

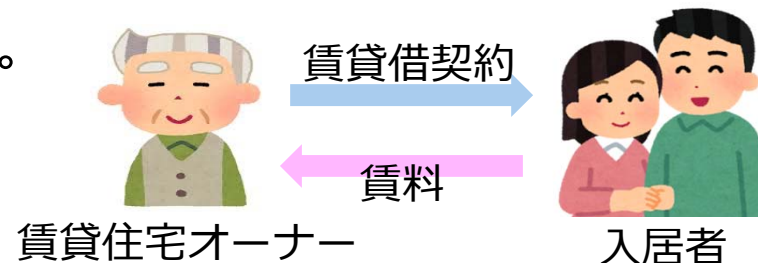
# リース会計基準開発に係る 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 サブリース事業者協議会 の見解

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

1. 日本の賃貸住宅状況	P 3
2. 一括借上契約	P 4
3. 一括借上契約のリース判定	P 6
4. リース期間の判定についての問題認識	P 8
5. B SおよびP Lに与える影響	P 9
6. 建設請負工事と同時に締結される場合	P 10
7. P Lに与える影響 (セール・アンド・リースバック取引)	P 11
8. まとめ	P 12

# 1. 日本の賃貸住宅状況

全国に賃貸住宅は約1,500万戸あり、うち1,100万戸はオーナーと入居者が直接、あるいは不動産仲介会社を通して賃貸借契約を締結する形式である。



残りの400万戸は、「一括借上契約」という形式である。

これは、一般的に賃貸経営のノウハウや運用体制をもたない物件オーナーが事業者にフィーを支払って所有物件の運営代行を委託し、事業者は、自社の持つノウハウや人員を用いてオーナーの賃貸経営をサポートすることを目的とする契約である。

フィーは、入居者から受け取る転賃賃料とオーナーに支払う賃料の差額として認識される。



## 2. 一括借上契約

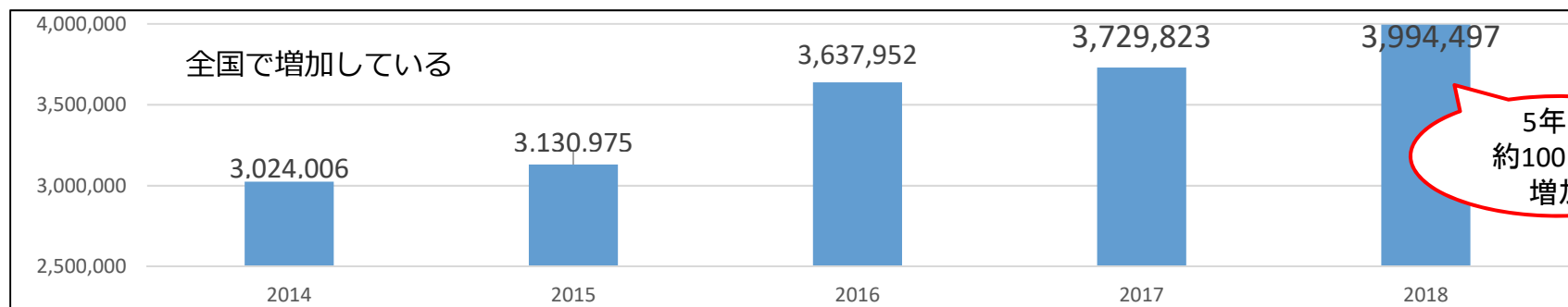
日本は賃貸住宅オーナーの多くが民間人（大家）であり、税務の面からも住宅を持つほうが優遇されてきた歴史がある。

このような個人が賃貸経営を行なうには  
**安定した収入の確保** と **管理対応の円滑な遂行**  
という課題に直面する。



この課題を、オーナーに代わって経験豊富な事業者が解決する「一括借上契約」はオーナーにとってメリットがある。また、入居者にとっても、ノウハウが蓄積した会社が管理するほうが手厚い対応が期待できる。

これらの理由から、「一括借上契約」は広く社会に受け入れられており、契約件数も年々増加している。



**オーナーが不動産プロの多い欧米と比較して、日本特殊の取引と言える。**

## 2. 一括借上契約

一括借上契約の内容は多岐にわたる。

<例>

	契約期間	賃料固定期間	解約	空室時の オーナーへの支払賃料
A	2年	2年	貸手はいつでも可能 (3ヶ月前解約予告)	一定額を支払う (入居中よりも少ない賃料)
B	10年	2年	借手、貸手ともにいつでも可能 (6ヶ月前解約予告)	支払う
C	30年	2年	借手、貸手ともにいつでも可能 (3ヶ月前解約予告)	支払う
D	35年	10年	貸手はいつでも可能 (3ヶ月前解約予告)	一定期間経過後に支払う (退去後15日は支払わない)

