

## IFRS industry insights

### リース再公開草案の不動産業界への影響

#### 要点

- IASB は、リース会計の再公開草案を公表した。コメント期限は 2013 年 9 月 13 日である。
- 貸手は、ほとんどの不動産(property)の全額を貸借対照表に計上し、引き続き不動産を公正価値で計上することが可能である。
- 12 ヶ月を超えるリースは、借手の貸借対照表に計上され、潜在的に主要な経営指標、ギアリングおよび融資制限条項(lending covenants)に影響を与える。
- 借手では、ほとんどの不動産リースについては定額の費用であるが、多くの他のリースについては費用は前倒しになる。

貸手の貸借対照表では、ほとんどの不動産は引き続き公正価値で計上される可能性がある

投資不動産の貸手に対して以前提案された例外は削除されたが、不動産が、経済的耐用年数の残存期間の「大部分(major part)」の期間リースされる場合またはリース料が公正価値の「ほとんどすべて(substantially all)」を占める場合を除いて(そのようなケースは稀であると予想されるが)、貸手は貸借対照表では、原資産の全額を引き続き計上する。当該投資不動産は、現行のオペレーティング・リースと同じように、収益を認識して公正価値で測定する可能性がある。当該評価は、単純な作業かもしれないが、それでもなお、リースごとの分析および裏付けのための文書化が必要である。例えば、リース期間が実質的に資産の経済的耐用年数の大部分を占めるかどうかを決定するために、慎重な精査が必要である。その他の不動産は、貸借対照表では、リース料に対する債権およびリースの終了時に回収可能な残存資産に置き換えられる。後者のアプローチによって最も影響を受けるのは、ほとんど耐用年数を経た流通センターまたは工業地などの、予想経済的耐用年数が限られた建物に対するより長い期間のリースを扱う家主である。

リース開始日における残存資産の価値の見積りは、負担が重く、相当な判断をするかもしれない。また会計システムのアップグレードが潜在的に要求されるかもしれない。提案された要求事項は複雑であり、残存資産を見積もるためにリースの開始日に予想変動リース料を見積もることを含んでいる。リース期間にわたって、残存資産は、割引を振戻して増額し、変動賃貸料の予想されるパターンに調整される。

通常のリース期間の  
昔からある不動産へ  
の投資家はアプロー  
チの変更を要求され  
る

#### 何が起こったか?

IASB は、リース会計の再公開草案(以下、「再 ED」という)を公表した。コメント期限は、2013 年 9 月 13 日である。2010 年に公表された公開草案の回答者により識別された多くの問題(例えば、リース期間の定義および変動リース料の取扱い)が対処されているが、場合によっては、当該問題点は、注意深い検討を要する新しい論点に置き換えられ、明らかに依然として複雑なままである。はっきりしているのは、リース会計のために時間を要する可能性があり、必然的に判断が要求されるということである。

#### 不動産業界への影響

本ニュースレターは、再 ED から、家主および借手両方の観点から、不動産業界にとって特に興味深いと思われる 3 つの論点をハイライトしている。さらに多くの複雑性が存在しており、デロイトはより詳細に調査して追加的なガイダンスを以下に作成した。

#### 借手の貸借対照表に計上されるリース

借手は、現行ファイナンス・リース会計と同様に、将来の固定リース料について、貸借対照表に資産および対応する負債を認識する。いくつかの特定の範囲除外を除いて、オフ・バランス・シートになり得る唯一の他のリースは、延長オプションが行使されるという推定を含めた、最大限起こり得るリース期間が 12 ヶ月のリースである。

多くの企業にとっての  
最大のリースは不動  
産

**借手では、ほとんどの不動産リースについては定額費用であるが、多くの他の資産については前倒しになる**

ほとんどの不動産リースについて、資産および負債の事後測定は、リース期間にわたって定額法を使用して単一のリース費用を生み出す。上記と同じテストが、不動産以外の資産(例えば、車両およびオフィス設備など)に適用されるが、「重要でない」というさらに低い閾値を満たし、資産の経済的耐用年数全体を考慮する必要がある。満たさない場合、リース債務は実効金利法を使用して償却されるが、リース資産は定額法で償却されるため、費用は前倒しになる。

