

小売業界の会計

リース会計に関する新しい見解の出現



目次

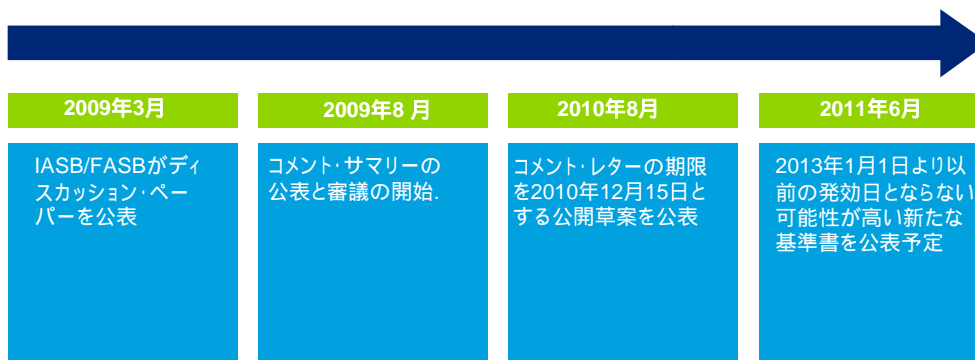
イントロダクション	1頁
論点1-財務諸表にすべてのリースをオンバランスする影響	5頁
論点2-変動リース料の会計処理	8頁
論点3-リース期間の決定	10頁
論点4-リース契約のサービス要素およびリース要素	12頁
論点5- 転リース	13頁
論点6- 開示	15頁

イントロダクション

国際会計基準審議会 (IASB) と米国財務会計基準審議会 (FASB) は (以下、「両審議会」という)、現行のリース会計モデルを全面的に見直しする共同プロジェクトを進めている。プロジェクトの目的は、リースの経済価値をより良く反映し、かつ、財務諸表の利用者により高い透明性を提供する新たなアプローチを構築することである。2009年3月、両審議会はディスカッション・ペーパー (DP) を公表し、いくつかの世界最大の小売業者を含む300を超えるコメント提供者からコメント・レターを受領した。本ディスカッション・ペーパーに表明された多くの暫定的な見解が、小売業界の財務報告に重要な影響を与えることは、コメント・レターから明らかであった。1年に近い共同審議の後、両審議会は、2010年8月17日にリースの公開草案 (ED) を公表した。本公開草案は、借手および貸手に対する新たなモデルを提案するものであり、IFRSおよび米国会計基準の現行基準および関連解釈指針を置き換えることになる。

このデロイトの公表物では、公開草案における多くの重要な提案が説明され、またこれらの提案が小売業界にどのような影響を与えるかに関して、デロイトの見解が述べられている。

プロジェクト・タイムライン



リース会計の概要

借手に対する主な提案は、オペレーティング・リース・モデルの削除と「使用権モデル」の導入である。借手は、リース期間にわたってリース資産を使用する権利を表す資産およびリース料の支払い義務という負債を認識する。リース会計の公開草案における重要な要求は、以下のとおり要約される。



サービスの構成要素を含むリース契約

資産のリースだけでなく、サービス要素も含む契約である場合、本公開草案は、契約のうち「区別できる (distinct)」サービス要素には適用されない (区別できるサービス要素は、他のGAAPに従って会計処理する)。企業または他の企業のどちらかが、同一の (または類似の) サービスを別々に販売する場合、またはサービスの機能および利益マージンを区別できるためサービスを区別して販売できる場合には、サービス要素は区別できるものと考えられる。収益認識の公開草案である「顧客との契約から生じる収益」のパラグラフ 50-52のガイダンスに基づき (すなわち、独立販売価格に基づき)、借手は、契約により要求される支払額をサービスの構成要素とリースの構成要素に配分することになる。しかし、支払額をサービス要素とリース要素に配分できない場合、またはサービス要素を区別できない場合には、借手は契約全体をリースとして取り扱うものとする。

基本的なリース・モデルの適用

提案されたモデルに従って、リース期間の開始日(the lease commencement date)に借手は、リース期間にわたってリース資産を使用する権利を表す使用権資産およびリース料の支払い義務という対応する負債を認識する。これは、オペレーティング・リースとファイナンス・リース(米国基準では、「キャピタル・リース」を指す)を区別する現行のリース会計からの変更である。

借手は、全てのリースに対する使用権資産およびリース負債を認識する。短期リース(以下に記載する)を除き、リース負債の当初測定では、借手の追加借入利率またはリース上の計算利率(容易に算定可能な場合)で割り引いた支払リース料の現在価値で測定される。使用権資産は、リース負債に初期直接費用を加えた金額に等しい金額で当初測定される。EDでは、使用権資産およびリース負債の当初測定における非貨幣性のリースのインセンティブの影響については取り扱っていない。

