

仰星ニュースレター

ワンポイント会計基準

vol. 18 不動産のリース取引

不動産のリース取引と聞いて、ピンと来る方はどれくらいいらっしゃるでしょうか？

実は、不動産のリース取引は、平成 19 年 3 月改正の「リース取引に関する会計基準」（以下、リース基準）及び同適用指針（以下、適用指針）において明示されました。

適用指針では、土地・建物等の不動産賃貸借取引もリース取引として取り扱い、ファイナンス・リース取引に該当するか否か判定することとされています（適用指針 19 項）。

平成 19 年 3 月改正のリース基準の大きな改正点は、従来、賃貸借処理が認められていた所有権移転外ファイナンス・リース取引について、売買処理を行わなければならないという点でした。

平成 19 年 3 月改正では、売買処理によって事務処理が煩雑になる、自己資本比率や総資産利益率が低下するなどといった点に注目が集まりましたね。

その一方で、不動産のリース取引が明示されたことを知らなかった方も多かったのではないのでしょうか。

不動産のリース取引によって大きな影響を受ける代表的な業種に、店舗用土地・建物の賃借が多い飲食業・小売業があります。以下に、大手牛丼チェーンを展開する会社のリース取引注記の一部を示しています。リース基準の改正で、数字はどう変わったのでしょうか。

（連結会計年度：平成 21 年 2 月 28 日）

■リース物件の期末残高相当額

機械装置及び運搬具	1,209 百万円
工具器具及び備品	1,521 百万円
ソフトウェア	192 百万円

(連結会計年度：平成 22 年 2 月 28 日)

■リース物件の期末残高相当額

建物	4,457 百万円
機械装置及び運搬具	755 百万円
工具器具及び備品	879 百万円
ソフトウェア	105 百万円

(注) 契約上賃貸借となっている不動産リース取引について、改正リース会計基準によりファイナンス・リース取引の判定を行ったところ所有権移転外ファイナンス・リースと判定されるものについては、上記に含めて表示しております。

上記の会社では、リース取引開始日が平成 21 年 2 月 28 日以前の賃貸借契約のうちファイナンス・リースと判定されるものを注記に含めた結果、建物の期末残高相当額が 4,457 百万円となっています。

なお、この会社の平成 22 年 2 月 28 日の総資産は 105,202 百万円です。したがって、実に総資産の 4.2%に相当する建物が不動産リース取引の注記対象として取り扱われたこととなります。

平成 20 年 4 月 1 日以後開始する事業年度から、不動産賃貸借契約のうち、ファイナンス・リースと判定されたものは、注記ではなくリース資産として貸借対照表に計上しなければなりません。

したがって不動産を取得せず、賃借するという意思決定を行った場合であっても、不動産のリース取引によって財務諸表にリース資産が計上される可能性があります。

取得・賃借の意思決定に当たっては、不動産のリース取引の適用がないか、適用がある場合にはどういった影響が財務諸表にあるか、十分に検討する必要があります。

(2012/8/24 号より)