



「リースに関する会計基準」のFM財務評価への影響 (その2)

FM財務評価手法研究会

部会長 大山 信一



リース会計基準等の概要 (1). 背景・目的

リース会計基準

原資産の引渡しによりリースの借手に支配が移転した使用权部分に係る資産と、当該移転に伴う負債を計上する使用权モデルにより、オペレーティング・リースも含むすべてのリースについて資産及び負債を計上する（IFRS第16号及びFASB Topic842）

リースの分類

分類	定義	判断基準
ファイナンス・リース	【解約不能】 契約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、またはこれに準ずるリース	
	【フルペイアウト】 借手が、原資産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、当該資産の使用に伴って生じるコストを実質的に負担することになるリース	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在価値基準 借手のリース料の現在価値が、原資産の現金購入価額の概ね90%以上であること ・ 経済的耐用年数基準 借手のリース期間が、原資産の経済的耐用年数の概ね75%以上であること
オペレーティング・リース	ファイナンス・リース以外のリース	



リース会計基準等の概要 (2). 適用範囲・適用時期

適用範囲

借手	貸手
①公共施設等運営権の取得	
②鉱物・石油等を探査・使用する権利の取得	
④無形固定資産のリース	③貸手による知的財産権のライセンスの供与
⑤ ①～④以外のリース（例：有形固定資産のリース）	

- ①、② 契約がリースに該当するか否かにかかわらず適用対象外
- ③ 契約がリースに該当するか否かにかかわらず適用対象外
ただし、製造・販売以外を事業とする貸手（例：リース業）は例外的に適用可能
- ④ 契約がリースに該当する場合、適用は任意
- ⑤ 契約がリースに該当する場合、適用対象

適用時期

- (1) 2027年4月1日以後開始する連結会計年度及び事業年度の期首から適用する。
- (2) ただし、2025年4月1日以後開始する連結会計年度及び事業年度の期首から適用することができる。



リース会計基準等の概要 (3). リースの定義と識別

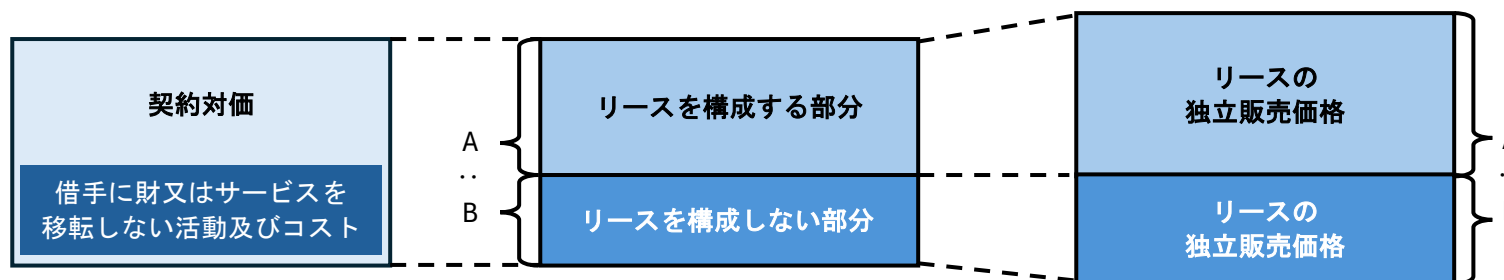
用語	定義	識別方法
リース	原資産を使用する権利を一定期間にわたり対価と交換に移転する契約又は契約の一部	
原資産	リースの対象となる資産で、貸手によって借手に当該資産を使用する権利が移転されているもの	
リースの識別	契約が「特定された資産」の使用を支配する権利を一定期間にわたり対価と交換に移転する場合、契約にリースが含まれる	<p>下記の両方を満たす場合、リースと識別する</p> <ul style="list-style-type: none"> 顧客が、「特定された資産」の使用から生じる経済的利益のほとんどすべてを享受する権利を有している 顧客が、「特定された資産」の使用を指図する権利を有している
特定された資産	通常契約に明記されることにより特定	<p>下記の場合、特定された資産に該当しない</p> <ul style="list-style-type: none"> サプライヤーが資産を代替する実質的な権利を有している場合 資産が物理的に別個ではなく、資産の稼働能力の一部である場合



