

プロジェクト リース
項目 サブリース

I. 本資料の目的

1. すべてのリースについて資産及び負債を認識するリース会計基準の改正に関する基本的な方針として、事務局は、第 425 回企業会計基準委員会（2020 年 2 月 12 日開催）及び第 91 回リース会計専門委員会（2020 年 1 月 27 日開催）において、以下の提案を行っている。

(IFRS 第 16 号と整合性を図る程度)

75. 本資料第 72 項に記載したとおり、IFRS 第 16 号は、「収益認識に関する会計基準」及び「時価の算定に関する会計基準」に比較して複雑な構成ではないと考えられるため、国際的な比較可能性の達成のために IFRS 第 16 号の定めをすべて採り入れなくとも、国際的な比較可能性を損なわずに基準開発が可能であると考えられ、リースが広範に利用されていることを考慮すると、簡素で利便性が高い基準を目指すことが考えられる。
76. 一方、IFRS 任意適用企業からは、IFRS 第 16 号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となる基準開発の要請がある。
77. これらを踏まえると、IFRS 第 16 号のすべての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS 第 16 号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指すことが考えられる。
78. その上で、比較可能性を大きく損なわせない範囲で代替的な取扱いを定める、ないし、経過的な措置を定めるなど、実務に配慮した方策を検討することが考えられる。
79. なお、基準開発の方法としては、借手と貸手で齟齬が生じないように、借手のための新しい基準を開発するのではなく、現行のリース会計基準を改正することが適当と考えられる。

2. 本資料の第 1 項に記載する提案では、「IFRS 第 16 号のすべての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、

IFRS 第 16 号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指すことが考えられる。」としている。この点について、事務局は、第 427 回企業会計基準委員会(2020 年 3 月 11 日開催)及び第 92 回リース会計専門委員会(2020 年 2 月 21 日開催)において、IFRS 第 16 号と整合性を図る程度に関連して、「検討のためのイメージ」を示した¹。サブリースについては、以下の関連する業界を参考人として招致し、ご意見をお伺いしており、以下の企業会計基準委員会及びリース会計専門委員会において議論を行った。

| 参考人 | 企業会計基準委員会 | リース会計専門委員会 (参考人聴取) |
|--|----------------------------|---------------------------|
| 一般社団法人 不動産協会 ² | 第 419 回 (2019 年 10 月 25 日) | 第 89 回 (2019 年 10 月 8 日) |
| 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 ³ | 第 420 回 (2019 年 11 月 8 日) | 第 90 回 (2019 年 10 月 30 日) |

3. また、第 95 回リース会計専門委員会(2020 年 11 月 2 日開催)において、リースの識別を検討する中で、以下の点について今後検討することとしている。

(1) パス・スルー型のサブリースの会計処理

4. 本日は、上記の状況を踏まえ、サブリースについて、改正リース会計基準においてどのように取り扱うかを検討する。

¹ 本資料では、国際財務報告基準(IFRS)第16号「リース」を「IFRS 第16号」、米国会計基準(米国財務会計基準審議会(FASB)による会計基準のコード化体系)のTopic 842「リース」を「Topic 842」、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」を「リース会計基準」、企業会計基準適用指針第16号「リース取引に関する会計基準の適用指針」を「リース適用指針」として表記している。

² 審議事項(4)-2 参考資料1 「リース会計に関する検討」に対する不動産協会の見解

³ 審議事項(4)-2 参考資料2 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

II. 我が国における現行の定め

転リース取引

5. リース適用指針第 47 項においては、転リース取引について以下の定めがある。

リース物件の所有者から当該物件のリースを受け、さらに同一物件を概ね同一の条件で第三者にリースする取引（以下「転リース取引」という。）であって、借手としてのリース取引及び貸手としてのリース取引の双方がファイナンス・リース取引に該当する場合、貸借対照表上はリース債権又はリース投資資産とリース債務の双方を計上することとなるが、支払利息、売上高、売上原価等は計上せずに、貸手として受け取るリース料総額と借手として支払うリース料総額の差額を手数料収入として各期に配分し、転リース差益等の名称で損益計算書に計上する。

