

---

|        |                   |
|--------|-------------------|
| プロジェクト | リース               |
| 項目     | サブリース取引（利息相当額の配分） |

---

## I. 本資料の目的

1. 企業会計基準委員会は、2023 年 5 月 2 日に、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）」（以下「本会計基準案」という。）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「本適用指針案」という。また、本会計基準案及び本適用指針案を合わせて「本会計基準案等」という。）並びにその他の会計基準等の改正案（以下合わせて「本公開草案」という。）を公表した。
2. 第 509 回企業会計基準委員会（2023 年 9 月 7 日開催）及び第 132 回リース会計専門委員会（2023 年 9 月 4 日開催）における審議の結果、質問 19（サブリース取引に関する質問）について寄せられたコメントのうち、次の点について個別審議事項とすることとした。
  - (1) サブリース取引に係るヘッドリースの会計処理について、利息相当額を定額で配分することを認めるなどの措置が必要であるとのコメント
  - (2) 中間的な貸手がヘッドリースに対してリスクを負わないサブリース取引の例外処理に係る要件についてのコメント
  - (3) 転リース取引に係る利子込法
3. 前項(2)及び(3)については、第 516 回企業会計基準委員会（2023 年 12 月 13 日開催）及び第 139 回リース会計専門委員会（2023 年 12 月 6 日開催）で検討を行った。本資料では、これまでに審議していない前項(1)について検討を行うことを目的としている。

## II. 本公開草案における提案及びこれまでの検討の状況

### 本公開草案における提案

#### （基本となる会計処理）

4. 本公開草案では、IFRS 第 16 号と同様に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提案している。すなわち、ヘッドリースの借手は、利息相当額の各期への配分について、原則として、利息法による（本会計基準案第 34 項及び本適用指針案第 36 項）こととし、例外として、使用権資産総額に重要

性が乏しいと認められる場合に次の(1)又は(2)のいずれかの方法を適用することができることを提案している（本適用指針案第37項から第39項）。

- (1) 借手のリース料から利息相当額の合理的な見積額を控除しない方法。この場合、使用权資産及びリース負債は、借手のリース料をもって計上し、支払利息は計上せず、減価償却費のみ計上する。
- (2) 利息相当額の総額を借手のリース期間中の各期に定額法により配分する方法

## これまでの検討

### （一括借上契約）

5. 本資料第2項(1)のコメントは、いわゆる一括借上契約におけるサブリース取引の会計処理について問題提起されているものであると考えられる。
6. 一括借上契約については、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、次のとおり整理を行った。

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。

7. その後、一括借上取引については、不動産取引におけるパス・スルー型のサブリース取引と併せて検討を行った結果、国際的な比較可能性を大きく損なわない範囲で、中間的な貸手がヘッドリースに対してリスクを負わない場合の取扱いに限定して例外的な取扱いを定めることを提案している。すなわち、本適用指針案第88項の要件を設けることで、中間的な貸手がヘッドリースに対して一切のリスクを負わず貸借対照表においてヘッドリースのリース負債を計上しないことが適切であり、かつ、中間的な貸手のヘッドリースに対する権利が限定的である取引を特定して、例外的な取扱いを定めることとしている（本適用指針案 BC107 項、BC109 項及び BC110 項）。

#### (財務諸表利用者の見方)

8. 本公開草案を開発するにあたり第82回リース会計専門委員会（2018年9月6日開催）<sup>1</sup>において、財務諸表利用者がリースについて次の見方をしていることを確認している。

- (1) クレジット・アナリストは、オペレーティング・リースを次のように捉えている。

オペレーティング・リースのうち営業に必要不可欠である資産で企業の資産規模に対して重要であるものについては、企業が有利子負債を調達して設備投資することと経済的な実態に違いはなく、実質的に有利子負債で調達又は購入したものと同様であると捉えている。また、格付機関は企業の債務の履行能力について評価するため、負債を網羅的にかつ適時に把握することに強い関心がある。なお、当該リースに関する財務諸表の調整を行う対象となる企業は、オペレーティング・リースが重要である業種に属する企業のほか、オペレーティング・リースの重要性がある個々の企業である。

