

ファンドニュース

REIT および不動産 SPC における 新リース基準導入時の留意点-第 2 回-

2024 年 5 月

はじめに

2023 年 5 月 2 日に、企業会計基準公開草案第 73 号「リースに関する会計基準(案)」(以下、「基準(案)」という。)、企業会計基準適用指針公開草案第 73 号「リースに関する会計基準の適用指針(案)」(以下、「適用指針(案)」という。))および関連して改正される企業会計基準の草案(あわせて以下、「新リース基準等」という。)が公表され、2023 年 8 月 4 日まで新リース基準等に対して意見を募集していました。

新リース基準等は、基準公表から 2 年程度経過した日以後開始する事業年度の期首より適用が開始されるとしており、2024 年 3 月までに公表はされなかったものの、基準の開発は進められています。

今回は借地権を中心に土地の上に設定される権利にフォーカスし、新リース会計基準導入にあたって留意すべき点を解説します。

土地の上に設定される権利と新リース基準との関係

土地の上に設定される権利には、法律上物権(地上権、地役権)と債権(賃借権)に類型されますが、会計上は企業会計原則で地上権を無形固定資産に属する¹とされる一方で、無形固定資産の会計処理については日本の会計基準に明示された処理はないと考えられています²。

借地契約は、適用される法律に基づき、1992 年 7 月 31 日以前に設定した借地法の適用を受ける借地権(以下、「旧借地権」という。)、借地借家法の適用を受ける普通借地権および定期借地権および民法の適用を受ける使用貸借契約による土地の(無償)賃貸などの種類があります。

新リース基準等では、『借地権』は、借地借家法の定義を流用し、建物の所有を目的とする地上権または土地の賃借権と定義されました(適用指針(案)4 項(3))。このため『借地権』は、借地契約に伴い生じる権利であり、借地契約がリースに該当することから、新リース基準等で取り扱われることになりました。

『借地権』以外の土地の上に設定する権利³については、借手および貸手いずれにおいても、IFRS 第 16 号「リース」(以下、「IFRS16」という。))と整合的となるよう開発された(基準(案)BC25)⁴新リース基準等の『リースの識別』を基に判断することになります⁵。

¹ 有価証券報告書では、地上権を含む借地権を無形固定資産に属するものとして開示することが要求されています(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第 28 条)。

² 企業会計基準委員会「無形固定資産に関する検討経過の取りまとめ」

³ 区分地上権、太陽光パネル等の工作物または竹木の所有を目的とした地上権および地役権ならびに温泉権などが該当すると考えられます。

⁴ 『契約』の用語の定義および『契約の結合』については、IFRS16 と IFRS 第 15 号「顧客との契約から生じる収益」が整合しているように、企業会計基準第 29 号「収益認識に関する会計基準」(以下、「収益認識基準」という。))との整合が図られています(基準(案)BC19、BC20)。

⁵ 借手にのみ IFRS16 と同様の実務上の便法が認められ、リースを構成しない部分をリースに含めて会計処理することが提案されています(基準(案)27 項、BC28)。実務上の便法を選択した場合、その旨を重要な会計方針に注記することが提案されており(適用指針(案)93 項(3))、重要性に基づく省略はできません(適用指針(案)BC120)。

IFRS16 では、リースの識別の判断の結果、土地にかかる権利が無形固定資産のリースと整理された場合でも、他の基準に具体的な要求事項がないことから、借手の無形固定資産のリースについて IFRS16 の会計処理を任意で適用可能となっており、新リース基準等でも同様の規定が提案されています(基準(案)3 項(4))。加えて、新リース基準等では、貸手の無形固定資産のリースの会計処理について、新リース基準等の会計処理を任意で適用可能とする提案がなされています(基準(案)3 項(3))。

開示については、地上権を含む借地権の設定に係る権利金等に新リース基準等を優先して適用することが提案されている(適用指針(案)1 項)ことから、新リース基準等の任意適用を促しているように読めますが、リースに該当しない場合に新リース基準を任意適用しなかった時の処理については、日本の会計基準に明示されていないため、会計監査人と協議が必要になります。

