

FM財務評価手法研究部会



大山 信一 (部会長)
三井住友建設株式会社
経営企画本部
サステナビリティ推進部
認定ファシリティマネジャー

「リースに関する会計基準」のFM財務評価への影響

●keywords

リース会計基準 / リース期間 / 使用权資産 / リース負債 /
利息相当額 / 減価償却 / 資本コスト率 (WACC)

サマリー 企業会計基準委員会は、2024年9月に「リースに関する会計基準」を公表し、2027年4月から原則適用することとした。これによりオペレーティング・リースについては貸借対照表に「使用权資産」と「リース負債」を計上し、損益計算書には「使用权資産に係る減価償却費」及び「リース負債に係る利息相当額」を計上する。「使用权資産」の算定では「リースの期間」が重要となる。そこでリース会計基準の適用がFM財務評価に及ぼす影響について考察する。

活動内容 部会では「FM財務評価の普及を図る」ため、FM財務評価の理解のしやすさを追求し、広範な浸透を目指した活動を行っている。そのため「FM財務評価ハンドブック」の作成と「FM財務評価セミナー」を実施している。同時にFM財務評価に関連する情報の収集と研究として、インパクト加重会計やリース会計基準に関する調査・研究、非財務情報を含む会計基準・開示の動向に関する情報収集、オフィスビル市場の動向調査、などに取り組んでいる

成 果 『FM財務評価ハンドブック』は2000年に初版が発行され、その後2003年版、2009年版と続き、現在の2020年版は第4版となる。2020年版では「ライフサイクルコスト評価」を独立した章として設けるなど、改訂に合わせて内容の拡充を図っている。定期的にFM財務評価セミナーを開催し、近年はオンライン化により地方からでも受講できる環境が整備されている。

メンバー
部会長：大山 信一 三井住友建設
副部会長：東 裕之 ヒューリックビルド
顧問：中津 元次 中津エフ.エム.コンサルティング 松成 和夫 プロコード・コンサルティング
部会員 (50音順)：河合 義一 米国公認会計士 篠原 由紀 サイマックス 百嶋 徹 ニッセイ基礎研究所
 古阪 幸代 WFM/フルリエゾン/インデックスファシリティーズ
事務局：藤本文夫 JFMA

1. はじめに

本報ではリース会計基準の適用が FM 財務評価に及ぼす影響について考察する。

2. リース会計基準等の概要

(1) リース会計基準等

企業会計基準審議会は、国際的な会計基準と同様に借手のすべてのリースについて資産・負債を計上する会計基準として企業会計基準第 34 号「リースに関する会計基準」及び企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」を開発し、公表した。合わせて関連する会計基準等の改正を行った。以下、本報では「リースに関する会計基準」及び「リースに関する会計基準の適用指針」を合わせて「リース会計基準等」とする。

(2) 適用範囲・適用時期

リース会計基準等は、契約の名称などにかかわらず、①から③に該当する場合を除き、リースに関する会計処理及び開示に適用される。

- ① 「公共施設等運営事業における運営権者の会計処理等に関する実務上の取扱い」の範囲に含まれる運営権者による公共施設等運営権の取得
- ② 収益認識会計基準の範囲に含まれる貸手による知的財産のライセンスの供与（ただし、製造又は販売以外を事業とする貸手は、当該貸手による知的財産のライセンスの供与についてリース会計基準等を適用することができる）
- ③ 鉱物、石油、天然ガス及び類似の非再生型資源を探査する又は使用する権利の取得

したがって FM の管理対象となる土地や建物の賃貸借に関する契約については、リース会計基準が適用される。一方、無形固定資産のリースについては、リース会計基準等を適用しないことができる。

適用時期については次のとおり定めている。

- ④ 2027 年 4 月 1 日以後開始する連結会計年度及び事業年度の期首から適用する。
- ⑤ ただし、2025 年 4 月 1 日以後開始する連結会計年度及び事業年度の期首から適用することができる。

したがって遅くとも 2026 年度中にリース会計基準等への対応準備を終えておく必要がある。

(3) リースの定義及びリースの識別

リース会計基準等では「リース」について「原資産（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）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。