リース期間の開始日以降は、借手は、リース負債を実効金利法を用いて償却原価で測定し、利息費用を認識する。借手は、リース期間または耐用年数のどちらか短い期間にわたって、規則的に使用権資産を減価償却する。IFRS作成者は、(1)原資産が属する分類と同じ有形固定資産に分類されるすべての所有資産、および(2)原資産が属する分類と同じ分類の有形固定資産に関連するすべての使用権資産を再評価する場合には、IAS第16号「有形固定資産」の再評価モデルに従って、その使用権資産を再評価することを容認される。使用権資産の再評価は、米国基準では容認されない。

借手は、可能性のある最長のリース期間が12ヶ月以内であるリースについて、リース会計の簡便法を用いることが認められる。当該簡便法に従って、借手は、リース負債を割引前支払リース料の金額で測定し、使用権資産を割引前支払リース料に当初直接費用を加えた金額で測定することを、リースごとに選択できる。借手は、リース期間にわたってリース料を損益に認識する。

リース期間の決定

現行のリース基準からの重要な変更は、予想されるリース期間が「発生可能性が50%を超える(more likely than not)最長の期間」を基礎とすることである。借手は、契約や法律における明示的および非明示的な更新オプションや期限前解約オプションを考慮して、各々の起こり得るリース期間の発生確率を見積もる必要がある。EDでは、各々の起こり得るリース期間の発生確率を評価する際に、借手が考慮すべき要素に言及している。

変動リース料、期間オプションの違約金および残存価値保証の測定

現行基準からのもう一つの重要な変更として、借手は、期待結果アプローチ(EDに記載されている「合理的ないくつかの結果に対する確率を加重平均したキャッシュ・フローの現在価値」)を用いて、リース期間にわたって未払リース料を算定することが要求される。支払リース料は、変動リース料の予測値、借手と貸手間の残存価値保証における支払金額および期間オプションの違約金における貸手への支払金額を含む。支払リース料総額の現在価値算定に関して、借手は合理的に起こり得る結果を考え、結果ごとにキャッシュ・フローの金額および期間を見積もり、そのキャッシュ・フローの現在価値を算定し、結果ごとにキャッシュ・フローを加重平均しなければならない。

EDには、指数やレートに左右される変動リース料に関するその他のガイダンスが含まれている。借手は、容易に入手可能な場合には、先渡レートを用いて指数やレートを基礎とした予想支払リース料を算定することになる。先渡レートが容易に入手できない場合には、借手は、現行のレートを用いて算定することになる。

リース期間および支払リース料の再評価

予想リース期間および支払リース料は、対応するリース料負債の修正と共に、報告日ごとに再評価する必要がある(しかし、リース期間の再評価が必要となることを示唆する事実や状況の変化がない限り、全てのリースの詳細なテストは要求されない)。リース期間の再評価は、使用权資産の修正として認識されることになる。当期または前期以前に生じた変動リース料、期間オプションの違約金および残存価値保証の予測値の再評価に関して、当期または前期以前の変動に関する金額は損益に認識される。将来の期間に関連する変動は、使用权資産の修正として認識される。借手は、変動リース料が基準利子率を基礎としているために、基準利子率の変動に伴い割引率を修正し、その変動を損益に認識する必要がある場合を除いては、割引率の変更は行わない。

貸手の会計処理

EDでは、貸手の会計処理も取り扱われる。「履行義務アプローチ」と「認識の中止アプローチ」の2つの会計モデルが、貸手に提案されている。原資産の重要なリスクまたは便益を維持する貸手は、「履行義務アプローチ」を適用することになる。そうでない場合、貸手は「認識の中止アプローチ」を適用することになる。

- 「履行義務アプローチ」では、リース資産は依然として貸手の財政状態計算書上に認識されることとなる。貸手は、予想リース料の受取債権および対応する負債を認識する。貸手は、リース期間にわたる履行義務の減少としてのリース収益とリース料受取債権から生じる利息収益を認識する。
- 「認識の中止アプローチ」では、貸手は、支払リース料を受け取る権利を表す資産を認識し、財政状態計算書から原資産の帳簿価額の一部を認識中止し、移転されていない原資産に対する貸手の権利部分を表す原資産の帳簿価額の残存部分を残存資産として再分類する。さらに貸手は、収益と費用を損益に認識することになる。



重要な業界の懸念

ディスカッション・ペーパー(および公開草案)の主な特徴は、すべてのリース契約から生じる資産と負債を財政状態計算書に反映する貸手に対する単一会計モデルを導入する提案である(すなわち、現行ではオペレーティング・リースとして分類されるリースを資産化する)。小売業界の企業が、過去、定額法にて認識していたリース料と共に、オペレーティング・リースとして会計処理していた小売スペース(主に、本社オフィスとともに店舗および倉庫)におけるリースは、もはや「オフバランス・シート」とはならない。小売業界の過半数は、当該提案は、財務報告の複雑さを増加させ、現行の「単純な」オペレーティング・リースの使用に依存しているビジネス・モデルの理解可能性を減少させると考えているため、ディスカッション・ペーパーの提案に対する懸念を表明している。小売業界には、現行のIFRSの要求に類似するアプローチを基礎とする原則ベースのアプローチを開発することについての一定の支持がある。

