

# リース取引の会計処理

著者:有限責任監査法人トーマツ 仲田 太郎(公認会計士)

## 1. はじめに

多店舗展開を行なっている小売業では、新規出店を行なう場合の手法の1つとして店舗不動産のリース取引が用いられる。リース取引は、自社で建設・保有する場合に比べて開店時に多額の資金を必要とせず、完成済み物件を賃借する場合は短期間での出店が可能であるというメリットがある。

本文では、リース取引に関する会計処理について、借手側の処理に着目して解説を行なう。なお、本文中の意見に関わる部分は、執筆者の私見であり、有限責任監査法人トーマツの公式見解ではない。

## 2. リース取引の定義及び分類

「リース取引」とは、特定の物件の所有者たる貸手(LESSOR)が、当該物件の借手(LESSEE)に対し、合意された期間(以下「リース期間」という。)にわたりこれを使用収益する権利を与え、借手は、合意された使用料(以下「リース料」という。)を貸手に支払う取引をいう。たとえ契約書上は賃貸借契約やレンタル契約等、リース契約とは異なる文言で記載されていても、上記のリース取引の定義を満たすものについては、リース取引として取り扱う必要がある点に留意が必要である。

また、リース取引はその経済的実態に応じて以下2つの取引に分類される。

リース取引の分類	定義						
ファイナンス・リース取引	<p>リース契約に基づくリース期間の中途において当該契約を解除することができないリース取引又はこれに準ずるリース取引(ノンキャンセラブル)で、借手が、当該契約に基づき使用する物件(以下「リース物件」という。)からもたらされる経済的利益を実質的に享受することができ、かつ、当該リース物件の使用に伴って生じるコストを実質的に負担することとなるリース取引(フルペイアウト)をいう。</p> <p>具体的な判定基準は以下の通り。</p> <table border="1"><thead><tr><th>判定基準</th><th>内容</th></tr></thead><tbody><tr><td>現在価値基準</td><td>解約不能リース期間中のリース料総額の現在価値が当該リース物件の見積現金購入価額のおおむね90%以上</td></tr><tr><td>経済的耐用年数基準<sup>*1</sup></td><td>解約不能リース期間が、当該リース物件の経済的耐用年数のおおむね75%以上</td></tr></tbody></table>	判定基準	内容	現在価値基準	解約不能リース期間中のリース料総額の現在価値が当該リース物件の見積現金購入価額のおおむね90%以上	経済的耐用年数基準 <sup>*1</sup>	解約不能リース期間が、当該リース物件の経済的耐用年数のおおむね75%以上
判定基準	内容						
現在価値基準	解約不能リース期間中のリース料総額の現在価値が当該リース物件の見積現金購入価額のおおむね90%以上						
経済的耐用年数基準 <sup>*1</sup>	解約不能リース期間が、当該リース物件の経済的耐用年数のおおむね75%以上						
オペレーティング・リース取引	ファイナンス・リース取引以外のリース取引をいう。						

\*1: 例外的に、リース期間が経済的耐用年数のおおむね75%以上であっても借手がリース物件に係るほとんどすべてのコストを負担することにはならない場合もあるため、リース物件の特性、経済的耐用年数の長さ、リース物件の中古市場の存在等により、それが明らかな場合には原則的な基準である現在価値基準により判定を行なう。

### 3. リース取引の会計処理

リース取引の会計処理は、「2. リース取引の定義及び分類」で記載したリース取引の分類により、それぞれ異なる会計処理を行なうこととなる。

以下で、①リース取引開始時点、②リース料支払時点、③期末時点、④リース契約終了時点でそれぞれの会計処理の相違を記載する。

例：20xx年4月より建物を年間リース料100、契約期間5年でリース契約を締結した。

- ・ リース料支払条件： 毎年20を3月に支払う(後払い)
- ・ 解約不能期間： 5年
- ・ 決算月： 3月
- ・ 借手の見積現金購入価額： 80(貸手のリース物件の購入価額はこれと等しい)
- ・ 所有権移転条項、割安購入選択権は付されておらず、特別仕様でもない

