



In depth

A look at current financial reporting issues

2020年2月5日
No. 2020-01

IFRS第16号に基づくリース期間に関するPwCの視点(情報通信業)

要点

情報通信(Telecommunication)企業は、多種多様なリース契約を締結しています。こうした契約としては、コロケーション(通信用建物等や基地局の共用)や稼働能力(ネットワークの共用)の取決めから、フリートやウェアハウジングのソリューションのリースまで広い範囲に及ぶ可能性があります。

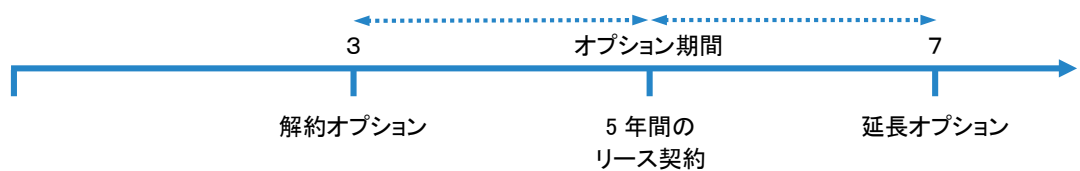
国際財務報告基準(IFRS)第16号「リース」は、リースを「資産(原資産)を使用する権利を一定期間にわたり対価と交換に移転する契約または契約の一部」と定義しています。一見すると、この定義は単純に見えます。しかし、実務上、この定義のさまざまな部分の評価には困難が伴う場合があります。特に、リース期間の決定は、IFRS第16号を適用する際の重要な判断になる可能性があります。これは、企業のリース債務および関連する使用権資産の計上額に影響を与える、すなわち、リース期間が長ければ長いほど、リース債務および関連する使用権資産が増加するためです。

本 In depth は、IFRS第16号に基づくリース期間の決定における実務上の課題および検討事項に焦点を当てています。単純化のため、設例はすべて、契約にリースが含まれていることを前提としています。

背景

リース期間の決定におけるIFRS第16号の要求事項

IFRS第16号は、リース期間を、「リースの解約不能期間に、リースを延長するオプションの対象期間(借手が当該オプションを行使することが合理的に確実である場合)とリースを解約するオプションの対象期間(借手が当該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)の両方を加えた期間」と定義しています。原則として、借手のオプションが存在する場合、リース期間は、借手が原資産をより長く使用することが合理的に確実でない限り、それより短い期間となります。



この設例では、リース契約は5年間であり、3年後に解約するオプションと7年後まで延長するオプションが付されています。リース期間は、次のようになります。

- 借手が解約オプションを行使しないことが合理的に確実でない(言い換えれば、借手は3年以上資産をリースすることが合理的に確実でない)場合は、3年。
- 借手が解約オプションを行使しないことは合理的に確実であるが、延長オプションを行使することは合理的に確実でない(すなわち、借手は少なくとも5年間はリースするが、それ以上リースしないことは合理的に確実である)場合は、5年。
- 借手が延長オプションを行使し、資産を7年間リースすることが合理的に確実である場合は、7年。

実務上の論点

延長オプションおよび解約オプション:「合理的に確実な」テスト

従来 of 基準である国際会計基準 (IAS) 第17号においても、「合理的に確実」のテストは適用されていました。IFRS 第16号は、リース期間を決定する際に考慮すべき要因の例として、以下のガイダンスを追加しています。