小売業界からのDPに対する多くのコメント・レターの論点は、以下のとおりである。

- 透明性の減少に伴うリスク—多くのコメント提供者は、ディスカッション・ペーパーに提案されたガイダンスはかなり複雑であり、その適用は財務諸表の理解を減少させることになるかもしれないという見解を共有している。小売業界では、財務諸表が主要株主にとって理解不能なものとなることに対する懸念を示している。
- 比較可能性—多くのコメント提供者は、リース期間および変動リース料の見積りに対する恣意性が、同一の契約コミットメントを持つ小売業者間の比較可能性の欠如をもたらす可能性があると考えた。これらの懸念は、リース期間および長期(多くの場合、30年以内)にわたる変動リースを見積もる必要性から生じている。
- 管理上の負荷の増加に対するリスク—多くのコメント提供者は、DPの提案は、組織の全てのリースを分析するために生じる管理上の負荷を大幅に増加させると考えた。一部の小売業者は、リース期間並びに変動リース料の見積り要求は、移行による相当なコストが生じるだけでなく、何百または何千というリースの定期的な更新に関する継続的な営業経費を増加させることになると言及している。
- 重要な測定の不確実性 - 多くのコメント提供者は、DPの提案を適用することによる潜在的な影響として、変動リース料を見積もるために、国別の長期インフレ率や店舗ごとの潜在的収益の長期間の予測が要求されることになることを示している。多くのコメント提供者は、長期間にわたる見積りを行うことは、誤謬を発生しやすく、信頼性がないと考えた。

デロイトでは、ディスカッション・ペーパーの質問に対する小売業者からの回答を再検討した結果、小売業界の会計実務に重要な変更をもたらすと思われるEDの6つの主要な領域を識別した。

ここでは、単純な事実パターンを用いて、本提案の適用による事例を説明する。事実および状況により、実務上の計算は相当に複雑となるかもしれない。

論点1 - 財務諸表にすべてのリースをオンバランスする影響

本提案は、借手のリース契約の会計処理に大幅な影響を与える。本提案の影響は、複雑なリース(オプションおよび保証を含むリース)に限定されず、「単純な」リースの会計処理にも大幅な影響が及ぶものである。本提案に伴う主要な影響は以下のとおりである。

- オペレーティング・リースの会計処理は削除され、すべてのリースに対する資産および負債が、財政状態計算書上に認識されることになる。負債の増加は、レバレッジ、インタレスト・カバレッジおよび負債資本比率に関係する主要な財務比率を悪化させる可能性がある。資産ベースの増加は、資産回転率の低下および資本収益率の低下につながる可能性がある。
- 現行では、オペレーティング・リースに分類されるリースに係る費用認識のパターンが、変更される。リース料総額は、利息法を用いて利息費用を認識するので、現行のオペレーティング・リースの取扱いと比較してリースの初期段階により多く計上されることになる。
- 利息費用と償却費用がそれぞれ財務費用および営業費用に分類されるので、営業収益および支払利息・税金・減価償却・償却控除前利益(EBITDA)に影響を与えることになる。
- 支払リース料は、キャッシュ・フロー計算書上では財務キャッシュ・フローとして取扱われることになる。現行のIFRSおよび米国基準では、オペレーティング・リースの支払リース料は、営業キャッシュ・フローとして取り扱っている。したがって、新たなモデルによる営業キャッシュ・フローは、現行はオペレーティング・リースとして分類されるリースについて、現行規定の下での営業キャッシュ・フローより高い水準となる。

設例

借手は、2013年1月1日から開始する5年の店舗リース契約を締結する。当該リース契約は解約不能であり、借手はリースの延長のオプション、変動リース料の取り決めまたは残存価値保証を有していない。また借手は、5%のエスカレーション条項を条件とする年間CU1,000の固定額を支払う必要がある。借手の追加借入利率は11%であり、当初直接費用は生じていない。

借手は、5年間にわたる5%のエスカレーションで調整した年間CU1000の支払リース料を11%の割引率で割り引いた現在価値で、使用権資産およびリース負債を測定する。次表は、5年のリース期間にわたる年度ごとの測定額を示している。

財政状態計算書	1/1/2013	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
使用権資産	4,043	3,234	2,425	1,616	808	0
リース債務	(4,043)	(3,488)	(2,822)	(2,029)	(1,095)	0
リースによるネット・ポジション	0	254	397	413	287	0

包括利益計算書	2013	2014	2015	2016	2017	Total
使用権資産の償却費	809	809	809	808	808	4,043
利息費用	445	384	310	223	120	1,482
新たなリース・モデルでの費用総額	1,254	1,193	1,119	1,031	928	5,525
現行のIFRS/US GAAPでの費用総額	1,105	1,105	1,105	1,105	1,105	5,525
差額	149	88	14	(74)	(177)	-

