

平成 23 年 3 月 9 日

企業会計基準委員会 御中

社団法人不動産協会

「リース会計に関する論点整理」に対する意見

貴会において平成 22 年 12 月 27 日付で公表されました「リース会計に関する論点整理」（以下、「本論点整理」という）につきまして、下記のとおり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。

記

- I. 我が国で、借手の使用权モデルや貸手の複合モデル等、国際会計基準審議会（IASB）の公開草案（ED）で提案されている会計基準案（以下「提案モデル」）を導入した新リース会計基準を開発する場合、土地・建物・借地権等の不動産のリース取引については、有形固定資産・無形資産・賃貸等不動産・販売用不動産等の会計区分や、契約上の貸手・借手の立場の如何にかかわらず、新リース会計基準の範囲から除外し、リース料（賃料等）は確定時における賃貸借処理を原則とすべきである。（現行のファイナンスリースに該当する不動産賃貸借を除く。）

（理由）

1. 不動産は金融商品と異なる性質をもつ財である。

例えば「貸手」の代表例である我が国の不動産会社における不動産賃貸事業とは、資産（不動産）の長期保有を前提に、その不動産の価値を高め、それにより安定的かつ増増的な収入を得るというビジネスモデルである。

また、「借手」には、極めて幅広い当事者が対象となり得るが、殆どの借手は、不動産を実態活動（企業における事業、個人における生活など）の拠点として賃借していると考えられる。

仮に不動産のリース取引に提案モデルを導入した場合、空間等の使用に対する対価を受領または支払う行為が「金融収益」「金融費用」として扱われ、不動産賃貸事業を本業とする貸手や、営業活動拠点としての物理的使用等の現実の行為に伴うコストとして認識すべき借手の PL において、「リース収益・費用」（狭義の不動産賃貸借収益・費用）と、「利息収益・費用」に区分されることとなり、実態と乖離した表現となる。

また、提案モデルに従うと、収受するキャッシュフローの額が元本部分と利息部分に分離され、利息部分は契約開始日に最大化され以降逡減していくような推移を描き、キャッシュフローとの乖離が著しく大きいため実態を忠実に表さず、また一般的に不動産を賃貸借する当事者に対して期待される情報としてもニーズを満たさない。

資金融通の一つの手段として広く認識されている償却資産等を原資産とする「リース事業」と、不動産の賃貸借は、異なる扱いをされるべきであり、新リース会計基準から不動産の賃貸借を除外すべきである。

2. 期間等の客観的な見積が著しく困難であり、裁量の幅が大きい。

我が国における不動産の賃貸借契約は、原資産の耐用年数と比べ、個々の契約期間が著しく短く（2～5年が一般的）、更新が繰り返される傾向にある。一方、償却資産のリースは比較的耐用年数が短く、リース期間後の「再リース」の動向が期間の見積上の大きなポイントと推測されるが、一般に不動産の賃貸借契約実務においては、貸手および借手が当初から（再契約も織り込んだ）明確な終期を意識して契約が開始されることは少なく、更新を含めた期間中の随時の無限のタイミングにおいて（一定の解約予告を経て）契約終了の可能性が存在する。よって、将来の契約更新の動向、期限前解約の可能性、リース料改定の有無とその金額など、不確実な要素が大きくかつ判断材料とする客観的事象に乏しく、「リース期間（解約オプション、更新オプション）」及び「賃料（更新時の改定賃料、店舗歩合等の変動リース料を含む）」の見積には、貸手・借手ともに主観的要素が大きくならざるを得ない。

また、リース期間やリース料（賃料改定や歩合賃料）は、貸手・借手ともに自らの意思以外に、結果として景気変動等の外部要因にも極めて大きく左右されていると考えられる。

このように、見積において極めて大きな実務負荷が生じるにもかかわらず見積結果の客観性や信頼性の確保は困難であり、提案モデルはコストに見合うものではない。

また、見積において作成者毎の判断（裁量）の余地が大きいことから、「比較可能性」が担保できない。更には、利益操作をも生じる可能性があり、会計処理の安定性の面からも極めて問題である。

