

不動産リース

IFRS 第16号は不動産業
にどのような影響を及ぼ
すか

2016年10月

目次

概要	2
1. 主なポイント	3
1.1 適用範囲	3
1.2 リースの定義	3
1.3 契約におけるリース構成要素と非リース構成要素の識別及び 区分ならびに契約対価の配分	4
2. リースの分類	8
3. 賃貸人の会計処理	8
3.1 サブリース - マスターレシーの会計処理	8
4. 賃借人の会計処理	9
4.1 当初認識	9
4.2 事後測定	9
4.3 短期リースの認識の例外	9
5. その他の留意点	10
5.1 初期直接コスト	10
5.2 セール・アンド・リースバック取引	10
5.3 変動リース料	11
5.4 リース条件の変更	11
6. ビジネス上の留意点及び影響	12
次のステップ	13
付録:IFRS 第 16 号の適用が賃借人の財務諸表に及ぼす影響	14

- ▶ IASB が公表した新リース基準では、賃借人に大部分の賃貸借契約を貸借対照表に計上することを求めている。
- ▶ 賃借人はすべての賃貸借契約について、単一の会計モデルを適用することとなる(短期リースについての免除規定あり)。
- ▶ 賃貸人の会計処理は実質的に変更されておらず、IAS 第 17 号におけるリースの分類が IFRS 第 16 号でも引き継がれている。
- ▶ 投資不動産を公正価値で測定している賃借人は、リース投資不動産についても公正価値で測定する。
- ▶ 新基準は 2019 年 1 月 1 日以後開始する事業年度から適用され、制限付きではあるが早期適用も認められている。

概要

不動産業者は、国際会計基準審議会 (IASB) によって公表された IFRS 第 16 号「リース」を適用するに当たり、現在のリース会計実務の一部を変える必要がある。IFRS 第 16 号では不動産の賃借人としての借手の会計処理が大きく変更され、大部分のリース(すなわち、賃貸借契約)について、リース負債及び対応する使用権資産を貸借対照表に計上することが求められる。

賃借人の会計処理は実質的に変更されていない。IAS 第 17 号「リース」と同様、IFRS 第 16 号では賃借人が賃貸借契約をファイナンス・リースとオペレーティング・リースの二つのタイプに分類することが求められる。リースの分類により、賃借人がいつ、どのようにリース収益を認識し、何を資産として計上するかが決定される。賃借人側の損益認識パターンは変化しないものと考えられるが、これは多くの不動産会社にとって朗報である。なぜならプロジェクト審議中に行われた IASB のディスカッションによると、賃借人は貸手の会計処理に大きな変更があることを危惧していたからである。

IFRS 第 16 号では、賃借人は大部分のリース(賃貸借契約)を、貸借対照表に、リース負債及び対応する使用権資産として計上することを求めている。賃借人は大部分のリースについて単一のモデルを適用する。通常、損益認識パターンは、損益計算書に支払利息及び償却費が別々に認識されるのに従い変化する(現在のファイナンス・リース会計と同様)。しかし、賃借人は使用権が関連する原資産の種類ごとに会計方針を選択することができ、「短期」リースに対しては、IAS 第 17 号のオペレーティング・リースの会計処理と同様の会計処理を適用することができる。

賃借人は、リース関連資産及び負債を認識することにより、財務報告及び事業に重要な影響を受ける可能性がある(例えば、不動産をリースするか購入するかの判断が変わる可能性がある)。賃借人は貸借対照表や財務比率への影響をコントロールするため、より柔軟にリース期間を設定する場合もあり、それによって現在のビジネスにおける実務が変わる可能性がある。

IFRS 第 16 号は、2019 年 1 月 1 日以後開始する事業年度から適用される。早期適用は、IFRS 第 15 号「顧客との契約から生じる収益」をすでに適用しているか同時に適用する場合にのみ認められる。借手は、完全遡及適用アプローチ又は修正遡及適用アプローチのいずれかを用いて IFRS 第 16 号を適用しなければならない。

本冊子では、新基準の要点を解説し、不動産会社が留意すべき業種特有の問題について解説している。不動産業も他の業種の企業と同様、オフィス機器などの不動産以外の資産のリースについても新基準を適用する必要がある。

なお、近日刊行予定の「Applying IFRS—新たなリース基準(2016 年 8 月)」では IFRS 第 16 号について詳しく解説しており、本冊子で議論されている専門的な会計上の論点やその考え方のより詳細な情報については、そちらを参照されたい。

本冊子で述べられている弊法人の見解は、2016 年 5 月現在の暫定的なものである。

今後、弊法人が IFRS 第 16 号の分析を進め、企業によって基準の理解が進むことにより、さらに追加的な論点が識別される可能性もあるため、その過程で弊法人の見解が変化していくことも考えられる。

IFRS 第 16 号は、不動産業者のビジネスに大きく影響を及ぼす可能性がある。

1. 主なポイント

1.1 適用範囲

IFRS 第 16 号は、以下を除くすべての資産のリースに適用される。

- ▶ 非再生資源の探査又は使用のためのリース
- ▶ 借手が保有する生物資産のリース
- ▶ サービス委譲契約
- ▶ 貸手が供与する知的財産のライセンス
- ▶ ライセンス契約に基づいて借手が保有する権利(例:映画フィルム、特許権、著作権)

借手は、上記以外の無形資産のリースに IFRS 第 16 号を適用することができるが、要求はされない。

1.2 リースの定義

リースとは、「一定期間にわたり資産(原資産)を使用する権利を対価と交換に移転する契約又は契約の一部(契約とは、強制可能な権利及び義務を創出する複数の当事者間の合意)」である。契約がリースに該当するためには、契約は識別された資産の使用を支配する権利を移転するものでなければならない。

