

2023年8月6日

企業会計基準委員会御中

公認会計士 青木雄二

企業会計基準公開草案第73号「リースに関する会計基準(案)」等(2023年5月2日)に対する意見

前略 いつもお世話になり有り難く御礼申し上げます。

さて、首題の公開草案に対する意見をお送りいたしますので、ご検討いただきますようお願い申し上げます。

8月4日付けで意見書を送付いたしました。記載内容をより正確にご理解いただくよう赤字で修正・追加を入れました。期限を過ぎての提出になりますが、どうぞこちらをご参考にしていただくようお願い申し上げます。

草々

質問1 借手手の会計処理**意見**

- ・ 同意しない
- ・ オペレーティング・リースにつき、通常、均一な単一のリース費用を使用権資産のリース期間にわたる定額法による減価償却部分として認識し、リース負債に係る金利費用は認識しない方法を採用すべきである。
- ・ 使用権資産とリース負債は、それぞれファイナンス・リースに係るものとオペレーティング・リースに係るもののが存在するが場合、その性格が大きく異なるため、財務諸表利用者が財務分析をする上で、貸借対照表上、両リースに係るものを別の科目で表示するか、脚注でそれぞれの金額を注記することが望まれる。(Topics 842, BC261~ BC264)

理由

- ・ 国際会計基準であるIFRS 16と米国の基準であるFASBのTopics 842とを比較すると論理の展開がTopics 842の方が優れており、日本の基準を改定するに当たっては論理の展開及びその他の面(情報のニーズ・有用性と作成のための手間とコストとの比較考量)で優れている米国基準に合わせた方がこれから先の10年位を見据えた基準として望ましい。
- ・ 内容的に劣るIFRSについては日本としてボードメンバーも送っているもので、内容の優れた米国基準に合わせるよう改訂を働きかけるべきである。
- ・ もともとリースに関する国際的な改定の流れは、ファイナンス・リースの会計処理とオペレーティング・リースの会計処理の違いが、総資産と負債の大きさが前者の方が大きく、総資本利益率や自己資本比率が前者の方が小さくなるので、企業の財務分析上より適切なものに

しようという背景があったと理解している。

- ・ 2016年はじめに公表された IFRS 16 及び Topics 842 とも、原資産の引き渡しにより借り手に支配が移転した使用権部分に係る資産（使用権資産）と当該移転に伴う負債（リース負債）を計上する「使用権モデル」が、ファイナンス・リースのみならずオペレーティング・リースも含む全てのリースに適用されるようになった。
- ・ IFRS 16 では全てのリースを借手に対する金融の提供と捉え使用権資産に係る減価償却費とリース負債に係る金利費用を別個に認識する会計処理モデル（単一の会計処理モデル）が採用された。
- ・ Topics 842 では、オペレーティング・リースの借手が取得する権利及び義務は、残存する資産に対する権利及びエクスポージャーを有さないと見る。このため、オペレーティング・リースを均等なリース料と引き換えにリース期間にわたり原資産に每期均等にアクセスする経済的便益を享受すると捉え、通常、均等な単一のリース費用を認識し、金利費用は認識しない。他方、ファイナンス・リースは従前と同じく減価償却費と金利費用を認識するため、リースに関して「2区分の会計処理モデル」が採用された。
 - 残存する資産へのエクスポージャーとは、例えば対象となる資産の価値の減少である。（Topics 842, BC61, BC63）
- ・ 金利費用の見積のための金利は新規借入利率を想定されているようであるが、次のような問題が見られる。
 - 新規借入利率といっても、リース期間の取り方により変わってくるであろうし、借入が無い企業では容易に決められるものではなく、かなり主観的に決まる。
 - 各オペレーティング・リース毎にこの計算をすることは、計算自体複雑で財務諸表作成コストが余計にかかり、本来の目的を達成する上で不必要である。（Topics 842, BC64）
 - 先進国の近年の傾向である低金利のもとでは、金利費用自体が大きな金額にはならないで、財務諸表利用者にとりそれ程有用な情報にならないと思われる。そのような情報を作成する手間と費用を考えれば作成しない方がよい。
 - 実際、オペレーティング・リースの借手が取引を開始する時に、原資産にアクセスして経済的便益を享受する時期とそれに対応して同じ時期にリース料を支払う契約について、金利を意識することは稀ではないか。
- ・ オペレーティング・リースの持つ権利とリスクは、自己が所有する固定資産やファイナンス・リースとは実質的に大きく異なり、それを一緒に表示することや、或いはそれらの内訳の情報を脚注で示さないことは財務諸表の分析の上で適切ではない。
 - 例えば、借手が倒産した場合のオペレーティング・リースの負債の取り扱いとファイナンス・リースの負債の取り扱いでは全く異なる。（Topics 842, BC61, BC265）
- ・ 企業会計基準の第 73 号（含む適用指針）の「開発に当たっての基本的な方針」の最初に、IFRS 16 との整合性を図ると記載されている。そのこと自体は基本の流れとしては納得でき

