

プロジェクト リース
項目 サブリース取引②

本資料は、第 107 回リース会計専門委員会（2021 年 12 月 24 日開催）の資料をお示しするものである。

I. 本資料の目的

1. サブリース取引（原資産が借手（中間的な貸手）から第三者にさらにリース（サブリース）され、当初の貸手と借手の間のリース（ヘッドリース）が依然として有効である取引）の論点については、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、審議を行った。なお、用語の説明は、本資料第 4 項にお示ししている。本資料を通して、第 4 項の用語に沿って過去の資料の記載（別紙を除く）も用語の見直しを行っている。

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	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	第 420 回（2019 年 11 月 8 日）	第 90 回（2019 年 10 月 30 日）

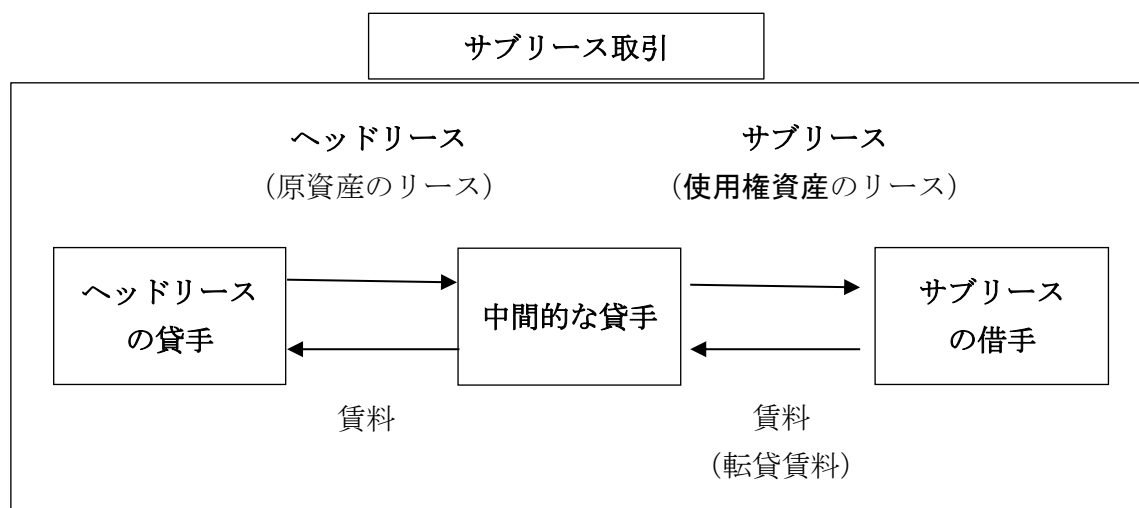
2. 第 447 回企業会計基準委員会（2020 年 12 月 3 日開催）及び第 96 回リース会計専門委員会（2020 年 11 月 26 日開催）においては、サブリース取引に関して我が国における現行の転リースの定め、並びに IFRS 第 16 号及び Topic 842 のサブリースの定め（別紙参照）を確認したうえで、次について審議を行った。

- (1) サブリース取引の会計処理
- (2) 一括借上契約についての検討
- (3) パス・スルー型のサブリース取引についての検討

なお、(1)及び(2)については、事務局からの提案を行っているが、(3)のパス・スルー型のサブリース取引の会計処理については、分析のみ行い事務局からの提案は行っていない。

3. 本日は、前項(1)及び(2)について、第 447 回企業会計基準委員会及び第 96 回リー

ス会計専門委員会並びにその後のリース会計専門委員会でのご意見を踏まえて、事務局からの提案を再度お示ししている。また、前項(3)についても事務局提案をお示ししており、ご意見をお伺いしたい。



4. サブリース取引（原資産が借手（中間的な貸手）から第三者にさらにリース（サブリース）され、当初の貸手と借手の間のリース（ヘッドリース）が依然として有効である取引）における契約及び契約の当事者を表す用語は、上図における太字の用語を使用している。(1)取引全体を表す用語と、(2)中間的な貸手と最終の借手との間の個別の契約のそれぞれの用語を区別するために、(1)を「サブリース取引」、(2)を「サブリース」としている。なお、本審議資料においては、複数の用語の使用を避けるため、会計上のリースの定義を満たすかどうかにかかわらず、契約に基づき「リース」、「貸手」、「借手」の用語を用いている場合がある。

