

# EY Taiwan Go Japan! 投資日本!

Vol.7 | November 2025





# 從臺灣放眼日本

## ■ 前言

近年來臺灣企業對日本企業之併購呈現增加趨勢，於進行併購時，對投資對象（被併購對象）之財務資訊作適當評估至關重要。

於日本會計準則（J-GAAP）逐漸接軌國際財務報導準則（IFRS）之情況下，作為兩種準則之主要差異，前期已就商譽進行說明，本期將聚焦於租賃會計之差異進行說明。

本專刊將提供有助於臺灣企業進軍或投資日本之資訊。

本專刊內容僅提供一般性之建議參考。

此外，專刊內容係將經日本會計師等專業成員確認後編製之日文原文翻譯為中文，在翻譯之正確性力求盡善盡美，但文義仍可能產生歧異。

具體個案請洽詢安永台灣。關於專刊內容有任何問題，歡迎與我們聯繫，我們十分樂意提供幫助。

Go Japan!  
投資日本！



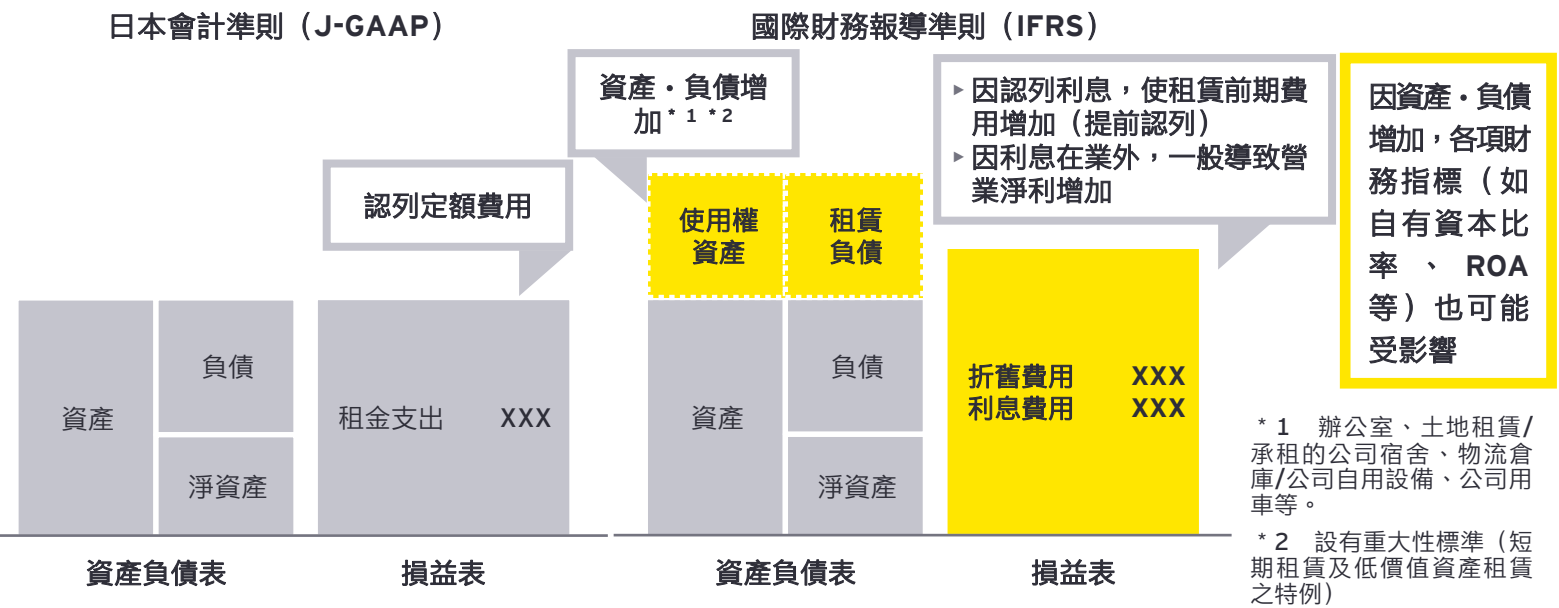
租賃承租人之會計處理之差異

關於租賃承租人之會計處理，IFRS原則上係採所有租賃皆須認列於資產負債表中，惟現行之J-GAAP則係針對營業租賃採資產負債表外處理（下簡稱表外處理），故兩種準則上仍有產生差異。