識別された資産の概念は、IFRIC 第 4 号「契約にリースが含まれているか否かの判断」の「特定の資産」の考え方と概ね整合している。IFRS 第 16 号では、識別された資産とは契約によって明示的あるいは黙示的に特定されているいずれのケースも存在し、より大きな資産の中の物理的に区分可能な一部である場合もあるとしている(例:建物のフロア)。ただし、資産が特定されていても、顧客が当該資産を使用する権利を有していない場合がある。それは、契約の開始時において、供給者が使用期間全体を通じて資産を入れ替える実質的な権利を有している場合である。供給者が使用期間全体を通じて代替資産に入れ替える実質的な権利を有しており、かつ、供給者が資産を入れ替える権利の行使により経済的便益を得ることがある場合、入替権は実質的なものであると判断される。

契約が識別された資産の使用を支配する権利を移転しているとは、使用期間全体を通じて顧客が以下のいずれの権利も有している場合である。

- ▶ 識別された資産の使用から生じる実質的な経済的便益のほとんどすべてを獲得する権利
- ▶ 識別された資産の使用を指図する権利

顧客は、資産の使用から生じる経済的便益を直接又は間接に得ることができる(例:資産の使用、保有又はサブリースによる)。経済的便益には、主要なアウトプット(すなわち、財又はサービス)及び副産物(例:資産の使用によって生じる再生可能エネルギー枠)、及びこれらの項目から生じる可能性のあるキャッシュフローが含まれる。経済的便益には、第三者との商取引(例:資産のサブリース)から実現する可能性のある資産の使用から生じる便益も含まれる。しかし、識別された資産の所有自体から生じる経済的便益(例:税務上の減価償却に由来する税務上の便益や、投資税額控除)は資産の使用から生じる経済的便益とはみなされない。

顧客は、以下のいずれかの場合、使用期間全体にわたり識別された資産の使用を指図する権利を有する。

- (a) 顧客は使用期間全体を通じて資産を使用する方法及び目的を指図する権利を有している

又は

(b) 資産を使用する方法及び目的についての関連性のある決定が事前になされており、かつ、以下のいずれかである場合

i. 顧客が使用期間全体を通じて、資産を稼働する権利、又は自らの決定する方法で他者に資産を稼働させるよう指図する権利を有していて、供給者にはそれらの稼働指図を変更する権利がない

又は

ii. 顧客が、使用期間全体を通じて資産の使用方法及び使用目的を事前に決定するような方法で、資産又は資産の特定の部分を設計した

顧客が使用期間全体を通じて資産の使用方法及び使用目的を指図する権利を有しているか否かを評価する際には、顧客が、資産の使用から得られる経済的便益に最も大きく影響を与える意思決定権を有しているかどうかに着目する。最も関連性のある意思決定権は、契約対象である資産の性質及び契約期間及び条件に依存する可能性が高い。基準ではまた、顧客が特定された資産の使用を、契約期間の一部分のみについて支配する権利を有している場合には、当該契約は契約期間の一部分についてのリースを含むことを定めている。

ほとんどの不動産契約では、賃貸人は実質的な入替権を有していない。さらに、賃借人は通常、リース不動産を独占的に使用しているため、使用による経済的便益をすべて得る実質的権利を有している。賃借人はまた、不動産の使用方法及び使用目的を決定する権利を有するため、原資産である不動産の使用を指図する権利を有している。例えば、商業用施設のリースにおいて、賃借人は通常、商業用施設内で販売する商品の組合せ及び当該商品の販売価格を決定し、この決定を変更する唯一の裁量権を有している。

不動産リースでは、賃借人が不動産のメンテナンスを行うことを求める条項、及び（又は）賃貸人に不動産の現状の調査を行うことを認める条項を含んでいることもある。そのような条項は、不動産に対する賃貸人の利益を保護するために設定されるものであり、防衛的な権利の例である。防衛的な権利は、それ自体では賃借人が不動産を直接使用する権利を持つことを妨げるものではない。

不動産業では、リースの定義に関しては現行実務とほぼ同様の結論に落ち着くであろう。

何が変わるのか？

IFRS 第 16 号では契約がリースの定義を満たすかどうかの新たな判断基準を定めているものの、契約が不動産リースであるか、又は不動産リースを含むかどうかについて、多くの場合、不動産業では現行実務と同様の結論に落ち着くであろうと我々は考えている。

1.3 リース構成要素と非リース構成要素の識別及び区分ならびに契約対価の配分

1.3.1 リース構成要素の識別及び区分

複数の資産を使用する権利を含む契約（例：建物及び設備、複数の建物）について、以下の条件をいずれも満たす場合には、各資産の使用権は別個のリース構成要素であるとみなされる。

- (1) 賃借人が、原資産の使用からそれ単独で、又は容易に利用可能な他の資源と組み合わせて便益を得ることができる
- (2) 原資産が、契約に含まれる他の原資産に依存しておらず、かつ相互関連性も高くない

例えば、オフィス建物と、それに隣接した開発予定の土地についての一体の賃貸借契約は、賃借人が隣接した土地を開発することなくオフィス建物から便益を得ることができるため、通常二つのリース構成要素を含んでいると考えられる。

1.3.2 契約の非リース構成要素の識別及び区分

実務では、リースと他の財又はサービス(非リース構成要素)を売買する契約を組み合わせた形態の契約も多々見られる。典型的な例としてメンテナンスや警備を含むオフィス建物の賃貸借契約があげられる。メンテナンスや警備は非リース構成要素である。こうした契約では、他の基準に従い、非リース構成要素を識別し、リース構成要素とは区別してこれを会計処理する必要がある。例えば、非リース構成要素は賃借人(顧客)による未履行の契約として会計処理される場合や、IFRS 第 15 号に従った賃貸人(供給者)による契約として会計処理される場合がある。

