

リース取引資産計上へ

不動産小売り影響大きく

日本会計基準で簿外になっている設備や不動産などのオペレーティングリース(オペリース)が、貸借対照表に計上される見通しになった。日本基準を使う上場企業全体で負債が単純計算で約17兆円増え、不動産や小売りなどの影響が大きくなる見込みだ。総資産利益率(ROA)や自己資本比率など財務指標が悪化し、投資家の判断に影響を与える可能性がある。

負債増、ROA悪化も

日本の会計ルールをつくる企業会計基準委員会(ASBJ)は8日に会合を開き、事務局が「すべてのリースについて資産・負債を認識する基準の開発に着手する」と提

案。委員からは国際会計基準(IFRS)などと比較しやすくなることから賛成の声が出る一方、「急がなくても良い」との意見も出た。ASBJは月内の合意を目指す。個別企業にそれぞれどの程度の影響があるか。日本経済新聞は、有価証券報告書の注記でオペリース残高(借り手の未経過リース料の残高)を開示している約1250社

の数値から推計した。

オペリースの残高が大きい企業の中で目立つのは不動産業だ。中でも「サブリース」を手掛ける企業の残高が大きい。サブリース業者は地主からアパートの建築を受注し、完成後は地主から一括で借り上げて入居者に転貸している。アパートのオーナーに固定で一定期間支払う賃借料がオペリースの扱いとなり、現在は簿外になっている。全国で108万戸のア



大家から借り上げてアパートを転貸する大東建託は負債が増える

パートを管理する大東建託は、2018年3月期末で約2兆3000億円オペリース残高を抱える。仮にバランスシートに全額反映した場合は10%強だったROA(純利益ベース)が3%を下回る可能性がある。同業大手の大和ハウス工業やレオパレス21、東建コーポレーションも同様の影響が出ると思われる。

不動産業界を担当する野村証券の福島大輔アナリストは「会計基準の変更に伴う見かけ上の数値の悪化だとしても、実際に変わった場合に投資家が冷静に判断できるかは分からない」と話す。店舗などをオペリースで利用している小売りが多いのも特徴だ。イオンは主に総合スーパーや商業施設「イオンモール」の土地や建物が対象で、オペリースの残高は約1兆3600億円。セブン

とアイ・ホールディングスは約6100億円で、コンビニエンスストアの土地や建物などでオペリースを利用している。金額が多い企業には、船舶などをリースで使う商船三井や日本郵船などの海運、航空機材などの

ANAホールディングスなどの空運も含まれる。企業の負債返済能力を評価する格付け会社は「(リース取引の注記などに基づき)独自の基準で資産・負債に計上し、すでに格付けに反映させている」(ムーディーズ・ジャパン)と説明。ただ「負債に加わるオペリースが注記の開示より増える可能性もあるため、影響を注視する必要がある」(格付けアナリスト)との声も聞かれる。株式市場も基準変更の影響に注目する。ドイツ証券の風早隆弘氏は「海外企業と比較しやすいバランスシートになるので、新たな投資機会につながる可能性がある」と

リースの会計基準見直しで負債が増える主な企業
 (単位億円。直近の有価証券報告書に注記がある借り手のオペレーティングリース料ベース)

企業名	簿外のリース債務	現在の負債総額
東建コーポ	23,533	1,010
大東建託	23,050	5,459
イオン	13,594	75,360
セブン&アイ	6,087	29,196
大和ハウス	5,523	25,216
東急不HD	3,608	17,014
レオパレス	3,566	1,778
三井不動産	3,488	40,135
商船三井	2,905	15,975
ANAHD	2,884	15,619
パーク24	2,457	1,883
日本郵船	2,097	14,837
日本通運	1,803	9,705
川崎汽船	1,579	7,986
DCM	1,543	2,197
学研HD	1,369	592
三菱地所	1,198	39,246
良品計画	1,016	638
SGHD	981	3,524
ヤマダ電機	961	5,868

大東建託の投資家向け広報(IR)担当者は「会計基準が変わるとROAが下がるが、ビジネスモデルが変わるわけではなく、と投資家に説明している」と話す。東建コーポのIR担当者は「必要であれば負債からオペリースを差し引いた数値を出し、継続的な数値で説明していく」という。

指摘。一方、「見かけの財務悪化で借入金利が上昇したり、会社側が株主還元をためらったりするよつになれば、投資対象としての魅力が下がりかねない」(アバディーン・スタンダード・インベストメンツの窪田慶太氏)との声も出ている。

大東建託の負債返済能力を評価する格付け会社は「(リース取引の注記などに基づき)独自の基準で資産・負債に計上し、すでに格付けに反映させている」(ムーディーズ・ジャパン)と説明。ただ「負債に加わるオペリースが注記の開示より増える可能性もあるため、影響を注視する必要がある」(格付けアナリスト)との声も聞かれる。株式市場も基準変更の影響に注目する。ドイツ証券の風早隆弘氏は「海外企業と比較しやすいバランスシートになるので、新たな投資機会につながる可能性がある」と