IFRS於2019年度開始適用新的租賃會計準則（IFRS16），此適用對於財務報表揭露造成巨大影響。而日本於2024年發布之新租賃會計準則（其內容大致與IFRS16相同），並預計於2027年4月以後之會計年度開始適用。

在日本所適用的新租賃會計準則中，採納IFRS16之主要規定，即承租人適用認列於資產負債表之會計模式，廢止承租人之營業租賃處理（以租借處理，亦即表外處理）。

日本會計準則（J-GAAP）與國際財務報導準則（IFRS）之營業租賃（承租人）相關會計處理的差異（示意圖）





Go Japan!  
投資日本！



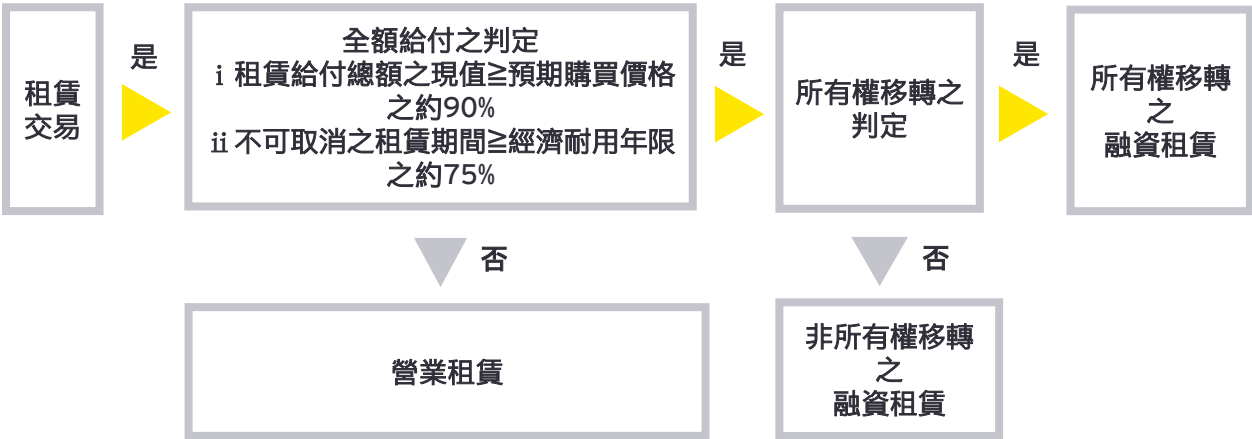
① 所謂租賃交易

關於租賃之定義，於IFRS中，對於租賃辨識要件訂有詳細說明，而現行之J-GAAP則無，實務上係依照合約形式判斷之。於IFRS中，「已辦認資產」與「控制權」被視為屬於租賃之兩大要件，惟是否屬於租賃並不拘泥於合約之名稱或形式，而係依該合約之實質判斷之。故為正確辨識租賃，必需全面掌握租賃合約或類似合約，其重點在於租賃合約之盤點及管理。

| 項目    | 國際財務報導準則（IFRS）              | 日本會計準則（J-GAAP）   |
|-------|-----------------------------|--|
| 租賃之定義 | 轉讓使用資產之權利一段時間以換得對價之合約或部分合約。 | 身為特定物件之出租人，對於該物件之承租人，賦予於租賃期間使用該物件獲取收益之權利，承租人支付租賃給付予出租人之交易。 |