	ファイナンス・リース取引	オペレーティング・リース取引
① リース取引開始時点	(借) リース資産 80 (貸) リース債務 80	仕訳なし
② リース料支払時点	(借) リース債務 16 支払利息 4 (貸) 現金 20	(借) リース料 20 (貸) 現金 20
③ 期末時点	(借) 減価償却費 16 (貸) 減価償却累計額 16	仕訳なし
④ リース契約終了時点	(借) 減価償却累計額 80 (貸) リース資産 80	仕訳なし

### 4. リース取引の実務上の留意点

#### ・ ファイナンス・リース判定の留意点

リース取引の会計処理を行なうにあたって、ファイナンス・リース取引に該当するか否かの判定は、財務諸表にオンバランスされるか否かを判定することとなり、財務諸表に重要な影響を与えることとなる。

また、小売業における店舗不動産のリースを前提とすると、一般にリース期間は長期かつリース料総額も多額になることが多く、通常のリース料以外にも解約違約金や建設協力金等の契約上の諸条件が生じるケースも多い。これらは判定上、ファイナンス・リース取引に該当する可能性を高める特性といえ、以下では、これらの点も含め、ファイナンス・リース判定の実務上の留意点を記載する。

- ✓ 契約書上の解約不能期間経過後もリースを継続することが明らかな場合には契約上の期間にこだわらずにリース期間を見積もり、リース料総額を算定する必要がある。解約不能期間経過後もリースを継続することが明らかな場合とは、店舗の収益性や周辺のエリア戦略等を考慮すると、解約不能期間経過時点で解約することが現実的に想定できない場合が考えられる。
- ✓ 残価保証や解約違約金がある場合、又は返還されることのない差入保証金等がある場合、解約不能か否かを実質的に判定するためには、それらもリース料総額に含める必要がある。
- ✓ 建設協力金の差入を行なった場合、「金融商品会計に関する実務指針」第133項に従い長期前払家賃として処理される部分は、差入時から返還時までの利息相当額を借主が負担するものであり、実質的に解約不能期間のリース料と同義であるため、リース料総額に含める必要がある。
- ✓ 売上高連動の歩合家賃が設定されている場合、リース判定に際してのリース料総額は、歩合家賃に基づくリース料総額を合理的に見積もる必要がある。この方法として、出店意思決定時の投資回収計画等を用いてリース料総額を見積もる方法が考えられる。

✓ 土地については、オペレーティングリース取引に該当する取引と推定される。このため、土地建物を一体としてリースするケースでは、リース料総額を合理的な方法で土地に係る部分と建物等に係る部分に分割した上で現在価値基準の判定を行なう必要がある。具体的には、契約書等に土地部分の賃料が明示されていればその内容に従うが、明示されていない場合には近隣水準等を考慮して土地の見積賃料を算定しリース料総額から控除する方法、あるいは土地の時価に借手の追加利率を乗じた額をリース料総額から控除した額を建物等のリース料総額とする方法も考えられる。ただし、契約書等で明示されている場合を除き、実務上、土地部分の賃料を算定することは困難と考えられ、そのような場合には、売却損益に影響するセール・アンド・リースバック取引を除き、土地部分を区分せずに現在価値基準の判定を行なうことも容認されている。

なお、契約書において土地の賃料部分が明示されている場合においても、土地の賃料として適切な水準であるかについては留意が必要である。

#### • リース契約管理上の留意点

多店舗展開を行なっている小売業においては、多数のリース契約を締結していることが一般的であり、リース契約の状況を継続して正確に管理していくことが課題となる。

特に、既存のリース契約が更新された場合にも、ファイナンス・リース判定を再度実施する必要がある点には、十分な留意が必要である。

(参考文献)

- 『Q&A業種別会計実務・6 小売』(中央経済社2013年 トーマツ コンシューマービジネス インダストリーグループ著)

今回記載した内容については、2013年3月に中央経済社から刊行された『Q&A業種別会計実務・6 小売』（トーマツ コンシューマービジネス インダストリーグループ著）にも詳細を記載していますので、ご参照ください。