なお、リース債権又はリース投資資産とリース債務は利息相当額控除後の金額で計上することを原則とするが、利息相当額控除前の金額で計上することができる。

借手と貸手のリース取引のいずれか又は両方がオペレーティング・リースである場合についての記載はない。

III. IFRS 第 16 号の定め

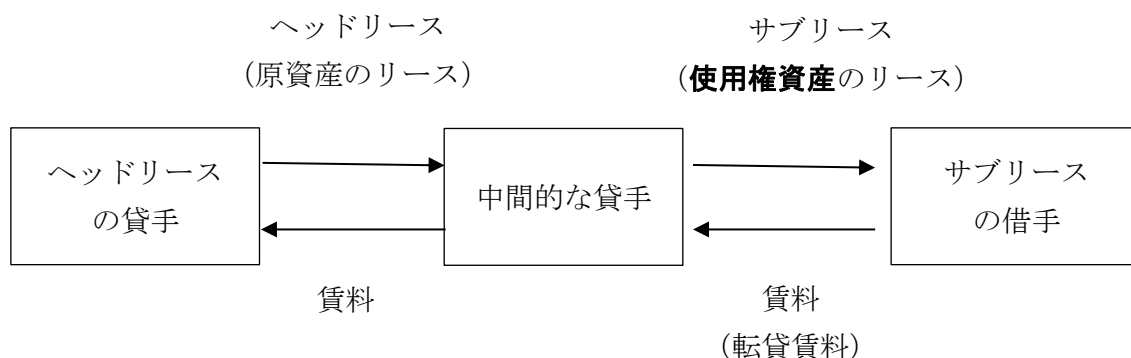
サブリースの定義及び適用範囲

6. サブリースは、「原資産が借手（「中間的な貸手」）から第三者にさらにリースされ、当初の貸手と借手との間のリース（「ヘッドリース」）が依然として有効である取引」（IFRS 第 16 号付録 A 用語の定義）と定義されている。
7. また、IFRS 第 16 号は、中間的な貸手が、使用権資産のリース（サブリース）にも適用しなければならないことを規定している（IFRS 第 16 号第 3 項及び BC73 項）。

ヘッドリースとサブリースの関係

8. IFRS 第 16 号は、中間的な貸手がヘッドリース（原資産のリース）と、サブリース（使用権資産のリース）を 2 つの別個の契約として借手と貸手の両方の会計処理の要求事項を適用して会計処理するよう要求している。一般的に、ヘッドリースとサ

ブリースの契約は別個に交渉されており、サブリースの相手方はヘッドリースの相手方とは異なる企業である。このため、中間的な貸手にとって、ヘッドリースから生じる義務は、一般にサブリースの契約条件によって消滅することはないとされている（IFRS 第 16 号 BC232 項）。



中間的な貸手のリースの分類

9. IFRS 第 16 号では、中間的な貸手は、サブリースを原資産ではなく、ヘッドリースから生じる使用権資産を参照して（すなわち、原資産の所有に伴うリスクと経済価値ではなく、使用権資産に伴うリスクと経済価値のほとんどすべてを移転するかどうかを判断することにより）、ファイナンス・リース又はオペレーティング・リースに分類するとされている（IFRS 第 16 号 B58 項）。
10. 中間的な貸手が、サブリースについて使用権資産を参照して分類する理由について、以下のとおり記載されている。
 - (1) 中間的な貸手は、原資産を所有しておらず、当該原資産を貸借対照表に認識していない。中間的な貸手の会計処理の基礎とすべきなのは、中間的な貸手が支配している資産（すなわち、使用権資産）であり、ヘッドリースの貸手が支配している原資産ではない（IFRS 第 16 号 BC233 項(a)）。
 - (2) 使用権資産に関しての中間的な貸手のリスクは、期間がヘッドリースの期間の大半又は全部に及ぶサブリースの締結によって、信用リスクに変換することができる。このようなサブリースを（使用権資産を参照して分類することによって）ファイナンス・リースとして会計処理することは、当該リスクを反映することになる。中間的な貸手は使用権資産ではなくサブリースに対する正味の投資（債権）を認識することになるからである（IFRS 第 16 号 BC233 項(b)）。
 - (3) サブリースが、対応するヘッドリースの残存期間の全部を対象とするものであ

る場合には、中間的な貸手は、もはや原資産を使用する権利を有していない。IASB の考えでは、このような場合には中間的な貸手が使用権資産の認識の中止を行い、サブリースに対する正味の投資を認識することが適切である（IFRS 第 16 号 BC233 項(c)）。

- (4) 中間的な貸手において、サブリースをヘッドリースから生じる使用権資産を参照して分類すると、同様のリース（例えば、リース期間が同様で、同様の原資産についてのリース）を、貸手が原資産をリースしているのか所有しているのかに応じて異なる方法で（例えば、前者はファイナンス・リースに、後者はオペレーティング・リースに）分類するケースが生じる。