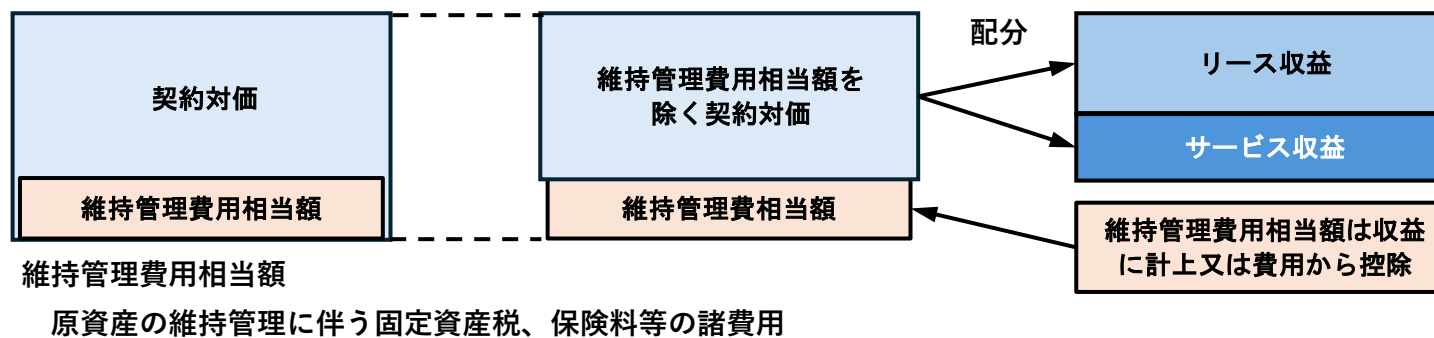
リース会計基準等の概要 (4). リースを構成する部分

借手及び貸手は、リースを含む契約について、原則として、**リースを構成する部分とリースを構成しない部分とに分けて会計処理を行う**ことが求められる

借手及び貸手 契約における対価の金額について**それぞれの部分の独立価格の比率に基づいて配分**



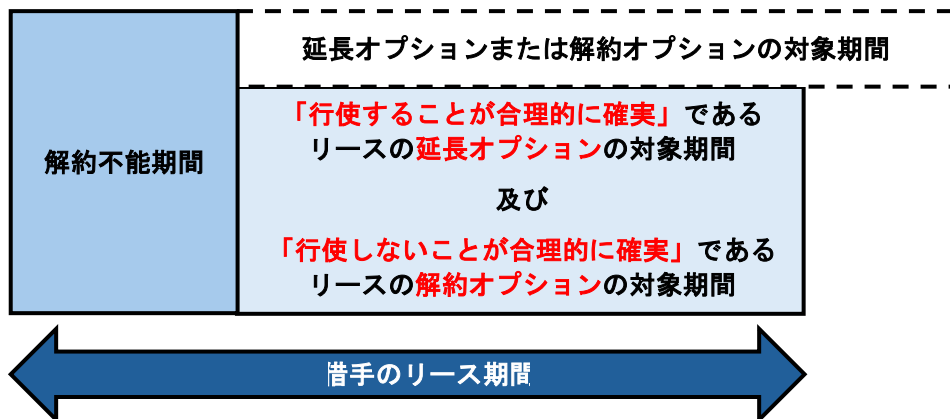
貸手 「維持管理費用相当額」が含まれる場合





リース会計基準等の概要 (5). リースの期間

借手のリース期間

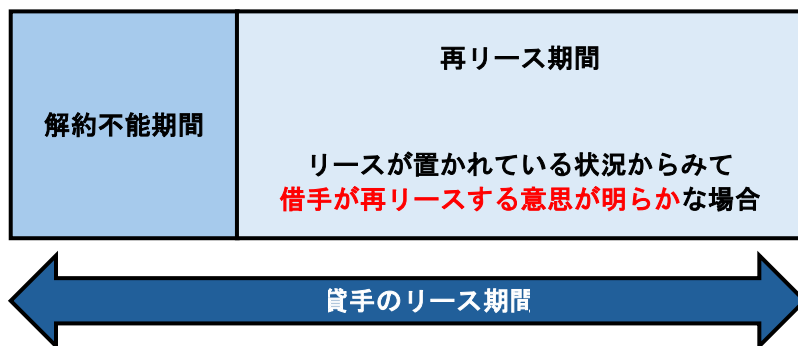


合理的に確実 蓋然性が相当程度高い
