

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 30 年 5 月 30 日現在

機関番号：14701

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2015～2017

課題番号：15K03773

研究課題名(和文)不動産リース取引の測定に関する実証的研究

研究課題名(英文)An Empirical Study on the Measurement of Property Lease Transactions

研究代表者

山田 恵一(YAMADA, KEIICHI)

和歌山大学・経済学部・准教授

研究者番号：80341741

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 1,600,000円

研究成果の概要(和文)：本研究では、借手の観点から不動産リース取引について測定方法の検討を行い、その取引の経済的実質を明らかにし、会計理論上、その妥当な測定方法を提案することを目的の1つとしている。

検討の結果、まず不動産リース取引が解約不能であるか否かで区別し、解約不能なリース取引であれば、リース期間の全キャッシュフローが確定し、各期のリース料の金銭債権・金銭債務が確定するので、借地権とリース料の現在価値との合計額を資産化・負債化すべきである。調査結果を見ると、ほとんど全ての企業が、そのリース取引はオペレーティング・リース取引であるので、リース料を全額費用計上しているが、この会計処理方法は妥当ではない。

研究成果の概要(英文)：One of the objectives of this study was to examine the methods for measuring property lease transactions from the perspective of the lessees, clarify the economic substance of such transactions, and propose valid methods for the measurement of such transactions based on accounting theory.

The results reveal that property lease transactions are first classified according to whether they are non-cancelable. For non-cancelable lease transactions, cash flow is settled for the lease term, which determines monetary claims and obligations for lease payments in each term. Thus, the sum of the leasehold and the current value of the lease payments should be stated as assets and liabilities. The survey results show that as almost all the companies are operating lease transactions, they record lease payments in full, as expenses; however, this accounting treatment is inappropriate.

研究分野：社会科学

キーワード：不動産リース取引 借地権 解約不能 資産化 負債化

1. 研究開始当初の背景

日本において、1993年に、「リース取引に係る会計基準に関する意見書」が公表されたが、そこでは、不動産リース取引について一切規定されておらず、不動産リース取引は、借地借家法及び税法（法人税法施工令137条および138条）における借地権の取扱いにより規定されているにすぎなかった。2007年3月において新リース会計基準が公表され、その適用指針において、はじめて不動産リース取引について規定されることになった。

しかし、新リース会計基準の内容を詳細に吟味すると問題点が多く、特に不動産リース取引については、リース契約が土地と建物の両方の要素を含む場合に、リース料総額を土地と建物の各部分に配分することを規定しているが、土地の構成要素が借地権（地上権および賃借権）と底地権（地代収益権である収益権と、底地権の売却ないし抵当権の設定ができる処分権）とに区分されることを考慮せず、土地をリースする場合には、借地権の部分のみを賃貸借しているにすぎないことも考慮していない。

また、土地をリースする場合には借地権を設定し、その際に、権利金の授受の慣行があるにもかかわらず、それを授受しない場合には、貸手は借手から土地価額に対して年率6%の相当の地代を受け取ることがある（以下、「相当な地代を支払う場合のリース取引」という。）。この場合、金利水準に比べてあまりにも年率が高額であるため、実務上問題になっている。

さらに、土地の経済的耐用年数が無限であることから、リース期間はそれより必ず短くなりフルペイアウト基準を満たさないため、土地の不動産リース取引は必ずオペレーティング・リース取引に該当する。

国外に目を向けると、リース取引に関する会計基準として、国際会計基準委員会(以

下、「IASB」という。)の基準書第17号(以下、「IAS No.17」という。)があり、不動産リース取引について、新リース会計基準と同様に、リース料総額を土地と建物の各部分に配分することを規定しているが(その配分方法が両基準では相違している。)、土地を構成要素に分けて会計処理することは規定されていない。また、IAS No.17においてもまだ、オペレーティング・リース取引の資産化・負債化については規定されておらず、Nairor, H. & Lennard, A. らによるG4+1(イギリス、アメリカ、カナダ、オーストラリア・ニュージーランド、IASB)は、「Leases: Implementation of a New Approach」という公開草案を2000年2月に提出し、その中でオペレーティング・リース取引の資産化・負債化について提案しているが、審議は中断していた。