IASB は、この分類の相違は実際の経済的な相違を反映するものであると結論を下した。前者の場合、中間的な貸手は原資産を一定期間にわたり使用する権利を有しているだけで、サブリースがヘッドリースの残存期間の全部を対象とするものである場合には、中間的な貸手は実質的に当該権利を他の当事者に移転している。これと対照的に、後者の場合、貸手はリース期間の終了時に原資産から経済的便益を得ることを見込むと考えられる（IFRS 第 16 号 BC234 項）。

11. この点、第 18 項に記載のとおり、米国会計基準では、サブリースについて、原資産を参照してファイナンス・リース又はオペレーティング・リースに分類する点が異なっている。

中間的な貸手のリースの会計処理

(サブリースがファイナンス・リースの場合)

12. ファイナンス・リースに分類されるサブリースを締結する中間的な貸手は、次の会計処理を行う（IFRS 第 16 号設例 20）。
- (1) サブリースの借手に移転するヘッドリースに係る使用権資産の認識の中止を行い、サブリースに対する投資を認識する。
 - (2) ヘッドリースに係る使用権資産とサブリースに対する投資との間に差額があれば、純損益に認識する。
 - (3) ヘッドリースに係るリース負債を財政状態計算書において維持する。これは、ヘッドリースの貸手に支払うべきリース料を表している。
 - (4) サブリースの期間中に、中間的な貸手は、サブリースに係る金融収益とヘッド

リースに係る金利費用の両方を認識する。

| (仕訳例) | | | |
|-------|---|-----------------|--|
| (1) | 中間的な貸手が、X0 年期首に 10 年間事務所を借りる契約を締結 (ヘッドリース) | | |
| | (借) 使用权資産 1,000 | (貸) リース負債 1,000 | |
| (2) | 同時に中間的な貸手は、当該事務所を転貸する契約を締結 (サブリース)。サブリースはファイナンス・リースに該当。 | | |
| | (借) リース債権 ⁴ 1,100 | (貸) 使用权資産 1,000 | |
| | | 利得 100 | |
| (3) | X0 年のサブリースに係る金融収益の認識 (金利:1%) | | |
| | (借) リース債権 11 | (貸) 金融収益 11 | |
| (4) | X0 年のヘッドリースに係る金融費用の認識 (金利:1%) | | |
| | (借) 金融費用 10 | (貸) リース負債 10 | |
| (5) | X0 年のサブリースによるリース料の回収 | | |
| | (借) 現金 120 | (貸) リース債権 120 | |

(サブリースがオペレーティング・リースの場合)

13. オペレーティング・リースに分類されるサブリースを締結する中間的な貸手は、次の会計処理を行う (IFRS 第 16 号設例 21)。

- (1) 中間的な貸手がサブリースを締結した場合であっても、ヘッドリースに係るリース負債及び使用权資産を財政状態計算書において維持する。
- (2) サブリースの期間中に、使用权資産に係る減価償却費とリース負債に係る金利費用を認識する。
- (3) サブリースによるリース収益を認識する。

⁴ サブリースの正味リース投資未回収額

(仕訳例)

- (1) 中間的な貸手が、X0 年期首に 10 年間事務所を借りる契約を締結（ヘッドリース）

（借）使用権資産 1,000 （貸）リース負債 1,000

- (2) 同時に中間的な貸手は、当該事務所を 2 年間転貸する契約を締結（サブリース）。サブリースはオペレーティング・リースに該当

仕訳なし

- (3) X0 年の使用権資産に係る減価償却費の認識

（借）減価償却費 100 （貸）使用権資産 100

- (4) X0 年のヘッドリースに係る金融費用の認識

（借）金融費用 10 （貸）リース負債 10

- (5) X0 年のサブリースによるリース収益の認識

（借）リース債権 120 （貸）リース収益 120

- (6) X0 年のサブリースによるリース料の回収

（借）現金 120 （貸）リース債権 120

サブリースの表示

14. 他の IFRS 基準に十分なガイダンスがあるため、IFRS 第 16 号においては、サブリースの表示に関して具体的な要求事項は記載されていない。IAS 第 1 号「財務諸表の表示」における相殺に関する要求事項⁵では、中間的な貸手は、相殺についての金