 「発生する可能性の方が発生しない可能性よりも高いこと」よりは高いが、「ほぼ確実」よりは低い

考慮する経済的インセンティブ

- ・ 延長オプション・解約オプションの対象期間に係る契約条件
 (リース料、違約金、残価保証、購入オプションなど)
- ・ 大幅な賃借設備の改良の有無
- ・ リースの解約に関連して生じるコスト
- ・ 企業の事業内容に照らした原資産の重要性
- ・ 延長オプション・解約オプションの行使条件

貸手のリース期間

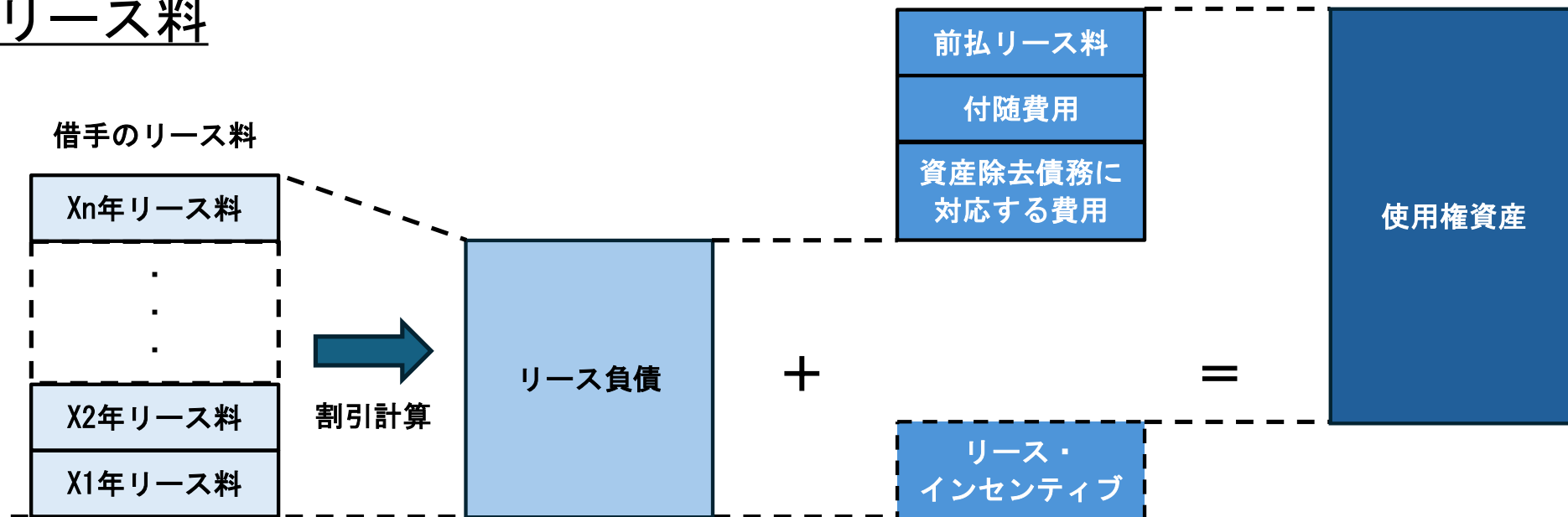


- (ア) 借手のリース期間と同様に決定する方法
- (イ) 借手が原資産を使用する権利を有する不可解約期間（事実上不可解約と認められる期間を含む。）にリースが置かれている状況からみて借手が再リースする意思が明らかな場合の再リース期間を加えて決定する方法



