



# 「リースに関する会計基準」のFM財務評価への影響

FM財務評価手法研究会

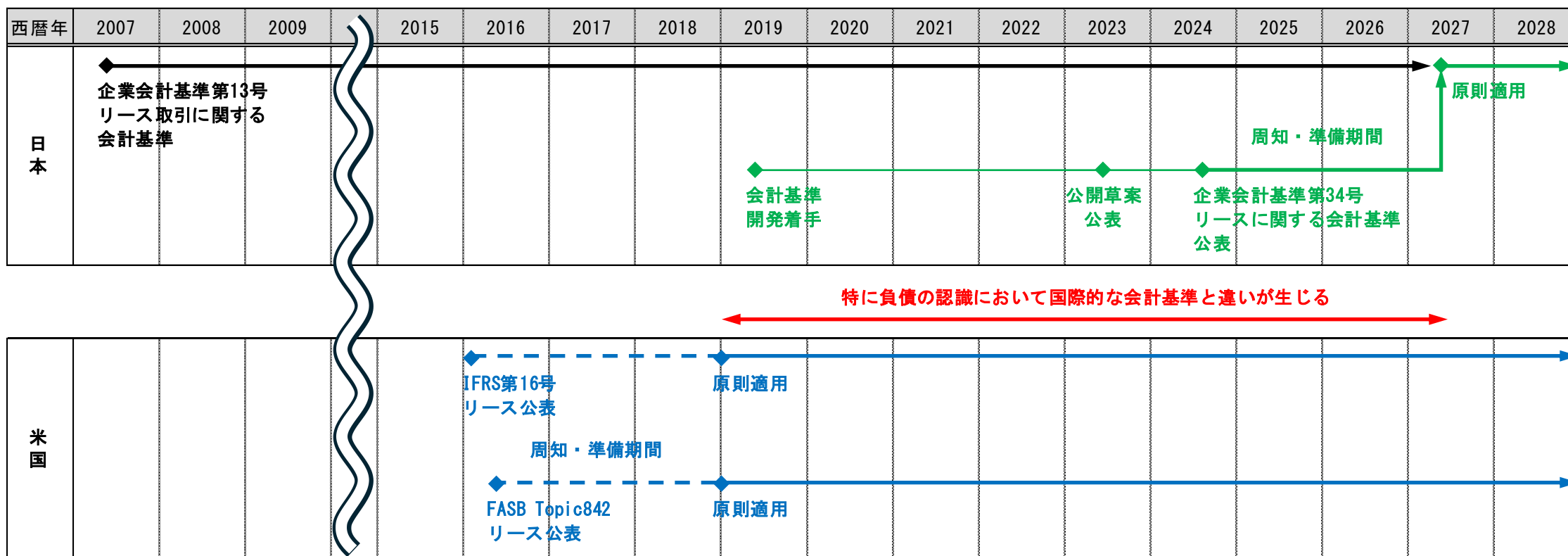
部会長 大山 信一



## リース会計基準等の概要 (1). リース会計基準とは

### 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）





## リース会計基準等の概要 (2). 適用範囲・適用時期

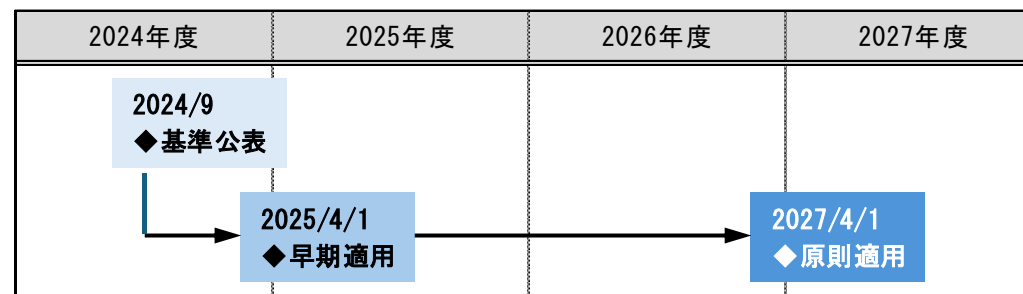
### 適用範囲

契約の名称などにかかわらず、こちらの(1)から(3)に該当する場合を除き、リースに関する会計処理及び開示に適用

- (1) 「公共施設等運営事業における運営権者の会計処理等に関する実務上の取扱い」の範囲に含まれる運営権者による公共施設等運営権の取得
- (2) 収益認識会計基準の範囲に含まれる貸手による知的財産のライセンスの供与（ただし、製造又は販売以外を事業とする貸手は、当該貸手による知的財産のライセンスの供与についてリース会計基準等を適用することができる。）
- (3) 鉱物、石油、天然ガス及び類似の非再生型資源を探査する又は使用する権利の取得

