

平成 25 年 8 月 20 日

企業会計基準委員会 御中

一般社団法人不動産協会

IASB の改訂公開草案「リース」に対する意見

IASB の改訂公開草案「リース」につきまして、意見を取りまとめましたので、ご高配いただきますようお願い申し上げます。

なお、本意見書においては、最初に、不動産リースについての当協会の考えを述べ、その後、公開草案で示されている質問及びそれ以外の事項についての当協会の見解を詳述しています。

はじめに

当協会は、両審議会が不動産の特性を十分に考慮したうえで公開草案を改訂したことを高く評価する。しかし当協会は、以下の点により原資産に組み込まれた経済的便益の重大でないとはいえない部分を消費すると見込まれる場合または現行のファイナンスリースに該当する場合を除き、不動産リースの経済的実態をより適切に反映するのは、借手・貸手共に賃貸借処理であると考えます。

不動産及び不動産リースの特性

不動産の特徴として、個別性が極めて強く、物件ごとの代替性が極めて低いことが挙げられ、不動産を賃借するということは、不動産の購入の代替手段や、購入のための資金調達ではない。

ある企業がオフィススペースを賃借するという行為は、その企業の知的生産活動における「必要コスト」であり、工場での生産活動における「原材料の購入」や「エネルギーの供給を受けること」と比較すると、どちらも当然に必要な不可欠である点において、類似の行為である。工場での生産活動における「原材料の購入」や「エネルギーの供給を受けること」に対しては、たとえそれが「将来のキャッシュの流出を伴う」からといって、それを現在価値に割り引いて負債計上すべきであるという議論はない。「原材料の購入」や「エネルギーの購入」が複数年契約で、毎年継続的に財やサービスの提供を受ける場合と、オフィスにおける知的生産活動における「必要コスト」としてオフィススペースの提供を受ける（賃借する）場合とで、継続的に履行義務が充足されるという点において、違いはない。

このように経済的実態が同じであるものに対して異なる会計処理を行うことは財務諸表利用者に誤解を与え、原資産に組み込まれた経済的便益の重大でないとはいえない部分を消費すると見込まれる場合または現行のファイナンスリースに該当する場合を除き、不動産のリースについては使用権資産及びリース負債を計上せず発生期間に応じて費用処理す

ることが経済的実態を忠実に表すと当協会は考えている。

また、我が国においては、経済事情の変動等があった場合には、契約の条件にかかわらず、貸手及び借手は将来に向かって不動産のリース料の額の増減を請求することができ、また正当事由があれば貸手も解約可能だが、借手保護の観点が強い。このような不動産のリース契約の法的特性から我が国においてはリース期間中の将来キャッシュ・フローの確定が困難であり、資産及び負債の見積りによる不確実性が恣意的な会計処理を誘発する恐れがあることについて当協会は懸念を持っている。

タイプ B の不動産リースにおける使用権資産計上の弊害

改訂公開草案は、タイプ B の不動産リースについて、貸手にはオペレーティング・リースと同様の会計処理を要求する一方、借手には使用権資産及びリース負債を認識することを要求している。(質問 2 の回答において詳しく述べるが、) タイプ B のリースの借手について使用権資産を計上することは、借手の資産の過大計上につながり、借手の財政状態に関して財務諸表利用者に誤解を与えかねないため、タイプ B のリースの借手についても賃貸借処理が適切であると当協会は考える。

なお、不動産リースに関する当協会の意見は以上の通りであるが、以下では、この考えに固執することなく、質問及びそれ以外の事項についての当協会の見解を詳述する。

質問 2: 借手の会計処理

リースから生じる費用及びキャッシュ・フローの認識、測定及び表示は、借手が原資産に組み込まれた経済的便益の重大でないとはいえない部分を消費すると見込まれるかどうかに応じて、異なるリースについては異なるものとすることに同意するか。賛成又は反対の理由は何か。反対の場合、どのような代替的なアプローチを提案するか、その理由は何か。

同意しない。

(理由)

当協会は、両審議会が不動産の特性を十分に考慮したうえで公開草案を改訂したことを高く評価しており、借手が原資産に組み込まれた経済的便益の重大でないとはいえない部分を消費すると見込まれるかどうかに応じて、異なるリースについては異なるものとすることには同意する。

一方、タイプ B の不動産リースの借手の会計処理については、当協会は、賃貸借処理が適切であると考えている。

我が国における一般的な不動産のリース取引では、原資産の公正価値および経済的耐用年数とリース料総額およびリース期間とを比較すると、借手は原資産に組み込まれた経済的便益の重大とはいえない部分しか消費しておらず、原資産をリース開始時点とほぼ同じ価値又は用役潜在能力で返還することとなっており、ほとんどの不動産のリースはタイプ B のリースに分類されることになる。

