

KPMG あずさ監査法人

【IFRS 基礎講座】
IAS第17号
リース

IFRS基礎講座 IAS第17号 「リース」のモジュールを始めます。

なお、この基準書は、2019年1月1日以後に開始する事業年度から適用が強制されるIFRS第16号「リース」の適用開始により、廃止されますのでご注意ください。

Contents

Part 1

- ◆リースとは
- ◆リースの分類（概要）
- ◆リースの分類（判断指標）
- ◆リースの分類（土地および建物のリース）

Part 2

- ◆リースの会計処理
- ◆ファイナンス・リース（借手）
- ◆ファイナンス・リース（貸手）
- ◆オペレーティング・リース（借手）
- ◆オペレーティング・リース（貸手）
- ◆セール・アンド・リースバック取引



パート1では、リースの分類を中心に解説します。

パート2では、リースの会計処理について解説します。



【IFRS 基礎講座】 リース

Part 1

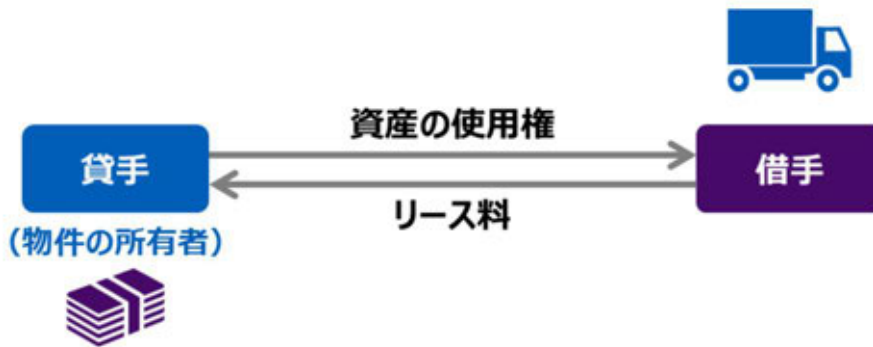
基礎講座シリーズは、一般的な参考情報の提供のみを目的とし、IFRSの規定のうち一般的に重要と考えられるものを抜粋して作成しています。

IFRSの適用にあたっては基準書の原文をご参照ください。また、個別の事象に関するアドバイスが必要な場合は、適切な専門家にご相談ください。

リースとは

リース

貸手が一括払又は複数回の支払を得て、契約期間中、
資産の使用権を借手に移転する契約



リースとは、貸手が一括払又は複数回の支払を得て、契約期間中、資産の使用権を借手に移転する契約のことをいいます。

リースの分類（概要）

資産の所有に伴うリスクと経済価値のほとんどすべてが借手に移転したか？



分類決定のための数値基準はないものの
基本的な考え方は日本基準と類似

リースはファイナンス・リースとオペレーティング・リースのいずれかに分類して会計処理を行います。

分類にあたっては、資産の所有に伴うリスクと経済価値のほとんどすべてが借手に移転したかを検討します。

リスクと経済価値のほとんどすべてが借手に移転したと判断される場合は、ファイナンス・リースに分類します。

ファイナンス・リース以外のリースは、オペレーティング・リースに分類します。

IAS第17号にはリースの分類決定のための具体的な数値基準はないものの、基本的な考え方は日本基準と類似しています。

リースの分類（判断指標）

通常はファイナンス・リースとされる例

- ① 当該リースにより、リース期間の終了までに借手に**資産の所有権が移転**される
- ② 借手が、選択権が行使可能となる日の公正価値よりも十分に低いと予想される価格で、当該資産を**購入する選択権**を有していることにより、当該選択権が行使されることが、リース開始日において**合理的に確実**である
- ③ 所有権が移転しなくても、**リース期間**が当該資産の経済的耐用年数の大部分を占める
- ④ リース開始日において、**最低リース料総額**の現在価値が、当該リース資産の公正価値とほぼ等しい
- ⑤ リース資産が**特殊な性質**であり、その借手のみが大きな改変なしに使用できる