現行J-GAAP如下圖對租賃交易進行分類。

租賃交易判斷基準流程圖



# Go Japan! 投資日本！



## ② 租賃相關會計處理之主要差異（IFRS與J-GAAP）

今後J-GAAP預計朝接軌IFRS的方向變更會計處理，但目前產生如下的會計處理差異。

| 項目          | 國際財務報導準則（IFRS）  | 日本會計準則（J-GAAP）  |
|-------------|---|---|
| 租賃期間        | 租賃合約之不可取消期間以下列兩者併同決定：<br>a) 租賃延長之選擇權所涵蓋之期間<br>b) 租賃終止之選擇權所涵蓋之期間                             | 身為特定物件出租人對物件之承租人賦予使用該物件獲取收益之權利之「協議期間」。<br>為租賃之不可取消期間，以及承租人顯然有意再次承租之期間之合計。 |
| 租賃給付        | 除固定租賃給付外，租賃給付尚包含特定變動租賃給付、殘值保證下承租人預期給付之金額、合理確定將行使之購買選擇權之行使價格等。                               | 出租人與承租人協議之使用費。  |
| 承租人之會計處理（※） | 不區分營業租賃或融資租賃，認列使用權資產與租賃負債（認列於資產負債表）。<br>租賃負債以尚未支付之租賃給付之現值衡量；使用權資產以租賃負債之原始衡量金額加上必要之調整後之成本衡量。 | 區分為營業租賃與融資租賃。前者準用一般租借交易進行會計處理（表外處理）；後者準用一般買賣交易，認列租賃資產與租賃負債（認列於資產負債表）。     |

Go Japan!  
投資日本！



※承租人之會計處理示意圖

|      | 國際財務報導準則（IFRS）           | 日本會計準則（J-GAAP）          |
|------|--------------------------|-------------------------|
| 融資租賃 | 認列於資產負債表<br>（使用權資產、租賃負債） | 認列於資產負債表<br>（租賃資產、租賃負債） |
| 營業租賃 |                          | 資產負債表外處理<br>（以一般之租借處理）  |

③ 與租賃會計相關之其他議題（IFRS與J-GAAP）

下列說明目前其他會計處理之差異：

| 項目   | 國際財務報導準則（IFRS）   | 日本會計準則（J-GAAP）  |
|------|--|---|
| 簡便處理 | 承租人就短期租賃（租賃期間於1年內）及低價值標的資產之租賃（新品價值於5千美元以下），得不認列使用權資產及租賃負債，而改採用直線基礎或另一有系統之基礎認列費用。 | 如租賃交易符合下列任一情形，得進行準用租借交易之會計處理。 <ul style="list-style-type: none"><li>■ 屬非所有權移轉之融資租賃，與營運內容相較下缺乏重大性，平均每一租賃合約之租賃給付總額於300萬日圓以下。</li><li>■ 租賃期間於1年內</li><li>■ 租賃給付總額於企業之折舊資產認列門檻下</li></ul> |



### ③ 與租賃會計相關之其他議題（IFRS與J-GAAP）（續）

下列說明目前其他會計處理之差異（續）：

| 項目       | 國際財務報導準則（IFRS）  | 日本會計準則（J-GAAP）  |
|----------|---|---|
| 出租人之會計處理 | 區分營業租賃及融資租賃。前者除另一有系統之基礎更適合外，採直線基礎於租賃期間認列租賃收益。後者於租賃開始日認列應收債權（尚未收回之租賃投資淨額）。針對尚未收回之租賃投資淨額，基於能反映各期有一固定報酬率之型態，於租賃期間認列融資收益。 | 區分營業租賃及融資租賃。前者準用一般租借交易進行會計處理。後者準用一般買賣交易進行會計處理，選擇下列任一方法，持續適用： <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 於租賃交易開始日認列營業收入及營業成本之方法。</li> <li>2) 於收受租賃給付時認列營業收入及營業成本之方法。</li> <li>3) 不認列營業收入，而將相當於利息之金額分攤至各期之方法。</li> </ol> |

### ④ 新租賃會計準則對各產業之影響

預計適用之新的會計準則對於租借店面之零售業、經營從所有權人承租大樓再出租之轉租事業的不動產業、租賃飛機之航空公司、或租賃船舶之海運公司等，預期會受到很大的影響，說明如下：

#### ■ 零售業

零售業大多會設置實體店面進行營運，進行許多不動產租賃。此外，在店面使用之資產（例如：POS系統、收銀機等）或委外之物流業務也可能被判定為租賃，因此全面掌握租賃交易是很重要的。在設置實體店面的零售業，針對以往視為營運租賃做費用處理的租賃交易，在列報於資產負債表後，固定資產會隨之增加，因此與固定資產減損會計的關係也是重要的會計議題。





