

ワンポイント会計基準

vol.286 「企業会計基準公開草案第73号「リースに関する会計基準（案）」等の公表について8

2023年5月2日に企業会計基準委員会より企業会計基準公開草案第73号「リースに関する会計基準（案）」等（以下、本公開草案）が公表されました。

今回は、公表された内容のうち「建設協力金」についてご紹介します。

1. 建設協力金とは

賃貸借建物の借主が、貸主に対してその土地建物の建設資金に充当するために、金銭を預託するケースがあります。このとき預託した金銭を建設協力金といいます。建設協力金は金融商品に該当することから、従来、関連する定めは金融商品実務指針に記載されてきました。しかし、当項目は主にリースの締結により生じる項目であるため、具体的な会計処理の定めについては金融商品実務指針から削除し、本公開草案適用指針（以下、本適用指針案）において定めることとなりました（本適用指針案 結論の背景 B C49）。これにより、従来の金融商品実務指針では長期前払家賃で計上され、毎期費用化されていた部分が、本適用指針案では原則として使用権資産の取得価額に含まれ、使用権資産の減価償却により各期に費用化されることとなります。詳細は以下の通りです。

2. 建設協力金の会計処理

建設協力金のうち、預り企業である貸手から差入企業である借手に、契約で定められた返済日時に返還される部分と、その他の部分とで会計処理が以下の通り変わります。

（1）建設協力金が返還されないことが契約上定められている金額の会計処理（本適用指針案 29 項）

将来返還されないことが契約上定められている金額を、使用権資産の取得価額に含めます。

(2) (1) 以外の部分の会計処理（本適用指針案 26~28 項 結論の背景 BC53）

将来返還される建設協力金等の差入預託保証金（敷金を除く。）に係る当初認識時の時価と、当該差入預託保証金の支払額の差額を使用権資産の取得価額に含めます。当初認識時の時価は、返済期日までのキャッシュ・フローを割り引いた現在価値で算出され、当初時価と返済額との差額は、弁済期又は償還期に至るまで每期一定の方法で受取利息として計上されます。現在価値に割り引くための利子率は、差入企業である借手が対象となった土地建物に抵当権を設定している場合、原則としてリスク・フリーの利子率（契約期間と同一の期間の国債の利回り等）を使用します。なお、返済期日までの期間が短いもの等、その影響額に重要性がない差入預託保証金（敷金を除く。）については、以上の処理を行わないことが可能で、その場合は金融商品会計基準第 14 項に定められている債権に準じて処理を行います（取得価額または償却原価から貸倒引当金額を控除した額で認識）。

3. 会計基準を適用する際の経過措置（本適用指針案 114 項、124 項）

会計基準の適用初年度においては、会計基準等の改正に伴う会計方針の変更として取り扱い、原則として、新たな会計方針を過去の期間のすべてに遡及適用します。ただし、適用初年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の適用初年度の累積的影響額を適用初年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用することも可能です。上記ただし書きの方法を選択する借手は、本適用指針第 26 項、第 29 項及び第 31 項の定めにかかわらず、次の（1）及び（2）について、会計基準の適用前に採用していた会計処理を継続することができます。

(1) 将来返還される建設協力金等の差入預託保証金（敷金を除く。）

(2) 差入預託保証金（建設協力金等及び敷金）のうち、将来返還されない額

また、(1) に係る長期前払家賃及び (2) について、適用初年度の前連結会計年度及び前事業年度の期末日の帳簿価額を適用初年度の期首における使用権資産に含めて会計処理を行うことも可能です。

以上