3. 不動産賃借は企業における無期の必要コストであり、見積資産の償却は適さない。

オフィスを賃借する行為は、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「エネルギー供給を受けること」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、たとえ「将来のキャッシュの流出を伴う」からといって、これを現在価値に引き直して負債計上するというニーズは聞かれない。「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、（自社ビルを保有しない企業の場合、）企業が存続する限りは賃借を続けることが当然

に予想され、仮に、現状の貸手との、現状のオフィスビル（原資産）の賃貸借契約が終了したとしても、企業が存続する以上、オフィス移転等により、新たな賃貸借契約を締結するはずである。しかしながら、提案モデルでは、当該新たな賃貸借契約締結についての見積は対象外と思われ、不完全である。

このように、借手が存続する期間の必要コストとしての性質を持つ不動産賃借の場合、財やサービスの提供を受けた（履行義務が充足された）分だけ、毎期費用処理することが、実態をより忠実に表現しており、有期が前提で一旦資産を見積計上し、これの償却として毎期の費用を認識するという処理は、自らの終期を意識している場合を除き、実態を忠実に表さない。

4. 不動産賃借の忠実な表現とは、資産計上ではなく、賃貸借処理である。

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る。すなわち、償却資産のリースの借手のように原資産の「使用」の手段としてリースか購入かを選択するということではなく、不動産を使用する場合は、賃借するか、購入（建設）するかを選択し、その後にそれぞれの選択の範囲内で原資産を選定する。つまり、不動産の賃借は、購入の代替手段やそのための資金調達ではない。不動産の賃借には、購入には無い以下のような効果があり、借手は不動産を使用する手段として、賃借を、積極的に選択していると考えられる。

- ・経済環境や自社の業績によって、使用する面積や、使用する場所が柔軟に変更できること。その結果、経営上のリスク回避の効果があること。
- ・立地やスペースについての選択肢が多いこと。（特に都心部では、必要なオフィスを必要なタイミングで購入することは、極めて困難である。）
- ・使用する空間の一定水準の維持管理について、特に貸手がプロの場合は、高度なノウハウが期待できること。

不動産の賃借は、その性質を評価して借手が実態として選択しているものであり、如何にオンバランスをするかという観点ではなく、上記のように「柔軟性」「流動性」「非拘束性」「サービスの享受」等の観点に立つ会計処理を行うこと、すなわち、「賃貸借処理」がもっとも実態を忠実に表す。

5. 適用除外に貸手の特定の会計区分を用いることは合理的理由に乏しい。

新リース会計基準の範囲から不動産を除外することについての上記1.～4.の理由については、必ずしも「有形固定資産・無形資産・賃貸等不動産・販売用不動産」等の会計区分によって該当が異なるものではない。IASBのEDでは、IAS40号「投資不動産」における公正価値モデルを採用した投資不動産は、IASBのEDの適用除外とされるが、我が国においては会計上の区分にかかわらず不動産全般について新リース会計基準の範囲から除外すべきである。

なお、IASB の提案モデルでは、期末時点におけるテナントの個々の賃貸借契約について将来見積りを行い、割引現在価値にてバランシートに計上することとされているが、財務諸表利用者の関心は、「現テナント」からのキャッシュフローではなく、「当該原資産が将来稼ぐ」キャッシュフローの現在価値にあると考えられる。当該原資産のそれは、「原資産の公正価値」とほぼ等しいものであり、我が国でも企業会計基準第 20 号「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」に従い、一定の不動産（賃貸等不動産）の「時価」が注記開示されており、新リース会計基準にて重ねて計上することは実益に乏しい。