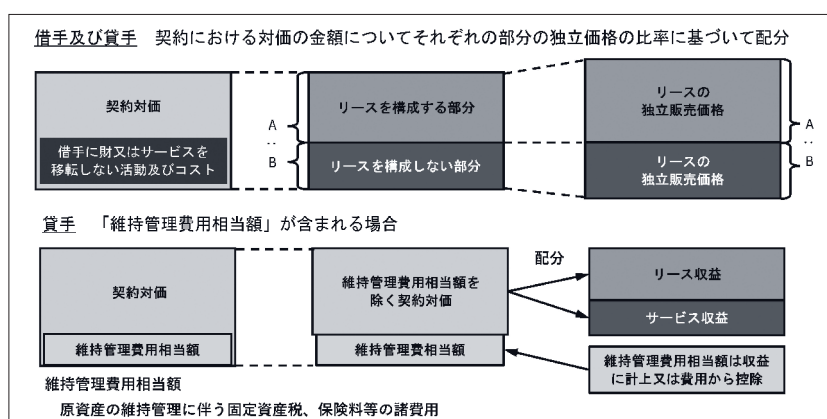
リースの識別の判断については「契約が『特定された資産』の使用を支配する権利を一定期間にわたり対価と交換に移転する場合、契約にリースが含まれる」とし、具体的には

- ① 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すべてを享受する権利を有している。
- ② 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。

この両方を満たす場合、リースと識別するとしている。

(4) リースを構成する部分とリースを構成しない部分の区分

借手及び貸手は、リースを含む契約について、原則と



図表1 リース会計基準等の概要

して、リースを構成する部分とリースを構成しない部分とに分けて会計処理を行うことが求められる。(図表 1)

借手及び貸手は、契約における対価の金額についてそれぞれの部分の独立価格の比率に基づいて配分する。また、借手は、契約における対価の中に、借手に財又はサービスを移転しない活動及びコストについて借手が支払う金額が含まれる場合、当該金額を契約における対価の一部としてリースを構成する部分とリースを構成しない部分とに配分する。

貸手は、契約における対価の金額についてそれぞれの部分の独立販売価格の比率に基づいて配分する。このとき、契約における対価の中に、借手に財又はサービスを移転しない活動及びコストについて借手が支払う金額、あるいは、原資産の維持管理に伴う固定資産税、保険料等の諸費用（以下「維持管理費用相当額」という）が含まれる場合、当該配分にあたって、次の①又は②のいずれかの方法により会計処理を行う。

- ① 契約における対価の中に借手に財又はサービスを移転しない活動及びコストについて借手が支払う金額が含まれる場合に、当該金額を契約における対価の一部としてリースを構成する部分とリースを構成しない部分とに配分する方法
- ② 契約における対価の中に維持管理費用相当額が含まれる場合に、当該維持管理費用相当額を契約における対価から控除し収益に計上する、又は貸手の費用の控除額として処理する方法

ただし、上記②の方法においては、維持管理費用相当額がリースを構成する部分の金額に対する割合に重要性が乏しいときは、当該維持管理費用相当額についてリースを構成する部分の金額に含めることができる。

(5) リースの期間

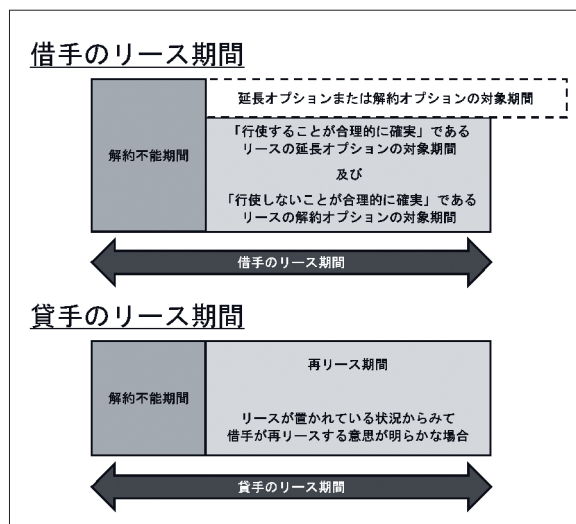
借手のリース期間については、借手が原資産を使用する権利を有する解約不能期間に、借手が「行使することが合理的に確実」であるリースの延長オプションの対象期間及び借手が「行使しないことが合理的に確実」であるリースの解約オプションの対象期間を加えて決定する。

