

[illegible]

# IFRSのリース基準案と実務上の論点

有限責任 あずさ監査法人 IFRS アドバイザリー室

パートナー 山邊 道明

2014年9月3日、KPMG／あずさ監査法人主催、IFRS財団協賛で、KPMG IFRSフォーラムが開催されました。このIFRSフォーラムのプレセッションにおいて、国際会計基準審議会（以下「IASB」という）が開発中の新たなリース基準に関する説明やパネルディスカッションが行われました。

IASBでは、2013年5月に、新たなリース基準に関する2度目の公開草案（以下「2013年ED」という）を公表し、その後も最終基準公表に向けて審議を重ねていますが、プレセッションを通じて、2013年EDをベースにその後IASBが暫定的に合意した内容（以下「リース基準案」という）が最終基準化された場合に借手の実務に与える影響や実務上の論点が見えてきました。

本稿では、IFRSフォーラムで説明、議論された論点を中心に、リース基準案の概要とこの基準案が最終基準化された場合の実務上の論点を借手の視点から解説します。

新たなリース基準の審議は現在も進行しており、読者の皆様が本稿をお読みになる時点では、リース基準案が本稿に記載されている内容と一部異なる可能性があることをご了承ください。なお、本文中の意見に関する部分は、筆者の個人的な見解であることをあらかじめお断りしておきます。



やまべ みちあき  
**山邊 道明**  
有限責任 あずさ監査法人  
IFRS アドバイザリー室  
パートナー

## 【ポイント】

- リース基準案では、原則としてすべてのリースで使用权資産とリース負債を計上することが提案されている。
- 使用权資産の償却費とリース負債から生じる利息相当額から構成されるリース関連費用は、リース期間の前半で大きく、リース期間にわたって減減していくため、損益に影響が出る可能性がある。
- リース基準案で提案されている規定を実務に適用するにあたっては様々な論点があるため、リース基準案の内容が最終基準化された場合には、論点ごとに十分な検討が必要であると考えられる。

## I リース基準案の概要

借手の会計処理に関するリース基準案の概要は以下のとおりです。

- ① リース契約に含まれるリース要素と非リース要素（財の売買またはサービスの提供）を区分し、リース要素に対してリースの会計処理（下記②～④参照）を行う（ただし、区分せずに全体をリースとして会計処理することも可能）。
- ② 短期リース、少額リースを除くすべてのリースにおいて、リース料総額（一部を除き変動リース料は含まない）の現在価値をもって使用権資産とリース負債を計上する。
- ③ 使用権資産はリース期間にわたって償却する（通常、定額法）。
- ④ リース負債から生じる利息相当額は利息法により各期に配分する。
- ⑤ 短期リース、少額リースは、使用権資産とリース負債をオンバランスすることなく、リース期間中のリース料をリース期間にわたって定額で費用計上することが認められる。

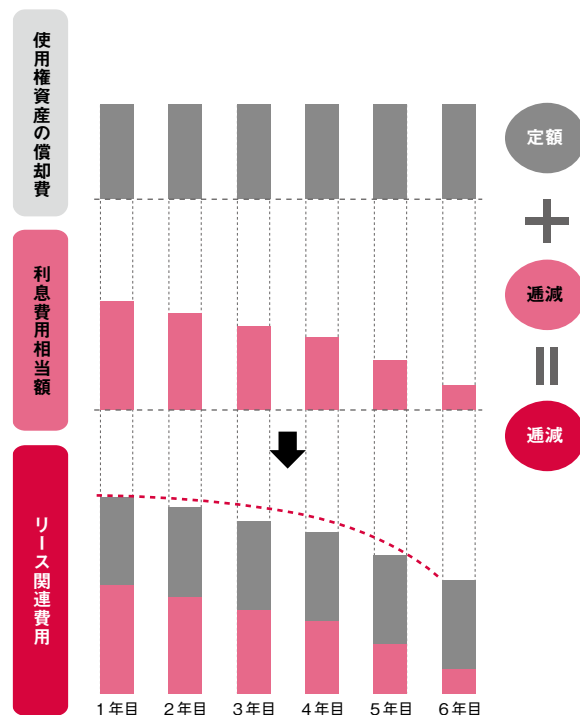
これを現行のIFRSの基準（IAS第17号「リース」）の規定と比較すると、図表1のとおりとなります。

