

【第1回】  
小売業①

新連載

連載スケジュール	第1回	小売業①	2025年1月10日・20日合併号(No.1732)
	第2回	小売業②	2025年2月1日号(No.1733)
	第3回	建設業	2025年2月10日号(No.1734)
	第4回	不動産業	2025年2月20日号(No.1735)
	第5回	その他影響がある業種(自動車、海運、運輸)	2025年3月1日号(No.1736)

## この記事のエッセンス

- 小売業は多くの不動産リースを行っており、取引実態もさまざまであり、実店舗を構える小売業では、固定資産の減損会計は重要な会計論点である。また、従来オペレーティング・リースとして費用処理していた取引について、オンバランス処理することの影響を考える必要がある。
- 店舗で使用している資産や外部企業に委託している業務でもリースになり得る取引があるため、網羅的な把握をするための調査が重要である。リースの識別のための要件(「特定された資産」、「支配」)が定められており、「支配」については「経済的利益」と「指図権」があるかがポイントになる。
- 借地権の会計処理についても新リース会計基準の対象になる。借地権にはさまざまなパターンがあり、いくつかの会計処理が認められている。

EY新日本有限責任監査法人  
公認会計士

干川 淳二

小売業における  
新リース会計基準の  
特有の論点と影響

## (1) はじめに

本連載では、2024年9月に公表された新リース会計基準について、業種別の実務対応のポイントを解説する。今回は、新リース会計基準が小売業へ及ぼす影響について2回にわたり解説する。本解説は、企業会計基準34号「リースに関する会計基準」(以下、「本会計基準」という)、企業会計基準適用指針33号「リースに関する会計基準の適用指針」(以下、「本適用指針」という)、ならびに関連する企業会計基準、企業会計基準適用指針および実務対応報告の改正を前提に記載している(これら、すべてをあわせて、以下、「本会計基準等」という)。

