

## 第22回

## リース会計を考察する

## はじめに

PwC Japan有限責任監査法人の基礎研究所（以下、基礎研究所）は2007年の設立以来、将来の監査業務に影響をもたらすと思われる経済・社会の基礎的な流れに関して独自の研究活動を行っています。今回は、基礎研究所 所長 矢農理恵子（以下、矢農）と副所長 山田善隆（以下、山田）が、リース会計について語ります。わが国では2024年9月、新たなリース会計基準が公表され、2027年4月1日以後開始する事業年度の期首から適用されます。新たなリース会計基準はどのような趣旨で開発されたのか、またどのように財務に影響するのか、借手側の処理について考察します。新基準のポイントを少し俯瞰して考えてみたい方も、背景を理解したい方もご覧ください。なお、文中の意見は対談者の私見であり、PwC Japan有限責任監査法人および所属部門の正式見解ではないことをお断りします。

## 1 オンバランスの背景

**山田** リース会計は基準設定主体が長く検討している領域であり、それだけ困難なトピックと言えるかと考えられます。この点についてどのように捉えていますか？

**矢農** 国際会計基準審議会（IASB）が2001年に設立される前、1996年および2000年に、G4+1がリース会計に関する報告書を公表していました<sup>※1</sup>。G4+1は、英語圏の基準設定主体と、IASBの前身の国際会計基準委員会（IASC）から構成され、会計基準の調和を図るための議論を行っていたグループです。米国における検討の歴史はさらに古く、1962年に米国公認会計士協会（AICPA）がリース会計に関する報告書を公表していました<sup>※2</sup>。このような経緯も考えると、リース会計はやはり難しい領域であり、その背景には、所有していないものを資産計上することへの違和感や、「リース契約」以外の名称の契約からもリースを識別することの困難さもあるように感じています。

**山田** 日本ではリース会計に係る新たな基準が2024年9月に公表されています。具体的には企業会計基準第34号「リースに関する会計基準」および企

※1 1996年にG4+1 Special Report “Accounting for Leases: A New Approach – Recognition by Lessees of Assets and Liabilities Arising under Lease Contracts” が、2000年にG4+1 Position Paper “Leases: Implementation of a New Approach” が公表された。

※2 1962年、米国公認会計士協会（AICPA）からAccounting Research Study (ARS) No. 4 “Reporting of Leases in Financial Statements” が公表された。

業会計基準適用指針第33号「リースに関する会計基準の適用指針」（以下、合わせて新リース基準）です。新リース基準は2027年4月1日以後開始する連結会計年度および事業年度の期首から適用され、一定の場合には早期適用も認められます。

まず、新リース基準の基本的な考え方について、借手の観点から見ていきます。新リース基準が整合性を図ったIFRS第16号「リース」においては、使用権モデルが採用されています。すなわち、原則として、全てのリースについて、借手は使用権資産とリース負債をオンバランスします。このような使用権モデルについて、どのように見えていますか？

**矢農** 概観としては、借手がリース物件を一定期間にわたって使用する権利、つまり使用権に着目すると、現行基準におけるファイナンス・リースもオペレーティング・リースも、使用権を有する点では同様と言えることが新リース基準のベースにあると捉えています。そのため、現行基準ではオンバランスされないオペレーティング・リースも新リース基準ではオンバランスされることとなり、両リースの処理が整合します。リースですので、借手は物件の所有権を有していませんが、物件を使用する権利、つまり使用権に対する支配は有しているため、物件のうち使用権に相当する部分については資産計上する整理だと理解しています。

一部不正確となる表現ではありますが、オンバランスするということは、分割払いで購入した場合と類似の処理にすることも言えます。もちろんリースの借手には所有権もなく、またリース期間終了後は物件を使用せず、処分もできないので、資産の購入者とは状況異なります。とはいえ、例えばリース料を毎月支払ってリース物件を使用し続け、かつ解約不能であれば、「分割払いでの購入」と類似すると言ってよいケースもあると考えています。

**山田** 現行基準におけるファイナンス・リースとオペレーティング・リースの分類が廃止されることで、経済的に類似した取引に異なる会計処理が適用されるケースが生じなくなるという面もありますね。

**矢農** ファイナンス・リースとオペレーティング・リースの間の線引きが不要となりますからね。現行基準において、境界線に極めて近いところでファイナンス・リースに分類された取引と、境界線に極めて近いところでオペレーティング・リースに分類された取引は、前者がオンバランス処理、後者がオフバランス処理と、扱いが大きく異なります。新リース基準ではいずれも同様の処理になりますので、現行基準のように、境界線の近辺にあるリースの処理が大きく異なるといったことは起こりません。