ファイナンス・リースとなる可能性のある指標

- 借手が当該リース契約を解約できても、当該解約に関連する貸手の損失が**借手の負担**になる場合
- **残余資産の公正価値変動**による利得または損失が、借手に発生する
- 借手が市場の賃料相場よりも**著しく低い賃借料**で次期のリース契約を継続できる

総合判断

リースがファイナンス・リースに分類されるか、オペレーティング・リースに分類されるかは、資産の所有に伴うリスクと経済価値のほとんどすべてが、借手に移転したか否かによって決定されますが、これは契約の形式よりも、取引の実態によって判断されます。

ここでは、リースの分類の具体的な判断基準について解説します。

次の5つのうち、1つでも該当する場合、通常はファイナンス・リースに分類されます。

- ① 当該リースにより、リース期間の終了までに借手に資産の所有権が移転される
- ② 借手が、選択権が行使可能となる日の公正価値よりも十分に低いと予想される価格で、当該資産を購入する選択権を有していることにより、当該選択権が行使されることが、リース開始日において合理的に確実である
- ③ 所有権が移転しなくても、リース期間が当該資産の経済的耐用年数の大部分を占める
- ④ リース開始日において、最低リース料総額の現在価値が、当該リース資産の公正価値とほぼ等しい
- ⑤ リース資産が特殊な性質であり、その借手のみが大きな改変なしに使用できる

また、次のような状況も、リースをファイナンス・リースとして分類する指標となる可能性があります。

- 借手が当該リース契約を解約できても、当該解約に関連する貸手の損失が借手の負担になる場合
- 残余資産の公正価値変動による利得または損失が、借手に発生する
- 借手が市場の賃料相場よりも、著しく低い賃借料で次期のリース契約を継続できる

これらの要素を総合的に判断し、リースの分類を行います。

通常はファイナンス・リースとされる5つの例のうち、特に判断が難しい③と④については後程解説します。

リースの分類（判断指標③：リース期間）



リースの分類の判断指標のうち、③「リース期間」について

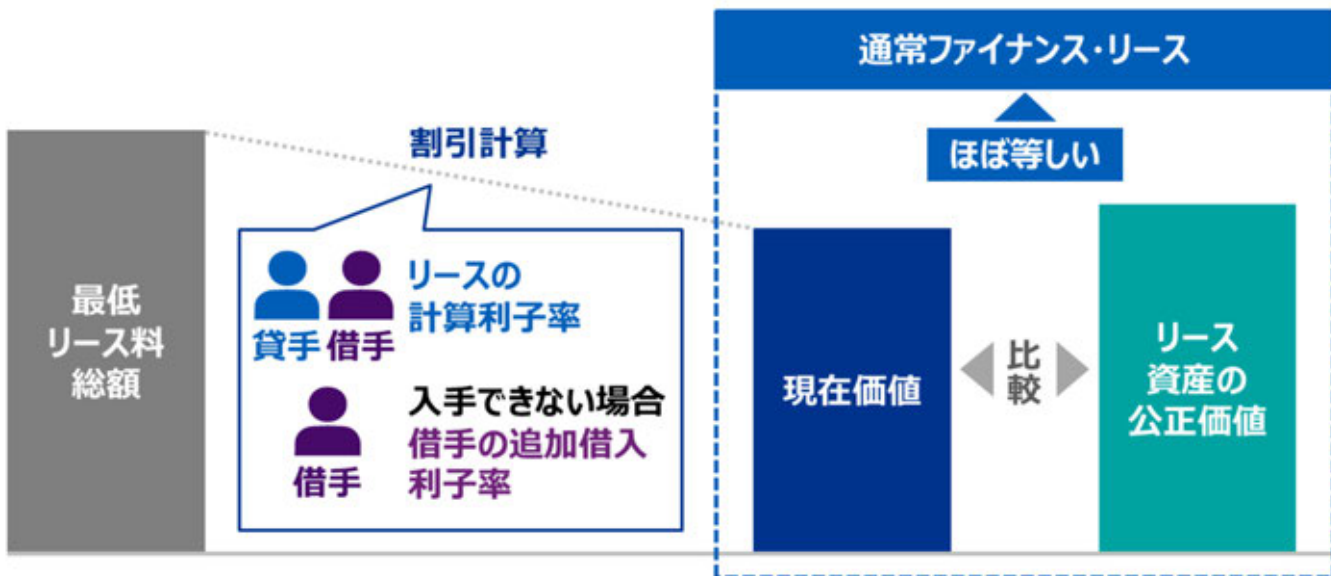
リース期間が当該資産の経済的耐用年数の大部分を占めるリースは、通常ファイナンス・リースに分類されます。

