

2011 年3月9日

企業会計基準委員会 御中

「リース会計に関する論点の整理」に対するコメントイオン株式会社
千葉市美浜区中瀬1丁目5番地1

当社は、「リース会計に関する論点の整理」の公表に関して、企業会計基準委員会の活動に対して敬意を表します。当論点整理につきまして、下記のとおりコメント申し上げます。

(質問1)

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。

当社は、IASB 及び FASB のリース ED で提案されている使用権モデルの採用は、現行のファイナンス・リース取引とオペレーティング・リース取引に分類する会計基準に比べ、一定の財務報告の改善につながることにについて、理論上は理解しております。

しかし、使用権モデルの検討において、多様なリース取引に単一の会計処理を採用するうえで、不動産リース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、十分な検討が必要であると考えます。

(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。

【更新オプション等の取扱いに関する当社の考え方】

当社は、IASB 及び FASB のリース ED が提案する、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 (50%超) 最長の起こり得る期間」として、リースの更新オプション等 (更新オプションや解約オプション) の影響を考慮に入れて決定すべきであることについては、強い懸念を抱いており、適当ではないと考えます。

【適当ではないと考える背景】

1. 債務性に対する懸念

(借手)

- 50%超の閾値によるリース期間見積りの結果、解約可能なリース料を負債の測定に含めることになるが、負債の定義を満たすのか、疑問があります。

2. 財務情報の企業間比較が改善するかどうかの懸念

(借手)

- 小売業では、店舗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。従って、実際のリース期間と当初認識測定時の50%超の最長期間との見積りに乖離が発生するため、店舗単位でリース ED が要求するように、借手の意図を考慮してリース期間の見積りを行うことは、同一の契約でも異なる会計結果 (例：リース債務の金額) となることが予想され、同業他社比較が困難になると思われるため、強い懸念があります。

(貸手)

- ショッピングセンター事業の場合、貸手のリースは、履行義務アプローチの会計処理が適用されることが考えますが、前述の借手リースと同様に、貸手においても同一の契約でも異なる会計結果となることが予想され、同業他社比較が困難になると思われるため、強い懸念があります。

3. 50%超の閾値によるリース期間の見積りの実務困難性、コスト

(借手)

- 競争の激しい環境下では多頻度の店舗投資を行う小売業において、各店舗単位で、リース契約の更新オプション等の行使の確率を考慮したリース期間を合理的に算定するのは極めて困難であると考えます。
- 多店舗展開及び多様化したリース契約を特徴とする小売業では、多数の店舗別の更新オプション等の行使の確率を算定するのは、多大なコストと労力がかかると想定します。
- 小売業では、店舗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 (当社グループにおける総合スーパーの実例では最短6年から最長46年) します。従って、実際のリース期間と当初認識測定時の50%超の最長期間との見積りに乖離が発生しやすくなると想定します。

(貸手)

- 当社グループではショッピングセンターの賃貸先であるテナントに対する契約を多数(約2万件)有しております。契約は通常、定期借家契約で、満了時の契約更新はその時の交渉による場合が多く、当初認識時に信頼性をもって更新オプション等の行使の可能性を予測することは非常に困難であります。

【更新オプション等の取扱いに関する当社の提案】

- 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、当論点整理の166項に記載されている検討内容である「解約不能期間に限る」のように、確実に実現する負債をリース債務として計上すべきと考えます。
- なぜなら、企業の意図が会計に反映すると企業間比較が損なわれるため、企業の意図を反映しない、法的な「解約不能期間」に基づきリース期間を見積もることが適切であると考えられます。不動産リースにおける法的な「解約不能期間」は、借手と貸手で両者のリスクを勘案した経済的な合意のうえに設定されたものであると考えます。
- 当方法であれば、負債の見直しの頻度も低下すると考えられ、コストや労力の負担、財務報告の有用性の観点から、小売業を営む当社グループにとって受け入れ可能な基準になりうると考えます。

〔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。

【変動リース料全般に関する当社の考え方】

- IASB及びFASBのリース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理解しています。
- また、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、リースEDの「結論の根拠」BC126に記載のとおり、借手の行動に左右される変動リース料を見積もることは貸手にとって困難な場合があるためであります。