借手の借地権に関する会計処理への影響

新リース基準等では、借手のリースの会計処理に IFRS16 と整合する使用権モデルを採用することが提案されており、主な影響箇所は以下のとおりです。

1. 借地料

(ア) 地代

現行基準では、特定の場合を除きオペレーティング・リースが推定され(会計基準適用指針第 16 号「リース取引に関する会計基準の適用指針」(以下、「適用指針」という。)第 19 項)、通常の賃貸借取引にかかる方法に準じた会計処理(企業会計基準第 13 号「リース取引に関する会計基準」(以下、「基準」という。)第 15 項)が行われることから、発生時に費用処理していると考えられます。

新リース基準等では、借地料総額すなわち『借手のリース料』の現在価値をリース負債および使用権資産⁶として負債および資産に計上し、利息相当額および使用権資産の償却を通じて費用配分する処理が提案されています(基準(案)31 項～36 項)。

(イ) 維持管理費用相当額

現行基準では、支払ったリース料に通常含まれるリース物件の維持管理に伴う固定資産税、保険料等の諸費用について、対価に占める割合が小さく重要性が乏しい場合を除き、対価の総額から控除し、「維持管理費」等の一括した名称で、発生時に費用に計上していると考えられます(適用指針第 109 項)。

新リース基準等では、IFRS16 で類似する概念である「借手に財またはサービスを移転しない活動およびコスト」と概念の整合は行わなかったものの、会計処理の整合を図った結果、対価から控除しない処理のみが提案されています(適用指針(案)BC17)。このため、借地契約がリースのみで構成される場合、地代とともに『借手のリース料』に含まれることになります。

(ウ) 借地料を変動させる要素の処理

経験的に、借地料は契約締結時点の公租公課と地代から構成されており、いずれかまたは両方が変動する特約が付されています。

現行基準では、借地料を発生時に費用処理していると考えられるため、賃料が変動した場合の処理について通常影響が識別されることはありませんでした。

⁶ 付随費用(基準(案)31 項)に IFRS16 における当初直接コストを含むかについては、「[REIT および不動産 SPC における新リース基準等導入時の留意点](#)」(以下、「留意点第 1 回」という。)をご参照ください。

新リース基準等では、このような特約から生じる変動賃料は、市場における賃貸料の変動を反映するように当事者間の協議をもって見直されることが契約条件で定められているリース料(適用指針(案)21 項)⁷⁾に整理されることが考えられ、指数またはレートに応じて決まる借手の変動リース料として、『借手のリース料』に含んで会計処理(基準(案)17 項)されます。

合理的な根拠をもって将来の変動を見積れない場合、契約締結時点の借地料に基づき『借手のリース期間』のリース料総額を算定し(適用指針(案)22 項)、借地料に変動が生じたときにのみ、借手の残存リース期間にわたり、変動後のリース料総額の現在価値すなわちリース負債を修正し、対応する使用権資産を加減します(適用指針(案)45 項)。なお、使用権資産が増加する場合には注記が必要です(適用指針(案)98 項(2))。

『借手のリース料』に含まれなかった変動賃料は、発生時に費用処理され(適用指針(案)48 項)、費用の発生額が含まれる科目および金額を注記することが提案されています(適用指針(案)96 項(2))。

(エ) その他新リース基準等適用時の留意点

留意点第 1 回で適用指針(案)126 項を選択した場合、遡及適用した過年度の累積的影響額を適用初年度の期首剰余金に加減することになります(適用指針(案)114 項ただし書)。

この時、現行基準でオペレーティング・リース取引に分類されている借地料については、経過措置として、残存リース期間が1年以内のリースについては短期リースと同様に簡便的に処理⁸⁾し(適用指針(案)118 項)、それ以外のリースについて、適用初年度の期首時点で残存している『借手のリース料』を適用初年度の期首時点の借手の追加借入利率を用いて割り引いた現在価値によりリース負債を計上する方法または当該リース負債に適用初年度の前期末に貸借対照表に計上された前払または未払リース料の金額を修正した額を用いる方法を可能(適用指針(案)117 項(1)、(2)②⁹⁾)となる提案がなされています。

