

A10－327

平成 23 年 3 月 3 日

企業会計基準委員会 御中

社団法人不動産証券化協会

「リース会計に関する論点の整理」（平成 22 年 12 月 27 日公表）に関する意見書

標記につきまして、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) 「リース会計に関する論点の整理」の公表」に記載のある質問に関する意見

(質問 1)

借手の会計処理について、当委員会では、IASB 及び FASB の ED で提案されている使用权モデルに基づく会計処理は現行の会計基準に比べ、一定の財務報告の改善につながると考えており、この考え方を基礎として我が国においても会計基準の開発を行っていくことを考えています（第 17 項参照）（ただし、オプションや変動リース料等の追加条件のあるリースの取扱いを含めた会計処理の考え方についてはより慎重な検討が必要と考えており、質問 4 も参照ください。）。

このような借手の会計処理について、現行のファイナンス・リース取引とオペレーティング・リース取引の分類に代えて、IASB 及び FASB の ED で提案されている使用权モデルに基づく基本的な考え方を採用していくことは適当であると考えますか。適当でないと考える場合、その理由は何ですか。

<意見①>

不動産の賃貸借取引について、IASB 及び FASB の ED において提案されている借手の会計処理（使用权モデル）は取引の経済実態を適切に反映しておらず、却って財務諸表利用者の利便性を損なうこととなるため、これを採用することは適当ではない。

<理由>

不動産の賃貸借取引は、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賃料等が決定されるなど取引毎の個別性が強く、原資産（不動産）の代替性が低い。また、不動産は、所有者（貸手）によるバリューアップを通じて、耐用年数にわたり複

数の借手に賃貸される。そのため、同種の原因資産を画一的な条件で、耐用年数にわたり一人の借手にリースすることで、借手の原因資産取得に係る金融の提供を目的とした金融取引としての性格が強い他のリース取引とは異なる性格を有している。借手においてリース取引に係る資産（使用权資産）及び負債（リース料支払債務）を認識するとなると、金融取引とは異なる性格を有する不動産の賃貸借においても、リース料支払債務を超える支払賃料が結果的に利息として認識されてしまい、取引の経済実態を適切に反映することができない。

また、IASB 及び FASB の ED において提案されている使用权モデルを採用した場合、損益計算書において、リース料支払債務に係る利息費用はリース期間の初期段階に大きく計上され、その後通減していくこととなる。利息費用の計上や支払賃料のキャッシュフローと異なる形で初期段階における過大な費用計上は、金融取引と異なった性格を有する不動産の賃貸借取引の経済実態を適切に反映していない。

そのため、借手においては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現行のオペレーティング・リース取引における賃貸借と同様の会計処理が適切である。

（質問 2）

貸手の会計処理について、当委員会では、複数の会計処理を使い分ける考え方を支持しており、その観点から、IASB 及び FASB の ED で提案されている履行義務アプローチ及び認識中止アプローチを使い分ける複合モデルにも一定の合理性があり、それらのアプローチを基礎として引き続き検討していくことを考えています（第 38 項参照）。

ただし、貸手の会計処理については、個々のアプローチの是非や、複合モデルとすることへの懸念もあり、単一のアプローチを支持する意見も見られます（第 26 項から第 35 項を参照）。

このような貸手の会計処理について、現行のファイナンス・リース取引とオペレーティング・リース取引の分類に代えて、IASB 及び FASB の ED で提案されている複合モデルを採用することは適当であると考えますか。適当でないと考える場合、どのようなモデルが適当であると考えますか。

<意見②>

不動産の賃貸借取引について、IASB 及び FASB の ED において提案されている貸手の会計処理（履行義務アプローチ（又は認識中止アプローチ））は取引の経済実態を適切に反映しておらず、却って財務諸表利用者の利便性を損なうこととなるため、これを採用することは適当ではない。現行のオペレーティング・リース取引における賃貸借と同様の会計処理が適当である。

<理由>

IASB 及び FASB の ED において提案されている貸手の会計処理を採用する場合、貸借対照表において、リース資産としてリース料受取債権を認識することになり、これを超える受取賃

料を利息として認識するため、不動産取引を金融取引のように特徴付ける懸念がある。

また、損益計算書において、リース料受取債権に係る利息収益はリース期間の初期段階に大きく計上され、その後遞減していくこととなる。このような利息収益の計上及び受取賃料と比べて初期段階に大きく計上される収益の認識パターンは、上記のとおり、不動産取引を金融取引のように特徴付ける懸念があり、不動産の賃貸ビジネスを適切に反映していないと言える。

