

In the Spotlight

IFRS 新基準の業種別影響分析 — 不動産業

February 2016

IFRS第16号「リース」

新たなリースの会計基準は、主に借手のリース取引の会計処理に根本的な変更をもたらし、さらに事業上も重要な影響を及ぼす可能性が高いと考えられます。

ほぼすべてのリースで、財政状態計算書において使用権資産および金融負債が認識されます。使用権資産の償却と金融負債の利息の逓減により、損益計算書においてはリースの前半により多くの費用が認識されます。

これらに関連して、主要な会計指標にも変化が生じ、当該変化の影響を投資家に説明するための明瞭なコミュニケーションが必要となります。

IFRS 第 16 号は不動産業にとってなぜ重要なのか

リース取引に関して、不動産業の大多数の企業は貸手の立場にあります。新基準は貸手の会計処理を変更していませんが、不動産業の顧客の立場、すなわちテナント(借手)にとっては重要な影響が存在します。例えば、小売業は、店舗のために多くの物件の賃借を行っていることを考慮すると、新基準によって最も影響を受ける業種の 1 つと考えられます。リースの資産化に関して PwC が世界的に行った調査(2016年2月に公表)によれば、小売業者における負債およびEBITDAの増加率(いずれも統計上の中央値)は、それぞれ98%(リース負債を認識するため)および41%(すべてのリース費用が除かれるため)であることが示されました。

押しなべて、小売業・消費財業のいずれにおいても、不動産リースは更新オプションや変動賃料など多くの共通した特徴を含んでいます。従来、テナントではこのようなリースをオペレーティング・リースとして取り扱い、リース料を営業費用として定額法で認識していたため、財政状態計算書への影響はほとんどありませんでした。

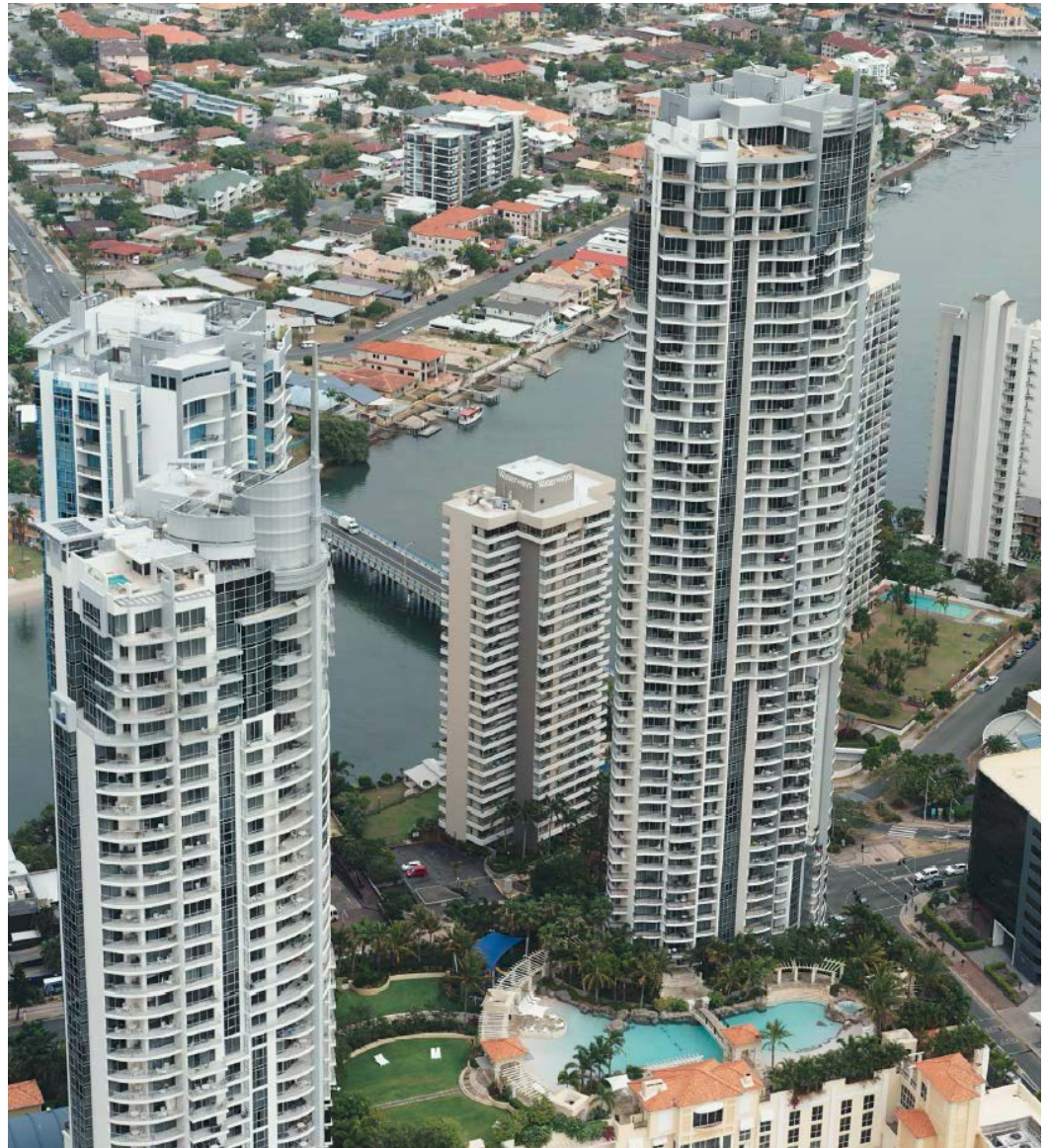
新たなリース基準では、テナントの財政状態計算書に影響が生じることに加え、費用が営業費用と財務費用に分割されることにより、営業費用にも影響が生じます。貸手の観点からは、これらテナントへの影響によって、市場の行動が、リース負債の認識額を最小化するために、より短いリース期間や各種の変動支払条項などより柔軟性の高いリースを選好する方向に変化する可能性に留意することが重要です。

