

プロジェクト	実務対応レベルの新規テーマ評価
項目	公共施設等運営権に係る会計上の取扱い（実務対応専門委員会による評価）

## I. 基準諮問会議への検討要望の内容

(テーマ)

公共施設等運営権に係る会計上の取扱いについて（提案者：内閣府）

(提案理由)

平成 23 年の PFI 法改正により創設された公共施設等運営権制度は、空港、水道等の分野で取組が進んでおり、現在のスケジュールを前提とすると、先行する事業では、平成 28 年 3 月末に事業移管がなされ、運営権者による事業運営が開始される見込みである。

そのような中、政府の成長戦略（『日本再興戦略』改訂 2014-未来への挑戦-』平成 26 年 6 月 24 日閣議決定）において、運営権方式を活用する場合における事業環境を整備するために「会計上の処理方法において、更新投資の償却や税金などの費用処理について実務的な観点から整理を行う」こととされており、企業の参画を促すためにも、運営権者による公共施設等運営権の会計上の取扱いについて、予見可能性を高める措置を講じることが必要不可欠と認識している。

そこで、公共施設等運営権の会計上の取扱い、及び、その考え方について広く一般に示して頂きたい、本テーマを提案させていただきたい。

(具体的内容)

1. 権利の設定主体である公共施設等の管理者及び公共施設等運営権を取得する運営権者が想定されるが、本テーマでは、運営権者の会計処理を検討していただきたい。
2. また現時点において、論点として考えられる項目は以下のとおりである。
  - (1) 公共施設等運営権の取得及び運営期間中の費用認識について（減損会計の適用可能性を含む）
    - 運営権取得時の会計処理について
    - 取得した運営権の費用化方法について
    - 減損会計の適用可能性について
  - (2) 公共施設等運営権対価の算定
    - 運営権対価の考え方について
    - 運営権の取得に要した付随費用の取扱いについて
  - (3) プロフィットシェアリング条項等が付された場合の取扱い
  - (4) 更新投資の取扱い

本資料は基準諮問会議における審議のために作成されたものであり、企業会計基準委員会の公式な見解ではない。

## II. テーマアップの要件への該当

1. テーマアップの要件を基にした、テーマアップの要否に関する分析は次のとおりである。

- (1) 広範な影響があるか。

本テーマ評価の対象範囲は、公共施設等運営権を取得する運営権者の会計処理であるため、会計処理に直接関係する当事者は、運営権者及び運営権者への株主になると考えられる。仮に運営権者が、運営権者への株主の子会社や関連会社となる場合、運営権者への株主の連結財務諸表に影響を与える可能性があると考えられる。

事業運営は平成28年3月末以降に開始される見込みであるため、現時点で、直接の対象となる企業数は少ないと考えられる。

ただし、公共施設等運営権制度は、空港、水道等の分野で取り組みが進んでおり、今後も他の分野で拡大することが見込まれていることから、対象企業数は増加する可能性がある<sup>1</sup>。また、一件あたりの金額が多額なものがあり、実施された場合、財務諸表に重要な影響を与える可能性がある。

- (2) 作成者、利用者、監査人等からのニーズはあるか。

本テーマは、政府の成長戦略において示された公共施設等運営権方式に関して、内閣府から提案されたものである。仮に運営権者が公共施設等運営権を取得する場合、取引金額が多額になることも想定され、運営権者への株主の連結財務諸表に重要な影響を与える可能性がある。また、運営権者は会社法上の会計監査人設置会社に該当する可能性がある。これらのことから、作成者、利用者及び監査人からの会計処理の明確化に関するニーズがあると考えられる。

- (3) 会計実務における多様性はあるか（多様性の解消により比較可能性の改善が見込まれるか。）。

運営権者による事業運営は平成28年3月末以降に開始される見込みであり、現時点では、会計実務における多様性は存在しない。ただし、第3項以降に記

<sup>1</sup> 全閣僚で構成される民間資金等活用事業推進会議が平成26年6月に決定した「PPP/PFIの抜本改革に向けたアクションプランに係る集中強化期間の取組方針について」では、平成26年度から平成28年度までの3年間で集中強化期間と位置付けている。当該決定では、空港、水道、下水道、道路を公共施設等運営権方式の事業を推進する重点分野と位置付け、集中強化期間中の事業規模目標（2～3兆円）及び事業件数目標（空港6件、水道6件、下水道6件、道路1件）が設定されている。

本資料は基準諮問会議における審議のために作成されたものであり、企業会計基準委員会の公式な見解ではない。

載のとおり、検討すべき論点が多岐にわたり、選択肢も複数あることから、仮に会計処理が明確にされない場合には、多様な会計実務が形成される可能性があると考えられる。

(4) 会計基準レベルのものではないか。

本テーマは、現行の会計基準の枠組みの中で特定の取引の会計処理を明確化するものであり、現行の会計基準のガイダンスと考えられるため、会計基準レベルのものには該当しない。

(5) 適時に実務対応報告等の開発が可能か。

現時点で我が国においては事例がない取引であり、その点で開発にあたっての困難性が一定程度存在する。また、想定される会計上の論点は多岐にわたっており、特に以下の論点は、採用する方法により財務諸表に与える結果が大きく異なるため、判断が難しいことが想定され、開発は容易ではない可能性があるものと考えられる（詳細は第3項以降参照）。

- 運営権対価の会計的性質（権利の取得の対価と捉えるか、毎期の役務提供の対価と捉えるか。）
- 更新投資の会計処理（更新投資に係る資産及び負債の認識、費用配分方法）
- リース会計基準との関係の整理

### III. 実務対応専門委員会における本テーマの評価

2. 第1項(2)に記載のとおり、公共施設等運営権の取引金額が多額になることが想定され、会計処理の明確化に関するニーズはあると考えられること、また、第1項(3)に記載のとおり、仮に会計処理が明確にされない場合には多様な会計実務が形成される可能性があると考えられることを踏まえると、当該取引について、ASBJにおいて検討することが適切であると考えられる。

