プロジェクト　リース
項目　第 420 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 420 回企業会計基準委員会（2019 年 11 月 8 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意見

（一括借上契約について聞かれた意見）

2. ヘッドリース契約とサブリース契約の関係性について、それぞれ別の契約だと理解しているが、ヘッドリース契約における貸手（オーナー）が一括借上契約を解約した場合に、実際の居住者が締結しているサブリース契約がどのような影響を受けることが一般的なのか、ヘッドリース契約とサブリース契約を繋げる条項などが存在するのか、確認したい。

3. ヘッドリース契約における貸手（オーナー）が一括借上契約を解約した場合、サブリース契約に対して借地借家法の適用があるとするならば、借地借家法の規定上、普通の賃貸借と同様の保護が与えられるため、一括借上契約が解約された場合でも入居者は出ていく必要はないと考えられる。ただし、一括借上契約が任意解約される場合や任期満了による解約の場合については、オーナーは 6 ヶ月間の猶予を与える必要があると考えられる。

（リース期間の判定についての問題認識について聞かれた意見）

4. 一括借上契約は、法的には賃貸借契約であり、借地借家法が適用されるために、基本的には借手は解約が自由にできると考えられる。つまり、契約書の中で解約不能期間を設けることはあると考えられるが、その期間を過ぎると、賃料固定期間、契約期間にかかわらず、借手はいつでも解約できるので、解約不能期間は客観的に明らかなのではないかと考えられる。

（建設請負工事と同時に締結される場合について聞かれた意見）

5. 例示されているセール・アンド・リースバックの取引の中で、建設請負契約によって建設会社から施工主（オーナー）へ使用権の移転があるかどうかが問題となって

いる。建設請負契約については、様々な見解はあるものの、近年は建設請負の完了とともに施工主（オーナー）に所有権が原始的に発生するとする見解が比較的多いのではないかと考えられる。したがって、建設請負取引は、使用権の移転を伴う売買とは異なるものという考え方はあり得ると考えられる。

6. 例示されているセール・アンド・リースバックの取引の中では、同一の連結グループに属する事業者と建設会社は施工主（オーナー）との間でそれぞれ建設請負契約及び一括借上契約を結んでおり、これらは別個の取引であると理解している。各時点によってそれぞれの契約に様々なリスクが存在していると考えられるが、グループ内の二つの会社の間でリスクを分担するような契約条項が存在するのか、確認したい。

（BS 及び PL に与える影響について聞かれた意見）

7. 中小企業も多い業界のため、会社法上の大会社判定の際の負債から除外する等の配慮が必要であるとされている点について、中小企業の場合はそもそも中小企業会計基準が適用されることになるため、現在中小企業と判定されている会社が、新たに開発されるリース会計基準の適用により、負債が莫大になることがこの時点で決まるというわけではないという理解でよいか、確認したい。

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内容の確認について聞かれた意見

8. 中間的な貸手の会計処理について、ヘッドリースがファイナンス・リースの場合は、使用権資産を参照するのか、原資産を参照するによって大きく処理が変わることはないが、ヘッドリースがオペレーティング・リースの場合は処理に差がでるという理解で良いか、確認したい。

以　上