



## 第7回 リース会計(1)

あらた監査法人 代表社員 公認会計士 清水 毅



### はじめに

不動産ファンドに「リース会計」は、どのように関係するでしょうか？国際財務報告基準(以下「IFRS」)においては、たとえば、以下の取引が会計上論点となります。

- 1)テナントに対する賃貸借契約が、オペレーティングリース(以下「オペリース」)になるのか、ファイナンスリースになるのか
- 2)不動産の売り手が、セールス・アンド・リースバック取引を行った場合の会計処理
- 3)テナントに対するフリー・レント等の処理

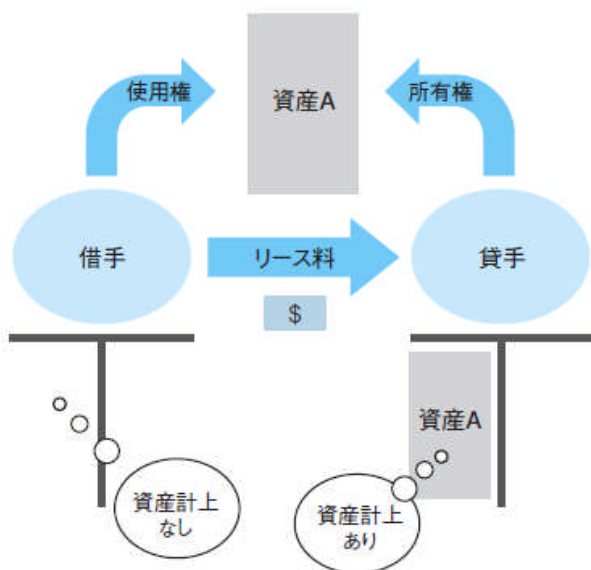
日本基準においては、企業会計基準委員会が企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」を2007年3月に公表し、当該基準は2009年3月期より適用されています。

この時の一番大きい変更は、それまで、オペリースに準じて処理することが認められてきた「所有権移転外ファイナンスリース」が、原則どおりファイナンスリースとして会計処理されるようになったことでした。

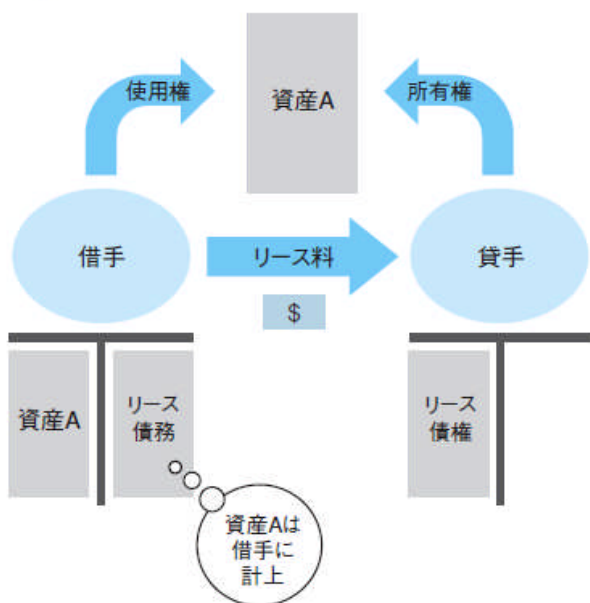
IFRSにおいて、「リース会計」は国際会計基準第17号「リース」(以下「IAS17」)において規定されていて、従前より所有権移転外ファイナンスリースもファイナンスリースとして会計処理されてきました。国際会計基準審議会(「IASB」)はリース取引について、オペリースもオンバランス化すべく、現在改訂作業を行っており、ディスカッション・ペーパー「リース」を2009年3月に公表しています。

今回は、IFRSにおけるリース会計の一般論を解説したいと思います。次回は不動産に特有な論点について解説する予定です。なお、文中意見に係わる箇所は筆者の個人的見解です。

図表1 オペレーティング・リース



図表2 ファイナンス・リース



## 1. 「リース」とは？

リースとは一方の当事者(「借手」)がほかの当事者(「貸手」)に属する資産を、合意された期間、使用する権利を購入する契約です。基本的な原則は、契約がリースの実態を有する場合、これをリースとして会計処理しなければならないということです。