るものではあるが、IFRS と FASB が共同のプロジェクトを組み、2016 年にその成果を発表したが基本的な内容で差異があり、既に 7 年が経過している。そのような中で日本の基準を見直す（「開発」という用語は日本語の本来の使い方からみると異質なものである。）際に、両基準の差異は何故生じたのか、日本の基準を見直すに当たりどちらの基準が参考になるのかという観点から検討すべきではないのか。私は「基準」(Standard) の妥当性は ①当該基準の論理構成が整合しているのか、 ②当該基準が世の中の支持を得られるものなのか、の 2 点から検討されるべきものと理解している。質問 1 に同意できない点はこの考え方に基づいている。

質問 8 リース開始日の使用权資産及びリース負債の計上額

意見

- ・ 一部同意しない。質問 1 と重複するため内容の記載は省略する。

質問 12 利息相当額の各期への配分

意見

- ・ 一部同意しない。質問 1 と重複するため内容の記載は省略する。

質問 11 借地権の設定に係る権利金等

意見

同意しない

- ・ 借地権の設定に係る権利金等は非償却資産であり、時の経過とともに減価するものではない。（但し、定期借地権の大部分のものは当初決められたリース期間が経過すると借地権が消滅するため、仮にこの契約のもとで「借地権設定に係る権利金等」と呼ばれていても、他の借地権契約と異質なものなので、時の経過により償却すべきである。）
- ・ 借地権の内容につき法的規定も含め、貴委員会に誤解があるようで、本適用指針の文章に事実の記述に誤りがあるもの、意味不明なものが多く、全面的な見直しが必要である。
- ・ 借地権の内容は本基準における他の使用权資産の内容とは大きな差異があるため、使用权資産には含めず無形固定資産として独立表示するか、他の科目に含まれる場合には脚注でその金額を示すべきである。
- ・ 但し、借地権契約における地代（本会計基準 第 17 項に相当するもの）は、「借地権」を構成するものではなく、使用权資産とリース負債を構成するもので、それら科目に計上されて、それに対応した取崩処理の対象にすることになる。
- ・ 1992 年（平成 4 年）8 月に施行された「借地借家法」以前の関連法令にもとづき、借地権として認められたもので借地人が地主に権利金の対価を支払われてなかったものについては、会計上別段の取り扱いを検討することが必要である。ひとつの案としては、その金額に重要性があれば、財務諸表の脚注に記載すべきであろう。金額の算定にはある程度の客観性をもたらし、路線価をベースにするか、固定資産税の課税標準を用いることが考えられる。（路線価や固定資産税の課税標準は一般的に市場価格より低いため、）これらの金額はその算定根拠も注記すべきである。

