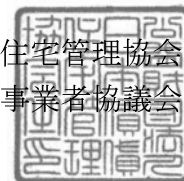


2018 年 9 月 7 日

企業会計基準委員会 御中

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会
サブリース事業者協議会

修正国際基準公開草案第 6 号『修正国際基準（国際会計基準と企業会計基準委員会による修正会計基準によって構成される会計基準）』の改正案』に対する意見

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 サブリース事業者協議会（以下、当協議会）は、IFRS 基準のエンドースメント手続の実施に対する企業会計基準委員会の継続的な努力に敬意を表すとともに、このたび公表された修正国際基準公開草案第 6 号『修正国際基準（国際会計基準と企業会計基準委員会による修正会計基準によって構成される会計基準）』の改正案（以下「公開草案」という。）に対して、下記のとおり意見を申し上げます。

記

当協議会は、賃貸住宅のサブリース事業者（以下、「サブリース事業者」）で組織する国内唯一のサブリース事業者団体である。平成 21 年の設立以降、サブリース事業の健全な発展と普及を通じて、賃貸住宅市場の整備を目指し、国土交通省とも連携し活動している。当協議会会員 84 社（会員数は平成 30 年 8 月時点）でサブリースを行っている管理戸数は、約 200 万戸にものぼり、日本全国で約 1,400 万戸ある賃貸住宅のうち約 14% を占めている。当協議会は IFRS 第 16 号「リース」（以下「IFRS 第 16 号」という。）が、我が国で一般的に普及している賃貸住宅のサブリース事業の経営成績や財政状態を適切に表示することができず、また実務的にも受け入れ難い会計基準であると考えており、当該基準を「削除または修正」を行わないとする提案に強く反対する。

本意見書においては、まず、サブリース事業者の事業モデルを理解していただくことを目的に、一般的に「一括借上げ」と呼ばれる賃貸住宅のサブリース事業の概要と特徴を説明し、その後、公開草案に反対する理由を述べる。

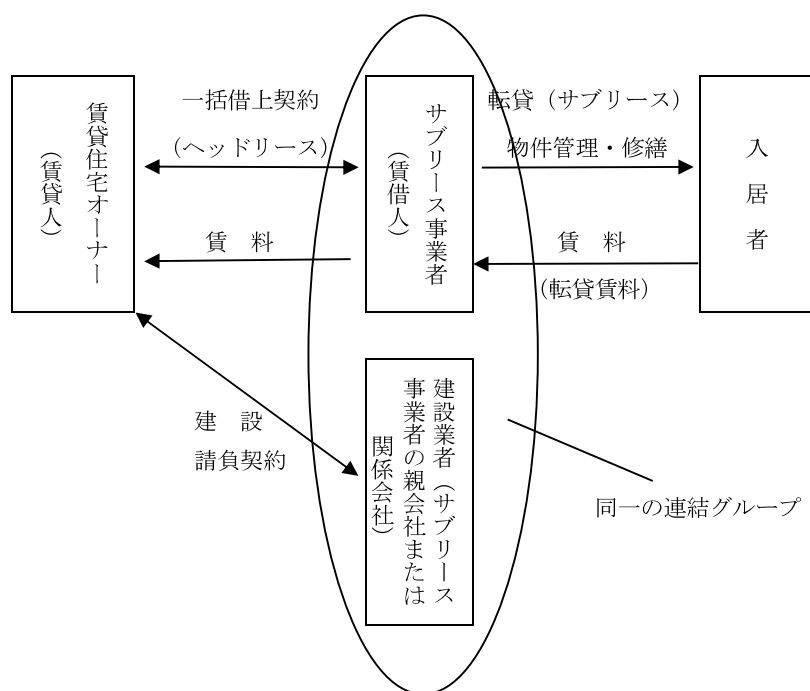
1. 賃貸住宅の長期一括借上げの事業モデル

我が国では、1990 年代以降、土地の有効活用や相続税対策などからアパート・マンション等の賃貸住宅経営が広がりを見せてきた。賃貸住宅経営には、空室リスクや家賃下落リスクが伴う。こうしたリスクを回避したいという賃貸住宅オーナー（以下、オーナー）のニーズに対応するため、サブリース事業者（賃貸住宅建設会社やその関連会社）は長期一括借上げ契約という事業モデルを考案した。長期一括借上げ契約は広く社会に受け入れられ、現在に至ってもますます契約件数が増加している。

一括借上げ契約は、サブリース事業者がオーナーから物件を一括して借り上げる契約である。サブリース事業者は、その物件を入居者に転貸する。入居者の募集や入居者からの賃料回収、物件の管理等を一括してサブリース事業者が行うとともに、物件の空室状況にかかわらずオーナーに対して転貸家賃の約 80～95%（事業者により異なる）の固定賃料を支払う点に特徴がある。最近では、当初は固定賃料を据え置き、その後 2～10 年毎に家賃相場などを踏まえて賃料を見直す契約が多い。また、原状回復や長期修繕の費用をサブリース事業者が負担する内容を含む一括借上げ契約も増加している。

一括借上げ契約は、法形式的にはオーナーとの長期一括借上げ（ヘッドリース）契約と入居者に対する転貸（サブリース）契約の組み合わせであるが、賃貸事業の企画から賃貸住宅の建設、入居者の募集、物件管理、家賃の回収、空室リスクや家賃変動リスクへの対応、退去時の原状回復や長期修繕への対応など賃貸経営を総合的に代行することで対価（入居者からの受取家賃からオーナーへの支払家賃を差し引いた純額）を得る事業モデルとなっている。