ここで、リース期間とは、借手が資産をリースする契約を締結した解約不能な期間に、追加的な支払の有無を問わず、借手はその資産のリースを継続する選択権を有する期間を合計した期間をいいます。

ただし、当該選択権を借手が行使することが、リース開始日において合理的に確実視されている場合に限りです。

日本基準では、解約不能のリース期間が、当該リース物件の経済的耐用年数の概ね75%以上に相当する場合、ファイナンス・リースと判定される一方、IFRSでは具体的な数値基準はない点に留意が必要です。

リースの分類（判断指標④）：最低リース料総額 1/2



リースの分類の判断指標④「最低リース料総額」について、

最低リース料総額を割引計算し、その現在価値がリース資産の公正価値とほぼ等しくなるリースは、通常ファイナンス・リースに分類されます。

また、最低リース料総額の割引計算にはリースの計算利率を用います。

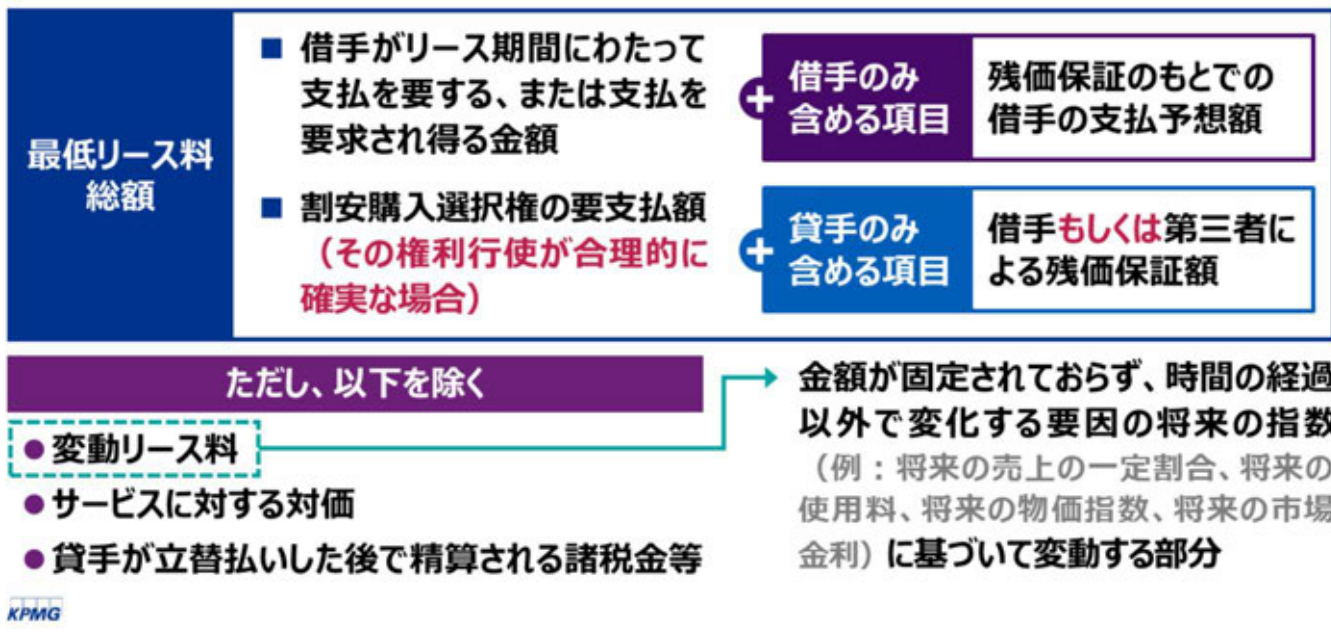
しかし、リースの利子は通常、リースの貸手が計算するため、多くの場合、借手はリースの計算利率を決定するにあたり貸手側について十分な情報を持っていません。