**すべての企業にとって不動産以外のリースは重要な分析が要求される**

## 再 ED によって影響される分野

リース期間	借手の貸借対照表に計上されるリース債務の影響は、運用上の要求事項を満たした上で、貸借対照表への影響を最小限にするために、より期間が短く、融通の利ぐリースへのプレッシャーを増すかもしれない。
スタッフのリソース	新モデルにおけるリースの分類の評価ができるように、適切に訓練を受けた適正なスタッフのリソースが利用可能である必要がある。見積りが要求されるいくつかの不動産リースについて残存資産の価値の見積りは、負担が重く、相当な判断を要するかもしれない。
報告システム	システムは、新基準書で要求されるすべての情報を把握する必要がある。再 ED は、現行で要求されている開示を超える追加的な開示を提案している。望まない会計の結果を避けるためにも、財務チームとリース契約に携わるオペレーションチームとの密接な関係が望ましい。
銀行取引制限条項 (Banking covenants)	資産および負債の当初認識は、借手の純資産には影響を与えないかもしれないが、特に負債が財務項目として扱われる場合、主要な貸借対照表の比率に影響を与える可能性がある。前倒しの費用を伴うリースについて、既存のファイナンス・リースの利息費用を超える部分は、インタレスト・カバレッジに基づく制限条項に影響を与える可能性がある。当該制限条項の再交渉が要求される可能性がある。
主要な経営指標	業績の主な測定値は、本提案によって影響される可能性がある。どのように算定されるかにもよるが、資本収益率などの測定値が影響を受ける、または見直しが必要になるかもしれない。前倒しの利息および償却費に置き換えられるオペレーティング・リース費用については、EBIT など、利息の影響を除いた借手の利益における調整された測定値は増えるかもしれない。また、EBITDA など、さらに償却費および減価償却費を除いた利益における調整された測定値は、より大きく増える可能性がある。
税金	当期税金および繰延税金についての提案されたリース会計の変更における潜在的影響は、各関連法域の税法を参照することにより見直す必要がある。

## リソース

再 ED についてのさらなる詳細情報は、デロイトの IFRS in Focus から入手可能である ([http://www.tohmatsu.com/view/ja\\_JP/jp/services/ifrs/index.htm](http://www.tohmatsu.com/view/ja_JP/jp/services/ifrs/index.htm))。

また、リースプロジェクトが IASB 会議で議論されたときはいつでも、アップデート情報を提供するニュースレターを受取るために、IAS Plus ([www.iasplus.com](http://www.iasplus.com)) に登録することもできる。再 ED の本文は、IASB ウェブサイト ([www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)) からアクセスできる。

トーマツグループは日本におけるデロイト トウシュ トーマツ リミテッド（英国の法令に基づく保証有限責任会社）のメンバーファームおよびそれらの関係会社（有限責任監査法人トーマツ、デロイト トーマツ コンサルティング株式会社、デロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザリー株式会社および税理士法人トーマツを含む）の総称です。トーマツグループは日本で最大級のビジネスプロフェッショナルグループのひとつであり、各社がそれぞれの適用法令に従い、監査、税務、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザリー等を提供しています。また、国内約 40 都市に約 7,100 名の専門家（公認会計士、税理士、コンサルタントなど）を擁し、多国籍企業や主要な日本企業をクライアントとしています。詳細はトーマツグループ Web サイト（[www.tohmatsu.com](http://www.tohmatsu.com)）をご覧ください。

Deloitte（デロイト）は、監査、税務、コンサルティングおよびファイナンシャル アドバイザリーサービスを、さまざまな業種にわたる上場・非上場のクライアントに提供しています。全世界 150 カ国を超えるメンバーファームのネットワークを通じ、デロイトは、高度に複合化されたビジネスに取り組むクライアントに向けて、深い洞察に基づき、世界最高水準の陣容をもって高品質なサービスを提供しています。デロイトの約 200,000 名におよぶ人材は、“standard of excellence”となることを目指しています。

Deloitte（デロイト）とは、デロイト トウシュ トーマツ リミテッド（英国の法令に基づく保証有限責任会社）およびそのネットワーク組織を構成するメンバーファームのひとつあるいは複数を指します。デロイト トウシュ トーマツ リミテッドおよび各メンバーファームはそれぞれ法的に独立した別個の組織体です。その法的な構成についての詳細は [www.tohmatsu.com/deloitte/](http://www.tohmatsu.com/deloitte/) をご覧ください。

本資料は皆様への情報提供として一般的な情報を掲載するのみであり、その性質上、特定の個人や事業体に具体的に適用される個別の事情に対応するものではありません。また、本資料の作成または発行後に、関連する制度その他の適用の前提となる状況について、変動を生じる可能性もあります。個別の事案に適用するためには、当該時点での有効とされる内容により結論等を異なる可能性があることをご留意いただき、本資料の記載のみに依拠して意思決定・行動をされることなく、適用に関する具体的な事案をもとに適切な専門家にご相談ください。

© 2013 For information, contact Deloitte Touche Tohmatsu LLC.

Member of  
Deloitte Touche Tohmatsu Limited