
プロジェクト リース

項目 第 87 回リース会計専門委員会で聞かれた意見

本資料の目的

1. 本資料では、第 87 回リース会計専門委員会（2019 年 6 月 10 日開催）の審議で聞かれた意見のうち、一般社団法人日本船主協会による海上運送の特徴及び備船契約の種類と特徴についての説明における質疑応答を除いた部分をまとめている。

リースの定義及び識別に関する定めの確認について聞かれた意見

（リースの定義について聞かれた意見）

2. オペレーティング・リースについて借手による原資産に対する指図権があることをもって使用权を支配しているとする IFRS 第 16 号におけるリースの定義については、ビジネスを行っている当事者の感覚にそぐわないと考える。
3. リースの定義について、国際財務報告基準（IFRS）において IAS 第 17 号から IFRS 第 16 号に改正された際、貸手の会計処理が変更されていない中でリースの定義が変更されていることに鑑みると、我が国のリース会計基準においても、貸手の会計処理が変更されないという理由のみでリースの定義を変更しないという結論には至らないのではないかと考える。

（リースの対象範囲について聞かれた意見）

4. IFRS 第 16 号では、ライセンスは適用対象から除かれており、また、ライセンス以外の無形資産については適用することを要求はされていないことも踏まえて、リースの対象範囲を検討する際には、幅広く検討する必要があると考える。
5. IFRS 第 16 号との整合性について、文言レベルでの整合性といった議論とは別に、IFRS 第 16 号と我が国のリース会計基準との間でリースの対象範囲に違いが生じることについては、しっかりとした議論のもと、関係者の同意が得られていることが前提として必要になると考えられる。

（他の会計基準との関係について聞かれた意見）

6. 仮に IFRS 第 16 号ではリースの対象となるものの、現在検討している我が国のリース会計基準ではリースの対象とならない取引が出てくる場合、当該取引が他の会計基準との関係でどのように影響するかについても分析が必要となると考える。

(リースとサービスの区分について聞かれた意見)

7. リースとサービスの区分は非常に判断が難しいものであり、定期傭船契約以外の取引も含めて慎重に詳細な分析をする必要があると考える。我が国の大手不動産会社が行っている不動産賃貸取引においても、経済的便益を得る権利及び資産の使用方法及び使用目的を指図する権利等に鑑みると、IFRS 第 16 号が想定しているリースとは形態を異にする側面が多く、顧客が支配しているとは言えないのではないかと考える。したがって、大手不動産会社は、現行の日本基準のオペレーティング・リースについて、「顧客(テナント)に資産(ビル等)が支配されている」と考えてはいないのではないかと。

 - (1) 資産の使用方法及び使用目的は契約であらかじめ定められている。供給者のフォーマットによりデフォルトで定められており、顧客に選択の余地はない。
 - (2) 顧客は不動産を自ら使用することはできるが(原則として)転貸の自由や売却の自由はなく、およそ資産の購入によって得られる便益を享受できていると言いはない。
 - (3) 資産の安全を脅かす行為は供給者により当然に禁止されている(安全を脅かす行為への禁止・指示権は供給者にある)。
 - (4) 建物の躯体や貸付の際の造作等への修繕の義務は供給者にある。
 - (5) 供給者は当然に資産を通常顧客が使用できる状態に保つ義務があり、この義務が履行されない限り顧客は無条件に使用料を支払うという契約条件ではない(未履行契約となり得る)。

8. 不動産ビジネスに於いて一般化しているパス・スルー型のサブリース事業については、ヘッドリース契約における借主(顧客)は自身の利用ではなく他社(再顧客)へのサブリースを前提としているため、ヘッドリース契約における借主(顧客)は資産の使用方法及び使用目的を指図する権利を持っておらず、IFRS 第 16 号におけるリースの対象とならないと考える。
9. リースとサービスの区分について、ビジネスの実態にそぐわず違和感があると考え。IFRS は世界各国で使用されるものであるため、基準の作成において大枠を定めるのみの結果となることは理解できるものの、我が国のリース会計基準の作成においては我が国における取引についての判断基準を模索する必要があると考える。また、国際的な会計基準の適用企業における取扱いをレビューする必要があると考える。
10. リースとサービスの区分について、構成単位をどのように識別するかが論点になり

うると考える。リース要素とサービス要素の双方が存在する取引について、それらの間の相互関連性の強さの程度によってリース要素とサービス要素に区分するかしないかの議論はこれまでなされていないと思われるため、検討を行ってはどうかと考える。

11. リース要素とサービス要素が混在する取引について、リースを識別しないことにより国際的な整合性が図られなくなることへの懸念と、こうした取引についてリースを識別することに対する感覚的な違和感の双方を解決する方法については、現時点では、どちらか一方の取扱いのみ認めるのではなく、現在の我が国の経済実態を考慮してサービスとして認識することが適切と思われる部分はサービスとして認識した上で、国際的な整合性を踏まえてリースとして認識することも妨げないような現実的な選択肢を検討することも良いのではないかと考える。
12. オブザーバーより、リースとサービスの区分について、借手側の意見聴取はなされている一方で、近年の我が国の経済活動においてシェアリング・エコノミー等の市場規模が拡大しており販売の仕方が変化してきていることを踏まえ、貸手側が当該会計基準の開発に対してどのような認識を持っているのかについても確認する必要があるとの意見が述べられた。

(リースの識別に関する実務上のコスト)

13. 当社の欧州子会社にて2019年4月よりIFRS第16号の適用を行ったところ、新たにオンバランスする処理の対象となるリース取引の洗い出しに多くの時間を要した。その後は、比較的少ない工数にてオペレーションが回っている。

(前回のリース会計専門委員会で聞かれた意見に関するコメント)

14. リース事業協会によるアンケート調査結果は非常に興味深いものであり、専門委員からも回答内容に関する更に詳細な深掘りを求める意見が多数あった。

不動産業界としても、会計基準改定を機に契約期間の短期化等の懸念が想定されるなどのビジネスへの悪影響やリース期間や割引率算定による実務負担の大きさに比べて、数値基準等のガイダンスが整備されない場合にはリース負債等の算定結果について他社比較が困難となってしまう事態が想定されるなど、会計基準改定の本来の主旨（国際的な比較検討を可能とする主旨）に反する結果となってしまう懸念が払拭できない。

このような議論が燻る中での基準改定は禍根を残すこととなるので、企業会計基準委員会で改めて財務諸表作成者へのアンケート調査等を行い、様々な意見を集約しながら議論を進めていくべきと考える。

以上