なお、文中の意見にわたる部分は筆者の私見であることをあらかじめ申し添える。

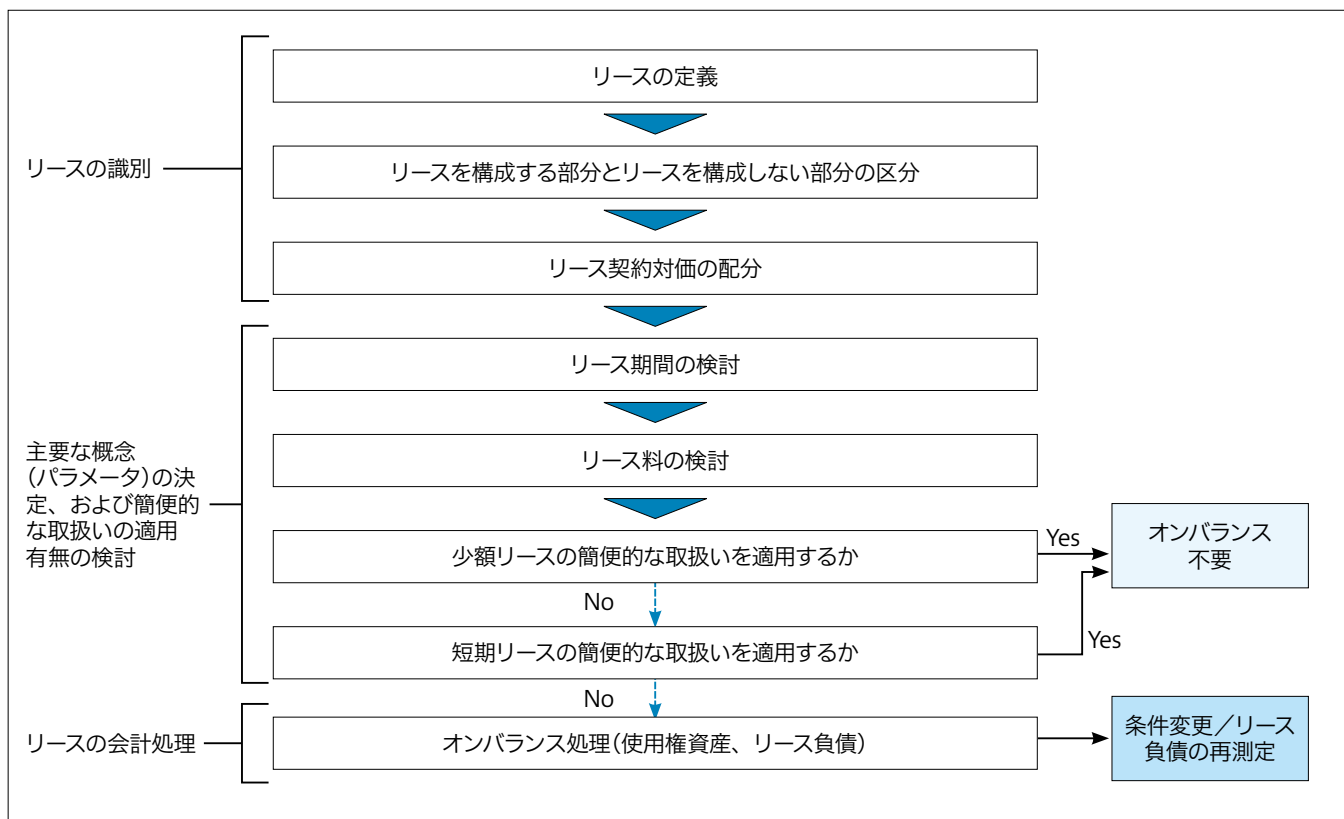
## (2) 小売業の特色

実店舗を構えて事業運営を行っている多くの小売業は、建物や土地を

リース(不動産賃貸借契約)によって店舗展開している。その不動産賃貸借契約の契約形態は、普通借家(借地)契約や定期借家(借地)契約、契約期間が短い契約や長い契約、一定の条件のもと解約時に違約金が発生する契約や違約金がない契約、などさまざまであり、多店舗展開している企業では相当数の不動産賃貸借契約が存在する。そして、1つの企業が運営していたとしても、店舗の出店形態もさまざまであり、店舗ごとに事業内容・商品分野・顧客ターゲットも単一とは限らない。このように店舗ごとに異なる経済実態があり、多くのリースが存在しているという特徴がある。そして、店舗運営や商品の移動(配送)、保管などに際して、購入しないで利用する資産が多くあるが、これらはリースという名目で契約していないケースがある。

また、地域ごとやブランドごとにより子会社化して事業運営している企業グループが多いことや、大規模な商業施設(ショッピングモールや百貨店等)をグループ会社における不動産管理会社がまとめて所有し、グループ会社における複数の小売事業会社(子会社)とリース契約を締結しているようなケースもある。

(図表1) 借手の会計処理検討の全体像



(出所) 本会計基準等をもとに筆者作成

### (3) 現行リース会計基準における会計処理上の取扱い

このような不動産リースなどは、現行の日本基準においてはリースとして識別されていない場合や、オペレーティング・リースとして判定されている場合が多く、オフバランス処理(賃貸借処理などの費用処理)されているが、リースとして識別されオンバランス処理(使用権資産とリース負債の計上)が必要になるという点において、今回のリース会計基準の改正は、多くの小売業の会計処理に大きな影響を与えると考えられる。

出店形態として、借地に建物を自社で建設する場合もあれば、ショッピングモールのような場所にテナントとして入居(内部造作部分を固定資産として計上)する場合もある。いずれの場合にも店舗の固定資産は会計上も金額的に重要な資産になるケースが多いため、今回の改正によって資産計上される使用権資産(借手が原資産をリース期間にわたって使用する権利を表す資産)も重要になることが想定され、小売業では固定資産の減損会計との関係も重要になってくる。