IFRSにおいてリース会計は、誰がリース資産の所有に伴う「リスク」と「経済価値」を有するかを分析することに

より決定されます。この分析結果により、「ファイナンスリース」もしくは「オペリース」へ分類されます。借手がほとんど全てのリスクと経済価値を有する場合は「ファイナンスリース」と呼ばれ、それ以外の場合は「オペリース」と呼ばれます。

この2種類のリースの会計処理は非常に異なります。借手の観点で見ると、ファイナンスリースは、リース資産を延払契約で完全に購入した場合と同様の方法で会計処理します。オペリースの賃借料はリース期間に渡って費用として認識し、資産もしくは負債の計上は行いません。リースの分類(つまり、オペリースかファイナンスリースかの分類)は、リース開始日に入手可能な情報にもとづいて決定しなければなりません。見積りや状況の変更により後で修正が行われることはありませんが、リース契約の条件に(単純な更新以外の)変更が加えられた場合、この改定されたリース契約を新しい契約と見なし、分類の再検討を行わなければなりません。

## 2. リースの分類

IAS17では、「ファイナンスリース」において、資産の所有に伴うリスクと経済価値がどのような場合に借手に移転するかの指標を例示しています。これらの指標は全て、リース期間の終了時におけるリース資産の価値(「残存価値リスク」)に、直接的もしくは間接的に関連しています。借手が残存価値リスクを負担する場合、もしくは、リスクが重要でない場合には、リースはファイナンスリースとして分類されます。たとえば、通常<図表3>のような場合、リースはファイナンスリースとして分類されます。

図表3 ファイナンスリースと判定されるケース

- リース期間の終了までにリース資産の所有権が借手に移転する場合
- 割安購入選択権が存在していて、当該選択権の行使が合理的に確実視される場合
- リース期間がリース資産の経済的耐用年数の大部分にわたる場合
- 最低支払リース料の現在価値がリース資産の公正価値と実質的に同額な場合
- 資産が非常に特殊な性質のものであるため、実務上、現在のリース期間終了後にこれを使用できる者がいない場合。

<ファイナンスリースと判定される可能性がある場合>

- 解約時に損失を借手が負担する場合
- 残存資産の公正価値の変動による損益が借手に帰属する場合
- 借手がリース期間終了後も市場の相場以下の賃貸料にてリースを継続できる権利を有している場合

<図表3>のような状況において、貸手には通常、リース資産自体に対する残余エクスポージャーがほとんど

ないか全くないため、賃貸料は投資、それに伴う資金調達費用、および、適正な利益を賄った水準で設定されます。したがって、貸手のリスクエクスポージャーは、金融取引で発生するリスクエクスポージャー、つまり借手の信用リスクエクスポージャーと近似されることになります。

日本基準におけるファイナンスリースとオペリースの分類の考え方は基本的にはIFRSと同じ考え方にもとづいています。日本基準においては、1)ファイナンスリースの判定において現在価値基準等の数値基準が設けられている、2)少額(300万円基準)または短期の(1年間)のファイナンスリースについては簡便的に賃貸借処理が認められている、といった数値基準が定められている特徴があります。ほかの基準と同様に、IFRSにもとづき財務諸表を作成する場合、基本的な考え方に戻って判断する必要があります。

### 3. オペレーティングリースの会計処理

オペリースの本質は、借手が資産の使用権に対して一連の支払いを行うことです。借手は、リース資産の所有に伴うリスクの大部分を負担したり、経済価値のほとんどを享受したりすることがないため、資産は借手の財政状態計算書に計上されません<図表1>。同様に、借手は賃借料の支払債務にかかわる負債を認識しません。その代わりに、契約は支払いと引き換えに、貸手が資産の将来における利用を可能とすることを約束する未完成の契約と見なされます。言い換えると、オペリースはサービス契約と類似しているため、会計処理も同様となります。オペリースにおいて、賃借費用はリース期間にわたり均等に認識されます。