その後、本研究に取りかかっただけでなく、国際会計基準審議会(IASB)と米国財務会計基準審議会(FASB)は、現行のリース会計基準の財務報告上の問題点を改善するために、共同して検討を行い、2016年1月13日に国際会計基準審議会(IASB)がIFRS第16号「リース」を公表した。これにおいては、今までと異なり、リース取引の借手は、ほとんどすべてのリース取引におけるリース財産を資産として貸借対照表に認識することになる。この改正の中心となるのは、ファイナンス・リース取引のうち解約不能条件を満たすが、フルペイアウト条件を満たさない、いわゆる解約不能のオペレーティング・リース取引である。この取引は国際会計基準、米国基準および日本基準においても規定が整備されていない分野であったが、国際会計基準及び米国基準において、ようやく基準が整備された。

日本においては、既に2010年に「リ

ース会計に関する論点の整理」が公表されており、IFRS 第 16 号「リース」の公表に続き、通常であれば、新たなリース会計基準が 1 年後には公表されるものと思われた。

アンケート調査は簡単にできることではないので、新たな日本のリース会計基準の公表までその調査を延期した。また、それを十分に検討してからでないと仮説の設定、及びアンケート調査票の作成ができないからである。しかし、2017 年度末までに新たな日本のリース会計基準が公表されることは無く、アンケート調査は最終年度に行うこととなった。

近時、リース取引の形態は極めて多様化しており、それに応じてリース取引の経済的実質が法形式から乖離したことにより、従来の測定方法に基礎をおいた会計情報が企業の経済実態を的確に表わさないという問題が生じてきた。とくにリース取引のうち不動産リース取引についてその経済的実質を的確に反映するようにその取引を測定し、会計情報として利害関係者に開示することが求められている。そこで、この問題に対処するために、様々な会計基準が制定された。しかしながら、それらのリース会計基準は、相互に不整合な部分、または錯綜している部分を含み、会計理論上、議論すべきいくつかの問題点を内包している。

2. 研究の目的

本研究は、貸手であるリース会社だけでなく、借手である一般企業に対してもアンケート調査を行い不動産リース取引そのものの実態を調べることにより、新たな不動産リース取引の測定方法、および分類方法を提案すること、さらにわが国における不動産リース取引の会計実務の特性を明らかにすることを目的としている。

リース取引は最新のトピックであり、企業にとって不可欠なものであるとともに、リース会計基準の変更は、リース業界（リース会計基準の変更により、リース需要の減少が予想され、リース取引の貸手であるリース会社の業界再編が加速し、リース会社数は減少している。）、およびリースを利用する一般企業に与える影響が大きい。

3. 研究の方法

不動産リース取引の貸手である全リース会社（250 社）と借手である一般企業（約 250 社）に対して、質問調査票を送付し、不動産リース取引の実態、および新リース会計基準の運用状況、すなわちリース取引の測定方法に関してアンケート調査を行う。その結果からそれらを実証的に検証し、今までの規範理論の研究と合わせて、不動産リース取引を研究対象として、その取引の経済的実質を決定づける諸属性について検討し、不動産リース取引の分類や測定についての理論的フレームワークを構築し、さらにわが国における不動産リース取引の会計実務の特性を明らかにする。

4. 研究成果

まず、不動産リース取引の借手である一般企業に対して行った調査について述べる。

調査対象のサンプリング方法については、民間企業が保有する企業データベースから、借地権取引を行っている企業 500 社を抽出しリストを作成した。そのリストに対し 250 社をランダムで抽出し調査対象とした。調査手法は、郵送調査を選択した。回収状況については、回収数：28 社 回収率：11.2%であった。

統計的な分析についてであるが、サンプル少数のため、全体でみたカテゴリー間の度数に差があるかについて、度数の差の検

定（一様性の検定）を行った。この時、実際の回答分布はわからないため、一様に分布すると仮定している。また、無回答は母数から抜いて計算を行っている。

借手である一般企業に対する質問の結果は以下の通りである。

「問1．資本金について、あてはまる選択肢を選んで数字に○をつけてください。」と尋ねた所、「資本金5億円以上」7%、「資本金1億円以上5億円未満」7%、「資本金1,000万円以上1億円未満」75%、「資本金1,000万円未満」4%という結果が得られている。

資本金は、「1,000万円～1億円未満」が75%で大半を占める。また、有意確率が $p<.01$ と1%を下回るため、帰無仮説は棄却され有意である。今回の調査回答社は「1,000万円～1億円未満」の企業が多いといえる。

「問4．リース取引における借地権は、普通借地権と定期借地権のどちらでしょうか。両方とも取り扱っている場合には、より多く取り扱っている方をお答えください。」と尋ねた所、「普通借地権（法定更新が可能な契約）」57%、「定期借地権」11%、「無回答」32%という結果が得られている。