【一括借上げ事業モデル図】



長期一括借上げ契約は、我が国においては、一般的にオペレーティング・リース取引として賃貸借処理が行われている。

2. 公開草案に対して反対する理由

IFRS 第 16 号には以下の問題があり、これを「削除又は修正」しない提案に同意できない。

- (1) サービス契約がリースと判定され、経済的実態を適切に反映しない会計処理が行われる。

長期一括借上げを例にとると、法的にはリースの形態を取っているが、実質はオーナーの賃貸経営の代行サービスである。しかしながら、IFRS 第 16 号を適用するとリースとして判定されてしまい、使用権モデルの会計処理が適用される。その結果、資産、負債のオンバランス、前加重の費用計上など、企業の事業モデルを適正に表示しない財務報告が作成されてしまう。

このような問題点を改善するために、例えば以下のような修正が必要であると考え

- ① 現行のファイナンス・リースに該当する場合を除き、不動産のリースについては使用権資産及びリース負債を計上せず、現行のオペレーティング・リースの賃貸借処理とする。
- ② 契約がリースを含んでいるのかどうかを企業が判定する方法に、事業モデルの観点からの評価を追加し、サービス契約がリースに該当しないようにする。
- ③ 長期一括借上げには、貸手が（数ヶ月前の予告期間で）いつでも契約を解除できる契約が存在する。貸手が契約解除権を有している場合は、借手はもはや原資産の使用を支配しているとはいえず、このような契約はリースには該当しない。IFRS 第 16 号では、供給者が資産を入れ替える実質上の能力を有している場合は、契約の履行が特定された資産の使用に依存しないため、リースと判定されないとされている。貸手による契約解除権は、資産を入れ替える実質的な権利と比較して、貸手による資産の支配という点においてより強力である。したがって、貸手が契約解除権を有している場合にリースに該当しないようにする。

- (2) 請負工事契約と一括借上契約がセール・アンド・リースバック取引とみなされ、経済的実態と著しく乖離する会計処理が行われる。

サブリース事業者のグループ会社がアパート等の賃貸住宅を建設し賃貸住宅オーナーに販売のうえ、サブリース事業者が一括借上げを行うことから、連結財務諸表作成に際してこれらの取引はセール・アンド・リースバックに該当する可能性がある。

IFRS 第 16 号は、セール・アンド・リースバック取引において、売却取引が IFRS 第 15 号「顧客との契約から生じる収益（以下「IFRS 第 15 号」）の売却処理の要件を満たさない場合は当該売却を金融取引として会計処理することを要求している。

また、IFRS 第 15 号の売却処理の要件を満たした場合であっても、リースバック期間に対応する売却損益は売却時に認識せず繰り延べられる。これは、売手（借手）はリースバック継続期間にわたり所有権を保持しており、リースバック終了時の原資産の価値に対する持分だけを売却しているためと説明されているが、売却した資産と当該資産から生じる使用权とは別個のものであると考えるべきであり、会計処理において相互に影響を受けてはならないと考えられる。

したがって、米国会計基準のように売却処理の要件を満たした場合は売却損益を全額売却時に認識するように修正する、あるいは、現行の日本基準のようにリースバック取引がオペレーティング・リースに該当する場合は売却損益を全額売却時に認識するように修正することを強く要求する。

- (3) サブリースがオペレーティング・リースに該当する場合、ヘッドリースとサブリースで損益にミスマッチが発生する。

サブリースから生じる受取リース料は定額法等の規則的方法により収益として認識されるのに対して、ヘッドリースは前加重の費用計上となる。このため、契約上サブリース期間にわたって安定的に転貸収益を確保している場合であっても、会計上はリース開始当初に大幅な赤字を計上することになり、賃貸住宅のサブリース事業の経営成績を適切に表示することができない。

このような会計基準が導入された場合、サブリース事業者は賃貸住宅のサブリース事業を継続できず、我が国における今後の賃貸住宅の供給が激減するなど深刻な社会問題を引き起こすことになる。（前述の通り、当協議会会員がサブリースしている賃貸住宅は全国の約 14%、約 200 万戸に及ぶ。）

- (4) 財務諸表作成の観点から、サブリース事業者に対して過重な負担を強いる。

サブリース事業者が IFRS 第 16 号を適用した財務諸表を作成するためには、大規模なシステム開発や経理人員の増員など多大なコストがかかるが、それに見合ったベネフィットが得られない。特に中小のサブリース事業者にとっては、そのコスト負担は非現実的である。

なお、IFRS 第 16 号が日本基準に導入された場合は、会社法上の大会社以外の会社（中会社、小会社）が負債増加により大会社となり、会社法監査など事務負担の増加が懸念される。

- (5) 日本基準の開発に着手するか否かの検討が始まったばかりの段階で、IFRS 第 16 号を「削除又は修正」しないという結論を出すのは時期尚早である。

我が国においては、当協議会を含め多くの業界団体等が IFRS 第 16 号に反対している。日本のリース会計基準を慎重に検討したうえで、IFRS 第 16 号との差異を評価し「削除又は修正」の可否を決定すべきと考える。

結論として、当協議会は、企業会計基準委員会が各利害関係者（当協議会含む）の意見を十分に聴取したうえで、IFRS 第 16 号を「削除又は修正」しない提案を見直されることを強く期待する。

以 上