

平成23年3月9日

企業会計基準委員会 御中

東京都港区虎ノ門一丁目3番2号
財団法人 日本不動産研究所
特定事業部長 小林 信夫

「リース会計に関する論点の整理」についての意見

「リース会計に関する論点の整理」について、下記のとおり意見を提出いたします。

【質問1】借手の会計処理について

[意見内容]

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、会計基準のコンバージェンスを図る観点から適当であると考えます。ただし、会計基準の開発にあたっては、原資産が主に不動産である場合に生じ得る、以下の問題点に留意すべきである。

- ① 原資産が土地である場合、売買当事者（※1）は通常借地権の借り得部分（※2）の経済価値を基礎として取引価格を決定している。また、原資産が建物である場合、通常当該建物の賃借権自体が対価をもって取引されることはない（※3）。

しかし使用权資産は、「リース料の現在価値に当初直接費用を加算した金額」で測定され、その金額は原資産の公正価値の一定期間分を表す（※4）ことから、原資産の公正価値（出口価格）としては過大である。

したがって使用权モデルの適用は、不動産を賃借する日本企業にとって減損リスクの拡大・減損損失の増大等をもたらす可能性があり、事業の収益性（使用価値）次第では、当初認識した直後に、当該使用权資産又は当該使用权資産を含む資産グループを減損しなければならない場面が生じ得る。

この点について、公正価値との比較にあたり当該使用权資産又は当該使用权資産を含む資産グループの帳簿価額からリース料支払債務を控除することも考えられるが、土地及び建物の完全所有権を取得した場合の帳簿価額（当該取引のための借入金があっても控除しないと思われる）との整合性について検討する必要がある。

② リース会計に関する論点の整理注釈 38によると、借地権（借地借家法の適用のないものを含む）は、我が国では非償却の無形資産として扱う場合が多く、無形資産（又は土地に準ずる資産）に該当するのか、リースに該当するのかについてはその内容を踏まえて検討が必要であるとしている。

しかし、借地権契約における賃貸借の対象は土地という「有形」資産であり、動産のリースと何ら変わりがない。これまで非償却の無形資産として扱う場合が多かったことを理由に、無形資産（又は土地に準ずる資産）に該当してリースの基準を適用除外とすることは、他の有形固定資産との間での整合性が保てないのではないかと。

また、リース会計に関する論点の整理における借地権には、役務の提供を受けるために支出する権利金等が含まれるが、これらはリースの基準を適用したうえで適切に処理すればよいのであって、借地権がさまざまな内容を有するというのであれば、一律にリースの基準を適用除外とすることはむしろ適当ではないのではないかと。

確かに借地借家法の適用がある借地権は、一時金を授受する場合があります、地代増減額請求制度・法定更新制度・正当事由制度等が適用される。定期借地権の場合は、契約において期限前解約の違約金を規定することもある。しかしこれらは当初認識時の測定における当初直接費用の加算、更新オプション・変動リース料等の規定による処理も可能と思われる。したがって会計基準のコンバージェンスを図る観点から、借地権についてもリースの基準の適用を前向きに検討すべきではないかと。

③ 我が国における現行の会計基準では、ファイナンスリース取引に該当するかどうかの現在価値基準の判定にあたり、貸手が負担する維持管理費用相当額はリース料総額から控除するのが原則である（リース取引に関する会計基準の適用指針第 14 項）が、リース会計に関する論点の整理では、維持管理費用相当額の扱いが明確でない。

不動産の賃貸借における貸手は、原資産について重要性が乏しいとは言えない金額の維持管理費用を負担している場合が殆どである。一方で、一般に不動産の還元利回り（キャップレート）と呼ばれるものは、「純利回り水準」（※5）の利回りであり、不動産利回りに関する我が国の代表的な統計資料（※6）も同様である。

使用权資産の当初認識時の測定にあたっては、リース料から維持管理費用相当額を控除するか、控除しないのであれば「粗利回り水準」の利回り（※7）を用いて現在価値を算定しなければならないが、維持管理費用相当額を控除しない場合、不動産の還元利回りや、統計資料に基づき算定した「純利回り水準」の割引率が用いられることにより、借手が使用权資産を過大計上する可能性があることに強い懸念がある。

④ リース会計に関する論点の整理第108項によると、リース料の現在価値の算定に際し、不動産リースに対する不動産利回りが割引率になる可能性があるとしている。

不動産リースに対する不動産利回りを割引率として用いる場合（参考にする場合を含む）には、前記③で述べた「粗利回り水準」「純利回り水準」の差異（維持管理費用相当額の扱い）のほか、以下の差異にも留意すべきである。

- ・期待利回り・取引利回りの差異

前者は、各投資家が期待する採算性に基づく利回りであり、後者は、投資家が実際の市場を観察して想定する利回りである。

- ・WACC（Weighted Average Cost of Capital）・借入金利率の差異

前者は、自己資金・借入金の加重平均資金コスト率であり、後者は、借入金のみの資金コスト率である。

- ・割引率・還元利回りの差異

不動産鑑定評価において前者は、連続する複数の期間の純収益の現在価値の合計を求める場合の利回りであり、後者は、一期間の純収益を資本還元する場合の利回りである。

- ・NCF（Net Cash Flow）利回り・NOI（Net operating income）利回りの差異

不動産鑑定評価において前者は、予測される資本的支出による資金収支等を控除等した後の純収益を資本還元する場合の利回りである。後者は、これらを控除等する前の純収益と価格または公正価値との関係を表す利回りである。