リース会計基準等の概要 (6). 借手のリースの会計処理(1)

借手のリース料



- 借手が借手のリース期間中に原資産を使用する権利に関して行う貸手に対する支払
- (1) 借手の固定リース料
 - (2) 指数又はレートに応じて決まる借手の変動リース料
 - (3) 残価保証に係る借手による支払見込額
 - (4) 借手が行使することが合理的に確実である購入オプションの行使価額
 - (5) リースの解約に対する違約金の借手による支払額
(借手のリース期間に借手による解約オプションの行使を反映している場合)



リース会計基準等の概要 (6). 借手のリースの会計処理(2)

リース・インセンティブ

貸手が借手にリースに関連して行う支払、又は貸手による借手のコストの弁済若しくは引受け

割引率

貸手の計算利子率を知り得ない場合、借手の追加借入に適用されると合理的に見積られる利率

- (i) 借手のリース期間と同一の期間におけるスワップレートに借手の信用スプレッドを加味した利率
- (ii) 借手のリース期間と同一の期間の借入れを行う場合に適用される新規長期借入金等の利率

借地権の設定に係る権利金等

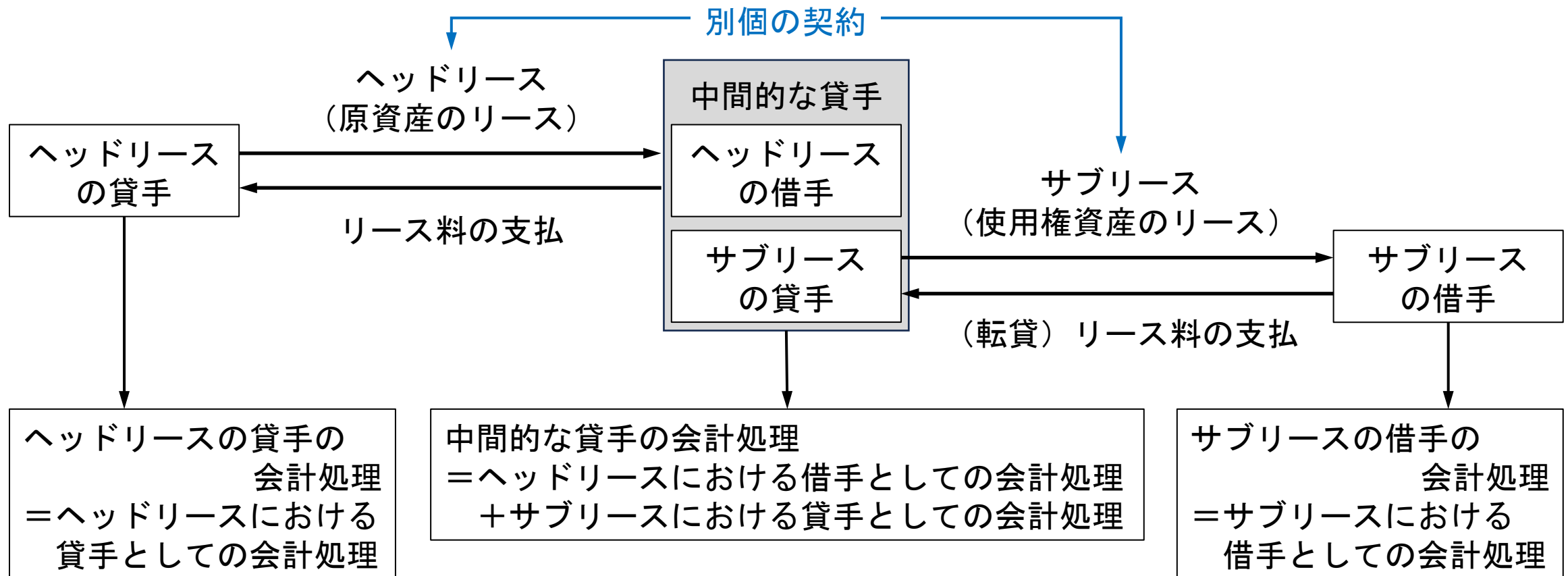
使用権資産の取得価額に含め、原則として借手のリース期間を耐用年数とし、減価償却を行う