貸手のリース期間の決定方法については、IFRS 第 16

号の定めと整合的な取扱いとしており、次のいずれかの方法を選択して決定する。

- ① 借手のリース期間と同様に決定する方法
- ② 借手が原資産を使用する権利を有する解約不能期間（事実上解約不能と認められる期間を含む）にリースが置かれている状況からみて借手が再リースする意思が明らかな場合の再リース期間を加えて決定する方法

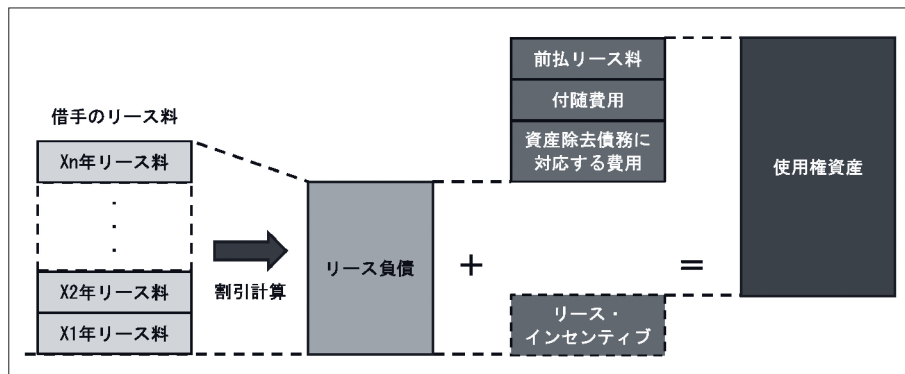
①の方法は IFRS 第 16 号と整合的な方法であり、②の方法は企業会計基準第 13 号のリース期間の定めを踏襲した方法である。すなわち、リースの期間は契約期間と同じとは限らないことになる。リースの期間は使用権資産の算定根拠となることから、極めて重要である。(図表 2)



図表 2 リース期間

(6) 借手のリースの会計処理

リース会計基準等では、IFRS 第 16 号の定めと同様に、借手は、使用権資産について、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、付随費用及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こととしている。リース負債の計上額を算定するにあたっては、原則として、リース開始日において未払いである借手のリース料からこれに含まれている利息相当額の合理的な見積額を控除し、現在価値により算定する。



図表3 借手のリース会計処理

また、使用権資産の計上額については、IFRS 第16号と整合的に、借手のリース料の現在価値を基礎として算定することとしている。(図表3)

現在価値の算定に用いる割引率は、貸手の計算利率を知り得ない場合、借手の追加借入に適用されると合理的に見積られる利率による。

保有する土地については減価償却を行わないが、借地権の設定に係る権利金等は、使用権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としている。

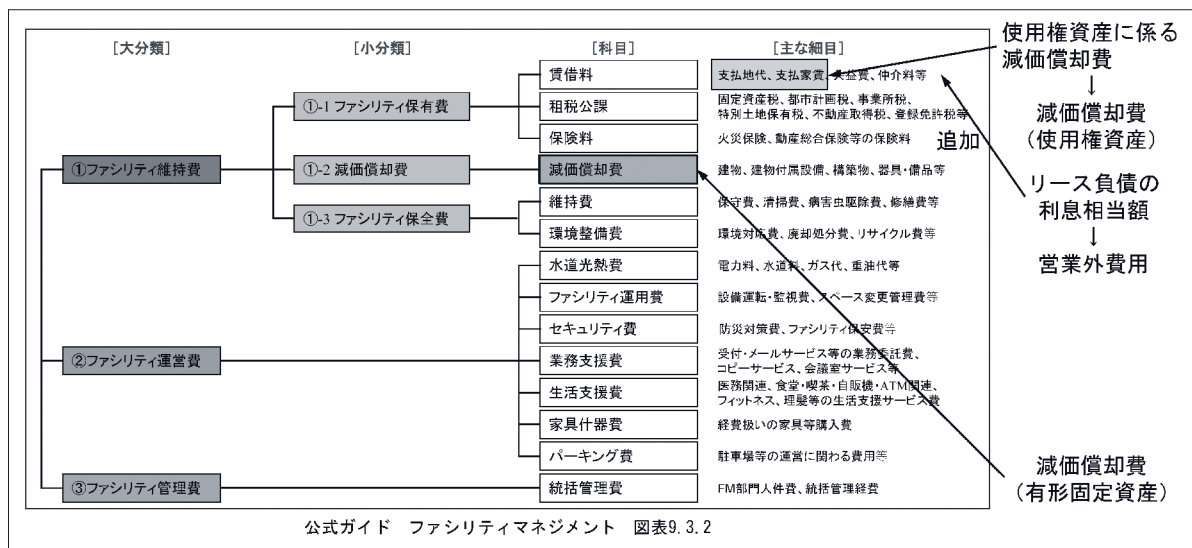
原資産の所有権が借手に移転すると認められるリース以外のリースに係る使用権資産の減価償却費については、定額法等の減価償却方法の中から企業の実態に応じたものを選択適用した方法により算定し、この場合、原則として、借手のリース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとすることとしている。