支払リース料	2013	2014	2015	2016	2017	Total
年間リース料支払額	1,000	1,050	1,103	1,157	1,215	5,525
年間支払リース料の現在価値	901	852	806	763	721	4,043

リース期間の開始時点および1年目の期末時点の仕訳は、以下のとおりである。

(借方) 使用権資産 4,043
 (貸方) リース負債 4,043

(借手の追加借入利率で割り引いた支払リース料の現在価値で、使用権資産およびリース負債を認識する。)

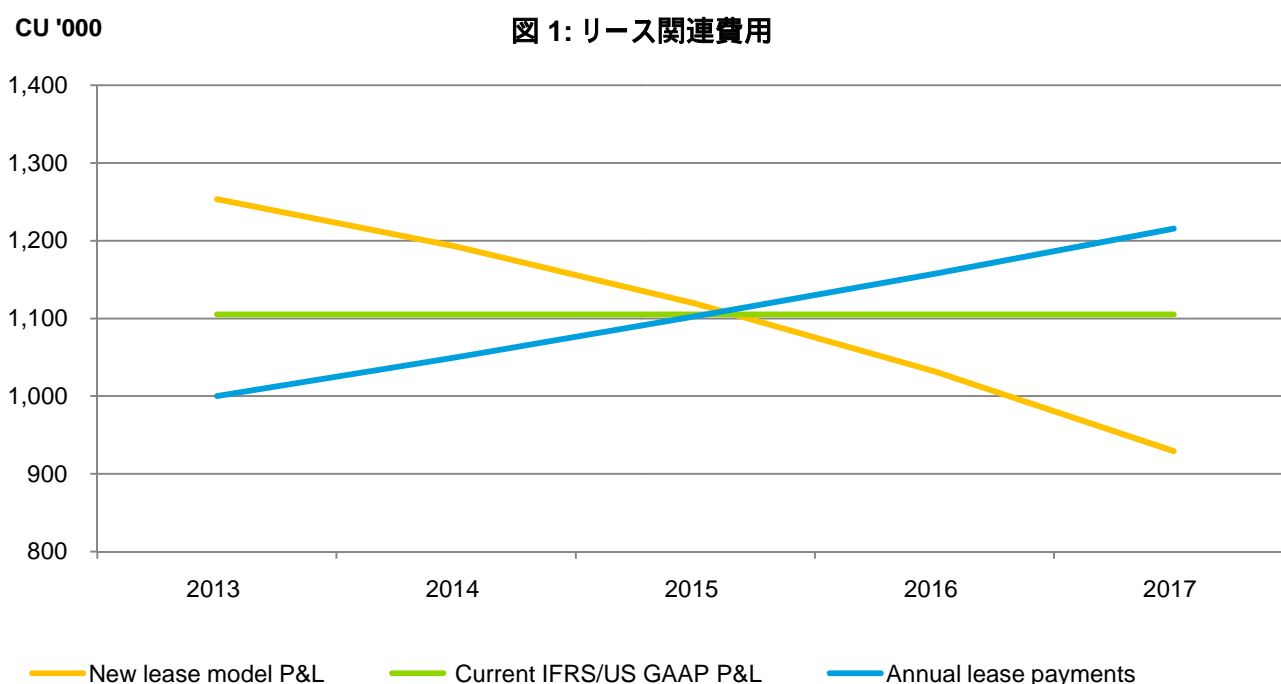
(借方) リース負債 555
 利息費用 445
 (貸方) 現預金 1,000

(1年が経過した時点のリース料の支払額を認識する)

(借方) 減価償却費 809
 (貸方) 減価償却累計額 809

(1年が経過した時点の使用権資産を定額法にて減価償却する。)

本提案は、費用認識のパターンを修正するものである。費用総額は、全リース期間にわたって変わらないが、現行のオペレーティング・リースにおける定額の費用認識と比較して、利息費用がリース期間の初めに多く生じるため、支払リース料は初期段階により多く計上されることになる。これは、新たにたくさんのリースを締結する企業にとって、利益が減少する影響となる。前ページの表は、定額法による現行の会計指針ではリース料が毎年CU1,105となるのに対して、提案書におけるリース料は、1年目のCU1,254から5年目にはU928に減少することを示している。定額法と比較すると、1年目の費用は13%増加、5年目は16%の減少となる。小売業界に多く見受けられる長期のリースに関して、この差異がより増えることになる。