- (2) セルサイド・アナリストは、オペレーティング・リースを次のように捉えている。

企業の収益性やリスクを測る上で、使用総資本や有利子負債にオペレーティング・リースに係る資産及び負債を含めている。

#### (会計処理モデルの選択)

9. IFRS 第16号における単一の会計処理モデルを採用するか、Topic 842における2区分の会計処理モデルを採用するかにより、借手の費用配分が異なることになる。この点、関係者から様々な意見が聞かれたが、本会計基準案 BC34 項に記載の理由により IFRS 第16号の会計処理モデルを採ることとした。会計処理モデルの選択にあたっては、第462回企業会計基準委員会（2021年7月28日開催）及び第102回リース会計専門委員会（2021

---

<sup>1</sup> 財務諸表利用者に対するアウトリーチの結果については第392回企業会計基準委員会（2018年9月12日開催）で報告し、審議している。

年7月16日開催)において、2021年6月に開催された米国財務会計基準審議会(FASB)の財務会計基準諮問委員会(Financial Accounting Standards Advisory Council)において、FASBスタッフが2020年後半に財務諸表利用者に対して実施したアウトリーチの結果も参考に、利息の調整の観点だけを考慮する場合、単一の会計処理モデルの方が利用者にとって有用な情報を提供している可能性があることを確認した上で、当該結論に至っている。

### III. 本公開草案に寄せられた主なコメントに対する対応

#### 寄せられたコメントの分析

10. 本公開草案に対して寄せられたコメントでは、次の指摘がなされている。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。

#### (分析)

11. 前項の指摘は、根本的には本会計基準案等においてIFRS第16号の単一の会計処理モデルを採用し、当該会計処理モデルにおいて利息法により利息相当額を計上していることに起因する。この点、財務諸表利用者のニーズも1つに定まっていないと考えられるが、本資料第9項に記載したとおり、様々な事項を考慮した上で、最終的にIFRS第16号の単一の会計処理モデルを採用している。
12. 使用権資産に係る取得原価の配分及びリース負債に係る利息相当額の計上については、それぞれ次のとおりと考えられる。

- (1) IFRS 第 16 号では、リース負債をリース料の現在価値（すなわち、利息相当額を控除した額）で算定し、使用権資産は当該リース負債の金額を基礎として算定することとしている。当該使用権資産については、リース開始日後、通常の固定資産と同様に減価償却により定額法等で費用配分を行うことになる。このため、使用権資産の取得原価は、每期一定額で費用配分されることになる。この点、収益に対する取得原価の配分については、ヘッドリースの経済実態を表しているといえる。
- (2) 支払時期が異なる賦払いについて貨幣の時間価値を考慮して負債の金額を算定することは、経済的な観点から合理的であり多くの会計基準で採用されている考え方である。リースに関しても、リースが使用権の賦払いである点を踏まえると、支払時期が異なる賦払いについて貨幣の時間価値を考慮して割引現在価値によりリース負債を算定する（すなわち、利息相当額を控除する）ことが経済実態を忠実に表現することになると考えられる。また、割引現在価値で計上したリース負債に係る利息相当額がリース契約の初期には相対的に多く計上され後期には相対的に少なく計上される（前加重で計上される）ことも、ヘッドリースの経済実態を表しているといえると考えられる。

この点、分割返済の借入等により資金調達して資産を取得する場合とリースにより資産の使用権を取得する場合とで利息相当額の計上が前加重となる点は変わらない。本資料第 8 項で記載しているように財務諸表利用者が資産の取得と資産の使用権の取得が同一の経済実態であると捉えていることを踏まえると、一括借上契約のヘッドリースに関して利息相当額が前加重で計上される点について財務諸表利用者の意思決定を誤らせてしまうことにはつながらないと考えられる。

13. 本資料第 11 項及び第 12 項を踏まえたところで、一括借上契約はヘッドリースとサブリースの契約条件が同一でないため、サブリース契約における受取リース料に係る収益の計上額とヘッドリース契約における減価償却費及び支払利息の合計での費用計上額の対応関係が図られない点については、一定の限界があるものと考えられる。
14. なお、本適用指針案第 37 項において、使用権資産総額に重要性が乏しいと認められる場合には、利子込法（同項(1)）又は利息相当額の総額を借手のリース期間中の各期に定額法により配分する方法（同項(2)）を適用することを認めている。
15. ここで、一括借上契約は我が国に特有な取引であるため、国際的な会計基準との整合性の観点において他のリースのように使用権資産及びリース負債を計上しなくともよいのではないかとの意見も聞かれている。
16. この点、我が国の会計基準を国際的に整合性のあるものとすることは、財務情報の比較可能性を高め、かつ、我が国の会計基準の信認を確保するために、日本基準を国際的に整