リース会計基準等の概要 (8). サブリース取引(1)

サブリース取引

原資産が借手（ヘッドリースの借手）から第三者（サブリースの借手）にサブリースされ、当初の貸手（ヘッドリースの貸手）と借手（ヘッドリースの借手）との間のリースが依然として有効である取引





リース会計基準等の概要 (8). サブリース取引(2)

サブリースの貸手（中間的な貸手）の会計処理

サブリースの分類	会計処理
ファイナンス・リース	サブリースのリース開始日に、次の会計処理を行う。 a. サブリースした使用権資産の消滅を認識する。 b. サブリースにおける貸手のリース料の現在価値と使用権資産の見積残存価額の現在価値の合計額でリース投資資産またはリース債権を計上する。 c. リース投資資産またはリース債権の計上及び使用権資産の取崩しに伴う損益は、原則として純額で計上する。
オペレーティング・リース	サブリースにおける貸手のリース期間中に、サブリースから受け取る貸手のリース料について、オペレーティング・リースの会計処理を行う。

サブリースの貸手（中間的な貸手）の割引率（原則的な利率）

サブリースにおける貸手の リース料の現在価値	=	当該使用権資産に係るサブ リースのリース開始日に現金 で全額が支払われるものと仮 定した場合のリース料
使用権資産の見積残存価額 (*)の現在価値		

(*) 中間的な貸手のリース期間終了時に見積もられる残存価額で残価保証以外の額



リース会計基準等の概要 (8). サブリース取引 (3)

サブリースにおけるファイナンス・リースの判断基準

現在価値基準	経済的耐用年数基準
サブリースにおける貸手のリース料の現在価値が、独立第三者間取引における使用权資産の概ね90%以上であること	サブリースにおける貸手のリース期間が、ヘッドリースにおける残りの借手のリース期間の概ね75%以上であること (ただし、現在価値基準の判定結果が90%を大きく下回ることが明らかな場合を除く)