図表1のような違いがあることから、リース基準案が最終基準化された場合、主に以下のような影響が出るようになります。

まず、財政状態計算書（貸借対照表）への影響ですが、オペレーティング・リースに分類されているリースにおいて使用権資産およびリース負債が新たに計上されるため、総資産、負債総額が増加します。結果として、総資産利益率などの収益性指標にも影響が出ることが予想されます。

次に、純損益およびその他の包括利益計算書（損益計算書）への影響です。IAS第17号では、オペレーティング・リースはリース料の支払時期や支払時期ごとの支払額によらず、リース期間中のリース料総額をリース期間にわたって定額で費用計上することが求められます。したがって、毎年、毎月の費用計上額はリース期間中一定となります。これに対して、リース基準案の下では、使用権資産の償却費は定額法を採用した

図表2 リース関連費用の発生イメージ



図表1 リース基準案と現行基準の比較（借手の処理）

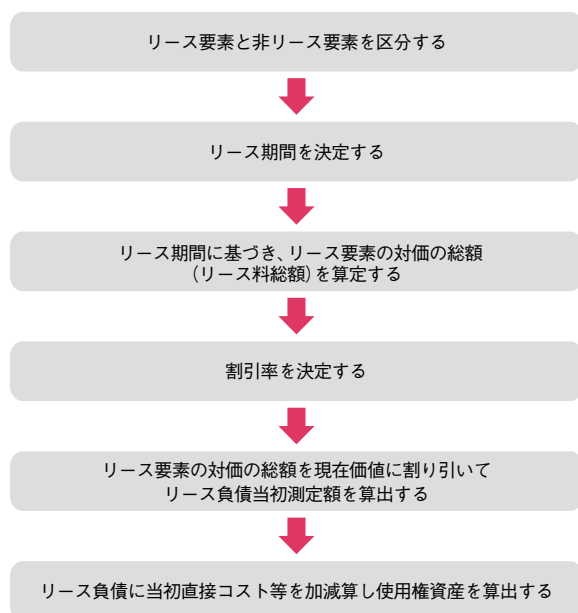
	リース基準案	IAS第17号
リース要素と非リース要素の区分	区分し、リース要素のみリースとしての会計処理を行う。 ただし、区分せずに全体をリースとして会計処理することも可能。	区分し、リース要素のみリースとしての会計処理を行う。 区分することが実務上不可能な場合は以下のように会計処理する。 <ファイナンス・リース> 原資産の公正価値をもってリース資産、リース負債を認識する。 <オペレーティング・リース> すべての支払いをリース料の支払いとして処理する。
リースの分類	リースの分類は行わず、すべてのリース（短期リース、少額リースを除く）に対して単一の会計モデルを適用する。	ファイナンス・リースとオペレーティング・リースに分類し、異なる会計モデルを適用する。
当初認識	使用権資産とリース負債を計上する。	<ファイナンス・リース> リース資産とリース負債を計上する。 <オペレーティング・リース> 資産、負債は計上しない。
事後の会計処理	使用権資産：リース期間にわたって償却する（通常、定額法）。 リース負債：利息法により利息相当額を各期に配分する。	<ファイナンス・リース> リース資産：リース期間または原資産の耐用年数のいずれか短い方の期間にわたって、所有する資産と同様の償却方法で償却する。 リース負債：利息法により利息相当額を各期に配分する。 <オペレーティング・リース> リース期間中のリース料をリース期間にわたって定額法によって費用計上する。

場合、リース期間にわたり定額となりますが、リース負債から生じる利息相当額はリース負債元本に比例して逓減していくため、両者を合わせたリース関連費用は逓減します。すなわち、費用負担はリース期間の前半で重く、段々と軽くなっていくことになります(図表2参照)。