リースの分類が廃止されることによって、企業間の比較可能性が向上することもあると考えられます。例えば、架空の極端な例になりますが、設備を全て所有している企業と、全てリースしていて、かつ全てオペレーティング・リースという企業があったとします。両企業が有する設備能力が同レベルであれば、全てリースしている企業が新リース基準に従ってリース設備を全てオンバランスすることで、両企業は比較可能になると言えます。どちらの企業も同レベルの設備能力を活用して事業を営んでいるので、所有しているかリースしているかによって貸借対照表が大きく異なるというのは、特に利用者の観点からは違和感があったと理解しています。

**山田** 新リース基準では、リース物件が借手に引き渡されることにも焦点が当たっていますね。

**矢農** はい、リース物件が借手に引き渡されることによって、借手は物件の利用が可能となり、使用権に対する支配が借手に移転すると整理されています。一般的に、物件が引き渡されれば、貸手はもはや利用できず、取り戻すこともできず、物件を利用できるのは借手だけということになります。このため、物件が引き渡されて使用可能になった時点で借手が使用権に対する支配を獲得するものとされ、使用権資産を計上します。

引渡しは、リース契約をサービス契約と区分する重要な要素とされています。リース契約では、開始時に、借手にリース物件が引き渡されます。これに

対して、一般的にサービス契約では、開始時に顧客に資産が引き渡されることはなく、顧客は資産に対する支配を獲得することはないという整理がなされています。したがって、一般的なサービス契約、例えばコンサルティング契約においては開始時に顧客が資産を計上することではなく、サービスが提供された時点で費用を計上します。

**山田** 資産を計上するにあたっては、「支配」は大事な概念ですね。

**矢農** IFRS第16号において、「支配」には便益の要素とパワーの要素が必要とされています。便益の要素とは、借手が使用期間全体を通じて資産の使用からの経済的便益のほとんど全てを得る権利を有することです。またパワーの要素とは、資産の使用を指図する能力をもたらし権利を有することを指します。このような支配概念は、IFRS第10号における子会社に対する支配概念、およびIFRS第15号における財またはサービスに対する支配概念と整合しています。

**山田** 新リース基準では、契約上の名称にかかわらず、契約がリースを含むか否かを判断し、リースが含まれていればそれをオンバランスします。ここでも支配概念が鍵になりそうです。

**矢農** 「リース契約」以外の名称の契約にもリースが含まれるとみなされることがあるため、そういったリースは「実質リース」などとも呼ばれます。新リース基準で定められているリースの識別要件の1つは資産が特定されていること、もう1つは特定された資産の使用期間全体を通じて、契約の一方の当事者であるサプライヤーから当該契約の他方の当事者である顧客に、当該資産の使用を支配する権利が移転していることです。

後者の要件には支配概念が含まれており、これを満たすには、先ほどお話しした便益の要素とパワーの要素が存在していることが必要となります。平たく、かつ誤解を恐れずに言えば、リース物件の

使用から便益を得られるように、顧客が自身で使い方を決められるということだと考えています。正確には、便益の要素は、顧客が、特定された資産の使用から生じる経済的利益のほとんど全てを享受する権利を有しているときに、またパワーの要素は、顧客が、特定された資産の使用を指図する権利を有しているときに満たされるとされています。いずれの要素も、特定された資産の使用期間全体を通じて満たされている必要があります。

## 2 新リース基準が財務諸表・財務指標へ与える影響

**矢農** 続いて、新リース基準による影響について見ていきます。これまでお話ししたように、新リース基準によってリースの範囲が広がり、原則として、全てのリースがオンバランスされることになります。現行基準で費用処理されているものがオンバランスされるわけですから、借手の財務諸表や財務指標が大きく変わりますね。