- ・ 全体を総合すると、借地権に係る部分は不動産に詳しい法曹、及び法律に詳しい不動産業界の者や相続等に詳しい税理士等のレビューを受けることが必要である。

理由

- ・ 本適用指針 第 24 項の内容は支離滅裂である。すなわち、
 - 借地権の設定に係る権利金等は使用权資産の取得価額に含め、リース期間を耐用年数として減価償却を行うことを原則とすると規定している。
 - それに続く但し書きで、本適用指針の適用前にこれら権利金等を償却していなかった場合等では権利金等は減価償却しなくて良いと規定している。
 - しかし、借地権の設定に係る権利金は基本的に減価償却の対象外である。けだしこの権利金は（定期借地権の場合を除き）時の経過とともに減価するものではなく、借地権設定者や第三者に転売することが可能である。（この場合は借地権者が借地権設定者に、通常、借地権の 10%位の譲渡承認料を支払うことになる。）但し、ある状況のもとでは、例えば地代を払わず、当該建物が朽廃したときには借地権が消滅することはあり、また当該土地の状況の変化により借地権の資産価値（価格）が著しく低下した場合には減損の対象になる。
 - いずれにせよ、借地権の設定に係る権利金等は（定期借地権を除き）通常減価償却の対象外である。
- ・ 借地権の設定に係る権利金等は使用权資産の取得価額に含めず、無形固定資産の中の「借地権」として表示し、リース期間を耐用年数とした減価償却を行う対象に入らないが、減損の対象になることはありうる。
- ・ 本適用指針の 121 項から 123 項、及び BC40 項 から BC47 項の 記述は、事実の記述に誤りがあるもの、意味不明なものが大部分を占め、全面的な見直しが必要である。
 - 本適用指針 借地権の設定に係る権利金等 121 項から 123 項
 - ◇ 第 24 項の借地権（借地権の設定に係る権利金等）の減価償却することが原則でなくなればこれらの規定は不要になるか、書き直しが必要になる。
 - 本適用指針 借地権の設定に係る権利金等 BC40 項から BC47 項
 - ◇ BC40

これらの借地権の設定に係る権利金等の授受が行われる場合、借地権を除く底地に対して毎月支払う賃料が設定され、当該賃料は借地権の価格が高く設定されると低くなり、借地権の価格が低く設定されると高くなるという相関関係があるといわれている。
- ・ コメント
 - この文章は誤りである。
 - 借地権の更地（＝底地権＋借地権）に対する割合（借地権割合）は、市街地の

各土地については国税庁が毎年発表する「路線価図」に記載されている。それはビル街地区・高度商業地・普通商業・併用住宅地・大工業地区・普通住宅地区等7つの地区に分類され、借地権割合も90%から30%区切られて記載されている。(東京の市街地の「普通住宅地区」であれば通常60%になっている。)借地権割合は当該地の当事者間で勝手に決められる訳ではない。

- 地代は当該土地の更地価格に連動するのが普通であり、借地権割合と相関する訳ではない。
- 借地権の売買の価格は、上記借地権割合をもとに、当該土地の状況、形状、環境(土地の価格水準も含む)、売手と買手の状況のもとに決まっていくものである。

◇ BC41

借地権の設定に係る権利金等は、土地を使用する権利に関する支払である点で、借手が貸手に対して毎月支払う賃料と相違はないため、借手が借手のリース期間中に原資産を使用する権利に関して行う貸手に対する支払(会計基準第17項)に含まれると考えられる。

また、当該権利金等の支払は、通常、土地の賃貸借契約と同時又はほぼ同時に行われるものであるため、前項に記載する権利金等と毎月支払う賃料の相関関係を踏まえると、両者はパッケージとして交渉されているため、一体として会計処理を行うものと考えられる。