サブリースの貸手（中間的な貸手）におけるリースの分類

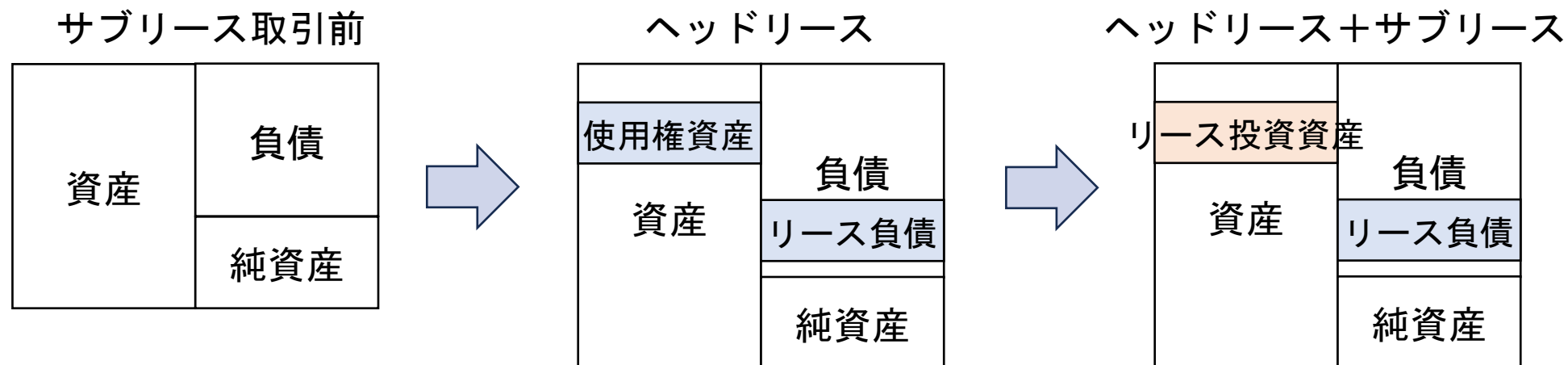
ヘッドリースにおける使用权資産を参照して分類する

【理由】 中間的な貸手がリスクと経済価値のほとんどすべてを移転するかどうかを判断する対象は、当該中間的な貸手が貸借対照表に計上している資産と考えられるため（IFRS第16号と同様）



サブリース取引におけるFM財務評価への影響

中間的な貸手における会計処理



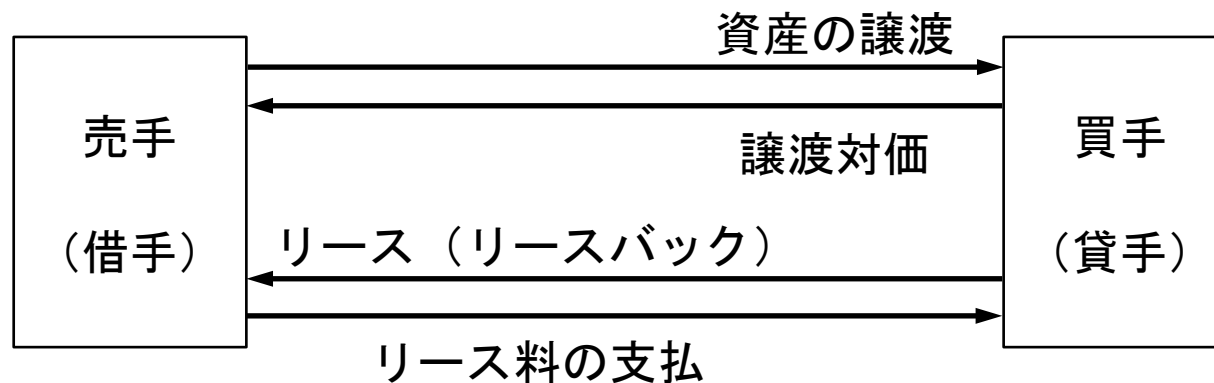
サブリースがファイナンス・リースに該当する場合

時期	会計処理
リース開始日	<ul style="list-style-type: none"> 貸手のリース料からこれに含まれている利息相当額を控除した金額と原資産の帳簿価額との差額を売却損益として計上し、貸手のリース料からこれに含まれている利息相当額を控除した金額でリース投資資産を計上する。 原資産を借手の使用に供するために支払う付随費用がある場合、当該付随費用を含めて売却損益に計上する。
リース開始日後	<ul style="list-style-type: none"> 受取リース料を利息相当額とリース投資資産の元本回収とに区分し、前者を各期の損益として処理し、後者をリース投資資産の元本回収額として会計処理を行う。



リース会計基準等の概要 (9). セール・アンド・リースバック取引(1)