ただし、第1項(5)に記載のとおり、現時点で我が国においては事例がない取引であり、また、いくつかの論点は、採用する方法により財務諸表に与える結果が大きく異なるため、判断が難しいことが想定される。したがって、開発は容易ではない可能性があるものと考えられ、その旨を付記する。

本資料は基準諮問会議における審議のために作成されたものであり、企業会計基準委員会の公式な見解ではない。

## IV. 運営権の会計処理

### 会計処理を行う単位

3. 公共施設等運営権方式における運営権対価は、「実施契約において管理者等と運営権者が定めた価格であることから、その価格は一に定まる」とされ、したがって「固定価格と考えられる」とされている(別紙1第10項、運営権等ガイドライン7(1)2-1(5))。
4. その具体的な算出方法は、「運営権者が将来得られるであろうと見込む事業収入から、事業の実施に要する支出を控除したものを現在価値に割り戻したもの(利益)を基本とし、各事業のリスクや優位性等を勘案し、運営権対価の割引、上乘せ等による調整や運営事業に付随して管理者等から売払いを受ける施設や物品等の購入金額を控除した金額等の合理的な手法が考えられる」とされている(別紙1第11項、運営権等ガイドライン7(1)2-2(1))。特に定めがない限り、事業の実施に要する支出には、更新投資に伴う支出も含まれる。
5. ここで、現在、検討が進められている公共施設等運営事業では、運営権の設定において複数の公共施設等が含まれており、これらが一体となって1つの事業を構成している。運営権の対象となる公共施設等は、管理者等の判断によって異なる場合がある<sup>2</sup>。
6. また、管理者等と運営権者との間で締結される実施契約によっては、運営権者は、管理者等の下で働く従業員等の雇用を承継する義務を負う場合がある。
7. このように、公共施設等運営事業は、物理的資源や人的資源など様々な経営資源によって構成されることから、運営権の会計上の論点を整理するにあたっては、まず、どのような単位で会計処理を行うかが論点となると考えられる。
8. 具体的には、次の2つの方法が考えられる。

#### (1) 運営権対価を一括して会計処理する方法

<sup>2</sup> 例えば、空港事業における空港ビルについて、関西国際空港及び大阪国際空港特定空港運営事業等においては、管理者に所有権が留保され運営権の設定対象となるが、仙台空港特定運営事業等においては、空港ビルの所有権を有している空港ビル会社の株式を選定された運営権者に譲渡する形式をとっており、運営権の設定対象とはなっていない。

本資料は基準諮問会議における審議のために作成されたものであり、企業会計基準委員会の公式な見解ではない。

- (2) 運営権対価を複数の公共施設等に配分して会計処理する方法
9. 第6項に記載のとおり、運営権の設定は、従業員等の雇用の承継を含むことがあるため、企業会計基準第21号「企業結合に関する会計基準」(以下「企業結合会計基準」という。)で定義する「事業」<sup>3</sup>に類似した性質を有する。ただし、運営権の設定においては一定の事業期間が定められるため、企業結合会計基準の開発時に想定していた「事業」とは異なるものと考えられる。
10. 以下、各々の方法について検討する。

## 運営権対価を一括して会計処理する方法に関する論点

### (運営権対価の会計的性質)

11. 運営権対価を一括して会計処理する方法における論点を整理するにあたって、まず、公共施設等運営権の会計的性質をどのように捉えるかどうかを整理する必要がある。運営権対価の会計的性質について、その捉え方により、以下の2つの考え方があり得ると思われる。

(案1) 運営権対価を、運営権者が一定期間にわたり使用する権利の取得の対価と捉える考え方

(案2) 運営権対価を、管理者等が所有権を有する公共施設等を每期使用することの対価と捉える考え方

### 案1の考え方(権利の取得の対価と捉える考え方)

12. 公共施設等運営権は、PFI法上のみなし物権(財産権)とされており(PFI法第24条)、運営権者が独占的に公共施設等を使用することを認める法律上の権利であり、運営権対価を、権利<sup>4</sup>の取得の対価と捉えることができる。
13. 仮にこの捉え方による場合、公共施設等運営権以外の法律上のみなし物権である鉦

<sup>3</sup> 企業結合会計基準第6項において、事業とは、「企業活動を行うために組織化され、有機的一体として機能する経営資源をいう」と定義されている。

<sup>4</sup> IFRIC第12号「サービス委譲契約」では、営業者は委譲者に代わりに公共サービスを提供するため、社会基盤を運営する権利を有するとしている(別紙2第4項参照)。

本資料は基準諮問会議における審議のために作成されたものであり、企業会計基準委員会の公式な見解ではない。

業権やダム使用権の会計処理を参考にすると、無形固定資産として資産計上する会計処理が考えられる<sup>5</sup>。

14. ここで、当初に、一括して運営権対価を運営権者が管理者等に支払った場合、一括して権利を取得したと考えられるため、全額を資産として認識することが考えられる。
- 一方、運営権対価が分割払いとされた場合<sup>6</sup>、当初認識時に、将来の支払予定分も含めて、資産を一括計上すべきかどうか論点になると考えられる。

### 案2の考え方（毎期の役務提供の対価と捉える考え方）

15. 公共施設等運営権方式による契約を役務提供契約と捉えた場合、運営権者は、公共施設等を每期使用する役務提供を管理者から受け取っていると考えられ、運営権対価を、公共施設等を每期使用することの対価と捉えることができる。
16. 仮にこの捉え方による場合、当初に、一括して運営権対価を運営権者が管理者等に支払った場合、翌期以降に帰属する役務提供の対価は、長期前払費用として認識することが考えられる。
- 一方、運営権対価が分割払いとされた場合、原則として、毎期の支払額を基礎として、每期費用を計上することが考えられる。
17. なお、運営権対価は、管理者等と運営権者との間で締結された実施契約において定めた価格であり、その価格は一に定まると考えられ、固定価格が想定されており（別紙1第10項、運営権等ガイドライン7(1)2-1(5)参照）、案2の考え方による場合には、運営権等ガイドラインとの関係を整理する必要がある。