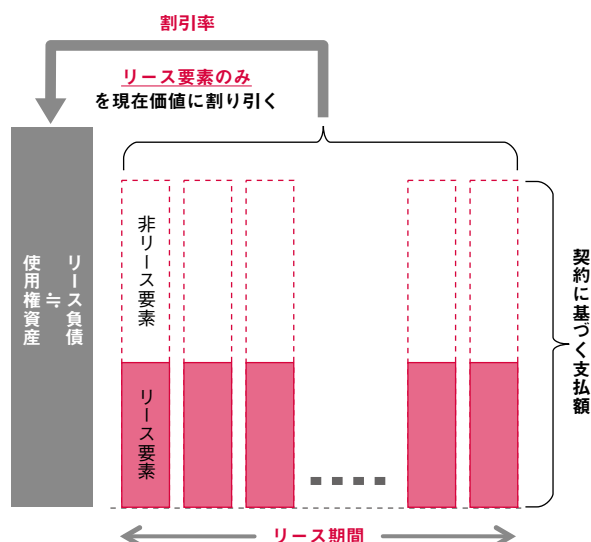
いったん、使用権資産とリース負債を計上すると、契約の変更や著しい状況の変化がない限り、その後の会計処理額は使用権資産とリース負債の当初計上額を基礎とするため、使用権資産とリース負債の当初測定が重要となります。

使用権資産とリース負債は以下のステップで当初測定されます(図表3参照)。

図表3 使用権資産とリース負債の当初測定のステップ



図表4 使用権資産とリース負債の当初測定のイメージ



使用権資産とリース負債の当初測定においては、リース要素と非リース要素の区分、リース期間の決定、割引率の決定が重要なプロセスとなります(図表4参照)。

リース要素と非リース要素の区分が重要なのは、リース要素と非リース要素(たとえばサービス)で会計処理が大きく異なるためです。現行のIAS第17号では、オペレーティング・リースとサービスから構成される契約を締結した場合、どのように区分しても、または区分せずにすべてをリースとして処理したとしても、資産、負債を計上することはなく、多くの場合、オペレーティング・リース部分もサービス部分もリース期間中定額法によって費用計上することになるため、財務諸表に与える影響はほとんどありません。しかし、リース基準案の下では、リースの場合、前述のように、使用権資産とリース負債を計上し費用もリース期間にわたって逓減するため、サービスの提供を受ける場合の会計処理と大きく異なります。

また、リース期間は長ければ長いほど使用権資産とリース負債の算定基礎となるリース料総額が大きくなり、割引率は率が大きければ大きいほどリース料総額の現在価値が小さくなるという関係にあり、いずれも当初認識される使用権資産とリース負債の金額およびその後のリース関連費用計上額に大きな影響を与えます。

以下では、それぞれのプロセスにおける実務上の論点を見ていくこととします。

## Ⅱ リース基準案の実務上の論点

### 1. リース要素と非リース要素の区分

#### (1) 見積りによる区分

契約にリース要素と非リース要素(たとえば、サービス)が含まれている場合、リース基準案では、構成要素ごとの観察可能な価格が入手できる場合にはその比率で、できない場合にはそれぞれ単独の価格を見積もってその比率で契約上の対価を配分するとされています。

契約によっては、契約書上リース要素に対応する対価と非リース要素に対応する対価が明記されていないことがあります。たとえば、機器のリース契約には保守サービスが含まれていることがありますが、契約上は機器リース料と保守サービス料が別々に記載されず、サービスも含めた対価が「リース料」として記載されていることがあります。同様に、オフィスの賃貸借契約書上、清掃サービスが提供されるにもかかわらず、「賃料」としての記載しかないことがあります。

このような場合に、リース要素と非リース要素それぞれの対価に関する情報を貸手から入手できるケースは限定的であると考えられます。また、場合によっては、貸手がリース要素と