II. サブリース取引の会計処理

資産及び負債の両建てと収益及び費用の両建て

5. 第 447 回企業会計基準委員会及び第 96 回リース会計専門委員会においては、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取引などを除くサブリース取引の会計処理について、次の事務局提案を行った。

改正リース会計基準におけるサブリース取引の会計処理については、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、（中間的な貸手としての分類により）貸借対照表及び損益計算書において次の項目を計上することが考えられる。

	中間的な貸手としての分類	
	ファイナンス・リース	オペレーティング・リース
貸借対照表	リース債権又はリース投資資産 リース負債	使用権資産 リース負債
損益計算書	金融費用 リース締結に伴う損益 金融収益	金融費用 減価償却費 金融収益

事務局提案は、次の分析に基づくものである。

貸借対照表について

(1) 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（IFRS 第 16 号 BC232 項）。

(2) 中間的な貸手は、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。

損益計算書について

(3) ヘッドリースとサブリース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（IFRS 第 16 号 BC236 項）。

(4) 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。

6. 第 447 回企業会計基準委員会及び第 96 回リース会計専門委員会並びにその後のリース会計専門委員会において、本事務局提案に対する個別の意見は聞かれていない。

(事務局の提案)

7. サブリース取引における中間的な貸手の会計処理として、資産及び負債の両建てと収益及び費用の両建てを行うとする基本的な取扱いについては、個別の意見は

聞かれておらず、事務局提案を変更しないことが考えられるかどうか。

ディスカッション・ポイント

本資料第7項に記載した事務局提案について、ご意見を伺いたい。

中間的な貸手のサブリースの分類

8. 第447回企業会計基準委員会及び第96回リース会計専門委員会においては、中間的な貸手のサブリースの分類について、次の事務局提案を行った。

IFRS第16号とTopic 842においては、中間的な貸手の分類について、ヘッドリースの使用権資産を参照するのか、原資産を参照するのかの違いがある。これら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) Topic 842においては、サブリースの借手は、リースの分類を行う必要があるが、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、サブリースの借手にとって適用が容易であるとされている（ASU2016-02 BC116項）。
- (2) 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リースを分類する必要がない。中間的な貸手は、中間的な貸手が支配している使用権資産を基礎として会計処理を行うことが可能となっている。

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、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。

9. 第447回企業会計基準委員会及び第96回リース会計専門委員会並びにその後のリース会計専門委員会においては、次の意見が聞かれた。

- (1) 実務上、IFRS第16号の会計処理では、使用権の認識の中止が頻発することや貸手にも影響が大きいことが問題視されている一方で、原資産を参照するTopic 842の会計処理では、問題があるという話は聞いていない。

- (2) 中間的な貸手がリース会社でない場合も多く、実務の煩雑さへの懸念から原資産を参照した分類が望ましい。

(事務局の提案)

10. 本提案については、改正リース会計基準が IFRS 第 16 号の単一モデルを基礎として開発を行っているものであり、引き続き IFRS 第 16 号の考え方を基礎とする事務局提案を維持することが考えられるがどうか。ただし、パス・スルー型のサブリース取引については別途検討を行うものとする（後述）。

ディスカッション・ポイント

本資料第 10 項に記載した事務局提案について、ご意見を伺いたい。

リース期間

11. これまでの審議において、次のとおり借手のリース期間と貸手のリース期間については共通の定めとしない方向で議論を行っている。

(1) 借手のリース期間

借手はリース期間について、解約不能期間に、(1)借手がオプションを行使しないことが合理的に確実である解約オプションの対象期間、及び(2)借手がオプションを行使することが合理的に確実である延長オプションの対象期間を加えて決定する。

