

# 第 部

## 変化する会計実務④

# リースに係る 会計

あらた監査法人・公認会計士 井上 雅子

## はじめに

我が国では、2009年3月期から「リース取引に関する会計基準」が適用され、従来、賃貸借取引に準じる会計処理が容認されていた所有権移転外ファイナンス・リース取引について、原則として、売買取引に準じた会計処理が求められるようになった。この結果、ファイナンス・リース取引と判定された契約については、借手側ではリース契約の対象となるリース資産が貸借対照表に計上される一方で、貸手側ではリース債権もしくはリース投資資産が計上されることとなった。これに対し、オペレーティング・リース取引と判定された場合は、従来どおり賃貸借取引に準じる会計処理が行われており、オフバランス取引の会計処理となっている。

我が国において、この「リース取引に関する会計基準」が適用されるようになったのは、国際的な会計基準に整合させたためである。国際的には、国際会計基準(IAS)17号「リース」や米国財務会計基準(FAS)13号「リースの会計処理」により、従来から、リース契

約はファイナンス・リース取引とオペレーティング・リース取引に区分され、前者には売買処理に準じた会計処理、後者には賃貸借取引に準じた会計処理が適用されてきた。しかしながら、この結果、全世界で巨大な市場となっているリース市場において、現状では、多くのリース取引がオペレーティング・リース取引としてオフバランス取引の会計処理されているといわれている。

このような環境下において、従来からリース会計についてはさまざまな問題点が指摘されてきた(図表1)。そのため、国際会計基準審議会(IASB)と米国財務会計基準審議会(FASB)は、こうした問題に対応すべく、2006年2月に両者が合意したコンバージェンスの覚書(MoU)に対してリースを中長期的に取り組むべき項目として追加し、共同プロジェクトを立ち上げた。そして2009年3月、当該プロジェクトの成果として、討議資料「リース 予備的見解」(以下、本討議資料という)を公表している。

【図表 1】 リース会計をめぐる問題点

- ・ アナリストを中心とする財務諸表利用者は、オペレーティング・リース取引についても、ファイナンス・リース取引と同様、実質的には借手側で認識すべき資産、負債が生じていると考え、リース契約が企業の損益に与える影響を財務情報に反映させるためにこれらの資産、負債を認識して調整を行っている。しかしながら、現行で求められている開示はそのための情報として十分でないと考えている。
- ・ 経済的実体が類似しているにもかかわらず、ファイナンス・リース取引とオペレーティング・リース取引について全く異なる会計処理が求められている現状は、財務情報の比較可能性を低下させている。
- ・ リース契約をオペレーティング・リース取引として区分した場合、借手はリース債務をオフバランスとすることができるため、故意にオペレーティング・リース取引となるようにリース契約が仕組まれる可能性がある。
- ・ 財務諸表作成者がファイナンス・リース取引とオペレーティング・リース取引の区分をするにあたって、フルペイアウトやノンキャンセル等の要件を考慮した原則的方法を適用することは難しく、主観的な判断が入る可能性がある。

こうした現行のリース会計の問題点は、IASBの前身である国際会計基準委員会（IASB）、米国、英国、オーストラリア、カナダおよびニュージーランドの各会計基準設定機関で形成されていたG4+1が、1996年に公表した討議資料「リースの会計処理 - リース契約から生じる資産及び負債の借手による認識」および2000年に公表した討議資料「リース：新しいアプローチの適用」において既に検討されてきたところである。また、さらにこれを受けて、IASBとFASBがリース会計の検討を進めてきたが、両審議会は2008年7月に暫定的に借手側の会計処理に

絞って検討を進めることを決定しており、今回公表された本討議資料も主として借手側の会計処理に焦点が当てられている。

本討議資料では、主に、リース会計の新しいアプローチ、認識、当初測定、事後測定、オプション、偶発リース料および残価保証、表示のほか、多岐にわたる論点を取り扱っているが、本稿では、今後のIFRSにおけるリース会計の動向として、本討議資料の予備的見解を基に借手側の会計処理の新しいアプローチの基礎的部分について解説していく。

なお、文中における意見の部分は筆者の私見であることを予めお断りしておく。

## 借手の会計処理の新しいアプローチ

ここでは、本討議資料で示されているリース契約における借手の会計処理の新しいアプローチの特徴について説明していく。

### 1 新しいアプローチの考え方

冒頭で述べたように、従来、リース契約については一定の基準をもってファイナンス・リース取引とオペレーティング・リース取引に区分し、別個の会計処理を規定してきた。

しかしながら、この区分が必ずしもリース契約の経済的実体を表したものでないという指摘もあり、本討議資料では、リース契約を特に区分することなく、リース契約において発生する権利義務に着目し、その資産性、負債性を検討し、資産もしくは負債として認識するか否かの判断を行っている。