導入における重要な課題

オペレーティング・リース会計モデルの削除は、以下のような財務上、事業上および営業上における重大な影響を及ぼす。

- 全てのリースにおける資産および負債の認識要求は、借手の財務状態および業績指標（資産回転率、負債資本比率およびEBITDAのような）に重要な影響を与える可能性がある。借入限度額、借入契約条項、予測モデルおよび業績ベースの報酬制度に対する変更に伴う影響について、借手は慎重に検討する必要がある。
- 新たなリース・モデルにより、当初認識される短期リース以外の全てのリースについて、将来支払リース料の現在価値の算定が要求される。この算定は、オペレーティング・リースにおける現行の会計処理よりかなり複雑になる。借手は、算定をどのように行うか、また割引率のようなインプット変数をどのように選択するかについて、会計方針を策定する必要がある。論点2および論点3で記述されているように、変動リース料やリース期間の変動条項が付記されている場合、算定の複雑さは更に増加する。
- 計算の複雑性や使用权資産およびリース負債の異なる構成要素の把握の必要性は、会計システムの更新または強化が恐らく必要となり、リース契約の管理システムをリースの会計システムにより密に統合させることが必要となることを意味する。さらに、コントロールおよびプロセスは、最終基準書に準拠することを確保するために、改訂する必要があるかもしれない。



論点2 - 変動リース料の会計処理

売上に対する割合を基礎とした変動リース料は、小売業界ではよく見受けられる。現行の会計基準では、変動リース料は一般的に発生時に費用として認識され、リースの契約締結日にはリース会計には影響を及ぼさない。本提案では、借手はリースの契約締結日のリース負債の測定に、確率加重アプローチを用いた変動リース料の予測値を含め、その予測値を再評価することを要求している。

下記の設例は、この概念を説明している。

設例

論点1の設例に引き続き、リースは、5年の更新オプションのない解約不能リースと仮定する。契約によると、借手は5%のエスカレーション条項、および年間総売上高の2%となる変動リース料の支払いを追加条件として、年間CU1,000の固定額を支払う必要がある。会社の追加借入利率は11%である。契約書には、購入オプションや残存価値保証は含まれていない。また、当初直接費用は生じていない。ベースライン・シナリオ（シナリオ1）では、売上高はCU10,000と予測されている。

使用权資産（変動リース料の影響を排除）は、CU4,043 である（論点1の設例を参照）。次の表は、合理的に起こりうる売上水準のシナリオ、シナリオごとの予想売上が発生する確率および各シナリオの変動リース料を示している。

本提案に従って、リース期間の開始日における変動リース料の支払債務を算定するとCU808(CU296+CU212+CU230+CU70)となる。その結果、会社Aは、リース期間の開始日にCU4,851 (CU4,043+CU808) のリース負債および対応する使用权資産を認識し、5年のリース期間にわたって使用权資産を減価償却することになる。上記の確率加重されたシナリオでは、1年目に確率加重された売上金額は、CU10,305であり、その結果、支払リース料はCU1,206 (年間固定支払額CU1,000 + 変動リース料CU206) となる。

当期または前期に係る変動リース料の調整による未払金額の差異は、損益に認識される。将来の見積変動リース料の変動は、使用权資産の帳簿価額の調整として認識される。上の設例を用いれば、1年間の売上実績がCU12,000 であった場合、借手は、1年目の変動リース料CU240を支払う義務がある。1年目のCU240の支払いは予想金額CU206を超えるため、差額CU34は、1年目に追加費用として認識される。EDは、変動リース料の当期調整に関連する追加費用が追加の利息費用または追加の減価償却費のどちらに分類されるべきかについて、規定していない。

将来に影響を与える1年目の借手の予測変動リース料の変動は、対応するリース料支払債務の変動と共に、使用权資産の調整として認識される。

通貨単位 (CU)	シナリオ1 定額	シナリオ2 年間5%の 売上増加	シナリオ3 年間8%の 売上増加	シナリオ4 年間2%の 売上減少
5年の予想売上高の総額	50,000	58,019	63,359	47,079
変動リース料総額 (予想年間売上高の2%)	1,000	1,160	1,267	941
変動リース料の現在価値	739	849	922	699
予想売上高の起こり得る発生確率	40%	25%	25%	10%
変動リース料の確率加重平均された現在価値	296	212	230	70

導入における重要な課題

リース負債の測定において、確率加重平均アプローチを使用して変動リース料の予測値を測定する要求、およびその測定値を再評価する要求は、導入において重大な影響をもたらす。非常に長期(実務上概ね20年以上)にわたる売上に対する割合に基づく変動リースの予測値は、不確実性が高く、見積りが困難となる。実績値と予測値が異なる可能性があるため、借手は、当期および将来における変動リースの予測値と実績値の差異を計上するために、継続して調整を行う必要があるかもしれない。特に何百という店舗および何千というリースを有する状況下では、継続的な再評価を実施するには、会計システムおよび内部プロセスの改良が必要となるだろう。また、各リースに類似性がない場合、予測値の再評価には、かなりの時間や労力が必要となる。変動リース料の予測値の変動は、認識された資産および負債に重要な変動をもたらす可能性がある。したがって、株主およびアナリストの教育が重要となるだろう。



