

プロジェクト リース

項目 借地権の設定に係る権利金等に関する取扱い

## 本資料の目的

1. 企業会計基準委員会は、2023 年 5 月 2 日に、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）」（以下「本会計基準案」という。）及び企業会計基準適用指針公開草案第 73 号「リースに関する会計基準の適用指針（案）」（以下「本適用指針案」という。）また、本会計基準案及び本適用指針案を合わせて「本会計基準案等」という。）並びにその他の会計基準等の改正案（以下合わせて「本公開草案」という。）を公表した。
2. 本資料は、質問 11（借地権の設定に係る権利金等に関する質問）に関連して借地権の設定に係る権利金等に関する取扱いについて検討を行うことを目的とする。

## 本公開草案の公表後における検討の状況

3. 第 526 回企業会計基準委員会（2024 年 5 月 22 日開催）及び第 149 回リース会計専門委員会（2024 年 5 月 21 日開催）（以下「第 526 回企業会計基準委員会等」という。）では、次の点について検討を行った。
  - (1) 借地権の設定に係る権利金等の会計処理について本適用指針案の提案を維持するかどうか。
  - (2) 借地権の設定に係る権利金等について残存価額の設定を認めるか否か。
4. 前項(1)について、第 526 回企業会計基準委員会等では、本適用指針案の提案を維持することへの異論は概ね聞かれなかった。一方、前項(2)については残存価額の設定を認めることについて同意する意見と同意しない意見が聞かれた。

## 追加的な検討

### （残存価額の設定）

5. 前項に記載のとおり、本資料第 3 項(2)について借地権の設定に係る権利金等を使用権資産として減価償却する場合、残存価額の設定を認めることについて同意する意見と同意しない意見が聞かれている。この点、借地権の譲渡にあたり譲渡価格がある場合も想定されると考えられるため、事務局としては残存価額の設定を認めることでどうかと考

ている。具体的には、第 526 回企業会計基準委員会等で提示した次の 2 つの案のうち、(案 2) とすることが考えられる。

(案 1) 残存価額の設定を認めない(本公開草案と同様の提案)。

(案 2) 残存価額の設定を認める。ただし、実務上の困難さに対応するため、借地権の承継が行われる可能性を見込むことや借手のリース期間の終了時に予想される譲渡価額を見積ることができない場合には、残存価額をゼロとみなすことができる定めを置く。

### (文案の検討)

6. 本公開草案に寄せられたコメント及び第 526 回企業会計基準委員会等で聞かれた意見を踏まえ、本適用指針案の定めについて、次の点を修文することが考えられる。

(1) 本適用指針で会計処理を定める権利金等の範囲の明確化

(2) 賃料と借地権価格との関係について土地の更地価格との関係性があることを明示する(コメント 11-7)への対応)。

(3) 本適用指針案 BC40 項の「相関関係」を「一定の関係性」に修文する。

(4) 本適用指針案 BC41 項の賃料と借地権の設定に係る権利金等に関して「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」という記載について、「借地権の設定と土地の賃貸借を一体として取扱う」という記載に変更する。

(5) 本適用指針案 BC42 項の定期借地権の記載を「(借地権の設定に係る権利金等)」の記載の最後の項に移動する。

(6) 本適用指針案 BC43 項で旧借地権及び普通借地権に関して借手が強く保護されている点の記載を追加する。

(7) 本適用指針案 BC44 項の使用権資産の取得価額に含めて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理由について、本適用指針では借地権は土地を使用する権利に他ならず土地の賃貸借においては借手が土地を賃借しながら借地権のみを第三者に譲渡することはできないという一定の関係性を重視したという記載に修文する。

(8) 本適用指針案 BC44 項の残存価額の記載については、本資料第 5 項の提案に合わせて記載を変更する。

7. 前項を反映した具体的な文案は、次のとおりである。

(HP では非公表)

