
プロジェクト リース

項目 第 128 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 128 回リース会計専門委員会（2023 年 2 月 16 日開催）の審議で聞かれた主な意見をまとめている。

「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）

2. 借地権に係る権利金と所有建物における時価等、通常一体として時価が算定されることが想定される賃貸等不動産について、所有資産と使用権資産とに時価を按分する合理的な方法を現行のリース適用指針第 99 項のような形で明示できないか検討いただきたい。
3. 利用者の観点からは、貸借対照表に計上される使用権資産の時価情報は有用であり、使用権資産の時価が注記される方が望ましい。連結子会社が使用権資産を保有する場合、連結子会社を売却する形で使用権資産を処分できるため、自由に処分できる所有資産と同一でないため時価の注記を求めないという根拠は必ずしも当てはまらないと考える。
4. 賃貸等不動産の貸借対照表計上額及び期中における主な変動の注記事項について、時価を注記する所有資産と時価を注記しない使用権資産とは区別して注記を行うとする事務局提案に賛成する。
5. 審議資料では、賃貸等不動産の定義を満たす使用権資産に関して、期末における時価の注記について対象外とし、賃貸等不動産の貸借対照表計上額及び期中における主な変動について、時価を注記する所有資産と区別して注記を行うとされているが、改正案と審議資料の記載内容が整合しているか確認し、審議資料の検討内容の修正について検討いただきたい。

適用時期及び会計基準の開発方法（新規又は改正）の検討

（適用時期に関する意見）

- 改正リース会計基準等は個別財務諸表にも適用され、非上場企業も対象であることから、会計基準の公表から強制適用までの期間は、早期適用を認めたいとあって、3年とするべきである。関係者の意見を十分に聞いた上で適用時期を判断いただきたい。我が国における実務が国際的な実務と整合的なものとなるまでの期間に関する懸念については、IFRS 任意適用企業の時価総額の合計が上場企業の時価総額の約半分を占めており国際的な実務がすでに半分となっている状況や、改正リース会計基準等の開発が2019年から本格的に検討されている状況を考えると、早期適用とセットであれば、準備期間を3年設けることに関して関係者から理解が得られるのではないかと考える。

（会計基準の開発方法（新規又は改正）に関する意見）

- 会計基準を利用する場合の利便性の観点から新しい会計基準を開発するという事務局提案に賛成する。

「リースに関する会計基準」（本文）の文案の検討

（範囲に関する意見）

- 貸手による知的財産のライセンスの供与について、企業会計基準第29号「収益認識に関する会計基準」を適用する提案を変更しないという対応は、一体となっているソフトウェアとハードウェアの取扱いを検討することを要望するという第495回企業会計基準委員会で聞かれた意見を踏まえての対応という理解で問題ないかと考える。

「リースに関する会計基準の適用指針」（本文）の文案の検討

（借手のリース期間に関する意見）

- 借手のリース期間の決定において考慮する、経済的インセンティブを生じさせる要因の例示のうち、「延長又は解約オプションの対象期間に係る契約条件」と「延長又は解約オプションの行使条件」について、両者の異なる点がわかりにくいと認め、結論の背景で記載することを認め、具体的に説明することを検討いただきたい。

(借地権の設定に係る権利金等に関する意見)

10. 借地権の設定に係る権利金等に関する取扱いについて、「使用権資産の取得価額の算定において、リース開始日までに支払ったリース料に含め」という記載があるが、建設協力金等の差入預託保証金に関する記載との整合性を考慮して、使用権資産の取得価額に含めることとするのみ記載すれば良いと考える。

(短期リースに関する意見)

11. リースを更新した場合に短期リースに該当するか否かの判断について、更新時点からの期間によるのか、追加された部分のみの期間によるのか、明確にしていきたい。

(少額リースに関する意見)

12. 少額リースについて、「原資産の価値が新品時におよそ 5 千米ドル以下のリース」のドル建てによる金額の記載は、我が国の会計基準では唐突感があるので、結論の背景で記載してはどうか。

(セール・アンド・リースバック取引に関する意見)

13. 売手である借手が資産を譲渡する前に原資産に対する支配を獲得しない場合について、IFRS 第 16 号 B47 項の事例を結論の背景等に記載すると理解が深まると考える。

(サブリース取引に関する意見)

14. 中間的な貸手がヘッドリースに対してリスクを負わない場合の会計処理は、サブリースの借手が存在していない場合にも適用対象となるか明確にしてはどうか。

(経過措置に関する意見)

15. IFRS 第 16 号の経過措置を適用できるのは、IFRS 第 16 号の強制適用前に IFRS 会計基準を適用している企業であり、IFRS 第 1 号「国際財務報告基準の初度適用」の経過措置を適用できるのは、IFRS 第 16 号の強制適用後に IFRS 会計基準を適用している企業であることを明確にしていきたい。

「リースに関する会計基準の適用指針」(設例及び参考)の文案の検討**(設例 3-2「リースの識別 資産を他の資産に代替する権利が実質的でない場合」に関する意**

見)

16. 「資産が特定されているかどうかの判断」のうち「サプライヤーが資産を代替する権利の行使により経済的利益を享受すること」に関する記載について、適用指針本文に取り入れてない IFRS 第 16 号 B16 項の考え方が含まれるため、設例において現在の適用指針本文との関係を示してはどうか。

(設例 5-1「リースの識別 顧客が資産の使用を指図する権利を有していない場合」に関する意見)

17. 「A 社(顧客)は、使用可能期間全体を通じて資産の使用を指図する権利を有していない」とするよりも、B 社(サプライヤー)が資産の使用を指図する権利を有しているという記載に変更してはどうか。

(設例 7「リースを構成する部分とリースを構成しない部分への対価の配分」に関する意見)

18. リースを構成する部分と関連するリースを構成しない部分とを合わせてリースを構成する部分として会計処理する場合、両者の比率を注記すると有用であると考えて。

(設例 8-3「借手のリース期間 普通借家契約(延長オプションを行使することが合理的に確実とはいえない場合)」に関する意見)

19. 「A 社は、過去には A 社の本社を他の立地において 10 年間賃借していた経験を有する」という記載について、「本社」よりも「オフィス」の方が、設例の本旨とは別の要素の検討が入らないため分かり易いのではないかと考える。

(設例 8-4「借手のリース期間 普通借地契約(建物の物理的使用可能期間より短い期間を借手のリース期間とする場合)」に関する意見)

20. 前提条件(8)にある「A 社は、当該賃貸借契約の開始時点における事業計画において、X 事業を 10 年間継続することを見込んでいるが、計画どおりに収益が上がらない場合には予定を早めて撤退することもある」という記載と借手のリース期間の決定(7)にある「A 社は 10 年を超えた期間においては早期の撤退も考慮しており」という記載はニュアンスが異なるため確認いただきたい。

(設例 8-5「借手のリース期間 普通借家契約(延長オプションを行使することが合理的に確

実である場合)」に関する意見)

21. 借手のリース期間は、判断が入ることで企業によって異なり得るため、注記することは有用であると考え。

(設例 15-2、4 及び 5「リースの契約条件の変更」に関する意見)

22. 「①1 つ以上の原資産が追加されておらず、②リースの範囲の縮小に該当しない」という記載について、適用指針本文との関係がわかりづらいため、修文を検討いただきたい。

以 上