これらのような小売業の特徴から生じるリース会計基準の改正の影響のポイントについて、2回に分けて解説していく。

なお、「リース」とは、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または契約の一部分をいう。

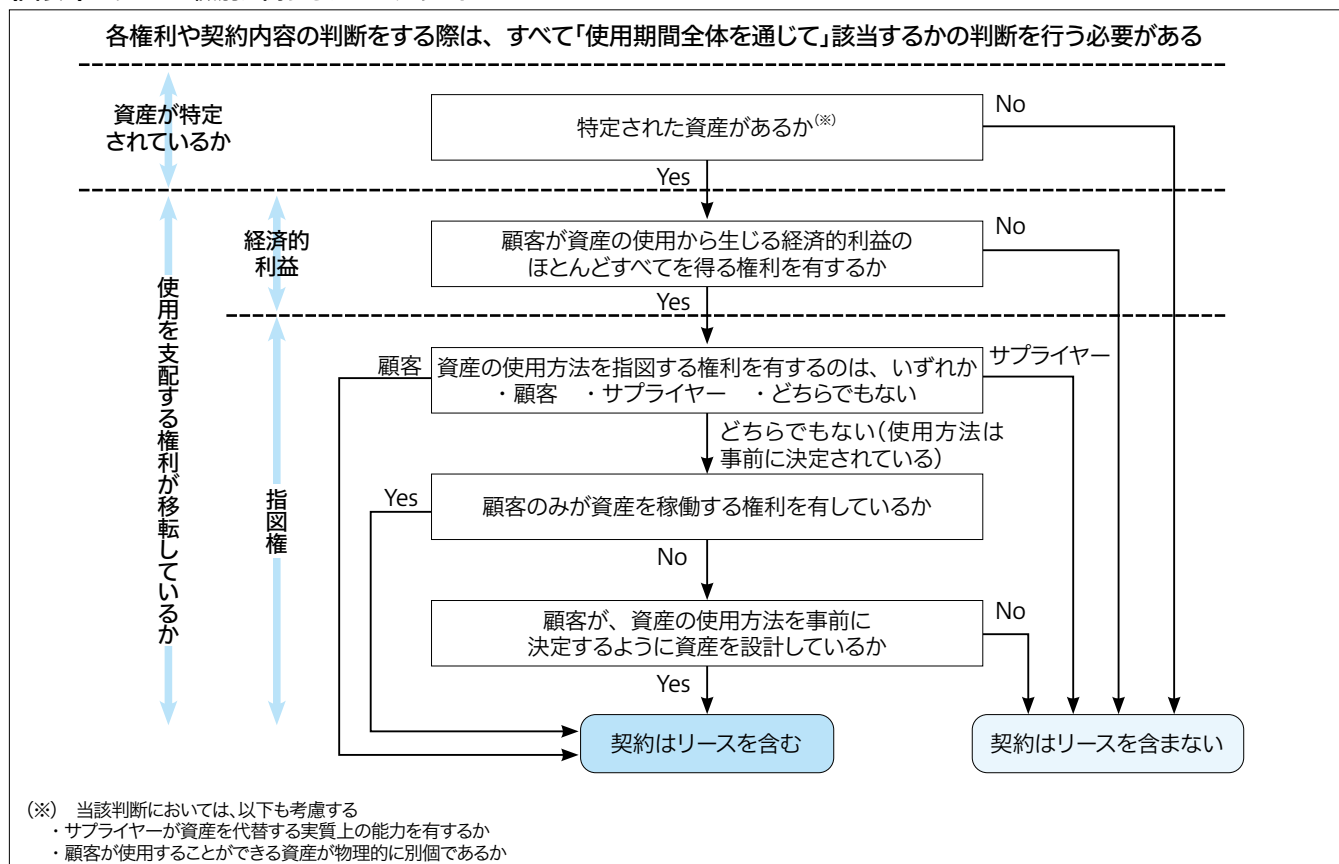
## リースの範囲などの影響度調査の必要性

### (1) リースの把握

まずはリースの範囲について検討を行う必要があり、導入前に影響度調査(自社の現行の会計基準に基づく会計処理と、新リース会計基準に基づく会計処理との差異の把握)を行うことが大切である。借手の会計処理の全体像(フロー)は、図表1のようになっている。

影響度調査にあたっては、社内さまざまな部署に聴き取りを行う、契約書を確認する、などの調査をすることになるが、リースという言葉だけに惑わされないことが大切である。POSシステムやレジ機器などの利用契約がリースになる可能性もあれば(無形固定資産についての適

(図表2) リースの識別に関するフローチャート



(出所) 本リース適用指針の設例Ⅰ、リースの識別[設例1]をもとに筆者作成

用除外規定もあるため、適用除外規定を利用するか否かの判断が必要である点について注意)、レンタル契約や賃借契約も経済的実態がリースと同様であれば、名称にとらわれることなくリースとして判断することになる。