IFRS 第 16 号では、実務上の簡便法として、賃借人が会計方針を選択することによって、リース構成要素と関連する非リース構成要素を原資産の種類ごとに単一のリース構成要素として会計処理することを認めている。

賃借人はこの実務上の簡便法を適用しない場合には、契約対価を、関連する独立販売価格の比率に基づいて、リース構成要素と非リース構成要素に配分することが求められる。賃借人は、入手可能な場合には、観察可能な独立販売価格(すなわち、顧客が契約の構成要素と別個に購入する価格)を使用する必要がある。観察可能な独立販売価格が容易に利用可能でない場合には、賃借人は、観察可能な情報を最大限利用して、独立販売価格を見積もらなければならない。

賃貸人は IFRS 第 15 号を適用して契約対価をリース構成要素と非リース構成要素に配分するに当たり、通常は各要素の独立販売価格の比率に基づいてこれを行なう必要がある。独立販売価格とは、企業が約束した財又はサービスを別個に顧客に販売する場合の価格である。独立販売価格を直接観察することができない場合、賃貸人は独立販売価格を見積もらなければならない。IFRS 第 15 号では、独立販売価格の適切な見積方法が示されている。

IFRS 第 15 号¹では、賃貸人はリース構成要素ではない財又はサービスを移転するための努力に明確に関連する変動対価のすべてを、変動対価が明確に関連する非リース構成要素に配分する(当該配分が IFRS 第 15 号 73 項²の取引価格の配分の目的に整合している場合)。

IFRS 第 16 号は指数又はレートに応じて決まる変動リース料についての賃貸人の会計処理を明確にしていないが、IASB が IAS 第 17 号の貸手の会計処理を実質的に引き継ぐことを決定していることを考えると、賃貸人はこのような変動リース料を、現行の会計処理と整合的に、稼得した期の収益として認識する。変動リース料の会計処理についてのより詳細な説明については、下記セクション 5.3 **変動リース料**を参照されたい。

1.3.3 賃貸人への対価 - 賃借人からの支払い

IFRS 第 16 号では、共用部分のメンテナンス(CAM)(例:建物のロビーの清掃、従業員や顧客のための駐車場の雪かき)を含むメンテナンス活動、及び賃借人に移転されたその他の財又はサービス(例:電気・ガス等の供給、ゴミの撤去)は、賃借人に提供されるものであるため、その支払いは非リース構成要素と考えられる。そのため、賃貸人は IFRS 第 15 号に従い、賃借人に提供された CAM、メンテナンス活動、及び他の財又はサービスに対する支払いに関する対価を配分し認識する必要がある。

¹ IFRS 第 15 号 第 85 項。

² 取引価格を配分する目的は、企業がそれぞれの履行義務(あるいは別個の財又はサービス)に、企業が約束した財又はサービスを顧客に移転するのと交換に得ると見込んでいる対価の金額を配分することである。

賃貸人は、賃借人に提供された別個のサービスが単一（又は複数）の履行義務であるかどうかを判断するため、IFRS 第 15 号³の要件に照らして評価を行なう。サービスが一連のサービス（ほぼ同一で、顧客への移転のパターンが同じである）と考えられる要件を満たす場合、それらは単一の履行義務として会計処理される。これらのサービスを行うことで得られる変動対価はすべて、IFRS 第 15 号に基づき「配分の対象外」となる変動対価の要件を満たす可能性がある。すなわち、変動対価（例：比例配分による支払）は、以下の条件をいずれも満たした場合、契約の特定の部分（例：サービスの各個別の月）に配分され、認識される。

- ▶ 変動対価の支払条件が、企業が履行義務を充足する、又は別個のサービスを移転するための努力と明確に対応している
- ▶ 変動対価の金額のすべてを履行義務又は別個のサービスに配分することが、IFRS 第 15 号に基づく配分の全体的な目的に合致する

配分の例外は、変動対価の配分にのみ使用される。

提供されたサービスに対する固定額の支払いは、IFRS 第 15 号の標準的なモデルを用いて配分される。つまり、賃貸人は契約期間にわたって賃借人に対してサービスの支配を移転⁴したとき（又は移転するに従い、すなわち、サービスを提供したとき又は提供するに従い）、IFRS 第 15 号の一般原則に従って契約対価をリース構成要素及び非リース構成要素に対して配分し、非リース要素に対して配分された対価を認識する（すなわち、IFRS 第 15 号に従った取引対価）。

賃貸人はまた、賃借人からの支払いを認識する際、提供される追加的サービスに関して、本人又は代理人のいずれの役割を担うかを検討する。

何が変わるのか？

IFRS 第 16 号は、賃貸人は提供されたサービスのみに対応する対価を IFRS 第 15 号の要件に従い会計処理することを求めている。IFRS 第 15 号の変動対価の配分の例外に関する要件を満たしている場合、結果として、多くの契約に関する収益認識のパターンは、現在のオペレーティング・リースやリース関連収益の認識と一致している場合がある。

³ IFRS 第 15 号 第 23 項によると、一連の別個の財又はサービスは、以下のいずれの要件を満たす場合、顧客への移転のパターンが同一である。(a) 企業が顧客への移転を約束している一連の別個の財又はサービスのそれぞれが、第 35 項における一定の期間にわたり充足される履行義務の要件を満たす。(b) 第 39 項から第 40 項に従って、一連の別個の財又はサービスのそれぞれを顧客に移転する履行義務の完全な充足に向けての企業の進捗度の測定に、同一の方法が使用される。