IFRS 第 16 号の概要およびその影響

PwC が発行している [In depth INT 2016-01](#) では、新基準に関する包括的な分析を行っています。

本資料では当該分析を踏まえて、適用上の主な課題や、移行に備えて経営者が留意すべきポイントを含む、新基準の概要を紹介しています。

新基準の適用は 2019 年からとなりますが、幅広いデータの収集が必要となることや、多くの企業ではそのための新たなプロセスの整備が必要となることを考慮すると、多くの企業では今から準備を開始すべきと考えられます。



1ページで見るIFRS第16号

発効日は	新たなリースの基準であるIFRS第16号は、2019年から適用されます。既存のリースにも適用されますが、移行にあたりいくつかの救済措置が存在します。
基準の適用範囲は	IFRS第16号は、すべてのリースに適用されます。ただし、例外として非再生資源の探査のための権利、ライセンス契約のもとで保有する権利、生物資産のリースやサービス委譲契約は除かれます。 貸手では、許諾した知的財産のライセンスはIFRS第16号の範囲から除かれます。借手は、ライセンス契約のもとで保有する特定の権利に対してIFRS第16号を適用することを要求されません。
免除規定はあるか	「短期リース」および「少額資産のリース」に関する認識および測定の特例が、会計方針の選択として認められます。ただし、当該免除規定は借手のみが利用可能です。
リースの定義は	リースとは、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）をいいます。 契約は、その履行が「特定された資産」に依存しており、特定された資産の「使用を支配する権利」を使用期間にわたり移転する場合にリースを含みます。 各「リース構成部分」は、別個に、識別し、会計処理する必要があります。
特定された資産とは	資産は、明示的に特定される場合も黙示的に特定される場合もあります。供給者が資産を入れ替える実質的な権利を有している場合には、契約は特定された資産に依存していません。
資産の使用を支配する権利とは	企業は、資産の使用による「経済的便益のほとんどすべて」を得る権利を有しており、資産の「使用を指図する権利」を有している場合（すなわち、資産の使用目的および使用目的を決定する権利を有する場合）に、特定された資産の使用を支配する権利を有しています。
契約はどのような場合に別個のリース構成部分に分割されるか	資産を使用する権利は、借手が資産単独で（または容易に利用可能な他の資源との組み合わせにより）便益を受けることができ、資産が契約に含まれる他の原資産に高度に依存も相互関連もしていない場合に、別個のリース構成部分となります。
財政状態計算書で何が認識されるか	「借手」は、ほぼすべてのリースを（「使用権資産」および「リース負債」として）財政状態計算書で認識します。 「貸手」は、引き続きファイナンス・リース（リース債権を認識）とオペレーティング・リース（原資産の認識を継続）を区分します。
借手のリース負債の当初測定はどのように行われるか	借手は、以下を認識します。 <ul style="list-style-type: none">リース負債を、将来のリース料総額の現在価値で使用権資産を、リース負債と同額に、当初直接コストおよび原状回復費用等を加えた金額で
借手の損益計算書で何が認識されるか	借手は、以下を認識します。 <ul style="list-style-type: none">リース負債に係る利息使用権資産に係る減価償却費 変動リース料でリース負債に含まれていないものは、義務が生じた期間に認識します。
貸手の会計処理への影響はあるか	IFRS第16号は、貸手の会計処理については実質的な変更を行っていません。

