
プロジェクト リース

項目 第 90 回リース会計専門委員会で聞かれた意見

本資料の目的

1. 本資料では、第 90 回リース会計専門委員会（2019 年 10 月 30 日開催）の審議で聞かれた意見のうち、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の質疑応答を除いた部分をまとめている。

サブリース及びセール・アンド・リースバック取引に関する定めの確認について聞かれた意見

（サブリースについて）

2. サブリースについては、相手方へのアクセスの関係から、一般事業会社が中間の貸手となることもある。この場合、様々な機能をパッケージにしたサービス契約に含まれるリース構成部分を識別し、サブリースとしての会計処理が要求されるケースも考えられる。しかし、リース構成部分に関する価格設定等をリース会社が行っている場合、この一般事業会社は、あくまで代理人に該当し、リース資産とリース負債を両建にするサブリースの会計処理を行うことが実態を表さない可能性があると考えられる。そのため、サブリースの定義とは別に、代理人の解釈を明確にしてはどうか。
3. 中間の事業者が、回収代行契約を締結するのではなく、ヘッドリースとサブリースに該当する 2 本の賃貸借契約を締結し、中間の貸手となる契約形態を採用している理由は、最終的な借手（エンドテナント）から見れば、ヘッドリースの貸手と直接的な契約関係となるよりも、専門事業者として、よりブランド力・信用力のある中間の貸手との契約関係を選好することにあると考えられる。
4. サブリースについては、リース料が何に対する対価であるか確認しながら検討する必要がある。サービス構成部分については、契約締結時に一括して、一時点において収益を認識すべきではない可能性があり、サービス構成部分を区別して契約における対価を配分し、そのサービスの性質に応じて、一定期間にわたり収益を認識すべき場合もあると考えられる。
5. 中間の貸手のサブリースの分類については、IFRS 第 16 号と米国基準 (Topic 842)

が異なる定めとした典型的な論点の一つである。使用権資産の考え方によると IFRS 第 16 号、実務上の便宜を考慮すれば米国基準の考え方になると考えられる。

6. 米国基準における借手の 2 区分モデルの下では、ヘッドリースがオペレーティング・リースに分類される場合、サブリースがファイナンス・リースに分類されることはないと考えてよいか。仮に、ヘッドリース側が、原資産の所有に伴うリスクと経済価値のほとんど全てを移転するものではなく、オペレーティング・リースに分類され、他方で、同一の原資産に対するサブリース側は、原資産の所有に伴うリスクと経済価値のほとんど全てを移転するファイナンス・リースに分類されるとすると、結論に違和感がある。そのため、米国基準のように借手の 2 区分モデルを採用した場合、サブリースの中間の貸手のリースの分類については、原資産を参照して分類するという解釈になるのではないか。

(セール・アンド・リースバックについて)

7. リース期間の見積りが、セール・アンド・リースバックによる売却損益の認識（期間配分）においても、重要な影響を及ぼすと考えられる。例えば、リースバック後のリース期間が、非常に短期である場合、リースバック時に売却損益の全額を認識する米国基準に事実上近くなり、早期に売却損益分が認識される。これに対して、延長オプションの見積りの結果、リース期間が長期となれば、売却損益分は、減価償却に応じて長期にわたって配分され実現することになる。
8. セール・アンド・リースバックについては、資産の譲渡が、IFRS 第 15 号又は米国基準 (Topic 606) の「顧客との契約から生じる収益」に基づき売却の規定を満たすか否かを検討するとされている。建設請負契約であってもセール・アンド・リースバックの「セール」に該当するか。

以 上