リースの計算利率を入手できない場合、借手は割引率として自身の追加借入利率を代わりに用います。

日本基準では、解約不能のリース期間中のリース料総額の現在価値が、当該リース物件を借手が現金で購入するものと仮定した場合の、合理的な見積金額の概ね90%以上に相当する場合、ファイナンス・リースと判定される一方、IFRSでは具体的な数値基準はない点に留意が必要です。

最低リース料総額の具体的な構成要素、および割引計算に用いる割引率については、後程詳しく解説します。

リースの分類（判断指標④）：最低リース料総額 2/2



最低リース料総額とは、借手がリース期間にわたって支払を要する、または支払を要求され得る金額、借手の場合は、残価保証のもとでの借手の支払予想額、貸手の場合は、借手もしくは第三者による残価保証額を含めます。

さらに、割安購入選択権があり、その権利行使が合理的に確実な場合のみ、借手と貸手はともに借手の保有する割安購入選択権の行使価額、すなわち要支払額を含めます。

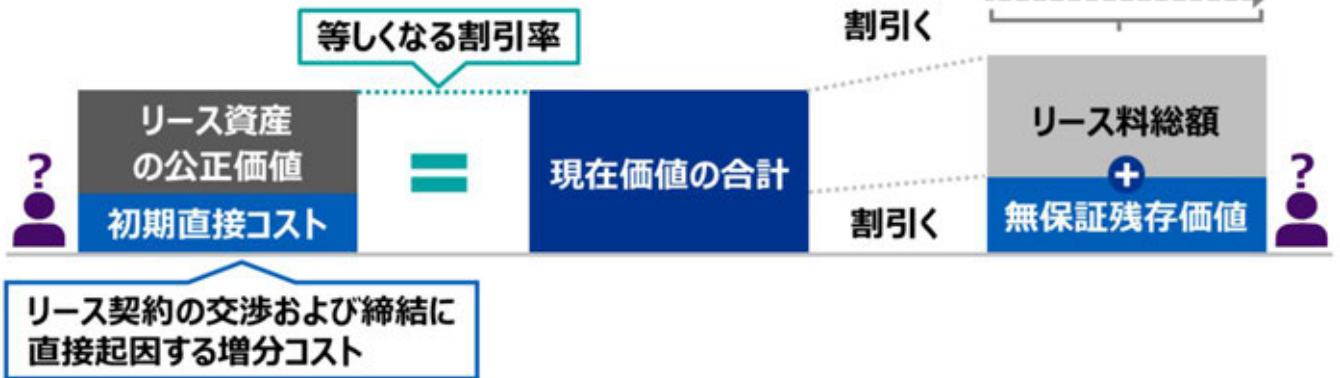
ただし、変動リース料、サービスに対する対価、および貸手が立替払いした後で精算される諸税金等は除かれます。

変動リース料とは、リース料のうち、金額が固定されておらず、時間の経過以外で変化する要因の将来の指数（例えば、将来の売上の一定割合、将来の使用料、将来の物価指数、将来の市場金利）に基づいて変動する部分をいいます。

リースの分類（判断指標④：割引率）

借手 貸手 リースの計算利率

借手の追加借入利率
(借手がリースの計算利率を容易に入手できない場合)



