

新リース会計基準対応 の実務ポイント

【第4回】 不動産業

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	<ul style="list-style-type: none"> ●不動産業は土地やビル・商業施設・住宅などの不動産を事業の中心として取り扱っており、取引実態もさまざまであり、特に不動産賃貸業が新リース会計基準の影響を受ける。現行のリース会計基準でオペレーティング・リースとして費用処理していた取引について、オンラインバランス処理することの影響や不動産業における取引の会計処理について明確化されたことがありその影響を考える必要がある。
	<ul style="list-style-type: none"> ●本会計基準等の適用により、リースに該当する取引を網羅的に把握・検討を行う必要がある。 ●特有な論点として、不動産に係わるリースの取扱いやフリーレント・レントホリデーなどがあるが、特にサブリース取引についてはその類型によってはオンラインバランス処理が必要となり、影響の把握から実務上の対応まで大きな影響を与える可能性がある。 ●本会計基準等に基づいて、オペレーティング・リースとされていたリースをオンラインバランス処理することで、資産と負債が計上され財務諸表の構成が変更されることにより、経営指標や金融商品取引法の内部統制報告制度への影響がある。

EY新日本有限責任監査法人
公認会計士

金子 晋也

不動産業における新 リース会計基準の特有 の論点と影響

(1) はじめに

本稿では、業種別新リース会計基準対応の実務ポイントの第4回目として、新リース会計基準が不動産業へ及ぼす影響について解説する。なお、前回までと同様、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。

アセット型事業としては、不動産の開発(土地を取得し造成・インフラ整備等を行い、不動産の価値を創造し収益を得る業務)、分譲(戸建て住宅、マンション販売等を行い、収益を得る業務)、および賃貸(保有不動産を賃貸し収益を得る業務)があり、ノンアセット型事業としては、不動産の管理(不動産管理をオーナーから受託し収益を得る業務)、不動産の流通(不動産取引の仲介や不動産販売代理業務を行い、収益を得る業務)などがある。

前述のとおり、不動産業では不動産の開発、管理、売買、賃貸などを行つており、特に賃貸業は、普通借地借家契約や定期借地借家契約などさまざまな形態により、不動産の貸を行つてていることから、リースに該当する多くの契約が存在する。本会計基準等ではリースについて定義をしたうえで、土地や建物のリースに関連する会計処理やフリーレント・レントホリデー、サブリース取引など不動産業のビジネスについても会計処理を示しており、不動産業

(2) 不動産業の特徴

不動産業は、その事業の内容が多くにわたっている。不動産に資金を投下し、商品とするアセット型事業

や、不動産に直接資金を投下せず、不動産関連サービス業を行うノンアセット型事業など不動産に関連する事業でありながら非常に幅広い。

の会計処理に大きな影響を与える可能性がある。

本会計基準等の主な内容

(1)
概要

本会計基準等は、借り手の会計処理について IFRS 16号「リース」を基礎とする方針で開発されており、すべてのリースを使用権の取得と捉えて使用権資産を貸借対照表に計上するとともに、使用権資産に係る減価償却費およびリース負債に係る利息相当額を計上する「単一」の会計処理モデル」によることとされている。現行のリース基準においてオペレーティング・リースとして判定され貸借処理されていたものが、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および負債を計上することになり、賃借していたオフィスや物件をオンラインバランスすることとなる。

貸手の会計処理については、企業会計基準29号「収益認識に関する会計基準」(以下、「収益認識会計基準」という)との整合性を図つており現行のリース会計基準で会計処理され

(2) リースの定義および識別

本会計基準6項では、リースについて、「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」ことは、契約がリースに該当するかについては、「①資産が特定されていること」と「②特定された資産の使用を支配する権利が移転されていること」および「③の2つの要件をもとに判定する必要がある。この定義と要件についてはリースの借手と貸手の両方に適用されることとなり、契約の名称などにかかわらず、要件を充足する場合には本会計基準等のリースに該当し、使用権資産およびリース負債を計上する必要がある。