#### ④ 新租賃會計準則對各產業之影響（續）

##### ■不動產業

不動產業進行不動產之開發、管理、買賣、出租等業務，尤其出租業有許多屬於租賃的合約，預期會因為新租賃會計準則而受到很大的影響。尤其關於轉租合約（※），身為轉租人之不動產管理公司，與所有權人簽訂之租借合約時為承租人，與入住者簽訂之租借合約時則為出租人，原本多數做營業租賃處理，因新租賃會計準則，需要列報於資產負債表。

※轉租合約：不動產管理公司等向物件所有權人一次整個租借建物後，再將該物件轉租給第三人（入住者等）之合約型態。

##### ■空運・海運業

使用飛機或船舶提供運輸旅客或貨物之服務，作為調度所使用之飛機或船舶的方法，除了公司自行購入之外，也可能向其他公司租借，一般視為營業租賃，表外處理。此外，空運業會向各機場持有者租借事業經營所不可或缺的機場設施，視為營業租賃處理。另一方面在海運業，在租借時由出租人或承租人哪一方負責找包含船長的船員，由哪一方進行修繕、保險、船用品調度之船舶管理等，合約型態多樣化，須慎重進行租賃的判定。





## ⑤ 新租賃會計準則帶來的其他影響

### 1. 對營運指標之影響

因廢止以往的表外處理，使用權資產（固定資產）與租賃負債（流動・非流動負債）認列於資產負債表，導致資產與負債雙方皆增加。另一方面，租賃費用由以往的租金支出（營業費用）變成折舊費用（營業費用）與利息支出（營業外支出），因費用認列方法之變更，導致營業淨利增加。而且一般而言租賃期間初期的費用負擔有變大的傾向，也可能壓迫到自有資本或淨利。此時，可能影響下列營運指標，須留意營運指標之變化對企業價值之評估造成影響，同時租賃負債之增加可能對企業的信用風險造成影響。

#### 適用新租賃會計原則對財務比率之影響

|   |    |
|---|----|
| 自有資本比率<br>= 自有資本↓ ÷ (淨資產 + 負債總計↑) × 100 | 下降 |
| 總資產周轉率<br>= 營業收入 ÷ 總資產↑                 | 下降 |
| 總資產報酬率 (ROA)<br>= 淨利↓ ÷ 總資產↑ × 100      | 下降 |
| 流動比率<br>= 流動資產 ÷ 流動負債↑ × 100            | 下降 |
| Debt Equity Ratio<br>= 有息負債↑ ÷ 自有資本     | 上升 |
| EBITDA<br>= 營業淨利↑ + 折舊費用↑               | 上升 |



## ⑤ 新租賃會計準則帶來的其他影響（續）

### 2. 業務流程及系統之變更

為因應新準則，業務流程和系統需要進行相應變更，這包括評估掌握租賃合約並適時蒐集會計處理或附註所需之資訊的流程建立、承租人之租賃期間的決定或其他會計處理相關流程之建立、與相關之內部控制的建立或變更。此外，因租賃合約之管理或報告所需的新系統之導入，亦可能會產生相關的成本負擔。

### 3. 成為公司法之大型公司的影響

若因適用新租賃會計準則，而認列高額的租賃負債，導致認列於最終會計年度相關資產負債表之負債的合計金額達200億日圓以上者，在現行公司法下，屬於「大型公司」，需接受公司法規定之法定查核簽證，審計簽證成本可能會增加。因此，在日本有子公司之企業，須注意是否有因適用新租賃會計準則而須依照公司法之規定進行查核簽證之子公司。





Go Japan!  
投資日本！



Go Japan! 投資日本！前期回顧介紹

前期回顧

安永台灣針對有意投資日本之在臺企業，根據當時的會計、稅務、法規等相關主題，提供中文之內容。

| 發行月份     | 期數     | 內容                        |
|----------|--------|---------------------------|
| 2025年1月  | Vol. 1 | 臺灣企業對日投資之趨勢分析以及設立公司型態之介紹  |
| 2025年2月  | Vol. 2 | 於日本設立公司常見之法人稅稅負           |
| 2025年3月  | Vol. 3 | 員工外派日本之工作簽證申請及個人所得稅申報     |
| 2025年5月  | Vol. 4 | 日本消費稅制度介紹                 |
| 2025年9月  | Vol. 5 | 日本會計準則介紹                  |
| 2025年10月 | Vol. 6 | 商譽會計處理於日本會計準則與國際財務報導準則之差異 |