⁴ IFRS 第 15 号 第 35 項では、財又はサービスの支配が一定期間にわたり移転されるかどうかを評価するための 3 つの要件が示されている。

サービス提供契約（例：メンテナンス）はこのうち第一の要件を満たすことが考えられるが（すなわち、「顧客は企業の履行によって提供される便益を、企業が履行するにつれて同時に受け取り消費する」）、この結論に到るためにはそれぞれの契約ごとにその判定を行なう必要がある。一定期間にわたる認識の要件を満たさない契約対価は、ある一時点で認識される。IFRS 第 15 号についての詳細な情報は、「Applying IFRS 新たな収益認識基準 - 不動産業」（2015 年 3 月、EYG No. AU2978）を参照されたい。

一部のリース契約では、当該リース資産に関連する支出であるものの、賃借人に対して何らの財又はサービスが移転されない活動やコストについて、これを賃借人が賃貸人に補填する(又は賃貸人に代わって一定の支払いを行なう)場合がある。典型例としては以下のものがあげられる。

各種の不動産税(建物をリースしているかどうか、賃借人が誰であるかにかかわらず、賃貸人が支払うべきもの)

賃貸人の建物に対する投資を守るための保険(保険金請求に基づき受領する保険金の受取人は賃貸人である)

IFRS 第 16 号では、このようなコストは契約の別個の構成要素ではないが、契約の個々に識別された構成要素(すなわち、リース構成要素及び非リース構成要素)に配分される合計対価の一部とみなされる。

リース構成要素に配分されるこのような支払いについて、賃貸人は固定(又は実質的に固定)リース料か変動リース料かを評価する必要がある。変動リース料の会計処理についてより詳細な説明は、下記セクション 5.3 **変動リース料**を参照されたい。

何が変わるのか？

IFRS 第 16 号は、賃借人のリース不動産に関する保険料又は不動産税の支払が、別個の財又はサービスであると考えられるかどうかを明確にしていない。この点について、現行の実務を踏まえれば不動産の所有者に課された不動産税をテナントが負担することは別個の財又はサービスの提供ではなく、従って、契約の非リース構成要素ではないと捉えるのが自然であろう。リース不動産に対する保険料を賃借人が負担する場合の処理は、状況によって異なる。例えば、保険が不動産への賃貸人の投資を守るためのものであり、賃貸人が保険請求によって得られる保険金を受け取る場合、賃貸人は賃借人に対して追加的な財又はサービスを提供しておらず、保険料の支払は契約の別個の構成要素とはならない。

1.3.4 賃貸人への対価 - リース形態

上記の通り、多くの不動産リース契約において、賃借人は以下を行うことが求められる。

- (1) リースしたスペースの使用について、賃貸人に対価を支払う(例: 月次支払)
- (2) 賃貸人に対し、その他のコストの自らの負担分を別途支払う(例: CAM、不動産税、賃貸人の資産に関する保険)しかし、その他の不動産形態の種類も存在する。

一部の不動産リース契約では、賃借人が賃貸人に対し、関連する建物の所有コスト(例: 税金、保険)及びその他のサービスを含む、不動産の使用にまつわる様々なコストを賃貸人に代わって賃借人が負担する定額の月次の支払いを要求することがある。現在、多くの賃貸人は、このような「グロス・リース」契約に基づいて受け取った単一の支払額をリース収益として定額法で認識している。しかし、IFRS 第 16 号では、このような契約に非リース構成要素(例: メンテナンス又はその他の CAM サービス)が含まれるかどうかを企業が判断し、これらの構成要素に対して独立販売価格に基づいて対価を配分することを求めている。

何が変わるのか？

契約の非リース構成要素(例:CAM)を識別しなければならないことにより、一部の賃借人及び賃貸人の会計処理実務が変わる可能性がある。なぜなら、現在はこれらを識別しなくとも、結果的に会計処理(例:オペレーティング・リース及び未履行の契約の変動対価の会計処理)が同じになってしまうことが多いため、企業はそもそもリース構成要素及び非リース構成要素の識別にはそれほど注意を払っていない可能性があるためである。

2. リースの分類

IFRS 第 16 号では、賃貸人は、IAS 第 17 号と同一の方法(ファイナンス・リースとオペレーティング・リースの 2 種類に区別)ですべてのリースを分類する。賃貸人は条件変更(すなわち、リースの当初の契約期間又は条件に含まれていないリースの範囲又はリースの対価の変更)の際、リースの分類を再評価しなければならないが、これにより必ずしも別個のリースと判定されるわけではない。リース条件変更のより詳細な解説については、下記セクション 5.4 **リース条件変更**を参照されたい。

一方で、賃借人はすべてのリースについて、単一の会計モデルを適用する(ただし、短期リースを賃借対照表に認識しないという選択ができる)。短期リースのより詳細な解説については、下記セクション 4.3 **短期リースの認識の例外**を参照されたい。

3. 賃貸人の会計処理

IFRS 第 16 号では、賃貸人が IAS 第 17 号から実質的に変わらない方法によってオペレーティング・リースの会計処理を行うことを求めている。すなわち、賃貸人は原資産を認識し続け、リース料はリース期間にわたって、定額法又は他の規則的な方法(原資産の使用から得られる便益が減少していくパターンがより適切に表される方法)で収益として認識される。

IFRS 第 16 号でもまた、賃貸人は IAS 第 17 号と実質的に変わらない方法を用いてファイナンス・リースを会計処理することが求められている。すなわち、賃貸人は原資産の帳簿価額の認識の中止を行い、リース債権⁵を認識し、売却損益がある場合、損益を認識する。

3.1 サブリース - マスターレシーの会計処理

IFRS 第 16 号では、マスターレシーは、リース不動産のオーナーとのヘッドリースについては下記のセクション 4. **賃借人の会計処理**、及びテナントとのサブリースについては上記の記述に従って会計処理を行う。

