

プロジェクト リース

項目 第 146 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 146 回リース会計専門委員会（2024 年 3 月 27 日開催）の審議で聞かれた主な意見をまとめている。

「合理的に確実」の閾値に関するコメントへの対応**（設例の修正案に同意する意見）**

2. 借手のリース期間を判断する際の思考プロセスの理解に資する分かり易い設例に修正されており、事務局の修正案に同意する。

（設例の修正案に関するその他の意見）

3. 延長オプションの対象期間においては通常違約金は発生しないと考えられるため、前提条件の違約金の記載は不要ではないかと考える。
4. 借手のリース期間の決定に関して、毎年延長オプションを行使できることが前提となっているため、前提条件に記載を追加すべきと考える。
5. 借手のリース期間を 5 年又は 10 年と決定するための判断材料として、追加の情報を入れるとより分かり易くなると思う。例えば、[設例 8-5-1]と[設例 8-5-2]でリニューアルの金額や重要性について異なる前提条件とすることが考えられる。
6. リニューアルの対象となる建物附属設備等の耐用年数については、税務上の耐用年数で償却するのか、リニューアルの期間で償却するかによって除却損の計上額が変わるため、この点について補足することが考えられる。
7. （本資料第 5 項及び前項の意見に対して）[設例 8-5-2]では当該店舗が「戦略的に重要な店舗」とされており、現状の事務局の修正案でも[設例 8-5-1]と[設例 8-5-2]の借手のリース期間の判断の違いは明確であると思う。

（本適用指針案の結論の背景に関する意見）

8. 本適用指針案 BC23 項では経済的インセンティブを有するオプションのみを反映させると記載している点について、本適用指針案 BC26 項の記載との整合性をご確認いただきたい。

質問 25：設例に関する質問**(コメント 25-3)**

9. 特定された資産の判断に関する設例 1 のフローチャートの修正について、サプライヤーが資産を代替する実質上の能力を有するかの判断よりも資産が物理的に別個であるかの判断を先に行うことが自然であると考えられるため、フローチャートの記載順序を見直すことが考えられる。

(コメント 25-7)

10. 資産の譲渡が企業会計基準第 29 号「収益認識に関する会計基準」(以下「収益認識会計基準」という。)等により売却に該当せずリースバックがフルペイアウトではない場合については、会計処理が複雑となる可能性があるため、設例を設ける必要性について再度検討する必要があると考える。

貸手のオペレーティング・リースに関する代替的な取扱い

11. 事務局の提案には同意するが、「移転の時期及びパターン」について収益を指しているのか、利益を指しているのか不明確である。
12. 「支配的な」という用語が指す意味は、他の会計基準の用語から推察すると一般的には過半のように思われるが、当該用語に関するガイダンスがないと判断が難しいのではないかと考える。

質問 5：リースの定義及びリースの識別に関する質問**(コメント 5-11)**

13. 寄せられたコメントには、(1)サブリース契約とヘッドリース契約を合わせて検討すべきであるという内容と(2)法令から生じる権利及び義務についても合わせて検討すべきであるという内容の 2 つが含まれているが、コメント対応表では(2)への対応しか記載されていないため、(1)への対応についても記載すべきと考える。

(コメント 5-15)

14. 現行の企業会計基準適用指針第 16 号で定めている維持管理費用相当額のうち、貸手が当該維持管理費用相当額を契約の対価から控除し収益に計上する部分の実態はサービスに

該当すると考えられるため、当該部分はリースを構成しない部分として会計処理を行い、費用の控除として会計処理している部分についてのみ維持管理費用相当額として取り扱う方が分かり易いとする。

質問 16：セール・アンド・リースバック取引に関する質問**(コメント 16-21)**

15. 資産の管理事務の省力化等のために行われるセール・アンド・リースバック取引については、ファイナンス・リースとなるため金融取引に該当することは収益認識会計基準との整合性を踏まえると理解できるが、実務上の対応として何か方策がないかの検討ができないか。

質問 19：サブリース取引に関する質問**(コメント 19-22)**

16. 事務局提案に同意するが、土地と建物を一括したリースをサブリースする場合、中間的な貸手においては使用権資産であるため、土地と建物を区分する必要はなくコメント対応案の「考えられる」という記載は不要とする。

以 上