KPMG

最低リース料総額の現在価値を算定するために使用する割引率は借手、貸手ともに「リースの計算利率」です。

「リースの計算利率」とは、最低リース料総額と無保証残存価値を合計した現在価値を、リース資産の公正価値と貸手の初期直接コストとの合計に等しくする割引率をいいます。

また、「初期直接コスト」とは、リース契約の交渉および締結に直接起因する増分コストをいい、例えば弁護士報酬が該当します。

「リースの計算利率」は、無保証残存価値、貸手の初期直接コスト等、貸手の見積りや貸手しか知らない情報の影響を受ける場合があるため、借手が「リースの計算利率」を算定することは困難な場合もあります。

そのため、借手が「リースの計算利率」を容易に入手できない場合には、「借手の追加借入利率」を割引率として使用します。

リースの分類（判断基準）土地および建物のリース



土地および建物のリースの分類の検討は**別個**に行う
(ただし、土地の価値に重要性が乏しい場合、**一体**として行う)

リースの分類を決定する際、
リース開始日の最低リース料
を土地と建物へ配分する

配分は、土地と建物
それぞれの賃借権の
公正価値の比率に基づく

信頼性をもって
配分できない

+

両方の要素が明らかに
オペレーティング・リースでない

リース全体を **ファイナンス・リース** として分類する

土地および建物が一体となったリースの場合、土地および建物のリースの分類の検討は別個に行われます。

ただし、土地の価値に重要性が乏しい場合は、土地と建物は一体としてリースの分類を検討します。

リースの分類を決定する際、リース開始日の最低リース料を土地と建物へ配分します。

配分は、土地と建物それぞれの賃借権の公正価値の比率に基づいて行います。

例えば、土地と建物全体の最低リース料が80、
土地と建物の賃借権の公正価値がそれぞれ70、30の場合には、
土地と建物全体の最低リース料80をそれぞれの公正価値の比率、7:3によって配分します。

この配分を信頼性をもって行うことができない場合は、両方の要素が明らかにオペレーティング・リースでない限り、リース全体をファイナンス・リースとして分類します。



【IFRS 基礎講座】 リース

Part 2

基礎講座シリーズは、一般的な参考情報の提供のみを目的とし、IFRSの規定のうち一般的に重要と考えられるものを抜粋して作成しています。

IFRSの適用にあたっては基準書の原文をご参照ください。また、個別の事象に関するアドバイスが必要な場合は、適切な専門家にご相談ください。

リースの会計処理（概要）

ファイナンス・リース

オペレーティング・リース

借手

財政状態計算書

- ・リース資産
- ・リース負債

純損益及びその他の包括利益計算書

- ・支払リース料

貸手

財政状態計算書

- ・リース債権

純損益及びその他の包括利益計算書

- ・受取リース料

KPMG

リースの会計処理は借手が貸手か、また、ファイナンス・リースかオペレーティング・リースかで異なります。

ファイナンス・リースの借手の場合、財政状態計算書にリース資産およびリース負債を認識します。

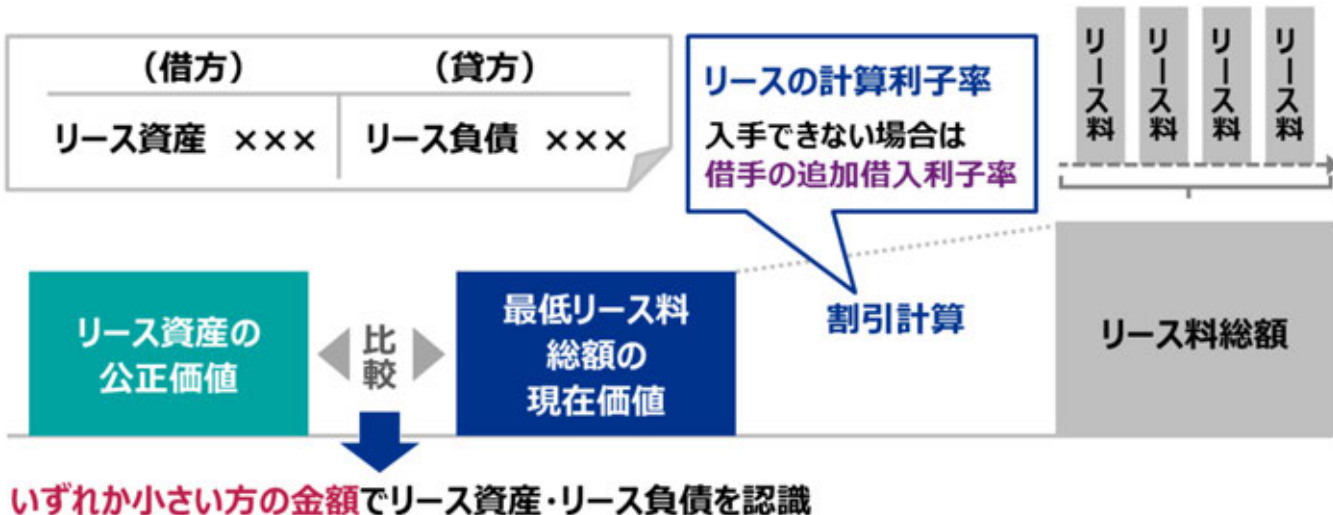
ファイナンス・リースの貸手の場合、財政状態計算書にリースの対象となったリース資産の認識を中止し、リース債権を計上します。