合性のあるものとして維持しこれを対外的に示していくことを意図している。この観点からは、仮に一括借上取引において使用権資産及びリース負債を計上しない場合、重要な負債が財務諸表本表に計上されていないことの指摘を国際的に受ける可能性があり、我が国の資本市場及び我が国の企業の財務報告に対する信頼性に関するリスクが大きいものと考えられる。

17. 前項の検討を踏まえると、我が国の会計基準を国際的に整合性のあるものとするという観点から、一括借上契約について中間的な貸手がヘッドリースに対してリスクを負わない場合のようにヘッドリースに係る使用権資産及びリース負債を計上しないことを例外的に認める取扱いを定めることの会計上の理屈を見出すことは困難ではないかと考えられる。
18. なお、一括借上契約は、通常ヘッドリースの借手のリース期間とサブリースの貸手のリース期間が異なっている点で、本適用指針案第 88 項で想定している中間的な貸手がヘッドリースに対してリスクを負わない場合とも異なるため、一括借上契約に関して使用権資産及びリース負債を計上しないとする取扱いを認めることも難しいと考えられる。

#### 対応案

19. 上述の分析を踏まえ、本公開草案の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 19 項の対応案についてご意見を伺いたい。

以 上

## 別紙 本公開草案の抜粋

### 【本会計基準案】

34. 本会計基準第 32 項における利息相当額については、借手のリース期間にわたり、原則として、利息法により配分する（適用指針[設例 9-1]）。

BC34. 借手のリースの費用配分の方法として、IFRS 第 16 号では、すべてのリースを借手に対する金融の提供と捉え使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る金利費用を別個に認識する単一の会計処理モデル（以下「単一の会計処理モデル」という。）が採用されている。

これに対して、Topic 842 では、オペレーティング・リースの借手が取得する権利及び義務は、残存する資産に対する権利及びエクスポージャーを有さず、オペレーティング・リースを均等なリース料と引き換えにリース期間にわたって原資産に每期均等にアクセスする経済的便益を享受するものと捉えて、従前と同様にファイナンス・リース（減価償却費と金利費用を別個に認識する。）とオペレーティング・リース（通常、均等な単一のリース費用を認識する。）に区分する 2 区分の会計処理モデル（以下「2 区分の会計処理モデル」という。）が採用されている。

この点、本会計基準では、借手のリースの費用配分の方法について、次のことを考慮し、IFRS 第 16 号と同様に、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・リースであるかにかかわらず、すべてのリースを金融の提供と捉え使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルによることとした。

- (1) 2007 年 8 月に当委員会と IASB との間で、「会計基準のコンバージェンスの加速化に向けた取組みへの合意（東京合意）」が公表された後は、米国会計基準を参考としながらも、基本的には IFRS と整合性を図ってきたこれまでの経緯を踏まえると、米国会計基準の考え方を採用した方がより我が国の実態に合うことが識別されない限り、基本的には IFRS と整合性を図ることになるものと考えられること
- (2) IFRS 任意適用企業を中心として、IFRS 第 16 号と整合性を図るべきとの意見が多くなっていること
- (3) 財務諸表利用者による分析においてリース費用を減価償却費と利息相当額に配分する損益計算書の調整が不要となる点及びリース負債を現在価値で計上することと整合的に損益計算書で利息相当額が計上される点で、単一の会計処理モデルの方が財務諸表利用者のニーズに適していると考えられること
- (4) 本項第 2 段落に記載したオペレーティング・リースの経済実態との整合性の観点からは、単一の会計処理モデルと 2 区分の会計処理モデルのいずれが適切かについて、優劣はつけられないものと考えられること

- (5) 単一の会計処理モデルを採用した場合と 2 区分の会計処理モデルを採用した場合を比較したとき、いずれの場合に適用上のコストが小さいかどうかについて、多様な意見が聞かれたこと