ただし、経過措置を適用した場合、会計方針の変更に関する注記では、通常要求される注記内容に代えて、①適用した追加借入利率の加重平均および②適用初年度の前期末において現行基準を適用して開示したオペレーティング・リースの未経過リース料を追加借入利率で割り引いた額と適用初年度の期首の貸借対照表に計上したリース負債との差額の説明が必要となる点留意が必要です(適用指針(案)119 項)。

⁷⁾ IFRS16 ではこのような細則は定められていません。

⁸⁾ 経過措置(適用指針(案)118 項)を適用した場合に、適用指針(案)96 項の注記が要求されているかについては必ずしも明らかではなく、新リース基準等で明文化されることが望まれます。

⁹⁾ 少額リースの取り扱い(適用指針(案)20 項、117 項(4))については、借地権で適用されるケースは限られるため割愛しています。

2. 借地権設定時の対価

(ア) 借地権設定時の対価の性格と原則的な処理

現行基準上、借地権設定時の対価である権利金については、貸借対照表の無形固定資産に開示する一方で、償却性の有無については日本の会計基準に明示がないことから、会計監査人と協議し、会計処理を決定していると考えられます。新リース基準等では、借地権設定者に支払う権利金および借地権を譲渡により取得した場合の対価を『借地権の設定に係る権利金等』(適用指針(案)4項(9))とし、賃料との一体性を重視し、使用权資産の取得価額に含め、原則として、『借手のリース期間』を耐用年数とし、減価償却を行うことが提案されています(適用指針(案)24項)。

(イ) 新リース基準等適用時の借地権の種類ごとの留意点

定期借地権にかかる『借地権の設定に係る権利金等』は、賃借期間に要するコストとされ、後述の経過措置および例外処理を認めず、償却する提案がされています(適用指針(案)BC42)。なお、留意点第1回で適用指針(案)126項を選択した場合で、現行基準下で定期借地権を償却処理していないとき¹⁰は、遡及適用した過年度の累積的影響額を適用初年度の期首剰余金に加減することになります(適用指針(案)114項ただし書)。

普通借地権にかかる『借地権の設定に係る権利金等』は、権利金等の設定時期について新リース基準等の適用開始の前後を区別せず、償却しない例外処理を認める提案がされています(適用指針(案)24項ただし書(1)および(2))。また、原則的な会計処理を選択した場合でも、新リース基準等の適用開始前に設定されていた普通借地権の償却をしない経過措置が認められています(適用指針(案)121項)。

旧借地権にかかる『借地権の設定に係る権利金等』は、普通借地権と同じ結論の背景(適用指針(案)BC43(1)、BC46、BC47)を基に処理方法が提案されているものの、新リース基準等適用開始後に設定された旧借地権は例外処理の対象として明文されていません(適用指針(案)24項ただし書(2))。法律が廃止されているため旧借地権を新たに設定することはできませんが、第三者が有する旧借地権を譲渡により取得する場合(適用指針(案)4項(9)、BC40)があり、普通借地権と同じ内容の例外処理および経過措置で基準が公表されることが望まれます。

なお、経過措置または例外措置を選択した場合、その旨を重要な会計方針に注記することが提案されており(適用指針(案)93項(3))、重要性に基づく省略はできません(適用指針(案)BC120)。

3. 承諾料¹¹、差入保証金および更新料について

新リース基準等では明文されていないため、『リースの識別』によりリースに該当するか否かを判断することになります。特に、返還不要の差入保証金および更新料については、明文化された「借地権の設定に係る権利金等」の性格および会計処理を斟酌し、リースに該当するかの判断およびリースに該当する場合の会計処理の選択を行うことになると考えられますが、新リース基準等で明文化されることが望まれます。

