

IFRS 16が業績評価と不動産リースの実務に与える影響

【執筆者プロフィール】

異 俊介（たつみしゅんすけ）

株式会社プロシップ システム営業本部FS営業1部部長兼IFRS推進室室長

2006年プロシップ入社。日本の上場企業に向けた固定資産管理ソリューションの提案営業に従事する傍ら、2014年よりIFRS推進室の責任者となり、現場で培ったノウハウを基にIFRS任意適用企業への情報発信を続けている。セミナー講演実績多数。

1. はじめに

2016年1月に公表されたIFRS 16新リース会計基準では2019年1月以降に開始する事業年度より借手におけるリース契約は原則すべてオンバランスを要求している。そのため、従来請求書払いで現場の費用処理で完結していた業務も資産計上が必要となるため、業績及び実務に大きな影響をおよぼす事が想定される。ここでは、IFRS 16新リース

会計の適用に伴い業績評価に与える影響と不動産リースの実務における課題、問題点を整理したい。なお、文中の意見及び解釈にわたる部分は筆者の私見であることをあらかじめご了承ください。

2. 業績評価への影響

(1) ROAは全企業低下

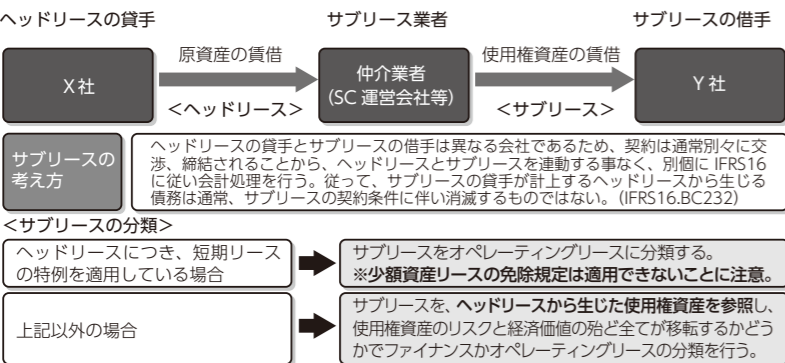
従来費用処理をしていたオペレーティングリース契約が全てオンバランス化される事に伴い、売上や利益などに影響を与えることなく、資産のみ増額される事から、適用する全企業のROAは低下すると想定される。ROAが下がるとROEにも影響がおよぶため、これら業績評価指標等を与える影響を踏まえて、早期に本会計基準の適用による影響額を把握し、対策を講じる必要があると考えられる。

(2) 営業利益は全企業増加

現行のオペレーティングリースに係るリース費用は、従来は販管費等に計上をされていたが、今後は使用権資産に係る償却費と利息費用に分

る。但し、サブリースの場合はオンバランス対象範囲が広がる可能性がある事に留意が必要である。IFRS 16ではサブリースの分類判定はヘッドリースを参照して決定する(図2参照)。そのためヘッドリースの残存リース期間とサブリースの当初リース期間との比較が重要であり、サブリースの契約時期が遅れるほど、ファイナンスリースに該当する可能性が高まるという事に留意が必要である。

■図2：サブリースにおける会計処理概要



4. 今後の展望とシステム対策

IFRS 16は2019年度から適用開始となるが、前述の通り業績評価及び不動産リース業務に与える影響が大きく、現行の業務プロセスの変更や海外を含めた子会社のルール策定、またシステム整備も必要となることから十分な準備期間が必要であると考えられる。またシステム対応においては複数帳簿対応が必須と想定される。特にオペレーティングリース契約は日本基準とIFRS基準で異なる仕訳起票が求められる。単体決算（日本基準）ではオペレーティングリースであるため支払リース料仕訳で完結していた処理も連結決算（IFRS）ではオンバランスされるため、減価償却費と利息に分けて仕訳を起票する必要がある。計上から契約満了に至る仕訳のパターンは従来と比べ、4倍・6倍に増える想定される(図3参照)。そのため、業務効率化、正確性の担保の観点からも人手を介さずシステムによる対応を検討している企業が増加している。一方でリース資産管理のパッケージソフトを導入さえすれば事足りるという簡単なものではなく、自社の業務上のニーズを正しく把握し、要求仕様を纏め、投資コストに見合う選択を行うことが必要である。最後に今回のIFRS 16の適用に伴い、日本基準と