例えば、ある企業が15年間キャンセル不能の不動産のリース契約を締結した場合、借手

は価値のある権利すなわち当該不動産を使用する権利を獲得するとともに、重要な債務すなわちリース料を支払うという義務を負担することになる。これについて、現行の基準では、オペレーティング・リース取引と区分されれば、リース契約においてこのような権利義務が借手側で発生しているにも関わらず、資産および負債は認識されない（討議資料 para 3.4）。

これに対し、前述の新しいアプローチをとった場合、現行オペレーティング・リース取引として区分されているリース契約を含むすべての契約において、発生する借手の権利

義務（図表2）が資産性もしくは負債性があると判断されるのであれば、資産もしくは負債として認識することになる（討議資料 para 3.2）。本討議資料では、IASBおよびFASBが財務報告の構成要素や認識、測定、表示および開示などについて定めた「概念フレームワーク」における資産および負債の要件に当該権利義務を当てはめ、その資産性もしくは負債性の有無を検討している。そして、資産性もしくは負債性があると判断された権利義務について、資産もしくは負債として貸借対照表上で認識するとしている。

【図表2】 単純なリース契約の権利義務（討議資料para 3.11）

借手の権利	借手の義務
<ul style="list-style-type: none"> <li>リース期間中リース資産を使用する権利</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃借料の支払義務</li> <li>リース期間末に資産を返還する義務</li> </ul>

そこで、以下では、図表2に示した借手の権利義務について、その資産性および負債性をIASBおよびFASBの「概念フレームワーク」の資産および負債の定義要件に当てはめて検討していく。

#### (1) 借手の権利の資産性

概念フレームワークでは、資産の定義として以下の3つの要件を示している。

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 企業が経済的資源あるいは便益を支配している</li> <li>b. 過去の事象から生じている</li> <li>c. 将来の経済的便益が流入すると予想される</li> </ul> |
|---|

借手の権利である「リース期間中リース資産を使用する権利」について、この要件に当てはめて検討してみる（討議資料 para 3.16 - 17）。

- a. リース期間中、貸手がリース資産を回収またはリース資産へ接近する場合には、借手の同意が必要であるため、借手はリース

期間中リース資産を使用する権利を支配しているといえる。この場合、リース資産を使用する権利は、リース期間中の借手の支払に依存しているため条件付権利ではないかという指摘もあるが、借手が契約どおり支払いを行う、言い換えれば、借手が契約に違反しないかぎりリース資産についての無条件の権利を有していると考えられる。

- b. a. で示したリース資産を使用する権利に対する借手の支配は、過去の事象、すなわちリース契約の締結および貸手から借手へのリース資産の引渡により生じている。
- c. リース期間中は、リース資産の使用から生じる経済的便益は借手が得ている。

以上より、「リース期間中リース資産を使用する権利」については、資産の3つの要件を満たしていることから、資産性があるとされている。

#### (2) 借手の義務の負債性

概念フレームワークでは、負債の定義として以下の3つの要件を示している。

- a . 企業に現在の義務が存在している
- b . 義務は過去の事象から生じている
- c . 義務は将来の経済的便益の流出を帰結すると予想される

まず、借手の義務である「リース料の支払義務」について、この要件に当てはめて検討してみる（討議資料 para 3 .18 - 21）。

- a . 借手は、リース取引を解消してリース料の支払を回避する契約上の権利を有しておらず、借手はリース料を支払う無条件の義務を有している。
- b . a . で示したリース料を支払う無条件の借手の義務は、過去の事象、すなわちリース契約の締結および貸手から借手へのリース資産の引渡により生じている。
- c . リース期間中は、リース資産の使用から生じる経済的便益の流出（通常は現金によるリース料の支払）を借手が負担する。

以上より、「リース料の支払義務」については、負債の3つの要件を満たしていることから、負債性があるとしている。

次に、「リース契約終了時のリース資産の返還義務」について、負債の要件に当てはめて検討してみる（討議資料 para 3 22 - 24）。

- a . 借手はリース期間の終了時にリース資産を物理的に保有しており、貸手に当該リース資産を返還する義務を有している。
- b . a . で示したリース料を支払う無条件の借手の義務は、過去の事象、すなわちリース契約の締結および貸手から借手へのリース資産の引渡により生じている。
- c . 借手は、リース期間が満了すれば当該リース資産を使用する権利を有していない。借手は貸手という第三者のために資産を保有しているものの、資産の経済的便益に対する権利を保有していない。したがって、借手は、リース資産の返還義務に起因する経済的便益の流出を負担してはいない。