非リース要素の積み上げによってではなく、非リース要素部分も含めたリース料（賃料）全体の相場で借手への請求額を決定していて、貸手もそれぞれの単独での販売価格を把握していないということもあります。

その場合、構成要素それぞれの単独の価格を見積もることになりますが、借手の立場ではそれぞれの価格を合理的に見積もるための情報さえ入手することが困難なケースも想定され、実務上対応に困るケースも出てくるかもしれません。

## (2) リース要素の範囲

何をリース要素に区分し、何を非リース要素に区分するかわかりにくいケースも想定されます。たとえば、オフィスビルの貸手から請求される固定資産税相当額、損害保険料相当額は、リース要素なのでしょう、それとも非リース要素なのでしょう。

リース基準案は、借手への財・サービスの移転を伴わない項目や貸手のコストは、独立の構成要素にはならないとしています。解釈にもよりますが、そうすると、貸手から借手に請求される、原資産に係る固定資産税相当額や保険料相当額などは独立の構成要素にはならず、リース要素に含まれるという読み方もできます。

IAS第17号では、貸手が立替払して後に精算される諸税金は最低リース料総額（ファイナンス・リースにおけるリース資産の算定の基礎となるリース料）から除くと規定されていることから、もし固定資産税相当額がリース料に含まれるとなると、取扱いが変わることになります。

建物の賃貸借契約においては、借手の負担する固定資産税相当額が純粋な賃料と比べて多額になることもあり、そのような場合に固定資産税相当額がリース料に含まれるのか、それとも非リース要素の対価となるのかによって、財務数値への影響が大きく異なってくることも想定されるため、最終基準では規定の明確化が期待されます。

## (3) 契約全体のリース処理

借手がリース要素と非リース要素を区分できない、または借手にとって区分することが容易ではないことがあることに鑑み、リース基準案は借手については両者を区分せずに全体をリースとして会計処理することを認めています。

実務上便利な規定とも言えますが、それぞれの価格の見積りは困難でも、明らかに非リース要素が主で、リース要素が従であることはわかる取引も想定され、そのようなケースで全体をリースとして会計処理することに対する懸念も提起されています。

ただし、IASBはリースをオンバランスすることを重視しているため、リースを含む契約全体をオフバランスとすることを認める規定を設ける可能性は高くはないと考えられます。

## 2. リース期間

### (1) 合理的に確実とは？

リース基準案では、リース期間は解約不能期間と同義ではありません。契約に延長オプションが付いていて、借手が延長オプションを行使することが合理的に確実である場合には、解約不能期間にオプション行使により延長される期間を足した期間がリース期間となります。あるいは、解約オプションが付いていて、借手がその解約オプションを行使しないことが合理的に確実である場合には、解約オプションを無視した契約期間全体がリース期間となります。

ここで、まず論点となるのは、「合理的に確実」とはどのくらいの確度なのかという点です。行使する（またはしない）可能性よりも行使しない（またはする）可能性の方が高い、といった程度では「合理的に確実」とは言えないと考えられますが、リースを継続する期間、特に本社として使う建物を賃借する期間をリース開始当初から何年と見積もり、それが「合理的に確実」かどうかを判断することは容易ではないケースもあると想定されます。

なお、解約不能期間を超えた期間をリース期間として、その期間に対応するリース料に基づきリース負債を計上した場合、その負債が、「現在の債務」であることを要件とするIFRS上の負債の考え方と不整合なのではないかという意見も聞かれます。

### (2) 賃料の改訂条項がある場合の取扱い

建物の賃貸借契約書上、契約期間内でも賃料の見直しが行われる旨の条項が入っていることがあります。このような契約の下では、見直し時期以降の賃料（＝リース料）は、リース開始時点では確定していないことになります。ただし、そのような場合でも、賃料が世間相場とかけ離れた水準になることは想定されず、見直し以降も継続的に建物を借り続けることが「合理的に確実」と判断できるケースもあると考えられます。このような場合、リース期間はどのように考えればよいのでしょうか。