オペレーティング・リースの借手の場合、純損益及びその他の包括利益計算書に支払リース料を認識します。

オペレーティング・リースの貸手の場合、純損益及びその他の包括利益計算書に受取リース料を認識します。

ファイナンス・リース（借手）－当初認識時

ファイナンス・リースでは、リース資産およびリース負債を認識する



KPMG

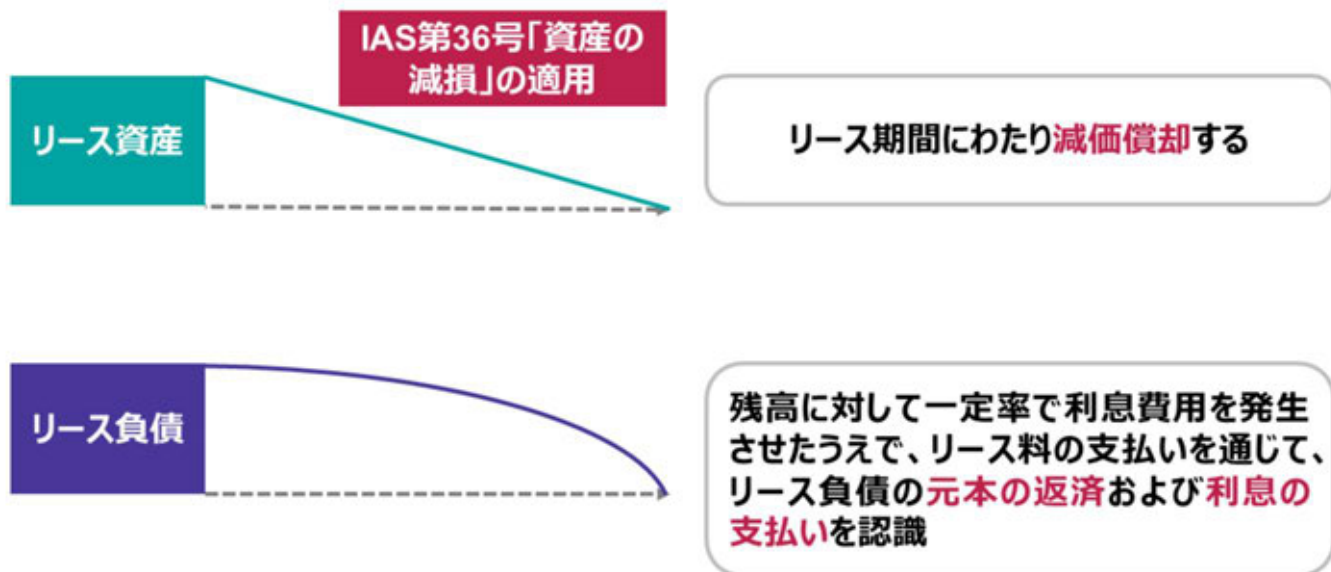
ファイナンス・リースでは、当初認識時において、借手はリース資産および将来の支払リース料に対する負債を認識します。