論点3 - リース期間の決定

公開草案は、リース期間を「発生する可能性が50%を超える最長の期間」として定義している。企業は、契約書および法律に含まれる明示的および非明示的な更新オプションまたは早期解約オプションを考慮して、各期間ごとの発生確率を見積もる必要がある。これは、その発生が合理的に確実な場合(IFRS上)または合理的に保証される場合(米国基準上)にのみ、リース期間に更新期間の選択を考慮するという現行基準からの変更となる。したがって、更新期間の再評価はより低い閾値となる。小売業界は、20年以上の延長となる可能性がある複数の選択的な更新期間付きの、比較的短い当初契約期間が含まれるリース契約が一般的であるため、リース期間を見積もるという要求は、小売業界にとって特別に重要となる。

EDは、起こり得るリース期間ごとの発生確率を評価するにあたり、借手が考慮すべき要素を記載している。

- ・ リース料の水準(例えば、格安の更新価格)および偶発的な支払い(例えば、契約解約違約金、残存価値保証および改装コスト)といった契約の要素
- ・ 重要な建物付属設備の存在、生産性損失コスト、再配置コストおよび税の影響といった非契約の要素
- ・ リース資産が借手の事業に極めて重要である、または資産の性質が特別であるといったビジネスの要素
- ・ 借手の過去の経験または意図

論点2で記載した変動リース料の予測値のように、発生可能性が50%を超える最長の期間の見積もりは、すべての関連する事実および状況を基礎に、高いレベルの判断が必要となる。例えば、重要な建物付属設備の存在および事業継続上店舗スペースの戦略の重要性は、予想リース期間を決定する際に考慮すべき重要な要素である。リースがどのように小売業界に一般的に構築されているかを考慮すると、少なくとも一部の更新期間は、予想リース期間に含める必要があるかもしれない。

設例

借手は、5年の店舗リースを締結する。5年経過時点で、借手は市場レートにて当該リースの2年の更新オプションを有する(7年経過時点でも、同じオプションを持つ)。

リース期間	5年	7年	9年
発生確率	40%	20%	40%
累積発生確率	100%	60%	40%

上記の表における経営者が評価する発生確率から、発生可能性が50%を超える最長の期間は7年となる(すなわち、50%超の累積発生確率のうち最長の期間)。したがって、このアプローチのもとでは、使用権資産やリース負債の測定におけるリース期間は7年となる。

後日借手が、リース期間は9年であるべきであると決定した場合には、8 - 9年目の追加リース料が含まれるため、使用権資産は再評価日に増加することになる(対応するリース負債の増加と共に)。

再評価日に、もはや更新オプションが行使される可能性が50%を超えることはなく、リース期間は5年であるべきであると、マネジメントが決定した場合には、6 - 7年目の使用権資産およびリース債務の部分は認識が中止されなければならない。リース負債の残高は通常使用権資産の残高よりも大きいいため、再評価日に利得が認識される。

論点1で使用されたリースを基に、下表は、2013年から2017年までの期間において、年度ごとに5年または7年の予想リース期間の費用差額を示している。

包括利益計算書	2013	2014	2015	2016	2017
リース期間7年の費用	1,358	1,313	1,258	1,190	1,109
リース期間5年の費用	1,253	1,192	1,119	1,032	929
差額	105	121	139	158	180
累積差額	105	225	364	523	703

財政状態計算書	01/01/2013	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
リース期間7年の使用権資産	5,371	4,604	3,836	3,069	2,302	1,535
リース期間5年の使用権資産	4,043	3,235	2,426	1,617	809	-
差額	1,328	1,369	1,411	1,452	1,493	1,535

上表は、発生可能性が50%を超える2年の更新オプションの行使が、最初の5年間に財務諸表に重要な影響を与えるという仮定を立証している。この影響額は、小売会社が締結するリース期間が長いほど、より重大となる。

導入における重要な課題

借手がリース期間の前提について、新たな事実や状況が存在するかどうかを定期的に評価しなければならないという要求は、多くのリースを締結している企業にとって特に問題であり、現行のリース会計モデルからの重大な変更となる。リース会計は、リースごとに実施されるが、リースについて多くのポートフォリオを持つ借手は、EDの要求に従うだけでなく、当該要求を実務に適用することを考慮した堅固な会計方針を作成する必要があるかもしれない(例えば企業は、特定の種類のリース資産に対するリース期間の変更を誘因する標準的な指標を作成する必要があるかもしれない)。さらに、マネジメントの見積りに対する主観性の増加は、小売業者間の比較可能性の欠落につながるかもしれない。リース期間の見積りに対する変更は、認識された資産および負債に、また損益に重要な不安定さをもたらすかもしれない。また、論点1および論点2に記載されているように、これにより、情報システムの改良や強化、また株主やアナリストへの教育が必要となるかもしれない。



