

平成 25 年 8 月 20 日

企業会計基準委員会

西川 郁夫 委員長殿

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

IASB の改訂公開草案「リース」に関する意見

当協議会は、リースに関する国際会計基準審議会（IASB）と米国財務会計基準審議会（FASB）の共同の取組みに対するこれまでの企業会計基準委員会の意見発信に深く敬意を表するとともに、今般、IASB 改訂公開草案「リース」（以下、「改訂公開草案」）に関する意見の募集により、当協議会を含む市場関係者に意見を述べる機会を与えていただいたことに謝意を表す。

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」）79 社を会員とする事業者団体である。当協議会会員のサブリースをしている戸数は、約 130 万戸のものぼり、日本全国で約 1,300 万戸ある賃貸住宅うち、約 10%を占める。会員には海外で事業展開を行う上場会社の連結子会社も含まれており、これらの会社は親会社が IFRS の任意適用を決定した場合や、将来、我が国において上場会社に IFRS が強制適用されることとなった場合には、改訂公開草案の提案内容に直接の影響を受ける。また、その他の会員についても、改訂公開草案の提案内容が、会計基準のコンバージェンスによって我が国のリース会計基準に取り込まれた場合、重大な影響を受けることが予想される。このため、当協議会は、サブリース事業者の観点から改訂公開草案の提案内容について検討を行ってきた。

本意見書においては、まず、サブリース事業者のビジネスモデルを理解していただくことを目的に、一般的に「一括借上げ」と呼ばれる賃貸住宅のサブリース事業の概要と特徴を説明する。その後、改訂公開草案がサブリース事業会社に与える影響と当協議会の意見を述べる。

1. 賃貸住宅の長期一括借上げのビジネスモデル

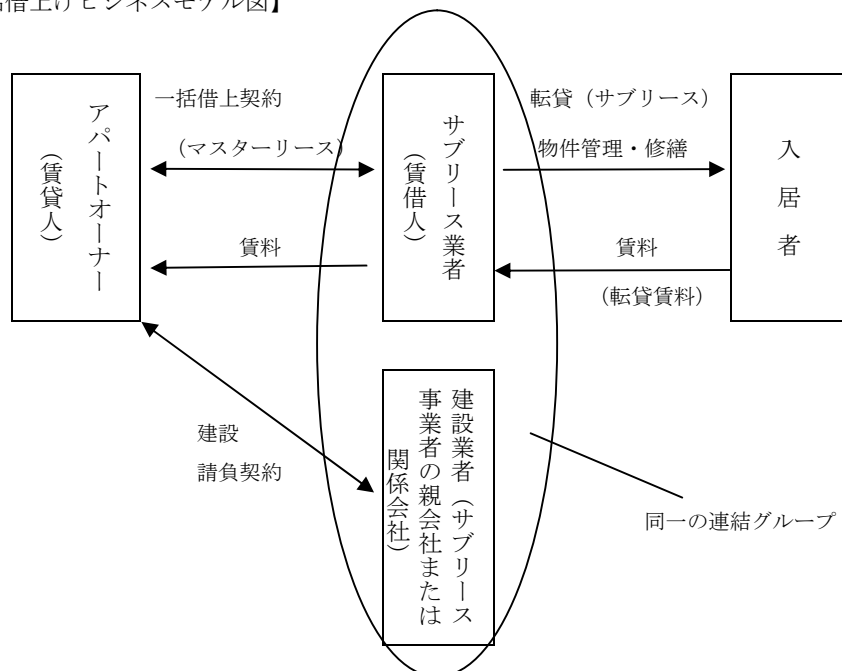
我が国では、1990 年代以降、土地の有効活用や相続税対策などからアパート・マンション等の賃貸住宅経営が広がりを見せしてきた。賃貸住宅経営には、空室リスクや家賃下落リスクが伴う。こうしたリスクを回避したいというオーナーのニーズに対応するため、サブリース事業者（賃貸住宅建設会社やその関連会社）は長期一括借上げ契約というビ

ビジネスモデルを考案した。長期一括借上げ契約は広く社会に受け入れられ、現在に至ってもますます契約件数が増加している。

一括借上げ契約は、サブリース事業者がオーナーから物件を一括して借り上げる契約である。サブリース事業者は、その物件を入居者に転貸する。入居者の募集や入居者からの賃料回収、物件の管理等を一括してサブリース事業者が行うとともに、アパートの空室状況にかかわらずオーナーに対して転貸家賃の 80～90%の固定賃料を支払う点に特徴がある。最近では、当初は固定賃料を据え置き、その後 2～5 年毎に家賃相場などを踏まえて賃料を見直す契約が多い。また、原状回復や長期修繕の費用をサブリース事業者が負担する内容を含む一括借上げ契約も増加している。

