

In the Spotlight

IFRS 新基準の業種別影響分析 —消費財・小売・流通業

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、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 号は消費財・小売・流通業にとってなぜ重要か

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によれば、小売業者における負債およびEBITDAの増加率は、それぞれ98%および41%(いずれも統計上の中央値)であることが示されました。

一等地(フラグシップ・ストア)、ショッピング・センターまたは一般的なアウトレットであるかに関わらず、このようなリースの大部分は、リース期間が中期(一般的に3年から5年、長くて9年など)の形態にあります。このようなリースでは更新オプションが付されていることが多く、また、変動賃料を含む場合も多くみられます。賃料の変動には、典型的には、インフレ調整により生じるものや、不動産の所有者が事業の成果に対する権利を有する場所(例えば、空港、またはショップ・イン・ショップ契約)での変動賃料により生じるものがあります。

従来、このようなリースは、オペレーティング・リースとして取り扱われ、そのため財政状態計算書への影響はありませんでした。損益計算書で認識される金額は、通常は定額法であり、その全体が営業費用に含まれていました。新たなリース基準では、財政状態計算書に影響が生じることに加え、リース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。

短期リースおよび少額資産のリースに関する免除規定により、小売業者の負担が著しく軽減される可能性は低いものと考えられます。

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。

業界に関連する主なポイント

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する可能性がありますか。

回答: 個々のアウトレット、大通りに位置する店舗またはデパート内のショップ・イン・ショップなどの種類に関わらず、小売店舗の賃借契約の大部分はリースに該当する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。

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: 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: 小売店舗の賃借契約において、定められた売り場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販売する商品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権利が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。

ショッピング・センターにおいて、不動産の所有者が、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。不動産の所有者が、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。

ショッピング・センターでよくみられるような、不動産の所有者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。

当初直接コスト(すなわち、リースを締結するための手数料や既存のテナントの立ち退き料などで、リースに関連する回避不能な増分コスト)の取扱いについては、慎重な検討が必要となります。当初直接コストに該当する場合、使用権資産の金額に含めて予想されるリース期間にわたり償却する必要があります(IFRS第16号の設例13を参照)。

質問: 物理的なアウトプット以外では、どのような経済的便益を考慮する必要がありますか。

回答: 売り場スペースの賃借による主な経済的便益は、利益を得る目的で製品を販売する能力から生じます。小売業者が得るその他のより間接的な便益には、以下が含まれます。

- 一等地の店舗(すなわち、フラグシップ・ストア)を賃借することによるブランド・イメージの向上
- 他の方法(例えば、オンライン)で注文および購入し得る新製品や既存製品の広告や試用を物理的な場所で可能とすること
- その他の戦略的な賃借。例えば、類似の製品または補完的な製品を販売する店舗の近くに出店する場合(特に高級品産業でよくみられる)や、競合他社が近隣の場所に出店することを阻止するために防御的な出店を行う場合がある。

質問: リース負債の認識額に影響する可能性がある要因にはどのようなものがありますか。

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や、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が含まれます。

変動リース料で指数または率以外に応じて決まるものは、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、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。

リース契約のもとで提供されるサービスで、リースの定義に該当しないもの(保険料やメンテナンスなど)については識別する必要があります。これらのサービスは、容易に見積りおよび配分が可能な場合には、リース負債から除外します。ただし、借手では、これらのサービス構成部分を区分しないという会計方針の選択が認められます(原資産の種類ごとに選択可能)。

原状回復費用等の条項が存在する場合、IAS第37号に基づき引当金の会計処理を行う必要があるため、使用権資産の認識額に反映する必要があります。この取扱いは、IFRIC第1号「廃棄、原状回復及びそれらに類似する既存の負債の変動」の現行の要求事項と整合的です。原状回復費用等は、通常はリース負債には含まれません。

質問: 主要な会計指標への影響はどのようなものがありますか。

回答: 借手における新たな会計上の取り扱いは、投資家が注視している一連の主要な指標に対してただちに影響を与えます。これには以下が含まれます。

- 純負債およびギアリング(増加:リース負債が純負債に含まれるため)
- 純資産(減少:使用権資産が定額法で償却されるのに対し、リース負債は巻き戻しの影響によりリース期間の前半ではより緩やかに減少するため)
- EBITDA(増加:リース料が、利息費用および減価償却費に置き換わるため)
- ROCE(投下資本利益率)(減少:投下資本は資本と借入金(リース負債を含む)の合計として定義され、営業利益の増加が投下資本の増加に比例しないため)

質問: 事業への広範な潜在的影響としてはどのようなものがありますか。

回答: 新たな会計上の取扱いは、多くの領域に影響を与える可能性があります。

- 負債の財務制限条項—財務制限条項の再交渉が必要となる可能性があります。
- 株式に基づく報酬—業績条件の再交渉が必要となる可能性があります。
- 配当政策—損益のパターンの変化により、配当を行う能力に影響する可能性があります。
- リースの交渉—会計処理は商業的な交渉に影響する主要因ではないはずですが、市場の行動が、リース負債を最小化するために、より短いリース期間を選好する方向に変化する可能性があります。

質問: リースを登録して管理するための、完全に新しいシステムの開発が必要となりますか。

回答: 現在、オペレーティング・リースの借手の多くは、管理をスプレッドシート上で、または買掛金システムによって行っています。今後は、リース期間や指数に応じて決まるリース料を事後的に見直すために必要な情報を得るため、より幅広いデータ収集が必要となります。借手は、新基準に準拠するために、情報システム、プロセスおよび内部統制の変更が必要となる可能性があります。

質問: 変更された基準に対応および準拠するための取り組みは、いつどのように始める必要がありますか。

回答: 企業は、長い準備期間が利用可能であることを、有効に活用すべきです。人員、プロセス、システム、データ、ガバナンスおよび方針についての初期評価から始めることが有効です。

質問: 会計部門以外の部門に影響はありますか。

回答: 税務部門では、繰越欠損金にどのような影響があるかを評価する必要があります。人事部門では、報酬の測定基準および方針に影響があるかどうかを検討すべきです。