以上より、「リース契約終了時のリース資産

の返還義務」については、負債の3つの要件を満たしていないことから、負債性がないとしている。

新しいアプローチでは、(1)、(2)で検討した結果を受けて、借手はリース期間にわたり「リース物件を使用する権利」という資産と「リース料を支払う義務」という負債を認識することになる。この新しいアプローチについて、本討議資料では「使用権モデル」と称している。この使用権モデルを採用した場合、リース契約をファイナンス・リース取引とオペレーティング・リース取引に区分することなく、すべての契約について統一的な会計処理を適用することになる。この結果、現行、オフバランス取引として会計処理が認められているオペレーティング・リース取引についても、リース契約に係る資産および負債を認識するオンバランスによる会計処理を行うことが求められるため、その会計処理が現行と大きく変わることが予想される。

## 2 複雑なリース契約

リース契約は、図表2のようなリース料の支払に係る権利義務関係のほかに、追加のオプション等の条件が付されて複雑になっていることが多い。一般的な例としては、図表3のように、追加リース料の支払によるリース契約の延長オプション、早期解約オプション、リース資産の購入オプション、偶発リース料（あるいは変動リース料）残価保証などが含まれる（討議資料 para 3 29）。

両審議会は、財務諸表作成者側の作業負担、リース本契約との相関関係、オプションの測定の高難性等を検討した結果、これらの追加の条件に係るオプションの権利義務関係を別個に認識、測定する構成要素アプローチではなく、後述するように、これらのオプション（追加要素）のすべてをリース料支払義務および使用権資産の認識、測定に織り込む単一の資産・負債アプローチを採用している（討

議資料 para 3 32 - 33)。

【図表3】 複雑なリース契約の例



## リース料支払義務と使用権資産の測定

前述のように、新しいアプローチを採用した場合、借手はリース契約期間中のリース料支払義務とリース資産の使用権資産を認識することになる。それでは、実際にこれらをいくらかで計上するかについて、その測定を当初測定（取得時の価値の決定）と事後測定（取得後の価値の決定）に分けて、以下で検討していく。

### 1 当初測定（取得時の価値の決定）

#### (1) 割引キャッシュ・フロー技法の適用

現行のIFRSでは、ファイナンス・リース取引における借手のリース支払義務および使用権資産については、リース開始時におけるリース物件の公正価値、または公正価値よりも最低リース料総額の現在価値が低ければ当該現在価値をもって認識するとしている（IAS 17号20項）。ここにいう「最低リース料総額」とは、借手がリース期間にわたって支払うことを要する金額から、偶発リース料および貸手が立替払している未精算の諸費用を控除し、残価保証額と購入選択権の行使が確実な場合の購入選択権行使のための支払額を加算した金額をいい（IAS 17号4項）、日本基準の「リース料総額」とほぼ同じ概念であると考えられる。

しかしながら、本討議資料では、多くのリース契約におけるリース料支払義務について、その公正価値を観察することは不可能であるとして、リース料支払義務および使用権資産の当初測定には、公正価値を使用せず、支払

リース料総額の現在価値を使用する割引キャッシュ・フロー技法を適用することとしている（討議資料 para 4.7, 4.15)。

#### (2) 適用される割引率

割引キャッシュ・フロー技法を使用してリース料支払義務を測定する場合、何らかの割引率を使用して支払リース料総額の現在価値を算定することが必要になる。ここで使用される割引率については、リース契約の内部計算利率と借手の追加借入利率の2つが考えられる。リース契約の内部計算利率は、リース開始時点において、貸手側で計算される最低リース料総額および無保証残存価値の合計の現在価値が、リース資産の公正価値および貸手の当初の取得原価の合計と等しくなる割引率であり、本来はこれが理論的であると考えられる。しかしながら、多くの場合、借手は貸手の使用する内部計算利率を知らず、また、借手が内部計算利率を計算する場合、貸手が見積った残存価値の情報が必要となるが、借手がリース期間満了時のリース資産の残存価値を把握することが困難である場合が多く（討議資料 para 4.12）、内部計算利率を見積ることができない。特に、オペレーティング・リース取引に区分されているリース契約については、その残存価値が大きい場合が多く、残存価値がより大きく内部計算利率に影響を与えることになるため、内部計算利率の算定はさらに困難になると考えられる（討議資料 para 4.13）。また、仮に借手の追加借入利率で割り引いて支払リース料総額の現在価値を算定した場合で

