

プロジェクト リース

項目 第 419 回企業会計基準委員会で聞かれた意見

本資料の目的

1. 本資料では、第 419 回企業会計基準委員会（2019 年 10 月 25 日開催）の審議で聞かれた主な意見をまとめている。

「リース会計に関する検討」に対する不動産協会の見解についての説明で聞かれた意見**（日本の不動産賃貸借の特殊性（欧米との比較において）で聞かれた意見）**

2. 日本と欧米（ニューヨーク・ロンドン）の事務所賃貸の比較について、欧米においても小規模のオフィスビルであれば、我が国のように天井、床、電灯等を提供する契約も存在しないわけではないと認識している。
3. 修繕義務について、欧米では法的な修繕義務を負う主体が契約ベースで定められることを踏まえると、借手を保護する契約も存在しないわけではないと考えられるため、欧米において、貸手側に義務が残っている不動産賃貸借契約について、どのように会計処理をしているのか参考にすることが考えられる。
4. フランスやドイツ等の大陸法系の国においては、不動産に係る法制度が国によって異なる。ドイツでは我が国の借地借家法のような法律が存在するものの、我が国の借地借家法では事業用不動産に対してもかなり強く借家人が保護されているのに対して、ドイツの借地借家法では基本的に事業用不動産と居住用不動産を分けて整理されている。

（サブリース（日本のマスターリース事業の特殊性）について聞かれた意見）

5. 日本の不動産賃貸借の特殊性や法的観点を考慮した作成者サイドに納得感のあるものが望まれるとする不動産協会の見解について、すでに IFRS 適用会社において、例えばエンドテナントやオフィスを借りているケースは始まっており、具体的にどのような対応が可能であるか。
6. パス・スルー型のサブリースについて、海外では事例が少ないとのことであるが、IFRS 第 16 号の判定フローを適用した場合、オンバランスの対象となるか。また、現行の日本基準において、パス・スルー型のサブリースについては、解約不能のオ

ペレーティング・リースに係る未経過リース料の注記に含まれているか。

7. IFRS 適用企業において、オンバランスされた金額とこれまで注記されていた金額との間にそれなりにギャップがあるケースが見られているため、利用者としてはIFRS 第16号の開示は大きな意味のあるものであると考えている。従来の注記ベースの開示では情報が十分に出されていないことを認識したうえで、オンバランスされた金額が100%正しいかどうか、様々な事例を基に検討していくことが良いのではないか。
8. パス・スルー型のサブリースについて、賃借人兼転貸人（マスターレシー）は実質的にリスクを負っているのかどうかという観点から、当事者なのか代理人なのか判断が難しいと考えられる。同様の契約が不動産以外で存在するか。
9. パス・スルー型のサブリースについて、現状の会計上の取扱いについて説明されたスライドの内容を踏まえると、賃借人兼転貸人（マスターレシー）は経済的便益のほとんどすべてを得る権利を有していないのではないかと考えられるため、IFRS 第16号上のリースの定義を満たしていないと考えられるがどうか。
10. パス・スルー型のサブリースについて、賃借人兼転貸人（マスターレシー）は、まず借手として使用権資産を認識する。それを中間の貸手としてサブリースする際にファイナンス・リースということになると、使用権資産の認識の中止が生じ、その際に損益が生じるが、参考人の説明はこの点に違和感があるということか。

（その他に聞かれた意見）

11. リース会計基準の開発に際して、利用者の情報ニーズを把握しておく必要があると考えられる。利用者の中でも、すべてリースと名がつくものについてオンバランスした方が良いとする考え方もある一方で、経済的実態を踏まえて判断する考え方もあり得るのではないかと考えられる。

**リースに関する会計基準における不動産（土地及び建物）に関する内容の確認
についての説明で聞かれた意見**

12. 土地と建物の双方を含む契約のリースの構成要素の分離について、IFRS 第16号の単一モデルにおいては、借手にとって、分離することが必要な場面をあまり想定できない。

以上