【変動リース料の期待値技法による見積方法に関する当社の考え方】

- リースEDの「結論の根拠」BC128に記載のとおり、一般的には、期待値に基づく手法において複雑なモデル及び手法を用いてあらゆる起こり得る結果を常に考慮することを求めるものではなく、起こり得るキャッシュ・フローの配列を捕捉する、限定的な数の個別のシナリオ及び確率を策定することは可能だと考えられます。
- しかし、当社グループでは、約2万件のテナントへの貸手リースと、テナントとして借手になっている専門店事業の会社では約3千店舗を有しており、それら多数の店舗毎に、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となると想定されます。また、膨大なコスト・労力がかかり実務上不可能に近い状態でもあります。

【変動リース料に関する当社の提案】

- 変動リース料の見積について、期待値技法ではなく、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が適切であると考えます。
- 具体的には、以下の実務上の測定方法が認められるべきと考えます。
 【借手】店舗売上高予算の数値を基礎とする。
 【貸手】ショッピングセンター毎の不動産賃貸収入予算を基礎とする。

【論点2－1】借手の会計処理

借手の会計処理について、IASB 及び FASB の ED では、次の会計処理が提案されている。

- (1) 当初認識時に、使用権資産とリース料支払債務をリース料の現在価値に基づき測定する。
 - (2) 当初認識後、使用権資産をリース期間にわたって償却し、リース料支払債務は実行金利法による償却原価で測定する。
- リース期間の現在価値の算定に用いる割引率は、借手の追加借入利率を用い、容易に算定できる場合には貸手が借手に課している利率を用いることが提案されている。

【借手の会計処理に関しての当社の懸念事項】

- 使用権資産が公正価値を超過する場合の合理性への懸念
 IASB 及び FASB のリース ED を適用した場合、建物の経済的耐用年数の見積りとの整合性も考慮すれば、一般に 50%超の閾値に基づく見積り期間は、20 年を超えるケースが想定されます。その場合、使用権資産の当初認識額が公正価値を上回る現象が起こることが考えられますが、使用権資産が、公正価値を超えることには違和感があります。
- 費用（使用権資産償却費＋利息費用）の発生パターンへの懸念
 地代家賃は支払利息と償却費に分解され、利息は利息法により算定されるため、契約初期の損益は従来のオペレーティング・リースの処理に比べ、契約当初期間の費用負担が大きくなる現象が起こります。当該費用発生パターンが経済実態を適正に表わしているかどうか疑問であります。

【借手の会計処理に関しての当社の提案】

- 使用権資産の当初認識額が公正価値を超える場合は、現状のファイナンス・リースの処理のように、使用権資産の当初認識額に、公正価値を上限とすることがより適切であると考えられます。
- 利息法による費用の発生パターンが、資金調達目的以外のリースにおいて経済実態を表しているのかどうか懸念があります。資金調達目的以外のリースについては利息相当額も定額で配分し、リース費用の発生パターンが現状のオペレーティング・リースと同様となるべきと考えます。

〔論点1-3-5〕 サービス要素の区分

契約にリースとサービスの双方の要素が含まれている場合、IASB 及び FASB の ED では、収益認識に関する公開草案「顧客との契約から生じる収益」で開発されている「区別」できるかどうかという規準により、それらを区分して会計処理するかどうか判断することが提案されている。

【サービス要素の区分に関しての当社の懸念事項】

- IASB 及び FASB のリース ED では、サービス要素とリース要素を、収益認識に関する公開草案「顧客との契約から生じる収益」で開発されている「区別」できるかどうかという規準により区分することが提案されていますが、例えば、不動産リースにおける借手が支払う固定資産税分などサービス要素に当てはまらない要素についての取扱が明示されておりません。

【サービス要素の区分に関しての当社の提案】

- 貸手の原資産の維持管理に伴う固定資産税や保険料等の諸費用を借手がリース料として支払う場合は、借手は、現行のリース適用指針第14項のように、リース料から控除すべきかどうか明確にすべきと考えます。借手が負担する固定資産税等は、貸手を通じて支払われるだけのもので、借手が所有する他の資産の維持管理費用と同様の損益処理がなされることが適切と考えます。

以 上