

2011年3月4日

企業会計基準委員会 御中

日本土地建物株式会社

「リース会計に関する論点の整理」に対する意見について

2010年12月27日に貴委員会から公表されました「リース会計に関する論点の整理」につき、下記のとおり意見を提出いたしますので、ご検討を賜りたく宜しくお願い申し上げます。

記

1. リース会計基準のコンバージェンスについて

現在、ASBJはIFRSとわが国会計基準のコンバージェンスを推進しているが、ASBJの作成する会計基準は、上場会社のみならず、一定の非上場会社にも適用される。会計基準の国際化が進展するなかで、国際資本市場における資金調達やグローバルな事業展開を行う企業が適用すべき会計基準と非上場会社の基準を同一にすることによって、多くの非上場会社において、得られる便益以上に多大なコスト負担を強いられているのが現状である。

リース会計基準についても、2008年4月から適用されたばかりであるが、短期間で再改訂となった場合、上場・非上場会社に関わりなく、多くの企業で再びシステム、業務フローの見直しなどの対応が求められ、コストと便益の観点から、特に非上場会社に与える影響は大きいものと考えられる。

また、わが国会計制度に関する枠組みについて、様々な議論が行われていることもあわせると、先行してリース会計基準のコンバージェンスを推し進めるのではなく、まず、世界各国から批判が多いIASB/FASBの公開草案に対して、実務的に適用可能な会計基準となるよう意見発信を行っていくべきである。

2. 論点整理について

(1) 適用範囲について

賃貸等不動産（投資不動産）は、公正価値もしくは原価モデルで測定されるか否かに関わらず、リース会計基準の適用除外とすべきである。また、借手の立場から、一般的に不動産リース（現行のファイナンス・リースに該当する取引を除く）も同様にリース会計基準の適用除外とすべきである。

通常、不動産の賃貸借契約には契約期間の更新、期限前解約、賃料の見直し（変動リース）など発生不確実な事項が含まれるが、IASB/FASBの公開草案ではこれら不確実性を伴う事項に対する見積りが提案されている。これに加え、賃料を利息として配分するなど経済的実質を適切に反映せず、実務的にも理論的にも多くの問題を抱え、また、財務諸表の改善よりむしろ新たな問題を引き起こすと考えられるため、適用範囲から除外すべきである。

(2) 質問について

- * 前述のとおり、投資不動産（貸手）、一般の不動産賃貸借（借手）は適用除外とすべきとの考えであるが、以下は適用範囲とされた場合の意見である。

(質問 1) 借手の会計処理について

すべてリース取引を使用権モデルにて会計処理することは適当でない。特に不動産賃貸借取引はこれまでどおり、賃貸借処理を適用すべきである。

(理 由)

リース取引は一般の動産から不動産などあらゆる有形・無形の資産が取引の対象となり、取引慣行、経済的実質は多種多様にわたり、またわが国と諸外国の状況も異なるものである。このような多様なリース取引について、一つの会計モデルを適用することが必ずしも財務諸表の改善に繋がらない。

特に、オフィスなど不動産に係る賃貸借取引については、通常いつでも解約可能な取引であり、サービス契約を代表とする未履行契約と同様、資産・負債を計上することは適切でない。

また、支払賃借料を利息に配分する会計処理が提案され、金融費用としてトップヘビーに費用認識することは、一般の不動産賃貸借取引の経済的実質を適切に反映しているとはいえず、現行の会計基準のとおり、資産・負債を計上することなく、支払賃借料を費用に計上していく賃貸借処理が適切である。

(質問 2) 貸手の会計処理について

貸手の会計処理について、認識中止アプローチと履行義務アプローチのみを適用することは適当ではない。特に、賃貸等不動産（投資不動産）の貸手は、現行の会計基準のとおり、賃貸借処理を適用すべきである。

(理 由)

上記質問 1 と同様、賃貸等不動産の賃貸借取引は、通常いつでも解約可能な取引であり、資産と負債を計上することは適切ではない。

また、賃貸等不動産（投資不動産）の賃貸借取引は、貸手にとって、利息収益を得ることを目的としているのではなく、多数のテナントから賃貸収益等を得ることを目的としているにもかかわらず、受取賃貸料を利息に配分し、利息収益として契約当初に多くの収益を認識する会計処理が提案されているが、不動産会社のビジネスモデル、賃貸等不動産（投資不動産）の経済的実質を反映したものではない。

したがって、現行の会計基準のとおり、不動産の所有者が資産の減価償却を行い、受取賃貸料を収益として計上する賃貸借処理が適切であり、論点整理第 71 項のとおり、財務諸表利用者にとって、投資不動産の賃料収入に関する情報は特に重要であることから、賃貸借処理は適切な財務情報を提供することになる。

(質問3) 短期間のリースについて

短期間のリースにかかる借手の会計処理は、提案されている貸手の会計処理同様に、賃貸借処理を適用すべきである。

(理 由)

賃貸借取引のうち、リース期間が1年以内の短期間の取引は、わずか数日間の短期リースまで含められ、一般的に金額は少額である一方、取引件数は多数ある。

したがって、網羅的に対象取引を把握し、資産・負債を認識することは実務上負担が大きく、多額のコストを財務諸表作成者に求める一方で、得られる便益は少ない。コストと便益を勘案し、賃貸借処理を適用すべきである。

(質問4) 更新オプション等の取扱いについて

リース期間の認識はオプションを考慮することなく、解約禁止期間に限定すべきである。

(理 由)

賃貸借契約の更新/解約オプションを考慮して、リース期間を見積ることにより、貸手・借手ともに資産・負債の過大計上に繋がる可能性がある。

また、多数のリース契約について、起こり得る発生確率を見積もってリース期間を決定していくことは実務上適用困難であるばかりか、必然的に信頼性をもった見積りを行うことができず、財務諸表の信頼性と企業間の比較可能性を大いに損ねることになる。これに加え、恣意的な判断を行う機会を与えかねないなど新たな問題が生ずる可能性がある。

したがって、リース期間は明白かつ確実なものとすべきであり、解約禁止期間に限定すべきである。

以 上