概念フレームワーク第 4.4 項によると、資産とは、過去の事象の結果として企業が支配し、かつ、将来の経済的便益が当該企業に流入すると期待される資源をいう。使用权資産は、将来の経済的便益を獲得することが期待されるものであるが、タイプ B のリースにおいては借手が原資産に組み込まれた経済的便益の重大とはいえない部分しか消費しないということやタイプ B のリースから生じる使用权は売却等による処分ができずキャピタル・ゲインを期待することができないこと等を考慮すると、タイプ B のリースから生じる使用权は財政状態計算書に計上される他の資産とは性質が異なっており、これを資産として認識することは、借手の資産の過大計上につながり、借手の財政状態に関して財務諸表利用者に誤解を与えかねないものであると当協会は考える。

また、リース取引には多様性・複雑性があり、サービス要素が含まれる程度もさまざまである。リース要素とサービス要素が混在し、サービス部分の区分が実務上不可能な場合に、これを資産及び負債に計上することは、他のサービス取引に係る会計上の取扱いと整合しないこととなり、財政状態計算書が企業の財政状態を適切に表さないこととなる。

タイプ B の不動産リースの借手については、原資産に組み込まれた経済的便益の重大とはいえない部分しか消費せず、リース契約が原資産の経済的便益に与える影響が限定的であることを考慮すると、使用权資産及びリース負債を計上するのではなく、賃貸借処理とするのが適切であると当協会は考える。

質問 4:リースの分類

原資産に組み込まれた経済的便益についての借手の予想される消費に関する原則を、第 28 項から第 34 項に示した要求事項を用いて適用すること（原資産が不動産であるかどうかによって異なることとなる）に同意するか。賛成又は反対の理由は何か。反対の場合、どのような代替的なアプローチを提案するか、その理由は何か。

懸念を表明する。

（理由）

貸手及び借手が、借手が原資産に組み込まれた経済的便益の重大でないとはいえない部分を消費すると見込まれるかどうかに応じて、異なるリースについては異なる会計処理アプローチを適用する分類の原則（消費の原則）については同意するが、第 30 項に示された要求事項は、分類の原則（消費の原則）を正確に表現できていない。

第 30 項は、不動産のリースであっても、リース期間が、原資産の残りの経済的耐用年数の大部分である場合にはタイプ A のリースに分類することを要求しており、また、第 32 項は、リース構成部分が土地と建物の両方を含んでいる場合には、企業は、第 30 項の分類要件を適用する際に、建物の経済的耐用年数を原資産の経済的耐用年数とみなさなければならないとしている。

中古の不動産や建替えを予定している不動産においては、リース期間が、原資産の残りの経済的耐用年数の大部分となる場合がある。第 30 項の要求事項に従うと、当該リースはタイプ A のリースに分類されるという解釈も成り立つが、借手が原資産に組み込まれた経

済的便益の重大でないとはいえない部分を消費するとは見込まれず、当該リースをタイプ A のリースに分類することは実態にそぐわない（不動産が新築であろうが、中古もしくは建替予定物件であろうが、借手及び貸手の活動に差異はなく、借手への融資を提供しているわけではない。）。

このような状況を考慮し、現状においては結論の根拠に記載されている分類の原則（消費の原則）を基準の本文に記載する、第 30 項において「原資産の残りの経済的耐用年数」を「原資産の全体の経済的耐用年数」に変更する等、実務への配慮を当協会は要望する。

質問 8: 開示

第 58 項から第 67 項及び第 98 項から第 109 項では、借手及び貸手に対する開示要求を示している。それらの提案には、次の事項が含まれている。割引前のリース料の満期分析、財政状態計算書に認識された金額の調整表、リースに関する記述的開示（変動リース料及びオプションに関する情報を含む）などである。これらの提案に同意するか。賛成又は反対の理由は何か。反対の場合、どのような変更を提案するか、その理由は何か。

同意しない。

（理由）

要求されている開示項目が多く、貸手及び借手の実務負担が過大なものとなる。

当協会は、コスト・ベネフィットの観点から、両審議会が開示項目について削減の方向で再検討することを要望する。

質問 12 (IASB のみ): IAS 第 40 号の結果的修正

IASB は、本改訂公開草案における提案の結果としての他の IFRS の修正を提案しており、これには IAS 第 40 号「投資不動産」の修正が含まれる。IAS 第 40 号の修正では、不動産のリースから生じた使用権資産は、リースされている不動産が投資不動産の定義に該当する場合には、IAS 第 40 号の範囲に含めると提案している。これは、現行の IAS 第 40 号の範囲からの変更となる。現在は、オペレーティング・リースに基づいて保有している不動産が投資不動産の定義に該当する場合に、投資不動産として IAS 第 40 号の公正価値モデルを用いて会計処理することを認めているが、要求はしていない。