(2) 貸手のリース期間

貸手はリース期間について、解約不能期間に、リースが置かれている状況からみて借手が解約不能期間終了後に再リース¹を行う意思が明らかな場合の再リースに係るリース期間を加えて決定する。

(聞かれた意見)

12. 借手のリース期間と貸手のリース期間を共通としないとする方向性がサブリース

¹資料(2)「重要性に関する定め」において議論しているように、事務局は、改正リース会計基準において再リースの一般的特徴等について記述することを検討している。

取引の会計処理に与える影響について、次の意見が聞かれている。

- (1) サブリース取引では、借手と貸手側で同じ会計処理が適用されることが望ましい。
- (2) 現行の適用指針においては、再リース料が少額の場合を想定しているが、再リースの定義や想定する取引の内容を示す必要があると考える。特にサブリース取引の場合に借手と貸手のリース期間に齟齬が生じることを懸念する。

(事務局の提案)

13. 貸手については、基本的に修正を行わない方向で検討を進めるとする方針から、貸手のリース期間については、現行の定めを踏襲する方向で議論を行っている。ここで、資料(2)「重要性に関する定め」で検討している再リース期間の特徴を鑑みれば、不動産の再リースは想定されないものと考えられる。
14. 他方で、借手のリース期間においては、延長オプション全般を対象とする方向で議論を行っている。この場合、解約不能期間を超えたリース期間の検討において、貸手は、機器等のリースにおいて上項の再リース期間をリース期間に含めるかどうかを検討するのみである一方で、借手は、不動産を含めたすべてのリースにおいて、延長オプションをリース期間に含めるかを検討することとなる。
15. 貸手のリース期間の方向性については、貸手が借手の延長に関する意図を考慮することが困難であるとする意見に対応したものであるため、サブリース取引の会計処理においても、借手と貸手のリース期間の定めを異なるものとする考えられるかどうか。
16. IFRS 第 16 号においては、借手と貸手のリース期間は共通の定義を用いることとなる（すなわち、延長オプションを考慮することとなる）ため、サブリースがファイナンス・リースに分類される可能性が一定程度存在する。これに対し、上述の方針によった場合、不動産のリースにおいては、サブリースのリース期間が解約不能期間に限定される点において、サブリースがファイナンス・リースに分類される可能性は低くなると考えられる。
17. 前項のような差異を生じさせるべきでないとする場合、サブリース取引においてのみ、貸手のリース期間の考え方を変更する（例えば、借手のリース期間の定めに合わせる）ことも考えられるが、サブリース取引でない場合も含めて貸手のリース期間についての再検討を行うことも考えられる。
18. なお、サブリース取引は、不動産のリースに多いと考えられ、現行の貸手の定め

においては、サブリース取引でない場合も不動産のリースはファイナンス・リースに分類される可能性は低いため、サブリース取引においてもその取扱いに問題がないとする場合には、再検討を行う必要はないと考えられる。

ディスカッション・ポイント

本資料第 13 項から第 18 項に記載した事務局提案について、ご意見を伺いたい。

IFRS 第 16 号におけるその他の取扱い

19. IFRS 第 16 号においては、サブリース取引に関して次の取扱いが設けられている。

- (1) サブリース取引においてサブリースの計算利率を容易に算定できない場合に、中間の貸手がサブリースについて、ヘッドリースに使用した割引率を使用することを認めること²
- (2) ヘッドリースについて短期リースとして使用权資産及びリース負債を認識しない選択を行う場合、サブリースはオペレーティング・リースに分類することを要求すること³
- (3) 借手が資産をサブリースしているかサブリースすることを見込んでいる場合には、ヘッドリースは少額資産のリースに該当しないこと⁴

(事務局の提案)

20. 改正リース会計基準の開発においては、連結財務諸表において IFRS 基準を適用している企業が IFRS 第 16 号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を開発する方向としていること及び実務の負担の増加への対応から次の取扱いとしてはどうか。

