

中小企業が  
押さえて  
おきたい

# 「新リース会計基準」の 影響と実務対応

昨年5月に公表された新リース会計基準（案）は主に大企業が対象となりますが、大企業と取引がある中小企業にも影響が予想されます。そこで、押さえておくべきポイントを解説します。

金森俊亮公認会計士・税理士事務所  
公認会計士・税理士

金森 俊 亮

本稿は、筆者個人の見解に基づいて作成しています。筆者が所属する法人や団体の公式見解ではない点をあらかじめ申し添えます。

新リース会計基準の  
適用開始時期

2023年5月に、企業会計基準委員会は、現行の「リース取引

に関する会計基準」および「リース取引に関する会計基準の適用指針」（以下、旧リース会計基準とします）を改訂する形で「リースに関する会計基準（案）」および「リースに関する会計基準の適用

指針（案）」（以下、新リース会計基準とします）を公表しました。新リース会計基準では、旧リース会計基準から、多岐にわたって変更が行われます。

新リース会計基準の公開草案で

は、2年程度の準備期間を経て2026年4月から適用されることが見込まれていましたが、貸借対照表や損益計算書等に与える影響が大きく、準備に時間を要するため、現時点では、2027年4月以降開始の事業年度から適用される見込みです。

適用対象は主に大企業となりますが、大企業と取引をする中小企業にも影響が予想されます。

なお、本稿における中小企業とは、「中小企業の会計に関する指針」（以下、中小企業会計指針とします）を適用できる次の会社を想定しています。

- ・金融商品取引法の適用を受ける株式会社ならびにその子会社および関連会社でない会社
- ・会計監査人を設置する株式会社およびその子会社でない会社
- また、特例有限会社、合名会社、合資会社または合同会社も中小企業会計指針を適用することが推奨されています。

中小企業会計指針は、日本公認会計士協会や日本税理士会連合会などの組織が共同で作成したもので、株式市場に上場していない中小企業が、決算書（計算書類）を作成する際に準拠することが望ま

しいとされるものです。

これに則った決算書は信頼性が  
増すため、金融機関から無担保融  
資を受けられる等のメリットがあ  
ります。

## 新リース会計基準が 改訂された経緯

日本では現在、2008年に適  
用が開始された旧リース会計基準  
で会計処理を行なっています。

アメリカで用いられている米  
国会計基準や、ヨーロッパをは  
じめとして様々な国で採用され  
ているIFRS (International  
Financial Reporting Standards)  
と、同様の考え方で会計処理を行  
なっていました。

日本の会計基準の方針は、「世  
界の会計基準と同等のものを採用  
する」というものです。世界中の  
投資家が日本企業の決算書を読ん  
で投資することを目的としている  
ためです。

そのなか、米国会計基準やIF  
RSで、リース会計の考え方が整  
理されたため、日本でも同等のリ  
ース会計基準を採用する必要が出  
てきました。

そのような経緯で改訂されたの

が「新リース会計基準」です。

米国会計基準やIFRSで整理  
された考え方は、リースの対象と  
なる資産は、借り手が支配（自由  
に使える）しているので、「使用  
権という資産を借り手が保有して  
いる」というものです。新リース  
会計基準でも、同様の考え方が採  
用されます。

## 旧リース会計基準の 概要

### (1) ファイナンス・リース取引に 該当するかどうか

旧リース会計基準では、リース  
契約や賃貸借契約等を締結し、所  
有権は貸し手にあるものの、合意  
された期間は、借り手が使用料  
を払うことで使用できる取引を、  
「ファイナンス・リース取引」か  
「オペレーティング・リース取引」  
かに分けて会計処理を行なってい  
ます。

ファイナンス・リース取引とは、  
実質的に解約不能で、かつ次の2  
つの条件のうち、いずれかを満た  
す賃貸借契約等のことです。

① リース対象となる資産の経済  
的耐用年数の概ね75%以上をリ  
ース期間としている

② リース料総額が、リース対象  
資産の購入額のうち概ね90%以  
上の金額になっている

そして、ファイナンス・リース  
取引以外のものがオペレーティン  
グ・リース取引です。

ファイナンス・リース取引と判  
定されると、売買取引に準じた会  
計処理をします。売買取引に準じ  
た会計処理とは、リース会社から  
借入れを行ない、リース対象資産  
を購入して使うというように見せ  
る処理です。