### **（案1に関する派生的な論点の整理）**

<sup>5</sup> 鉱業権は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」第27条の八において、無形固定資産に属するものとされている。また、ダム使用権は、税法上の規定（法人税法施行令（昭和四十年政令第九十七号）第十三条）に従い、会計上も無形固定資産として会計処理されることが想定される。また、我が国の会計基準では、無形固定資産についての一般的な定義は明示的には示されていないものの、企業会計原則第三4(一)Bにおいて「営業権、特許権、地上権、商標権等は、無形固定資産に属するものとする。」されている。

<sup>6</sup> 別紙1第12項参照。

本資料は基準諮問会議における審議のために作成されたものであり、企業会計基準委員会の公式な見解ではない。

18. 仮に案1の考え方にに基づき資産として計上する場合、以下の論点が考えられる。

### 測定

19. 企業会計原則では、「無形固定資産については、当該資産の取得のために支出した金額から減価償却累計額を控除した価額をもって貸借対照表価額とする。」（企業会計原則 第三 5E）とされており、無形固定資産の当初の測定は取得原価によることが考えられる<sup>7</sup>。運営権を取得原価で測定する上では、以下が論点になると考えられる。

- (1) 分割払いのケースで、仮に将来の支払予定分も含めて資産として一括計上する場合、資産の計上額を現在価値によるか否か、その場合、割引率をどのように設定するか。
- (2) 運営権を設定するにあたり、運営権対価とは別に、実施契約の中にプロフィットシェアリング条項等が設けられる場合がある（別紙1第13項、運営権等ガイドライン 7(1) 2-1 (8)）。プロフィットシェアリング条項等は、各事業年度の収益が予め規定された基準を上回った場合に、その程度に応じて運営権者から管理者等に金銭を支払う条項である。当該条項が設けられている場合、取得価額の算定上、考慮するか否か。

### 費用配分（償却）

20. 運営権の償却方法及び償却年数の決定については、以下を検討する必要があると考えられる。

- (1) 運営権には、複数の公共施設等が含まれ、各々の耐用年数やキャッシュ・フローの生じ方が異なる。この点を、償却方法及び償却年数の決定に関して考慮するか否か。
- (2) 当初契約期間のほか、一定の条件の下での追加的な存続期間を定める場合（いわゆる延長オプション<sup>8</sup>）があるが、その場合償却期間に織り込むか否か。

<sup>7</sup> IFRIC 第12号では、無形資産を公正価値で認識しなければならないとされている（別紙2第7項参照）。

<sup>8</sup> 別紙1第17項参照

本資料は基準諮問会議における審議のために作成されたものであり、企業会計基準委員会の公式な見解ではない。

**減損会計**

21. 運営権を無形固定資産として計上する場合、固定資産の減損会計の対象となる。運営権は一体としての資産であるため、回収可能価額の算定上、正味売却価額の算定が容易ではない可能性がある。

**(リース会計基準との関係の整理)****公共施設等運営権方式とリース取引の関係**

22. 運営権対価が分割払いとされた場合で、第 11 項における案 1 の考え方（権利の取得の対価と捉える考え方）をとるとき、当初認識時に、将来の支払予定分も含めて、資産を一括計上すべきかどうか論点になることに関連して、企業会計基準第 13 号「リース取引に関する会計基準」（以下「リース会計基準」という。）及び企業会計基準適用指針第 16 号「リース取引に関する会計基準の適用指針」（以下「リース適用指針」という。）との関係を整理する必要がある。
23. 公共施設等の管理者等は、運営権者に対して、運営権設定期間にわたって、公共施設等を運営する権利を付与しており、運営権者はその対価として運営権対価を管理者等へ支払う。
24. ここで、リース会計基準では、「リース取引」とは、「特定の物件の所有者たる貸手（レッサー）が、当該物件の借手（レシー）に対し、合意された期間（リース期間）にわたりこれを使用収益する権利を与え、借手は、合意された使用料（リース料）を貸手に支払う取引」と定められている。
25. この定義を運営権の設定に当てはめると、「公共施設等の所有者たる貸手（管理者等）が、当該施設等の借手（運営権者）に対し、リース期間にわたりこれを使用収益する権利を与え、借手は、運営権対価（リース料）を貸手に支払う取引」となり、運営権の設定には、リース取引の定義に該当する資産が含まれる可能性がある。
26. 一方で、運営権の設定には、通常のリース取引では見られない特徴があるため<sup>9</sup>、運

<sup>9</sup> 平成 25 年 9 月に公表された「公共施設等運営権に係る会計処理方法に関する PT 研究報告（中間とりまとめ）」では、公共施設等運営権方式に係る取引は、特に以下の点についてリース会計基準の適用を前提とする通常のリース取引と異なる側面があると考えられるとされている。

- 運営権者は、一定の要求水準を順守する義務や管理者等への報告義務等を負い、管理者等は、運営権者が行う運営に対して、継続的なモニタリングや指導・監督等の一定の統制を

本資料は基準諮問会議における審議のために作成されたものであり、企業会計基準委員会の公式な見解ではない。



営権に、リース会計基準の適用を行うか否かが論点となる<sup>10</sup>。

27. リース会計基準を適用し、リース取引がファイナンス・リース取引に該当した場合、運営権を貸借対照表に計上しない場合（第11項の案2「運営権対価を、管理者等が所有権を有する公共施設等を毎期使用することの対価と捉える考え方」を採用し分割払いとされた場合）において、特に大きな影響が生じる可能性がある。

### リース取引として会計処理する場合の論点

28. 運営権に関してリース取引として会計処理する場合、通常のリース取引と同様に、リース会計基準及びリース適用指針に基づき、ファイナンス・リースに該当するか否かを判定する必要がある<sup>11</sup>。
29. 仮に運営権がファイナンス・リース取引に該当すると判断された場合には、以下が論点となる。