6. 借地権は無形資産として、関係する取引とともに他の会計基準で取扱うべきである。

我が国では、土地のリースの借手は「借地権」として計上する場合が多い。借地権には多様な内容があり、会計上の取扱いについて検討課題も多いと思われる。

IASB の ED において、「無形資産」は新リース会計基準の適用除外となっている。借地権については ED の考え方の導入を前提とした上で「借地権」を「無形資産」として取扱い、借地権に関係する取引（土地のリース、借地権のリース）は貸手・借手ともに新リース会計基準の適用除外とすべきである。

7. サービス要素とリース要素の区別ができず、資産負債の過大計上が懸念される。

一般に、オフィスビルの賃料や、特に商業施設の賃料には、空間使用の対価だけでなく、さまざまな付加価値が含まれていると考えられている。しかしながら、その内訳を合理的に区別することは困難である。

一方、提案モデルでは、不動産賃貸借の貸手は「履行義務アプローチ」に該当すると考えられるが、その場合サービス要素とリース要素が区分できない場合の処理として、貸手・借手ともに契約全体をリース取引として会計処理することとされており、不動産賃貸借の場合はほとんどがこれに該当することと考えられる。その結果、リース要素以外の要素も資産／負債計上されることとなり、適切ではない。

II. 上記 I. の通り、不動産の賃貸借取引については新リース会計基準の範囲から除外すべきと考える。しかしながら、万一それが本基準の範囲に含まれた場合でも、個別論点において特に考慮すべきと考える事項については以下のとおり。

1. <論点 3－1－1：更新オプション及び解約オプション>

「リース期間」の見積りに関しては、IASB の ED の公表につながる問題意識とされる「(特にオペレーティングリースに関する) 資産負債の過小計上」とい

う点と、「会計処理の安定性」という点とが、トレードオフの関係にある。この場合、「会計処理の安定性」「恣意性の排除」「比較可能性の確保」が優先されるべきである。

「リース期間」は「明白かつ確実」なもの、例えば「解約禁止期間」とすべきである。

2. <論点3-2：変動リース料>

店舗の歩合制要素を取り入れた賃料に代表される「変動リース」の見積りに関しては、信頼性ある見積りが困難なことから、発生時期及び金額が確定した時点で、収益または費用として認識（賃貸借処理）すべきである。

3. <論点4-3：注記事項（借手及び貸手）>

上記意見Ⅰ．理由2．で示したとおり、リース期間（解約オプション、更新オプション）と将来の賃料動向（改定賃料、変動リース料）の見積りは、客観性および信頼性の確保が困難であることから、注記を提案されている「満期分析」（本論点整理 第252項の（3））については、注記対象とすべきでない。

4. その他（非中核資産の除外、少額リース資産の取扱いの維持、短期リース借手の処理）

我が国では、特に都市部でのオフィスビルや集合住宅開発において、一定数量の駐車場の設置を義務づけられていることが多い。その場合、貸手にとっては、一部の例外を除いては、本業たるオフィスビルや住宅の賃貸に比べ得られるキャッシュフローは相対的に小さく、事業活動も副次的なものであり主要な事業活動とは言い切れない。

また、駐車場の使用契約は、解約予告期間が短く、ほぼ随時解約可能と言え、借手の使用料支払義務や、貸手が提供する履行義務の拘束性は極めて限定的である。

それらの性質により、財務諸表利用者にとって駐車場契約を新リース会計基準の範囲に含めることのニーズは低いと思われる。本論点整理第62項において、IASBのEDでは「非中核資産」についての恣意性を理由に提案モデルからの除外がなされていないが、駐車場契約のような性質をもつリース取引については、何らかの措置により新リース会計基準の範囲から除外すべきである。

また、同項の脚注36で記載のある少額リース資産の取扱いについても維持すべきである。

さらに、本論点整理第96項（1）に示される短期リースの借手における簡便処理においても、貸手と同様に貸借対照表に認識しない方法等、我が国における現行の簡便的な取扱いを維持すべきである。

以上