論点4 - リース契約のサービス要素 およびリース要素

資産のリースだけでなく、サービス要素も含む契約である場合、それが「区別できる」ならば、EDIは、契約のうちサービスの要素には通常適用されない。企業またはもう一方の企業のどちらかが、同一のまたは類似のサービスを別々に販売する場合、またはサービスの機能および利益マージンを区別できるためサービス要素を区別して販売できる場合、サービス要素は区別できると考えられる。

収益認識の公開草案である「顧客との契約から生じる収益」の paragraphs 50-52 のガイダンスに基づき（すなわち、独立販売価格に基づき）、借手は、契約にて要求される支払額を区別するサービス要素とリース要素に配分する。しかし、サービス要素とリース要素に配分できない場合またはサービス要素が区別できない場合、借手は契約全体をリースとして取り扱う。

店舗スペースのリースには、共有エリアのメンテナンスや警備といったサービスを含む場合がある。当該リースは、リース要素とサービス要素の両方を有する金額が貸手に支払われ、通常グロス・リースとして取り扱われる（すなわち、リース要素とサービス要素は分離されず、むしろ単一のリースとして取り扱われる）。本提案では、借手は、区別できるかどうか、またどのように契約が構成されているかに関わらず支払額を配分できるかを判断するために、サービス要素を評価する必要があると言及している。

導入における重要な課題

リースについて、サービス要素を識別し、サービス要素が区別できるかどうか、また支払額をリース要素とサービス要素に配分できるかどうかを評価する必要がある。区別できるサービス要素は、未履行契約として処理され続けるため、リース資産および負債の部分には含まれることはない。したがって、提案されたリース・モデルにおけるサービス要素の識別は、より重要となる。リースとサービスの区別はしばしば曖昧であるため、重要な判断が必要となるかもしれない。その結果、リース要素とサービス要素が区分できるかどうかをどのように評価するかについて、小売業者間の不整合を引き起こす可能性がある。

リース要素とサービス要素の詳細を把握するために、会計システムに対する改良が必要となるかもしれない。

論点5 - 転リース

企業は、貸手から資産をリースした後、当該資産を第三者にリースするかもしれない(通常、転リースという)。企業は、ヘッドの貸手から資産をリースする借手と同一の資産を他の当事者に転リースする中間に介在する貸手の両方を担う場合がある。EDのもとでは、中間に介在する貸手は、借手モデルに従ってヘッド・リースから生じる資産と負債を処理し、貸手モデルに従って転リースから生じる資産と負債を処理することとなる。これにより、貸手のリース料の測定には、借手には存在しない信頼性の閾値が存在するため、ヘッド・リースと転リースの測定が異なることになる。上記のように、EDは、貸手の会計処理に関する2つの会計モデル、「履行義務アプローチ」および「認識の中止アプローチ」を提案している。

イラストレーション

原資産(転リースのもとでは、使用权資産である)に関連する重要なリスクと便益を移転しない転貸人は、「履行義務アプローチ」を適用する。そうでない場合、貸手は「認識の中止アプローチ」を適用する。以下の表は、「履行義務アプローチ」と「認識の中止アプローチ」の両方について、転貸人の財務諸表の表示を示している。

転リースの表示(「履行義務アプローチ」を用いる貸手)

財政状態計算書	借方	貸方
ヘッド・リースの使用权資産	x	
転リースのリース債権	x	
転リースのリース負債		(x)
転リースの資産純額	x	
ヘッド・リースのもとでの支払リース料の負債		(x)

ヘッド・リース期間の開始日に、中間に介在する貸手(ヘッド・リースの元では借手)は、追加借入利率で割り引いた支払リース料総額の現在価値にてヘッド・リースの使用权資産とリース債務を認識する。そして、転リース期間の開始日に、借手はリース債権(すなわち、支払リース料を受け取る権利を、貸手が借手に請求する利率で割り引いた支払リース料総額の現在価値にて)、また転リースによるリース負債(履行義務)を認識する。

包括利益計算書	借方	貸方
利息費用	x	
使用权資産の償却	x	
利息収益		(x)
リース収益(リース負債の償却)		(x)

中間に介在する貸手(ヘッド・リースの借手として)は、使用权資産の定額法での償却およびリース負債の利息費用を認識する。貸手はまた、転リースの履行義務の履行を表すリース負債の償却に伴いリース収益およびリース債権の利息収益を認識する。

中間に介在する貸手(ヘッド・リースの借手として)は、使用権資産の定額法での償却およびリース負債の利息費用を認識する。貸手はまた、転リースの履行義務の履行を表すリース負債の償却に伴いリース収益およびリース債権の利息収益を認識する。

転リースの表示(「認識の中止アプローチ」を用いる貸手)

財政状態計算書	借方	貸方
転リースのリース債権	x	
残存使用権資産	x	
ヘッド・リースのもとでの支払リース料の負債		(x)