けて計上される。そのため利息費用は金融費用となり、営業外費用となるため、その結果営業利益は増加する。

図1の例題で考えると賃料総額の約10%が支払利息となり、営業利益を押し上げることになる。

このように営業利益にインパクトがある制度改正であれば、本社経理部より早急に影響額をマネジメント層へ報告する必要が生じると考えられる。

■図1：営業利益に与えるインパクト

支払年月	支払回数	支払リース料	支払利息相当額	元本返済相当額
2019/4/1	1	3,000,000	543,398	2,456,602
2019/5/1	2	3,000,000	539,304	2,460,696
2019/6/1	3	3,000,000	535,203	2,464,797
...
2029/1/1	118	3,000,000	14,949	2,985,051
2029/2/1	119	3,000,000	9,974	2,990,026
2029/3/1	120	3,000,000	5,123	2,994,877
合計		360,000,000	33,960,780	326,039,220

10年間の費用総額としてオペレーティングリースの場合は支払リース料総額の3.6億円が販管費等に計上される。一方でオンバランス化する事で減価償却費と支払利息に区分されるため、10年間の営業利益増額は支払い利息分の33,960,780円増加される。

(3) BS管理の対応

IFRS 16により損益に与える影響以上に多額の資産負債が計上されるようになる。そのため部門別・事業別のBS・投下資本を適切に管理できるような業績管理の仕組みを見直すことの検討も必要と考えられる。

3. 不動産リースに与える影響

(1) 業務プロセスの見直し

従来はオフバランス処理を実施しているため、各契約書の締結部門で業務が完結し、本社経理では情報把握していないケースが多い。一方でIFRS 16ではオンバランス処理を要求しているため、本社経理部では各契約の使用権資産とリース債務の残高を管理する必要がある。そのため、各現場から本社経理部への情報収集を行う仕組みの検討が必要となる。まずは本社経理部が主体となり、各契約書の締結部門と本社経理とのリソースやリテラシーを踏まえた役割分担を検討し、状況に合わせてワークシートの展開やシステム対応を検討する事が重要となる。

合わせて稟議プロセスにおいてもこれまでの費用計上から資産計上のフローに変更になるため、固定資産やファイナンスリースの物件等を参考にした申請、承認統きの整備が必要となる。

の違いが一層大きくなるため、これまでのコンパージエンスの流れからも将来的に日本基準の改正も想定される。よってIFRSに留まらず、将来的な日本基準への対応も視野に入れた上で慎重かつ適切な選択が求められる。

■図3：IFRS新リース会計による仕訳の変化

仕訳	日本基準 (単体)	IFRS16 (連結)
① 賃借契約締結	※仕訳なし	使用権資産 2,530 / リース債務 2,530
② 賃借料支払	賃借料 50 / 現金預金 50	リース債務 38 / リース債務 2,530 / 支払利息 12
③ 減価償却	※仕訳なし	減価償却費 42 / 償却累計額 42
④ 契約満了	※仕訳なし	償却累計額 2,530 / 使用権資産 2,530

前提条件：オフィスビル内の店舗Aの賃貸契約を締結。賃料：月額50万円(60回)。契約期間：5年(5年間の賃料総額の現在価値は2,530万)。追加借入利率：年6%。

■この記事に関するお問い合わせはこちらから

株式会社プロシップ
システム営業本部

E-mail : solution@proship.co.jp
URL : http://www.proship.co.jp

<本社>
東京都文京区後楽2-3-21 住友不動産飯田橋ビル
TEL.03-5805-6123 FAX.03-5805-6128

<西日本支社>
大阪府大阪市浪速区幸町2-7-6 大阪桜川ビル
TEL.06-6561-3155 FAX.06-6561-3105