他にもさまざまな内容がある。

### 3. 一括借上契約のリース判定

一括借上契約は、事業者がオーナーから「建物を借り上げる」という法形式であるが、実質的にはオーナーに対して「賃貸経営に関する役務提供」を行なう契約。



サービスの提供を受ける代わりに、転貸賃料の80～95%程度を受け取る。  
5～20%は事業者が実質的なフィーとして受け取る。

なお、一括借上契約取引は、**現行の会計基準に基づきリース判定した結果オペレーティング・リースとして会計処理されている。**

### 3. 一括借上契約のリース判定

提供する役務の内容も、多岐にわたる。

#### <役務提供の内容例>

- ・ 入居者の募集
- ・ 入居後の対応（24時間対応、外国語対応、クレーム対応、家賃未納の督促）
- ・ 物件管理（日常清掃、建物定期健診、軽微な修繕）
- ・ 空室リスクや家賃変動リスクへの対応  
（リフォーム工事やインターネット工事等の企画・提案、周辺家賃相場の調査）
- ・ 退去時の原状回復工事（コスト削減、品質管理、費用負担）
- ・ 長期的な視点での修繕計画の策定、提案、一部の修繕項目の費用負担
- ・ 災害時の対応（建物損壊状況の確認、入居者対応）



**実質的には、オーナーへの賃貸経営サポートという「役務提供としての取引」と解釈される点において、「IFRS16号におけるリースの判定のフロー」を適用することは、経済的実態を表さない判断となる可能性が大きい。**

## 4. リース期間の判定についての問題認識

リース期間（※）についての見積もりの困難性

※「解約不能期間」+「合理的に確実な延長または解約オプション期間」

	契約期間	賃料固定期間	解約	空室時の オーナーへの支払賃料
A	2年	2年	貸手はいつでも可能	一定額を支払う
B	10年	2年	借手、貸手ともにいつでも可能	支払う
C	30年	2年	借手、貸手ともにいつでも可能	支払う
D	35年	10年	貸手はいつでも可能	一定期間のみ支払う

- ・解約不能期間の見積もり

Dの場合は、契約期間と考えるのか、賃料固定期間と考えるのかにより大きく異なる。

- ・合理的に確実な延長または解約オプション期間

「過去の実務慣行等を考慮してリース期間を検討する」との定めがあるため、過去の実績に重きを置きすぎる傾向がある。

オーナーとの良好な関係にある会社ほど長く、逆は短く算出される。

事業を開始したばかりの会社は実績がないため、期間の見積もりに恣意性の介入する余地が多くなる。

**「合理的に確実」の解釈のばらつきにより、企業間比較の問題が生じる。**



## 5. B SおよびP Lに与える影響

### B Sに与える影響

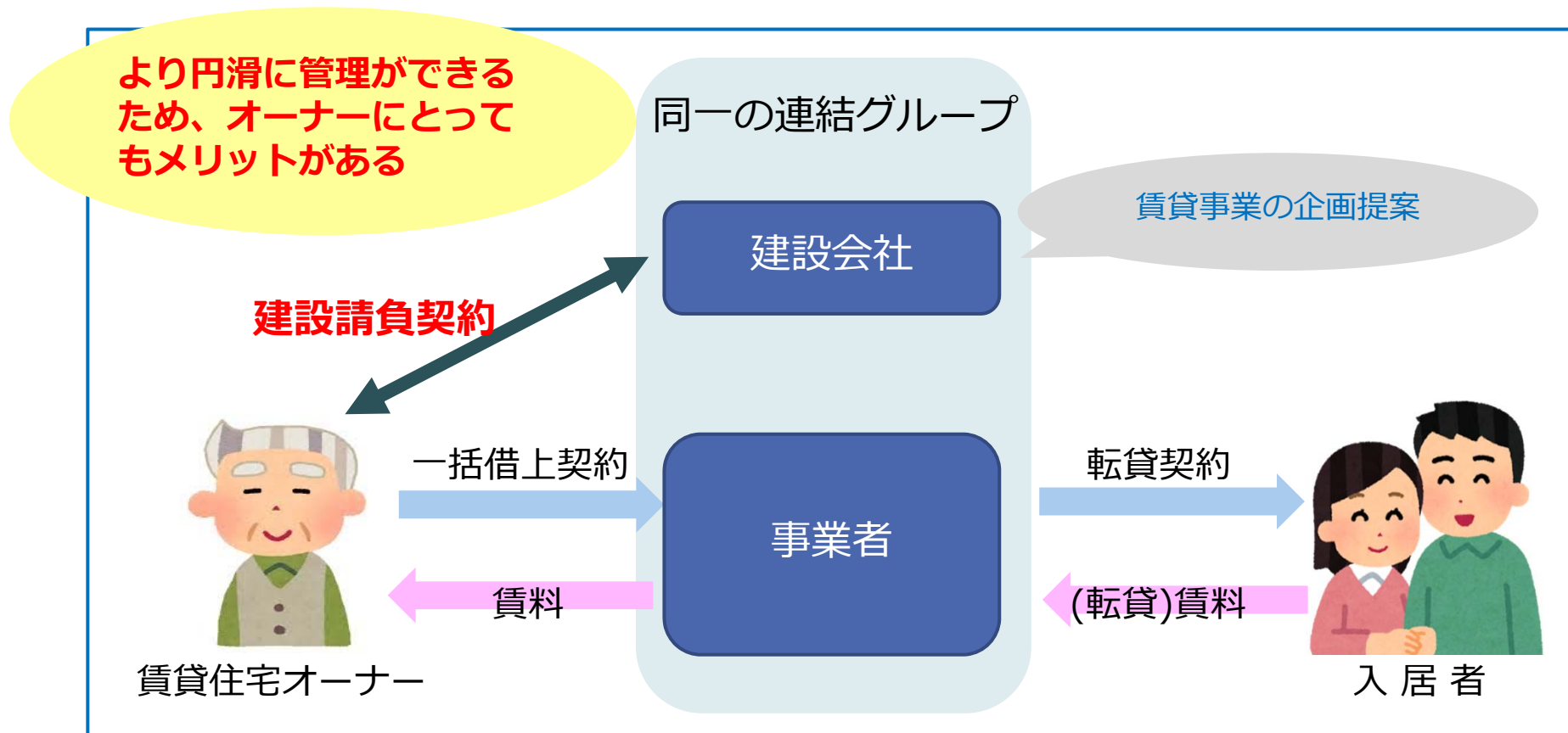
- **バランスシートに与える影響が大きい。**  
(特に未経過リース料注記が多額な会社にはインパクトが大きい)  
**自己資本比率、ROAなどの経営分析数値に大きく影響を与える。**
- **リース期間が賃料固定期間を超える場合は、市場の賃貸料率を反映するように変動する支払（変動リース料）も見積もらなければならないが賃貸住宅の家賃は、地域性や立地条件など個別要因により決定するため見積もりが非常に困難。**
- **中小企業も多い業界のため、配慮が必要。**  
(会社法上の大会社判定の際の負債から除外する等)