◇ コメント

- 「借地権の設定に係る権利金等は、借手が貸手に対して毎月支払う賃料と相違はないため」という文章は意味不明であり誤りである。「借地権」は本実務指針の第4項(3)に記載されている、建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権であり、定期借地権を除けば特別の事情がない限り時の経過で消滅するものではなく、借地権の設定に係る権利金は時の経過とともに発生する賃料とは性格が異なるものである。
- 「権利金等と毎月支払う賃料の相関関係を踏まえると、両者はパッケージとして交渉されているため、一体として会計処理を行うものと考えられる。」という文章は、一体として会計処理する根拠にはならない。

◇ BC42

定期借地権が設定される土地の賃貸借契約は、賃借期間の満了時に当該賃貸借契約が終了するため、定期借地権の設定に係る権利金等は、賃貸借契約の期間に係るコストと考えられる。

◇ コメント

- 上記の文章もおかしい。一時に権利金を支払うことを避けるため、定期借地権という契約形態が存在するので、敷金(保証金と呼ばれる事が多い)の支払いがあっても権利金(本実務指針で定期借地権以外の借地権で使われている意味

のもの)の支払いはないと思われる。

- 定期借地権の中で一戸建ての売買では権利金のような一時金の支払はほとんどなく、マンション・ディベロッパーによる一般定期借地権では、地主への説得材料として「権利金」(これは借地権が終了するときに地主から返却されないもの)を支払うケースが増えてきていると聞いている。
- 借地権は「地上権」又は「土地の賃借権」からなる。「土地の賃借権」とすると、区分所有者が中古の部屋を売買するたびに地主の承諾を得る必要があるため、地主からみるとリスクは軽減されるものの、事務作業が増えることになる。
- 「地上権」にすると地主の上記の承諾が不要になり、事務手数は軽減されるが、契約期間の更新料や譲渡承諾料は支払われなくなる。この場合地主側が一時にまとまった資金が必要であれば「権利金」の形態をとり、契約期間中ならして賃料を上げるのであれば「権利金」の支払いは取らないことになる。定期借地権の場合の「権利金」は他の借地権と異なり、地主から見て返却されるものではないので、税務上は入金時の所得になり、会計上は資産として繰り延べて償却すると会計と税務の処理は異なることになると思われる。

◇ BC43

これに対して、借手の権利が強く保護されている旧借地権又は普通借地権の設定対価については、次の2つの見方がある。

- (1) 借地権の設定対価は、減価しない土地の一部取得に準ずるとの見方
- (2) 借地契約の期間が長期にわたるとしても無期限にはならないため、借地権の設定対価も賃借期間に要するコストであるとの見方

◇ コメント

- (1)の文章は正しい
- (2)の文章は借地権の法的規制(借地借家法や国税庁の通達等)の規定からみると誤りである。

◇ BC44

この点、BC41項に記載のとおり、旧借地権の設定に係る権利金等又は普通借地権の設定に係る権利金等についても、毎月支払う賃料と一体として会計処理を行うものであると考えられる。また、毎月支払う賃料は有限の期間に係る対価として借手のリース期間を見積って使用権資産を計上する一方、借地権の設定に係る権利金等を無期限の対価として償却しない場合、一体的で相関関係のある双方の対価について異なる会計処理を行うこととなるため、会計処理の一貫性に欠けることとなる。したがって、旧借地権の設定に係る権利金等又は普通借地権の設定に係る権利金等についても、前項(2)の見方に基づき、原則として、当該権利金等と当該賃料を一体で使用権資産の取得価額に含め、借手のリース期間を耐用年数とし、減価償却を行うこととした(第24項第1段落参照)。

◇ コメント

- 第 24 項及び BC43 項 (2) は誤りであるから、この項全体も誤りである。

◇ BC45

審議の過程では、借地権の設定に係る権利金等について残存価額を考慮する方法を検討すべきとの意見が聞かれた。この点、次の理由により、借地権の設定に係る権利金等の会計処理にあたって残存価額を設定することは想定していない。

◇ コメント

- 借地権の設定に係る権利金等は非償却資産である場合には、残存価額の存否を議論することは無意味である。
- 定期借地権の場合で、このような「権利金」が支払われる場合には、残存価額を考える必要はないであろう。