リース取引における借地権は、「普通借地権」が57%（16社/28社）で半数以上を占める。また、有意確率が $p<.01$ と1%を下回るため、帰無仮説は棄却され有意である。借地権取引を行っている企業は、「普通借地権」を多く取り扱っているといえる。

「問8．その土地を含むリース取引は、どのような目的でリース契約を結びましたか。該当するものがない場合には、その内容の記述をお願い致します。」と尋ねた所、「仮営業所、仮店舗等の簡易な建物の敷地として使用する」7%、「土地を更地のまま使用する物品置場、駐車場等」4%、「工場構内の専属下請業者に対する工場構内の土

地を貸し付けるため」46%、「建物などを使用するために土地の賃貸借契約（リース契約）を結んだ」4%、「無回答」39%という結果が得られている。

リースの目的は、「建物などを使用するために土地の賃貸借契約（リース契約）を結んだ」が最も高く46%を占める。また、有意確率が $p<.01$ と1%を下回るため、帰無仮説は棄却され有意である。その土地を含むリース取引の目的は、「建物などを使用するために土地の賃貸借契約（リース契約）を結んだ」が多いといえる。

「問9．土地を対象とするリース取引について、以下のどれにあてはまりますか。」と尋ねた所、「オペレーティング・リース取引であるとして、リース料を全額費用計上している。」61%、「解約不能なリース取引なので、解約不能なリース取引であれば、リース期間の全キャッシュフローが確定し、各期のリース料の金銭債権・金銭債務が確定するので、借地権とリース料の現在価値との合計額を資産化・負債化している。」0%、「年率6%の相当の地代まではいかないが、正常なリース料よりも割高なリース料の授受があったので、借地権と**正常なリース料部分のみ**の現在価値との合計額を資産化・負債化している。」4%、「無回答」36%という結果が得られている。

土地を対象とするリース取引は、「オペレーティング・リース取引であるとして、リース料を全額費用計上している」が61%で半数以上を占める。また、有意確率が $p<.01$ と1%を下回るため、帰無仮説は棄却され有意である。借地権取引を行っている企業において、土地を対象とするリース取引では「オペレーティング・リース取引であるとして、リース料を全額費用計上している」企業が多いといえる。

それぞれの質問に対する回答については

以上のとおりであるが、さらに、設問間のクロス集計に対してカイ二乗検定（独立性の検定）を行い、各セルの度数の比は等しい（お互いに独立である）という帰無仮説を立て、カテゴリーとカテゴリーとの関連を分析した。

問1と問4のクロス集計の結果、資本金とリース取引における借地権の関係をみると、資本金「1億円未満」で「普通借地権」の取り扱いが多い企業が93.3%と多くの割合を占めていた。しかし、「1億円以上」でみると、「定期借地権」の取り扱いが多い企業の割合が66.7%と高い結果となっている。

有意確率が $p < .05$ と5%を下回るため、帰無仮説は棄却され有意である。借地権取引を行っている企業において、資本金が「1億円以上」「1億円未満」と、リース取引における借地権の取り扱いで「普通借地権」「定期借地権」のどちらの取り扱いが多いかについては、関連があるといえる。

問8と問9のクロス集計の結果、リース取引の目的とリース取引における会計処理との関係をみると、「オペレーティング・リース取引であるとして、リース料を全額費用計上している」企業のうち、「建物などを使用するために土地の賃貸借契約（リース契約）」した場合は、81.3%と多かった。「借地権と正常なリース料部分のみの現在価値との合計額を資産化・負債化している」企業は、「土地を更地のまま使用する物品置場、駐車場等」として利用する場合でのみ回答が得られている。

有意確率が $p < .01$ と1%を下回るため、帰無仮説は棄却され有意である。リース取引の目的と、リース取引における会計処理については、関連があるといえる。

問1と問9のクロス集計の結果、リース取引における会計処理と企業の資本金の関係をみると、「資本金1,000万円を超える

企業」の100%が、「オペレーティング・リース取引であるとして、リース料を全額費用計上している。」会計処理を行っている。

「借地権と正常なリース料部分のみの現在価値との合計額を資産化・負債化している」という企業は1社のみで、資本金1,000万円未満の企業であった。

有意確率が $p < .05$ と5%を下回るため、帰無仮説は棄却され有意である。リース取引における会計処理方法と、借地権取引を行っている企業の資本金の金額には関連があるといえる。