### 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). リースの定義及びリースの識別

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

- ・ 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

両方を満たす場合、リースと識別する

### 特定された資産

- ・ 通常契約に明記されることにより特定

- ① 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
- ② 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

特定された資産に該当しない

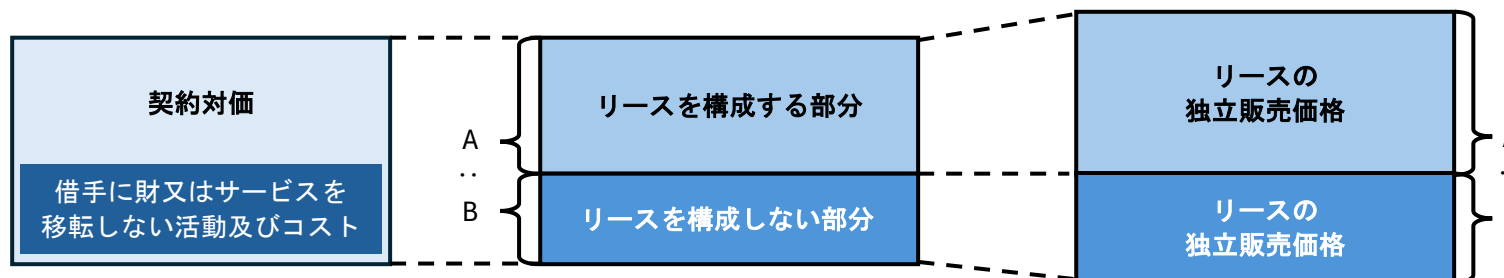


# リース会計基準等の概要

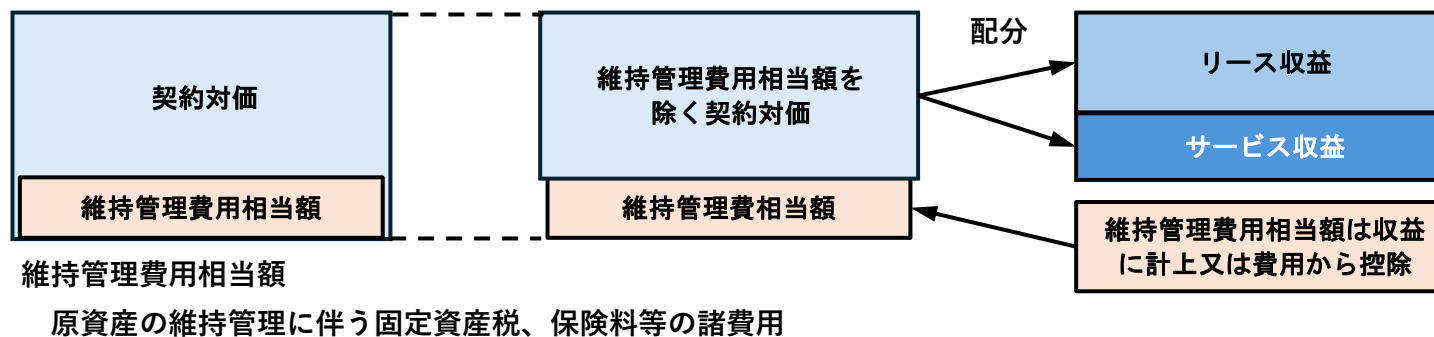
