
プロジェクト リース

項目 第 123 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 123 回リース会計専門委員会（2022 年 11 月 8 日開催）の審議で聞かれた主な意見をまとめている。

表示及び注記（貸手の注記事項の構成）

（リース債権とリース投資資産の構成要素）

2. リース債権とリース投資資産を区分した構成要素の開示の有用性については理解しきれない点もあるが、これまで所有権移転ファイナンス・リースと所有権移転外ファイナンス・リースが異なる性質があるとして区分してきた点も踏まえると、リース債権の構成要素とリース投資資産の構成要素を区別して開示することを基礎として、リース債権とリース投資資産の合算での構成要素の開示を容認する案が現実的な解決案ではないかと考える。また、当該開示を求める理由として、利用者の手間・コストの点よりも、受取利息を区分して開示することが有用性に繋がるという点を強調すべきと考える。

（オペレーティング・リースの貸手）

3. オペレーティング・リースに係る収益に加えて損益（例えば営業損益）の注記があると、他の事業と収益性等の比較が可能となり、財務諸表利用者が財務諸表の分析を行う上で有用な情報になると考える。
4. リースに係る費用には、維持管理費用、税金、保険等の様々な費用が含まれているため、一定の仮定を設けないとリースに係る損益をファイナンス・リースとオペレーティング・リースに区分することはできない。そのため、監査上で許容可能とされるレベルで開示することは難しいと考える。このような情報は、企業とアナリストとの対話の中で必要に応じて開示される性質の情報であると考ええる。

(リースの期間に係る情報)

5. 代表的なリース契約期間、平均的なリース期間などの期間の情報が開示されると、キャッシュ・フローの持続性等を考慮する上で、財務諸表利用者側で一定の調整が可能となるため、有用な情報になると考える。したがって、貸手及び借手の注記事項に含めてはどうか。
6. リースの期間に係る情報については、例えばリース業のファイナンス・リースは通常5年であるなど、大体の年数を企業とアナリストとの対話の中で把握できれば、利用者側の調整は可能ではないか。

企業会計基準第20号「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」等の改正案

7. 使用権資産である賃貸等不動産の時価等の開示を求める案に賛同する。ただし、所有資産である賃貸等不動産の時価等の開示のみを求めても、資産を所有ではなくリースに変更する誘引を生み出す可能性はそれほど高くないのではないか。

(賃貸等不動産の定義)

8. 賃貸等不動産の定義について、「使用権資産の形で保有されている不動産」というIFRS第16号の日本語訳を用いるよりも、「使用されている不動産」という記載の方が国内の関係者には伝わりやすいと考える。

(賃貸等不動産の範囲)

9. 賃貸等不動産の時価開示の対象を明示した上で（例えば、自己使用の不動産を一時的に転貸する場合に、当該不動産が賃貸等不動産の範囲に含まれるかどうか）、財務諸表作成者の意見を確認してはどうか。

(賃貸等不動産の時価)

10. 使用権資産の時価は、原則として賃料収入に基づいて算定されると考えられるため、リース負債の帳簿価額をもって使用権資産の時価の合理的な見積りとできる場合は、限定的であると考えられる。そのため、リース負債の帳簿価額をもって時価の見積りとできるケースは限定的であることが分かる表現とする必要があると考える。

11. 賃貸等不動産の時価について、IAS 第 40 号「投資不動産」では、公正価値の測定において不動産から得られる評価額が予想される支払額の全額を控除したものである場合には、認識済みのリース負債を足し戻すという取扱いが定められている。当該取扱いは、IFRS 会計基準固有の取扱いであるが、このような取扱い等が定められていない日本基準において時価開示を求める場合に、どのように測定されたものが時価になるのかが明確ではない可能性があるため、使用权資産の時価に関する何らかのガイダンスを示さなければ、実務上、混乱の生じる懸念がある。

以 上