### P Lに与える影響

- **借上契約によるヘッドリースは前加重の費用計上となる。**  
一方、転貸契約により得られる受取リース料（家賃収入）は、定額法等の規則的方法によるため、損益のミスマッチが生じる。  
(開始当初は、安定した収入（転貸家賃－オーナーへの支払家賃）を確保しているにもかかわらず利益が少なく計上される)

## 6. 建設請負工事と同時に締結される場合

事業者の連結グループ会社が賃貸住宅を建設し、オーナーに販売すると同時に、事業者が当該建物の一括借上契約を行なう取引。



現行では、建設請負工事取引と一括借上取引は別個の取引として認識している。

## 7. PLに与える影響 (セール・アンド・リースバック取引)



建設請負工事と同時に締結される場合、セール・アンド・リースバック取引に該当すると、現行の会計処理と大きく異なる。

### <現行>

工事完成時 PL

売上	xxx,xxx
原価	xx,xxx
<hr/>	
売上総利益	xx,xxx

建物の売却損益は一括認識される。

### <IFRS>

工事完成時 PL

売上	xx,xxx
原価	xx,xxx
<hr/>	
売上総利益	x,xxx

利益  
大幅減

リースバック期間に対応する売却損益は、使用権資産の帳簿価額に調整され、減価償却を通じてリース期間にわたって純損益に含めて認識される。

もともと使用権を持っているのであれば、それが移転していないという考えは理解できる。

しかし、工事請負契約の場合は、もともと使用権を持っていない。したがって、使用権部分が保持されたまま売却されていないとする処理に強く違和感を覚える。

約定リース期間の途中で解約される場合、売却損益が一度に認識されるため企業間比較どころか同一企業の期間比較可能性も損なわれるおそれがある。また、事業予算の立案において、予測不能要因の影響額が大きくなる。

## 8. まとめ

一括借上契約においては、以下の点が課題である。

### ①リースの定義

一括借上契約は、形式上は賃貸借契約であるが、実態はサービス契約である。判定フロー策定の際に配慮が望まれる。

日本基準の開発に当たっては、民法、借地借家法の法的観点、および日本の商習慣に照らして、判断できるフローの策定が望ましい。

### ②リース期間

「合理的に確実な延長又は解約オプション」の見積もりが困難。解釈のばらつきにより、企業間および国際間比較が損なわれることを懸念。

### ③BSおよびPLへの影響

変動リース料の見積もりの困難性。損益のミスマッチ。

## 8. まとめ



### ④セール・アンド・リースバック

建設請負契約と一括借上契約が個別に成立している場合には別個の取引として認識すべきである。

(セール・アンド・リースバックの会計処理は、経済的実態と乖離する。)

### ⑤過重な実務負担

事務処理が複雑で、導入および維持の負荷が大きい。

(それに見合うベネフィットが得られない。)

### ○(公財)日本賃貸住宅管理協会（日管協）の概要

全国のサブリース会社、賃貸住宅管理会社等で組織された賃貸住宅管理業の適正化と発展を目指す公益法人

### ○サブリース事業者協議会の概要

サブリース事業の健全な発展と普及を促進することを目的とした業界唯一の事業者団体。

会員による管理戸数（一括借上契約）は全国400万戸のうちの250万戸。