◇ BC46

本適用指針 BC44 項に記載のとおり、借地権の設定に係る権利金等については、本適用指針 BC43 項(2)の見方に基づいて会計処理を行うことが考えられるが、審議の過程では、本適用指針 BC43 項(1)の見方、すなわち、我が国の取引慣行においては、旧借地権の設定に係る権利金等又は普通借地権の設定に係る権利金等の支払は、減価しない土地の一部取得に準ずるとの見方を支持する意見も聞かれた。また、本適用指針 BC43 項(1)の見方に基づき、当該権利金等を減価償却しない取扱いとする場合であっても、資産として計上される権利金等について固定資産の減損会計が適用されるため、必ずしも資産の過大計上にはつながらないと考えられる。

これらを踏まえ、以下省略

◇ コメント

- 最初の文章は本適用指針 BC43 項(1)の見方をとった場合は適切な文章である。
- 2番目の「また」以下の文章は適切であるが、別次元の話である。
- 3番目の「これらを踏まえ」以下の文章は、本指針第 24 項の内容が私の提案通り修正されれば内容を変更する必要がある。

◇ BC47

本適用指針が公表される前に締結した土地の賃貸借契約に関して支払った旧借地権の設定に係る権利金等又は普通借地権の設定に係る権利金等については、これまで我が国の会計基準において当該権利金等に関する会計処理が明らかではなく、本適用指針 BC43 項の 2 つの見方がある中で、仮に本適用指針における原則的な取扱い(本適用指針 第 24 項第 1 段落参照)を一律に適用することを求める場合、当初の契約の意図が会計処理に反映されなくなる可能性がある。

◇ コメント

- 「借地権の設定に係る権利金等の会計処理がこれまで我が国の会計基準において当該権利金等に関する会計処理が明らかではなく」という文章は誤りで、

国税庁の通達等にもとづき非償却資産として明確に扱われてきた。本指針第 24 項の内容が私の提案通り修正されれば、BC47 項の文章は「経過措置」の説明も含め修正する必要がある。

質問 27 その他

意見

- ・ 企業会計基準の内容（文章）を減らし、より簡潔なものにして、理解しやすいものにする努力すべきである。
 - 近年、会計や監査・保証業務に係る基準書がどんどん分厚くなってきていることに危惧をおぼえます。
 - 欧米の基準書も分厚くなる中でやむを得ない部分があることは分かります。
 - 近年、公認会計士の試験を受ける受験者数が頭打ち或いは減少していると聞いています。自分がこの試験を目指したのは 50 年以上前ですが、当時この業界に必要とされる文献の量と比較するとあまりにも増加しており、現在の文献の量と同じものを見たときに果たして自分は会計士試験を受ける気持ちになるかという疑問を感じます。また、日々会計や監査等の実務に携わる人々がこのような膨大な文献に囲まれ、内容を十分理解する時間があるのか、業務に嫌気がささないのか危惧しています。
 - 逆に基準の読者が大局を見失うことはないのかも心配です。
- ・ 企業会計基準と企業会計基準適用指針を一本化して頁数を減らせないか。
 - 実務指針では基準に書いてあることを重複して記載している部分が多く、作成者も読者も無駄な労力を費やしているのではないか。
- ・ 読みやすさを増すため、本文と「結論の背景」との関係を、クロス・リファレンス をとるようにした方がよいのではないか。
 - 読みやすさを増すため、本文と「結論の背景」との関係を見やすくする努力が必要ではないか。現状では「結論の背景」の項番号である BC××には関連する本文の項番号が原則として記載されているが、逆に本文には関連する「結論の背景」の項番号が付されていない。いちいち目次に戻って探したりしているが、本文にも「結論の背景」の項番号を付し、cross-reference にした方が読者が理解する上で効率が上がるのではないか。

以上