## Go Japan! 投資日本！



### 「Taiwan Outbound to Japan」團隊

我們將全方位提供臺灣公司對日投資之協助，除了在臺灣提供日本相關情報外，也將與EY Japan Inbound Client Services Team 合作，在您前往日本投資的路上，提供會計、稅務、移民簽證等具體業務之協助，成為您強而有力的後盾。

#### EY Taiwan 稅務服務部 (TAX)



**蔡雅萍**  
**Anna Tsai**  
公司稅務諮詢 - 執業會計師  
+886 2 2728 8873  
Anna.Tsai@tw.ey.com



**黃品棋**  
**Ping Chi Huang**  
人力資本諮詢 - 執行總監  
+886 2 7756 2707  
PingChi.Huang@tw.ey.com



**馮葦祺**  
**Jeremy Feng**  
國際及併購重組稅務諮詢 - 執行總監  
+886 2 7756 9973  
Jeremy.Feng@tw.ey.com

#### EY Taiwan JBS team (Japan Business Services)



**橋本 純也**  
**Junya Hashimoto**  
副總經理  
+886 2 2728 8867  
Junya.Hashimoto@tw.ey.com



**川口 容平**  
**Yohei Kawaguchi**  
協理  
+886 2 7756 6884  
Yohei.Kawaguchi2@tw.ey.com



**水野 智英**  
**Tomohide Mizuno**  
經理  
+886 2 7756 9032  
Tomohide.Mizuno1@tw.ey.com

#### EY Taiwan Leaders



**傅文芳**  
**Andrew Fuh**  
所長



**黃建澤**  
**James Huang**  
審計服務部  
營運長



**林志翔**  
**Michael Lin**  
稅務服務部  
營運長



**萬幼筠**  
**Thomas Wan**  
諮詢服務  
營運長



**何淑芬**  
**Audry Ho**  
策略與交易  
諮詢服務  
總經理



**Karl Gruendel**  
Partner  
Leader of Inbound  
Client Services Team

#### EY Japan

Inbound Client Services Team



## 安永 | 建設更美好的商業世界

安永致力於建設更美好的商業世界，為客戶、員工、社會各界及地球創造新價值，同時建立資本市場的信任。

在數據、人工智慧及先進科技的賦能下，安永團隊幫助客戶凝聚信心、形塑未來，並為當下和未來最迫切的挑戰提供解決方案。

安永團隊提供全方位的專業服務，涵蓋審計、諮詢、稅務、策略與交易。憑藉我們對產業的深入洞察、全球互聯的跨領域網絡及多元的業務生態合作夥伴，安永團隊能夠在**150**多個國家和地區提供服務。

**All in to shape the future with confidence.**

安永是指 Ernst & Young Global Limited 的全球組織，加盟該全球組織的各成員機構都是獨立的法律實體，各成員機構可單獨簡稱為「安永」。Ernst & Young Global Limited 是註冊於英國的一家保證（責任）有限公司，不對外提供任何服務，不擁有其成員機構的任何股權或控制權，亦不作為任何成員機構的總部。請登錄[ey.com/privacy](https://ey.com/privacy)，了解安永如何收集及使用個人資料，以及個人資料法律保護下個人所擁有權利的描述。安永成員機構不從事當地法律禁止的法律業務。如欲進一步了解安永，請瀏覽[ey.com](https://ey.com)。

安永台灣是指按中華民國法律登記成立的機構，包括：安永聯合會計師事務所、安永管理顧問股份有限公司、安永諮詢服務股份有限公司、安永企業管理諮詢服務股份有限公司、安永財務管理諮詢服務股份有限公司、安永圓方國際法律事務所及財團法人台北市安永文教基金會。如要進一步了解，請參考安永台灣網站 [ey.com/zh\\_tw](https://ey.com/zh_tw)。

© 2025 安永聯合會計師事務所。  
版權所有。

APAC No. 14009020

本資料是為提供一般資訊的用途編製，並非旨在成為可依賴的會計、稅務、法律或其他專業意見。請向您的顧問獲取具體意見。

[ey.com/zh\\_tw](https://ey.com/zh_tw)

