

【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

- 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。
- 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。

(2) 不動産業の特徴

不動産業は、その事業の内容が多岐にわたっている。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。

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、賃貸などを行っており、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、不動産の賃貸を行っていることから、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

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賃貸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となり、賃借していたオフィスや物件をオ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)との整合性を図っており現行のリース会計基準で会計処理され

ていたリース料の受取時に売上高と売上原価を計上する方法、いわゆる第2法が廃止されている。そのほかは、リースの定義およびリースの識別の点を除き、現行のリース基準(企業会計基準13号)を踏襲することとされている。

(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契約又は契約の一部分」と定義されている。また、リースの識別にあたつては、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」および「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」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に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

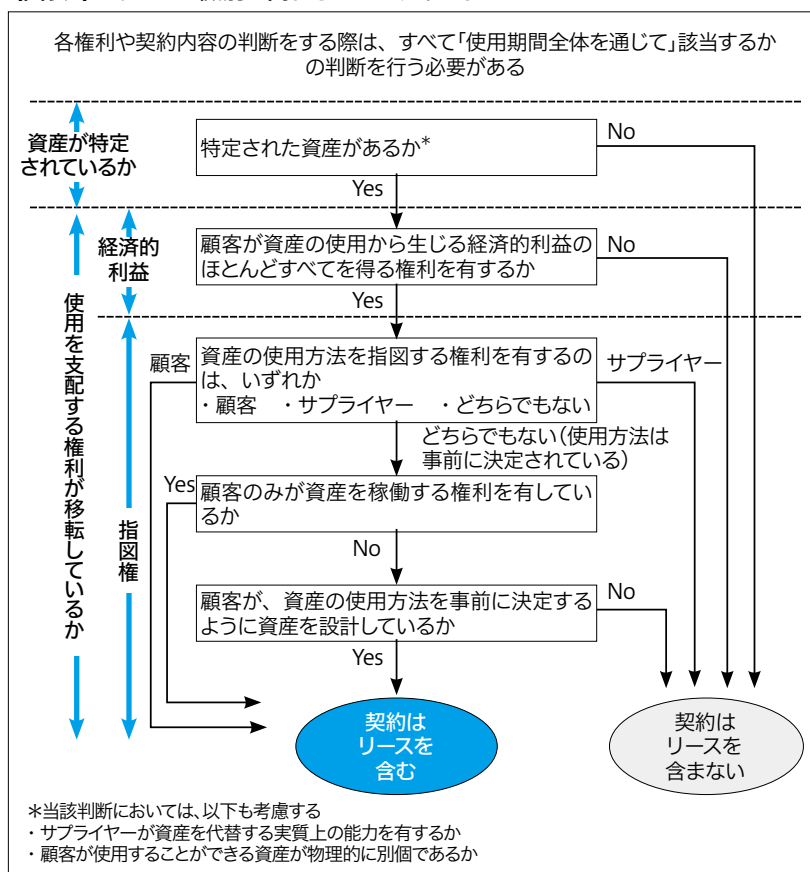
可能性も存在する。

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のようになっている。一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所周知する必要があると考えられる。

(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、「借手が行使すること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る。

(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

り、本適用指針17項に次のような例示がある。

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

- 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
- ② リース料、違約金、残価保証、購入オプションなど
- ③ 大幅な賃借設備の改良の有無
- ④ 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

本適用指針の設例において、借手が借家契約を行っている不動産に、物理的使用可能期間が賃貸契約期間より大幅に長く、金額的にも重要な投資を行っているケースでは、借手としてその投資を有効活用するといふインセンティブがあることから、

延長オプションを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も多く、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。

貸手のリース期間は、借手のリー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らリース期間を加えた期間によることになる。こちらについてで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る、情報収集体制の整備等が必要となる。

不動産産業特有の本会計 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

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い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いかっ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。