#### (1) 割引率の設定

現在価値計算に用いる割引率は、貸手の計算利率を知り得る場合は当該利率とし、知り得ない場合は借手の追加借入に適用されると合理的に見積られる利率を用いる。運営権の設定取引では、当事者間で締結される実施契約において、運営権対価を分割払いで支払う場合、利息設定の有無及び利率の設定根拠を明示することが求められるが（運営権等ガイドライン7(3)2(2)）、当該利率を

行う点。

- 運営権者が新規投資を行った部分についても、所有権は管理者等が有する点。
- 個別法に料金に関する規定がある場合は、運営権者は当該規定に従って料金を決定する必要があり、規定がない場合は、運営権者は利用料金を管理者等へ届け出なければならない点。
- 管理者等による運営権移転の許可や公益上の理由等による取消し等の規定によって、運営権者の運営に制約が課せられている点。

<sup>10</sup> IFRIC 第12号では、委譲者は、営業者がどのようなサービスを、誰に、どのような価格で提供しなければならないかについて支配又は規制することにより、社会基盤の使用を引き続き支配しており、また委譲者は契約期間全体を通じて、社会基盤の重要な残余持分に対する支配も引き続き有することになるため、営業者には、「原資産の使用を支配する権利」は存在せず、委譲者の代わりに公共サービスを提供するために「社会基盤を運営する権利」が存在するとし、営業者は、社会基盤をリース資産として認識すべきではないとされている（別紙2第4項参照）。

<sup>11</sup> 別紙3第2項参照

本資料は基準諮問会議における審議のために作成されたものであり、企業会計基準委員会の公式な見解ではない。

割引率として用いることができるか否かの検討が必要となる。

また、借手の追加借入利率を用いる場合、一般的に、運営権の設定は超長期となるため、適切に割引率を識別できるか否かが論点となる。

## (2) リース資産の償却年数の決定

基本的には、リース資産の償却年数は、運営権の設定に関する契約年数によることになると考えられるが、延長オプションが定められる場合、償却年数をどう設定するかが論点になると考えられる（リース会計基準では、再リース期間をリース期間に含めるか否かは、行使する意思が明らかか否かによることとしている。）。

## (3) プロフィットシェアリング条項等が付された場合の取扱い

リース適用指針では、「リース料が将来の一定の指標（売上高等）により変動するリース取引など、特殊なリース取引については、本適用指針では取り扱っていない。」と規定されており（リース適用指針第90項）、いわゆる変動リース料の取扱いについては、明示されていない。このため、プロフィットシェアリング条項が設けられた場合は、以下の点も論点となると考えられる。

- ① リース取引の判定上、リース料総額にプロフィットシェアリング条項を加味するか。
- ② 仮に、ファイナンス・リースに判定された場合、リース資産の測定にプロフィットシェアリング条項を加味するか。

## 運営権対価を複数の公共施設等に配分して会計処理する方法に関する論点

30. 運営権対価を複数の公共施設等に配分して会計処理する方法を採用する場合、以下が論点になると考えられる。

- (1) 各々の公共施設等に含まれる資産は、異なる耐用年数を有していると考えられ、どのように配分するか。
- (2) 配分に際して、のれんを別途認識するか。

31. 「運営権対価を一括して会計処理する方法」における「運営権対価の会計的性質」及び「リース会計基準との関係」については、「運営権対価を複数の公共施設等に配

本資料は基準諮問会議における審議のために作成されたものであり、企業会計基準委員会の公式な見解ではない。

分して会計処理する方法」においても、同様に論点になると考えられる。

## V. 更新投資の会計処理

### 論点の整理

32. 公共施設等運営事業を実施する運営権者は、公共施設等の管理者等が所有権を有する公共施設等について、運営等（運営及び維持管理並びにこれらに関する企画をいい、国民に対するサービスの提供を含む。）を行う義務がある（別紙1第14項、PFI法第2条第6項）。

33. 運営権等ガイドラインでは、「建設及び改修」（新たな施設を作り出すこと、いわゆる新設工事及び施設等を全面除却し再整備するものを指す。）は運営権者の義務に含まれず、運営権者の義務に含まれる「維持管理」は、「建設及び改修」を除く資本的支出又は修繕（いわゆる増築や大規模修繕も含む。）を指すと記載されている（別紙1第15項、運営権等ガイドライン11(1)2-1(1)）。

第4項に記載のとおり、更新投資に伴う支出は、運営権対価の算定に含まれる。

さらに、更新投資に関する義務は、性質上、運営権者にとって不可避な義務であるものの、更新投資に要する支出額の多寡や具体的な実施時期等については、運営権者に対して一定の裁量が与えられると考えられる。

34. 上記の運営権者が行う更新投資については、以下が論点となると考えられる。

- (1) 更新投資に係る資産及び負債の認識
- (2) 更新投資に係る費用配分方法

#### （更新投資に係る資産及び負債の認識）

35. 仮に運営権対価について第11項における案1の考え方（権利の取得の対価と捉える考え方）をとる場合、更新投資に係る資産及び負債の認識については、既存の会計基準との整合性の観点から、例えば、以下の方法が考えられる。

- (1) 運営権の設定時点に、運営権対価を資産として認識する。

本資料は基準諮問会議における審議のために作成されたものであり、企業会計基準委員会の公式な見解ではない。

運営権対価を資産として認識する場合、更新投資が控除された金額で認識されることになるため<sup>12</sup>、(2)の方法と異なり、更新投資に係る負債は認識されない。

なお、分割払いの場合の取扱いについては第 14 項を参照のこと。

(2) 運営権の設定時点に、更新投資に係る負債を認識し、見合いの資産を認識する。

更新投資については、運営権の設定において不可避免的に生じるため、運営権の設定時点で、運営権設定期間中の更新投資を負債として全額認識する考えである。資産除去債務と同様の考えに基づく。この方法による場合、更新投資に係る負債の見合いで資産を計上するため、運営権対価とは異なる金額（「事業収入－運営経費」の現在価値）で資産として認識されることとなる。

