

【第2回】  
小売業②

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るため、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。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。
- リース期間を決定するにあたっては延長オプションと解約オプションを考慮するが、その際は合理的に現実か否かを検討し、その行使については、過去の実績も有用であるが、あくまで将来の予測をすることに焦点を当てる。
- 年数を決定するという行為はその他の会計基準でも求められているため、それらと一定の整合性が求められる。
- 従来オペレーティング・リースとされていたリースをオンバランス処理することで、資産と負債が両建てになり、結果的にいくつかの経営指標や会社の意思決定プロセスに影響を与える。

EY新日本有限責任監査法人  
公認会計士

千川 淳二

## はじめに

前回は、小売業における新リース会計基準の特有の論点と影響のうち、リースの範囲などの影響度調査の必要性および借地権の会計処理について解説した。

今回は、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。

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。

リース期間の決定や、  
その他の会計処理との  
整合性

## (1) リース期間の決定

新リース会計基準等を導入するときに、最も検討に時間を要する論点の1つがリース期間の決定になる。借手のリース期間について、借手が原資産を使用する権利を有する解約不能期間に、次の①および②の両方の期間を加えて決定することとされている(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)31項、BC34項、BC37項、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)17項、BC28項、BC34項)。

- ① 借手が行使することが合理的に現実であるリースの延長オプションの対象期間
- ② 借手が行使しないことが合理的に現実であるリースの解約オプションの対象期間

そのため、延長オプション／解約オプションについてどのように考えるのが論点になるが、定期借地契約の場合と普通借地契約の場合の考え方や、企業の中期経営計画や店舗の投資回収計画などのさまざまな事業計画との整合性も重要になってくる。

たとえば、事業用定期借地権設定契約(定期借地権の1つであり、契約期間10～50年で契約満了時に更地返還が必要)では契約の更新および建物の築造による存続期間の延長はできないため、リース期間の見積りは契約期間を基礎に行うと判断することもあると考えられる(図表1)。

(図表1) 借地借家法23条(事業用定期借地権等)

- 第23条 専ら事業の用に供する建物(居住の用に供するものを除く。次項において同じ。)の所有を目的とし、かつ、存続期間を30年以上50年未満として借地権を設定する場合には、第9条及び第16条の規定にかかわらず、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第13条の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。
- 2 専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし、かつ、存続期間を10年以上30年未満として借地権を設定する場合には、第3条から第8条まで、第13条及び第18条の規定は、適用しない。
- 3 前2項に規定する借地権の設定を目的とする契約は、公正証書によってしなければならない。

中期経営計画や店舗の投資回収計画とも整合がとれたリース期間の設定とする必要があるとともに、ドミナント戦略店舗、旗艦店等の企業の戦略によってもリース期間の判断に影響を与える可能性がある。

小売業においては、赤字等の原因により予期せず閉店することになる場合、または黒字化したこと等により閉店予定がなくなった場合など、日々状況は変化する。このような状況変化によって借手は、重要な事象または重要な状況が生じたときに、延長オプション／解約オプションについて見直し、リース期間を変更し、リース負債の計上額の見直し(使用権資産の修正を含む)を行うこ

とが求められる(本会計基準41項)。「重要な事象又は重要な状況」の例示に「使用権資産を利用しての事業単位の処分の決定」が挙げられているとおり(本会計基準BC51項)、閉店予定が生じた場合、あるいは閉店予定が変更になった場合は、延長オプションを行使することまたは解約オプションを行使しないことの合理的に確実かどうかについて、見直しの要否を検討する必要がある。過年度に減損処理済みである使用権資産に関して、当初は行使することを見込んでいた延長オプションを行使しないことが合理的に確実になった場合、リース負債の取崩しにより利益が発生すると考えられる点も注意が必要となる(本適用指針46項ただし書き)。

また、リース期間の決定にあたって、将来の見積りに焦点を当てて決定するものではあるが、過去の実績や慣行というのにも有用な情報を提供する可能性がある。特に、スクラップ&ビルドで店舗の閉店と出店を繰り返しているような会社であれば、過去の閉店データからリースの開始から解約までの期間を分析することで将来のリース期間の決定の参考となることがある。これらの分析を行