「資産の特定」については、稼働能力の一部分(ほとんどすべてである場合を除く)ではなく、物理的に区分できる別個のものであることが必

要である。また、「サプライヤー」が資産を取り替える実質上の能力を有しており、かつ取り替えることにより利益を享受できる場合は、特定されているとはいえないことに留意する必要がある。

たとえば、シェアオフィスやホテルなどサプライヤーが部屋の指定を変更できるような場合にはサプライヤーが当該資産を代替する実質的な権利を有していることになり、「①資産が特定されていること」の考慮事項を満たさないと判定される可能性がある。また、時間貸駐車場については駐車スペースの稼働能力の一部と考えられ、同じく①の要件を満たさない可能性がある。

また、昨今のサステナビリティへの注目度の高まりなどからZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）などの供給が増えており、ZEBへのエネルギー供給の1つとして再生可能エネルギーを購入するPPA（Power Purchase Agreement：電力販売契約）という形態で行っているケースもある。このようにリースとは関係ないよう思われる取引であっても、再生可能エネルギーの供給元となる資産が「特定されている」場合などには、リースと判定される

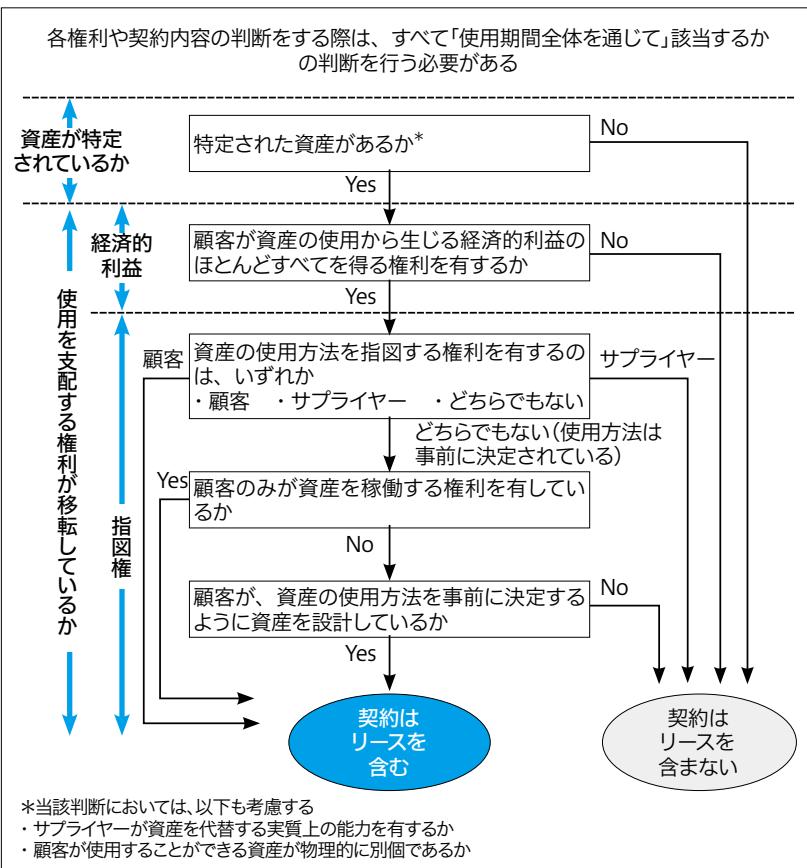
(3) リース期間

借手のリース期間については、借手が原資産を使用する権利を有する解約不能期間に、「借手が行使する」とが合理的に確実であるリースの延長オプションの対象期間」および「借手が行使しないことが合理的に確実であるリースの解約オプションの対象期間」の両方の期間を加えて決定する必要がある。借手が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が合理的に確実であるかどうかを判定するにあたって、経済的インセンティブを生じさせる要因を考慮する必要があ

可能性も存在する。本会計基準で定義されたリースについて網羅的に識別を行うために社内で情報収集や影響度の調査を行う必要がある。リースの識別に関するフローチャートは図表1のようになつており、「見リースと考えられるがリースに該当しない取引やリースという名称がないもののリースに該当する取引があることから、社内での情報収集体制の整備はもちろんのこと本会計基準におけるリースについての理解を一定程度社内に周知する必要があると考えられる。

