

2023年8月3日

企業会計基準委員会 御中

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企業会計基準公開草案第73号「リースに関する会計基準（案）」に対する意見

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（以下、「当協議会」という。）は、リースに関する会計基準の開発に対する企業会計基準委員会の継続的な努力に敬意を表すとともに、このたび公表された企業会計基準公開草案第73号「リースに関する会計基準（案）」及び企業会計基準適用指針公開草案第73号「リースに関する会計基準の適用指針（案）」（以下「本会計基準案等」という。）に対して、下記のとおり意見を申し上げます。

なお、当協議会は、賃貸住宅のサブリース事業者（以下、「サブリース事業者」という。）で組織する国内唯一のサブリース事業者団体である。平成21年の設立以降、サブリース事業の健全な発展と普及を通じて、賃貸住宅市場の整備を目指し、国土交通省とも連携し活動している。当協議会会員82社（会員数は令和5年7月時点）でサブリースを行っている管理戸数は、約450万戸にもものぼり、日本全国で約1,580万戸ある賃貸住宅のうち約28%を占めている。

記

質問6（借手のリース期間に関する質問）

本会計基準案等における借手のリース期間に関する提案に同意しますか。同意しない場合には、その理由をご記載ください。
--

同意しない。

一括借上契約におけるリース期間は、賃料の固定期間とすべきである。

一括借上契約の契約期間および賃料固定期間は事業者によって異なるが、賃料固定期間終了後に貸手であるオーナーと借手である事業者の協議により新たな賃料（以下、「新賃料」という。）について合意したうえで、一括借上契約を継続するのが通常である。延長オプションを行使することや解約オプションを行使しないことへの決定は、貸手であるオーナーとの協議の結果次第であり、協議前の段階では「合理的に確実」とはいえない。

例えば、借手である事業者が受け取ると期待する転賃賃料よりも貸手であるオーナーが要求する借手にとっての支払賃料が下回る場合（借手にとって逆ザヤ）、借手にとって延長オプションの行使について経済的インセンティブはない（もしくは解約オプションを行使する経済的インセンティブを有する）。しかしながら、契約当初の時点で、当該協議の

結果を予想することは困難である。

しかしながら、「合理的に確実」の判断は企業や監査法人によってばらつきが生じるおそれがあり（例えば、国際財務報告基準第 16 号「リース」適用指針 B 40 を参照し、過去の実績でリース期間を決定する等）、企業間の比較可能性について良くない結果をもたらす可能性がある。

したがって、賃料固定期間以降の新賃料が貸手と借手の協議に基づき決定され、その賃料水準によって借手の経済的インセンティブの有無が初めて判断できる場合、新賃料が決定するまでの間は、新賃料が適用される期間をリース期間に含まないことを、結論の背景や設例によって明確にすることを強く希望する。

質問 16（セール・アンド・リースバック取引に関する質問）

本会計基準案等におけるセール・アンド・リースバック取引に関する提案に同意しますか。同意しない場合には、その理由をご記載ください。

同意する。

建設工事請負契約と一括借上契約が同時に締結される取引について、リースに関する会計基準の適用指針（案）50 項に該当する場合は、セール・アンド・リースバック取引に該当しないことが明確にされたことを高く評価する。

質問 19（サブリース取引に関する質問）

本会計基準案等におけるサブリース取引に関する提案に同意しますか。同意しない場合には、その理由をご記載ください。

同意しない。

簡単な事例で、現行基準と本会計基準案のサブリース取引の損益を比較する。

なお、「リースに関する会計基準の適用指針（案）」88 項の要件を満たさない取引を対象としている。

【現行基準】	X1年	X2年	…	X9年	X10年
受取賃料	110	110		107	107
支払賃料	100	100		100	100
その他の事業経費	5	5		5	5
事業利益	5	5		2	2
【本会計基準案】	X1年	X2年	…	X9年	X10年
受取賃料	110	110		107	107
減価償却費	90	90		90	90
その他の事業経費	5	5		5	5
支払利息	18	16		4	2
事業利益	-3	-1		8	10

(前提)

- ・受取賃料はX1年とX2年は110、X9年とX10年は家賃が下落したと仮定し107とする。
- ・支払賃料は年100で10年間固定されている。リース期間は10年と判定された。
- ・リース料総額1000に含まれている利息相当額は100と計算され、リース開始日に900の「使用権資産」と「リース負債」が計上された。
- ・利息相当額の各期への配分は、X1年18、X2年16、X9年4、X10年2である。
- ・使用権資産の年間償却費は90である。
- ・その他の事業経費は年間5で変わらないものとする。

サブリース事業の最大のリスクは、空室率の上昇や家賃下落により、貸手に支払う賃料とその他事業経費の合計額を上回る受取賃料が得られず（いわゆる逆ザヤ）、赤字となる可能性があることである。事例においては、X1年、X2年だけでなく家賃が下落したX9年、X10においても逆ザヤは発生しておらず、現行基準で計算された事業利益は当然に黒字である。

しかしながら、本会計基準案を適用すると、X1年、X2年は赤字となり、逆に家賃が下落したX9年、X10の方が黒字となる。

このように本会計基準案を適用した結果計算される損益は、サブリース事業の実態を適切に反映したものとはいえず、誤った経営成績の表示により利害関係者の意思決定を誤らせてしまうことになる。さらに、リース当初の利益が小さくなることから（場合によっては赤字）、新規契約よりも既存契約（リース期間の後半にある契約）を多く持っている既存事業者が相対的に競争優位となり、寡占化が進み業界の健全性が維持できなくなる恐れがある。

このような結果が生じる理由は、利息相当額を利息法により各期に配分しているためである。利息相当額を定額で配分することを認める等の措置を強く希望する。

質問 23 (適用時期に関する質問)

本会計基準案等における適用時期に関する提案に同意しますか。同意しない場合には、その理由をご記載ください。

同意しない。

以下の理由から、公表から2年では企業側の準備が間に合わない。適用時期は少なくとも公表から3年程度以上経過した日からとすべきである。

- ・サブリース事業の場合、通常のリースの借手のケースとは異なり、広範囲かつ非常に重要な影響がある。このため、リース期間の決定など会計基準の適用にあたって解釈が難しく、企業と監査法人間の協議に多大な時間を要する。
- ・サブリース事業の特殊性から対応項目が多く、大規模なシステム開発と業務フローの変更が必要であるが、システムベンダーやシステムエンジニアの不足による開発遅延が予想されており、準備が間に合わない。

以上