また、本稿はデロイト トーマツ コンシューマービジネスメールマガジンにてご紹介した記事です。同メールマガジンでは、消費財、小売などのコンシューマービジネス業界におけるトピックスを配信します。

デロイト トーマツ グループでは、専門性と総合力を活かしたナレッジや最新情報をWebサイトに掲載し、その情報を「デロイト トーマツ メールマガジン」として無料で皆さまにお届けしています。

ご登録をご希望の方は、デロイト トーマツ グループ Webサイト(下記ご参照)からお申込みください。

## ナレッジ > デロイト トーマツ メールマガジン [www.deloitte.com/jp/mm](http://www.deloitte.com/jp/mm)

デロイト トーマツ メールマガジン

検索

配信お申し込み

### メールマガジン一覧

- 総合メールマガジン
- 会計・監査メールマガジン
- IFRSメールマガジン
- ファイナンシャルアドバイザーメールマガジン
- コンシューマービジネスメールマガジン
- ライフサイエンス ニュースレター
- テクノロジー・メディア・テレコム メールマガジン
- Discover-
- チャイナ ニュース
- ヒューマン キャピタル ニュースレター Initiative
- 企業戦略・事業戦略 メールマガジン Next-
- リスクインテリジェンス メールマガジン



こちらのQRコードからもお申し込みいただけます



### 有限責任監査法人トーマツ

〒100-0005 東京都千代田区丸の内3-3-1 新東京ビル  
Tel 03-5220-8600 Fax 03-5220-8601  
[www.deloitte.com](http://www.deloitte.com)

デロイト トーマツ グループは日本におけるデロイト トウシュ トーマツ リミテッド(英国の法令に基づく保証有限責任会社)のメンバーファームおよびそのグループ法人(有限責任監査法人トーマツ、デロイト トーマツ コンサルティング 合同会社、デロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザー 合同会社、税理士法人トーマツおよびDTI弁護士法人を含む)の総称です。デロイト トーマツ グループは日本で最大級のビジネスプロフェッショナルグループのひとつであり、各法人がそれぞれの適用法令に従い、監査、税務、法務、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザー等を提供しています。また、国内約40都市に約7,900名の専門家(公認会計士、税理士、弁護士、コンサルタントなど)を擁し、多国籍企業や主要な日本企業をクライアントとしています。詳細はデロイト トーマツ グループWebサイト([www.deloitte.com/jp](http://www.deloitte.com/jp))をご覧ください。

Deloitte(デロイト)は、監査、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザーサービス、リスクマネジメント、税務およびこれらに関連するサービスを、さまざまな業種にわたる上場・非上場のクライアントに提供しています。全世界150を超える国・地域のメンバーファームのネットワークを通じ、デロイトは、高度に複合化されたビジネスに取り組むクライアントに向けて、深い洞察に基づき、世界最高水準の陣容をもって高品質なサービスを提供しています。デロイトの約210,000名を超える人材は、“standard of excellence”となることを目指しています。

Deloitte(デロイト)とは、英国の法令に基づく保証有限責任会社であるデロイト トウシュ トーマツ リミテッド(“DTTL”)ならびにそのネットワーク組織を構成するメンバーファームおよびその関係会社のひとつまたは複数指します。DTTLおよび各メンバーファームはそれぞれ法的に独立した別個の組織体です。DTTL(または“Deloitte Global”)はクライアントへのサービス提供を行いません。DTTLおよびそのメンバーファームについての詳細は[www.deloitte.com/jp/about](http://www.deloitte.com/jp/about)をご覧ください。

本資料は皆様への情報提供として一般的な情報を掲載するのみであり、その性質上、特定の個人や事業体に具体的に適用される個別の事情に対応するものではありません。また、本資料の作成または発行後に、関連する制度その他の適用の前提となる状況について、変動を生じる可能性もあります。個別の事案に適用するためには、当該時点で有効とされる内容により結論等を異にする可能性があることをご留意いただき、本資料の記載のみに依拠して意思決定・行動をされることなく、適用に関する具体的事案をもとに適切な専門家にご相談ください。