### （更新投資に係る費用配分方法）

36. 更新投資に係る費用配分方法については、既存の会計基準との整合性の観点から、例えば、以下の方法が考えられる。

(1) 更新投資の支出時から償却する方法

運営権は、運営権者が独占的に公共施設等を使用することを認める法律上の権利であるのに対して、更新投資は公共施設等の維持管理のために運営権者により支出されるものである。したがって、運営権対価とは別に、更新投資は支出時から償却を行う考えである。

この方法は、前項(1) (2)いずれにも対応する。

(2) 運営期間中の更新投資について運営権と一体として費用配分する方法

更新投資が既存の運営権に及ぶ点（(運営権等ガイドライン 11(1) 2-2)）に着目し、更新投資を運営権対価と一体のものとして会計処理する考えである。この考えに基づくと、更新投資は運営権の設定時点から契約終了までにわたり償却を行うこととなり、仮に、償却方法として定額法を採用する場合、運営権の設定期間にわたり更新投資に係る費用が平準化する。

この方法は、前項(2)の方法に対応する。

<sup>12</sup> 本資料第 4 項参照

本資料は基準諮問会議における審議のために作成されたものであり、企業会計基準委員会の公式な見解ではない。

## (3) 負債（引当金）として会計処理する方法

資産の保守のような用役を費消する取引のために将来に費用を要する場合、一般に修繕引当金が計上されている。更新投資も、この考えと同様に、資産の使用に応じて支出時までの期間にわたり引当金を繰り入れる考えである。

この方法は、前項(1)の方法に対応する。

37. 第 36 項(1)に記載した方法の場合、更新投資は公共施設等の運営により生じるキャッシュ・イン・フローに対応する観点から資産性を有する点を踏まえると、運営権設定期間の終了後は収益を生み出さなくなるため、更新投資の経済的耐用年数は、基本的に、運営権の残存償却期間が上限になるものと考えられる。

ただし、この場合、更新投資が運営権設定期間中に複数行われるときには、それらが同額であっても、運営権設定期間の後期に実施した更新投資のほうが、前期に実施した更新投資よりも各期での償却額が大きくなり、この点に問題がないか検討を行う必要があると考えられる。

38. 第 36 項(2)に記載した方法の場合、更新投資の支出の発生前から償却を行う根拠を明確に示せるかどうかについて検討を行う必要があると考えられる。

39. 第 36 項(3)に記載した方法の場合、一つの公共施設に関する更新投資は、通常、当該投資に係る経済的耐用年数にわたって費用（引当金繰入額）として認識されることになると考えられる。

この点、運営権設定期間中に発生する更新投資のうち、運営権設定期間前の公共施設等の使用に応じた金額について、管理者等が負担しない場合、当該部分は運営権者の負担となる。また、運営権設定期間終了後に発生する更新投資のうち、運営権設定期間中の公共施設等の使用に応じた金額を運営権者が負担しない場合、当該部分は管理者等の負担となる。これらの結果、更新投資が運営権設定期間中に複数行われるときには、それらが同額であっても、運営権設定期間の前期に実施した更新投資のほうが、後期に実施した更新投資よりも各期での費用（引当金繰入額）が大きくなり、この点に問題がないか検討を行う必要があると考えられる。

以 上

本資料は基準諮問会議における審議のために作成されたものであり、企業会計基準委員会の公式な見解ではない。

## 公共施設等運営権方式の概要

### PFI（民間資金等活用事業）

1. PFI(Private Finance Initiative)とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法であり、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（以下「PFI 法」という。）に基づいて実施されている。
2. PFI 法は、「民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した公共施設等の整備等の促進を図るための措置を講ずること等により、効率的かつ効果的に社会資本を整備するとともに、国民に対する低廉かつ良好なサービスの提供を確保し、もって国民経済の健全な発展に寄与すること」を目的としている（PFI 法第 1 条）。
3. PFI の対象である「公共施設等」としては、道路、空港、水道等の公共施設、庁舎等の公用施設、公益的施設（教育文化施設等）等が示されている（PFI 法第 2 条第 1 項）。

### 公共施設等運営権方式（コンセッション方式）

4. 公共施設等運営権方式（コンセッション方式）は、平成 23 年の PFI 法改正によって導入された制度で、利用料金の徴収を行う公共施設等について、施設の所有権を公共主体が有したままで、当該施設の運営権のみを民間事業者に設定する方式である。当該方式は、公共施設等の運営に関して、利用料金の決定等を含めて、民間事業者による自由度の高い事業運営を可能とすることにより、利用者のニーズを反映した質の高いサービスの提供を目指している。
5. 公共施設等運営権<sup>13</sup>に基づき運営権者が実施する「公共施設等運営事業」とは、特定事業<sup>14</sup>であって、運営権の設定を受けて、公共施設等の管理者等<sup>15</sup>が所有権を有する公共施設等について、運営等（運営及び維持管理並びにこれらに関する企画をいい、