ただし、サブリースをファイナンス・リース又はオペレーティング・リースとして分類するにあたって、マスターレシーは、ヘッドリースから生じる原資産(例:リース対象の建物)ではなく、残存する使用権資産を参照してリース分類の判定要件を検討する。

リース不動産が投資不動産の定義を満たし、サブリースがオペレーティング・リースとして分類され、マスターレシーが IAS 第 40 号「投資不動産」の公正価値モデルを会計方針として選択している場合、IFRS 第 16 号では、マスターレシーがリース不動産から生じる使用権資産を IAS 第 40 号に従って測定することを求めている。この点は現在の IAS 第 40 号の適用対象に変更が生じることを意味する。現行基準では、これは個々の不動産物件ごとに選択可能である。

一般的に、マスターレシーはヘッドリース(賃借人として)とサブリース(賃貸人として)を二つの異なる賃貸借契約として会計処理する。しかし、同一の契約相手又は契約相手の関連当事者と同時又はほぼ同時に契約締結した場合、マスターレシーは、契約の結合を行うかどうかの要件を検討する必要がある(すなわち、契約が単一の経済的目的を持つパッケージとして交渉されるかどうか、片方の契約で支払われる対価は、もう一方の契約の価格又は履行に左右されるかどうか、又は契約で移転される原資産の使用権は単一のリース構成要素を構成するかどうか)。いずれかの要件を満たす場合、マスターレシーはヘッドリース及びサブリースを単一の結合取引として会計処理する。

⁵ 開始日におけるリース料債権及び無保証残存価値の合計を、リースの計算利率で割り引いた金額

不動産の長期リースについて賃借人が認識する資産及び負債は、多額になる可能性がある。

4. 賃借人の会計処理

4.1 当初認識

リースの開始日において、賃借人はリース期間にわたるリース料支払のための負債(すなわち、リース負債)、及び原資産(例:不動産物件)の使用権を表す資産(すなわち、使用権資産)を認識する。

賃借人は、リースの計算利率が容易に算定できる場合には、当該利率を用いてリース負債を測定する。当該利率が容易に算定できない場合には、賃借人は賃借人の追加借入利率を使用しなければならない。追加借入利率を算定する際には、借手は不動産リースの評価を行う場合における不動産利回りのような観察可能なレートを使用することもできるが、追加借入利率算定のためにそのレートを修正しなくてはならない。⁶

賃借人は、前払リース料、受領したリース・インセンティブ、賃借人の初期直接コスト(例:手数料)及び解体、撤去ならびに原状回復の見積コストを調整したリース負債の金額で使用権資産を測定する。

4.2 事後測定

IFRS 第 16 号では、賃借人はリース負債の利息費用と、使用権資産の償却費を区別して認識することが求められている。使用権資産を定額法で減価償却した場合、通常、リース期間の初期に費用を多く認識するパターンとなる。これは、IAS 第 17 号のファイナンス・リースの事後測定と整合した処理となる。

使用権資産が、IAS 第 16 号「有形固定資産」の再評価モデルを適用する有形固定資産の種類に該当するものである場合には、賃借人は、そのモデルを有形固定資産の種類と関連するすべての使用権資産への適用を選択することができる。

賃借人は財務諸表における IFRS 第 16 号の影響を検討する必要がある。多くの場合、長期の不動産リースについて認識される資産及び負債による影響は重要である。

4.3 短期リースの認識の例外

賃借人は、開始日時点でリース期間が 12 カ月以下であり、原資産を購入するオプションを含まないリース(短期リース)に対して、使用権が対応する原資産の分類ごとに会計方針を選択し、IAS 第 17 号のオペレーティング・リースに類似した会計処理を適用することができる。賃借人がこの例外を適用する場合、短期リースは貸借対照表に認識されず、関連費用はリース期間にわたり定額法又は他の規則的な方法(その方法が賃借人の便益のパターンをより適切に表す場合)で認識される。不動産のリースでは、通常、定額法での認識が適切である。

⁶ IFRS 第 16 号、結論の根拠 BC162

5. その他の留意点

5.1 初期直接コスト

IFRS 第 16 号では、初期直接コストとは、リースを契約しなかったとしたら発生しなかったであろう増分コストである(例:手数料、既存の賃借人に対してリースの終了を促すために支払われた金額)。賃借人及び賃貸人は初期直接コストについて同一の定義を適用する。

初期直接コストについての IFRS 第 16 号の規定は、IFRS 第 15 号における契約獲得コストの定義と整合している。賃貸人の初期直接コストには、内部コストの配賦額(例:給与)や、リースを獲得したかどうかに関わらず発生するコスト(例:特定の法務顧問報酬、成功報酬の形態をとらない不動産仲介手数料)は含まれない。

IFRS 第 16 号では、賃貸人がオペレーティング・リースに関する初期直接コストを、リース収益と同じ基準でリース期間にわたり費用として認識することを求めている。賃貸人は、初期直接コストをファイナンス・リースへの純投資の当初測定に含める。しかし、製造業者/建設業者である企業のファイナンス・リース(すなわち、販売利益又は販売損失を伴うファイナンス・リース)に関する初期直接コストは、リース開始時に費用として認識される。

何が変わるのか？

初期直接コストの定義の改訂により、賃貸人による会計処理に一部変更が必要となる可能性がある。内部コストの配賦額(例:給与)は IAS 第 17 号と同様に賃貸人の初期直接コストから除外しなければならないが、このほかリースを獲得したかどうかに関わらず発生するコスト(例:一定の法務顧問報酬)についてもこれを除外する必要がある。

売手である賃借人は、セール・アンド・リースバック取引によるオフバランス金融の手段を失うことになる。

5.2 セール・アンド・リースバック取引

賃借人はほとんどのリース(すなわち、賃借人が短期リースの免除規定を適用する会計方針を選択した場合、短期リースを除くすべてのリース)を貸借対照表に計上することが求められるため、売手である賃借人は、セール・アンド・リースバック取引を用いたオフバランス金融の手段を失うこととなる。

