



Chairman's Column

リース会計変更で、株価インパクトが話題です

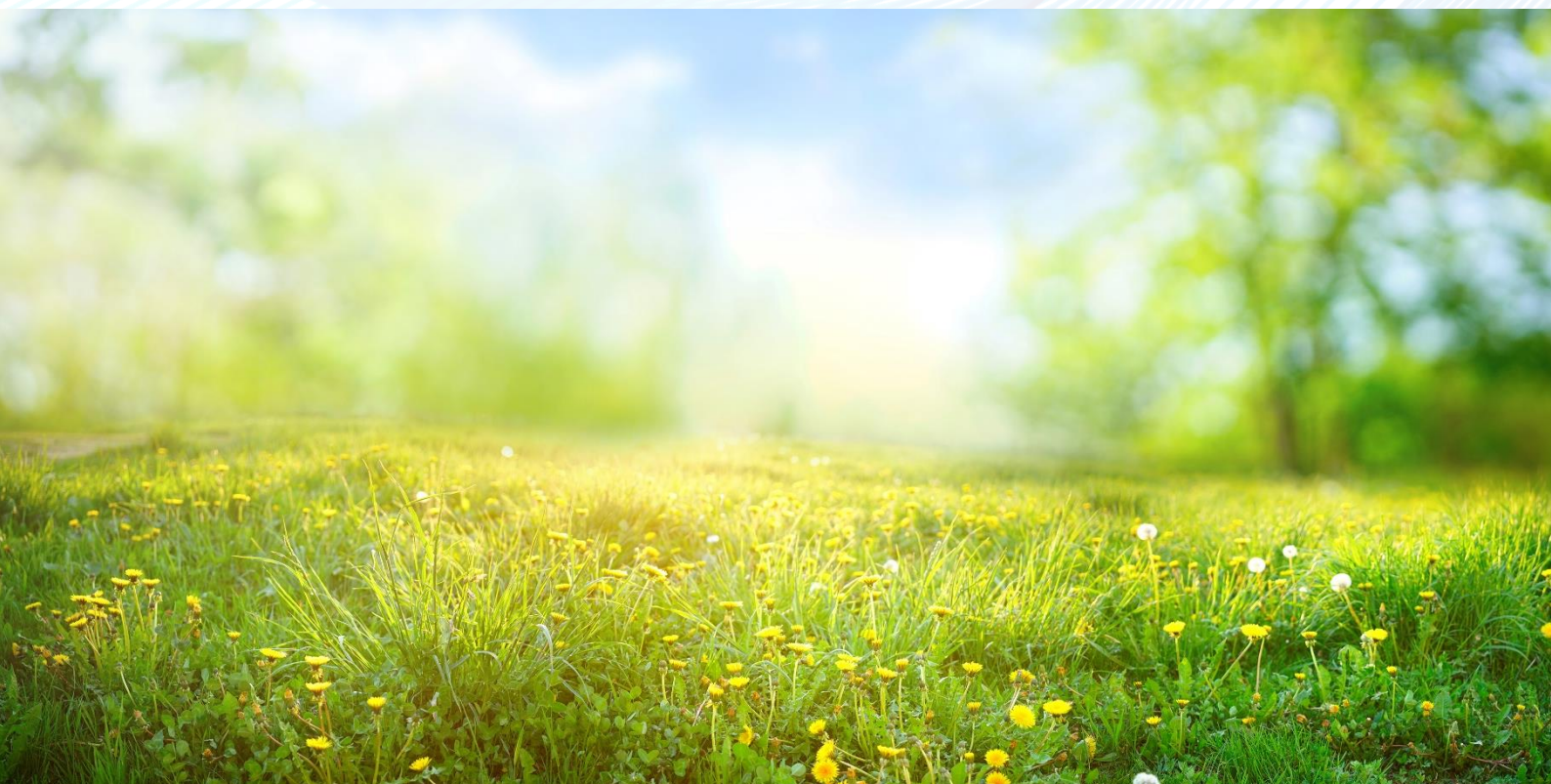
トランプ大統領が就任して約2か月経ちました。就任当初は世界経済に与える影響は限定的という記事も散見されました。しかし実際に就任するとよりパワーアップしており、世界最強国の優越的な地位を濫用して、関税をかけるぞと脅すような「トライアルバルーン」を繰り返しているようにしか見えません。これがあと4年弱も続くとなると未恐ろしいと言うか、うんざりしてきました。テスラの株価もピークから半値（3月12日日経新聞朝刊）とか、為政者サイドもそこそこの影響を受けています。

さて、最近はリース会計の変更が話題です。皆様ご存じの通り、2027年4月から本格適用されます。簡単に言うと従来までのオペレーションリース、ファイナンスリースの区別がなくなります。リース契約部分の使用権資産とリース負債が貸借対照表に計上されます

（社内俗的にはBS計上といいます）。私どものお客様は不動産の保有ファンドSPCが多く、彼らは貸し手になりますので影響はほぼないですが、リースの借り手である業界は大きな影響を与えられると言われております。具体的には航空業界、不動産業界、小売業界などが挙げられます。例えば当社で行ったセミナーによると、ある東証プライム食品メーカーのBSは7.8%280億円相当も大きくなるとの試算が出ました。機関投資家の株式購入はもとより、最近ではNISAの流行でETFや投資信託が株式の大口の買い手になっています。ROA（総資産利益率）でのスクリーニングがされていると、株式が購入対象になるならないは深刻な影響を与えそうです。会計制度の変更が、株価に影響を与えそうな事例として紹介させていただきました。