<sup>13</sup> PFI 法では、「公共施設等運営事業を実施する権利」と定義されている（PFI 法第 2 条第 7 項）。

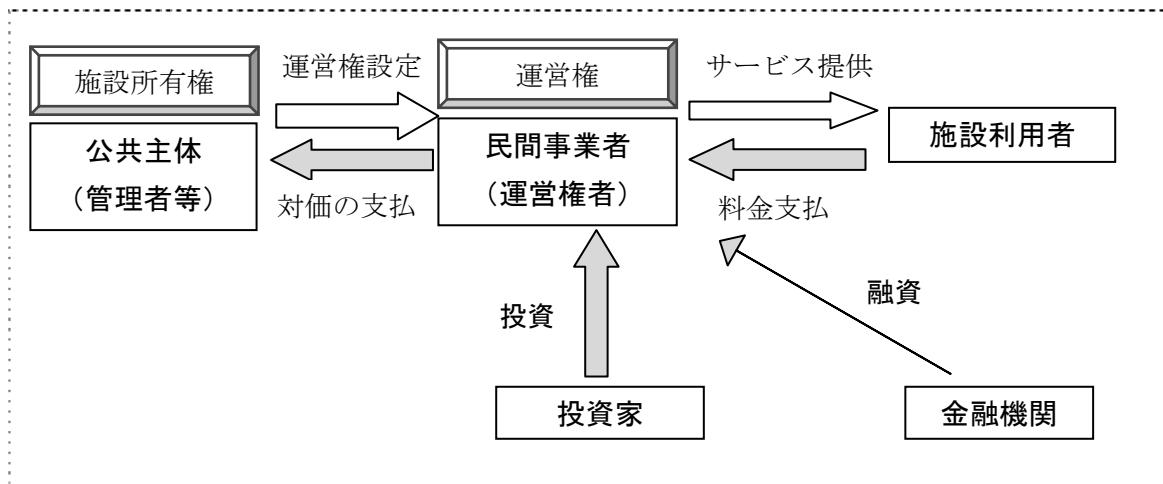
<sup>14</sup> PFI 法では、「公共施設等の整備等（公共施設等の建設、製造、改修、維持管理若しくは運営又はこれらに関する企画をいい、国民に対するサービスの提供を含む。）に関する事業であって、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより効率的かつ効果的に実施されるもの」と定義されている（PFI 法第 2 条第 2 項）。

<sup>15</sup> PFI 法では、公共施設等の管理者である各省各庁の長、公共施設等の管理者である地方公共団体の長、公共施設等の整備等を行う独立行政法人等をいうと定義されている（PFI 法第 2 条第 3 項）。

本資料は基準諮問会議における審議のために作成されたものであり、企業会計基準委員会の公式な見解ではない。

国民に対するサービスの提供を含む。)を行い、利用料金を自らの収入として収受するものと定義されている（PFI 法第 2 条第 6 項）。

6. 公共施設等運営権方式として想定される主な仕組みは、次のとおりである。



### 公共施設等運営権の性質

7. 内閣府が平成 25 年に定めた公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン（以下「運営権等ガイドライン」という。）では、公共施設等運営権は、「管理者等が有する公共施設等の所有権のうちから、公共施設等を運営して利用料金を収受する（収益を得る）権利を切り出したもの」（運営権等ガイドライン 7 (1) 2-1 (1) など）とされている。
8. PFI 法では、運営権が物権とみなされており（PFI 法第 24 条）、運営権に抵当権を設定すること等も可能である。また、権利の性質上、その行使には一定の制約を受けるため、分割又は併合が認められておらず、第三者へ移転する場合は、公共施設等の管理者等の許可を受けなければならない（PFI 法第 26 条）。
9. なお、公共施設等運営権及びそれを目的とする抵当権設定等に関しては、公共施設等運営権登録簿に登録されることが登記に代わるものとされているため（PFI 法第 27 条）、登録された運営権等は第三者へ対抗することが可能である。

### 運営権対価の性質及び算定方法等

10. 運営権等ガイドラインでは、運営権対価は、「実施契約において管理者等と運営権者

本資料は基準諮問会議における審議のために作成されたものであり、企業会計基準委員会の公式な見解ではない。

が定めた価格であることから、その価格は一に定まる」とされ、したがって「固定価格と考えられる」と記載されている（運営権等ガイドライン 7(1) 2-1 (5)）。

11. 運営権等ガイドラインでは、運営権対価の算出方法として、「運営権者が将来得られるであろうと見込む事業収入から、事業の実施に要する支出を控除したものを現在価値に割り戻したもの（利益）を基本とし、各事業のリスクや優位性等を勘案し、運営権対価の割引、上乘せ等による調整や運営事業に付随して管理者等から売払いを受ける施設や物品等の購入金額を控除した金額等の合理的な手法が考えられる」とされている（運営権等ガイドライン 7(1) 2-2 (1)）。
12. また、運営権対価の支払方法に関しては、PFI 法上で特に規定がない。運営権等ガイドラインでは、管理者等と運営権者との間の合意により決定することとされており（運営権等ガイドライン 7(1) 2-1 (7)）、一括払いだけでなく、分割払いも可能である。なお、分割払いの場合は、必要に応じて、利息設定の有無及び利率の算定根拠を明示する必要があるとされている。

### プロフィットシェアリング条項等

13. 運営権等ガイドラインでは、運営権対価とは別に、実施契約の中にプロフィットシェアリング条項等（各事業年度の収益が予め規定された基準を上回った場合に、その程度に応じて運営権者から管理者等に金銭を支払う条項）を設けることも許容されている（運営権等ガイドライン 7(1) 2-1 (8)）。

### 更新投資・新規投資

14. 公共施設等運営事業を実施する運営権者は、公共施設等の管理者等が所有権を有する公共施設等について、運営等（運営及び維持管理並びにこれらに関する企画をい、国民に対するサービスの提供を含む。）を行う義務がある（PFI 法第2条第6項）。
15. また、運営権等ガイドラインでは、「建設」及び「改修」<sup>16</sup>は運営権者の義務に含まれず、運営権者の義務に含まれる「維持管理」は、「新設又は施設等を全面除却し再整備するものを除く資本的支出又は修繕（いわゆる増築や大規模修繕も含む。）を指す」と記載されている（運営権等ガイドライン 11(1) 2-1 (1)）。

<sup>16</sup> 運営権等ガイドラインでは、「新たな施設を作り出すこと、いわゆる新設工事及び施設等を全面除却し再整備するものを指す」と記載されている。

本資料は基準諮問会議における審議のために作成されたものであり、企業会計基準委員会の公式な見解ではない。



16. 具体的に、当初設定した運営権の範囲内に、どの程度の資本的支出又は修繕を含めるかという点に関しては、管理者等が個別に判断すべき事項であるものの、次の点に留意する必要があると記載されている（運営権等ガイドライン 11(1) 2-3）。