セール・アンド・リースバック取引の概要



- ① 売手である借手が資産を買手である貸手に譲渡し、
- ② 売手である借手が買手である貸手から当該資産をリースする 取引

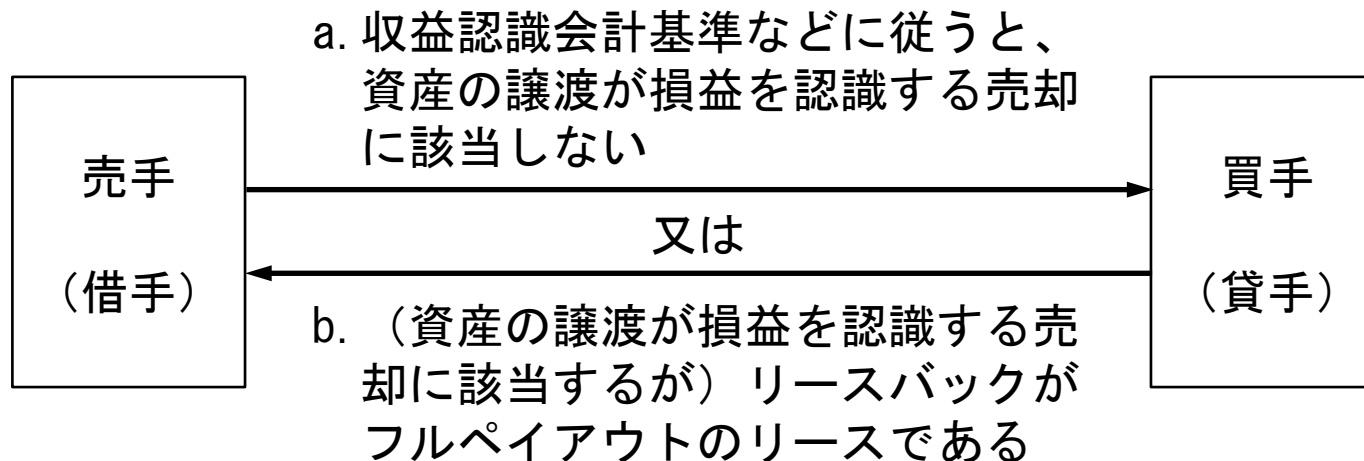
セール・アンド・リースバック取引に該当する条件

- ① 譲渡された資産とリースされた資産が同一であること
 - a. 収益の認識が一定の期間にわたり充足される履行義務の充足により行われる場合
 - b. 売手である借手が原資産を移転する前に原資産に対する支配を獲得しない場合はセール・アンド・リースバック取引に該当しない



リース会計基準等の概要 (9). セール・アンド・リースバック取引(2)

セール・アンド・リースバック取引に該当する場合の会計処理



- a. またはb. のいずれかを満たす場合
 売手である借手は、当該セール・アンド・リースバック取引について資産の譲渡とリースバックを一体の取引とみて、金融取引として会計処理を行う（リース適用指針第55項）。
- a. 及びb. を満たさない場合
 売手である借手は、資産の譲渡について収益認識基準などの他の会計基準に従い損益を認識し、リースバックについてリース会計基準等に従い借手の会計処理を行う（リース適用指針第56項）。



セール・アンド・リースバック取引におけるFM財務評価への影響

施設資産評価

ポートフォリオ分析 売却の戦略のひとつとして「セール・アンド・リースバック」を位置付け

	メリット	デメリット
売手（借手）	資産の売却によるキャッシュを入手できる	売却後は賃借料を払うことになりファシリティコストは増加する可能性がある
買手（貸手）	賃借テナントが確定しており収益性が見込める	リースバック期間終了後は新たなテナント確保が必要になる