¹⁰ 現行基準下で定期借地権を償却処理している場合は、適用初年度の前期末簿価を、当初リースを開始した後の情報を用いた適用初年度の期首からリース終了までのリース期間で償却する経過措置が提案されています(適用指針(案)122項)。

¹¹ 借地権を譲渡した際に支払われる場合があり、取引慣行として譲渡人が負担するとされます。

4. 開示への影響

現行基準上、借地権設定時の対価である権利金について、貸借対照表の無形固定資産に開示されています。

新リース基準等では、上述の処理により測定された使用権資産は、有形固定資産の区分で土地の帳簿価額に含めて開示する方法、または独立した科目である使用権資産で開示する方法が提案されています(基準(案)47項)。

使用権資産にかかる減価償却費の金額および少額リースを除いたリースにかかるキャッシュ・アウトフローの合計額の注記が提案されています(適用指針(案)98項(1)(3))。

リース負債については、貸借対照表上、長短分類し、独立した科目であるリース負債で開示する方法またはリース負債が含まれる科目および金額を注記して開示する方法が提案されています(基準(案)48項)。

リース負債にかかる利息費用については、損益計算書上、区分して表示するまたはリース負債に係る利息費用が含まれる科目および金額を注記する方法が提案されています(基準(案)49項)。

キャッシュ・フロー計算書において注記対象である重要な非資金取引については、現行基準上ではファイナンス・リース取引のみが対象となっていました。新リース基準等では使用権資産が注記の対象となります(企業会計基準公開草案第75号「連結キャッシュ・フロー計算書等の作成基準」の一部改正(案)第2項、BC3)。

貸手の借地権に関する会計処理への影響

新リース基準等の貸手の処理の開発方針については、収益認識基準との整合性を図りつつ、『リースの定義』および『リースの識別』を除き、現行基準の定めを踏襲して開発されています(基準(案)BC12、項、BC47項)。

貸手のオペレーティング・リースの会計処理の概要については、留意点第1回をご参照ください。借地権における主な影響箇所は以下のとおりです。

1. 借地料

(ア) 維持管理費用相当額

現行基準では、リース料に通常含まれるリース物件の維持管理費用相当額は、対価に占める割合が小さく重要性が乏しい場合を除き、対価の総額から控除し、発生時に収益に計上するか、または貸手の固定資産税、保険料等の実際支払額の控除額として処理されています(適用指針第54項、設例4)。

新リース基準等では、IFRS16との整合性から、借手と同様に、対価から控除しない処理が新たに明文化された一方で、現行基準の規定を選択適用可能となる提案がなされています(適用指針(案)13項)。

(イ) 変動賃料の処理

IFRS16では、指数またはレートに応じて決まる借手の変動リース料は、借手および貸手のリース料に含まれます。

新リース基準等では、貸手の定義に指数またはレートに応じて決まる借手の変動リース料が明文されておらず、『貸手のリース料』には含まれない解釈で基準の開発が行われています。

新リース基準等の借手の処理で、市場における賃貸料の変動を反映するように当事者間の協議をもって見直されることが契約条件で定められているリース料については、指数またはレートに応じて決まる借手の変動リース料に含まれると明文化されたため、反対解釈として、『貸手のリース料』を構成しないと考えられます。

2. 権利金、差入保証金および更新料について

『リースの識別』によりリースに該当するか否かを判断する点は借手と同じです。このため、権利金、返還不要の差入保証金および更新料について、リースに該当すると判断した場合、固定賃料総額すなわち『貸手のリース料』を定額法で収益に計上します。

税会計不一致の検討

新リース基準等の適用開始にあたって、以下の税金のほか、必要に応じて導管性要件への影響について、適切なタイミングで顧問税理士および会計監査人との協議が必要になると考えられます。