- オプション期間に係る契約条件(市場のレートとの比較):リース料が市場レートを上回る場合、借手は延長オプションを行使しない可能性が高い。考慮すべきその他の条件の例としては、解約ペナルティや残価保証が挙げられる。
- 大幅な賃借設備改良の実施(または賃借設備改良の実施予定):借手がリース資産を改良する、または特殊なニーズに合わせるために多額の投資を行っている場合には、借手が延長オプションを行使する可能性が高い。
- リースの解約に係るコスト/リースの入替えの契約締結に係るコスト:借手が、リースの延長によって、交渉コスト、再設置コスト、借手のニーズに適合する他の資産の特定に係るコスト、新たな資産を借手の業務に組み込むコスト、および原資産を契約に定められた状態で、または契約に定められた場所に返還することに関連するコスト等を回避できる場合、借手が延長オプションを行使する可能性が高い。
- 借手の業務に対しての原資産の重要度:原資産が特殊仕様の資産である場合、または適合する代替品が利用可能でない場合には、借手が延長オプションを行使する可能性が高い。
- オプションが1つまたは複数の他の契約上の要素(残価保証など)と組み合わせられて、当該オプションの行使の有無に関係なく、借手が貸手にほぼ同じ最低限または固定キャッシュ・リターンを保証する結果となる場合には、企業は、借手がリースを延長するオプションを行使すること、またはリースを解約するオプションを行使しないことが合理的に確実であると仮定しなければならない。

この他に、借手が特定の種類の資産を通常使用してきた期間についての過去の慣行およびその経済的理由も、有用な情報を提供する場合があります。

設例:企業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かどうかの判断

情報通信企業であるA社は、オペレーターB社から携帯電話の基地局をリースする契約を締結しています。当該契約には、5年間の解約不能期間および固定価格での5年の延長オプションが含まれており、将来のリース料は、延長時の市場のレートとほぼ同額になるよう計画されています。

携帯電話の基地局は、A社の業務に使用される戦略的資産であり、A社は、これまで約10年間にわたり当該資産を使用しています。A社は、オペレーターB社との契約を解約したいと考える場合、アンテナや無線機器の撤去に係るコストおよび別の携帯電話基地局への移転に係る多額のコストが発生します。

分析:

リース開始時点で、A社は、リース期間を10年と決定しなければなりません。これは、以下の事実に基づきます。

- 携帯電話の基地局は戦略的資産であり、A社の業務にとって重要性がある。
- 将来のリース料は、市場のレートに近似すると見込まれている。

- c) A社には、10年間、当該資産を使用してきた過去の慣行がある。
- d) A社には、別の携帯電話基地局への移転に係る多額のコストが発生する。

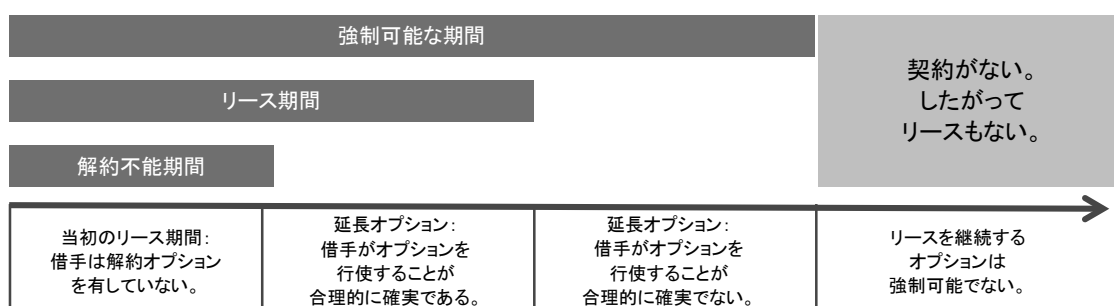
上記の要因をまとめて考慮すれば、これらは、A社が延長オプションを行使することが合理的に確実であることを示しています。

リースの強制可能な期間

上記のように、リース期間は、リースの解約不能期間に、延長オプションおよび解約オプションの対象期間を加えたものです。しかし、リース期間は、リースの強制可能な期間、すなわち、借手と貸手の間に強制力のある権利および義務が存在する期間を超えることはできません。実務上、リース期間を決定するには、両方の側面、すなわち、オプションの行使が合理的に確実であるかどうかの評価および「強制可能な期間」の決定の両方において、重要な判断が求められる場合があります。