中間に介在する貸手(ヘッド・リースの借手として)は、追加借入利子率で割り引いたヘッド・リースの支払リース料総額の現在価値で、ヘッド・リースの使用権資産とリース債務を認識する。転リース期間の開始日に、借手は転リースから生じるリース債権を認識する。借手は、リース期間にわたって資産を使用する権利を示すリース資産(すなわち、使用権資産)の帳簿価額の一部を財政状態計算書から認識中止する。残存部分は、残存資産として再分類される。

包括利益計算書	借方	貸方
利息費用	x	
転リースのリース収益*		(x)
利息収益		(x)

* 貸手は、貸手のビジネス・モデルを反映する情報を与えるため、別個の表示科目または単一の表示科目として、リース収益とリース費用を損益に表示する。

中間に介在する貸手(ヘッド・リースの借手として)は、ヘッド・リースにおけるリース負債の利息費用を認識する。貸手は、使用権資産の認識の中止におけるアップフロントの利益と共に、転リースにおけるリース債権の利息収益を認識する。

導入における重要な課題

第三者に販売店スペースを転リースする企業は、追加的な複雑性をもたらすことになる貸手の会計モデルを考慮する必要がある。どちらの貸手モデルを適用するかは決定は、会計方針の作成および情報システムの変更と同様に、重要な判断を必要とするかもしれない。さらに、提案されている貸手モデルに従った転リースの処理は、借手の財務状態および損益に大幅な影響を与える。資産回転率、負債資本比率およびEBITDAのような業績指標にも影響を与えることになる。

論点6 - 開示

現行の会計基準と比較して、EDでは開示の要求が増える。それには、リース契約に関する質的および量的財務情報、およびこの提案を契約に適用することに重要な判断を含むものとなる。

提案されている借手の開示

- リース活動に関する分解情報(性質または機能別)を含む、借手のリース活動を説明する一般的な情報
- 短期リースについて、借手が簡便法を適用する場合、その事実を開示しなければならない。借手は、また、簡便モデルを用いて、財務諸表に認識された金額を開示しなければならない。
- 借手がセールス・アンド・リースバック取引を締結する場合、借手は、その事実、当該取引に係る重要な条項および条件、および当該取引から生じる利得または損失(他の資産の売却に関する利得または損失とは別に)を開示しなければならない。
- 使用権資産およびリース料の支払義務について、期首残高と期末残高の調整表を提供しなければならない。
- 借手は、用いられた償却方法、オプション、変動リース料、残存価値保証および使用された割引率の仮定や見積りについて、記述的な開示を行わなければならない。
- 借手は、配当、追加借入およびリース更新といったリース契約に課される制限事項を開示しなければならない。
- 借手は、原資産を購入するオプションの存在および条件を開示しなければならない。
- 借手は、債務総額と契約残存期間を示し、支払リース料債務総額の満期分析を開示しなければならない。借手はまた、当該債務総額と財務諸表に表示された支払リース料の債務総額の差異を示さなければならない。更に、借手は最初の5年について年次ベースの満期分析および残存金額の合計額を開示しなければならない。
- 借手は、利用者がリース契約から生じる将来キャッシュ・フローの金額、タイミングおよび不確実性の性質および程度、ならびに、借手がそのような不確実性を管理する方法を利用者が評価することに役立つ量的および質的情報を開示しなければならない。

導入における重要な課題

提案されている開示情報は、小売業界の企業にとって大きな問題であり、関連データを把握し抜粋するシステムや内部プロセスの変更が必要となる可能性がある。

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各社(有限責任監査法人トーマツおよび税理士法人トーマツ、ならびにそれぞれの関係会社)の総称です。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、各社がそれぞれの適用法令に従い、監査、税務、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等を提供しております。また、国内約40都市に約7,000名の専門家(公認会計士、税理士、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。詳細はトーマツグループWebサイト(www.tohmatsu.com)をご覧ください。

Deloitte(デロイト)は監査、税務、コンサルティングおよびファイナンシャル アドバイザーサービスをさまざまな業種の上場・非上場クライアントに提供しています。全世界140か国を超えるメンバーファームのネットワークで、ワールドクラスの品質と地域に対する深い専門知識により、いかなる場所でもクライアントの発展を支援しています。デロイトの約169,000人におよぶ人材は“standard of excellence”となることを目指し、“誠実性”、“卓越した価値の提供”、“相互信頼”、“文化的多様性”といった価値観を共通するカルチャーで結ばれています。継続的な知識習得、チャレンジングな経験、豊富なキャリア形成の機会といった環境を生かしながら、Deloitteのプロフェッショナルは企業責任(CSR)を強化し、社会からの信頼を築き、各々の地域社会に貢献していきます。

Deloitte(デロイト)とは、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)およびそのネットワーク組織を構成するメンバーファームのひとつあるいは複数指します。デロイト トウシュ トーマツ リミテッド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。その法的な構成についての詳細はwww.tohmatsu.com/deloitte/をご覧ください。