- (1) 施設の全面除却や登録事項の変更が必要となるような資本的支出又は修繕は、運営権の範囲内とはいえない。
- (2) 資本的支出又は修繕による部分は、管理者等の所有となる。
- (3) 実施方針等において、想定される資本的支出又は修繕の範囲や概要が明記されることが望ましい。
- (4) 管理者等との関係で必要な手続が明記されることが望ましい。

### 延長オプション

17. PFI 法では、運営権の存続期間の上限を規定していないため、管理者等の判断で運営権の存続期間を定めることができる。そのため、運営権等ガイドラインでは、確定した存続期間に加えて、一定の条件の下での追加的な存続期間を定める場合（いわゆる延長オプション）においては、管理者等が定める実施方針にその旨を記載し、運営権設定時に附款として、追加的な存続期間が認められるための条件を付すとともに、当事者間で締結する実施契約にその旨を規定することが考えられると記載されている（運営権等ガイドライン 15(2)）。

以 上

本資料は基準諮問会議における審議のために作成されたものであり、企業会計基準委員会の公式な見解ではない。

## IFRSにおける取扱い

1. IFRIC 解釈指針第 12 号「サービス委譲契約」(以下「IFRIC 第 12 号」という。)は、公共部門(委譲者)から民間部門(営業者)へのサービス委譲契約(Service Concession Arrangement)について、営業者の会計処理に関するガイダンスを提供している。
2. IFRIC 第 12 号の適用範囲には、民間部門(営業者)が、公共サービスを提供するために使用される社会基盤を建設又は改修(例えば、その能力を増強することによって)し、一定期間の間、その社会基盤を運営し、保守する契約が主に含まれる。営業者には、契約期間にわたって、そのサービスに対する対価が支払われる。

このような契約には、営業者が社会基盤を建設又は改修する「建設又は改修サービス」及び営業者が社会基盤を運営及保守する「運営サービス」が含まれる(IFRIC 第 12 号第 12 項)。当該契約は、「建設(Build)-運営(Operate)-譲渡(Transfer)」(BOT)、「改修(Rehabilitate)-運営(Operate)-譲渡(Transfer)」(ROT)又は官から民へのサービス委譲契約と呼ばれている(IFRIC 第 12 号第 2 項)。
3. IFRIC 第 12 号は、サービス委譲契約のうち、社会基盤を利用してサービス提供する契約において、次に該当する契約に適用される(IFRIC 第 12 号第 5 項)。
  - (1) 委譲者が、営業者が提供するサービス内容、対象者及び価格を支配又は規制している。
  - (2) 委譲者が、契約期間の終了時点において社会基盤に対する重要な残余持分を支配している。
4. 契約が上記の要件を充足する場合、委譲者は、営業者がどのようなサービスを、誰に、どのような価格で提供しなければならないかについて支配又は規制することにより、社会基盤の使用を引き続き支配しており、また委譲者は契約期間全体を通じて、社会基盤の重要な残余持分に対する支配も引き続き有することになる。このため、営業者には、「原資産の使用を支配する権利」は存在せず、委譲者の代わりに公共サービスを提供するために「社会基盤を運営する権利」が存在する。したがって、営業者は、社会基盤をリース資産として認識すべきではないとしている(IFRIC 第 12 号第 11 項、BC24 項及び BC28 項)。

本資料は基準諮問会議における審議のために作成されたものであり、企業会計基準委員会の公式な見解ではない。

5. また、営業者は公共サービスのための社会基盤の使用を支配していないため、どの当事者が社会基盤に対する法的権利を有しているかに関係なく、当該社会基盤を営業者の有形固定資産として認識しないとしている<sup>17</sup>(IFRIC 第 12 号 BC21 項)。但し、IFRIC 第 12 号は、営業者がサービス契約に参加する前から保有し認識する有形固定資産には適用されない (IFRIC 第 12 号第 8 項)。
6. 営業者は、履行したサービスについて、IFRS 第 15 号「顧客との契約から生じる収益」に従って収益を認識して測定しなければならないとしている (IFRIC 第 12 号第 13 項)。
7. 営業者は、「建設又は改修サービス」を提供する場合、受領した又は受領する対価を IFRS 第 15 号に従い公正価値で認識しなければならないとしている (IFRIC 第 12 号第 15 項及び BC33 項)。
8. 営業者の投資を回収するための公共サービスの利用者から得られるキャッシュ・フローが不十分であるというリスクを、営業者と委譲者のどちらが負担するかにより、金融資産又は無形固定資産を認識することとしている (IFRIC 第 12 号第 16 項、BC42 項及び BC47 項)。
9. 営業者のキャッシュ・フローが委譲者により保証される場合には、金融資産を認識するとしている (IFRIC 第 12 号第 16 項)。

この場合、建設サービスと引換えに金融資産が認識され、同時に収益が計上されることとなる。結果として、収益合計額は総現金受領額と一致する。
10. 他方、営業者のキャッシュ・フローがサービスの利用状況に応じて変動する場合には、無形固定資産を認識するとされている (IFRIC 第 12 号第 17 項)<sup>18</sup>。

この場合、建設サービスと引き換えに無形固定資産 (公共サービスの利用者に課金する権利) を受け取る交換取引と捉えて、無形固定資産が認識され、同時に収益が計上される。さらに、利用者へ運営サービスの提供に伴い現金受領額等と等しい運営収益が計上される。結果として、収益合計額は総現金受領額と一致しないことになる (IFRIC 第 12 号 BC34 項)。

以 上

<sup>17</sup> IFRIC 第 12 号は、概念フレームワークにおける「支配」の原則に基づき、社会基盤は、その使用を支配する当事者の有形固定資産として認識すべきとされている (IFRIC 第 12 号 BC20 項)。