もともとリース基準案では、基本的に固定リース料（契約時に金額が確定しているリース料）のみを使用権資産とリース負債の算出基礎としていることから、リース料が確定している賃料見直し前の期間だけをリース期間とすればよいのでしょうか。それとも、当初の固定リース料が継続するとみなして、賃料見直し以降の期間も含めた「解約不能期間＋オプション行使／非行使による延長期間」をリース期間とすべきでしょうか。最終基準において明確なガイダンスが含まれないと、様々な解釈に基づく実務のばらつきが生じるかもしれません。

### (3) 事前通知期間の取扱い

多くの建物賃貸借契約では、退去希望時点より一定期間（例：6ヵ月）前に貸手に退去する旨を通知することで、違約

金を支払うことなく契約を終了することができる、といった条項が含まれています。これは一種の解約オプションであるため、このオプションを行使しないことが合理的に確実でない限り、この事前通知期間がリース期間となるとも考えられます。したがって、事前通知による解約をしないことが合理的に確実でない限り、事前通知期間が1年以下である場合、リース期間が1年以下となるため、オンバランス処理が免除される短期リースに該当することになると想定されます。もっとも、1年以下の事前通知期間での解約が契約上認められていても、たとえばビル1棟を本社として使用するために借り上げ、内部造作等を作りこんだ場合には、再度多額の引越費用をかけて1年以内に退去するということは現実的には考えづらく、「事前通知による解約をしないことが合理的に確実とは言えない」と主張することは難しいかもしれません。そのような場合には、リース期間＝事前通知期間と言えるかどうか、慎重な検討が必要と考えられます。

一方、事前通知期間が1年を超える場合はどうなるでしょうか。たとえば、契約期間が10年、事前通知期間が2年で、事前通知による解約をしないことが合理的に確実ではない場合、リース期間はどのように取り扱えばよいのでしょうか。

この場合、リース期間は事前通知期間と一致するため、リース開始日におけるリース期間は2年となります。論点となるのは、その後のリース期間の考え方です。

リース基準案では、リース期間は関連する要因に重要な変化があった場合に限り見直すこととなっており、そのような変化がなければリース期間は見直さず、時の経過に従って徐々に短くなります。上記のようなケースで事前通知をせず賃借を継続することは「重要な変化」には該当しないとも考えられ、そうであればリース期間は見直しの対象とはならず、リース開始日から2年間でゼロとなります。その結果、(契約期間終了2年前になるまで) 常に向こう2年間はリースを継続することが確定しているにもかかわらず、当初認識された使用権資産は2年間でゼロまで償却されてしまうことになります。

おそらく、リース基準案はこのような事前通知期間があるような契約を想定していないと思われます。リース基準改訂の主旨からは、このような場合には、リース料の支払いに伴うリース負債の取崩しと追加計上、使用権資産の償却と追加計上を繰り返し、常に事前通知期間に対応するリース負債と使用権

資産が財政状態計算書上に計上されているような会計処理を行うことが理論的にも考えられますが、その一方で、そのような煩雑な処理がコスト・ベネフィットの観点で有益かどうかには疑問もあります。いずれにせよ、どのように会計処理すべきかについては、最終基準上明示的に規定されることが期待されます(図表5参照)。

### 3. 割引率

#### (1) 追加借入利率の把握

リース基準案では、借手は原則として「貸手が借手に課す利率」を使用して、リース料総額を割り引くことになっています。ただし、「貸手が借手に課す利率」がわからない場合には、「借手の追加借入利率」を使用することも認められています。

貸手から「貸手が借手に課す利率」に関する情報を入手できるケースが少ないことが想定されるため、多くの場合、借手は自らの「追加借入利率」を使用することになると考えられますが、「追加借入利率」とは具体的にはどのように把握することが可能なのでしょうか。