また、小売業においては、物流センターなどを有している場合があるが、外部の物流会社に配送等を委託しているようなケースでは、業務委託契約となっているケースが多いと考えられる。このような場合、現行基準においては、その法的形式がリース契約、賃貸借契約、あるいはレンタル契約ではない場合にはリースには該当しないものとして、発生時に費用処理されているケースが多いと想定される。しかし、その契約内容によっては当該物流設備(倉庫建物、パレットコンベアや商品陳列棚などの什器備品)および配送車両についてリースとして判断する可能性がある。

リースが含まれるか否かについては、図表2のような判定フローで行うが、物流センターを有しており、外部に物流業務を委託しているケースで、リースを含むかどうかの判断例について記載する。

## (2) リースを含むかどうかの判断例

リースを含むかどうかの判断について、次の設例で解説する。

### 【前提条件】

- 1 小売業A社(顧客)は、5年間にわたり所定の数量の商品を所定の日程で輸送することを依頼する契約を貨物輸送業者B社(サプライヤー)と締結した。この輸送量は、顧客が5年間にわたって30両のトラック車両を使用することに相当するが、契約ではトラック車両の種類のみが指定されている。
- 2 B社は、複数のトラック車両を所有しており、輸送する物品の日程および内容に応じて使用するトラック車両を決定する。

契約は、「ステップ1」資産が特定され、かつ、「ステップ2」特定された資産の使用を支配する権利を移転する場合にリースを含むことになる。具体的な検討過程は次のようになる。

### ① 「ステップ1」資産が特定されているかどうかの判断

貨物輸送業者B社(＝トラック車

両を所有しているサプライヤーが、  
(i)使用期間全体を通じて資産を代替する実質上の能力を有し(本適用指針6項(1)、かつ、(ii)資産の代替により経済的利益を享受する(本適用指針6項(2)場合、サプライヤーは資産を代替する実質的な権利を有しており、資産は特定されていないと判断される。

(i) サプライヤーが使用期間全体を通じて資産を他の資産に代替する実質上の能力

B社は、複数のトラック車両を有しており、小売業A社の承諾なしにトラック車両を入れ替えることができるため、B社は、使用期間全体を通じて資産を他の資産に代替する実質上の能力を有していると考えられる。すなわち、本適用指針6項(1)が満たされていると判断される。

(ii) サプライヤーが資産を代替する権利の行使により経済的利益を享受すること

(i)により、本適用指針6項(1)が満たされているため、サプライヤーが資産の代替により経済的利益を享受するかを判断する。B社はどのトラック車両を使用するかを決定することでB社の業務の効率化を図っており、トラック車両を他のものに代

替することからたらされる経済的利益が代替することから生じるコストを上回るように決定するため、B社は、資産を代替する権利の行使により経済的利益を享受することになる。すなわち、本適用指針6項(2)が満たされている。

(i)および(ii)により、本適用指針6項(1)および(2)のいずれも満たされているため、A社およびB社は契約において資産は特定されていないと判断することになる。

② 「ステップ2」資産の使用を支配する権利が移転しているかどうかの判断

ステップ1により、資産が特定されていないため、資産の使用を支配する権利が移転しているかどうかの判断は行わない。

③ 「ステップ3」リースを含むかどうかの判断

ステップ1により、資産が特定されていないため、A社およびB社は契約にリースは含まれていないと判断する。

前述の例とは異なり、たとえば、使用するトラック車両が契約で指定されており、B社は保守または修理が必要な場合のみトラック車両を入れ替えることができるが、それ以外

は入替えができず、A社が独占的にトラック車両を使用することができるとような場合には、リースを含むと判断する場合がある。

また、リースを含む場合において、リースを構成する部分とリースを構成しない部分とに区分する必要がある(本適用指針9項(11項)が、業務委託契約のなかでリースを構成する部分とリースを構成しない部分とに明示的に分かれて記載されていないことも想定され、リースに該当すると判断した場合においても、それをどのように区分するかという論点が生じると考えられる。

(3) その他のリースになる可能性がある取引

営業担当者(店舗運営者・スーパーバイザー)や商品部門のバイヤー等が使用する携帯電話や社用車、店舗で使用している売上金精算機やバーコードリーダー(ハンディターミナル)などをリース契約によつて使用しているようなケースもある。また、小売業では、他社のスペースを借りて自社の商品販売を短期的に行うようなケースもあり、このようなケースではリース契約と名目上は謳われていない場合もあるが、リース

