
プロジェクト	リース
項目	リース会計基準開発に係る各論点に対する日本チェーンストア協会の見解についての説明（第 88 回リース会計専門委員会）に対する質疑

本資料の目的

1. 本資料は、第 88 回リース会計専門委員会（2019 年 8 月 21 日開催）における、リース会計基準開発に係る各論点に対する日本チェーンストア協会の見解についての説明で聞かれた主な意見をまとめたものである。

延長オプションがある場合の比較可能性を担保する方策についての質疑

2. 本資料における解約オプション期間について、例えば借手が差入保証金を支払っていて、契約上は解約できるものの、解約した場合には償却がされてしまうようなケースも存在すると考えられる。当該解約オプション期間とは、このような金銭的なペナルティ等が全くなく、自由に解約できる期間だけを指しているのか、それ以外のもも含まれるのかを確認したい。

サービスに関してリースの対象とする取引の範囲についての質疑

3. リース要素とサービス要素の双方が含まれている契約について、会計基準上は、原則として、リースとサービスを分けて会計処理する必要があるとされている点について、実務上の困難さを踏まえ、希望される便法のイメージがあれば、お教えいただきたい。
4. 建物の賃借料と、警備費用や清掃費用等のサービスに係る費用をあわせて定額で支払うような契約は、実際どれぐらい存在するのか、お教えいただきたい。

借手の費用配分のあり方についての質疑

5. 当該資料において、単一モデルを支持するとされている点について、チェーンストアの場合、オペレーティング・リースが大半と考えられることを踏まえると、現行の日本基準における会計処理と同様、定額で賃料を計上する二区分モデルの方が好ましいのではないかと推察するため、この結論に至った背景をお教えいただきたい。

契約期間に係るチェーンストア業界の特徴に関連した質疑

(現在契約中の賃借契約(延長オプションを行使した短期契約も含む)期間についての質疑)

6. 当該資料における契約期間の分布について、件数分布のデータとなっているが、金額分布のデータがあれば、重要性の議論の観点からも確認したい。
7. 国際的な会計基準の適用が進んでいる飲食業における店舗の契約や、オフィスの契約等と比較すると、当該資料に記載の契約年数は感覚的に長く感じられる。解約不能期間について、6年から10年、中には15年を超えるものも見られたとされている点について、これらはチェーンストアの平均的なイメージであり、6ヶ月前に解約条項が設けられているようなオフィスビルとは違う種類の契約であるという認識で良いか、確認したい。
8. 当該資料における契約期間について、延長オプション期間に入ると短い期間で解約することも多いため、1年から5年などの短期契約という形で延長していることが多く、一方で今後も長期に渡って契約するというのであれば、延長オプションという方法ではなく、新たに長期の契約を結び直すことが多いという認識で良いか、確認したい。
9. 契約期間について、ビジネスサイドで考えると、期間が短ければ貸手サイドの投資回収リスクが大きく、期間が長ければ投資回収リスクが少なくなると考えられる。貸手サイドは投資リスクを考えて契約期間を交渉すると考えられるため、契約期間の長短としてこのような差異が出てきているのではないかと考えられる。延長オプション期間について、オフィスの契約においては不動産オフィスのレントと同様に代替が効くため、短い期間でも貸手サイドは応じられる傾向にあると考えているが、その認識で良いか、確認したい。
10. 当該資料における契約期間は、リース契約の残期間を抽出していると考えられるので、もともとの契約期間を抽出していたら15年超となる割合はもっと高くなっていったと考えられる。
11. 格付機関として、リース期間について、想定される店舗の使用期間を見積りリスク調整しているが、15年超という契約期間は調整が必要となる長い契約であると感じられる。スーパーやホームセンター、家電量販店といった長期に渡り店を構えて経営するようなどころに対しては当該調整を行っているものの、コンビニやドラッグストアのようなどころはスクラップ・アンド・ビルドが原則であり、これまであ

まり調整していなかった。

国際的な会計基準との整合性を図る程度についての質疑

12. 建設協力金方式について、我が国の商慣習として、契約上は年数が短くても、地主に対して上物の建物代金の大部分を支払う関係で、相当期間リース料を払わないと建設協力金を返せないというケースも見られ、実質的にファイナンス・リースに近いのではないかと考えられる。これらについては、資産の二重計上の問題と、リース期間の算定の問題の二つがあるように考えられる。

以 上