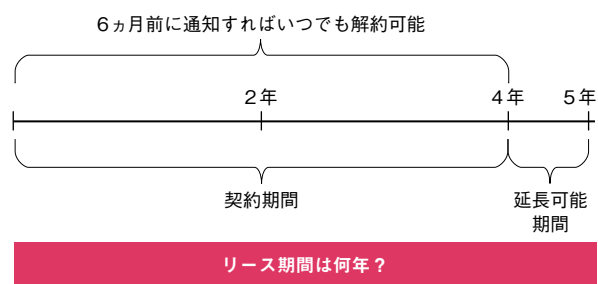
リース基準案では、「追加借入利率」を「借手が、使用権資産と同様の価値を有する資産を、同様の経済環境下で、使用権資産と同様の期間にわたり同様の保証をつけて獲得するのに必要な資金を借り入れるために必要な利率」と定義しています。「同様の価値」の「価値」とは何を指すのかについては、適用指針において明確にすることになっていますが、仮に「同様の価値」が把握できたとして、実際にそのような借入れを行っていない限り、そのような利率を把握したり、企業内部で見積もったりすることには困難が伴うかもしれません。また、借入れをする予定がないにもかかわらず前提条件を伝えるだけで金融機関が「追加借入利率」を提示してくれるのか、提示してくれたとしてそれをそのまま使用してよいのかなども定かではありません。基準でガイダンスが出るような話ではないかもしれませんが、実務上は論点となる可能性があります。

#### (2) 借手の追加借入利率は貸手が借手に課す利率で近似するか？

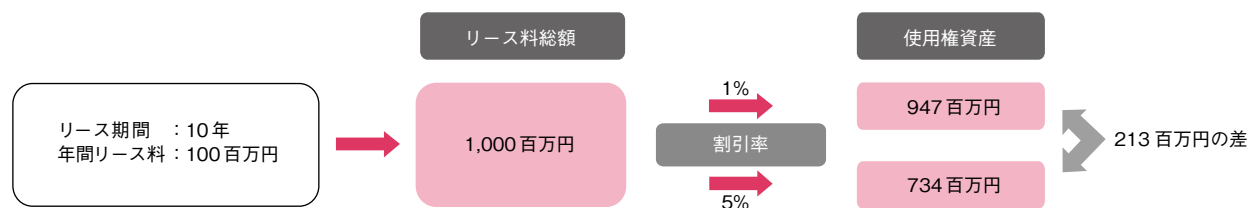
2013年に公表された公開草案では、「貸手が借手に課す利率」の定義のなかで、リースの計算利率(特定の日において、借手が原資産を使用する権利と交換に行う支払の現在価値とリース期間の終了後に原資産から得ると見込んでいる金額の現在価値との合計額が、原資産の公正価値と等しくなる利率)とならんで、「不動産利回り」が例示されていました。しかし、その後の審議を経て、現在のリース基準案では「貸手が借手に課す利率」は「リースの計算利率」であるとされ、不動産利回りへの言及はありません。

我が国におけるリースにおいては、リース料を計算する際の利率は市場金利や借手の信用度に基づいて設定されている

図表5 リース期間



図表6 割引率による使用権資産の当初測定額の違い



とは限りません。特に不動産の賃料は、近隣の賃料相場を参考に決定されることが多く、賃料相場自体が市場金利によって動く場合を除き、市場金利や借手の信用度に連動することは少ないと言われています。一方、借手の追加借入利率は、基本的には市場金利や借手の信用度を考慮して決定されます。不動産賃貸借においては、リースの計算利率は10%前後となることが珍しくないと思われますが、借入期間2年間で、使用権資産と同様の価値の資産を取得するために借入れを行う場合、現在の市場金利を前提とすると、その金利は1%前後となる可能性もあります。

割引率に上記のような離が生じる状況で、借手の追加借入利率は貸手が借手に課す利率の代替になり得るのか、という懸念も聞かれます。割引率が異なると、使用権資産とリース負債の金額は大きく変わる可能性があるため、財務諸表作成者である企業からは、より貸手が借手に課す利率に近似すると考えられるレート（たとえば不動産利回り）の採用も認めるよう求める声も出ています（図表6参照）。