業種別 新リース会計基準対応の実務ポイント

(図表1) リースの識別に関するフローチャート



(出所) 本会計基準等をもとに筆者作成

- ・サプライヤーが資産を代替する実質上の能力を有するか
 - ・顧客が使用することができる資産が物理的に別個であるか

不動産業特有の本会計 基準等適用の主な論点

(1) リースの契約における対価

リースの契約の対価については借

が確実に予想される場合を除きオペ

ス期間と同様の方法によるもしくは解約不能期間に借手が再リースする意思が明らかな再リース期間を加えた期間によることになる。こちらについても将来の見積りであり、契約形態や顧客の業種、用途などをもとに分析を実施し、リース期間を決定する必要があり、情報収集体制の整備等が必要となる。

い (2) 不動産に係るリースの取扱

延長オプション行使することが合理的に確実と判断される場合が示されている。また、不動産を賃借して改良を行い第三者に賃貸するケースや、本社機能やモデルハウスとして賃借設備を大幅に改良しているケースでは、その他の経済的インセンティブも考慮したうえでリース期間を決定する必要がある。実務上においては、不動産業では契約期間が長期のものが多く、将来の見積りのための情報収集体制の整備等が必要となる。

手・貸手ともに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。リースを構成しない部分とは、不動産賃貸借契約に組み込まれてゐる物件賃貸借以外の役務提供で、日々の清掃や定期的なメンテナンス、警備などがある。一方で現行のリース会計基準上整理されていなかつた礼金や更新料などは一般的にはリースを行うための対価と考えられることから、借手としては契約対価に含めて使用権資産やリース負債を計上、貸手としてはリース期間で定額法にて収益計上を行う必要がある。

り、本適用指針¹⁷項に次のような例示がある。

⑤ 産の重要性
延長オプションまたは解約オプションの行使条件

⑤ 延長オプションまたは解約オプションの行使条件

- 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

レーティング・リースに該当すると推定される。

土地と建物等を一括したリースは、原則として、貸手のリース料を合理的な方法で土地に係る部分と建物等に係る部分に分割したうえで、建物等について、ファイナンス・リー

スに該当するかの判定を行うこととなる。貸手のリース料を土地に係る部分と建物等に係る部分に合理的に分割する方法としては図表2のとおりであり、最も実態に合った方法を採用する。

転貸する前提でマスター・リースなどの方法で不動産を借り上げる場合には、前述のとおり貸手のリース料を

土地に係る部分と建物等に係る部分に合理的に分割する必要がある。なお、土地および建物を一括でサブリースする場合で、土地と建物がそ

それぞれ独立したリースを構成する部分に該当しない場合には、リースの分類および会計処理のために、貸手のリース料を土地に係る部分と建物に係る部分とに必ずしも分割することを要しないと考えられる(本稿(5)サブリース取引を参照)。

不動産を賃貸借する場合は基本的には土地と建物を一体で賃貸借するため、底地権の有無を含めて貸手のリース料を合理的な方法で土地に係る部分と建物等に係る部分に分割する必要性について検討する必要がある。