## (4). リースを構成する部分とリースを構成しない部分の区分

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



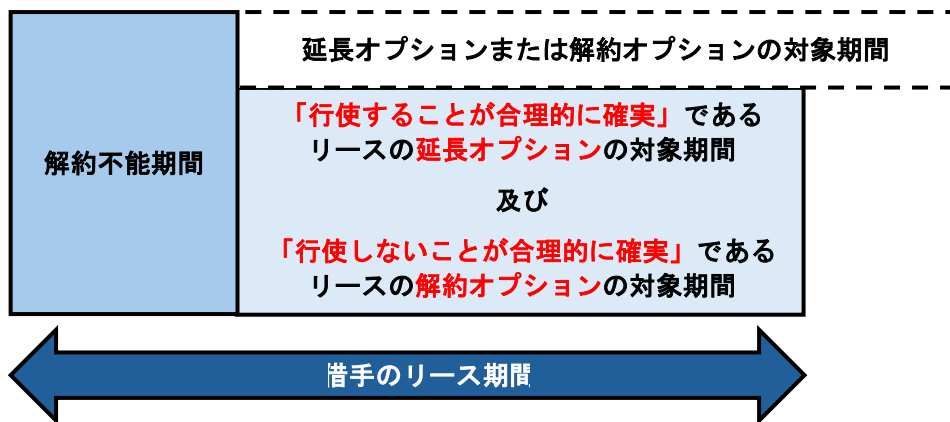
貸手 「維持管理費用相当額」が含まれる場合





## 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

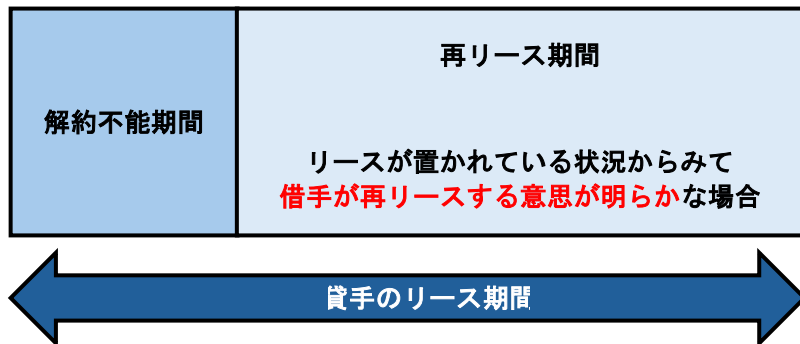


合理的に確実 蓋然性が相当程度高い  
「発生する可能性の方が発生しない可能性よりも高いこと」  
よりは高いが、「ほぼ確実」よりは低い

### 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

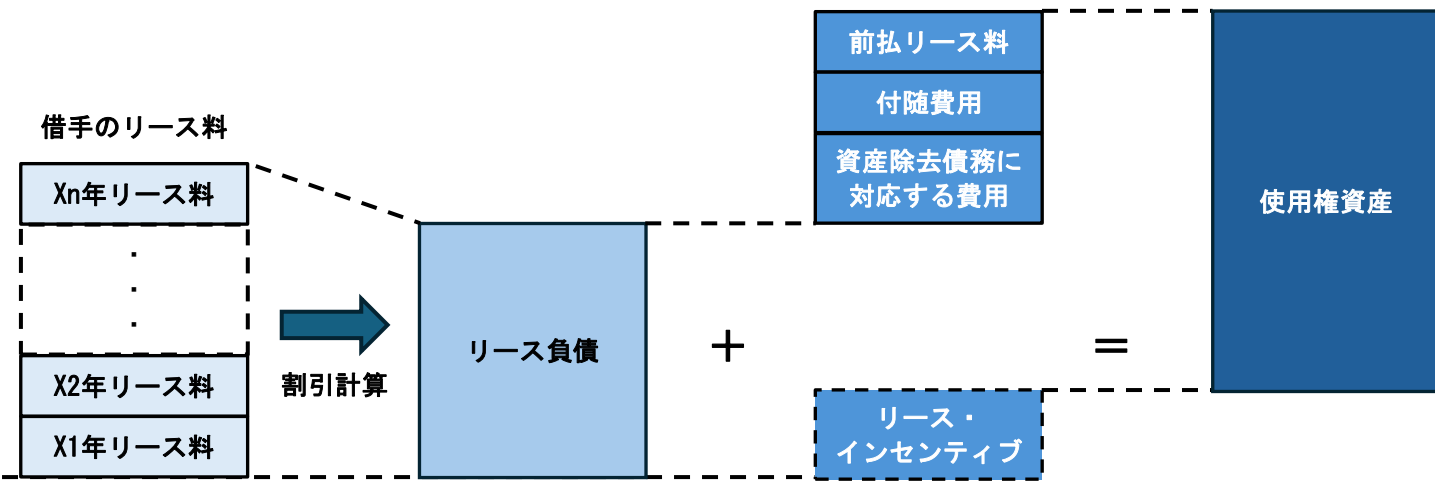
### 貸手のリース期間



- (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でない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