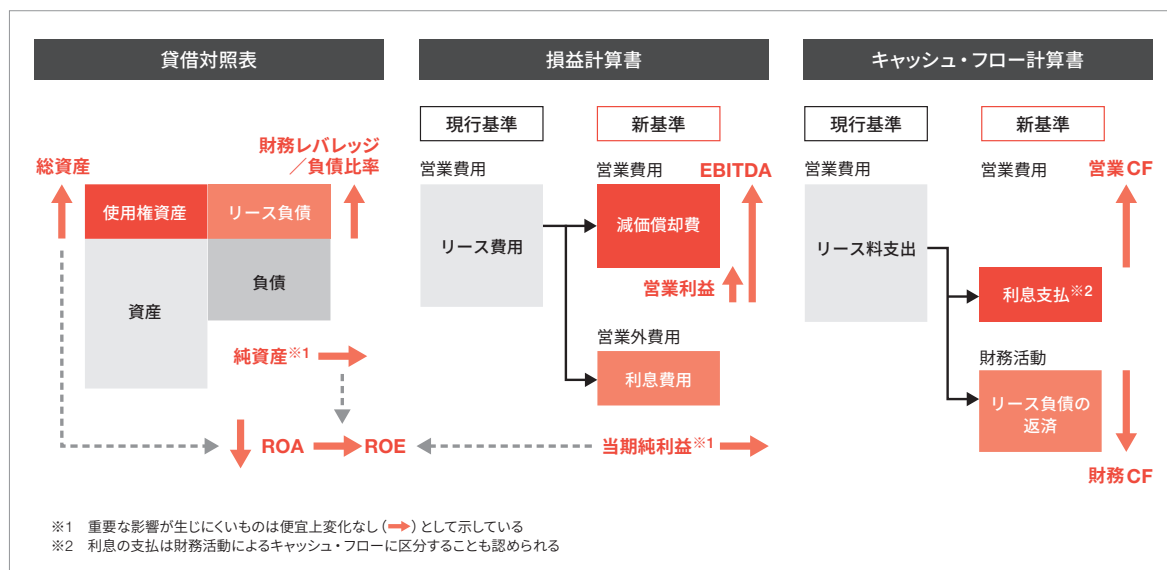
**山田** はい、財務諸表や財務指標に影響が出そうです。**図表1**がそれらの影響をまとめたものですが、貸借対照表、損益計算書およびキャッシュ・フロー計算書のそれぞれに影響があると考えられます。

まず、貸借対照表ですが、使用权資産およびリース負債がそれぞれ資産および負債に認識されるため、総資産は増加します。ただし、一般的に使用权資産とリース負債の金額は大きく乖離しないと考えられるため、純資産はそれほど変わりません。

**矢農** オンバランス処理することによる直接の影響ですね。損益計算書への影響はどうでしょうか。

**山田** 損益計算書ですが、従来、営業費用とされていたオペレーティング・リースの賃借料が新リース基準では減価償却費と利息費用に置き換わります。このうち、減価償却費は引続き営業費用に分類されますが、利息費用は営業外費用とされることから、利息費用の分だけ営業利益が増加します。

図表1：新リース基準の財務諸表および財務指標への影響



出所：山田善隆「IFRS任意適用企業におけるIFRS第16号「リース」の適用による財務上の影響と開示実務」（「Disclosure & IR」2022年5月）を一部修正

なお、利息の期間配分は原則として利息法によるため、リース負債元本の金額が大きいリース期間の前半の利息費用が大きくなり、リース期間の後半に利息費用が小さくなるという、いわゆる「トップヘビー」という現象が生じます。しかし、現在は低金利であることと、期間の異なる多数のリースがある場合には全体として平準化されるため、大きな影響にはならない場合が多いようです。

この結果、当期純利益はそれほど大きな影響を受けないと考えられます。

**矢農** キャッシュ・フロー計算書はどうでしょうか。

**山田** キャッシュ・フロー計算書においては、従来、オペレーティング・リースの賃借料の支払いは営業活動支出に分類されていましたが、これが新リース基準ではリース負債の返済支出と利息支出に分解されます。このうち、リース負債の返済支出は財務活動支出に分類されるため、従来と比べて営業キャッシュ・フローが増加します。なお、利息支出の分類は営業活動支出または財務活動支出のいずれかを選択できますが、利息支出を財務活動支出に分類する場合には営業キャッシュ・フローがさら

に増加します。

このように営業キャッシュ・フローが改善し、財務キャッシュ・フローが悪化しますが、キャッシュの残高は変わらないため、全体の純キャッシュ・フローは影響を受けません。

**矢農** 続いて財務指標への影響を見ていきましょう。当期純利益と純資産は大きな影響を受けないためROEは大きく変わりませんが、総資産が増加するためROAは悪化しそうですね。ただ、従来はオフバランスとなっていた資産を用いて利益を稼いでいたとするならば、より実態を反映することになるとも言えそうです。

**山田** そのとおりだと思います。先ほど話があったように、資産を主に自己所有により利用する企業と主にオペレーティング・リースにより利用する企業との比較可能性の欠如も現行リース会計において識別された課題の1つでしたので、その点は改善することになります。

また、損益計算書の賃借料が利息部分を除いて減価償却費に置き換わるため、EBITDAも増加します。

**矢農** 財務諸表や財務指標に対していろいろと影響が出そうなので、新リース基準の適用による影響が大きい企業は、投資家をはじめとする財務諸表利用者と適切にコミュニケーションを取ることが大事ですね。どのような業種の影響が大きいと予想されますか。

**山田** どの業種の影響が大きいかに関しては、過去にIFRS会計基準の任意適用企業がIFRS第16号を適用した際の影響が参考になりそうです。IFRS会計基準においても、従来はファイナンス・リースとオペレーティング・リースを分ける2分法に基づくIAS第17号「リース」が適用されていましたが、2019年1月1日以後開始する連結事業年度から原則として全てのリース契約について資産と負債を認識するIFRS第16号の適用が求められました。

