

---

プロジェクト リース

項目 第 99 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 99 回リース会計専門委員会（2021 年 4 月 8 日開催）の審議で聞かれた主な意見をまとめている。

## 改正リース会計基準の改正案のイメージについて

### （貸手のリースの会計処理について聞かれた意見）

2. 所有権移転、移転外ファイナンス・リースの区分は、関連する諸制度に組み込まれていることや、所有権移転と移転外とでビジネスが異なり、管理手法や収益性もそれぞれ異なることを考えると、当該区分を廃止する必要はないものとする。
3. 貸手のファイナンス・リースの判定のうちフルペイアウトの判定については、現行の「解約不能のリース期間」を基礎とした判定から、改正案イメージでは「リース期間」を基礎とした判定に変更しているが、一般的に、貸手において借手が延長オプションを行使するかどうかを見込むことは困難であることから、現行の判定基準を踏襲することでよいのではないかと考える。
4. リースの定義を変更した結果、従来はリースと判定されていた契約が、改正案イメージに基づくリースと判定されず、適用される会計基準が明らかではないものが発生するのではないかと懸念を持っている。
5. 改正案イメージでは、製品又は商品を販売することを主たる事業としている貸手の会計処理について、原資産の現金購入価額により売上原価を計上すると定めているが、中古資産をリースする場合など、現金購入価額が明らかでない場合もあり、IFRS 第 16 号にならって、原資産の帳簿価額を売上原価に計上するという定めにはどうか。
6. 改正案イメージの製品又は商品を販売することを主たる事業としている貸手の会計処理について、売上高と売上原価の差額に重要性が乏しい場合の会計処理については、具体的な数値を用いた仕訳で説明しないと理解しづらい。
7. 改正案イメージでは、所有権移転、移転外ファイナンス・リースの区分を廃止することで、リース債権を使用せずリース投資資産に統一することとしているが、前者

は確定した債権であり、後者は見積残存価額の価値を含んだ概念であり、性質の異なるものを1つにすることについては、違和感がある。

8. 貸手のリースの会計処理について、貸手はリース会社にほぼ限定されることを考慮すると、現行の貸手の基本となる会計処理のうち、リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法は、廃止せずに存置しておいてもよいのではないか。
9. 貸手において、再リースの定めを廃止することは、重要性が乏しい取引に、複雑な会計処理を要求することになり、コストとベネフィットがあまりに合わないのではないか。
10. 改正案イメージの維持管理費用相当額の処理や役務提供相当額の処理についての定めにある「リースに定められた対価」に、役務提供相当額が含まれるとすると、リースに、借手にサービスを提供する要素が含まれることになり、矛盾すると思う。改正案における契約とリース、非リースの関係や、改正案の中で主要な用語として使用されているものについては、整理してまとめた資料を作成されたい。
11. 現行のリース会計基準の開発当時において、その金額に重要性が乏しい場合に維持管理費用相当額をリース料総額から控除しないことができるとしたのは、対応する原価に含まれる固定資産税が、利息相当額と同様に前加重で発生し、利益に与える影響が限定的であることが想定されたためである。今回のリース会計基準の改正にあたって、リース料総額に含められる非リースにはどのようなものがあり、リース料総額に含めても問題のないものかどうかを分析してほしい。
12. 不動産のオペレーティング・リースで、契約にある礼金の会計処理について、収益認識基準で扱うかリース基準で扱うか、あわせて整理してほしい。
13. リース会社の財務諸表においてリース料総額とそれに対応する諸原価がどのような要素から構成されているのかを開示することについて、特に財務諸表利用者にとって有用になるのではないか。

**(サブリース、セール・アンド・リースバックについて聞かれた意見)**

14. 貸手の分類がオペレーティング・リースであるときは、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用するが、実務においては、必ずしも会計処理が明らかではない。受取リース料は、リース期間にわたり定額で計上する等の具体的な定めを置いてはどうか。
15. サブリースにおける中間的な貸手は、リース会社ではない場合も多く、実務が煩雑になる懸念があることから、サブリースの分類にあたっては、使用权資産ではなく、原資産を参照する方が望ましいのではないか。

16. パス・スルー型のサブリースにおいて、ヘッドリース料に最低保証があった場合の会計処理について、実務にあわせてどのように定めるかについて検討する必要がある。
17. セール・アンド・リースバックについては、売却とリースを切り離れた会計処理の方が取引の実態と整合しているものとする。また、売却とリースの間が空いたり、その間で期を跨いだりする場合があること、借手が売却した建物の一部を借り戻すような場合があることを考えると、実務的にも売却とリースを切り離れた会計処理の方が煩雑さはない。
18. セール・アンド・リースバックにおいて、事務局案のように改正した場合には、会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」のセール・アンド・リースバック取引を行っている場合の取扱いもあわせて改正する必要があるかを検討すべきである。

**(その他)**

19. 前回及び今回の専門員会で文案イメージが提示されたが、個別テーマでは、まだ詰めなければならない点が多々残っていると認識している。
20. 改正案について、IFRS第16号の定めとの関係など、わかりやすく使えるようにして欲しい。

以 上