そのため、貸借対照表の資産側  
には、リース資産（または機械装  
置等の本来の勘定科目）を計上  
し、負債側には、リース債務（リ  
ース会社からの借入れとみなす負  
債）を計上します。

ファイナンス・リース取引によ  
るリース資産は、減価償却が必要  
です。また、リース料を支払った  
際に、リース料のなかの借入れの  
利息に該当する部分と元本に該当  
する部分を算出し、リース債務の  
減少と支払利息を計上します。

一方、オペレーティング・リー  
ス取引と判定された場合は、賃貸  
借取引に準じた処理をします。

資産や負債は計上せず、リース  
料を支払った際に、損益計算書に

リース料や賃借料として計上しま  
す。減価償却の必要ありません。

### (2) ファイナンス・リース取引は 所有権移転か否かを判定する

ファイナンス・リース取引と判  
定された場合も、所有権が実質的  
に借り手側に移転しているかどう  
かを判定します。次のいずれかを  
満たす場合は、所有権移転と判定  
されます。

- ・ 契約書上、リース期間中または  
満了後は、所有権が借り手に移  
転することが記載されているか
- ・ リース対象資産を借り手が割安  
で購入することができ、借り手  
もそれを行使することが確実か
- ・ リース対象資産が借り手の特別  
仕様となっていて、リース資産  
が貸し手に返却されても売却す  
ることが困難か

この判定結果は、減価償却費の  
計算（残存価額を0とし、資産の  
耐用年数をリース期間にする）等  
に影響を与えます。

また、中小企業会計指針を適用  
する場合、所有権移転外ファイナ  
ンス・リース取引と判定される  
と、注記を付したうえで賃貸借取  
引として処理をすることができ  
ます（中小企業会計指針75-3、  
75-4）。

### (3) リース期間の考え方

リース期間の考え方は、賃貸借契約に定められた期間を採用します。リース期間は、支払リース料総額からリース負債元本部分と支払利息分を算定する際に必要になり、リース負債や支払利息の算出にあたって重要です。

### (4) 簡便的な方法

売買に準じる方法を採用すると、資産と負債を管理する必要があります。実務上、負担となります。そのため、簡便的な方法が定められています。

そのなかの1つで、実務的によく採用されるのが、賃貸借契約等の支払総額が300万円以下の場合、賃貸借取引として処理をしてよいというものです(リース取引に関する会計基準の適用指針35項③)。

## 新リース会計基準が 中小企業に与える影響

### (1) 基本的に資産・負債を計上

新リース会計基準では、借り手側にファイナンス・リース取引、オペレーティング・リース取引の区分がなくなります(図表1)。対象となる契約で、「対象資産

が特定されているか」「借り手が資産をある程度自由に使えるか」といった点でリース取引を判断し、リース取引とされると、「使用権」という資産が計上されます。負債は「リース負債」という名前に変更になります(図表2)。

### (2) リース期間を見積もる必要

新リース会計基準では、リース期間を延長できる場合で、延長することがほぼ確実に見込まれる場合は、それを考慮に入れてリース期間を算定しなければなりません。

### (3) 簡便的処理の基準が追加

旧リース会計基準では、リース料総額が300万円以下の取引については、簡便的に賃貸借処理をすることが認められていました。

新リース会計基準でも、この基準は残ることになります。さらに、追加の簡便的処理の選択肢として、対象となる資産の価値が5000米ドル以下のリースで簡便的な処理を選択することも可能になります。

通貨の単位が円から米ドルになり、違和感を覚えるかと思いますが、これはIFRSで認められて

められている処理を新リース会計基準にも当てはめているためです。すでにIFRSを採用して、連結財務諸表を作成している会社には

においては、この方法を選択する可能性もありますが、多くの会社は300万円以下の基準を採用すると想定されます。

図表1 新旧会計基準での対比

旧リース会計基準	新リース会計基準
以下のいずれかの要件を満たせば、ファイナンス・リース取引となり、売買取引に準じて処理 ① 解約不能期間中のリース期間が、リース対象資産の経済的耐用年数の概ね75%以上 ② 解約不能期間中のリース料総額の現在価値が、リース対象資産を借り手が購入した際の概ね90%以上	借り手側が資産から生じる経済的利益のほとんどを得られて、自由に使うことができれば売買取引に準じて処理
数値基準のため、土地や建物が対象となることはほとんどなく、店舗等はファイナンス・リース取引になりづらかった	土地や建物も対象となりやすく、店舗等が対象になることに