<sup>18</sup> 営業者が受け取る対価に金融資産と無形固定資産の両方が含まれている場合、別個に会計処理するとされている (IFRIC 第 12 号第 18 項)。

本資料は基準諮問会議における審議のために作成されたものであり、企業会計基準委員会の公式な見解ではない。

## リース会計基準等の概要

### 適用範囲及び用語の定義

1. 企業会計基準第 13 号「リース取引に関する会計基準」（以下「リース会計基準」という。）では、「リース取引」とは、「特定の物件の所有者たる貸手（レッサー）が、当該物件の借手（レシー）に対し、合意された期間（以下「リース期間」という。）にわたりこれを使用収益する権利を与え、借手は、合意された使用料（以下「リース料」という。）を貸手に支払う取引」と定められている（リース会計基準第 4 項）。
2. また、リース会計基準では、リース取引を次のように区分すると定められている（リース会計基準第 5 項及び第 6 項）。

#### (1) ファイナンス・リース取引

リース契約に基づくリース期間の中途において当該契約を解除することができないリース取引又はこれに準ずるリース取引（解約不能のリース取引）で、借手が、当該契約に基づき使用する物件からもたらされる経済的利益を実質的に享受することができ、かつ、当該リース物件の使用に伴って生じるコストを実質的に負担することとなるリース取引（フルペイアウトのリース取引）

#### (2) オペレーティング・リース取引

ファイナンス・リース取引以外のリース取引

3. ファイナンス・リース取引については、リース契約上の諸条件に照らしてリース物件の所有権が借手に移転するものと認められるものを「所有権移転ファイナンス・リース取引」、それ以外を「所有権移転外ファイナンス・リース取引」と区分している（リース会計基準第 8 項）。
4. 企業会計基準適用指針第 16 号「リース取引に関する会計基準の適用指針」（以下「リース適用指針」という。）では、リース会計基準においてファイナンス・リース取引と判定される取引のうち、「通常の保守等以外の役務提供が組み込まれていないリース取引及び不動産に係るリース取引」を取り扱う旨が定められている（リース適用指針第 3 項）。

本資料は基準諮問会議における審議のために作成されたものであり、企業会計基準委員会の公式な見解ではない。

5. 上記内容に関して、リース適用指針の結論の背景において、「通常の保守等以外の役務提供が組み込まれていないリース取引及び不動産に係るリース取引」は、典型的なリース取引<sup>19</sup>及び不動産に係るリース取引を指しているとされており、リース適用指針で詳細な会計処理を示していないファイナンス・リース取引については、実態に基づいて会計処理を行うこととされている（リース適用指針第 89 項）。
6. また、「通常の保守等以外の労務等の役務提供が組み込まれているリース取引」については、リース適用指針の対象とはしていないものの、動産等のリース取引部分と役務提供部分が契約書等で判別できるケースなど容易に分離可能な場合には、動産等のリース取引部分について、本適用指針を適用することとされている（リース適用指針第 89 項）。

## 会計処理

7. ファイナンス・リース取引に該当する場合は、契約の諸条件に照らしてリース物件の所有権が借手に移転するもの（所有権移転ファイナンス・リース取引）とそれ以外の取引（所有権移転外ファイナンス・リース取引）を区分する必要がある（リース会計基準第 8 項）。
8. ファイナンス・リース取引に該当すると判定される場合は、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理により、リース物件とこれに係る債務をリース資産及びリース債務として計上する（リース会計基準第 9 項及び第 10 項）。一方、オペレーティング・リース取引に該当すると判定される場合は、通常の賃貸借取引に係る方法に準じて会計処理を行う（リース会計基準第 15 項）。
9. ファイナンス・リース取引に該当する場合は、リース資産及びリース債務を計上する必要があるが、当該計上額は、原則として、リース契約締結時に合意されたリース料総額からこれに含まれている利息相当額の合理的な見積額を控除する方法で算定する必要がある（リース会計基準第 11 項）。
10. 具体的には、借手が、貸手の購入価額を把握している場合は、リース料総額を現在価値に割り引いた金額と管理者等の購入価額とのいずれか低い額を計上し、借手が、貸手の購入価額を把握していない場合は、リース料総額を現在価値に割り引いた金

19 典型的なリース取引としては、リース期間中のリース料の支払いが均等であり、リース期間がリース物件の経済的耐用年数より長くないことを想定している（リース適用指針第 89 項）。

本資料は基準諮問会議における審議のために作成されたものであり、企業会計基準委員会の公式な見解ではない。

額と見積現金購入価額とのいずれか低い額で計上する（リース適用指針第 22 項）。

11. 現在価値への割引計算に用いる割引率は、貸手の計算利率<sup>20</sup>を知り得る場合は当該利率とし、知り得ない場合は借手の追加借入に適用されると合理的に見積られる利率を用いる必要がある（リース適用指針第 17 項）。
12. 所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産の減価償却費は、自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法により算定する。また、所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産の減価償却費は、原則として、リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算定する（リース会計基準第 12 項）。
13. 借手が負担するリース料の中には、通常の場合、リース物件の維持管理に伴う固定資産税、保険料等の諸費用（以下「維持管理費用相当額」という。）が含まれる。現在価値基準の判定にあたり、維持管理費用相当額は、これをリース料総額から控除するのが原則である。しかし、一般的に、契約書等で維持管理費用相当額が明示されない場合が多く、また、当該金額はリース物件の取得価額相当額に比較して重要性が乏しい場合が少なくない。したがって、維持管理費用相当額は、その金額がリース料に占める割合に重要性が乏しい場合は、これをリース料総額から控除しないことができる（リース適用指針第 14 項）。

以 上

<sup>20</sup> リース料総額とリース期間終了時に見積られる残存価額の合計額の現在価値が、当該リース物件の現金購入価額又は借手に対する現金販売価額と等しくなるような利率（リース適用指針第 17 項）

本資料は基準諮問会議における審議のために作成されたものであり、企業会計基準委員会の公式な見解ではない。