- (1) 前項(1)について

前項(1)は、IFRS 第 16 号に含まれている実務上の便法であり、実務負担の増

² IFRS 第 16 号第 68 項

³ IFRS 第 16 号 B58 項

⁴ IFRS 第 16 号 B7 項

加への対応から改正リース会計基準においても同様の実務上の便法を採り入れることが考えられるかどうか。

(2) 前項(2)について

前項(2)は、ヘッドリースについて使用権資産を認識しない場合にサブリースをファイナンス・リースとすることができない（サブリースの使用権資産が存在しない）ためにオペレーティング・リースにすることを要求していると考えられる。サブリースをオペレーティング・リースで会計処理することは、実務負担の増加への対応にもなると考えられることから、改正リース会計基準においても前項(2)の定めを採り入れ、ヘッドリースについて短期リースとして通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を選択する場合、サブリースはオペレーティング・リースに分類することとしてはどうか。

(3) 前項(3)について

IFRS 第 16 号においては、サブリースが存在する（又はそれを見込んでいる）場合に少額リースの便法を適用することができない。改正後のリース会計基準においては、実務負担の増加への対応から、当該定めは採り入れないこととしてはどうか。ヘッドリースについて少額資産のリースとして通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を選択する場合、サブリースについては、(2)と同様にオペレーティング・リースに分類することとしてはどうか。

ディスカッション・ポイント

本資料第 20 項に記載した事務局提案について、ご意見を伺いたい。

III. 一括借上契約についての検討

21. 第 447 回企業会計基準委員会及び第 96 回リース会計専門委員会においては、参考人であるサブリース事業者協議会から問題提起を受けた一括借上契約に対して、本資料第 5 項のサブリース取引の会計処理を要求すべきかどうかについて、次の事務局提案を行った。

サブリース事業者協議会の参考人説明資料における一括借上契約については、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いた。この場合、事業者は、空室時の支払等

の条件を定めて締結するヘッドリースに対する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サブリースの貸手としてのリスクという異なるリスクに晒されていると考えられる。

このような契約においては、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、中間的な貸手は、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。

なお、サブリース事業者協議会の参考人説明資料では、次のような契約が例として紹介されていた。

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)

22. 第 447 回企業会計基準委員会及び第 96 回リース会計専門委員会並びにその後のリース会計専門委員会においては、次の意見が聞かれた。

- (1) 一括借上契約も、パス・スルー型も、まずリースの定義を明確にした上で、ヘッドリースの契約が会計上のリースの定義をみたすか否かを検討すべきである。
- (2) 一括借上契約も、パス・スルー型も、ヘッドリースの契約が会計上のリースに該当するかどうかは、ヘッドリースの貸手と中間的な貸手のどちらがその資産の使用に対して情報を持っていて、その情報の非対称性を解消するように契約をどういうふうに結ぶかにさかのぼることになると考えられ、一括借上契約はリースに該当し、パス・スルー型はリースではないというような分類ができるのではないか。

事務局の提案

23. いただいているご意見にもあるとおり、一括借上契約については、サブリース取引においてリースとしての会計処理を行うべきでない又は行う必要がない取引が存在するかどうかの議論であるため、次項以降の「パス・スルー型のサブリース取引についての検討」において検討を行うこととする。

IV. パス・スルー型のサブリース取引についての検討

24. 第 447 回企業会計基準委員会及び第 96 回リース会計専門委員会においては、参考人である一般社団法人 不動産協会から問題提起を受けたパス・スルー型のサブリース取引について次の分析を行った。なお、事務局提案は行っていない。

(サブリース契約の種類)

一般社団法人 不動産協会の参考人資料では、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。

賃料保証型

エンドテナントとの賃貸借契約に基づく賃料の多寡とは関係なく、マスターレシーがマスターレッサーに対し、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。

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ッサ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、マスターレッサーが負う。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ッサーが負う契約が一般的である。

(事務局の分析)

IFRS 第 16 号においては、サブリース取引においては、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。

パス・スルー型のサブリース取引は、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、借手及び貸手としての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、借手及び貸手としての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。