う際には、契約形態別(たとえば、普通借地契約か定期借地契約などの区分)、業種別(たとえば、スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニエンスストアなどの区分)、出店形態別(たとえば、都市型か郊外型などの区分)、地域別(たとえば、関東か関西などの区分)ごとに分けて分析して傾向を把握したうえで将来の見積りを行うということも考えられる。

ただし、過去実績を分析することは有用な情報にはなるものの、あくまで、将来の見積りを行うことが重要であって、企業の店舗ごとの計画や経済的インセンティブ等を考慮して決定することに留意が必要となる。なお、経済的インセンティブを生じさせる要因として、次のような例示があり(本適用指針17項)、不動産の賃借期間満了前に解約した場合に発生する違約金や、リース期間を延長した場合の追加投資の有無など、考慮する必要がある。

- (1) 延長オプションまたは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)
- (2) 大幅な賃借設備の改良の有無

- (3) リースの解約に関連して生じるコスト
- (4) 企業の事業内容に照らした原資産の重要性
- (5) 延長オプションまたは解約オプションの行使条件

## (2) その他の会計処理との整合性

リース期間の決定以外に、資産除去債務の償却年数や固定資産の耐用年数、減損会計にあたって検討する将来キャッシュ・フローの見積期間など、会計処理を行うにあたっては、さまざまな年数の決定を行うことになるが、これらの年数については、決定した根拠や考え方について、整合性に留意が必要となる。たとえば、「リース期間延長オプションを行使しない」との判断のもと賃借契約上の10年、使用権資産の償却年数も10年としている」にもかかわらず、「資産除去債務の見積年数を5年」と判断するような場合、合理的な理由がない限りは両者で会計上の判断が整合していないと考えられる。必ずしもすべてが一致するものではなく、資産除去債務履行後(たとえば支店の移転後)も使用権資産を使用し続

(図表2) リース会計基準と他基準との整合性

リース期間	資産除去債務の年数	固定資産の耐用年数
借手が原資産を使用する権利を有する解約不能期間に「合理的に確実」な延長または解約オプション期間を加算した期間	有形固定資産の除去に関して法令または契約で要求される法律上の義務が存在する有形固定資産が除去されるまでの期間 (通常耐用年数)	耐用年数は、減価償却資産の取償価額から見積残存価額を控除した金額を、規則的、合理的に費用として配分すべき期間であり、経済的使用可能予測期間が用いられる

ける場合には一致しないようなケースがあるが、そのリース期間が満了した時点で原状回復義務を履行してから店舗の撤退をしてリースも終了する見込み、ということであれば、すべての年数が一致すること、これが合理的な場合があるので、これらの考え方については慎重に決定することが重要となる(図表2)。

### (3) 固定資産の減損会計との関連性

当初想定していた年数より短期での閉店予定となったとき、使用権資産の減損損失と、リース期間の短縮に伴うリース負債の修正による利益

は相殺可能かどうか、という疑問も出てくるかもしれない。

使用権資産の減損処理と、リース期間の短縮に伴うリース負債の修正とは別の会計事象であり、相殺することはできないと考えられる。

たとえば、資産グループの営業損益が2期連続赤字(減損の兆候ありと判断)となり、将来の業績好転が見込まれず使用権資産の価値が毀損している状況下で、従来見込んでいた延長オプションを行使しないことが経済的に合理的と認められるケースでは、まずは減損の認識判定を行い、その後リース期間の見直しを行い、使用権資産・リース負債の修正を行うことが考えられる。

他方、業績に問題はなく(これのみでは兆候はないと判断している)、店舗建物賃借契約について延長オプションの行使を見込んでいたが、貸手の都合で解約(契約延長の未実施)を余儀なくされたケースでは、リース期間の短縮に先立ち、貸手の都合による解約そのものが減損の兆候に該当しないかを検討する必要がある。つまり、リース期間が短縮されるという事実自体が、使用範囲または方法について回収可能価額を著しく低下させる変化がある場合に該当

すると判断され、減損の認識判定が行われ、減損処理される場合もあるれば、減損処理には至らずに、その後リース期間の短縮によって結果的に使用権資産が減少する場合もあると考えられる。