3. リース会計基準等が FM 財務評価に与える影響

(1) ファシリティコスト評価

ファシリティコストは「管理会計」の視点で、それぞれの費用が経営にどのような役割を果たしているかという「機能別コスト」で分類・体系化がされている。この定義では「支払地代」や「支払家賃」は科目「賃借料」に含まれているが、リース会計基準が適用されると「支払地代」や「支払家賃」は使用権資産に係る「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。これにより「支払地代」や「支払家賃」は「減価償却費（使用権資産）」として科目「賃借料」に計上し、「減価償却費（有形固定資産）」は従来通り科目「減価償却費」に計上する。



図表4 ファシリティコスト評価

リース負債は、原則として利息法により、その未返済元本残高に一定の利率を乗じた利息相当額を営業外費用として各期に配分して事後測定される。これにより、現在は販売費及び一般管理費に含まれていたファシリティコストの一部が営業外費用に計上されることになり、ファシリティコストが減少したように見えることになる。そこで現在の区分では「支払地代」や「支払家賃」に含まれていたリース負債に係る利息相当額を科目「賃借料」に計上する方法が考えられる。(図表 4)

(2) 施設資産評価

施設資産とは貸借対照表上の資産に計上されるもので、FM の管理対象となるものである。

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 の管理対象ごとに、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。

また、負債の部の中では、固定負債の内、資産除去債務が FM の管理対象となる。

借手のリース負債については、次のいずれかの方法により、貸借対照表に表示する。

- ③ 貸借対照表において区分して表示する。
- ④ リース負債が含まれる科目及び金額を注記する。このとき、貸借対照表日後 1 年以内に支払の期限が到来するリース負債は流動負債に属するものとし、貸借対照表日後 1 年を超えて支払の期限が到来するリース負債は固定負債に属するものとする。

いずれの方法でも、新たな区分として流動負債、固定負債それぞれに「リース負債」が追加されるため、リース負債の期間がわかる。(図表 5)

(3) 施設投資評価

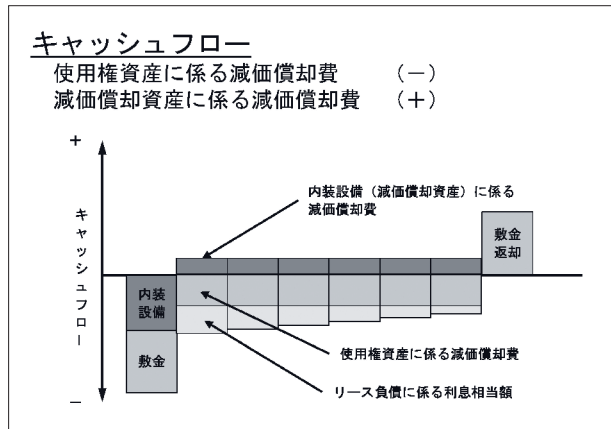
施設投資評価はキャッシュフローで評価するが、リース会計基準が適用されるプロジェクトでは、使用権資産に係る減価償却費およびリース負債に係る利息相当額は、実際にキャッシュアウトが発生する。一方、減価償却資産の取得に伴う減価償却費はみなし費用であり、キャッシュアウトは発生しない。例えばオフィスをリースし、内装工事を行った場合のキャッシュフローは図表 6 のようになる。

