

注：本資料は Deloitte の IFRS Global Office が作成し、有限責任監査法人トーマツが翻訳したものです。  
この日本語版は、読者のご理解の参考までに作成したものであり、原文については英語版ニュースレターをご参照下さい。

## IFRS industry insights : 不動産の借手企業 新リース基準の影響

### 要点

- IFRS 第 16 号「リース」が公表され、2019 年 1 月 1 日以後開始する事業年度から適用される。
- 借手の場合、大部分の不動産リースをオンバランス処理し、リースの構成部分に関する使用权資産および負債を認識する。支払いのうち維持管理またはその他のサービスの構成部分に対しては、資産および負債を認識しない。
- 定額法によるオペレーティング・リース費用は、減価償却および前倒しの金利費用に置き換わる。
- 変動支払の見積もりは、要求されていない。指数または率に連動して変動する支払は、当初に開始日の率で測定され、事後に再測定される。
- セール・アンド・リースバック取引に関しては、リースバックされない資産の部分に係る利得のみが直ちに認識される。
- 適用のために全ての必要なデータを捕捉することは、相当な作業量となり得る。2つの具体的な実務上の困難は、適切な割引率を算定することおよび支払が変更された際に資産と負債を再測定することである。

### 何が起ったのか？

国際会計基準審議会 (IASB) は、新基準である IFRS 第 16 号「リース」を公表した。借手の場合、新基準では現行のファイナンス・リース・モデルに類似した単一モデルで大部分のリースがバランスシートに認識される。しかしながら、オペレーティング・リースとファイナンス・リースを区別する貸手の会計処理に、大きな変更はない。新基準は、従前の基準および解釈指針を廃止し、契約がリースであるか否か、またはリースを含むか否かを識別するためのリースの新しい定義を提供する。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、IFRS 第 15 号「顧客との契約から生じる収益」を併せて適用する場合には早期適用が認められる。

### 不動産の借手企業への影響

例えば、小売業者、ホテル経営者および映画館経営者といったリース物件の大きなポートフォリオを有する不動産の借手企業の場合、バランスシートに追加で認識する資産および負債は多額となる。英国のみで、およそ 3,050 億ポンドの商業施設が存在している。さらに、EBITDA (金利・税金・償却・減価償却控除前利益)、PBT (税引前利益)、EPS (1 株当たり利益) および ROCE (使用資本利益率) を含む KPIs (主要業績指標) が影響を受ける。

本基準には、リース料のうちサービスの構成部分を別個に会計処理しないことを許容する実務上の便法が含まれている。しかしながら、不動産の借手企業が当該アプローチに従うことを望まない場合 (その可能性は高いと思われる)、支払いをリースの構成部分とサービスの構成部分に分析することが要求される。企業が類似したリース特性のリースのポートフォリオを所有しているとき、本基準は、重大な相違のある会計処理を生じさせることが見込まれない場合には、当該ポートフォリオに対する見積りおよび仮定を用いてポートフォリオベースで会計処理することを許容する。

借手企業は、可能性のある選択や経過措置を含め、業績への影響の評価を早期に実施し、株主および利害関係者に対して説明する計画を立てるべきである。

詳細は下記 Web サイト参照

[www.iasplus.com](http://www.iasplus.com)

[www.deloitte.com](http://www.deloitte.com)

[www.deloitte.com/jp/ifrs](http://www.deloitte.com/jp/ifrs)

# トーマツ

## バランスシートにオペレーティング・リースを認識する

IFRS 第 16 号の主な要点は、従前はオペレーティング・リースとして扱われていたリースの大部分がバランスシートに認識されることである。借手は使用権資産およびリース負債を認識し、したがって純損益に減価償却費および金利費用を認識する。許容される限定的な認識の免除は、ポップアップ・ストアやサービス付きのオフィスを利用している借手企業といった限られた数の借手企業に対して関連性がある可能性が高い。これは当該リースが、リース期間が 12 ヶ月以内のリースおよび新品時に少額の原資産（例えば、個人用のコンピューターや小型のオフィス家具等）のリースに関連していることを前提としている。

### 指数または率に連動する場合、変動賃料が含まれる

多くの不動産リースには、インフレーション率または金利、もしくは売上高に連動した変動賃料が含まれる。変動賃料は、例えば、小売物価指数といった指数または率を基礎とする場合にのみ、使用権資産およびリース負債に含まれる。リース負債は、リース開始日における率を参照して当初測定される。事後に賃料が変動した場合、負債および資産は調整され、これはシステムに係る要求という点で複雑性が増すことを意味する。純粋な売上高ベースの賃料は、事前に見積られるのではなく、単純に発生時に費用処理される。

### リース期間およびリース・インセンティブ

新リース基準のリース期間の定義は、現行の基準と類似しており、特に引き続き合理的に確実 (reasonably certain) の閾値に基づいている。しかしながら、解約オプションが行使されないことが合理的に確実な場合、解約オプションによってカバーされている期間を含めることが明確化されている。リース・インセンティブは使用権資産の測定に含められる。

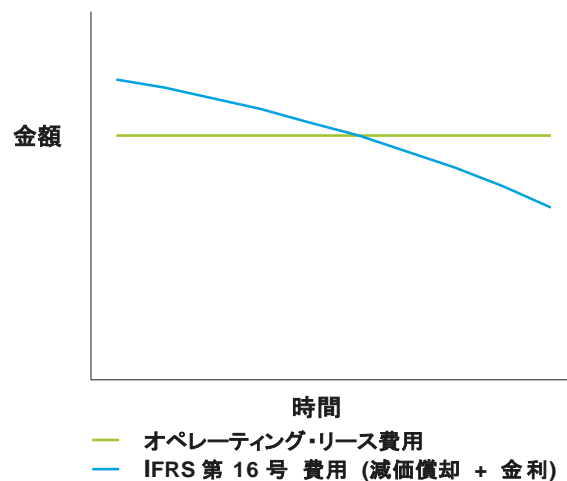
### 収益認識および KPIs

オペレーティング・リースが通常、適切に定額の営業費用を発生させていた場合、IFRS 第 16 号に従い当該費用は使用権資産の減価償却費および負債の金利費用に置き換わり、EBITDA のような業績指標を高めることになる。