## 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・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

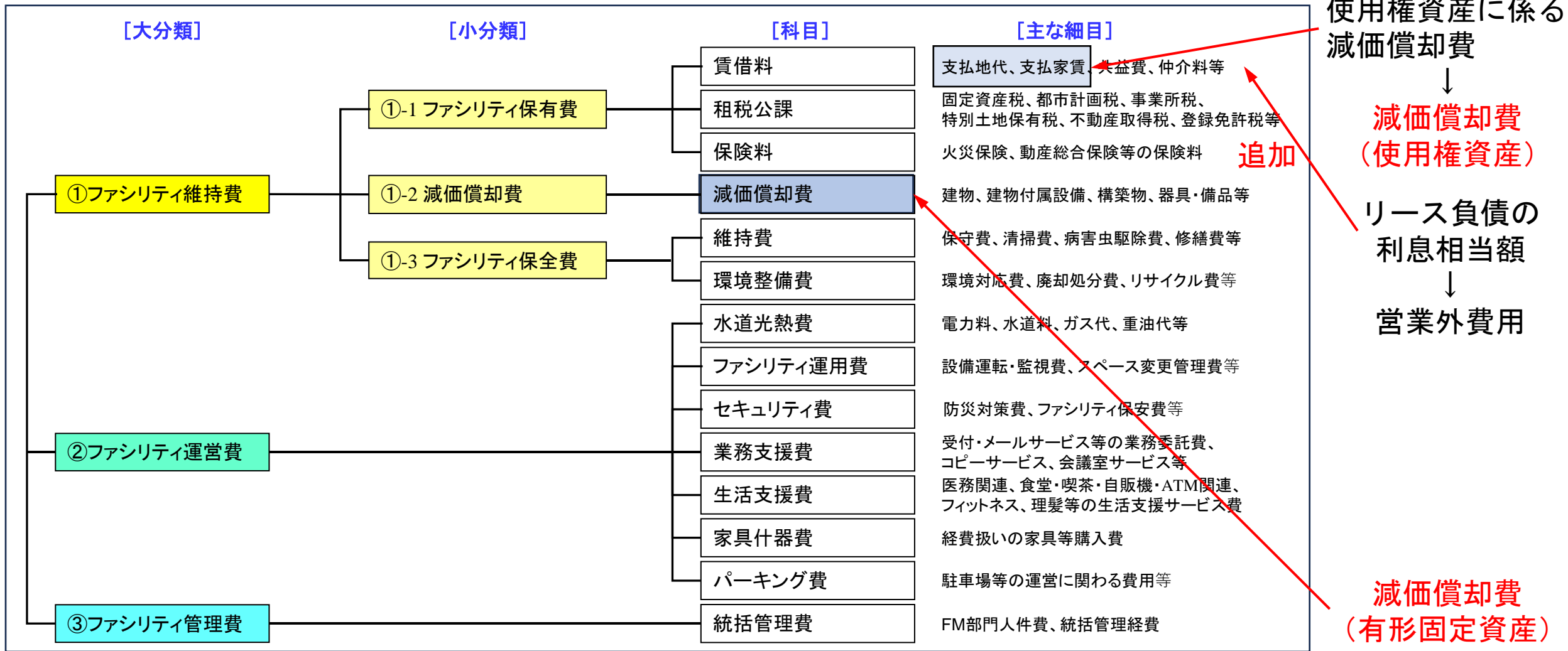
- (i) 借手のリース期間と同一の期間におけるスワップレートに借手の信用スプレッドを加味した利率
- (ii) 借手のリース期間と同一の期間の借入れを行う場合に適用される新規長期借入金等の利率

## 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



## リース会計基準等がFM財務評価に与える影響 (1). ファシリティコスト評価



公式ガイド ファシリティマネジメント 図表9.3.2





## リース会計基準等がFM財務評価に与える影響 (2). 施設資産評価

資産の部	負債の部
<p>流動資産 (施設資産の対象外：現金・預金、売掛金、有価証券、棚卸資産など)</p> <p>固定資産</p> <p><b>有形固定資産</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地</li> <li>・ 建物</li> <li>・ 建物附属設備</li> <li>・ <b>使用権資産</b></li> </ul> <p>無形固定資産</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 借地権</li> <li>・ <b>地上権</b></li> </ul> <p>投資その他資産</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷金・保証金</li> <li>・ <b>使用権資産</b></li> </ul> <p>繰延資産</p>	<p>流動負債</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>リース負債（1年以内）</b></li> </ul> <p>固定負債</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資産除去債務</li> <li>・ <b>リース負債（1年超）</b></li> </ul>
	<h3>純資産の部</h3>
	<p>自己資本</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①株主資本             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資本金</li> <li>・ 資本剰余金</li> <li>・ 利益剰余金</li> <li>・ 自己株式</li> </ul> </li> <li>②その他（有価証券 評価差額金など）</li> </ul>
	<p>少数株主持分 新規予約権</p>