⁵ 企業は、IFRSで要求又は許容している場合を除き、資産と負債、又は収益と費用を相殺してはならない（IAS第1号第32項）。

企業は、資産と負債及び収益と費用を別個に報告する。純損益及びその他の包括利益の計算書又は財政状態計算書における相殺は、相殺が取引又は他の事象の実質を反映する場合以外で

融商品の要求事項に該当する場合⁶を除き、同一の原資産のヘッドリース及びサブリースから生じた資産と負債を相殺すべきではないとされている（IFRS 第 16 号 BC235 項）。

15. この点、IFRS 第 16 号の結論の根拠では、中間的な貸手が同一の原資産のヘッドリース及びサブリースから生じた資産と負債を相殺して純額で表示すると、エクスポージャーが異なる別々の取引の存在を不明瞭にする可能性があり、中間的な貸手の財政状態に関して誤解を招く情報を提供するおそれがあるためであると説明されている（IFRS 第 16 号 BC235 項）。

また、同様の理由により、中間的な貸手は、IAS 第 1 号における相殺に関する要求事項に該当する場合を除き、同一の原資産のヘッドリース及びサブリースに係るリース収益とリース費用を相殺すべきではないとされている（IFRS 第 16 号 BC236 項）。

IV. Topic 842 の定め

定義

16. Topic 842 では、サブリースの定義は以下のとおりであり、概ね IFRS 第 16 号と同様である。

「原資産が借手（「中間的な貸手」）から第三者（転借人）にさらにリースされ、当初の貸手と借手との間のリース（「ヘッドリース」）が依然として有効である取引」

ヘッドリースとサブリースの関係

17. Topic 842 は IFRS 第 16 号と同様に、中間的な貸手がヘッドリースとサブリースを 2 つの別個の契約として借手と貸手の両方の会計処理の規定を適用して会計処理す

は、発生した取引、その他の事象及び状況を利用者が理解して企業の将来キャッシュ・フローを評価する能力を損なう（IAS第1号第33項）。

⁶ 企業は、次に該当する場合に、かつ、その場合にのみ、金融資産と金融負債とを相殺し、純額を財政状態計算書に表示しなければならない（IAS第32号第42項）。

- (a) 認識している金額を相殺する法的に強制可能な権利を現在有しており、かつ
- (b) 純額で決済するか又は資産の実現と負債の決済を同時に実行する意図を有している。

るよう要求している (ASU2016-02 BC115 項)。

中間的な貸手のリースの分類

18. Topic 842 は、中間的な貸手は、サブリースについては原資産を参照して、ファイナンス・リース又はオペレーティング・リースに分類する。
19. この点、IFRS 第 16 号と以下の点で相違がある。

| | IFRS 第 16 号 | Topic 842 |
|---------------|---|---|
| 中間的な貸手のリースの分類 | 中間的な貸手は、ヘッドリースから生じる使用権資産を参照して FL と OL に分類する。(IFRS 第 16 号 B58 項) | 中間的な貸手は、原資産を参照して販売型リース又は直接金融リースと OL に分類する。(842-10-25-6 項) |

これは、例えば耐用年数 30 年の建物について、借手として 5 年間のヘッドリースを締結した上で、貸手として 5 年間のサブリースを締結するような場合に、IFRS 第 16 号では、サブリースは使用権資産を参照するため FL に分類されると考えられるが、Topic 842 においては原資産を参照するため、OL に分類されると考えられる。

20. この点、Topic 842 では、IFRS 第 16 号と異なり、サブリースについて原資産を参照して分類する理由について以下のとおり記載されている (ASU2016-02 BC116 項)。
- (1) サブリースの借手は、ヘッドリースの契約条件を知らない可能性がある。したがって、ヘッドリースから生じる使用権を参照するよりも、ヘッドリースの基礎となる有形固定資産を参照する方が、適用が容易である。
- (2) 仮にヘッドリースの使用権を参照する場合には、例えば、貸手が 2 つの類似する資産を同様の条件で 5 年間貸出すにあたって、貸手が当該資産の一方を自己所有し、他方をリースしている (借りている) とき、当該貸手は、前者はオペレーティング・リースとして、後者はファイナンス・リースとして処理する可能性があり、このような状況を理解し、説明することが困難となる可能性がある。