IFRS解釈指針委員会(IC)は、解約可能または更新可能なリースのリース期間をどのように決定するかに関する質問を受けました[IFRIC Update 2019年11月]。解約可能なリースとは、特定の契約期間を定めておらず、契約のいずれかの当事者が解約の通知をするまで無期限で継続するリースです。更新可能なリースは、当初の期間を定め、契約の当事者のいずれかが解約しない限りは当初の期間の終了時に無期限で更新するものです。

IFRS解釈指針委員会のスタッフ・ペーパーには、以下の図が掲載され、「解約不能期間」と「強制可能な期間」の概念およびリース期間がこれら2つの期間の間でどのような位置付けになるのかが示されています。



リース期間を決定するには、以下の概念を考慮しなければなりません。

- (a) リースの解約不能期間とは、借手が契約を解約できない期間である(IFRS第16号B35項)。その結果、解約不能期間は、事実上、最短のリース期間となる。
- (b) リースの強制可能な期間とは、(IFRS第16号B34項に記載のとおり)借手および貸手との間に強制力のある権利と義務が存在する期間である。契約の一部となるためには、リース期間に含まれるオプション期間も、強制可能でなければならない。その結果、強制可能な期間は、事実上、最長のリース期間となる。
- (c) リース期間とは、リースの解約不能期間に、借手が利用することが合理的に確実であるオプションの対象期間を加えたものである(IFRS第16号第18項)。リース期間は、強制可能な期間の末日を超えて延長することはできない。

強制可能な期間の決定ーペナルティ

IFRS第16号(B34項)では、「借手と貸手のそれぞれがリースを他方の承諾なしに「多額でないペナルティ」で解約する権利を有している場合には、リースにはもはや強制力がない」と規定しています。

「ペナルティ」という文言を文字どおり読めば、リース契約に規定されているペナルティの支払に焦点が当たるかもしれませんが、その意図としては、「ペナルティ」をより広い経済的文脈で考慮すべきであるとされています。これは、IFRS第16号B34項を適用してリースの強制可能な期間を決定するにあたり、企業は次のことを考慮すると結論づけたIFRS解釈指針委員会によって確認されました[IFRIC Update 2019年11月号]。

- 契約上の解約ペナルティの支払だけでなく、契約のより幅広い経済実態。例えば、いずれかの当事者がリースを解約しない経済的インセンティブを有していて、解約時に僅少とはいえないペナルティが生じるような場合には、当該契約は契約を解約できる日の後も強制可能である。
- 当事者のそれぞれが、他方の承諾なしに多額ではないペナルティでリースを解約する権利を有しているかどうか。B34項を適用すると、リースが強制可能でなくなるのは、両方の当事者がそのような権利を有している場合のみである。したがって、一方の当事者のみが他方の承諾なしに多額ではないペナルティでリースを解約する権利を有している場合には、当該契約は、契約が当該当事者によって解約され得る日の

後も強制可能である。

この考え方は、「リース期間は、原資産が使用される期間についての企業の合理的な見積もりを反映すべきである。当該アプローチは最も有用な情報を提供するからである。」というIASBの見解を示したIFRS第16号BC156項とも一致しています。

実務上、リースの強制可能な期間の決定に関する問題は、以下の設例に示すように、解約可能なリースまたは延長可能なリースで最も多く生じます。

設例:リース期間を決定する際のペナルティの検討

情報通信会社であるB社は、20X1年1月1日に、土地の一部をリースするリース契約を貸手と締結します。当該契約は、特定の契約期間を定めていませんが、いずれかの当事者が解約の通知をするまで無期限に継続されます。B社は、借りた土地に携帯電話の基地局を建設します。土地と携帯電話の基地局は特殊な場所にあり、B社にリースされている土地を独占的に使用します。携帯電話の基地局の耐用年数は、20年です。

