

A13 - 137

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 不動産証券化協会

IASB 改訂公開草案「リース」に関する意見書

平成 25 年 6 月 14 日付で貴委員会より公表されております「IASB の改訂公開草案「リース」に関する意見の募集」につきまして、下記のとおり意見を提出させていただきますので、ご高配賜りますようお願い申し上げます。

記

1. 借手の会計処理

<意見>

不動産の賃貸借取引における借手の会計処理として、現行のファイナンス・リースに該当するような場合を除き、使用权資産とリース負債をオンバランスすることについて反対する。

<理由>

改訂公開草案において、借手は、短期リースを除く全てのリースについて、使用权資産とリース負債をオンバランスすることが要求されている。しかしながら、一概にリースといっても、原資産の取得の代替手段としての取引から、サービス契約に類似した取引まで様々である。そのため、全てのリースの借手において、一律にオンバランスを要求することはリース取引の実態が適切に反映されない可能性がある。

多くの不動産の賃貸借取引において、企業は機動的なビジネスや運転資金の流動性確保の観点から、物件の耐用年数の一部の期間を任意に賃借し、資産の所有に係るリスクを回避することを目的にリースの借手になることがある。このようなリース取引は、耐用年数にわたり一人の借手にリースし、原資産の取得の代替を目的としたリース取引とは異なる性格を有している。

そのため、原資産の取得の代替を目的としないこのようなリース取引まで、使用权資産やリース債務をオンバランスすることは必ずしも取引の実態を適切に反映しているとはいえないことから、現行のファイナンス・リースのように実質的に不動産の取得に近い取引の場合を除き、原則、不動産の賃貸借取引については、現行のオペレーティング・リース取引における賃貸借処理（リース取引に係る資産及び負債を認識せず、支払賃料により費用を認識する）と同様の会計処理が取引の経済的実態を適切に反映するものと思料される。

2．リースの分類

<意見>

借手、貸手の会計処理として、リースを2つのタイプ(タイプA、タイプB)に分類することについて賛成する。

<理由>

上記、意見の理由で記載したとおり、リースについては様々な取引があり、その経済的な実態を適切に反映させるためには、全てのリースについて単一の会計処理を要求するのではなく、取引の経済的実態を反映した2つのアプローチにより借手、貸手において会計処理を行うことが適切である。

また、リースを分類する基準として、改訂公開草案において、不動産の経済的性質が反映された提案となっていることについて支持する。

<意見>

原資産が不動産のリースの分類において、リース期間と原資産の経済的耐用年数を比較する際には、原資産の「残り」の経済的耐用年数ではなく、「全体」の経済的耐用年数と比較すべきである。

<理由>

改訂公開草案第30項において、原資産が不動産であるリースは、原則タイプBに分類するとしているが、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などはタイプAに分類するよう要求している。そのため、不動産のリースの場合は、原資産の経済的耐用年数の未経過分である残りの期間とリース期間を比較してタイプAかタイプBに該当するか判断することが求められる。その場合、リース期間が同じ年数のリースであった場合でも、中古の物件で経済的耐用年数が相当期間経過した後にリースを行った場合にはタイプAに該当しやすく、物件の新築直後にリースした場合にはタイプBに該当しやすくなると思われる。このように同じ物件を同じ期間リースしたにも関わらず、リースするタイミングで異なるタイプのリースに分類されることに違和感がある。そのため、リース期間を経済的耐用年数の「残り」ではなく、「全体」と比較して判断すべきである。

3．契約の構成部分の区分

<意見>

不動産の賃貸借取引において、借手、貸手ともに、賃料についてリース構成部分と非リース構成部分に分離することを要求すべきではない。

<理由>

改訂公開草案の「結論の根拠」BC116(d)において、「貸手は、契約のリース構成部分と非

リース構成部分を分離することを要求される。両審議会の考えでは、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することができるはずである。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りに関する情報を有していることが必要となるからである。」とある。しかしながら、不動産の賃貸借取引における賃料については、市場における需要と供給、物件の立地や仕様などを基礎とした貸手と借手の交渉で決定されるなど取引毎の個別性が強い。そのため、借手において、リース構成部分と非リース構成部分を分けるのが困難だけでなく、貸手においても単純に原価の積み上げにより賃料を算出しているわけではないことから、リース構成部分と非リース構成部分に分離することについては非常に困難な場合が多い。そのため、各構成部分の価値又は価値の合理的な見積りに関しての情報を有していない場合にまで、構成部分の分離を要求することに反対する。

4．短期リース

<意見 >

短期リースにおける延長オプションの取扱いをリース期間の定義における取扱いと整合させるべきである。

<理由>

改訂公開草案において、短期リースは、延長オプションも含めた最大限のリース期間が12ヶ月以内のリースとしている。一方、リース期間の定義では、延長オプションについては、借手がオプションを行使する重大な経済的インセンティブを有している場合にリース期間に含める取扱いとなっており、延長オプションの取扱いについて齟齬が生じている。

オプションにも関わらず、その行使可能性を全く考慮せずに一律にリース期間に含めることは、リース取引の経済的実態を適切に反映させておらず、また、リース期間の定義における取扱いと異なることは、実務上の混乱を生じさせる懸念があることから、短期リースにおける延長オプションの取扱いをリース期間の定義における取扱いと整合させるべきである。

5．開示

<意見 >

開示項目については、利用者のニーズと作成者の負担とのバランスを考慮した上で慎重に検討すべきである。

<理由>

改訂公開草案においては、借手、貸手ともに非常に多くの開示項目が提案されており、利用者の便益を上回る作成者のコストが発生する懸念がある。そのため、利用者のニーズを十分調査した上で慎重に検討すべきである。

6 . IAS 第 40 号の結果的修正

< 意見 >

IAS 第 40 号の結果的修正として、不動産のリースから生じた使用権資産について、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、使用権資産について公正価値での測定又は開示を要求するという提案について反対する。

< 理由 >

改訂公開草案の公表に伴う IAS 第 40 号「投資不動産」の結果的修正として、不動産のリースから生じた使用権資産について、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が提案されている。

IAS 第 40 号に含まれた場合には、投資不動産の測定において、企業が公正価値モデルを選択している場合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ている場合は、使用権資産の公正価値を開示することが要求されているよう解釈できる。しかし、使用権資産の公正価値の算出方法については必ずしも明確ではなく、また、算出された使用権資産の公正価値が、財務諸表作成者、利用者のコストベネフィットの観点から、その情報の有用性について懸念があることから、当該提案について反対する。

以上