セール・アンド・リースバック取引に該当するかどうかの判断

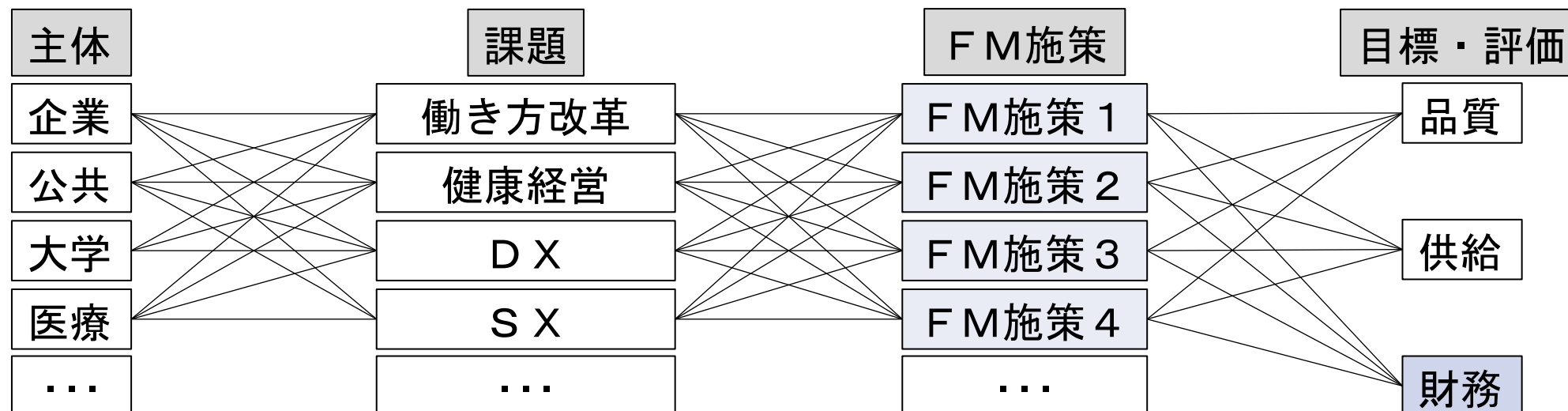
譲渡された資産とリースされた資産が同一であること

売手（借手） 売却 : 収益認識会計基準などの他の会計基準等に従い損益を認識
 リースバック : リース会計基準等に従い借手の会計処理を行う



F M財務評価手法研究部会の活動

活動	取り組み
F M財務評価手法の普及	F M財務評価ハンドブックの作成 F M財務評価セミナーの実施
財務関連情報の収集・研究	会計基準の変更（リース会計基準他） オフィスビル市場の動向
F M財務評価の適用事例研究	企業会計以外の会計基準によるF M財務評価 新たなF M施策におけるF M財務評価





F M財務評価ハンドブックについて





参考資料

- ・ 2024年9月企業会計基準第34号リースに関する会計基準
https://www.asb-j.jp/jp/wp-content/uploads/sites/4/lease_20240913_02.pdf
- ・ 企業会計基準第34号「リースに関する会計基準」（企業会計基準第13号等との比較）
https://www.asb-j.jp/jp/wp-content/uploads/sites/4/lease_20240913_03.pdf
- ・ 2024年9月企業会計基準適用指針第33号リースに関する会計基準の適用指針
https://www.asb-j.jp/jp/wp-content/uploads/sites/4/lease_20240913_04.pdf
- ・ 「リースに関する会計基準の適用指針」（設例）
https://www.asb-j.jp/jp/wp-content/uploads/sites/4/lease_20240913_04_01.pdf
- ・ 解説動画資料 <https://www.asb-j.jp/jp/wp-content/uploads/sites/4/20241017.pdf>
- ・ 企業会計基準第34号「リースに関する会計基準」等の概要
https://www.asb-j.jp/jp/wp-content/uploads/sites/4/20240913_manual.pdf
- ・ Insights into IFRS 16
https://www.grantthornton.jp/globalassets/1.-member-firms/japan/pdfs/report/ifrs/finalifrs_20_16li_210126.pdf
- ・ 詳解リース会計基準（企業会計基準委員会事務局・公益財団法人財務会計基準機構編）
- ・ FM財務評価ハンドブック2020（JFMA）