### 4. ファイナンスリースの会計処理

ファイナンスリースの経済的実態は、資産の延払契約による購入と類似しています。借手はリース資産の所有に伴うリスクを負担し、経済価値を享受するため、資産は借手の財政状態計算書に計上され、そのほかの所有資産と同様の方法で会計処理されます<図表2>。

借手が支払うべき金額を示した負債も認識されます。負債は借入と同様の方法で処理されます。つまりリース開始時に認識された金額には、貨幣の時間的価値が考慮されており、負債は借手がリース期間中、貸手に支払うべき金額の現在価値で測定されます。この算定で使用する利子率(「リースの計算利子率」と呼ばれる)は、以下の等式をみたすような利子率でなければなりません。

支払リース料の 現在価値	+	リース期間終了時の リース資産の現在価値
リース資産の 公正価値	+	貸手が負担する 当初直接費用

これは複雑であるばかりでなく、借手が知らない可能性のある情報(リース期間の終了時における残存価値や、

貸手が負担する費用など)も求められます。借手が当該情報を入手できる場合もありますが、そうでない場合には、借手は同等のリースの利子率もしくは借入で支払うべき利子率(「借手の追加借入利子率」と呼ばれる)を使用することになります。上記の等式は、支払リース料の現在価値が、リース資産の公正価値を超過してはならないことを示しています。

超過した場合には、不適当な利子率が使用されていることを示唆しています。したがって、会計基準ではリース資産とリース負債は、支払リース料の現在価値およびリース資産の公正価値のいずれか低い方で当初測定しなければなりません。

将来の支払いは賃貸料として表示せず、負債残高の元本と利息の組み合わせとして処理します。同時に、リース資産の帳簿価額は減額されます(減価償却されます)。オペリースと異なり、ファイナンスリースは異なる2つの種類の費用(減価償却および利息)を計上します。

## 5. リース取引—会計処理

### <設例>

ある企業がある資産を2年間リースしています(簡便化のため短くしています)。企業は、各年度末に貸手に対して100を支払うことが求められています。

#### 1) リースがオペリースの場合

賃借料の総額200はリース期間にわたり均等に認識されます。したがって、費用100は毎年認識されます。

#### 2) リースがファイナンスリースの場合

会計処理はより複雑になります。まず、リースの計算利子率の見積もりが必要となります。このためには、借手は資産の公正価値、リース終了時の残存価値、貸手が負担する当初費用の金額を算出する必要があります。借手が貸手からこの情報を入手できる場合もあれば、自身の追加借入利子率を使用しなければならない場合もあります。例示のため、10%の利子率が適切だと仮定します。リース開始時における支払リース料の現在価値は174 ( $100/1.1 + 100/1.21$ )となります。これがリース資産の公正価値を超過しなければ、この数値がリース資産およびリース負債の認識金額となります。

1年目に、借手は100の支払いを行い、負債の利息17(174の10%)を認識します。また、リース資産の減価償却も認識し、その費用は87( $174 \times 1/2$ )となります(定額法を使用)。したがって、1年目の総費用は104となります。リース資産の帳簿価額は87に減少し、リース負債の帳簿価額は91に減少します(174に利息17を追加し、支払額100を減じた数字です)。

図表4 1年度の財務数値

当初認識のリース資産	174	当初認識のリース負債	174
1年目の減価償却	(87)	1年目の利息	17
		リース料の支払	(100)
1期末のリース資産残高	87	1期末のリース負債残高	91

2年目になると、借手は再び100の支払いを行い、負債の利息9(91の10%)を認識します。また、リース資産の減価償却87も認識します。したがって、2年目の総費用は96となります。

図表5 2年度の財務数値

2期首のリース資産	87	2期首のリース負債	91
2年目の減価償却	(87)	2年目の利息	9
		リース料の支払	(100)
2期末のリース資産残高	0	2期末のリース負債残高	0

オペリースとファイナンスリースの財務数値における主な違いは<図表6>のとおりです。

図表6 オペリースとファイナンスリース(借手側)  
—会計処理の違い

<借手側 会計処理>	オペリース	ファイナンス リース
貸借対照表	資産と負債の認識が行われない	資産と負債の認識が行われる
損益項目	費用は賃貸形式である	費用は減価償却および利息の形態である
損益の発生	費用はリース期間にわたり均等に認識される	総費用は、前半は高く、後半に低くなる傾向がある

