

不動産経営を揺るがす会計基準の変更

◆企業会計基準委員会（ASBJ）は「リース」を国際会計基準にあわせる

2019年3月、ASBJはリースに関する会計基準を見直すことを承認した。これは16年に国際財務報告基準（IFRS）として公表された第16号「リース」を受け、17年から日本基準を国際的に整合性のあるものにするための重要テーマとして検討されてきたものだ。見直し作業を進め2～3年後の新基準適用を目指す。

日本では、企業がオフィス機器やオフィスビルなどを保有せず、賃貸料を払って使う取引をリースと呼んでいる。資産を保有しなければ、会計上資産額を減らし利益率を高められる。しかし新基準では資産を保有していなくても、支配し利用していれば、会計上の「使用権資産」を認め、一方で支払われる賃貸料を「リース負債」として帳簿に記載する（オンバランス）。企業の株式を持つ投資家に、実態を反映した情報を提供することが目的である。多くの企業は賃貸料を営業費用にしているだけ（オフバランス）なので、会計基準変更の影響は大きい。

◆サブリース契約（借上げ転貸借）による不動産賃貸業は大きな影響を受ける

会計基準の変更は、法人、個人を問わず、所有者から賃貸不動産を借り受け、第三者のテナントへ貸す「サブリース契約」を事業展開している企業にも影響を及ぼす。日本経済新聞によれば会計基準の変更により、上場企業全体で負債が約17兆円増えるとされるが、もっともリース負債（継続して支出する賃貸料の合計の現在価値相当額）が増えそうなのが、東建コーポや大東建託などの不動産、建設業者であり、負債に対応する額を資産として計上するので総資産利益率は大きく落ちることになる。資本市場での企業の評価も変わらざるを得ない。

また不動産業では、企業の遊休資産、自社ビルなどの不動産を、デベロッパーやSPCなどに売却し（オフバランス）、その上で自社ビルなどの利用のために借り上げる（リースバックと呼ぶ）事業提案によりビル事業、不動産投資事業を拡大してきた経緯がある。ところが、会計基準が変わりオンバランスになると、法人不動産活用で資産の圧縮を謳えなくなる。こうして国際会計に日本基準をあわせる流れになると、不動産賃貸業にとり逆風になりそうだ。 【川口 満】