使用権資産は、リースされている不動産が投資不動産の定義に該当する場合には、IAS 第 40 号の範囲に含めることに同意するか。反対の場合、どのような代替案を提案するか、その理由は何か。

同意しない。

（理由）

使用権資産が IAS 第 40 号の範囲に含まれた場合、企業は、公正価値モデルを選択したときには使用権資産を公正価値で測定し、原価モデルを選択したときには使用権資産の公正

価値を開示することが要求される。

タイプ B のリースによって保有する使用権資産の公正価値の算定にあたっては、我が国においては不動産の賃借権を売買するマーケットが存在しないことからその実務が確立されておらず、また算出するために必要な情報を借手は有していない。このことは、借手に多大な負荷が生じるということだけでなく、算定に際して恣意性が介入する余地が大きいということの意味する。

また、タイプ B のリースによって保有する使用権資産は、原資産に組み込まれた経済的便益の重大でない部分の消費に過ぎないことから、その公正価値は財務諸表利用者に誤解を与える可能性が高いと考えられ、このようなものに対して借手に公正価値の算定を要求することは作成者のコストが財務諸表利用者のベネフィットを上回ることにつながると当協会は考えている。

以上のことから、当協会は、タイプ B のリースによって保有する使用権資産については IAS 第 40 号の範囲に含めないこと、または、含めたとしても公正価値の開示を行わないことを提案する。

その他:範囲

我が国の販売用のオフィスビルや共同住宅については、建物竣工後、テナントを入居させてから、顧客への販売を行っている。改訂公開草案では、棚卸資産が適用の範囲から除外されていないため、顧客に販売するために行うテナントとのリースも改訂公開草案の要求事項に従って処理される。

このようなリース契約は販売に伴って売主（貸手）から買主に承継されることが前提となっており、改訂公開草案の要求事項に従って会計処理を行うことは、財務諸表利用者に誤解を与える可能性が高い。

以上のことから、当協会は、貸手にとっての棚卸資産のリースは基準の適用除外とすることを提案する。

その他:契約の構成部分の区分

BC116(d)によると、両審議会は、契約の価格付けをする際に各構成部分の価値又は価値の合理的な見積もりに関する情報を有していることが必要であるため、貸手はリース構成部分と非リース構成部分について行われる支払を常に分離できると考えている。

我が国の不動産賃貸事業においては、建物のリースと当該建物の維持管理が一体となって契約されるが、これらの賃料及びサービス料は、それぞれの原価を積上げ計算して価格設定されるのではなく、賃貸マーケットにおける双方を合算した相場価格に大きな影響を受けながら決定される。そのため、実態としてこれらは不可分であり、リース構成要素と非リース構成要素の対価を分離することはできない。

以上のことから、当協会は、建物のリースと当該建物の維持管理が一体となって契約されており、貸手が各構成部分の価値又は価値の合理的な見積もりに関する情報を有していない場合には、貸手に対する要求事項を借手と同様のものとすることを提案する。

その他:短期リース

BC297によると、「2年や3年のリースは、重要性のある資産及び負債を生じさせる可能性が高く、本プロジェクトの目的は企業のリース活動に関する透明性を高めることである」ということを論拠として、短期リースの例外を12か月超のリースにも拡大することを棄却しているが、当該論拠は論拠として曖昧であり、当協会は同意できない。

リースされる原資産は多種多様であり、経済的耐用年数もまた多様である。そのような原資産に対して、一律に、短期リースの例外を12か月超のリースにも拡大することを棄却することに当協会は違和感がある。

当協会は、重要性のある資産及び負債を生じさせる可能性を高めるレベル（期間）は、リースされる原資産の性質・経済的耐用年数に応じて異なると考えており、両審議会に再検討を行うことを要望する。

また、BC298によると、短期リースの会計処理をするためにリースが仕組まれる可能性があるという懸念があるため、両審議会は、短期リースをリース期間の定義と整合的に定義することを棄却しており、短期リースは、付録Aにおいて「開始日において、契約により可能な最大限の期間が、延長オプションも含めて、12か月以内であるリース。購入オプションを含んだリースは、短期リースではない。」と定義されている。

しかし、当協会は、リースが最終的に10年以上延長された場合において、解約不能期間が10年であるリースと一連の1年更新の契約とでは、後者には延長オプションを行使しないリスクに対するプレミアムがリース料に上乗せされており、両者の経済的実態は異なるものであると考えている。

当協会は、延長オプションを含めた期間で短期リースを判定することは、経済的実態を正しく反映しないことから、短期リースをリース期間の定義と整合的に定義することを提案する。

以上