**矢農** IFRS会計基準でも同じような基準改訂があったので、その際の影響は参考になりそうですね。

**山田** 日本のIFRS会計基準の任意適用企業（調査対象企業191社）のうちIFRS第16号の適用による総資産の平均増加率が大きかった業種を示したものが**図表2**です。全業種平均では約7%の増加でしたが、特に小売業と陸運業の増加が大きく、いずれも増加率が30%を超えました。これらの業種のうち、特に増加率の大きかった企業は、外食、物販または物流などの事業を多拠点で展開する企業で

あり、これらの事業拠点の不動産の賃借契約をオンバランス化した影響であると推測されます。

**矢農** オペレーティング・リースの代表例は不動産の賃借契約であり、かつ、金額も比較的大きいと考えられますので、この統計には納得感があります。その意味で、不動産の賃借契約を多く有する企業は特に、財務上の影響について要注意ですね。

**山田** さらに、不動産の賃借契約を多く有する企業は、新リース基準の適用準備のための事務負担においても留意が必要です。一般に不動産の賃借契約は、貸主がさまざまであり、契約書の様式や内容も統一されていない場合が多いので、契約ごとの契約条件の検討が必要になる場合があります。また、不動産の賃借契約に延長オプション等が含まれる場合にはリース期間の見積りも必要になります。

**矢農** 財務上の影響と事務負担の両面から、不動産の賃借契約を多く有する企業は早めに取組みを始めることが望ましいと言えそうですね。

**矢農** 今回は新リース基準の基本的な考え方と財務への影響についてお話ししました。読者の皆様にとって、ポイントの理解や適用準備のご参考になれば幸いです。

【本稿で扱っていない事項も含め、新リース基準の詳細については、次の解説を参照】

- 『『リースに関する会計基準』等の公表（ASBJ）日本基準トピックス 第495号』  
[https://viewpoint.pwc.com/dt/jp/ja/pwc/japan\\_gaap\\_topis/japan\\_gaap\\_topics\\_JP/japan\\_topics\\_240925.html](https://viewpoint.pwc.com/dt/jp/ja/pwc/japan_gaap_topis/japan_gaap_topics_JP/japan_topics_240925.html)
- PwC's View 第54号 特集「新リース会計基準の概要と適用準備」<https://www.pwc.com/jp/ja/knowledge/prmagazine/pwcs-view/202502.html>



図表2：IFRS第16号適用による総資産への影響が大きかった業種（IFRS会計基準の任意適用企業）

業種	社数	増加率
小売業	10	34.2%
陸運業	2	33.8%
サービス業	25	12.1%
卸売業	10	9.4%
情報・通信業	23	8.2%
全業種平均	191	7.0%

※業種区分は東証業種分類（中分類）による。

※対象会社数2社以上の業種のみを記載した。

出所：山田善隆 監修「IFRS編」『別冊 週刊経営財務：有価証券報告書 開示実例と傾向 2021年版』税務研究会、2021年12月



**矢農 理恵子** (やのう りえこ)

PwC Japan有限責任監査法人 パートナー、執行役員

公認会計士

大手金融機関などの監査業務に従事後、ロンドンの国際会計基準審議会 (IASB) にて日本人初のプロジェクトマネージャーとしてIFRSの開発に携わる。2012年にPwC Japanグループの会計論点の最終判断を行う部門のリーダー、およびPwCグローバルネットワークの会計相談を担うグループの日本代表に就任し、日本の会計基準やIFRSに関する重要論点の最終承認者として会計基準の適用に係る課題解決に携わる。2019年7月より企業会計基準委員会 (ASBJ) の常勤委員として日本の会計基準の開発や、国際的な会計基準に対する意見発信に従事。2022年4月より、PwCあらた有限責任監査法人 (当時) にて、企業報告に関する知見の発信をリード。2024年7月よりPwC Japan有限責任監査法人 基礎研究所の所長も務める。

メールアドレス：rieke.yanou@pwc.com

LinkedIn

**山田 善隆** (やまだ よしたか)

PwC Japan有限責任監査法人 パートナー  
公認会計士

多国籍企業の監査 (日本基準・IFRSおよび米国基準) に携わり、2007年より京都監査法人 (当時) パートナー。監査の品質管理システムの設計・運用統括などを経て、現在は主に企業の財務諸表 (日本基準・IFRS) の監査および開示支援業務に従事。企業のサステナビリティ開示支援も行っている。2024年7月よりPwC Japan有限責任監査法人 基礎研究所の副所長も務める。

メールアドレス：yoshitaka.y.yamada@pwc.com