あっても、公正価値の合理的な近似値になると考えられるともしている（討議資料 para . 4 .16）。

以上より、本討議資料では、現行の I F R S , 米国基準のほか、日本基準でも規定されている内部計算利率は使用せず、借手の追加借入利率を使用することとしている（討議資料 para 4 .15）。

また、リース開始時における使用権資産については、一般的にはリース料支払義務の公正価値に等しいと考えられるとして、借手の追加借入利率で割り引いた支払リース料総額の現在価値が公正価値の近似値となることを前提に、借手の追加借入利率を使用して算定した支払リース料総額の現在価値を使用するとしている（討議資料 para 4 .19 ,4 23）。

## 2 事後測定（取得後の価値の測定）

リース料支払義務の事後測定については、公正価値によった場合、直近の状況を反映できる一方で、作成者にとっての実務的な負担が増加する等の理由により、本討議資料では、償却原価を基礎としたアプローチを採用している（討議資料 para 5 .19）。そのため、現行のファイナンス・リース取引と同様の結果となると考えられる。また、使用権資産についても、同様の理由により、償却原価アプローチを適用し、リース期間とリース資産の経済的耐用年数のいずれか短い期間で償却する方向で検討が進められている（討議資料 para . 5 39 - 42）。

【図表 4】 リース契約の当初測定および事後測定

	当初測定	事後測定
リース料支払義務	借手の追加借入利率を使用して計算した支払リース料総額の現在価値	償却原価
使用権資産	支払リース料総額の現在価値相当額	償却原価。リース期間とリース資産の経済的耐用年数のいずれか短い期間で償却

なお、リース料支払義務については、公正価値測定の適用を許容するかどうかについて引き続き検討される予定である（討議資料 para 5 20）。

当初測定では、リース料支払義務と使用権資産は同じリース契約から生じるものであり、通常、独立して存在しないことから、両者は関連するものとして取り扱っている（討議資料 para 5 5）。一方、事後測定では、リース

契約においては、借手は使用権資産を購入するのであり、そのための資金供給をリース料支払義務の取得によって賄っているとしており、使用権資産の減損など一方のみに影響を与えるケースを考慮して、リース料支払義務と使用権資産は相互関連しないと考えて、個々での測定が求められている（討議資料 para 5 .13）。

## リース契約に係るオプションの取扱い

前述のとおり、新しいアプローチでは構成要素アプローチを採用していないことから、リース契約に係るオプションについて別個で

認識せず、オプションに係る支払リース料等をリース料支払義務に含めて認識した上で測定することになる。

## 1 延長，解約オプション

リース契約においては，借手に当初リース期間を超えてリースを延長する権利やリース期間満了前にリースを終了する権利を付与するオプションが含まれている場合がある。本討議資料では，このようなオプションが存在する場合に，借手は最も可能性の高い期間をもってリース料支払義務を認識し，これを基礎として測定することとしている（討議資料 para 6 36）。

例えば，リース期間を5年延長するオプションを含む10年ものリース契約においては，借手は10年または15年のどちらが発生の可能性が高いリース期間であるかを決定してリース料支払義務を認識し，これをリース料支払義務と使用権資産の測定に反映させることになる。仮に，15年の可能性が最も高いと判断した場合には，当該延長オプションの行使価格をリース料支払義務の測定に含めることになる。この場合，最も可能性の高いリース期間を決定するにあたっては，契約条件のみならず，リース資産に施した改良の重要性

や生産停止コストなどの非契約の財務的要素や事業上の問題など，幅広く検討することが必要であるとされている。

また，各期末日にリース期間を再検討することが求められており，再検討の結果，リース期間が変動したことによりリース料支払義務が変動する場合は，当該変動額を使用権資産の帳簿価額の修正として認識することとしている（討議資料 para 6 47，6 54）。

## 2 購入オプション

購入オプションは，借手に対しある特定の日またはそれ以後にリース資産を購入する権利を与えるものであり，リース資産の経済的耐用年数全体にわたりリース契約を延長する場合と同じであると考えられる（討議資料 para 6 56）。したがって，購入オプションの取扱いは，前述の延長，解約オプションと同様に，借手における最も可能性の高い場合を想定して決定することになるとともに，各期末日に行う再検討についても，延長，解約オプションと同じ取扱いとしている（討議資料 para 6 57）。

# 偶発リース料および残価保証

## 1 偶発リース料

偶発リース料は，リース契約において，時の経過以外の開始後に生じる要素の変動によって増減する支払リース料をいう。偶発リース料には，市場利子率や消費者物価指数などの変動により変動するリース料，店舗不動産リースにおいて当該店舗売上の約定割合によりリース料が決まるような借手の利益の変動により変動するリース料，さらには，車両リースの走行距離が一定の距離を越えた場合に変動するリース料のように借手のリース