**【本適用指針案】**

36. 前項において、利息相当額の総額を借手のリース期間中の各期に配分する方法は、原則として、利息法による（会計基準第 34 項）。利息法においては、各期の利息相当額をリース負債の未返済元本残高に一定の利率を乗じて算定する（〔設例 9-1〕）。
37. 使用権資産総額に重要性が乏しいと認められる場合は、次のいずれかの方法を適用することができる（〔設例 9-1〕）。
- (1) 第 35 項の定めによらず、借手のリース料から利息相当額の合理的な見積額を控除しない方法。この場合、使用権資産及びリース負債は、借手のリース料をもって計上し、支払利息は計上せず、減価償却費のみ計上する。
- (2) 第 36 項の定めによらず、利息相当額の総額を借手のリース期間中の各期に定額法により配分する方法。
38. 使用権資産総額に重要性が乏しいと認められる場合とは、未経過の借手のリース料の期末残高（第 18 項及び第 20 項によりリース開始日に使用権資産及びリース負債を計上せず、借手のリース料を借手のリース期間にわたって原則として定額法により費用として計上することとしたものや、第 36 項に従い利息相当額を利息法により各期に配分している使用権資産に係るものを除く。）が当該期末残高、有形固定資産及び無形固定資産の期末残高の合計額に占める割合が 10 パーセント未満である場合とする。
39. 連結財務諸表においては、前項の判定を、連結財務諸表の数値を基礎として見直すことができる。見直した結果、個別財務諸表の結果の修正を行う場合、連結修正仕訳で修正を行う。
88. サブリース取引（第 4 項(12)参照）のうち、次の要件をいずれも満たす取引について、中間的な貸手は、第 85 項にかかわらず、サブリースにおいて受け取るリース料の発生時又は当該リース料の受領時のいずれか遅い時点で、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損益に計上することができる。
- (1) 中間的な貸手は、サブリースの借手からリース料の支払を受けない限り、ヘッドリースの貸手に対してリース料を支払う義務を負わない。
- (2) 中間的な貸手のヘッドリースにおける支払額は、サブリースにおいて受け取る金額にあらかじめ定められた料率を乗じた金額である。
- (3) 中間的な貸手は、次のいずれかを決定する権利も有さない。
- ① 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。）
- ② 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法

BC107. IFRS 第 16 号においては、前項の会計処理に対する例外は設けられていないが、本適用



指針の審議の過程では、一部のサブリース取引について、サブリースの締結後もヘッドリースが有効であることからサブリース取引には該当するものの、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を行うことが適切ではない場合があるとの意見が聞かれ、サブリース取引の例外的な定めとして、中間的な貸手がヘッドリースに対してリスクを負わない場合の取扱いと転リース取引の取扱いを定めることとした（第88項及び第89項参照）。

BC109. 典型的には我が国の不動産取引において、法的にヘッドリースとサブリースがそれぞれ存在する場合であっても、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を行い、貸借対照表において資産及び負債を計上することが取引の実態を反映しない場合があるとの意見が聞かれた。

BC110. 審議の結果、中間的な貸手が、サブリース取引について、法的に別個に存在する借手及び貸手としての契約を貸借対照表において別個の契約とせずに資産及び負債を計上しないことができる例外を定めることを目的として、国際的な比較可能性を大きく損なわせない範囲で我が国における例外的な取扱いを定めるため、次の3つの要件をいずれも満たす取引のみを例外的な取扱いの対象とすることとした（第88項参照）。

- (1) 中間的な貸手は、サブリースの借手からリース料の支払を受けない限り、ヘッドリースの貸手に対してリース料を支払う義務を負わない。
- (2) 中間的な貸手のヘッドリースにおける支払額は、サブリースにおいて受け取る金額にあらかじめ定められた料率を乗じた金額である。
- (3) 中間的な貸手は、次のいずれを決定する権利も有さない。
  - ① 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。）
  - ② 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法

(1)及び(2)の要件について、サブリース取引の中には、ヘッドリースにおける支払条件として、サブリースの借手からリース料の支払を受けない限りヘッドリースの貸手に対してリース料を支払う義務を負わず、かつ、サブリースにおいて受け取る金額にあらかじめ定められた料率を乗じた金額とされる場合がある。中間的な貸手におけるヘッドリースへの支払義務が、サブリースからの支払を受けた場合にのみ、その一定割合の金額について生じるとする要件を設けることで、中間的な貸手がヘッドリースに対して一切のリスクを負わず貸借対照表においてヘッドリースのリース負債を計上しないことが適切である限定的な取引を特定することとした。

(3)の要件について、サブリース取引の中には、サブリースの条件についての最終決定権をヘッドリースの貸手が有する場合や、ヘッドリースの契約が存在している期間においても、中間的な貸手がサブリースの対象となる原資産の使用法を自由に決定できない場合がある。中間的な貸手が、サブリースの契約条件及び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法を決定する権利を有さないとする要件を設けることで、中間的な貸手のヘッドリースに対する権利が限定的であり、貸借対照表において使

用権資産を計上しないことが適切である取引のみを特定することとした。

以 上