃貸に係る預託保証金であり、金利が付かない又は低金利の期間、賃借人にとって機会金利を賃料として計上する方法が考えられる。
 - (2) 建設協力金が流動化の目的で売却されたときに、現在価値で計上していない矛盾が売却損という形で顕在化する。
29. 本資料第 9 項に記載のとおり、建設協力金の時価と額面の差額の要因に含まれる建設協力金の契約における無金利又は低金利は、その期間について賃料が低く抑えられていることが背景とされており、建物の借手による金利の免除額を賃料の支払とする前項(1)の考え方が示されていると考えられる。
30. 本資料の第 28 項(1)の考え方は、本資料第 21 項に記載する IFRS 第 9 号の定め（取引価格の一部が金融商品以外に対するものである場合に、金融商品の公正価値との差額を前払手数料等、金融商品以外に対するものとして会計処理する定め）と整合的であると考えられる。また、当初の建設協力金を時価で測定する定めは、金融資産の当初認識は、当該金融資産の時価により測定するとする金融商品会計基準第 29 項の定めとも整合的と考えられる。

31. これらのことから、建設協力金を時価で当初測定することが考えられる。ただし、建設協力金の支払額と時価との差額を長期前払家賃とする点については、当該長期前払家賃は、利息の受取を低額とすることによる賃料の支払であると性格づけるものであるため、リース料としてこれらの金額を使用権資産の取得原価に含め、使用権資産として償却することを定めることが考えられるかどうか。
32. なお、金融商品実務指針第 133 項では、「建設協力金等の差入預託保証金は返済期日に回収されるため、当初時価と返済金額との差額は『契約期間』にわたって配分し受取利息として計上する」とされている。この点、金融商品会計基準(注 5)は、「償却原価法とは、金融資産・・・について債権額と異なる金額で計上した場合において、当該差額に相当する金額を弁済期又は償還期に至るまで每期一定の方法で取得原価に加減する方法をいう」としている。したがって、金融商品実務指針における「契約期間にわたって配分し受取利息として計上する」定めは、「弁済期又は償還期に至るまで每期一定の方法で受取利息として計上する」とし、受取利息を計上する期間を明確化することが考えられるかどうか。

将来返還される敷金

33. 将来返還される敷金は、賃料及び修繕の担保的性格を有し償還期限は賃借契約満了時であり、法的には契約期間満了時に返還請求権が発生すると解されており、通常無金利であることから建設協力金と異なり、取得原価で認識することとしたとされている（金融商品実務指針第 309 項）。
34. この点、IFRS 会計基準においては本資料第 20 項から第 23 項に記載のとおり、無金利である敷金について公正価値により当初測定し、公正価値と取引価格との差額は使用権資産として会計処理されるものと考えられ、IFRS の任意適用企業が IFRS 第 16 号を個別財務諸表に適用しても修正を不要とするとする基準改正の方針に鑑み、敷金についても建設協力金と同様の会計処理を認めることとしてはどうか。ただし、本プロジェクトの目的は金融商品会計を見直すことではなく、金融資産及び金融負債の分類及び測定については、今後会計基準の開発に着手するか否かを判断する予定であるため、現行の取得原価による会計処理も残すことが考えられるかどうか。

経過措置に関する検討

35. 特に建設協力金については、現行の金融商品実務指針において、長期前払家賃を償却する期間と、返済額と建設協力金の時価との差額を受取利息として計上する期間はいずれも「契約期間」として定められており、建設協力金を伴う賃貸借契約における単一の契約期間により、長期前払家賃の償却と受取利息の計上を行うことを前提として契約が行われている場合があると考えられる。

36. 仮に本資料第 26 項から第 34 項に提案する改正リース会計基準等における原則的な会計処理を改正リース会計基準の発効前に締結された契約に対して一律に求める場合、当初の企業の契約の意図が反映されなくなる可能性がある。したがって、改正リース会計基準の適用前に会計処理が行われている建設協力金及び将来返還されない敷金については、従来行っていた会計処理を継続することができる経過措置を設けることが考えられるがどうか。加えて、改正リース会計基準等の適用初年度の前連結会計年度及び前事業年度の期末日の長期前払家賃の帳簿価額を適用初年度の使用権資産に含めて、改正リース会計基準等の適用後はリース期間にわたり償却する方法も認めることも考えられるがどうか。

建設協力金及び敷金の定めの記載箇所

37. 建設協力金及び敷金については、これらが金融商品に該当することから、現行基準において関連する定めは金融商品実務指針に記載されていると考えられるが、これらの項目は、主にリース契約の締結により生じる項目であるため、これらの具体的な会計処理の定めについては、金融商品実務指針から削除し、改正リース適用指針に記載することが考えられるがどうか。ただし、「将来返還される建設協力金等の差入預託保証金は、金銭債権であるから金融商品会計基準の対象である。」とする記載は、企業会計基準適用指針第 19 号「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」第 2 項における、当該適用指針の範囲（本適用指針は、原則として、金融商品会計基準等（金融商品会計基準及びその実務指針や本適用指針以外の適用指針を含む。以下同じ。）が適用されるすべての金融商品について適用する。）との関係を明確にするため、金融商品実務指針に残すことが考えられるがどうか。

ディスカッション・ポイント

本資料第 24 項から第 37 項の事務局による分析及び提案並びに別紙の具体的な改正案について、ご質問やご意見があればいただきたい。

以 上

別紙 改正文案

日本公認会計士協会 会計制度委員会報告第14号「金融商品会計に関する実務指針」

(HP では非公表)

以 上