(3) フリーレント・メントボニ

フリー レントや レント ホリデーは
リース期間において一定の期間の

ンティブである。不動産賃貸業でも

リースインセンティブとして用いられているケースが多く、本会計基準等で会計処理が明記されたことにより影響が想定される。

フリーレント・レントホリデーについて、借手は前述したように原資産を使用する権利を有する解約不能期

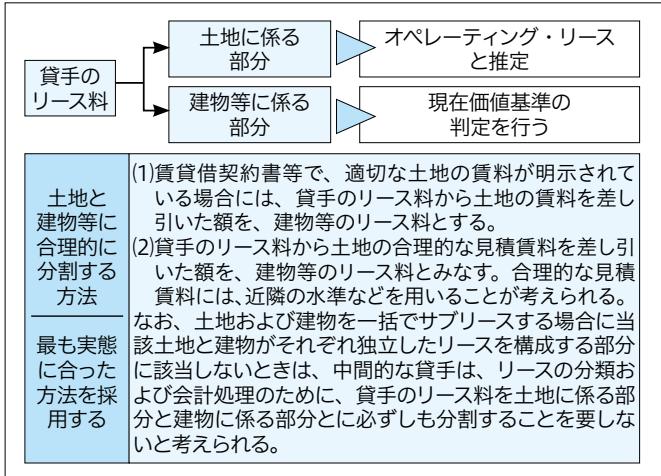
は、前述の方法にて定義しての語を行つていく必要がある。現行のリース会計基準において、フリーレント期間を除いた入金ベースで収益計上を行つてゐる場合には、本会計基準

を含めて影響を調査する必要がある。

現行のリース基準では通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を行ふと示されているのみであつた

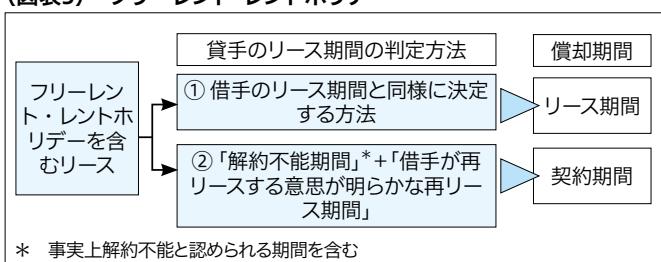
これを受けて今回のリース基準の改正では、収益認識会計基準との整合性を図り、取引価格に相当する貸手