25. 第 447 回企業会計基準委員会及び第 96 回リース会計専門委員会並びにその後のリース会計専門委員会においては、次の意見が聞かれた。

- (1) パス・スルー型のサブリース取引におけるヘッドリースの契約が、そもそも会計上のリースの定義に該当するか否かについてさらに検討する必要があるのではないか。
- (2) 中間的な貸手は、ヘッドリース契約においては不動産を借りたことに対する対価を支払う義務を負うのではなくサブリースの借手から受け取った金額を引き渡す義務しか負っておらず、ヘッドリースの貸手が実質的にサブリースの借手を決定していると考えられる場合、ヘッドリースの契約は、会計上のリースに該当しない可能性が高い。
- (3) エンドユーザーが存在している期間のみパス・スルーされる取引については、中間的な貸手を代理人として整理することは難しいと考える。
- (4) パス・スルー型における中間的な貸手を、代理人として整理する考え方もあり得るかもしれないが、代理人とは何かの解釈を明確にすべきである。
- (5) IFRS 第 16 号には本人又は代理人の定めがないこと、及び、日本基準だけそのような定めを設けるのか、という指摘を受けることが懸念される。また、仮に代理人の定めを用いた場合に、収益及び費用を相殺できても、資産及び負債の両建ての問題は残るものと考えられる。
- (6) リース適用指針における転リース取引についての定めは、中間的な貸手が利ザヤを獲得しないケースを前提にして規定されたものと記憶している。今般、サブリース取引の取扱いで問題としているのは、中間的な貸手が利ザヤを獲得するケースであるため、リース適用指針第 47 項の定めとは前提が異なっていることに留意すべきである。
- (7) 借手と貸手のリース期間が整合しない場合、パス・スルー型のサブリース取引において、借手と貸手の会計処理が整合的に説明できない懸念がある。
- (8) パス・スルー型のサブリース取引の定義をおくことを検討すべき。

事務局の提案

26. 第 447 回企業会計基準委員会及び第 96 回リース会計専門委員会において分析したとおり、法的にヘッドリースとサブリースの 2 つのリースが存在する場合にも、中間的な貸手は、それぞれのリースを個別に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。すなわち、取引が実質的にヘッドリースの貸手からサブリースの借手へのリースであり、中間的な貸手が当該リースを仲介しているにすぎないものであると考えられる場合、中間的な貸手が会計処理する対象は仲介に関わる部分のみとすることが考えられる。
27. ここで、どのような場合に、中間的な貸手が、ヘッドリースの貸手からサブリースの借手へのリースを仲介する取引として会計処理すべきかについて、改正リース会計基準において示す必要があると考えられる。
28. 現行のリース適用指針においては、転リースについての定めがある⁵。要約すれば、転リースについて、中間的な貸手は、資産及び負債を両建て（総額）で表示しながら、収益及び費用は純額で表示することとなる。なお、明文はないが、転リースにおける中間的な貸手は手数料を得ることを業としていることが想定されていると考えられる。
29. 前述のとおり、IFRS 第 16 号及び Topic 842 においては、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が依然として有効である場合には、ヘッドリースとサブリースは個別に会計処理される。この場合、中間的な貸手は、資産及び負債を両建てで表示し、収益及び費用を両建てで表示する。したがって、転リースとは、主として収益及び費用の表示について差異があると考えられる。
30. 転リースのように、資産及び負債について両建て（総額）で表示しながら、収益及び費用について純額で表示することは、IFRS 第 16 号が指摘するように、実際には複数存在する取引のいくつかの存在を不明瞭にする（IFRS 第 16 号 BC236 項）可

⁵ 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（リース適用指針第 47 項）。

能性があると考えられる。したがって、資産及び負債について両建て（総額）で表示する場合には、前述の原則どおり、関連する収益及び費用についても両建て（総額）で表示することが考えられるかどうか。