に該当する可能性があるため、これらを網羅的に把握することが重要となる。

このような取引は1つひとつの取引は少額であるような場合もあり、少額リースや短期リースの取扱いなども本会計基準に基づいて社内ルールの検討をしておくことが考えられる。少額リースとして処理する際は、単に取引金額だけで判定するのではなく、企業の事業内容に照らして重要性の乏しいリースかどうか(質的側面)も判断する必要があるため、留意が必要となる(本適用指針22項(2)①)。さらに、少額リースに該当するか否かについては、契約1件ごとで判定することになる点も留意が必要となる。

また、最近では店舗の屋上や駐車場などに太陽光パネルや蓄電設備を設置するケースも増えてきているが、PPA(Power Purchase Agreement: 電力購入契約)という形態で行っているケースもある。このしくみは、発電事業者(PPA事業者)が必要家(企業)の敷地内に太陽光発電設備を発電事業者の費用により設置し、所有・維持管理をしたうえで、発電設備から発電された電気を需要家に供給するしくみであ

る。この取引では、電力購入契約を締結しており、一見リースとは関係ないような取引であってもリースに該当する可能性もあると考えられる。

## 借地権の会計処理

小売業では、多くの不動産リースを行っているケースもあり、その契約内容は多岐にわたる。

借地権という名目で支払っている金銭の性質は、そのときの事情によってさまざまであり、借地権設定の対価、場所的利益の対価、借地権譲渡の承諾料、前払地代などであるといわれている。このように、どのような性質であるかは契約によって異なり、必ずしも契約書に明記されていないことも多くある。

経済実態もさまざまであることから、実態に合った会計処理(償却・非償却/残存価額の設定の有無など)になるように検討する必要があるが、本会計基準では、借地権の設定に係る権利金等は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(本会計基準31項)を耐用年数とし、減価償却を行うこととされている(本適用指針27項)。ただし、

旧借地権の設定に係る権利金等または普通借地権の設定に係る権利金等のうち、次の(1)または(2)の権利金等については、減価償却を行わないものとして取り扱うことができることとされている(本適用指針27項ただし書き、BC55項)。

- (1) 本適用指針の適用前に旧借地権の設定に係る権利金等および普通借地権の設定に係る権利金等を償却していなかった場合
  - ・本適用指針の適用初年度の期首に計上されている当該権利金等および本適用指針の適用後に新たに計上される普通借地権の設定に係る権利金等の双方
  - ・本適用指針の適用初年度の期首に計上されている当該権利金等のみ(本適用指針127項)
- (2) 本適用指針の適用初年度の期首に旧借地権の設定に係る権利金等および普通借地権の設定に係る権利金等が計上されていない場合
  - ・本適用指針の適用後に新たに計上される普通借地権の設定に係る権利金等

わが国の取引慣行においては、旧借地権の設定に係る権利金等または

普通借地権の設定に係る権利金等の支払は、減価しない土地の一部取得に準ずるとの見方を支持する意見もある。この見方は、旧借地権または普通借地権に関して借手の権利が強く保護されており契約の更新が可能であることを踏まえ、減価しない土地の一部取得に準ずると捉えられるものと考えられる。

わが国における借地権の取引慣行を踏まえ、本適用指針の適用前に旧借地権の設定に係る権利金等および普通借地権の設定に係る権利金等を償却していなかった場合、本適用指針の適用初年度の期首に計上されている当該権利金等および本適用指針の適用後に新たに計上される権利金等の両方について減価償却を行わないものとして取り扱うことを認めることとされている。また、本適用指針の適用初年度の期首に旧借地権の設定に係る権利金等および普通借地権の設定に係る権利金等が計上されていない場合、本適用指針の適用後に新たに計上される権利金等について減価償却を行わないものとして取り扱うことを認めることとされた(本適用指針27項ただし書き)。

\*

次回は、リース期間の決定、その

他の会計処理との整合性、および経営判断等に与える影響について取り上げる。

\*

干川 淳二(ほしかわ・じゅんじ)  
EY新日本有限責任監査法人  
第3事業部所属  
シニアマネージャー  
公認会計士  
2005年に新日本監査法人(現 EY新日本有限責任監査法人) 入所。小売業、情報サービス業を中心として上場会社の監査業務に従事。