(図表2) 不動産に係るリースの取扱い



(出所) 本適用指針をもとに筆者作成

(図表3) フリーレント・レントホリデー

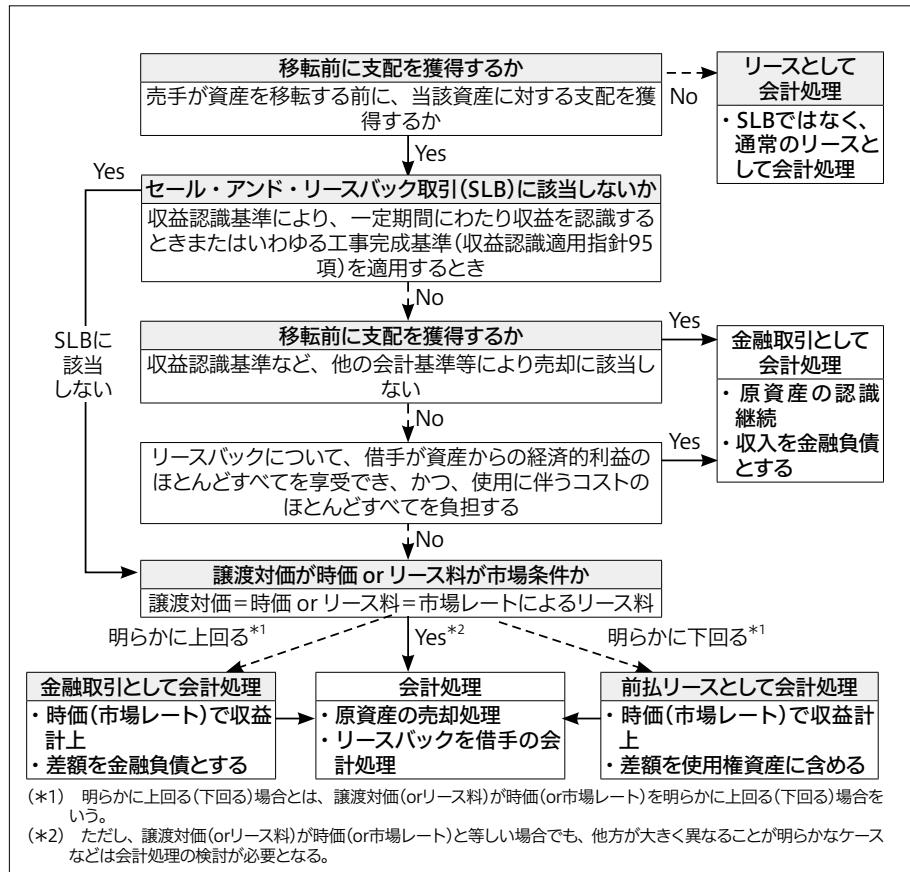


(出所) 本適用指針をもとに筆者作成

(田川) 本道前指針をもとに筆者作成

業種別 新リース会計基準対応の実務ポイント

(図表4) セール・アンド・リースバック



(出所) 本適用指針をもとに筆者作成

該資産をリースする取引」とされており。本会計基準においてセール・アンド・リースバック取引に該当するか否かを検討するにあたっては、売手である借手による資産の譲渡が収益認識会計基準などの他の会計基準等により一時点で損益を認識する必要がある。そのため、リースバックに該当するかどうかを判定する

クが行われる場合であっても、次に該当する場合には、セール・アンド・リースバック取引に該当しない。

- ・収益認識会計基準等に従い、一定の期間にわたり充足される履行義務によって行われるとき
- ・企業会計基準適用指針30号「収益認定における充足の確認」

資産の売却が収益認識会計基準等により売却に該当しない場合やリースバックがリース契約に基づき使用する物件(リース物件)からもたらされる経済的利益を実質的に享受することができ、かつ、当該リース物件の使用に伴つて生じるコストを実質的に負担することとなる(いわゆる、フルペイアウト)の場合には金融取引として会計処理することとなる。

また、金融取引として会計処理しない場合でも、資産の譲渡対価が明らかに時価ではない場合または借手のリース料が明らかに市場のレートでのリース料ではない場合、明らかに時価やリース料が市場のレートを上回る場合には差額を金融負債に含めて、明らかに時価やリース料が市場のレートを下回るには差額を使用権資産に含めて会計処理することとなる。セール・アンド・リースバック取引の会計処理については図表4のフローに基づいて判定、会計処理を行う。

なお、今回のリース基準の改正に

おいて、セール・アンド・リースバック取引の会計処理については、IFRS 16号ではなく、米国会計基準トピック842を参考に会計基準が定められており、資産の譲渡に係る損益を全額計上する。

不動産業を営む会社では、資金調達や業務の効率化、投資のROIなどの観点からセール・アンド・リースバック取引を実行する場合、要件を充足しない場合には望んだ会計処理をすることができなくなる可能性があることからスキームの設計時点においてしっかりと社内で検討し条件を詰める必要がある。