中間的な貸手の会計処理

21. Topic 842 では、中間的な貸手は以下のとおり会計処理する（842-20-35-14 項）⁷。

- (1) ヘッドリースがファイナンス・リースであるか、オペレーティング・リースであるかに関わらず、サブリースがオペレーティング・リースの場合、ヘッドリースの会計処理を継続する。
- (2) ヘッドリースがファイナンス・リースであり、サブリースが販売型リース又は直接金融リースの場合、ヘッドリースの使用権資産の認識を中止するが、リース負債の会計処理を継続する。
- (3) ヘッドリースがオペレーティング・リースで、サブリースが販売型リース又は直接金融リースの場合、ヘッドリースの使用権資産の認識を中止し、リース負債にサブリースの開始日よりファイナンス・リースの会計処理を適用する。

上記を図表にまとめると次のようになる。

| | | サブリースの分類 | |
|---------------------------|----|--|-------------------|
| | | 販売型リース又は 直接金融リース ⁸ | OL |
| ヘッ ドリ ース の分 類 | FL | ヘッドリースの使用権資産の認識を中止するが、リース負債の会計処理を継続する。 | ヘッドリースの会計処理を継続する。 |
| | OL | ヘッドリースの使用権資産の認識を中止し、リース負債にサブリースの開始日よりファイナンス・リースの会計処理を適用する。 | |

ここで、Topic 842 は借手にファイナンス・リースとオペレーティング・リースの分類を設けていることから、中間的な貸手の貸手としての会計処理は、中

⁷ 中間的な貸手がサブリースによりヘッドリースにおける主たる責任から解放される場合には、ヘッドリースの認識は中止される（842-20-40-3 項）。

⁸ Topic 842 における販売型リース又は直接金融リースは、概ね IFRS 第 16 号におけるファイナンス・リースに相当する。

間的な貸手の借手の分類により異なる会計処理を定めている。この点が IFRS 第 16 号の定めと異なる。会計処理としては、前項(3) (上表の網掛部分)が Topic 842 にのみ存在し、IFRS 第 16 号に存在しないため、差異が生じている。

V. これまでに聞かれた主な意見

IFRS 第 16 号のサブリースの定めについて聞かれた意見

22. リース会計専門委員会において、IFRS 第 16 号のサブリースに関する定めに関して、これまでに以下の意見が聞かれている。

(中間的な貸手と代理人)

23. 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的な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ヘッドリースの貸手であるリース会社が行っている場合、サブリースの貸手である一般事業会社は、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。
24. 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、中間的な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、専業事業者として、よりブランド力・信用力のある中間的な貸手との契約関係を選好することにあると考えられる。

(財務諸表利用者のニーズについて)

25. 不動産賃貸借のサブリース契約について、中間的な貸手に逆ザヤ等のリスクがないと考えられる場合、財務諸表利用者も分析上あまり重視していないと思われ、何らかの手当があってもよいように思われる。

(中間的な貸手のサブリースの分類について)

26. 中間的な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。

一括借上契約について聞かれた意見

27. 第90回リース会計専門委員会（2019年10月30日開催）の参考人（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）からは、一括借上契約におけるサブリースの会計処理について問題提起を受けている（サブリース事業者協議会作成の説明資料から抜粋）。
28. 一括借上契約とは、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貸賃料とオーナーに支払う賃料の差額として認識される。

サブリース事業者協会から、サブリースの会計処理について、次の意見が聞かれている。

- (1) バランスシートに与える影響が大きい。
- (2) 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である⁹。
- (3) 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）。
- (4) 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。

⁹（事務局による補足）指数又はレートに応じて決まる変動リース料には、市場の賃貸料等の変動を反映するように変動する支払が含まれ、当初測定には、開始日現在の指標又はレートを用いてリース負債が測定される（IFRS第16号第27項及び第28項）ことが規定されている。

パス・スルー型サブリースについて聞かれた意見

29. 第 89 回リース会計専門委員会（2019 年 10 月 8 日開催）において、参考人（一般社団法人 不動産協会）から、パス・スルー型のサブリースの会計処理について問題提起を受けている（不動産協会作成の説明資料から抜粋）。

（サブリース契約の種類）

30. 不動産協会の説明資料によれば、我が国のサブリースは、「賃料保証型」と「パス・スルー型」の 2 種類に分けられるとされている。

（1）賃料保証型

- エンドテナント（注：サブリースの借手）との賃貸借契約に基づく賃料の多寡とは関係なく、マスターレシー（注：中間的な貸手）がマスターレシー（注：ヘッドリースの貸手）に対し、マスターリース契約で定めた賃料を支払う。
- マスターレシーがエンドテナントから受け取る賃料とマスターリース契約（注：ヘッドリース契約）に基づく支払賃料の差額がマスターレシーの取り分となる。