# リース会計基準等がFM財務評価に与える影響

## (3). セール・アンド・リースバック

### セール・アンド・リースバック取引

売手である借手が資産を買手である貸手に譲渡し、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（以下「リースバック」という。）する取引をいう

FM財務評価ではポートフォリオ分析に基づく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

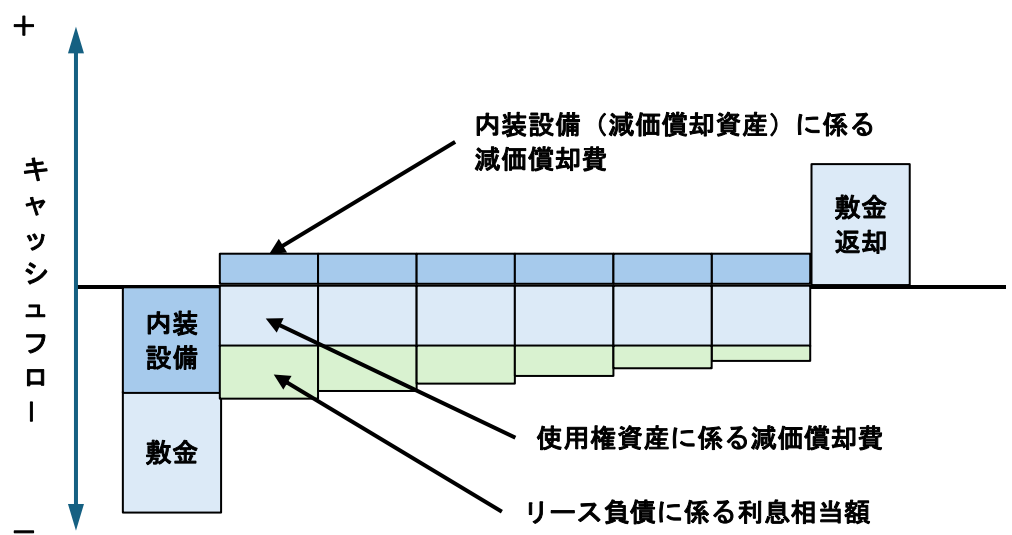
売手（借手） 売却 : 収益認識会計基準などの他の会計基準等に従い損益を認識  
 リースバック : リース会計基準等に従い借手の会計処理を行う



## リース会計基準等がFM財務評価に与える影響 (4). 施設投資評価

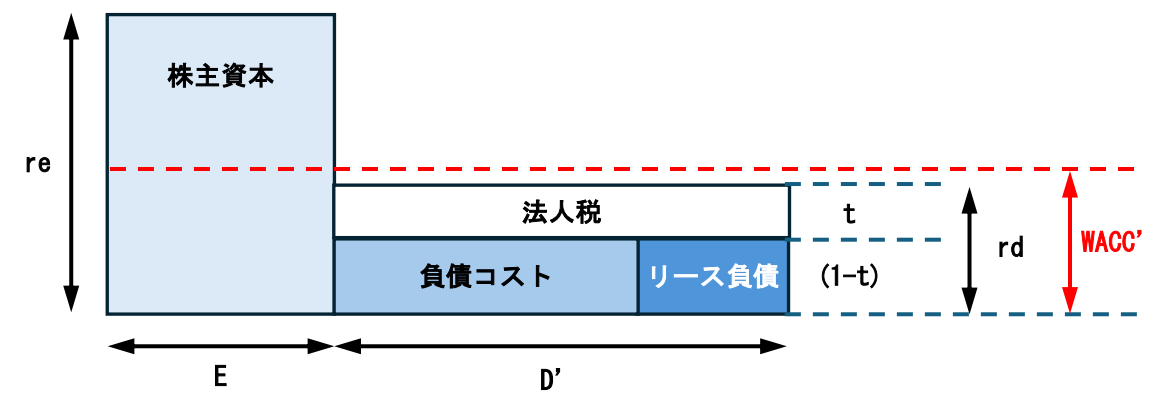
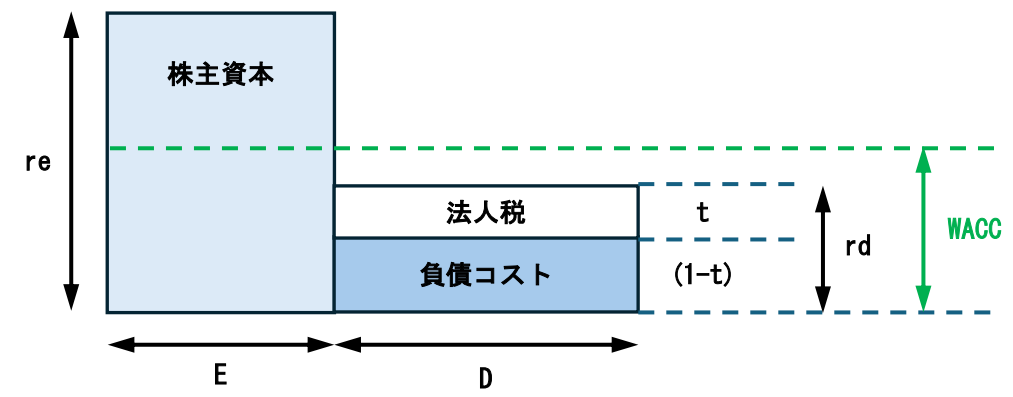
### キャッシュフロー