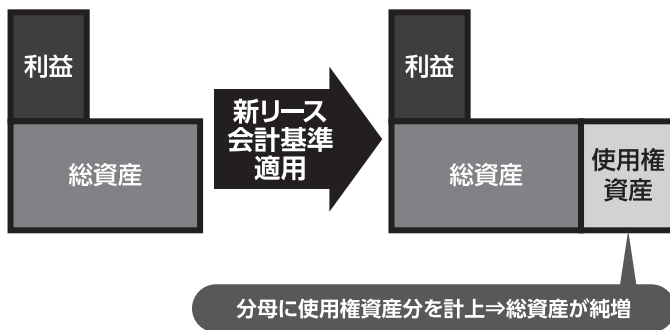
図表2 新リース会計基準での仕訳比較

リース契約を締結した。5年間で、リース総額は6,000,000円、毎月のリース料は100,000円。現行のリース会計基準では、オペレーティング・リース取引と判定され、賃貸借処理を実施する。新リース会計基準では使用権資産を計上するにあたり、割引計算をしたところ、使用権資産は、5,400,000円と判定した。また、初回のリース料支払時の利息は20,000円と判定した。

	現行				新リース会計基準			
	借方	金額	貸方	金額	借方	金額	貸方	金額
リース契約時	仕訳なし				使用権資産	5,400,000	リース負債	5,400,000
初回リース料支払時	借方	金額	貸方	金額	借方	金額	貸方	金額
	賃借料	100,000	現預金	100,000	リース負債	80,000	現預金	100,000
決算時	借方	金額	貸方	金額	借方	金額	貸方	金額
	仕訳なし				減価償却費	1,080,000	減価償却累計額	1,080,000

使用権資産金額を自社で計算したうえで、資産と負債を計上し、管理が必要。利息も逓減していき、毎回金額が変わるため、管理が必要。決算時も減価償却費を計算する必要がある

図表3 総資産利益率の低下



## 新リース会計基準が及ぼす 中小企業会計指針への影響

中小企業会計指針は、ことし4月時点では、旧リース会計基準を採用することを求めています。しかし、一部簡便的な処理方法を認めています。

それは、所有権移転外ファイナンス・リース取引では、オペレーティング・リース取引と同様に賃貸借処理をし、注記を付すという処理です。

しかし、新リース会計基準下では、そもそもファイナンス・リース取引かどうかを判定しません。そのため、新リース会計基準の導入時に、中小企業会計指針がどうなるかは、現時点では不明です。

しかし、何かしらの簡便的な方法や基準が作成され、公表される可能性はあると考えられます。

筆者の予想では、リース期間の見積りの簡便化（契約期間を契約書の期間とする）が盛り込まれるのではないかと考えています。

上場企業が新リース会計基準を導入するには、時間もコストもかかりますが、外部からの資金調達のためと考えると仕方がない部分もあります。一方、対外的に決算書を公表する必要のない中小企業にそこまで精緻な適用を求める必要があるかは疑問が残ります。

### 新リース会計基準が 業務に及ぼす影響

ここからは、新リース会計基準が導入されることによる業務への影響を解説します。

#### (1) 自己資本比率、総資産利益率の低下

新リース会計基準が適用される

と、使用権資産とリース負債が資産と負債に計上されるため、自己資本比率が低下します。

自己資本比率は、自己資本÷総資産で計算します。分母の総資産は増加しますが、分子の自己資本は増加しないためです（図表3）。自己資本比率が低下すると、銀行のランク付けが変更される可能性もあります。

また、総資産利益率も、利益は大きく変わらないなか、資産が大きく増える場合は低下します。

#### (2) 資産と負債での管理

新リース会計基準が適用されると資産と負債の両方で管理する必要があるとあります。

使用権資産は、対象となる資産を特定し、減価償却をしていく必要があります。

減価償却費を計算する際の耐用年数はリース期間となる等、通常の固定資産とは異なる管理が必要です。新リース会計基準に適用できる固定資産管理システムを用意したほうがよいでしょう。