## 経営判断等に与える影響

### (1) 経営指標に与える影響

新リース会計基準等の導入に伴い、資産の増加によるROAの低下、資産・負債の増加による自己資本比率の低下、費用の計上方法の変更に伴う営業利益の増加等も生じることから、業績評価指標や財務制限条項への影響も考えられるため、留意が必要である(図表3)。

### (2) 出店の意思決定に与える影響

出店の投資意思決定にあたっては、不動産の賃借期間や投資回収期間などを考慮して社内決裁をとっているのが一般的かと思うが、今回の改正でリース期間の決定にあたってはさまざまな前提や判断が必要になり、それをもとにオンバランス処理

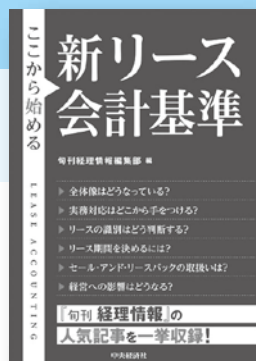
# ここから始める 新リース会計基準

旬刊経理情報編集部【編】

定価(紙版):2,420円(税込)  
B5判・96頁

2027年4月開始年度から強制適用される新リース会計基準。全体像からリースの識別やリース期間など重要論点、経営への影響まで、『旬刊経理情報』の人気記事を一挙収録!

中央経済社





(図表3) 経営指標に与える影響

・自己資本比率やROAなどの経営指標が下がる

前提	リース負債=有利子負債になる
	使用権資産からは減価償却費が計上され、リース負債から生じる利息は支払利息に計上される
	費用が減価償却費と支払利息に区分されることを通じて、営業利益が利息分だけ増加する
	CF上、リース負債をオンバランスすると、営業CFが増加し、財務CFが減少する(支払利息を財務CFに計上する場合)

・指標に当てはめてみると、下記のとおり。

財務 安全性	自己資本比率 =自己資本÷(純資産+負債合計↑)×100	低下
	DELシオ =有利子負債↑÷自己資本	上昇
	債務償還年数 =有利子負債↑÷(営業CF↑+法人税)	上下いずれもあり

・PBR上昇に向けてレバレッジ経営を行っている場合にはレバレッジが過度に効いてしまう可能性がある

収益性(*)	ROA =純利益÷資産合計↑×100	低下
	EBITDA =営業利益↑+減価償却費↑	増加
	EV/EBITDA倍率 =(株式価値+有利子負債↑)÷EBITDA↑	上下いずれもあり

・EBITDAが増加することから、収益性・CFがよく見える可能性がある

(\*) 従前の支払リース料が減価償却費と支払利息に区分され、支払利息は未返済元本に利率を乗じて算出されることから、リース期間前半は両者の合計が毎期定額の支払リース料よりも多くなるが、金利の影響は考慮外としている。

新リース会計基準等では、基準の公表から適用までの期間を2年半程度としており、新リース会計基準等の原則適用時に適時に対応できるよう、早期に契約内容を精査してリース台帳を整理しておくことが有用である。

また、業務プロセスも変化が生じると考えられるが、業務プロセスの

## おわりに

可能性がある点については、否定できないものと考えられる。一方で、大会社等の要件については、会計処理とは独立に定められているものであり、会計基準を開発するうえで、会計処理の変更による影響がないことを条件にすることは難しいと考えられる」とされており、新リース会計基準の適用により、リース負債が多額に計上され、最終事業年度に係る貸借対照表の負債の部に計上した額の合計額が200億円以上となった場合、現行の会社法を前提とする

構築については、リース契約の把握のプロセスの構築(契約の登録等)、借手のリース期間の決定その他会計処理に関するプロセスの構築、これらに関する内部統制の構築または変更の検討が必要になると考えられ、さらにはシステム構築が必要になる可能性があるため、システム開発の時間も視野に入れて準備を進める必要がある。また、社内および関係会社への周知や説明が必要になると考えられ、これらについても一定の準備期間が必要になるものと考えられる。

このように、準備期間の必要性や、追加的な投資について検討することになるため、何が必要かしつかりと見極めることが大切になるとともに、今後の会計数値の見え方が変化する可能性があり、適切な経営判断を行うことができるよう備えることが重要になる。

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。