（2）パス・スルー型

- エンドテナントから受領する賃料に一定量率を乗じた額を、マスターレシーがマスターレシーに支払う形態をいう。
- 空室リスクはマスターレシーではなく、マスターレシーが負う。また、エンドテナントからの賃料回収リスクもマスターレシーが負う契約が一般的である。

（パス・スルー型サブリースに関する問題提起）

31. 不動産協会から、サブリースの会計処理について、次の意見が聞かれている。

（1）パス・スルー型のサブリースについては（海外においては事例が少ないと認識しており）、IFRS 第 16 号策定時においては十分な議論がなされていないと考えられ、取扱いも明記されていない。日本の現行処理は取引実態を適切に反映していると思慮され、次の懸念について、一般のサブリースと区別した丁寧な議論が望まれる。

- IFRS 第 16 号におけるリース判定のフロー並びに基準に照らした場合、

- ① エンドテナントからの賃料をマスターレッサーにパス・スルーする方式のサブリースは、中間のマスターレッシーが「経済的便益のほとんどすべてを得る権利を有している」とは言えないのではないか。
 - ② 「資産の使用を指図する権利」はマスターレッシーにあるとは考えられず、当該論点も整理が必要ではないか。
 - ③ マスターレッシーがマスターレッサーに支払うヘッドリース料は、最低保証はなく、エンドテナントの入居状況により支払い賃料は変動するため、IFRS 第 16 号における「使用に連動したリース料」にもっとも近いのではないか¹⁰。
- マスター（ヘッド）リース料を通常リースとしてオンバランスした場合、財務諸表が適切に取引を表示できない懸念がある。
 - ① リース債権と使用権資産の差額がサブリース開始時に取組利益として一括で認識される。その後は、リース債権及びリース負債の利息のみを PL 上認識する。当該処理はサブリース期間を通じて業務提供をする取引実態と乖離する。
 - ② BS にリース債権（サブリース料）とリース債務（ヘッドリースへの負債）が計上され、財務諸表利用者に誤認を生む。
 - ③ リスク（在庫リスクや未収リスク）がないものを負債計上することも利用者を誤認へ導く。

VI. 事務局の分析及び提案

サブリースの会計処理

¹⁰（事務局による補足）IFRS 第 16 号 B42 項(a) (ii)は、次のとおり規定しており、固定リース料のサブリース契約を締結する場合には、ヘッドリースのリース料が実質上の固定リース料となる可能性もあり、個別の判断が要求されるため、ここでは変動リース料に該当するか否かの検討は行っていない。

「当初は原資産の使用に連動した変動リース料として構成されているが、開始日後のある時点で変動可能性が解消されて残りのリース期間については支払が固定となるもの。そのような支払は、変動可能性が解消された時点で実質上の固定リースとなる。」

(資産及び負債の両建て、収益及び費用の両建て)

32. IFRS 第 16 号は、中間の貸手がヘッドリースとサブリースを 2 つの別個の契約として借手と貸手の両方の会計処理を行うことを要求している。これは、ヘッドリースとサブリースの契約は一般的に別個に交渉されており、サブリースの相手方はヘッドリースの相手方とは異なり、中間的な貸手にとって、ヘッドリースから生じる義務は、一般にサブリースの契約条件によって消滅することはないからと説明されている。

この点、貸借対照表上は、リース適用指針においても、借手と貸手のリース取引がファイナンス・リース取引に該当する場合には、リース債権又はリース投資資産とリース債務は双方計上を行うこととしており、貸借対照表上は、現行のリース会計基準における考え方と整合している。中間の貸手は、貸借対照表において、資産と負債の双方を計上することにより、相手方が異なるヘッドリースとサブリースから生じるリスクを財務諸表に反映することとなる。

33. 次に、損益計算書の表示については、IFRS 第 16 号には定めがないが、IAS 第 1 号が収益と費用の総額表示の原則を定めているため、それに従って、借手及び貸手から生じる収益及び費用の総額表示が要求されることとなる。

IASB は、ヘッドリースとサブリースに係るリース収益とリース費用を相殺すべきかどうかを検討した結果として、それぞれの契約から生じるリスクへのエクスポージャーが異なるため、これらを純額で表示すると、いくつかの取引の存在を不明瞭にすると結論づけたとしている (IFRS 第 16 号 BC236 項)。