また、リース負債に関しては、Excel等で別途管理することが一般的ですが、そのExcelもリース料の変動がある場合等に、適時の更新が必要になります。

す。リース契約の数が多くなれば、管理システムの導入を検討しましょう。

### 影響の大きい 会社や業種

新リース会計基準が適用されると影響が大きいと思われる会社や業種について解説します。

これらの会社等のうち、大企業では、数千億円から兆円単位で、貸借対照表に影響を与える可能性があるとされています。

(1) 本社等を賃貸借している会社  
本社を自社所有ではなく、テナントとしている会社です。

そうした会社の貸借対照表は、いままでは身軽でしたが、今後は使用権資産とリース負債を計上する必要があります。

また、契約には自動更新が付されていることも多いことから、リース期間の見積りに関しても各社の判断が必要になります。

#### (2) 不動産管理業

不動産管理業のなかには、サブリースと言われる手法で、不動産オーナーから不動産管理の委託を受けている会社があります。サブリースのスキームでは、い



図表4 リース契約等の調査票

社内で調査をする際に必要と考えられる項目

対象資産	現行処理	リース期間	更新が可能か	更新可能性	リース料総額	リース料に 保守費は含 まれるか	所有権は移 転する可 能性があるか	借地権の設 定はあるか	セールアン ドリース バックか
複合機	オペレーティ ング・リース	2024年4月～ 2026年3月	可能	高	2,000,000	含まれる	Yes	No	No
工作器具	ファイナンス・ リース	2023年4月～ 2028年3月	可能	高	5,000,000	含まれる	Yes	Yes	No

ままでは、資産と負債を計上する  
ということはありませんでした。

新リース会計基準が適用され  
と、不動産オーナーから使用権資  
産を認識し、それを賃借人に貸す  
という会計処理になり、資産と負  
債が大きく増加する可能性があります。

(3) 小売業

小売業では、店舗を賃貸借契約  
で用意している会社があります。  
店舗の賃貸借契約は、オペレー  
ティング・リース取引で賃貸借処理  
をしているのが一般的です。

しかし、新リース会計基準適用  
後は、これらの店舗に関しても、  
使用権資産を認識することになり  
ます。

そのため、多店舗展開している  
小売業は、契約しているテナント  
ごとの契約を確認し、資産と負債  
を計上するようになります。

新リース会計基準の  
適用に向けた準備

STEP1 洗い出し・一覧化

自社の貸借対照表でリース資  
産、リース負債として計上されて  
いるものと損益計算書で賃借料や  
地代家賃等として計上されている

ものを対象に、リース契約、賃貸  
借契約となっている取引を洗い出  
し、一覧化します。その際に、リ  
ース料の総額もその表に含めるの  
がよいでしょう。

洗い出しをする際に必要と考え  
られる主な項目を図表4にまとめ  
ました。

簡便的な処理を採用することがで  
きる取引は、この時点で次のステ  
ップ以降の検討を省略することが  
できます。

STEP2 契約書の精査

簡便的な処理を採用できないリ  
ース契約等では、契約書を精査し  
ます。

具体的なチェックポイントは、  
リース料等には保守料等が含まれ  
ていないか、契約期間はどうなっ  
ているか、自動更新できるか、使  
用に関して制限はあるか等です。

STEP3 会計処理の検討

契約書等を精査し、新リース会  
計基準の適用に必要な情報が集ま  
ったら、実際の会計処理を検討し  
ます。

適用初年度の会計処理、その後  
の会計処理がどうなるかを検討し  
て、仕訳案を作成します。

STEP4 決算書の影響を検討

会計処理が固まったら、それが

決算書にどのような影響を及ぼす  
かを検討します。

直近の自社の決算書に、検討を  
した会計処理を反映させて、貸借  
対照表や損益計算書がどう変化す  
るかを試算します。

また、注記に関しても、どのよ  
うに記載するかをしっかりと検討  
し、ドラフトを作成しておくことよ  
いでしょう。

影響が判明したら、自社内で計  
数管理をしている部署や役員への  
報告と、必要に応じて銀行等の外  
部への報告をしておきましょう。

情報収集と準備は  
早めに

すでに影響が大きいと言われて  
いる会社等の中には、新リース  
会計基準が公開草案のままで確定  
していない状況であるにもかかわらず、  
準備を始めているところも  
あるようです。

新リース会計基準の適用は、貸  
借対照表、損益計算書に与える影  
響が大きく、また内部だけでなく  
外部関係者への説明も必要です。

そのため、特に賃貸借取引が多  
い中小企業は、早めに準備をした  
ほうがよいでしょう。

かなもり しゅんすけ 2010年あずさ監査法人に入所。公的機関や上場企業の会計監査、会計助言業務に従事。2020  
年金森俊亮公認会計士・税理士事務所を設立。2021年いぶき監査法人パートナー就任。基準導入業務を得意とする。