

FM財務評価手法研究部会

「リースに関する会計基準」の FM財務評価への影響

部会長 大山 信一

おおやましんいち

三井住友建設株式会社
経営企画本部次長 兼 サステナビリティ推進部長
認定ファシリティマネジャー

はじめに

2027年4月から原則適用が予定されている「リースに関する会計基準」は、主に借手の会計処理に影響があるため、FM財務評価でもその影響を考慮する必要がある。

リース会計基準の概要

リース会計基準等では「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」と定義している。「原資産」とは「リースの対象となる資産で、貸手によって借手に当該資産を使用する権利が移転されているもの」としている。

使用権資産については、リース開始日に算定されたリース負債の計上額にリース開始日までに支払った借手のリース料、付随費用および資産除去債務に対応する除去費用を加算し、受け取ったリース・インセンティブを控除した額により算定する。

リース会計基準等が FM 財務評価に与える影響

ファシリティコストは「管理会計」の視点で体系化されているが、リース会計基準が適用されると科目「賃借料」に含まれる「支払地代」や「支払家賃」が使用権資産に係る「減価償却費」として計上され、有形固定資産の「減価償却費」と区別できない。そこで両者を識別するために、ファシリティコストでは「減価償却費（使用権資産）」、「減価償却費（有形固定資産）」などの表記で区別する方法が考えられる。

借手の使用権資産については、次のいずれかの方法により貸借対照表に表示する。

(1) 対応する原資産を自ら所有していたと仮定した場合に貸借対照表において表示するであろう科目に含める方法

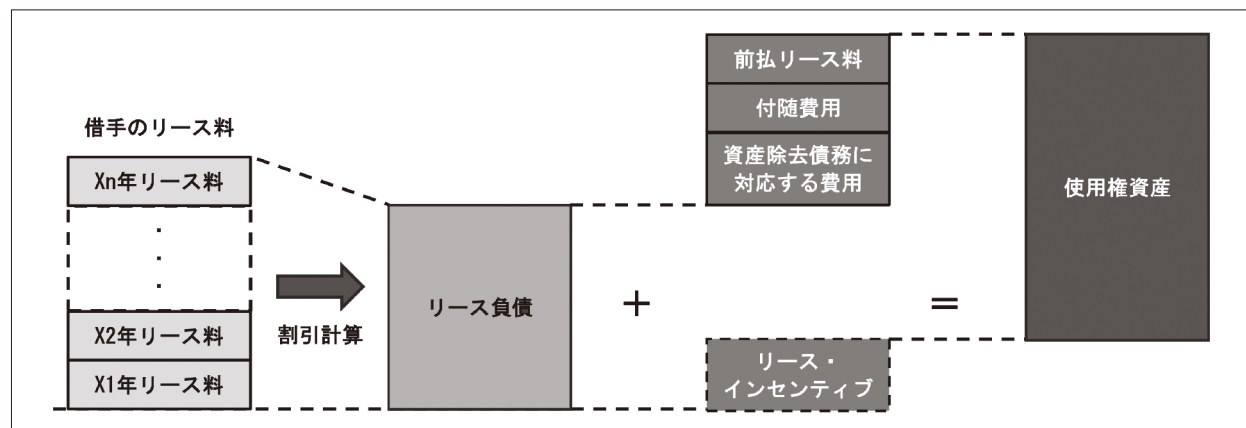
(2) 対応する原資産の表示区分（有形固定資産、無形固定資産、投資その他の資産等）において使用権資産として区分する方法

FM財務評価ではFMの管理対象ごと、所有か賃借かの区分ごとに資産を把握することが望ましいとの観点から、(2)の方法を推奨する。

リース会計基準では「セール・アンド・リースバック取引」を「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該資産をリースする取引」と定義している。譲渡された資産とリースされた資産が同一であることが重要な要素となっている。

施設投資評価では、割引率を構成する資本コスト率（WACC）の算定においてリース負債が影響する。リース会計基準が適用された場合、有利子負債が増加するため、資本コスト率は低下することになり、将来のキャッシュフローの影響が大きくなる。◀

編註：リースに関する会計基準：金融庁が所管する公益財団法人 財務会計基準機構の中の企業会計基準委員会（ASBJ）が主体になり検討・開発している企業会計基準の1つ。



図表 借手における使用権資産の算定方法