他方、リース適用指針においては、借手と貸手のリース取引のいずれか又は両方がオペレーティング・リース取引である場合への言及がなく、通常、収益と費用が総額表示されているものと考えられる。また、借手と貸手のリース取引がファイナンス・リース取引に該当する場合には、貸手として受け取るリース料と借手として支払うリース料の差額を手数料収入として計上することとしている。現行のリース会計基準においては、明文はないが、中間的な貸手は手数料を得ることを業としてしていることが多いため、貸手として受け取るリース料と借手として支払うリース料の差額を手数料収入としているものと考えられる。

34. 一般的には、中間的な貸手は借手に対する代金回収リスクを負うため、その場合には、ヘッドリースとサブリースにおけるエクスポージャーが異なることになるため、IFRS 第 16 号の考え方も否定はできないものと思われる。よって、これらを踏まえて、改正リース会計基準においても、原則として、中間的な貸手は、ヘッドリースとサブリースを 2 つの別個の契約として、借手と貸手の両方の会計処理を行い、貸

借対照表上は、使用权資産又はリース債権と借手としてのリース負債の双方を計上し、損益計算書上は、金融費用、リース収益及び減価償却費（貸手の分類がオペレーティング・リースの場合）又は、金融収益及びファイナンス・リース締結に伴う損益（貸手の分類がファイナンス・リースの場合）を計上することが考えられる。

35. ただし、中間的な貸手が借手に対する代金回収リスクを負わないパス・スルー型のサブリースなど、中間的な貸手がリース資産とリース負債を両建てにするサブリースの会計処理が実態を表さない可能性があるとの意見が聞かれており、この点について本資料の第 46 項以後で検討を行う。

（中間的な貸手のリースの分類）

36. ヘッドリースとサブリースを 2 つの別個の契約として会計処理する場合、中間的な貸手のリースの分類において、IFRS 第 16 号と整合的にサブリースを原資産ではなく、ヘッドリースから生じる使用权資産を参照して分類するのか、Topic 842 と整合的にサブリースを原資産を参照して分類するのかが論点となる。それぞれの基準における主たる理由は、次のとおりであると考えられる。

- (1) IFRS 第 16 号が使用权資産を参照して分類する理由（IFRS 第 16 号 BC233 項）

- 中間的な貸手は原資産を所有しておらず、原資産を貸借対照表に認識していない。中間的な貸手が支配している資産（使用权資産）を基礎として、会計処理を行うべきである。

- (2) Topic 842 が原資産を参照して分類する理由（ASU2016-02 BC116 項）

- サブリースの借手は、ヘッドリースの契約条件を知らない可能性がある。したがって、ヘッドリースから生じる使用权を参照するよりも、ヘッドリースの基礎となる有形固定資産を参照する方が、サブリースの借手にとって適用が容易である。

37. IFRS 第 16 号の会計処理と Topic 842 の会計処理の差異は、次のとおり、借手の会計モデルの違い（すなわち、IFRS 第 16 号における単一モデルと Topic 842 における 2 本立てのモデル）に起因するものと考えられる。

- (1) IFRS 第 16 号においては、借手のリースに単一モデルを採用しているため、サブリースの借手は、ヘッドリースを参照してサブリースの分類を決定することがない。このため、使用权資産をリースしていることをそのまま表現する会計処理が可能になっていると考えられる。

- (2) Topic 842 においては、借手のリースをファイナンス・リースとオペレーティ

ング・リースに分類するため、仮に、中間的な貸手の分類が使用权資産を基礎とする場合、サブリースの借手も、借手としてのリースを分類するために、ヘッドリースの契約条件を知る必要がある。Topic 842 においては、この分類のための便法を提供していると考えられる。

38. したがって、改正リース会計基準においては、開発の基本的な方針として IFRS 第 16 号の単一モデルを基礎としていることを踏まえると、IFRS 第 16 号の会計処理を採り入れることが考えられるかどうか。

一括借上契約についての検討

(一括借上契約の特徴)

39. 一括借上契約とは、賃貸住宅のサブリース事業者が賃貸住宅オーナーから物件を一括借上げし、当該物件を入居者にサブリースする契約である。
40. 一括借上契約の形態は様々であり、サブリース事業者協議会の参考人説明資料では、次のような様々な契約が例として紹介されている。

| 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 |
|------|--------|------------------------------|---------------------------------|
| 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) |
| 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 |
| 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 |
| 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) |