B社と貸手は、それぞれ相手方の承諾なしに、6カ月の解約通知をもって毎年12月末日に契約を解約する権利を有しています(すなわち、解約する権利の最も早い行使日は20X1年12月31日であり、6カ月の通知期間は、その権利が20X2年6月30日に有効になることを意味します)。B社が10年目の末日前に契約を解約した場合、2年間のリース料に相当するペナルティ(僅少とはいえないペナルティ)を貸手に支払わなければならないが、また、他の用地への移転のためには多額のコストが発生することになります。借手がそれ以降にリースを解約する場合には、ペナルティの支払いは発生しません。いつ契約を解約するかにかかわらず、貸手には解約ペナルティの支払いは発生しません。

分析:

この場合、リース期間は以下を考慮して決定されます。

- 解約不能期間は18カ月。なぜなら、借手は、(通知期間を考慮すると)20X2年6月30日より前にリースを解約することができない。
- 上述のように、強制可能な期間とは、借手および貸手のそれぞれがリースを他方の承諾なしに多額でないペナルティで解約する権利を有する期間である。単に契約上の解約ペナルティの支払に注目すると、借手は、10年より前に解約すると僅少とはいえないペナルティが発生する。しかし、より広い経済的文脈では、B社は、20年の末日(携帯電話の基地局の耐用年数)よりも前に契約を終了することには大きな経済的な阻害要因がある。なぜなら、(a)他の用地に移転するために多額のコストが発生し、(b)携帯電話の基地局は情報通信企業の業務にとって重要性があり、携帯電話の基地局が現在設置されている特殊な場所から移転することは、B社にとって経済的に不利な影響を与えることになるためである。したがって、強制可能な期間は20年である。

リース期間は、最短18カ月(解約不能期間)から最長20年(強制可能な期間)の間となります。リース期間を判断する際は、以下の点に留意する必要があります。

- 借手の解約オプションに関するガイダンスを適用しなければならない。B社が契約の最初の10年以内に解約する権利については、最初の10年間に当該土地のリースを継続することが合理的に確実でない場合(すなわち、当該期間内に解約オプションを行使しないことが合理的に確実でない場合)には、リース期間に影響を与える[IFRS第16号B37項]。
- B社が、(解約オプションを行使しない経済的インセンティブが生じるすべての関連する事実および状況を考慮した後で)20年間にわたってリースを継続することが合理的に確実である場合、リース期間は20年である。逆に、借手が、解約ペナルティがあるにもかかわらず、ある時点でリースを継続することが合理的に確実でない場合には、リース期間は(通知期間を考慮に入れて)その時点で終了する。
- 借手が解約しないことが合理的に確実であるかどうかを評価する際には、解約ペナルティが1つの関連する要因となる。考慮すべきその他の要因の設例は、本In depthの2ページ目に記載されている。

設例:月次で更新されるリースのリース期間

情報通信会社であるC社は、携帯電話の基地局のリース契約を締結します。当初の解約不能期間は、3年です。契約には、当初の3年間の契約締結時に、当事者のいずれかが他の当事者にリースの解約を通知するまで、リースは同じ条件で毎月継続されると明記されています。当初の3年間を過ぎると、契約上の解約ペナルティの支払いはありません。

企業の事業を検討する際に、C社の経営者は、ネットワークの計画期間および基地局の使用が見込まれる期間の長さを織り込んだ5カ年事業計画を検討しています。この証拠に基づき、最低5年間は基地局を使用することは合理的に確実です。経営者がこの期間を超えて継続する事業上の決定は、合理的に確実ではありません。

分析:

携帯電話の基地局のリースに関する解約不能期間は3年であり、その後も無期限で月次で継続します(月次での更新オプション)。このことから、リース期間の決定にあたり、この月次の更新オプションを考慮に入れるべきかどうか、また、もし考慮に入れるのであれば、リース期間に含めるべき月数の見積りを考慮に入れるべきかという問題が生じます。