まず、借手は、リース開始日において最低リース料総額の現在価値を計算します。

現在価値の算定にあたっては、実務上可能な場合には、リースの計算利率とし、入手できない場合には、借手の追加借入利率を用いて割引計算を行います。

リース開始日に算定したリース資産の公正価値と、最低リース料総額の現在価値を比較し、いずれか小さい方の金額でリース資産およびリース負債を認識します。

ファイナンス・リース（借手）－事後測定



KPMG

ファイナンス・リースの借手の、事後測定の会計処理について

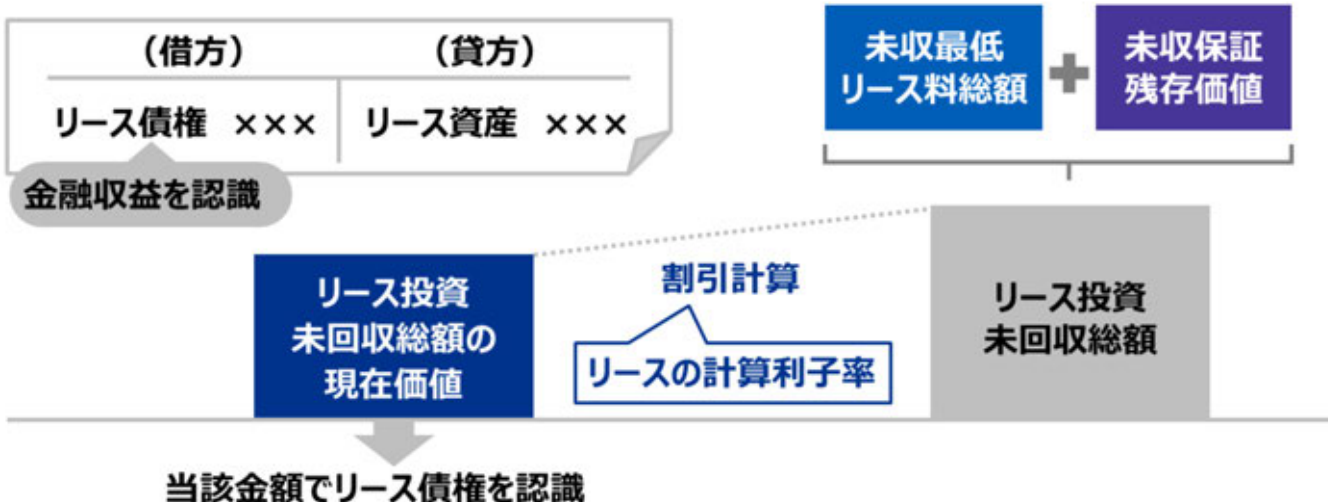
リース資産は、リース期間にわたり、IAS第16号「有形固定資産」に従い、減価償却を行います。

リース負債については、リース負債の残高に対して一定率で利息費用を発生させたいうで、リース料の支払いを通じて、リース負債の元本の返済および利息の支払いを認識します。