わたくし今どきは花粉症まっしぐらなのですが、コロナの影響なのか耐性ができたので、今年は鼻噴霧器で凌ぎます。では。

代表取締役会長 松澤 和浩





不動産マーケット情報

王様の不動産

私が以前勤務した外資系不動産会社で海外取引に携わった中で、世界には「王様の不動産」があることを知りました。有名なものが、イギリスの「クラウン・エステート」とハワイの「ビショップ財団」、「クイーン・エマ財団」です。

クラウン・エステート

ロンドンの中心部、リージェント・ストリートやセント・ジェームズ地区を歩くと、高級ブティックや洗練されたオフィスビルが立ち並びます。これらの土地の多くは、実は「クラウン・エステート」という英国王室の資産です。

クラウン・エステートの歴史は長く、その起源は1066年のノルマン・コンクエストにまで遡ります。中世以降、英国の君主は広大な土地を所有していましたが、1760年にジョージ3世がその管理を政府に委ねることを決め、代わりに王室には国費から一定額が支給される仕組みが生まれました。こうして、クラウン・エステートは「王室の名義で所有しながら、政府が管理する」という独特の制度として運営されることになりました。

現在、クラウン・エステートはロンドンの一等地だけでなく、広大な農地、森林、さらには英国の海岸線から12海里以内の海底までも所有しています。最近では、洋上風力発電の開発で注目を集め、そのリース収益は急増しています。こうした資産から生まれる年間収益は数十億ポンドに上り、そのすべてが英国政府の財源に組み込まれます。

ビショップ財団、クイーン・エマ財団

観光客で賑わうワイキキビーチの多くの高級ホテルが、ビショップ財団、クイーン・エマ財団といった旧カメハメハ王朝の財団の借地権上に建てられていることが知られています。

ビショップ財団は、ハワイ王国最後の王族の一人、バーニス・パウアヒ・ビショップ王女が、ハワイ先住民の教育を支援するため、自らの広大な土地を財団に託して設立しました。現在、ビショップ財団はハワイ最大の私有地所有者であり、ワイキキの商業施設からオアフ島の森林まで、その不動産から得られる収益は、カメハメハ・スクールの運営資金として活用されています。

一方、クイーン・エマ財団は、王妃クイーン・エマの遺志を継ぎ、医療支援のために設立されました。ワイキキやホノルルにある財団の不動産からの収益は、ハワイ最大の医療機関であるクイーンズ・メディカル・センターへと還元されています。

クラウン・エステートやビショップ財団、クイーン・エマ財団は、様々な歴史的経緯から始まりましたが、現在では持続可能な社会貢献モデルとして機能しています。

ナレッジマネジメント室 平井 茂





会計税務トピック

リース会計の変更と不動産ファンドへの影響

前号に続き「2027年4月からの新会計基準」について、今号では、セール・アンド・リースバック取引やサブリース取引のファンドへの影響を取り上げます。

セール・アンド・リースバック

新リース会計基準の導入により、ファンドが関与するセール・アンド・リースバック取引にも一定の影響が及びますが、物件譲渡時に計上される売却益そのものには大きな変化はないと考えられます。

特に、連結財務諸表でIFRSを適用するファンドにとっては、連結財務諸表と個別財務諸表における売却益の扱いが異なる点に留意が必要です。IFRSでは、資産売却時に使用権資産の認識範囲が異なるため、連結ベースでの売却益は低くなる傾向があります。一方、新リース会計基準では、米国基準の考え方を採用しており、従来の日本基準と大きな差は生じません。

サブリース

新リース会計基準では、サブリース契約における借り手（ヘッドリースの借り手）と貸し手（サブリースの貸し手）の会計処理を同時に行う必要があり、ファンドにとっても影響が出る可能性があります。一般的に、サブリースはオペレーティングリースとして扱われることが多く、貸し手としての収益は定額で認識される一方で、借り手の費用負担はリース契約の初期に偏るため、会計上の損益のミスマッチが生じる点に留意が必要です。



特にファンドの場合、物件を保有するSPC（特別目的会社）とPM（プロパティマネージャー）がマスターリース契約を締結するケースが多く見られます。マスターリース契約は一種のサブリース契約とみなされるため、本来はサブリースの会計処理が必要です。しかし、マスターリース契約者がリスクを負わず、事務手数料程度の収入しか計上しない場合には、例外規定としてサブリースの会計は適用しなくてもよく、従来の処理（受取リース料と支払いリース料の差額が損益となる処理）で問題ないとされています。そのため、ファンドで利用されるマスターリース契約の多くは、会計処理の対象外となる可能性が高いです。

ただし、マスターリース契約の中には、一定期間の賃料保証を提供するといった、マスターリース契約者がリスクを負担していると考えられる取引があり、その場合にはサブリースの会計処理が必要になる点には留意が必要です。今後、ファンドが適用する契約の内容を慎重に確認し、適切な会計処理を行うことが求められます。

ASAトータルソリューション
代表取締役 花澤 健司