

I. はじめに

2016 年 1 月に国際会計基準審議会 (IASB) が、米国財務会計基準審議会 (FASB) との長年にわたる共同プロジェクトの成果として、IFRS 第 16 号「リース」を公表しました。新基準ではほとんどのリースについて資産と負債をオンバランスするため、さまざまな業種の企業に多大な影響を及ぼすことが予想されます。2019 年から強制適用であり、これを受けて日本でも新たな基準の開発に着手するか否か検討が開始されました。

そこで、今月・来月と 2 回にわたり、IFRS 第 16 号の概要について、旧基準 (IAS 第 17 号) や同時期に適用される新しい米国基準 (ASC842) と比較しながら解説します。

II. リースの範囲

日本のリース基準によれば、資産の所有に伴うリスクと経済価値のほとんどすべてを移転するリースをファイナンス・リース、それ以外をオペレーティング・リースに分類したうえで、前者はリース資産とリース負債をオンバランスし、後者は賃貸借処理としてオフバランスします。また、リスクと経済価値の移転の判断に当たっては、従来の米国基準と同様に具体的な数値基準が設けられており、この基準をわずかに下回る水準にリース料やリース期間を設定することで、オンバランス処理を避けることができます。

一方、IFRS 第 16 号は「使用权」の「支配」という新しい概念を導入しました。日本基準や米国基準はもとより、IAS 第 17 号と比べてもリースの範囲が変わる可能性があります。

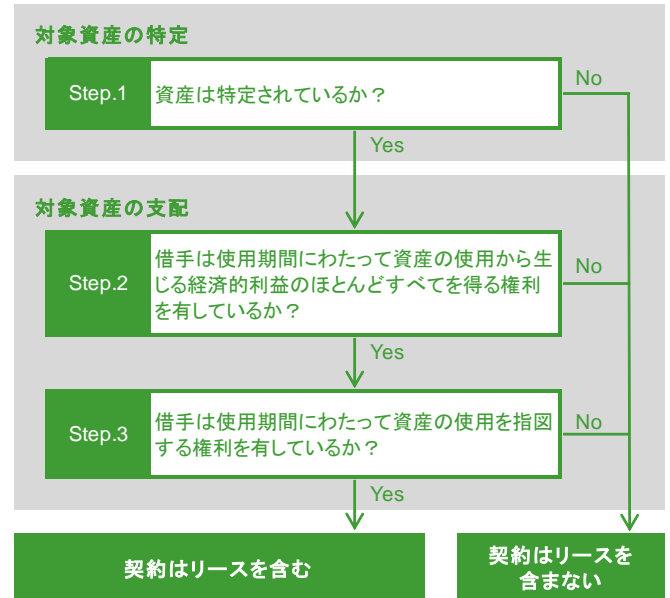
(1) リースの定義

IFRS 第 16 号では、リースを「資産 (原資産) を使用する権利を、一定期間にわたり、対価と交換に移転する契約または契約の一部」と定義しています。ある契約がリースか、またはリースを含んでいるかを、特定された資産の使用を支配する権利が借手に移転しているか否かにより評価します。具体的には次のフローチャートにより判定します。

(2) 対象資産の特定 (Step.1)

リースの対象となる資産は、通常は契約に明記されます。しかし、一般的に対象資産が明記されないサービス契約等であっても、黙示的に資産が特定される場合があります。

【リース判定フローチャート】



たとえば、運送会社が一般車両を使用して輸送サービスを提供する場合、顧客は単に提供を受けた輸送サービスについてのみ会計処理すれば足りませんが、仮に特定顧客向けにカスタマイズした特別仕様の車両が使用される場合は、その顧客にとって当該車両は黙示的に特定されています。

他方、使用する車両が契約に明記されていても、運送会社が自社の都合に合わせていつでも車両を入れ替えることができる場合は、対象資産が特定されたとはいえ、当該サービス契約はリースに該当しません。

(3) 対象資産の支配 (Step.2,3)

借手が使用期間にわたって次の権利を有する場合には、特定された資産の使用を支配する権利が移転したと判断します。

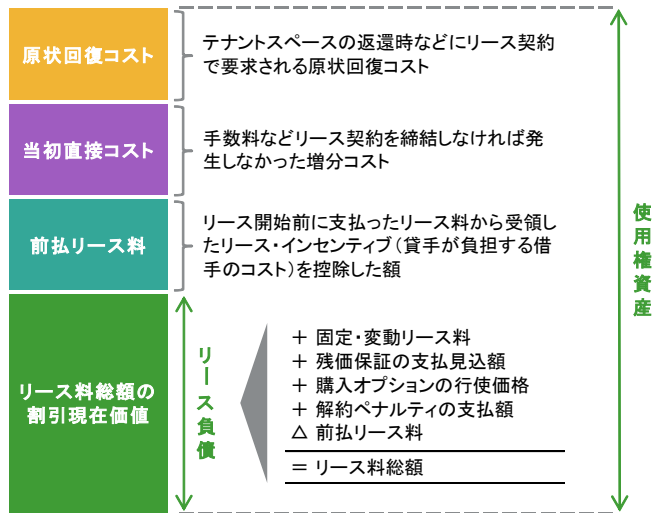
- 資産の使用から生じる経済的利益のほとんどすべてを得る権利 (Step.2)
- 資産の使用を指図する権利 (Step.3)

Step.2 に関して、テナントスペースの賃貸借契約によく見られるように、借手が売上の一定割合を歩合賃料として貸手に支払う条項が設けられていたとしても、それは権利の対価であり、権利そのものは失われません。

また Step.3 に関して、契約で資産の使用量や使用場所を制限したり、特定の稼働方法を要求することがありますが、あくまで貸手の利益を守るためであり、通常はこのような条件だけでは借手の指図する権利を妨げる要因にはなりません。