このシナリオでは、C社または貸手のいずれかが契約を解約することができ、どちらの当事者も解約時に契約上のペナルティの支払いは生じません。しかし、リース期間の決定にあたり、C社は、基地局の戦略的重要性、代替的な携帯電話の基地局に適合する用地が利用可能であるかどうか、基地局の使用を織り込んだ5カ年事業計画、および経営者がこの期間を超えて行う事業上の決定は合理的に確実でないこと等の要因を含む、契約のより幅広い経済実態を考慮しなければなりません。経営者は、C社が少なくとも5年間、携帯電話の基地局を使用することが合理的に確実であると考えていることから、特定の事実や状況に応じて、携帯電話の基地局のリース期間をC社の事業計画や予算期間(すなわち、5年間)と一致させる可能性があります。

その後の期間において、C社の事業計画に変更があり、その結果、基地局の予想使用期間が変更された場合には、リース期間にどのような影響が生じるかという問題が生じます。これについては、次のセクションで取り上げます。

リース期間の再評価/見直し

リース期間の評価(すなわち、オプションの行使が合理的に確実であるかどうか)は、リースの開始日に行われます。借手は、下記に該当する重大な事象または状況の変化の発生時に、リース期間を見直すことが求められます。

- 借手の支配の範囲内にあり、かつ、
- オプションを行使することが合理的に確実であるかどうかに影響を与える。

この要求事項は、IFRS第16号の「結論の根拠」で明確に述べられているように、妥協であると見られる可能性があります。一方、IASBは、リース期間の定期的な再評価が、財務諸表利用者に、より目的適合性の高い情報を提供すると考えています。他方、IASBは、このような要求事項は非常にコストがかかる可能性があることを認めています。そのため、IASBは、異なる結果をもたらす指標が存在する場合にのみ見直しが要求されるというアプローチの開発を決定しました。

リース期間の見直しを引き起こす可能性のある重大な事象や状況変化の例として、以下が挙げられます。

- リース開始日には予想されていなかった大幅な賃借設備改良
- リース開始日には予想されていなかった原資産の大幅な改変またはカスタマイズ
- 過去に決定したリース期間の終了後の期間に係る原資産のサブリースの契約締結
- オプションの行使または不行使に直接に関連性のある借手の事業上の決定

設例:リース期間の見直し

情報通信企業であるD社は、オペレーターX社から携帯電話の基地局をリースする契約を締結しています。現在、D社の加入者がD社の4Gネットワークを利用しています。リース契約は5年間で、さらに5年間の更新オプションが付されています。D社の経営者は、リース開始日に、更新オプションを行使することが合理的に確実であり、リース期間を10年と決定しています。D社の経営者は、携帯電話の基地局を3年間使用した後、詳細なネットワーク計画を改訂し、5Gネットワークに移行中の別の情報通信企業に対抗するために、今後2年以内に小規模なセルサイト中心の5Gサイトを展開する事業上の決定を行っています。オペレーターX社からリースしている携帯電話の基地局は、詳細なネットワーク計画の範囲に含まれており、計画は、D社が必要とする携帯電話の基地局が少なくなることを考慮しているため、直接影響を受ける可能性があります。

分析:

小規模セルサイトを中心に5Gサイトを展開するという、D社の経営者による事業上の決定により生じたD社のネットワーク計画の改訂は、借手(すなわちD社)の支配の範囲内にある重大な事象となる可能性があり、また、延長オプションを行使することが依然として合理的に確実であるかどうかの企業の評価に影響を及ぼす可能性があります。したがって、D社は、この事象の発生時にリース期間の見直しを検討しなければなりません。

詳細はどこで入手できるのか

さらなる詳細については、PwC IFRSマニュアルをご参照ください。

© 2019 PwC. All rights reserved.

PwC refers to the PwC Network and/or one or more of its member firms, each of which is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details.

This content is for general information purposes only, and should not be used as a substitute for consultation with professional advisors.



In depth

当該和訳は、英文を翻訳したものですので、和訳はあくまでも便宜的なものとして利用し、適宜、英文の原文を参照していただくようお願いします。