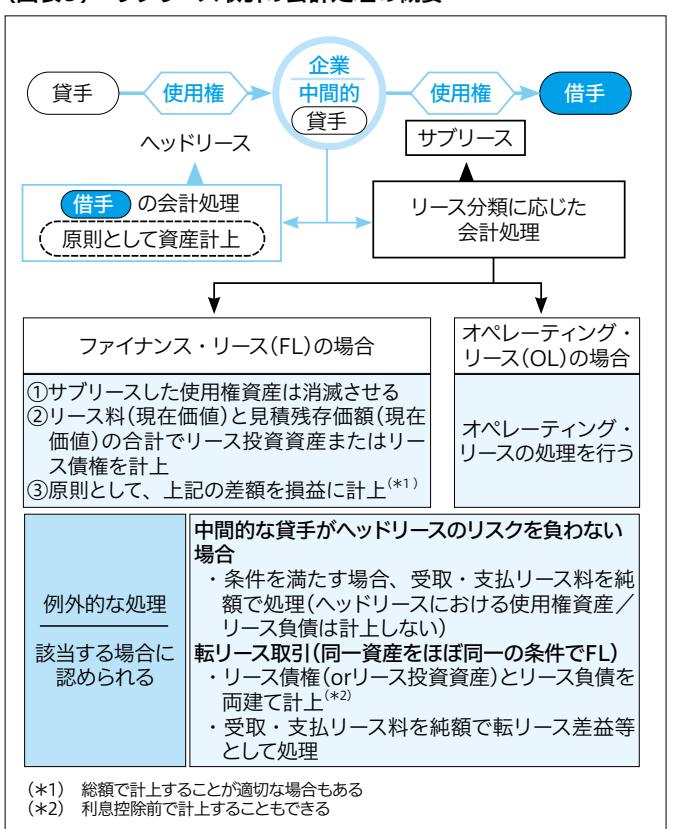
(5) サブリース取引

サブリースは転貸を目的に所有者から不動産を賃借し、その不動産を第三者へと賃貸する取引である。不動産業においては、住宅だけでなくオフィスや商業施設、不動産の一棟でのサブリースなど多くのサブリース取引が行われている。本適用指針では会計処理の観点から次頁図表5のように3つのパターンにサブリース取引を分けることができる。

① サブリース取引

通常のサブリース取引では、中間的な貸手はヘッドリースについて、

借手のリースの会計処理を行い、サブリースについてファイナンス・リースとオペレーティング・リースのいずれに該当するかの判定を行って、それぞれに応じた会計処理を行う。具体的な判定基準としては、現在価値基準と経済的耐用年数基準に基づいて行われる。



(出所) 本適用指針をもとに筆者作成

(i)

中間的な貸手は、サブリースの借

間的な貸手は、ヘッドリースにおける使用権資産およびリース負債を計上せず、かつ、損益計算書においてサブリースにおいて受け取るリース料の発生時または当該リース料の受領時のいずれか遅い時点で貸手として受け取るリース料と借手として支払うリース料の差額を損益に計上することができる。92項では中間的な貸手がヘッドリースに対してリスクを負わない場合の要件として次の3つを定めている。

サブリース取引のなかでも、適用指針92項で定められる中間的な貸手がヘッドリースに対してリスクを負わない場合に該当するケースは、中

③ 転リース取引

本適用指針B.C.132項に記載がある

想定されているが、ヘッドラリースの原資産の所有者から当該原資産のリースを受け、さらに同一資産をおもね同一の条件で第三者にリースする、いわゆる転リース取引は、貸手としてのリースがファイナンス・リースに該当すると判定される場合、リース債権またはリース投資資産とリース負債の双方を計上し、貸手として受け取るリース料と借手として支払うリース料との差額を手数

(b) サブリースの借り手が存在しない期間における原資産の使用方法

(iii) 中間的な貸手は、次のいずれを決定する確列入れやしない。

手からリース料の支払を受けない限り、ヘッジリースの貸手に対してリース料を支払う義務を負つね。

(ii) 経済的耐用年数基準
サブリースにおける貸手のリース期間が、ヘッドラースにおける残りの借手のリース期間のおおむね75パーセント以上であること(ただし、前記(i)の判定結果が90パーセントを大きく下回ることが明らかな場合を除く)

サブリースがファイナンス・リースに該当する場合には、サブリースの開始日に使用権資産の消滅を認識サブリースにおける貸手のリース料の現在価値と使用権資産の見積残存額の現在価値の合計額でリース投

期間が、ヘッジリースにおける残りの
借手のリース期間のおおむね75パー
セント以上であること(ただし、前記
(i)の判定結果が90パーセントを大き
く下回る)ことが明らかな場合を除く)

資資産またはリース債権を計上し、
リース投資資産またはリース債権の
計上および使用権資産の取崩しに伴

リース投資資産またはリース債権の
計上および使用権資産の取崩しに伴
う損益を原則として純額で計上する。
サブリースがオペレーティング・
リースに該当する場合には、サブ