なお、リース資産は、IAS第36号「資産の減損」の適用対象となります。

ファイナンス・リース（貸手）

ファイナンス・リースでは、リース資産の認識を中止し、リース債権を認識する



KPMG



ファイナンス・リースの貸手は、リースの対象となったリース資産の認識を中止し、リース債権を認識します。

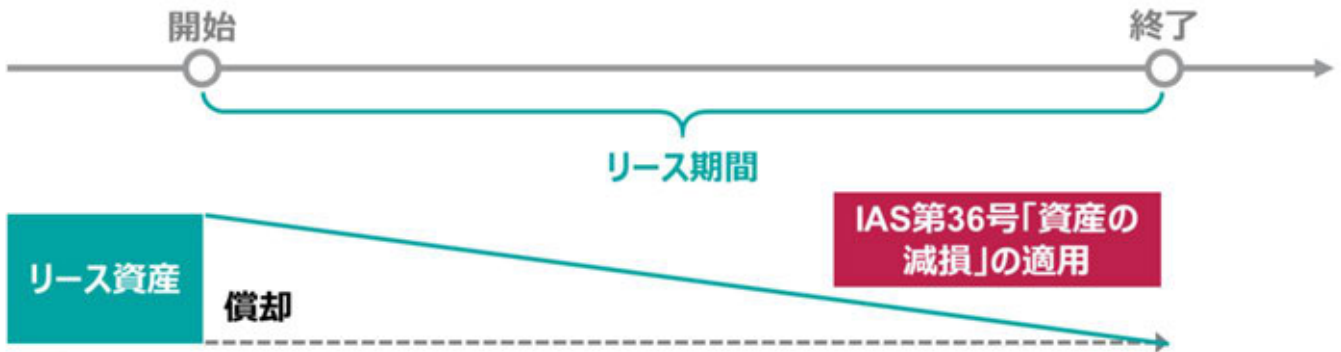
リース投資未回収総額を当該リースの計算利率で割引計算した額が、「リース投資未回収総額の現在価値」となり、当該金額でリース債権を計上します。

リース投資未回収総額とは、ファイナンス・リースにおける貸手の未収最低リース料総額と貸手に発生している未収保証残存価値の合計額をいいます。

また、リース債権の残高に対して一定率を反映する方法で、リース期間にわたり金融収益を認識します。

オペレーティング・リース（借手＋貸手）

 借手	(借方)リース料 ××	(貸方)Cash ××
 貸手	(借方)Cash ××	(貸方)リース収益 ××



オペレーティング・リースでは、借手は、財政状態計算書上でリース資産を認識せず、リース負債も認識しません。

リース期間にわたり、原則として定額法でリース料を費用として認識します。

貸手は、財政状態計算書上でリース資産を認識し続けます。

リース期間にわたり、原則として定額法でリース料を収益として認識します。

リース資産は減価償却し、かつ、IAS第36号「資産の減損」の適用対象となります。

セール・アンド・リースバック取引

セール・アンド・リースバック取引

原資産を売却し、売却先からリースバックする取引



セール・アンド・リースバック取引とは、原資産を売却し、売却先からリースバックする取引をいいます。

セール・アンド・リースバック取引

リースバック取引がファイナンス・リースか

Yes

金融取引



引き続き認識



繰延および償却

No

売却取引とリースの組合せ

売却価額

?

公正価値

＝ 損益を直ちに認識

＜ 損益を直ちに認識。ただし、損失がその後のリース料を市場価格よりも低くすることにより補填される場合には、当該損失は繰延および償却

＞ 公正価値を超えた金額は繰延および償却

セール・アンド・リースバック取引の会計処理はリースの種類によって決定されます。

リースバック取引がファイナンス・リースである場合、金融取引として会計処理します。

つまり、原資産を引き続き認識し、売却価額が帳簿価額を超えた額は直ちに収益として認識せず、それを繰り延べてリース期間にわたって償却します。

リースバック取引がファイナンス・リースでない場合、売却取引とリースの組合せとして会計処理します。

この場合、売却価額および原資産の公正価値を十分に考慮し、売却損益を次のように認識します。

当該取引が公正価値に基づいていることが明らかな場合、つまり同等の場合は、損益を直ちに認識します。

売却価額が公正価値よりも低い場合、損益を直ちに認識します。ただし、損失がその後のリース料を市場価格よりも低くすることにより補填される場合には、当該損失は繰り延べ、資産の使用が予測される期間にわたって、リース料に比例して償却します。

売却価額が公正価値よりも高い場合には、公正価値を超えた金額は繰り延べ、資産の予想使用期間にわたって償却しなければなりません。

これで、IAS第17号「リース」のモジュールの解説を終わります。

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2016 KPMG AZSA LLC, a limited liability audit corporation incorporated under the Japanese Certified Public Accountants Law and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved.

The KPMG name and logo are registered trademarks or trademarks of KPMG International.