31. 一方、サブリース取引には、資産及び負債について両建て（総額）で表示せず、資産又は負債のいずれかについてのみ表示することが適切であるものがあると考えられる。具体的には、中間的な貸手が、ヘッドリースの貸手からサブリースの借手へのリースを仲介しているにすぎないものであると考えられる場合には、中間的な貸手はリースを仲介する取引として会計処理することが考えられる。
32. 次の条件のすべてを満たす場合には、ヘッドリースに係る権利及び義務は、中間的な貸手ではなく、サブリースの借手が有するものと考えられることができ、中間的な貸手はリースを仲介しているにすぎないため、ヘッドリースとサブリースを個別に会計処理するのではなく、リースを仲介する取引として会計処理することが適切と考えられるかどうか。
 - (1) ヘッドリースとサブリースにおける契約の開始日と終了日が一致している。
 - (2) ヘッドリースとサブリースの賃料の差額は手数料のみであると判断でき、中間的な貸手は、当該手数料相当額のみに対する権利を有する。
 - (3) 中間的な貸手は、サブリースの借手から賃借料の支払を受けたときのみ、ヘッドリースの貸手に支払う義務を負う（すなわち、サブリースの借手から賃借料の支払を受けないときにはヘッドリースの貸手に支払う義務を負わない）。
33. 中間的な貸手が、ヘッドリースの貸手からサブリースの借手へのリースを仲介する取引として会計処理する場合、第 447 回企業会計基準委員会及び第 96 回リース会計専門委員会で分析した次の会計処理とすることが考えられるかどうか。
 - (1) 貸借対照表
サブリースの借手から受取った賃借料について、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
サブリースの借手から受け取った金額とヘッドリースの貸手に支払う金額を相殺した純額としての手数料

ディスカッション・ポイント

本資料第 26 項から第 33 項に記載した事務局提案について、ご意見を伺いたい。

以 上

別紙 サブリース（転リース）に関する定め

（第 447 回企業会計基準委員会及び第 96 回リース会計専門委員会 における資料の再掲）

我が国における現行の定め

転リース取引

1. 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。

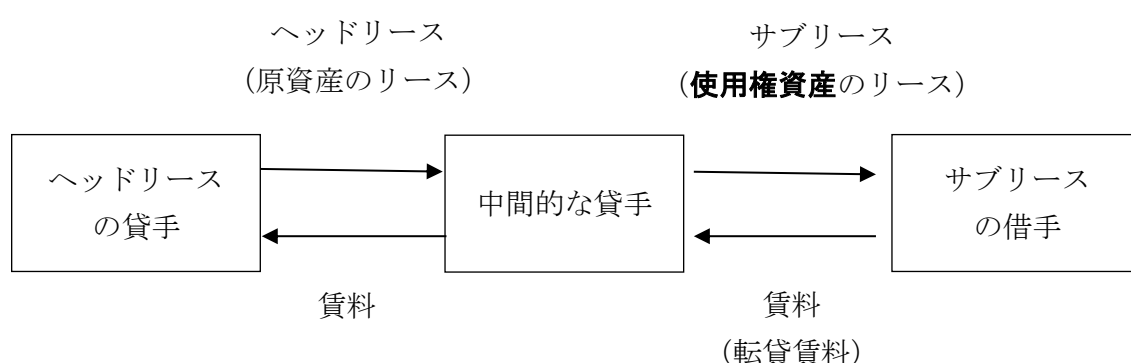
IFRS 第 16 号の定め

サブリースの定義及び適用範囲

2. 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。
3. 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

4. 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

5. 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）。
6. 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、リース期間が同様に、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)。

7. この点、第14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)

8. 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⁶ 1,100 (貸) 使用権資産 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)

- 9. 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権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、使用権資産に係る減価償却費とリース負債に係る金

⁶ サブリースの正味リース投資未回収額

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。

(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

10. 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⁷では、中間的な貸手は、相殺についての

⁷ 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

金融商品の要求事項に該当する場合⁸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）。

11. 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）。

Topic 842 の定め

定義

12. 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

13. 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るよう要求している（ASU2016-02 BC115 項）。

を評価する能力を損なう（IAS第1号第33項）。

⁸ 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。

中間的な貸手のリースの分類

14. 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。
15. 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。

16. 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

17. 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）⁹。

- (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	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

⁹ 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）。

る。

以 上