リースにおける貸手のリース期間中に、サブリースから受け取る貸手のリース料について、オペレーター

(iii) 中間的な貸手は、次のいずれを決定する確列入れやしない。

(iii) 中間的な貸手は、次のいずれを決定する確列入れやしない。

(iii) 中間的な貸手は、次のいずれを決定する確列入れやしない。

料収入として各期に配分し、転り一
次差益等の名称で計上する。

現在の不動産業ではサブリースを
活用した事業は定着している一方、
契約形態（普通借地借家契約か定期
借地借家契約などの区分）や諸条件
も個別性が強く個々の取引ごとに判
断を行う必要がある。前述①の通常
のサブリース取引で、現行のリース
会計基準でオペレーティング・リー
ス取引として費用処理されていたも
のが、オンライン処理されること
になる。また、ヘッドリースとサブ
リースの双方の契約を連携して把握
管理する必要がある。

パス・スルー型の取引に該当する
場合には、オンライン処理は不要
となり損益計算書上の処理以外現行
のリース会計基準の処理からの大
な変更はないと考えられるが、中間
的な貸手としてヘッドリースに対し
てリスクを負わない3要件を充足す
るかの個別の検討が必要となる。

業務や経営判断等への 影響

(1) システムに与える影響

本会計基準等の適用により、新た

にリースを識別し、使用権資産の算
定やリース台帳・固定資産台帳への
記帳が必要となる可能性がある。ま
た、サブリース取引については、ヘッ
ドリースの契約とサブリースの契約
を連携して管理することやフリーレ
ント・レントホリーダーについても管
理・計算を行うこととなり、システ
ムの改修とそれに伴う業務フローの
構築が必要となる可能性がある。

(2) 金融商品取引法の内部統制 報告制度に与える影響

本会計基準等の適用により、上場
している不動産業の会社においては、
固定資産を金融商品取引法の内部統
制制度（以下、「J-SOX」という）
の重要な勘定として重要な業務プロ
セスとしているケースや評価範囲の
決定に際して総資産などの指標を用
いているケースもあると思われる。
そのような場合には、リースの識別
からリース期間の設定、その記帳ま
での業務プロセスを整備および関連
する文章（リスクコントロールマトリ
クス（RCM）等）を作成しなければ
ならない可能性や今回のリース基準
の改正により使用権資産が計上され
ることにより、グループ会社におけ
る総資産の残高が変わることで、連

にリースを識別し、使用権資産の算
定やリース台帳・固定資産台帳への
記帳が必要となる可能性がある。ま
た、サブリース取引については、ヘッ
ドリースの契約とサブリースの契約
を連携して管理することやフリーレ
ント・レントホリーダーについても管
理・計算を行うこととなり、システ
ムの改修とそれに伴う業務フローの
構築が必要となる可能性がある。

(3) 経営指標等に与える影響

以下、「ROA」という）が低下するこ
とや資産・負債の増加により自己資
本比率が低下する可能性がある。不
動産業の会社においては、業績評価
指標の1つとしてROAを設定して
いる会社もあることから、そのよう
な会社には予算や短期業績目標の設
定、中長期的な経営計画の策定・達
成に影響を与える可能性がある。な
お負債が大きく増加して200億円
以上となつた場合には、会社法の会
計監査が新たに必要となる可能性が
ある。

おわりに

金子 晋也(かねこ・しんや)
EY新日本有限責任監査法人
第5事業部所属
シニアマネージャー
公認会計士
2012年に新日本監査法人(現 EY新日
本有限責任監査法人)入所。不動産業や
IFRS適用企業を中心として上場会社の
監査業務に従事。

結グループにおける構成割合が変わ
り、重要な事業拠点の変更や新た
な子会社がJ-SOXの対象範囲に
入つてくる可能性がある。

業務プロセスも変化が生じるた
め、業務プロセスの構築を行うこと
となる。リース契約の把握、判定、
リース期間の決定などさまざまな判
断や会計処理に関するプロセスの構
築および関連する内部統制の整備が
必要となる。

本会計基準等に対応するためにシ
ステムの構築や開発が必要な場合に
は、システム開発の時間を踏まえた
準備や、本会計基準等についての社
内および関係会社への周知や説明が
必要不可欠であり、一定の投資と準
備期間が必要になると考えられる。

本会計基準等の原則適用に対応す
るために、本会計基準等でリースと
される取引について網羅的に把握
し、契約内容を精査して整理をする