

プロジェクト リース

項目 第 126 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 126 回リース会計専門委員会（2023 年 1 月 16 日開催）の審議で聞かれた主な意見をまとめている。

## 借地権の取扱い

2. 借地権の設定に係る権利金等を、償却する使用权資産と区分して別の科目で表示する場合の減損会計の適用単位に係る考え方を確認したい。
3. 借地権の設定に係る権利金等について複数の会計処理を認める場合、財務諸表利用者府側での調整項目が長期間残ることになるため、リース期間で償却する原則的な会計処理で統一してはどうか。価値が残るものが償却される問題点については、残存価額の見積りを行うことで解消できるのではないかと考える。
4. 償却されない権利金等に関する定量的な開示について、償却費や償却累計額も開示されることで財務諸表の調整が可能になると考えるため、開示すべきと考える。
5. 普通借地権等の設定に係る権利金等について、事務局提案では複数の会計処理の選択に関する判断基準があるのか確認したい。
6. 普通借地権等の設定に係る権利金等を償却するかしないかの会計処理について、事務局提案では、企業全体で統一するのか、物件ごとに選択することができるのかを確認したい。
7. 普通借地権等の設定に係る権利金等を償却しない会計処理を定める場合、IFRS 会計基準と会計基準間差異になる理解で良いか確認したい。
8. 普通借地権等の設定に係る権利金等の会計処理は、重要な会計方針を注記することが求められているのか確認したい。なお、償却しない権利金等の残高のみの開示では、採用した会計方針が分からないのではないかと考えられるため、会計方針の注記を求めることとしてはどうか。

9. 定期借地権の会計処理が文案から読みきれないため、修正が必要と考える。

**「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」等の改正案（ASBJ が公表している会計基準等の改正案）**

10. 使用権資産の時価情報は有用であるため、時価が注記される方が望ましいと考える。
11. 使用権資産の時価開示が困難な理由として挙げられているものは、所有資産にも当てはまるものがあり、必ずしも使用権資産のみに当てはまる理由ではないため、仮に使用権資産について時価情報の開示を求めないのであれば別の理由が必要であると考え。
12. IFRS 会計基準では、使用権資産は公正価値又は原価で測定し公正価値の開示がなされるため、国際的な会計基準との比較可能性の点で、我が国の会計基準でも時価の開示がある方が望ましいと考える。
13. 時価を注記する賃貸等不動産と時価を注記しない賃貸等不動産に区別して注記する場合における開示例があると分かり易いと考える。
14. 現行の事務局提案のように勘定科目ごとに使用権資産の時価開示を行うかどうかの選択とすると、他の資産と一体でないと時価を算定することができない土地を原資産とする使用権資産があった場合に土地を原資産とする使用権資産全体の時価の注記が求められることになることを懸念する。したがって、使用権資産の時価の注記を任意とする単位は、他の資産と一体でないと時価が算定できないものと、そうでないものも区分してはどうか。
15. 普通借地権等の設定に係る権利金等と賃料部分を合わせて使用権資産の時価が算定されることになると考えられるため、当該権利金等部分のみの時価を開示することは困難ではないかとの懸念がある。
16. 借地権の時価の算定が困難である場合、例えば、借地権が設定されている土地の底地の時価を開示する等の代替的な方法を検討することが考えられる。

### 「リースに関する会計基準」(本文)の文案の検討

17. 貸手のリース料の定義にある「合意された使用料」については、現行どおり追加の定めは置かないということか確認したい。
18. 借手がリース期間を変更し、リース負債の見直しを行う事象又は状況として、「借手が変更可能であること」と定められている。この定めについては IFRS 第 16 号に見直しを行う事象又は状況の例示があるため、これらを取り入れることを検討いただきたい。
19. 原資産の所有権が借手に移転すると認められるリース以外のリースの使用権資産の減価償却方法のうち級数法については、現在では実際には採用されないと考えられるため、減価償却方法として列挙する必要はないのではないか。また、定額法以外も適用されることは想定されず、敢えて記載する必要はないのではないか。
20. 借手のリースについては 2 区分モデルを支持していることを改めて申し上げたい。
21. 用語の定義は、重要なものであり、現行のリース会計基準に合わせる方が良いと考える。例えば、「リース期間」の用語の定義については、現行のリース会計基準にも定義があるため、IFRS 第 16 号の定義に合わせる必要はないのではないか。
22. 「契約」の用語の定義に、「契約には、書面、口頭、取引慣行等が含まれる」とあるが、企業会計基準第 29 号「収益認識に関する会計基準」における契約の定義にはない記載のため、両者の整合が図られているのか確認したい。
23. 借手の解約不能期間に変更が生じた場合の参照項には、リースの契約条件の変更を伴わないリース料の変更によるリース負債の見直しは含まないのではないか。
24. 貸手の損益計算書において区分表示又は注記する項目の中で、販売損益は重要性に関して記載を行うことを検討してはどうか。
25. 文案に解約不能期間の定義がなく、解約オプション、延長オプションとの関係が解釈しにくいため、解約不能期間の定義が必要と考える。
26. 範囲の「適用することができるが適用を要しない」という表現は、日本語として分かりづらいため、修正が必要と考える。

以上