41. 一括借上契約においては、一定期間において、サブリースの入居状況に関わらずヘッドリースの貸手に対して固定額を支払うこと、空室時にも賃料の支払いがあることが特徴と考えられ、サブリース事業者は一定のリスクを負担して当該事業を行っ

ていると考えられる。

(分析)

42. サブリース事業者協議会の参考人説明資料によれば(サブリース事業者協議会作成の説明資料から抜粋)、一括借上契約は、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事業者へ委託し、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契約である。このような個人が賃貸経営を行うには、「安定した収入の確保」と「管理対応の円滑な遂行」の課題に直面する。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のが、一括借上契約である。
43. 契約には、物件オーナーに支払う賃料を固定とする賃料固定期間の設定や、空室時でもオーナーへの賃料を支払うという条件が含まれており、事業者は、サブリースの空室リスク、回収リスク及び家賃の下落リスクに晒されていると考えられる。
44. このことは、物件オーナーにより異なる解約条項、賃料固定期間、空室時の支払等の条件を定めて締結するヘッドリースの借手としてのリスクと、入居状況、市場、回収状況などのリスクに晒される貸手としてのリスクが異なることを意味するものと考えられる。
45. よって、すべてのリースについて資産及び負債を計上するモデルを前提とした場合、それぞれの契約を別個に会計処理し、貸手としてのリースと借手としてのリースをそれぞれ総額で表現することにより、これらの双方の契約へのエクスポージャーを表現することが可能となり適切であると考えられる。

パス・スルー型のサブリースについての検討

(パス・スルー型サブリースの特徴)

46. パス・スルー型のサブリースについては、次のとおりの特徴を有するため、このようなケースにおいては中間的な貸手の経済的便益やリスクが限定的である可能性があり、中間的な貸手が、ヘッドリースの借手とサブリースの貸手の両方の会計処理を行うことについての検討が必要と考えられる。
 - (1) 中間的な貸手は、サブリースのリース期間において、サブリースから得られる賃料収入に一定料率を乗じてヘッドリースに対する支払賃料を算定している。
 - (2) 中間的な貸手は、エンドテナントからの賃料受領時のみヘッドリースの貸手に

支払義務がある。回収リスクは、ヘッドリースの貸手が負う。

- (3) 中間的な貸手は、ヘッドリースの最低支払保証がなく、サブリースの借手がない場合の支払はゼロとなり、空室リスクを有していない。空室リスクは、ヘッドリースの貸手が負う。

(分析及び方向性)

47. IFRS 第 16 号においては、サブリースについてはヘッドリースとサブリースを 2 つの別個の契約として会計処理する。ただし、法的な形態に加え経済的実質を反映して別個の契約として会計処理すべきか否かを判断する余地があるものと考えられる¹¹。
48. パス・スルー型サブリースは、中間的な貸手による原資産及び使用権資産に対する経済的便益やリスクが非常に限定的であり、法的に 2 つのリース契約が存在する場合でも、借手及び貸手から生じる契約を別個の契約として会計処理しないことが実態を表す場合があると考えられる。

また、収益認識に関する会計基準で定める代理人の定めとの整合性からも、借手及び貸手から生じる契約を別個の契約として会計処理しないことが適切となる場合があると考えられる¹²。

49. 別個の契約として取り扱わない場合には、以下のような会計処理となることが想定される。

(1) 貸借対照表

サブリースから受取ったリース料について、ヘッドリースの貸手への未払いが生じる場合の仮受金

(2) 損益計算書

サブリースから得られる収益（受取リース料）とヘッドリースから生じる費用（支払リース料）を相殺した純額としての手数料

50. ただし、別個に会計処理するか否かについては個々の事実と状況を踏まえた判断が

¹¹ 大手会計事務所により公表されている IFRS に関するマニュアルにおいて、一定のケースにおいては代理人として扱い、別個の契約としては取り扱わないことが紹介されている。

¹² IFRS 第 15 号及び収益認識会計基準はいずれも、リース契約（リース取引）をその適用範囲から除外している。また、IFRS 第 16 号には、本人又は代理人の定めは存在しない。

必要と考えられるため、改正リース会計基準では、以下のいずれかの方策を採ることが考えられる。

- (1) どのような観点で判断を行うべきかのガイダンスを作成する。
- (2) 設例を作成する。

ディスカッション・ポイント

本資料に記載した事務局の方向性についてご意見を伺いたい。

以 上