また、施設投資評価では割引率を使用するが、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（WACC）は負債利率に近づく。通常、株主資

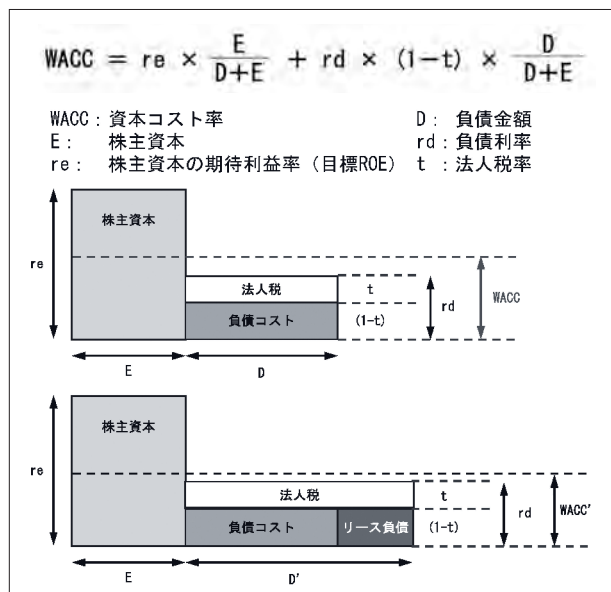
資産の部	負債の部
流動資産 <small>(施設資産の対象外：現金・預金、売掛金、有価証券、棚卸資産など)</small>	流動負債 ・リース負債（1年以内）
固定資産 有形固定資産 ・土地 ・建物 ・建物附属設備 ・構築物 ・建設仮勘定 ・資産計上される内装・家具 <small>(施設資産の対象外：機械及び装置、工具、車両、船舶等)</small>	固定負債 ・資産除去債務 ・リース負債（1年超）
・使用権資産 無形固定資産 ・借地権 ・地上権 <small>(施設資産の対象外：特許権、のれん、漁業権等)</small>	純資産の部
・使用権資産 投資その他資産 ・敷金・保証金 ・賃貸等不動産 ・使用権資産	自己資本 ①株主資本 ・資本金 ・資本剰余金 ・利益剰余金 ・自己株式 ②その他（有価証券 評価差額金など）
繰延資産	少数株主持分 新規予約権

図表 5 施設資産評価

本コスト率は負債利率より高いことから、資本コスト率（WACC）は低下することになり、割引率も低下することになる。その結果、将来のキャッシュフローの影響が大きくなる。（図表 7）



図表 6 施設投資評価（キャッシュフロー）



図表 7 施設投資評価（資本コスト率）

参考資料

- ① 2024 年 9 月企業会計基準第 34 号リースに関する会計基準
https://www.asb-j.jp/wp-content/uploads/sites/4/lease_20240913_02.pdf
- ② 企業会計基準第 34 号「リースに関する会計基準」
 (企業会計基準第 13 号等との比較)
https://www.asb-j.jp/wp-content/uploads/sites/4/lease_20240913_03.pdf
- ③ 2024 年 9 月企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
https://www.asb-j.jp/wp-content/uploads/sites/4/lease_20240913_04.pdf
- ④ 「リースに関する会計基準の適用指針」(設例)
https://www.asb-j.jp/wp-content/uploads/sites/4/lease_20240913_04_01.pdf
- ⑤ 解説動画資料
<https://www.asb-j.jp/wp-content/uploads/sites/4/20241017.pdf>
- ⑥ 企業会計基準第 34 号「リースに関する会計基準」等の概要
https://www.asb-j.jp/wp-content/uploads/sites/4/20240913_manual.pdf
- ⑦ Insights into IFRS 16
https://www.grantthornton.jp/globalassets/1.-member-firms/japan/pdfs/report/ifrs/finalifrs_20_16li_210126.pdf
- ⑧ FM財務評価ハンドブック 2020 (JFMA)

4. おわりに

本報におけるリース会計基準等の概要は、FM 財務評価に関係が深い項目に限定しているため、詳しくは参考資料をご参照願いたい。◀