- 使用権資産に係る減価償却費 (－)
- 減価償却資産に係る減価償却費 (＋)



$$WACC = re \times \frac{E}{D+E} + rd \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

WACC : 資本コスト率  
 E : 株主資本  
 re : 株主資本の期待利益率 (目標ROE)  
 D : 負債金額  
 rd : 負債利率  
 t : 法人税率





## リース会計基準等がFM財務評価に与える影響 (5). ライフサイクルコスト評価

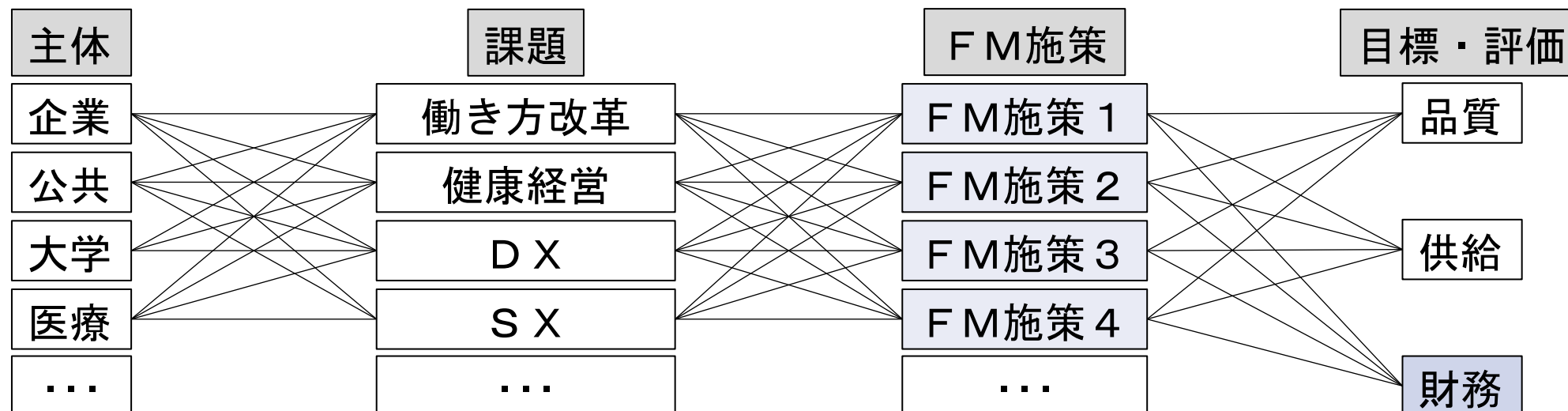
### ライフサイクルコスト評価

自社所有施設に関する費用が中心 → リース会計基準が導入されても大きな影響はない



# 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





## 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](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](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](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](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](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](https://www.grantthornton.jp/globalassets/1.-member-firms/japan/pdfs/report/ifrs/finalifrs_20_16li_210126.pdf)
- ・ FM財務評価ハンドブック2020（JFMA）