不動産リース取引は、財務構成要素アプローチに基づき土地の借地権を対象とした取引である。また、借地権取引は、「権利金を支払い通常の地代を払う取引」と「権利金を支払わず相当の地代をリース期間にわたって支払う取引」とに分類される。

理論的には、まず不動産リース取引が解約不能であるか否かで区別し、解約不能なリース取引であれば、リース期間の全キャッシュフローが確定し、各期のリース料の金銭債権・金銭債務が確定するので、借地権とリース料の現在価値との合計額を資産化・負債化すべきである。

ただし、相当の地代を支払う場合には、金利水準に比べてあまりにも年率が高額であるため、リース料のうち資産化するのは、リース期間における各期の正常なリース料部分のみにすべきであることを提案する。

問1と問9のクロス集計の結果を見ると、ほとんど全ての企業が「オペレーティング・リース取引であるとして、リース料を全額費用計上している。」が、この会計処理方法は理論的には妥当ではなく、企業の経済活動を適切に会計処理上に写像できておらず、今後、制度会計上、検討の余地があることを指摘する。

次に、不動産リース取引の貸手である不動産事業会社及びリース会社に対して行っ

た調査について述べる。調査対象のサンプリング方法についてであるが、不動産事業会社については、東洋経済新報社、会社四季報 CD-ROM に収録されている全不動産事業会社 127 社を選定し、リース事業会社については、リース事業協会データベース 257 社のうち、リース資産として土地又は土地付き建物を扱っていると予想される企業を工業製品メーカー系のリース会社（主にメンテナンスリースを扱っていると思われるため）を除外したのち、残ったものについてランダムに 123 社抽出した。調査手法は、郵送調査を選択した。回収状況については、回収数：12 社、回収率：4.8%であった。回収率も低く、調査票を返送してきた社も、設問にはほとんど回答できていなかった。

回収率が低かった理由の 1 つとして、アンケート調査実施後に判明したことであるが、金融機関係のリース会社については、金融機関の子会社として銀行法の規制下にあり、一般不動産リースは取扱いが出来ないため、借地権に関する不動産リースも取扱いがないということである。

質問に関してであるが、問 9 では次のように尋ねている。

「土地の借地権取引について、土地の構成要素が借地権（地上権および賃借権）と底地権（地代収益権である収益権と、底地権の売却ないし抵当権の設定ができる処分権）とに区分されることを考慮して配分していますか。具体的な数字を挙げると、土地の帳簿価額と時価とが等しく 1 億円である。借地権部分は 7,000 万円とする。この借地権 7,000 万円を設定して譲渡を行い、現金 7,000 万円を受け取った。」

この質問内容は、まだ会計処理として制度化されていないので、次の回答のみになるはずであるが、そうではなかったので質問の趣旨を理解できていないようであっ

た。

「区分されることを考慮していない。具体的な仕訳は、次のようになる。

（現金）7,000 万円 （土地）7,000 万円」

また、問 10 では次のように尋ねている。

「例えば、帳簿価額と時価とが等しい 1 億円の土地を所有している。この土地の 70%の面積を 7,000 万円で売却した場合には次の仕訳となる。

（現金）7,000 万円 （土地）7,000 万円

この仕訳は、問 9 における、1.土地の構成要素が借地権と底地権とに区分されることを考慮していない仕訳と同じになる。

以上より、問 10 の仕訳と問 9 の 1.の仕訳との区別がつかないので、問 9 の 2.のように土地使用権勘定を用いて土地の構成要素が借地権と底地権とに区分されることを考慮している仕訳の方が望ましいと思いませんか。」

当然、問 9 と問 10 は異なる取引であるのに、仕訳が同じになってしまうので、回答としては、「1.土地使用権勘定を用いて仕訳した方が望ましい」となるはずであるが、「2.同じ仕訳でも構わない」との回答が得られてしまった。

不動産リース取引は、財務構成要素アプローチに基づき土地の借地権を対象とした取引である。この点で、今回の調査結果からは、「1.土地使用権を用いて仕訳した方が望ましい」という回答を得ることができなかったのは残念である。

5. 主な発表論文等

（研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線）

〔雑誌論文〕(計 0 件)

〔学会発表〕(計 0 件)

〔図書〕(計 0 件)

〔産業財産権〕

出願状況 (計 0 件)

取得状況 (計 0 件)

〔その他〕

ホームページ等 無し

6. 研究組織

(1) 研究代表者

山田 恵一 (YAMADA KEIICHI)

和歌山大学・経済学部・准教授

研究者番号：80341741

(2) 研究分担者：無し

(3) 連携研究者：無し

(4) 研究協力者：無し