1. 法人税

借手のリース料を使用権モデルで処理した場合の、使用権資産の償却費およびリース負債から生じる利息費用の税務上の取り扱いが明らかになっていません¹²。

『借地権の設定に係る権利金等』について、新リース基準等で提案されている借手の原則的な会計処理を選択した場合、使用権資産を通じて償却費が計上されますが、法人税法上は非減価償却資産¹³とされ、税会不一致が生じます。

また、貸手は会計処理を新リース基準等で明示していませんが、『借地権の設定に係る権利金等』を『貸手のリース料』に含める場合、定額法で会計処理することになり、土地の部分的な譲渡と見なす法人税法¹⁴上の処理（法令第 139 条）および更新料の一部を損金算入する法人税法上の処理（法令第 139 条）とは税会不一致が生じます。

新リース基準等では、一般社団法人日本経済団体連合会から 2023 年 9 月 12 日に「令和 6 年度税制改正に関する提言」の中で税会不一致を極力避けるべきとの提言がなされていますが、具体的な改正動向には引き続き留意する必要があります。

¹² 参考として、処理が類似する資産除去債務では、資産除去債務相当額の資産計上および資産除去債務の負債計上は法人税法上否認されます。

¹³ 企業会計基準委員会「無形固定資産に関する検討経過の取りまとめ」

¹⁴ 法人税法施行令第 137 条（以下、「法令」という。）が規定する借地権は、新リース基準等（借地借家法）の定義する借地権より範囲が広いため、貸手の無形固定資産のリースに新リース基準等を適用して会計処理した場合も、同様の論点が生じます。

おわりに

以上、REIT および不動産 SPC の賃料収入に新リース基準等導入時の留意点について解説しました。基準公表に伴う変更点およびセールス・アンド・リースバック取引について順次公表を予定しております。文中の意見にわたる部分は筆者の私見であることを申し添えます。

借手の会計処理については、以下の PwC の公表物をご参照ください。

[企業会計基準公開草案第 73 号\(企業会計基準第 13 号の改正案\)「リースに関する会計基準\(案\)」の解説](#)

[企業会計基準公開草案第 73 号「リースに関する会計基準\(案\)」等の解説—— 新リース会計基準の実務対応\(1\)リースとサービスの区分](#)

[企業会計基準公開草案第 73 号「リースに関する会計基準\(案\)」等の解説—— 新リース会計基準の実務対応\(3\)不動産固有の論点についての考察\(上\)](#)

[企業会計基準公開草案第 73 号「リースに関する会計基準\(案\)」等の解説—— 新リース会計基準の実務対応\(3\)不動産固有の論点についての考察\(下\)](#)

借地権以外のリースの識別については、以下の PwC の公表物をご参照ください。

[米国会計基準-地役権とリース会計の適用\(前編\)](#)

[米国会計基準-地役権とリース会計の適用\(後編\)](#)

内容にご質問などございましたら、以下のお問い合わせフォームからご連絡いただければと存じます。

PwC Japan 有限責任監査法人
資産運用アシュアランス部
マネージャー 大 崎 公 彰

PwC Japan 有限責任監査法人 資産運用アシュアランス部
[お問い合わせフォーム](#)

本冊子は概略的な内容を紹介する目的で作成されたもので、プロフェッショナルとしてのアドバイスは含まれていません。個別にプロフェッショナルからのアドバイスを受けることなく、本冊子の情報を基に判断し行動されないようお願いします。本冊子に含まれる情報は正確性または完全性を、(明示的にも暗示的にも)表明あるいは保証するものではありません。また、本冊子に含まれる情報に基づき、意思決定し何らかの行動を起こされたり、起こされなかったことによって発生した結果について、PwC Japan 有限責任監査法人、およびメンバーファーム、職員、代理人は、法律によって認められる範囲においていかなる賠償責任、責任、義務も負いません。

© 2024 PricewaterhouseCoopers Japan LLC. All rights reserved.

PwC refers to the PwC network member firms and/or their specified subsidiaries in Japan, and may sometimes refer to the PwC network. Each of such firms and subsidiaries is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details.