(2) 不動産に係るリースの取扱い

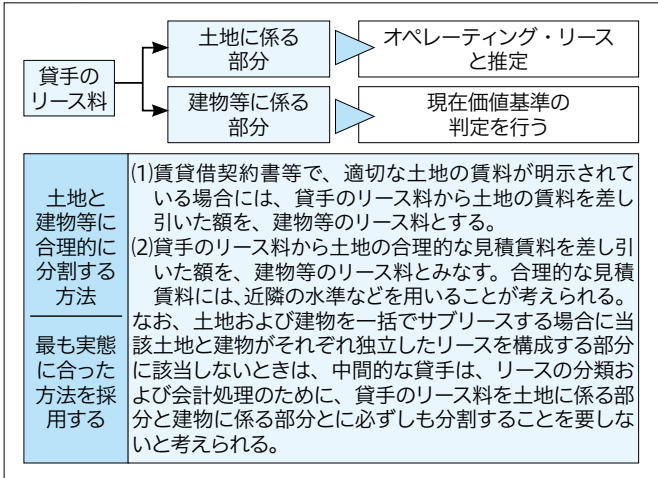
現行のリース会計基準から取扱いについて変更はないが、貸手の土地、建物等の不動産のリースは、契約上建物賃貸借契約とされているものも含みリースの定義に該当するものについては、ファイナンス・リースに該当するか、オペレーティング・リースに該当するかを判定する必要がある。ただし、土地については、契約期間終了後または契約期間の中途で、所有権が移転するもしくは割安購入権が付与されておりその行使が確実に予想される場合を除きオペ

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。

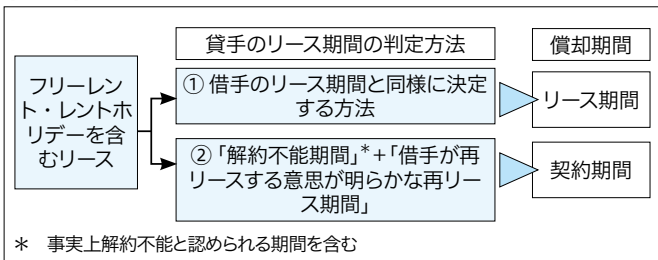
不動産会社が所有者から第三者へ

(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

不動産を賃貸借する場合は基本的には土地と建物为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・レントホリデー

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リース料が免除されるリースインセンティブである。不動産賃貸業でもフリーレントやレントホリデーは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間に含まれることからリース期間に含めることとなる。貸手については、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うと示されているのみであった。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

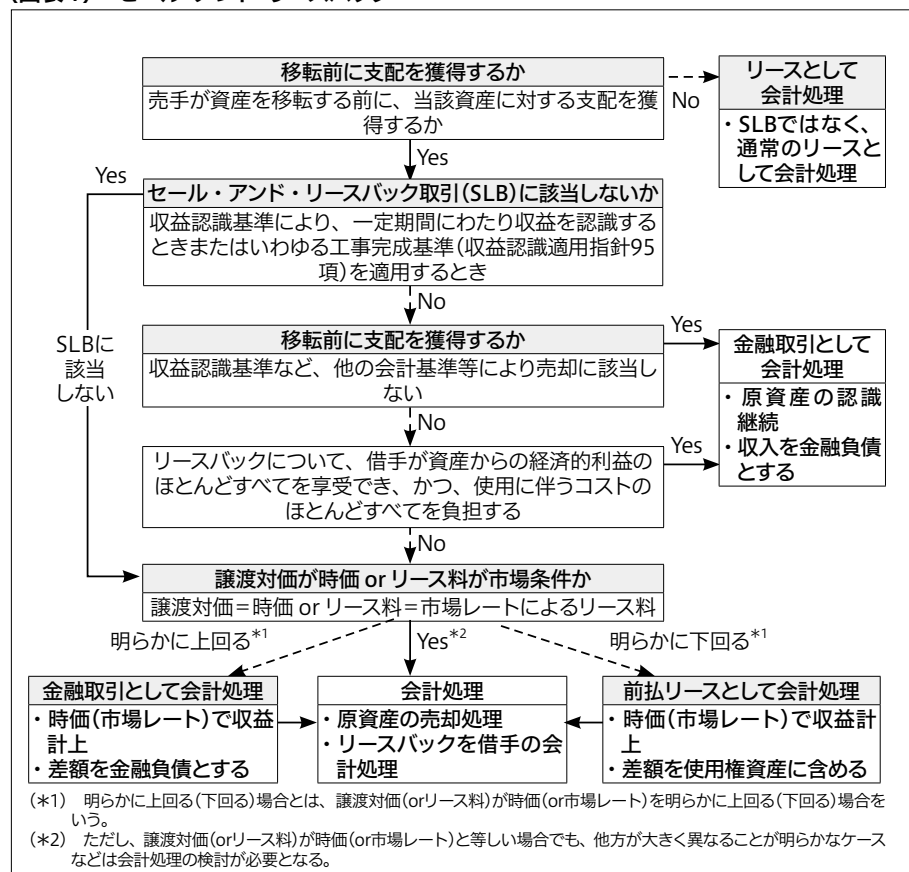
のリース料を貸手のリース期間にわたり原則として定額法により収益に計上することとされている。なお、計上する償却期間については、貸手のリース期間の会計方針により「借手のリース期間と同様に決定する方法」もしくは「解約不能期間に借手が再リースする意思が明らかな再リース期間を加えて決定する方法」によりすることになり、前者の場合にはリース期間、後者の場合には契約期間で収益を定額計上する(図表3)。