IFRS 第 16 号は、売手である賃借人及び買手である賃貸人が、セール・アンド・リースバック取引で売却が発生したかどうか判定するために、IFRS 第 15 号の要件を適用することが求められている。原資産の支配が買手である賃貸人に移転した場合、取引は売却(又は購入)及び両者によるリース取引として会計処理される。そうでない場合、両者は取引を金融取引として会計処理される。

何が変わるのか？

新たな規定は、売手である賃借人の現行の実務に著しい変化をもたらす。IFRS 第 16 号の下では、売手である賃借人は IFRS 第 15 号の要件を適用して売却があったかどうかを判断しなければならないため、これが新たな制約要因となる。また、仮に売却の要件を満たしたとしても、通常はセール・アンド・リースバック取引を用いることによりオフバランス金融を実現することはできなくなる。

5.3 変動リース料

指数又はレートに応じて決定される変動リース料は、リース料総額に含まれ、測定日の実勢の指数又はレートを用いて測定される(例: 当初測定を行うリース開始日)。指数又はレートではなく、業績(例: 売上のパーセント)や原資産の使用に基づく変動リース料は、リース料総額に含まれない。

指数又はレートに基づかず、実質的な固定リース料とみなされない変動リース料は、現在の会計処理と同様の方法で認識される。つまり賃借人は、このような支払が発生するきっかけとなる事象が生じた期に費用を認識する。賃貸人は、IAS 第 17 号に基づく処理と同様に、収益を稼得した期に認識するものと考えられる。

IFRS 第 16 号では、リース料の決定に使用される指数やレートの変動によって将来リース料総額に変動が生じた場合など、一定の条件下で、賃借人はリース負債を再測定することが求められる。賃借人は、キャッシュ・フローの変動があった場合(すなわち、リース料総額の修正が生じた場合)にのみ、リース負債を修正後のリース料総額を反映するように再測定しなければならない。例えば、契約上のリース料が 2 年ごとに見直され、当該変更は 2 年間の消費者物価指数(CPI)に関連したものである場合、賃借人は CPI が変化する時点ではなく、契約上のリース料が変更される 2 年ごとにリース負債を再測定する。

賃貸人は、リース条件に変更がない限りにおいて指数又はレートに応じて決定される変動リース料に関するリース債権を再測定することは求められない。

5.4 リース条件の変更

IFRS 第 16 号では、リース条件の変更を、当初のリース契約の条件の一部ではなかったリースの範囲又はリースの対価の変更(例えば、1つ若しくは複数の原資産を使用する権利の追加若しくは解約、又は契約上のリース期間の延長又は短縮)と定義している。

IAS 第 17 号では、リース条件の変更に関する会計処理を扱っていない。IFRS 第 16 号では、以下の条件をいずれも満たしたとき、ファイナンス・リースの賃借人及び賃貸人が、リース条件の変更を独立した新規リースとして会計処理することが求められている。

- ▶ リース条件の変更によって、当初のリースに含まれていなかった一つ又は複数の原資産の使用権が増加し(例: 賃貸借面積の増加)、リースの範囲が増大している
- ▶ リースの対価が、範囲の増大分に対する単独価格及び特定の契約の状況を反映するための当該独立販売価格の適切な修正に見合った金額だけ増加している

これらの両方の条件を満たすとき、リース条件の変更は、変更前の当初のリースと新たなリースの二つの独立したリースとして処理される。

独立したリースを生じさせないリース条件の変更(例: リース期間の変更)は、通常、賃借人は既存のリース負債及び使用権資産を、損益に影響させることなく再測定する。しかし、リースの範囲を減少させる条件変更(例: 賃貸面積の減少)については、賃借人はリース負債を再測定し、当該リース負債の変動に比例した使用権資産相当額を減額し(例: 条件変更前のリース負債に対するリース負債の変動割合)、この調整で生じる差額は損益に認識される。

IFRS 第 16 号は、一定の要件を満たすリースの条件変更を、独立したリースとして会計処理するよう求めている。

ファイナンス・リースの条件変更のうち独立したリースを生じさせないものについて、賃貸人は次のように会計処理する。

- ▶ 条件変更が契約日に有効であったとしたならば、オペレーティング・リースに分類されていたであろう場合には、条件変更はその発効日から新たなリースとして処理される。賃貸人は原資産の帳簿価額を、条件変更の発効日直前の正味リース投資未回収額として測定する。
- ▶ 条件変更によってリース分類が変わらない場合、当該条件変更はIFRS第9号「金融商品」に従って会計処理される。

賃貸人は、オペレーティング・リースの条件変更をその発効日から新たなリースとして会計処理しなければならない。当初のリースに係る前払リース料又は未払リース料は、新たなリースに係るリース料総額の一部とみなされる。

条件変更が独立した新たな契約とならない場合のリースの会計処理を含む、リース条件の変更の詳細については、近日刊行予定の「Applying IFRS」を参照されたい。

6. ビジネス上の留意点及び影響

IFRS第16号では、賃借人はリース負債及び対応する使用权資産を貸借対照表に認識する。現在の会計処理と同様、「リース料総額」の定義には一部の変動リース料は含まれず、「リース期間」には行使されることが合理的に確実な更新オプションのみが含まれる。そのため、賃借人は契約期間や賃料を交渉する際、自らのニーズを再評価することになる可能性がある。固定リース料と比較して変動リース料の割合が高い場合やより短期間の当初賃貸借期間によって、リース負債の計上額が比較的少額となる場合がある。