⑤ リース会計に関する論点の整理注釈60によると、IASB及びFASBのEDでは、使用权資産の「当初認識時の測定は、公正価値ではなくリース料の現在価値で行うこととされている」とのことである。公正価値等との比較を行わないとすると、不適当な、または恣意的な金額の使用权資産が計上される恐れがあるのではないか。

この点について現行のIAS第17号では、リース料総額の現在価値と原資産の公正価値との比較を行うこととされ（リース会計に関する論点の整理注釈注釈57）、我が国の会計基準でも、借手において貸手の購入価額等が明らかな場合は、当該購入価額等との比較を行うとされている（リース取引に関する会計基準の適用指針第22項）。

使用权資産の当初認識時の測定を行うのは不動産を賃借している借手であり、公正価値・貸手の購入価額の入手が困難であるという点は理解できる。しかし、本来、不動産を賃借している借手が使用权資産の当初認識時の測定を行うにあたっては、原資産の公正価値等を把握してその金額を検証することが望ましい。

【質問2】 貸手の会計処理について

〔意見内容〕

リース取引の形態は多岐にわたり、その経済的意味合いはそれぞれ異なることから、複合モデルを採用することは適当であると考える。

原資産が建物の場合、区画割りして多数の借手に賃貸していることが多く、このような建物について個々の賃貸借契約に履行義務アプローチを適用することは、コストと便益の観点から適当ではないとの意見もある。

しかし、このような建物であっても、個々の契約を精査して賃料の増額交渉をするか否かを検討したり、一定の基準で契約毎に配賦した建物全体の維持管理費用・当該借手に賃貸するため生じた追加的な支出等を考慮して当該契約の採算性を検討したりすることは、経営管理上必要である。

個々の賃貸借契約に履行義務アプローチを適用することは、上記のような経営管理を行うための基盤となるものであり、日本企業の合理的なC R E戦略の推進のために有用である。したがって賃貸等不動産に該当し、公正価値を注記した不動産についてもリースの基準を適用し、個々の賃貸借契約に履行義務アプローチを適用するべきである。

なお、将来の賃料・リース期間の見積りのためには、当該不動産における過年度実績といった偏向的な情報のみでは不十分である。周辺における同用途の不動産の賃貸市場の賃料水準及びその動向、需給動向等の情報を収集してそれらをベースに、契約内容、借手の状況と属性、賃貸市場における当該不動産の競争力等を十分に考慮したうえで、恣意性を排除した合理的な見積りを行うべきである。

【質問4】 更新オプション等の取扱いについて

〔意見内容〕

合理的なリース期間等の見積りのためには、リース会計に関する論点の整理で検討されているような、どのような方法で見積もるかという手順（形式面）も重要ではあるが、より重要なのは、見積り結果の妥当性（実質面）であり、それはどのような情報に基づき見積りを行ったかに左右される。

一般に不動産の借手は、現在賃借している不動産のみならず、類似する他の不動産との比較を行った上で、契約を更新するか否かを検討する。

したがって、将来のリース期間等の合理的な見積りのためには、I A S B及びF A S

BのEDが提案する「契約上の要素・契約上の定めのない財務的な要素・事業上の要素・借手固有の要素」のみならず、周辺における同用途の不動産の賃貸市場の需給動向、賃貸市場における当該不動産の競争力等の情報が必要不可欠である。

- (※ 1) 借地権の第三者間取引（土地の所有者以外に対する取引）は、借地権及び当該土地上の建物を一括で取引する場合のほか、借地権のみを単独で取引する場合が考えられるが、前者の取引が殆どであり、後者は稀である。
- (※ 2) 現行契約における地代と、当該土地を新たに賃借する場合の適正地代との差額であり、前者は後者を下回る傾向があるため、借地権の売買当事者は当該差額の経済価値を基礎として取引価格を決定している。
- (※ 3) 建物の賃借権には、借地権の場合の借地借家法第 19 条（土地の賃借権の譲渡又は転賃の許可）に相当する規定がないことなどから、第三者間取引の慣行はなく、それ自体が対価をもって取引されることはない。
- (※ 4) 「耐用年数 50 年の資産の 45 年間のリースであれば原資産の公正価値にほぼ等しくなるような使用权資産が計上される。」（リース会計に関する論点の整理第 15 項表）
- (※ 5) 「純利回り水準」の利回りとは、地代・家賃等から維持管理費用等を控除した純収益と、原資産の価格または公正価値との関係を表す利回りである。
- (※ 6) 不動産投資家調査（財団法人日本不動産研究所）ほか
- (※ 7) 「粗利回り水準」の利回りとは、地代・家賃等から維持管理費用等を控除しない総収益と、原資産の価格または公正価値との関係を表す利回りである。