

上場会社の子会社のための 新リース会計基準の導入⑤

2025年12月16日

大樂公認会計士・税理士事務所
大樂弘幸

目次

頁

- 1 課題の理解（3つの壁）
- 2 会計事務所活用のメリットと導入プロセス
- 3 今すぐ始めるべき4つのステップ
- 4 契約棚卸
- 5 方針決定：リース識別基準
- 6 **方針決定：リース期間の判定** 3
- 7 方針決定：短期リース・少額リースの活用
- 8 まとめ

6. 方針決定：リース期間の判定

リース期間の算定①：定義と基本（借手）

- 借手のリース期間＝解約不能期間＋（延長オプションの対象期間のうち「行使が合理的に確実」な部分）＋（解約オプションの対象期間のうち「行使しないことが合理的に確実」な部分）
- 「借手のみが解約できる」場合：当該オプションは利用可能な選択肢として評価
- 「貸手のみが解約できる」場合：借手の解約不能期間に含まれる



参照基準： - 会計基準 第15項・第31項（リース期間の定義、延長・解約オプションの考慮）

リース期間の算定②：延長・解約オプションの判断要素

- 判断基準：「合理的に確実」かを経済的インセンティブで評価
- 経営者の意図のみでは足りず、客観的要因で評価（結論の背景BC30）
- 経済的インセンティブの例（適用指針第17項）：
 - 1) 契約条件（リース料、違約金、残価保証、購入オプション等）
 - 2) 大規模な賃借設備の改良の有無
 - 3) 解約に伴うコスト（移転・原状回復等）
 - 4) 事業に照らした原資産の重要性
 - 5) オプションの行使条件
- 閾値（参考）：蓋然性が相当程度に高いことを示しているが具体的な閾値の記載はなし。米国基準の根拠では、発生する可能性の方が発生しない可能性より高いこと（more likely than not）より高く、ほぼ確実（virtually certain）より低いと記載されている（結論の背景BC28-BC29）

リース期間の算定③：普通借家・借地の設例（設例8）

延長オプションの有無の判断

8-1 普通借家契約（延長オプション）

契約期間は1年だが、借地借家法により、貸手は正当な事由がない限り更新拒絶の通知ができない

借手が更新を望む場合、正当な事由なしに貸手が拒絶することは困難

契約上の解約不能期間は3ヶ月（契約書上の規定）

判断：借手は借地借家法を根拠として、契約期間（1年）を超える期間についての延長オプションを有する



「合理的に確実」の判定事例

8-2 重要な店舗・設備投資

普通借家契約の店舗が事業戦略上重要な拠点

店舗設備に多額の投資、5年間償却予定

判断：経済的インセンティブあり→借手のリース期間を5年と決定

8-3 立地重要性・リニューアル計画

立地が非常に重要、代替物件がない

5年後に内装リニューアル予定あり

判断：経済的インセンティブあり→借手のリース期間を10年と決定

8-4 普通借地契約（解約オプション）

30年の借地契約、10年で解約可能だが原状回復コストが高額

判断：解約しないことが合理的に確実→借手のリース期間を30年と決定

「合理的に確実」の判定事例

8-5 経済的インセンティブなし

特に考慮すべき経済的インセンティブがない場合

判断：解約不能期間（契約期間）のみをリース期間とする

リース期間の算定④：具体的な判定

監査対応：基準に準拠した判定と判定根拠の保存

経済的インセンティブのチェックリスト								
リース管理ID:								
対象資産名:								
リース期間算定のシナリオ作成のための参考情報								
項目	質問	年数	備考					
① 賃貸借契約書の期間	賃貸借契約書の期間は、何年か?							
② 資産の物理的使用可能期間	主たる賃借設備の物理的使用可能期間は、何年か?							
③ 過去の延長した実績	過去の平均賃貸期間は、何年か?							
④ 将来の事業計画の継続期間	作成している事業計画期間は、何年か?							
⑤ 投資の回収期間	計算上、投資回収できる期間は、何年か?							
経済的インセンティブを生じさせる要因								
項目	質問	延長の可能性高い 解約の可能性が低い	延長の可能性低い 解約の可能性が高い	注: O=経済的インセンティブあり, X=経済的インセンティブなし, -=該当なし リース期間のシナリオ(年数)プルダウン選択				
				1年	2年	3年	4年	5年
⑥ 延長又は解約オプションの対象期間に係る契約条件	延長した場合の賃料が市場賃料を下回るか?	下回る	上回る					
	違約金が解約不能に準じる金額か?	多い	少ない					
	残価保証に係る支払い見込み額は多いか?	多い	少ない					
	割安な購入オプションがあるか?	ない	ある					
⑦ 大幅な賃借設備の改良の有無	賃借設備の改良の金額は大きいか?	大きい	小さい					
⑧ リースの解約に関連して生じるコスト	解約時の設備等の除却・追加コストは生じるか?	生じる	生じない					
	解約により代替資産を取得するコストは生じるか?	生じる	生じない					
⑨ 企業の事業内容に照らした原資産の重要性	原資産は、戦略的に重要か?	重要	重要でない					
	原資産は、特殊な資産か?	特殊	一般的					
	代替する資産の取得は容易か?	難しい	容易					
⑩ 延長又は解約オプションの行使条件	延長する場合の更新料は?	低い	高い					
			経済的インセンティブを考慮したリース期間		年			

大樂弘幸 プロフィール

公認会計士・米国公認会計士・税理士

監査法人及びFASで18年以上の経験、及び金融庁企業開示課で2年間の開示行政を経験した。企業開示課ではASBJの会議やIASBの国際会議に参加するなど日本基準及び国際会計基準の基準設定に精通する。現在は独立して会計事務所を設立し、監査業務、IPO支援、税務業務、上場企業の社外監査役業務を行う。

免責事項

- 当資料は、基準等に従った一般的な解釈について述べたものです。貴社の財務・事業に影響を及ぼす可能性のある一切の決定または行為を行う前に、必ず資格のある専門家のアドバイスを受ける必要があります。
- 執筆時点で公となっている情報に基づいて作成しています。
- 当コラムには執筆者の私見も含まれており、完全性・正確性・相当性等について、当事務所は一切の責任を負いません。また、利用者が被ったいかなる損害についても一切の責任を負いません。
- 当資料に掲載されている内容や画像などの無断転載を禁止します。

お問い合わせ先：

大樂公認会計士・税理士事務所

158-0097

東京都世田谷区用賀4-5-21 第一小林ビル403号
所長 大樂 弘幸（だいらく ひろゆき）

090-9820-3910 / 03-5797-9487

hiroyuki.dairaku@dairaku-accfirm.com

<https://www.dairaku-accfirm.com/>