賃貸人はより短いリース期間、及び変動リース料の増加が、金融費用、不動産の価値、そして場合によってはリースについての交渉がさらに頻繁に行われることにより生じる営業費用など、ビジネスに与え得る潜在的な影響を検討すべきである。

現在いわゆる「一棟借り」を行っている賃借人は、不動産をリースするか購入するかについて今までとは異なる決定を行う可能性がある。賃借人の意思決定には、賃借人のビジネスの内容、当該物件に対するニーズ、借入及び資本制限条項、及びとりうる資金調達手段など、多くの要素が影響を与える。

賃借人が、賃貸人に対して非リース構成要素についてその単独の価格を示すよう求めることも考えられる。これにより、リース要素と非リース要素への対価の配分作業を容易にし、もってIFRS第16号による会計処理業務の負担増を極力減らすためである。

しかし、賃貸人は独自情報を守るため、このような情報の開示には消極的となる可能性もある。また、契約で定められた価格は、財又はサービスに関する独立販売価格である可能性があるものの、会計上の目的に合致するものであるとは推定されない。

賃借人は、リース関連資産及び負債を認識すると、上記に加えて以下のような財務報告上の影響を受ける可能性がある。

- ▶ 資産及び負債合計の増加
- ▶ 正味負債及び金利・税金・償却前利益(EBITDA)の増加
- ▶ 金融費用の増加; 営業費用の減少
- ▶ キャッシュ・フロー計算書上の表示区分の変更(営業活動によるキャッシュ・フローから財務活動によるキャッシュ・フローへ)

- ▶ 個別の賃貸借契約におけるリース費用の発生が前加重となる
- ▶ 負債関連比率の悪化
- ▶ 繰延税金資産及び(又は)負債の変動

IFRS 第 16 号により、賃借人はさらに以下のようなビジネス上の影響を受ける可能性がある。

- ▶ IFRS 第 16 号ではオフバランスでの会計処理(資産の購入と比較してリース取引が現在有する重要な利点)が減少し、リース取引を行う誘因が低下する可能性
- ▶ 財務制限条項の見直しの可能性
- ▶ 賃貸借契約の管理、管理報告、従業員報酬の方針及び主要業績指標(KPI)の変更や変動
- ▶ オフバランス目的のセール・アンド・リースバック取引の取引件数が減少する可能性が高い

次のステップ

- ▶ 企業は、自社へのリース会計の影響を判断するために、できるだけ早期に予備的評価を行うべきである。第一段階の二つの重要なステップは、(1) 企業のリースデータを何処で何から得られるかを特定し、(2) IFRS 第 16 号の円滑な導入を意識した手法による当該データの集計方法を検討することである。分散型のオペレーション形態をとる企業(例: 地理的に分散しているグローバル企業)にとっては、事業、経済、及び法的環境が異なる可能性を考慮すると、これは複雑なプロセスとなる可能性が高い。企業は内部統制を含むプロセス、及び IFRS 第 16 号を適用するのに必要な情報(必要な財務諸表の開示の作成を含む)を収集するためのシステムを確立する必要がある。
- ▶ 不動産会社は、リース及びテナント管理を行う部門に対し、IFRS 第 16 号の教育を開始すべきである。企業は、IFRS 第 16 号の影響でリース戦略を変更する可能性のある賃借人を識別するため、これらの部門に対し、現在のリース契約のポートフォリオ及び/又は今後の顧客ターゲット層の分析を指示することも考えられる。
- ▶ 不動産会社は、賃借人が現在の賃貸借契約の条件変更(例: 解約不能リース期間の長さ、更新オプション、変動リース料)が必要であるかどうかを正確に知るために、現在の賃借人との協議を開始すべきである。仮に賃借人が異なるリース条件を求めた場合、今後の不動産開発プロジェクトに関して、新たな資金調達手段が必要となる可能性もある。
- ▶ 企業は、部門横断的なチームを編成し、効果的なプロジェクト管理を含むプロジェクトプランを策定しその実行に取り組むべきである。リース活動の性質(すなわち、原資産、リースの価値及び規模)、現行の方針やプロセス、制度会計上の要請、戦略的な事業上の意思決定は企業間で異なるため、すべてに対応できるような画一的なアプローチが存在する可能性は低い。

付録:IFRS 第 16 号の適用が賃借人の財務諸表に及ぼす影響

以下の例は、一会計期間での貸借対照表と損益計算書について、IAS 第 17 号を適用した場合と、IFRS 第 16 号を適用した場合を比較し、IFRS 第 16 号が小売店舗のテナント(小売業)の財務諸表に及ぼす影響を示したものである。IFRS 第 16 号が顧客である賃借人の財務諸表にどのような影響を及ぼし得るかを理解することは、その影響が賃借人の行動にも影響を与える可能性があるため賃借人にとって重要である。

前提として 2019 年の期首に、小売業者は残存リース期間 13 年間の複数のオペレーティング・リースの賃貸借契約を有しているものとする。これらのリースの年間リース料合計は CU1,200 である。2019 年の期首時点で、これらの賃貸借契約に対する小売業者の追加借入利率は 4.72% である。同時点でのこれらのリース料総額の現在価値は CU11,463 である。IFRS 第 16 号を初めて適用した 2019 年期首現在、小売業者は使用権資産及びリース負債を CU11,463 でそれぞれ計上している。2019 年中に、小売業者は使用権資産の償却 CU882 (小売業者は使用権資産を残存リース期間にわたり定額法で償却する)、及び利息費用 CU541 を認識した。これに対し、IAS 第 17 号に基づいた場合は、賃貸借契約はオペレーティング・リースに分類され、オフバランスとして会計処理されていることとなる。

以下の要約貸借対照表及び要約損益計算書の抜粋では、IAS 第 17 号及び IFRS 第 16 号に基づくリース会計を比較している(簡略化のため、財務諸表項目は要約し、税効果による影響は無視している)。