#### 4. 少額資産

リース基準案は、少額リースについて、通常のリースに適用される認識と測定の規定の対象から免除することとしています。これは、現行のオペレーティング・リースのように、使用権資産とリース負債を認識せず、リース料を費用計上するだけの処理を行うことを認めるという意味です。ここで、少額リースとは、個々の価額が新品の状態であって少額である資産のリースを指します。したがって、多数の同じ資産を借りていて合計すると多額になる場合でも、免除規定の対象となります。IASBは、「少額」について重要性の基準値を設けることはしないとしています。審議の過程を見る限り、企業の規模や事業内容によらず、数十万円程度のIT機器やオフィス家具ぐらまでを少額と考えているようです。

ここで疑問が生じるのが、IFRSにおける一般的な重要性の考え方との関係です。

IAS第8号「会計方針、会計上の見積りの変更及び誤謬」には、重要性のない取引や事象、状況はIFRSの規定を適用する必要がない、という重要性の一般原則があります。ここで的重要性は、企業の規模や置かれた状況により異なると解され、小規模企業にとっては重要性があると判断される取引も、大規模企業では重要性がないと判断される可能性があります。

したがって、一律に数十万円程度の資産を少額とするリース基準案と重要性の概念が異なることとなります。

これについては、以下のように整理できると考えられます。

- 新たなリース基準の下でも、IAS第8号の規定する重要性の一般原則は適用され、購入価額数百万円の社用車のリースが新たなリース基準の下で少額リースに該当しなくても、その企業にとって重要性がなければ、必ずしもリースとしての会計処理をする必要はない。
- 購入価額10万円のIT機器等を大量にリースする企業において、重要性の一般原則から判断すると重要性がないとは言えない場合でも、新たなリース基準の下で個々の価額が少額な資産であると判断されれば、リースとしての会計処理が免除される。

すなわち、リース基準案における少額リースの取扱い、一般的な重要性原則に加えて企業に簡便的な取扱いを認めるものであり、一般的な重要性原則を否定するものではないと考えられます。

### III おわりに

2014年10月28日現在のIASBの作業計画では、新たなリース基準（最終基準）は、2015年の下期に公表される予定です。最終基準がどのような内容になるかはまだわかりませんが、本稿執筆の時点ですでに大きな論点はほとんど審議が終了しているため、現在のリース基準案で提案されている内容の多くは最終基準に取り込まれることが想定されます。最終基準にどの程度の適用指針が含まれるかにもよりますが、基準を適用するにあたって実務上判断していかなければならない論点が数多く残る可能性もあり、その場合には論点ごとに十分な検討を行うことが必要と考えられます。

本稿に関するご質問等は、以下までご連絡くださいますようお願いいたします。

有限責任 あずさ監査法人  
IFRS アドバイザリー室  
azsa-ifs @ jp.kpmg.com

KPMG ジャパン

marketing@jp.kpmg.com  
www.kpmg.com/jp



本書の全部または一部の複写・複製・転載および磁気または光記録媒体への入力等を禁じます。

ここに記載されている情報はあくまで一般的なものであり、特定の個人や組織が置かれている状況に対応するものではありません。私たちは、的確な情報をタイムリーに提供するよう努めておりますが、情報を受け取られた時点及びそれ以降においての正確さは保証の限りではありません。何らかの行動を取られる場合は、ここにある情報のみを根拠とせず、プロフェッショナルが特定の状況を綿密に調査した上で提案する適切なアドバイスをもとにご判断ください。

© 2015 KPMG AZSA LLC, a limited liability audit corporation incorporated under the Japanese Certified Public Accountants Law and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved. Printed in Japan.

© 2015 KPMG Tax Corporation, a tax corporation incorporated under the Japanese CPTA Law and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved. Printed in Japan.

The KPMG name, logo and "cutting through complexity" are registered trademarks or trademarks of KPMG International.