業界およびその顧客に関連する主なポイント

質問: 貸手の会計処理にはまったく変更がないのでしょうか。

回答: 貸手の認識および測定ガイダンスは、概ね維持されています。
しかし、貸手の開示の要求事項は拡充されており、例えば、リースの原資産に対して留保している権利に関する企業のリスク管理戦略の開示などが求められています。

質問: どのような種類の契約が、新たなリースの定義に該当しますか。

回答: 小売・消費財業における場所を賃借する契約の大部分は、リースの定義を満たす可能性が高いと考えられます。このような契約は、リースの主たる要件、すなわち、資産を支配する権利を有し、かつ、その使用により関連する経済的便益を得ることを満たします。

小売セクターにおける契約の中には、資産の使用権があまり明確に規定されず、そのために企業が資産の経済的便益のすべてを得られない可能性があるものも存在します。このような契約では、契約条件の慎重な検討が必要となります(特に、企業へ割り当てられる場所が明確に規定されていない場合や、店舗物件の所有者が空きスペースとの入替えの権利を有する場合で、それが顧客である企業の経済的なリターンに重大な影響を及ぼす場合)。このような契約は、リースの定義を満たさず、サービスとして取り扱われる可能性があります。

質問: テナントの資産の「使用を支配する権利」の識別および測定に影響する可能性がある要因には何がありますか。

回答: 不動産賃借契約において、定められたスペースを無制限に使用できる(テナントが店舗の設計、売り場スペースへの物理的なアクセスおよびスペースの使用を支配していることを含む)ということは、資産の使用を支配する全体的な権利がテナントに存在することを示唆しています。テナントがリース契約時の状態で資産を返還する責任を有する原状回復条項や、変動賃料条項は、資産の使用を制限するものではないため、契約がリースを含むかどうかの評価に、通常は影響しません。

通常、不動産会社は、テナントの売り場スペースを入れ替えることができることができるのは、極めて限定された状況(大規模修繕が必要な場合や、新規の大規模テナントに対応するために複数の売り場のスペースを組み合わせる必要がある場合など)のみであることが通常です。不動産会社が、立地条件や顧客の往来数などが類似する他の売り場のスペースを提供する義務とともに、移転コストを負担する義務を負っていることを前提とすると、この入替えの権利は契約がリースを含むという評価を妨げません。売り場のスペースの使用に関連する経済的便益の大部分は、引き続きテナントに帰属するためです。

不動産会社によるメンテナンス、クリーニングやセキュリティへの関与も、通常は資産を支配する権利に影響しません。

質問: テナントのリース負債の認識額に影響する可能性がある要因には何がありますか。

回答: リース負債は、固定のリース料およびその他の特定の支払いを考慮して、これらの現在価値により認識する必要があります。その他の特定の支払いには、例えば、残価保証により借手が支払うと見込まれる金額、購入オプションまたは解約オプションの行使価格で借手が支払うことが合理的に確実と認められる金額、指数または率に応じて決まる変動リース料(市場賃料の水準に基づいて見直しが行われる賃料を含む)が含まれます。

それ以外の種類の変動リース料は、リース負債には含まれません。したがって、売上金額に応じて決まる変動賃料は、通常はリース負債には含めず、実際に売り上げが生じた期に会計処理されます。

潜在的に重要な、テナントが検討を要する事項として、更新オプションが市場条件であるものの、その行使が合理的に確実と認められる場合や、テナントがリース(例えば、大通りのフラグシップ・ストア)を更新する重大な経済的インセンティブを有している場合があります。このようなケースでは、延長リース期間におけるリース料を、リース負債の計算に含めることが必要な場合もあると考えられます。