

プロジェクト リース

項目 第 477 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 477 回企業会計基準委員会（2022 年 4 月 13 日開催）の審議で聞かれた主な意見をまとめている。

## サブリース取引について

2. 中間的な貸手の貸手のリースの分類について、経済実態はヘッドリースで借りたものを貸しているに過ぎないため、経済実態の違いではなく考え方の違いとして説明するほうが理解し易い。
3. サブリース取引の会計処理について、サブリースはヘッドリースとセットで存在するのが通常の不動産取引の実務であり、サブリースが締結できない場合はヘッドリースは解約するため、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とする事務局の提案には違和感がある。
4. ヘッドリースとサブリースをリースとして会計処理しない例外的な取扱いの要件が厳格すぎるため、以下の(1)から(3)に掲げた視点により表現の見直しを検討するとともに、要件を厳格に定めすぎず、細部の判断は監査に委ねることが良いと考える。
  - (1) 「契約上の中間的な貸手は、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」という要件について  
中間的な貸手の支払賃料は予め空室率を見込んでおり「空室リスクを中間的な貸手が負っていない」という表現に見直してはどうか。
  - (2) 「契約上の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、契約上の中間的な貸手は、当該手数料相当額のみに対する権利を有する」という要件について  
「中間的な貸手は、原資産からの便益ではなくサービスの対価を収受している」と見直してはどうか。
  - (3) 「契約上の中間的な貸手は、サブリースの契約条件（サブリースにおける借手の決定を含む）とサブリースの借手が存在しない期間における原資産の使

用方法のいずれを決定する権利も有さない」という要件について

「中間的な貸手は、ヘッドリースの貸手に予め指示された範囲を超えて決定する権利を有さない」に表現を見直してはどうか。

5. サブリース取引は変動リース料を含む取引とも考えられるため、変動リースの観点からヘッドリースの借手としての資産及び負債を計上する必要があるのかを検討してはどうか。
6. 貸手としてのリースがファイナンス・リースに該当するか否かの判定において、転リース取引では現行の定めを引き継いで原資産を基礎とする一方、サブリース取引では使用権資産を基礎としており、二つの考え方が併存することに違和感がある。

### リース負債の見直し及びリースの条件変更について

7. 詳細な定めを設けることは、簡素で利便性の高い会計基準の開発コンセプトから離れる懸念がある。リースが広範に利用されている現状を考慮すると、詳細すぎる定めを設けると、重要でない部分に細かい対応が求められるなど実務への影響が大きいと考えられバランスを考慮して検討したほうが良いと考える。

### 我が国に特有な取引等についての設例について

8. 設例案におけるリース期間を特定するための追加の分析項目が借地借家法の法解釈を示していると誤解されないように、法的な解釈を示したものではないことを明示した方が良いのではないかと。
9. 設例案は様々な要因を総合的に勘案してリース期間を決定するプロセスがわかりやすく記載されておりリース期間の上限と下限が示されていることも評価できるが、どの要因に重きを置いたかなど、各要因をどのように勘案してリース期間を決定するかを理解できるとなるとよいと感じた。
10. 設例案において、決定したリース期間の上限と下限を示すだけで見積りを要求することで合理的に确实の閾値が低く伝わる懸念がある。リース期間の下限を基礎として、他の要因を各々勘案してどの程度の期間をプラスしたら良いか、あるいはプラスする必要がないかを検討することにより最終的にリース期間を決定する思考プロセスを示すことにより、合理的に确实という高い閾値が伝わるようにしたほうがよいのではないかと。

**関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針の改正案について**

11. 関連当事者の開示に関する注記の設例において、「取引の内容」に記載された「リースによる倉庫の取得」という表現は、倉庫そのものを取得していないことから、使用権資産の取得であることがわかるような表現にしたほうが良いのではないか。

**連結キャッシュ・フロー計算書等の作成基準の一部改正案について**

12. 非資金取引に関する注記は、リース会計基準等で検討されている開示項目と類似する定めと考えられるため、重複等がないように整理する必要がないか。

以 上