

「リース会計に関する論点の整理」に対するコメント

日本チェーンストア協会

東京都港区虎ノ門 1-21-17 虎ノ門 NN ビル 11 階

TEL : 03-5251-4600 FAX : 03-5251-4601

私たちは、チェーンストア経営を行う小売企業で組織する「日本チェーンストア協会」です。私たちは、リース公開草案の主たる目的はリース契約の形式にとらわれずに原資産の使用権という概念で統一的にリース会計を検討するという考え方であると理解しています。

しかし、使用権モデルの検討に当たっては、不動産賃貸のような取引について特段の配慮が必要であるとともに、リース期間・リース料を見積もる上では、特に実務面への十分な配慮が必要ではないかと考えています。

つきましては「リース会計に関する論点の整理」につきまして、以下のとおりコメントを提出いたします。

論点 1-1、質問 1：使用権モデル（借手の会計処理）

借手の会計処理について、当委員会では、IASB 及び FASB で提案されている ED で提案されている使用権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り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 も参照下さい）。

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権モデルに基づく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。

当協会は、IASB の ED で提案されている使用権モデルのような単一モデルは、リース契約の形式にとらわれず統一した尺度での検討を可能とし、比較可能性に優れていると理解しております。

しかし、使用権モデルの検討において、不動産賃貸のように資産の使用期間が長く、不確実性が高い取引においては、特段の配慮が必要であると考えます。

論点 3-1-1、質問 4、更新オプション及び解約オプション

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。

当協会は IASB の ED が主張するとおり、借手及び貸手においてリース期間は企業の合理的な予想を反映すべきであり、リース期間を決定する際、契約上の要因と契約外の要因、事業上の要因、借手固有の要因（例えば過去の実務及び意図）を含む、すべての関連性のある要因を考慮すべきであるという考え方を支持します。

しかし、当協会は借手及び貸手がリース期間を、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して、リースの延長又は解約のオプションの影響を考慮に入れて決定すべきであるという考え方は適当でないと考えます。

適当でないと考える理由

1. 競争の激しい環境下で多頻度の店舗投資を行うチェーンストア業界において、各店舗のリース契約の更新の確率（延長オプションの行使の有無）を合理的に算定するのは極めて困難です。
2. 多店舗展開、及び、多様化したリース契約を特徴とするチェーンストア業界では、多数の店舗別の更新の確率を算定するのは、コストと労力がかかります。
3. 店舗（不動産）のリース期間の発生可能性は長期間にわたり、かつ、退店する確率もリース期間にわたり広く分布します。したがって、実際のリース期間と当初認識測定時のリース期間を、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の見積りに乖離が発生しやすくなります。
4. 当初認識測定時の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におけるリース期間にもとづくリース料支払債務の見積りは、将来のキャッシュ・アウトフローを信頼性をもってあらわすものではなく、負債としての蓋然性が低く、また、概念フレームワークで定める債務性に照らして疑義があるといえます。
5. また、当初認識後の測定においてリース料支払債務を実効金利法を用いた償却原価で測定するため、支払利息は、リース期間の当初において非常に多額な状態となります。そこで、上記のような負債としての蓋然性が低いリース料支払債務を基礎とした場合、このようなフロントヘビーな状態をいたずらに助長し、リース契約にともなう固定的なキャッシュ・アウト

フローや、リース物件から獲得する収益と費用のバランスを著しく欠いた結果をもたらすこととなります。

6. さらに、当初認識後の測定として、債務性に疑義がある負債にもとづき使用権資産を計上し、当該使用権資産の減損が行われた場合、そこで計上された減損損失が経済的な実態と乖離した結果となってしまうおそれがあります。

代替案について

上記理由より、将来のリース期間を信頼性をもって見積るためにはDPに記載のようなリース期間の見積りに際して「より高い蓋然性の閾値を設ける。」という考え方を支持します。

借手及び貸手のリース期間の見積りは、将来のリース期間を信頼性をもって見積もるためには「合理的に確実な (reasonably assured)」基準を超えるような、より高い蓋然性の閾値を設けるべきであると考えます。

なお、不動産の賃貸借契約は、長期にわたる契約であり、更新オプション権がある場合においても将来の契約更新についての借手の意思を示すものではありません。したがって、債務認識を目的としたリース期間の予測に更新オプション行使後の期間を含めることは慎重な検討が必要であると考えられます。

論点 3-2、変動リース料

変動リース料について、IASB 及び FASB の ED では、発生時に会計処理するのではなく、リース取引開始日に期待値により借手のリース料支払債務及び貸手のリース料受取債権に含めて認識することが提案されている。ただし、貸手の場合、変動リース料を信頼性をもって測定できる場合にのみ認識することとされている。

当協会は、IASB の ED が主張するとおり、借手及び貸手において変動リース料をリース料支払債務の構成要素として考慮すべきという考え方を支持します。

リース契約において固定リース料をゼロとし、全て変動リース料とした場合、変動リース料を考慮しないとリース料支払債務はゼロとなり、比較可能性を阻害し、経済実態をあらわさなくなってしまうおそれがあります。

信頼性要件について

貸手が、変動リース料並びに期間オプションのペナルティ及び残価保証による予想支払額を、リース料受取権の測定に含めるのは、それらが信頼性をもって測定できる場合のみとする考え方を支持します。なぜなら、貸手が借手の行動に左右される変動リース料を見積ることが困難な場合があると考えられるためです。

しかし、DP に記載のとおり上記のような信頼性要件は貸手のみでなく、借手においても将来における変動要素の予想が非常に困難な場合、信頼性要件を設ける必要があると考えます。たと

えば、チェーンストア業界では、不動産（店舗等）の賃料において、売上歩合制を用いているケースがあり、競争が激しい当業界では、借手においても将来の売上歩合の変動部分を合理的に見積ることが困難な場合が存在しています。

測定技法について

当協会は、IASB の ED が主張する借手及び貸手においてリース契約で定められた変動リース料を期待値技法のみを用いて、リース契約から生じる資産及び負債の測定に含めるべきであるという考え方を支持しません。

チェーンストア業界には、主に 3 つの特徴がある。まず、多店舗で展開しており、リース対象資産の件数が非常に多いこと。次に、リース対象資産が店舗（不動産）であるため、リース期間は長期にわたる可能性が高いこと。さらに、変動リース料は原資産に起因する借手の業績、すなわち、リース料が当該店舗の売上高に特定の割合に応じて定められていること（店舗売上歩合契約）。

当協会では、上記 3 つの特徴より、多数の店舗毎に長期にわたるリース期間において、売上高の変動要素を限定したシナリオにおける確率を見積ることも非常に不確実性を伴った予測であり、かつ、コスト・労力が他の業種に比べ著しくかかることになると考えます。したがって、変動リース料を期待値技法を用いてリース契約から生じる資産及び負債の測定に含めるべきであるという考え方は支持しません。

そこで、当協会では、借手及び貸手における変動リース料の見積りにつき、期待値技法だけでなく、最も発生可能性の高いリース料に基づく測定アプローチを用いることも提案する。

チェーンストア業界における変動リース料を見積る上で最も発生可能性の高いリース料とは、たとえば、事業計画における店舗売上高予算の数値を基礎として検討する方法があげられます。そのような測定アプローチを用いることの欠点として単一の結果に比重を置きすぎているという点が指摘されています。しかし、単一の結果における予想が将来において誤っていた場合、変動リース料の見直し（再評価）の手続きにおいて補正され、変動要素の見積りの重要な変動が加味されることになると考えます。

以 上