III. リースの計算方法

借手は、リース開始日に使用権資産とリース負債を認識します。リース負債はリース料総額の未決済分の割引現在価値として測定し、そこに前払リース料、当初直接コストおよび原状回復コストを加算した額が使用権資産となります。



このうち、特に重要なリース負債の計算方法について解説を加えます。

(1) リース料

固定的に支払うリース料のほか、市場賃料など特定のレートや指数に基づいて算定される変動リース料を含みます。ただし、売上歩合賃料のように借手の業績に連動して変動する部分はリース料総額に含めず、発生時の費用とします。

(2) 残価保証

残価保証が 500、リース期間終了時の資産の価値が 200 の場合、貸手に対して支払いが見込まれる 300 をリース料総額に含めます。旧基準や日本基準では保証額 500 そのものを計算に含めるため、取扱いが異なります。

(3) リース期間

IFRS 第 16 号のリース期間は、リースの継続が合理的に確実な期間であり、解約不能期間に行使が見込まれる延長オプション期間を加えた期間です。日本基準のように、単純な契約期間ではありません。

(4) 割引率

リース料総額を現在価値にするための割引率は、原則として、貸手の計算利率です。ただし、これを容易に把握できない場合には、借手の追加借入利率を使用できます。

IV. ケーススタディによる借手の会計処理

一般的なリース契約サンプルを用いて、IFRS 第 16 号の下での借手の会計処理を確認しましょう。

【リース契約条件】

- ショッピングモールの一角をテナントスペースとして借りる契約
- 契約期間は2年であるが、行使することが合理的に確実な1年の更新オプションあり
- 年間リース料は500、このうち65は貸手の維持管理コスト
- 借手の追加借入利率は3%(貸手の計算利率は不明)
- 仲介業者への支払手数料30

【仕訳】

	借方		貸方	
リース開始日	使用権資産	1,260	リース負債 (※)	1,230
			現預金	30
1年目	リース負債	398	現預金	500
	支払利息	37		
	維持管理費	65		
	減価償却費	420	使用権資産	420
2年目	リース負債	410	現預金	500
	支払利息	25		
	維持管理費	65		
	減価償却費	420	使用権資産	420
3年目	リース負債	422	現預金	500
	支払利息	13		
	維持管理費	65		
	減価償却費	420	使用権資産	420

(※) $((500-65) \div 1.03) + ((500-65) \div 1.03^2) + ((500-65) \div 1.03^3) = 1,230$

上記の契約サンプルでは、年間リース料に貸手の維持管理コストが含まれていました。これは使用権の支配の移転とは別の維持管理サービスの対価であり、重要性が低い場合を除き、リース負債の計算には含めません。日本基準と同じ考え方を採用しています。

一方、冒頭で述べたとおり、IFRS 第 16 号は米国と共同で進められたプロジェクトの成果であるものの、米国基準との完全なコンバージェンスは達成されず、いくつかの相違がみられます。特に、米国基準にはオペレーティング・リースの概念が残されています。仮に上記の契約サンプルがオペレーティング・リースと判定された場合、使用権資産とリース負債はオンバランスするものの、リース費用は毎期待定額になるように計上します。

	1年目	2年目	3年目	合計
支払利息	37	25	13	75
減価償却費	420	420	420	1,260
リース費用(IFRS)	457	445	433	1,335
リース費用(米国基準)	445	445	445	1,335

V. 財務諸表への影響

契約サンプルで示したテナントスペースのリースは、従来のIFRS・米国基準や日本基準ではオペレーティング・リースとして取り扱われるケースが多いと考えられます。

新基準ではリース資産を使用する権利を使用権資産、その対価の支払義務をリース負債として認識するため、資産・負債が大きく増加します。また、その後は使用権資産の減価償却費とリース負債にかかる支払利息を計上しますが、ケーススタディでみたとおり、リース負債残高の大きい初期の方が支払利息の負担が重く、多額のリース費用が計上されます。ただし、オペレーティング・リースの下で賃借料に計上されていた金額の一部がこの支払利息になるわけですが、これは金融費用として取り扱われるため、営業損益はむしろ改善します。

キャッシュ・フローに関しては、実際のキャッシュの流れは変わりませんが、これまで営業活動のマイナス要素であった賃借料の大部分が、リース負債の返済として財務活動に区分されるようになるため、営業キャッシュ・フローは大幅に改善します。

B/S	<ul style="list-style-type: none"> ● 資産・負債の増加 ● 自己資本比率やROA(総資産利益率)の低下
P/L	<ul style="list-style-type: none"> ● リース期間初期の費用負担が重い ● 営業損益は改善、EBITDA(利払い・税引き・償却前利益)はさらに改善
C/F	<ul style="list-style-type: none"> ● 営業キャッシュ・フローの改善 ● キャッシュ・フロー対有利子負債比率やインタレスト・カバレッジ・レシオの改善

多くのテナントスペースをリースする小売業をはじめ、航空業、旅行・レジャー業、運送業において、特に影響が大きいとIASBは分析しています。

VI. おわりに

今月はIFRS第16号「リース」の重要ポイントのうち、最も基本的なリースの範囲や計算方法を解説しました。また、ケーススタディを通じて、借手の財務諸表へどのような影響を及ぼすか具体的にお分かりいただけたと思います。来月はオンバランスを必要としない例外処理や適用初年度の簡便的な取扱い、さらには米国における導入実務について取り上げます。次回もぜひお読みください。

ご質問等は下記までお願いいたします

メール : research@seiwa-audit.or.jp

ウェブサイト : <http://www.seiwa-audit.or.jp/contact/>