2019 年 12 月 31 日現在の要約貸借対照表の抜粋	IAS 第 17 号		IFRS 第 16 号	
所有不動産	21,803		21,803	
使用権資産	-		10,581	
現金及び預金	4,243		4,243	
その他の資産	5,765		5,765	
資産合計	31,811		42,392	
資本	10,899		10,676	
負債比率(ギアリング・レシオ) (正味負債* / 資本合計)		27%		129%
借入金	7,192		7,192	
リース負債	0		10,804	
その他の負債	13,720		13,720	
資本及び負債合計	31,811		42,392	
正味負債	2,949		13,753	

*正味負債とは、「借入金+リース負債-現金及び預金」で定義される non-GAAP の測定値である。

IFRS 第 16 号に基づく場合、期末に資産合計及び負債合計は著しく増加し(使用権資産が CU10,581、リース負債が CU10,804 それぞれ増加)、資本は CU223 減少している。負債比率(ギアリング・レシオ)は著しく悪化し、約 5 倍の増加となっている。

損益計算書への影響は以下の通り。

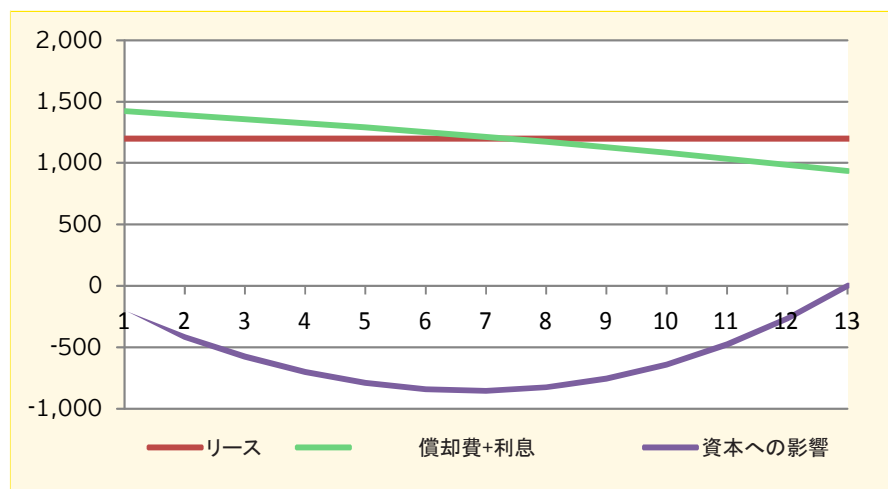
要約損益計算書の抜粋	IAS 第 17 号	IFRS 第 16 号 の影響額	IFRS 第 16 号
売上総利益	21,521	0	21,521
減価償却費を除く営業費用	(16,731)	1,200	(15,531)
減価償却費及び償却費	(1,978)	(882)	(2,860)
財務費用	(529)	(541)	(1,070)
税引前利益	2,283	(223)	2,060
税金	(558)	0	(558)
その他	(389)	0	(389)
純利益	1,336	(223)	1,113
EBITDA	4,790	1,200	5,990
正味負債／EBITDA 倍率	0.62		2.30

IFRS 第 16 号に基づく場合、リース関連費用が営業費用という単一項目ではなく、償却費及び利息として表示されているため、EBITDA が著しく変動している。償却原価モデル(初期の段階で利息費用がより多額に計上される)を適用しているため、初年度において小売業者の利益がわずかに減少している。正味負債／EBITDA 倍率は著しく増加している。一方で様々な開始日及び終了日を有する多数の賃貸借契約から構成されるリース契約のポートフォリオであれば、こうした費用認識パターンの変化が純利益に与える影響は重要ではない場合もある。

IFRS 第 16 号及び IAS 第 17 号に基づくコストの比較

リース期間にわたるリース関連費用合計は、IAS 第 17 号、IFRS 第 16 号のいずれに基づく場合でも同じである。しかし、リース期間初期のリース負債の利息費用は償却原価モデルの方がより大きくなるため、使用権資産を定額法で償却する場合、各リース契約の初期においてリース関連費用の合計額はより大きくなる。

小売業者の賃貸借契約の期間にわたる総コストを以下にグラフで示している。



EY について

EY は、アシュアランス、税務、トランザクションおよびアドバイザリーなどの分野における世界的なリーダーです。私たちの深い洞察と高品質なサービスは、世界中の資本市場や経済活動に信頼をもたらします。私たちはさまざまなステークホルダーの期待に応えるチームを率いるリーダーを生み出していきます。そうすることで、構成員、クライアント、そして地域社会のために、より良い社会の構築に貢献します。

EY とは、アーンスト・アンド・ヤング・グローバル・リミテッドのグローバルネットワークであり、単体、もしくは複数のメンバーファームを指し、各メンバーファームは法的に独立した組織です。アーンスト・アンド・ヤング・グローバル・リミテッドは、英国の保証有限責任会社であり、顧客サービスは提供していません。詳しくは、ey.com をご覧ください。

新日本有限責任監査法人について

新日本有限責任監査法人は、EY の日本におけるメンバーファームです。監査および保証業務をはじめ、各種財務アドバイザリーサービスを提供しています。詳しくは、www.shinnihon.or.jp をご覧ください。

© 2016 Ernst & Young ShinNihon LLC.

All Rights Reserved.

ED None

本書は一般的な参考情報の提供のみを目的に作成されており、会計、税務およびその他の専門的なアドバイスを行うものではありません。新日本有限責任監査法人および他の EY メンバーファームは、皆様が本書を利用したことにより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。具体的なアドバイスが必要な場合は、個別に専門家にご相談ください。

本書は EYG No. 01028-163Gbl の翻訳版です。