以上より、貸手の会計処理としては、原資産（不動産）のみが貸借対照表に表示され、受取賃料により収益を計上する現行のオペレーティング・リース取引における賃貸借と同様の会計処理が適切である。

IASB の ED の提案では、IAS 第 40 号に従い公正価値モデルを採用している貸手の投資不動産については、リース基準ではなく、IAS 第 40 号を適用するといった除外規定があるが、不動産の賃貸借取引の性格から、不動産を公正価値で評価しているか否かでリース基準を適用するかどうか分けるのではなく、一律、不動産の賃貸借取引については ED で提案されている貸手の会計処理から除外すべきである。

※ 以下の意見③から⑤は、不動産の賃貸借取引について、仮に IASB 及び FASB の ED において提案されている会計処理が採用された場合として回答する。

（質問 4）

更新オプション等の取扱いについて、当委員会では、それらを別個に資産又は負債として計上するのではなく、IASB 及び FASB の ED で提案されている更新オプション等の影響をリースに係る資産及び負債に含めて認識するアプローチは採り得るアプローチであると考えています。しかしながら、「発生しない可能性よりも発生する可能性の方が高くなる最長の起こり得る期間」という規準によりリース期間を算定することは適当ではなく、見積りに際してより高い蓋然性の高い閾値を設ける、最も発生の可能性の高い期間とする又は解約不能期間に限るなど、その方法については十分な検討が必要であると考えています（第 165 項及び第 166 項参照）。

このようなリース期間に係る更新オプション等の取扱いについて、IASB 及び FASB の ED の提案は適当であると考えますか。適当でないと考える場合、どのような取扱いが適当であると考えますか。

<意見③>

更新オプション等の取扱いについては、（質問 4）において記載があるのとおり、IASB 及び FASB の ED において提案されている「発生しない可能性よりも発生する可能性の方が高くなる最長の起こり得る期間」という閾値によってリース期間を算定することは適当ではなく、リース期間については明白かつ確実なものとすべきであり、例えば、解約不能期間に限定することなどが適当である。

<理由>

不動産の賃貸借取引においては、更新を短期間（2年から5年が一般的）で繰り返すケースがある。そのような取引において、契約更新の不確実性や期限前解約の可能性などから、リース開始時点にリース期間を合理的に見積もることは非常に困難であり、実務上、相当な負荷が生じる。さらに、更新オプション等の行使については借手の将来の意思に依拠するため、貸手における更新オプション等を考慮したリース期間の算定はより困難となる。

結果、各社毎に判断の余地を生み、主観的で信頼性の低い見積りによって算定されたリース期間に基づく資産及び負債の計上となり、会計処理の安定性に大いに懸念が生じることになる。更新オプション等の不確実な要素をリース期間へ含めることは、会計処理の安定性とのトレードオフの関係にあるため、その場合、恣意性の排除や比較可能性の確保といった会計処理の安定性が優先されるべきである。そのため、リース期間については明白かつ確実なものとするべきであり、例えば、解約不能期間などに限定することが適当である。

（2）上記以外の項目に関する意見

〔論点 3-2〕 変動リース料

<意見④>

変動リース料については、リース料の算定から除外すべきであり、発生時期及び金額が確定した後に賃貸借処理にて認識することが適当である。

<理由>

不動産の賃貸借取引において、借手の業績に連動する変動リース料を設定するケースがあるが、借手の業績については、経済環境の変化など将来発生する多くの不確定要素に影響を受けるものであり、それをリース開始時点において合理的に見積もることは実務的に非常に困難である。そのため、変動リース料を見積るにあたっては極めて主観的にならざるを得なく、そのように見積もった変動リース料を資産及び負債に計上することは、投資家の判断を大きく誤らせる懸念がある。そのため、変動リース料については発生時期及び金額が確定した後に賃貸借処理にて認識することが適当である。

また、仮に変動リース料を認識する場合であっても、見積りにあたっては、測定の信頼性要件を貸手だけでなく、借手にも設けるべきである。

〔論点 4-3〕 注記事項（借手及び貸手）

<意見⑤>

借手におけるリース料支払債務及び貸手におけるリース料受取債権の満期分析については開示項目から削除すべきである。

＜理由＞

意見③及び④で記述したとおり、更新オプション等や変動リース料について信頼性ある見積りを行うことが困難であることから、これらの見積りに基づく開示の有用性は乏しく、財務諸表利用者の混乱を招くおそれがある。

以上