物件の使用量の変動により変動するリース料などがある（討議資料 para 7 2，7 3）。

本討議資料では，両審議会は，偶発リース料はその支払う金額のみが不確定である無条件の支払義務であり負債の定義に合致するとして，借手のリース料支払義務の認識にはこれらの偶発リース料の支払いを反映しなければならないとしている（討議資料 para 7.11）。しかしながら，偶発リース料を含むリース料支払義務の測定方法については，図表5のとおりIASBとFASBはそれぞれ異なる方法を提案している。

【図表 5】 偶発リース料を含むリース料支払義務の測定方法

I A S B	F A S B
偶発リース料支払を確率加重した予想額を含めて測定する（討議資料 para .7 20）。	最も可能性の高い偶発リース料支払に基づいて測定する（討議資料 para .7 21）。

また、本討議資料では、予想される偶発リース料の支払いの変動に応じて、リース料支払義務を再測定することが求められている

（討議資料 para .7 25）。その会計処理については、図表 6 のとおり I A S B と F A S B はそれぞれ異なる方法を提案している。

【図表 6】 偶発リース料の変動によるリース料支払義務の再測定の方法

I A S B	F A S B
リース料支払義務に見積偶発リース料の変動を反映するために、偶発リース料支払額の予想が変動した時に再測定し、当該再測定から生じるリース料支払義務の変動は、実質的に当初評価した使用権資産の原価の変動であると考え、当該変動を使用権資産の帳簿価額の修正として認識する（討議資料 para .7 32）。	偶発リース料の変動のすべてから生じるリース料支払義務の変動を損益で認識する方法が財務諸表利用者にわかりやすく、財務諸表作成者にも負担が軽いとして、再測定によるリース料支払義務の変動をすべて損益で認識するとしている（討議資料 para .7 31）。もしリース料が、消費者物価指数あるいは市場利子率のような指数あるいは率の変動を条件として変動するような場合であれば、借手は当初測定において、リース開始時の指数または率を使用してリース料支払義務を測定し、その後の当該指数の変動から生じるリース料支払義務の変動を損益で認識する（討議資料 para .7 21）。

## 2 残価保証

リース契約には残価保証が含まれる場合がある。残価保証とは、リース期間満了時にリース資産の価値が特定の価格以下になった場合に借手が貸手に補償を行うものであり、貸手の期待収益を確保するために行われるものである（討議資料 para .7 33）。これについて、両審議会は現行の I F R S および米国基準ならびに日本基準の取扱いと同様、残価保証をリース料支払義務に含めて認識することとしている（討議資料 para .7 34）。

また、その測定についても、両審議会とも

に、残価保証契約がある場合の支払額は、偶発リース料と同様に、市場におけるリース資産の時価の変動といった将来の事象に依存するものとして、前述した偶発リース料の場合と同様の取扱いにしている（討議資料 para .7 46）。

なお、日本基準を含む現行の基準では、残価保証の測定については最大支払額を使用するとしているのに対し（I A S 17号 4 項）、上述した I A S B および F A S B はその測定において不確実性を加味することから、いずれの見解を採ったとしても現行の取扱いとは異なることになる。

## おわりに

本討議資料では、オペレーティング・リース取引を含むすべてのリース契約に対し、リース料支払義務および使用権資産を認識するオンバランス取引の会計処理を採用している。

従来から、オペレーティング・リース取引については、借手においてリース料支払義務として未経過リース料が開示されてきたが、使用権資産のオンバランスによる会計処理は採用されてこなかった。不動産リースの多くがオペレーティング・リース取引に該当するといわれる実務において認識測定方法の見直しは多大な影響を及ぼすことが容易に推察される。また、延長・解約オプションや偶発リース料の取扱いなど、従来のファイナンス・リース取引においても対応されてこなかった問題

については、採用にあたって実務上の課題も多いと考えられる。

今後は、本討議資料に対するコメントを検討した上で、2010年上半期に公開草案、2011年上半期には最終基準が公表される予定である。

(了)

### 【執筆者紹介】

井上 雅子(いのうえ まさこ)

あらた監査法人 マネージャー 公認会計士。

1996年青山監査法人に入所。

2006年8月、あらた監査法人に入所し、同年10月よりマネージャーとなる。

主に日本の国内の監査基準および海外の監査基準に基づく多国籍企業の財務諸表監査に従事する。