賃貸借でフリーレントをリースインセンティブとして付与する場合には、前述の方法にて定額法での計上を行っていく必要がある。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っている場合には、本会計基準の適用により定額法で収益の計上を行うことになり、期間損益への影響があることから契約の網羅的な把握を含めて影響を調査する必要がある。

(4) セール・アンド・リースバック

セール・アンド・リースバック取引については、「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

(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」とされている。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売却に該当するかどうかを判定する必要がある。そのため、リースバツ

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(収益認識会計基準36項)の充足によつて行われるとき
- ・企業会計基準適用指針30号「収益認

識に関する会計基準の適用指針95項を適用し、工事契約における収益を完全に履行義務を充足した時点で認識することを選択するとき

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っ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

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。

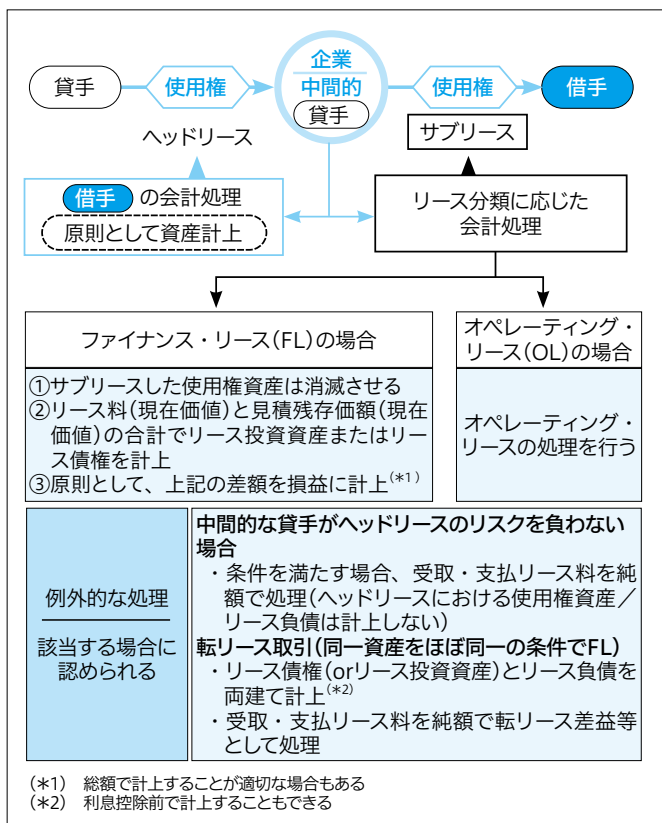
(5) サブリース取引

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、

(図表5) サブリース取引の会計処理の概要



(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

手からリース料の支払を受け、リース投資資産またはリース負債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価額の現在価値の合計額でリース投

② パス・スルー型のサブリース取引

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。

(i) 中間的な貸手は、サブリースの借手からリース料の支払を受け、リース投資資産またはリース負債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価額の現在価値の合計額でリース投

(ii) 中間的な貸手は、次のいずれかを決定する権利も有さない。

(a) サブリースの契約条件がサブリースにおける借手の決定を含む

(b) サブリースの借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、次のいずれかを決定する権利も有さない。

(a) サブリースの契約条件がサブリースにおける借手の決定を含む

(b) サブリースの借手が存在しない期間における原資産の使用方法

(c) 転リース取引

本適用指針B C 132項に記載があるように主に機器等のリースについて想定されているが、ヘッド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おむ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

法

手からリース料の支払を受け、リース投資資産またはリース負債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価額の現在価値の合計額でリース投

(ii) 中間的な貸手は、次のいずれかを決定する権利も有さない。

(a) サブリースの契約条件がサブリースにおける借手の決定を含む

(b) サブリースの借手が存在しない期間における原資産の使用方法

(c) 転リース取引

本適用指針B C 132項に記載があるように主に機器等のリースについて想定されているが、ヘッド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おむ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

料収入として各期に配分し、転リース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、オンバランス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、オンバランス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き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・レントホリデーについても管理・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ぬ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、連

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の対象範囲に入ってくる可能性がある。

(3) 経営指標等に与える影響

本会計基準等の適用により、新たにリース取引を識別し使用権資産を計上することにより資産が増加し、総資産利益率(Return On Asset)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200億円以上となった場合には、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

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

必要がある。また、不動産業特有の論点の把握や論点を整理し会計処理を行うための情報の収集が必要である。

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。

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。