当該資産の減価償却は通常定額法で処理されるが、負債の金利費用は前倒しされるため、どの個別のリースも全体として費用計上は前倒しとなる。したがって、どの時点においても、リース・ポートフォリオの規模や満期によって、PBT、EPS または ROCE に対してポジティブ、またはネガティブな影響があり得る（満期までが長いポートフォリオは前倒しの金利費用によりネガティブな影響を受ける）。

移行時に、企業は、全面遡及的に基準を適用し過年度の数値の修正再表示を行うか、いくつかの移行上の救済措置を適用し、過年度の数値を変更せず、また適用開始日の追加借入利率で負債および資産を測定し利益剰余金の期首残高に対して当初の累積的調整を行うという選択肢を有する。

個別のリースに対する IFRS 第 16 号の適用時の費用全体の変化



### データの識別および捕捉

新基準を適用するために要求される全ての必要なデータを捕捉し、重要な会計仕訳の入力を行うための十分堅牢な基礎となることを確保することは、多くの企業にとって相当な困難となる可能性が高い。ある場合には、契約がリースを含むか否かを評価することにも慎重な検討が要求される。契約が対価と交換に一定期間にわたり特定された資産の使用を支配する権利を移転する場合、契約はリースであるか、リースを含む。供給者が資産を入れ替える権利を有し、資産を入れ替える可能性が高く、それにより便益を受ける場合、資産は特定されていない。

この点を説明するため、本基準では 2 つの「不動産契約」の例を検討している。1 つ目は、委譲契約の分析であり、当該契約条件は、例えばデパート内において顧客に特定の面積のフロア・スペースが提供され、特定された資産がない場合である。これは店舗 (the concession) を移動させることが供給者にとって便益があるためである。2 つ目の例は、ショッピングモールのすべてのユニットを賃貸する例で、当該契約条件は供給者が例外的な状況でのみテナントを移動することを許容している。リース開始時にはこのような状況が起こる可能性は低いと考えられているため、ユニットは特定された資産であると判定され、契約はリース契約である。

### サービスの構成部分の分解

IFRS 第 16 号は借手に契約のリースの構成部分のみをバランスシートに認識することを要求している。このことは、オフィスビルや工業団地のような複数占有不動産 (multi-occupancy properties)、ならびに小売業者にとってのショッピングセンターやショッピングモールに対して特に関連性がある可能性が高い。維持管理および保守のようなサービスに係る支払いは、リース負債および使用権資産に含まれず、発生時に費用処理される。契約支払をリースの構成部分とサービスの構成部分に配分することは、単独の価格の比率を基礎として行われ、見積りには重大な判断が要求されるかもしれない。

実務上の便法として、借手はリースを含む契約全体を単一のリースとして取扱い、計上する負債および資産が増額されることになるものの、分解する判定の必要性をなくすという選択が可能である。

### 割引率の算定-実務上の困難？

IFRS 第 16 号は負債をリースの計算利率を用いて、またはリースの計算利率が容易に算定できない場合、近似する担保付き借入の追加借入利率を用いて測定することを要求している。リースの計算利率の算定には、原資産の残存価値および公正価値を知る必要があるが、そのような情報は借手にとって容易に入手できる可能性は低い。また、不動産価値は多くの場合、時とともに下落ではなく上昇することが見込まれるため、計算利率を算定するための純粋な算術的アプローチは、不合理な回答を生じさせるかもしれない。

IFRS 第 16 号の結論の根拠は、(おそらく、より容易に入手可能である)不動産投資利回りが追加借入利率を算定する出発点として潜在的に利用可能であると認めている。それでもなお、どのような具体的な調整を行う必要があるかについて多くの判断を要することとなり、また、借手企業は、不動産の代替的な使用価値について更なる理解を求められるかもしれない。

### 転リースおよびセール・アンド・リースバック取引の反映

一般的なシナリオは、不動産を中間の企業(an intermediate company)がリースし、借手に転リースする、または不動産をリースし部分的に占有して、残りの部分を転リースするというものである。中間の貸手/借手(intermediate lessor/lessee)は、転リースがファイナンス・リースかオペレーティング・リースかを、使用権資産の価値および経済的耐用年数を参照して評価する。転リースがファイナンス・リースに分類される場合、使用権資産の適切な部分の認識を中止し、正味転リース投資未回収額(the net investment in the sublease)を認識する。差額は純損益に認識される。

多くの企業は資金調達的手段として不動産のセール・アンド・リースバック取引を利用する。IFRS 第 16 号においては、当該取引に関して認識される取引直後の利得(the immediate gain)は、以前より少なくなるだろう。売却が生じたかどうかは IFRS 第 15 号に従って決定され、売却が生じた場合、リースバックされた使用権資産に対して資産を認識する。しかしながら、当該取引に関する利得は使用権資産が移転した程度のみを反映する。言い換えると、売手により保持された使用権資産は当該資産の従前の帳簿価額の一部として反映される。

### より詳細な情報

本ニュースレターは不動産の借手企業が特に関心のある一部の論点のみを紹介している。新リース基準に関するより詳細な情報はデロイトが発行する [IFRS in Focus](#)にある