
プロジェクト	リース
項目	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(第 90 回リース会計専門委員会) についての説明で聞かれた意見

本資料の目的

1. 本資料は、第 90 回リース会計専門委員会（2019 年 10 月 8 日開催）における、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。

「2. 一括借上契約」についての質疑

2. スライド 5 の一括借上契約の説明で記載されている借手について、最終的な入居者を指しているのか、それとも間に入っている事業者を指しているか。
3. スライド 5 の一括借上契約の説明で B と C における借手がいつでも解約可能とされている点について、例えば入居者が見つからず空室が続いた場合などにおいては、事業者（借手）は自由に解約できるという理解で良いか。
4. スライド 5 の空室時のオーナーへの支払賃料は、オーナーとの契約期間にわたるものか、それより短い期間もあるか。また、D で一定期間経過後に支払うとされている点について、詳細を確認したい。
5. スライド 5 の A から D の割合について、確認したい。

「3. 一括借上契約のリース判定」についての質疑

6. 一括借上契約では、空室を減らしてリスクを低減させていくことが長期で事業を行っていくうえでの一つのビジネス上のポイントになるかと考えられる。これらのリスクを低減させるために、サブリース事業者が行っている対応について、具体的にご教示いただきたい。
7. テナントとの間の賃料について、事業者が決定権を有しているのか、或いはオーナーとも一定の話し合いを行ったうえで決定しているか。
8. 一括借上契約のリース判定について、サブリース事業者協議会の見解としては、あくまでも法形式上は賃貸借契約として締結せざるを得ないものの、実態としては役

務提供取引であると解釈されるという主張なのか、或いは、あくまでも契約の本質はオーナーと入居者（テナント及び個人等）の間の取引であって、サブリース事業者は代理人的にサポートしているだけであるという主張なのか、または、リースは存在するが、オンバランスすることは相応しくないという主張なのか。

9. 一括借上契約のリース判定について、そもそもサービスであり、リースの定義に当てはまらないためオンバランスする必要はないという見解なのか、或いは、リースの定義に当てはまることを認める部分はあるけれども、リース期間について合理的に確実な期間を見積もるのが難しいため、何か合理的に考えられるようにしてほしいということなのか。
10. 収益認識会計基準にあてはめると、役務提供の部分の整理の仕方や、リースの捉え方をどのように考えられているか。

「4. リース期間の判定についての問題意識」についての質疑

11. スライド 8 のリース期間についての見積もりの困難性について、「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とされているが、会社間の比較可能性が担保されるような具体的方法について何か意見交換等をされていたら、ご教示いただきたい。
12. スライド 8 のリース期間についての見積もりの困難性について、例えば A の取引は契約期間が 2 年だが、借地借家法等を考えると借手が延長オプションを持っているため、合理的な確実性の判断が難しいという見解を述べられているのか。
13. スライド 8 のリース期間についての見積もりの困難性について、A から D のいずれも貸手はいつでも解約可能となっているので、オーナーが事業者との契約を解除して、入居者と直接契約に切り替えることが可能か。
14. IFRS 第 16 号では、借手からも貸手からの解約可能な場合にはそもそもオプションを見積もる必要がないとされているが、その点は検討されたことはあるのか。
15. オーナーとのリース期間についての見積もりの困難性について、テナントとの賃貸借契約で、例えば学生だったら 4 年、企業の社宅であればもう少し長い期間など、過去の実績をもとにある程度見積もりが可能であると考えられ、それをオーナーとのリース期間に反映できるのではないか。

「5. BS および PL に与える影響」についての質疑

16. スライド 9 の BS に与える影響で、括弧書きで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とされている点について、未経過リース料注記の年数はどのように算定しているか。

「6. 建設請負工事と同時に締結される場合」についての質疑

17. スライド 10 の建設請負契約とサブリース契約が合わさったタイプの契約について、販売契約ではなく建設請負契約を締結していることからセール・アンド・リースバック取引には該当しないという考え方が不動産業界では一般的であると考えられるがどうか。
18. 海外の同様の取引でセール・アンド・リースバック取引とされた事例はあるか。

以 上