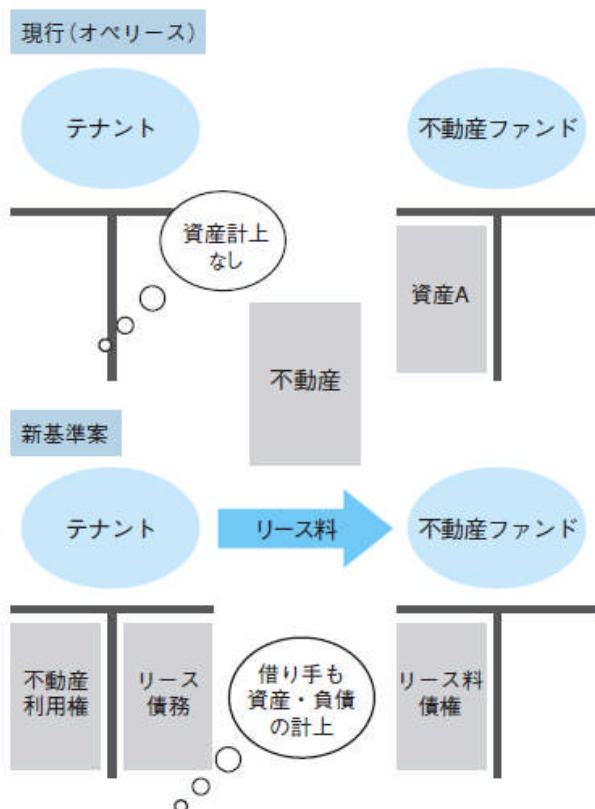
## 6. IFRSにおける「リース会計」の今後の予定

2種類のリース(オペリースおよびファイナンスリース)がある現行のリース会計基準は、厳しい批判に晒されています。多くのリースはどちらかの種類にクリアに分けられますが、リースによっては、両方の分類に該当する特徴を有するものもあります。上述のとおり、この判断には重要な会計の帰結を伴います。

このことが、投資家の比較可能性と透明性を減少させているとの意見も一部であります。財務諸表の利用者はオペリース(「オフ・バランスシート・ファイナンス」の形態と考えられるもの)を考慮するため、財務諸表を定期的に調整しています。IASB と米国財務報告基準審議会(FASB)は、リースに関する新基準を2011年に公表することを目標に、現在、共同プロジェクトに取り組んでいます。両審議会は、オペリースとファイナンスリースの違いを取り除くこと、すなわち借手が全てのリースを現行のファイナンスリースと同様に取扱うことを提案しています。それによって、全てのリースを「オン・バランスシート」とすることを提案しています。これは、現行のモデルに対する批判への対応と思われる。

当該ディスカッション・ペーパーがIFRSに適用されることになると、不動産業界および不動産ファンドに大きな影響を及ぼすこととなります(図表7参照)。

図表7 IFRS新リース基準が適用された場合



<注>

PwC・Japan・IFRS室「初心者向けガイドーリース会計」より一部抜粋

不明の点、さらに詳しい説明等のご要望がございましたら、あらた監査法人 清水までお問合せ下さいますようお願いいたします。

**清 水 毅**

公認会計士、日本証券アナリスト協会検定会員、不動産証券化協会認定マスター あらた監査法人 代表社員

不動産ファンドおよび運用会社に対して、監査およびアドバイス業務を提供。

主たる著書として、「投資信託の計理と決算」(中央経済社・共著)、「不動産投信の経理と税務」(中央経済社・共著)、「集団投資スキームの会計と税務」(中央経済社・共著)等。あらた監査法人の不動産業・IFRS チャンピオン、および PwC・Global の IFRS・業種別委員会・不動産部会の委員を務める。

© (2010) PricewaterhouseCoopers Aarata. All rights reserved. “PricewaterhouseCoopers” refers to the Japanese firm of PricewaterhouseCoopers Aarata or, as the context requires, the PricewaterhouseCoopers global network or other member firms of the network, each of which is a separate and independent legal entity.