一括借上げ契約は、法形式的にはオーナーとの長期一括借上げ（マスター・リース）契約と入居者に対する転貸（サブリース）契約の組み合わせであるが、賃貸事業の企画から賃貸住宅の建設、入居者の募集、物件管理、家賃の回収、空室リスクや家賃変動リスクへの対応、退去時の原状回復や長期修繕への対応など賃貸経営を総合的に代行することで対価（入居者からの受取家賃からオーナーへの支払家賃を差し引いた純額）を得るビジネスモデルとなっている。

【一括借上げビジネスモデル図】



長期一括借上げ契約は、我が国においては、一般的にオペレーティング・リース取引として会計処理されている。

2. 改訂公開草案に対する意見

(1) 改訂公開草案「質問1：リースの識別」に対する意見

① 当協議会の意見

第6項のリースの定義には同意する。契約がリースを含んでいるのかどうかを企業が判定する方法に関する第7項から第19項の要求事項案には同意しない。その理由は、要求事項案では、一部のサービス契約が（少なくとも「長期一括借上げ契約」は）リースと判定されるためである。リースの判定に際しては、ビジネスモデルの観点からの評価を追加すべきである。また、貸手が契約を解除するオプションを有している場合は、特定された資産の使用を支配する権利が移転しているとは言えないため、リースには該当しないことを追加すべきである。

② 上記意見に至った背景

改訂公開草案は、リースを「資産（原資産）を使用する権利を一定期間にわたり対価と交換に移転する契約」と定義し、契約がリースと判定された場合は、借手に対していわゆる使用権モデルの会計処理（借手は使用権資産とリース負債を認識する）を要求している。契約がリースを含んでいるのかどうかを企業が判定する方法に関して改訂公開草案第7項から第19項の要求事項がある。当協議会は、第7項から第19項の要求事項は、法的にはリースの形態を取らないが実質的にリースである契約をリースとして判定する点において優れているが、法的にリースの形態を取っても実質はサービスである契約をリースではないと判定する点においては十分ではないと考える。長期一括借上げを例にとると、法的にはリースの形態を取っているが、実質的にはオーナーの賃貸経営の代行サービスである。しかしながら、改訂公開草案の要求事項案では、リースとして判定されてしまい、使用権モデルの会計処理が適用され、企業のビジネスモデルを適正に表示しない財務報告が作成されてしまう。このような問題点を改善するために、契約がリースを含んでいるのかどうかを企業が判定する方法に関する第7項から第19項の要求事項に、ビジネスモデルの観点からの評価を追加すべきである。

なお、長期一括借上げには、貸手が（数ヶ月前の予告期間で）いつでも契約を解除できる契約が存在する。貸手が契約解除権を有している場合は、借手はもはや原資産の使用を支配しているとはいえず、このような契約はリースには該当しない。改訂公開草案第8項では、供給者が資産を入れ替える実質的な権利を有している場合は、契約の履行が特定された資産の使用に依存しないため、リースと判定されないとされている。貸手による契約解除権は、資産を入れ替える実質的な権利と比較して、貸手による資産の支配という点においてより強力である。したがって、第8項との比較においても、貸手が契約解除権を有している場合にリースと判定しないことは合理的である。

(2) 改訂公開草案「質問4：リースの分類」に対する意見① 当協議会の意見

原資産に組み込まれた経済的便益についての借手の予想される消費に関する原則を、第28項から第34項に示した要求事項を用いて適用することに関して、不動産のリースと不動産以外の資産のリースとで異なる分類要件を適用することには同意する。その理由は、不動産と不動産以外の資産とでは性質が相違するためである。また、不動産のリースをタイプBのリースとして推定することに同意する。ただし、第30項の但し書き（(a)リース期間が、原資産の残りの耐用年数の大部分である、(b)リース料総額の現在価値が、開始日現在の原資産の公正価値のほぼ全額である、の2要件のいずれかに該当する場合はタイプAのリースとして分類される）には同意しない。なぜなら、(a)(b)のいずれかの要件に該当する場合でも、その他の特徴により、借手が原資産に組み込まれた経済的便益の重大でないとはいえない部分を消費すると見込まれないリースは存在し、そのようなリースはタイプBのリースに分類されるべきであると考えられるからである。

したがって、不動産のリースの分類要件に「その他の特徴」を追加する必要があると考える。「その他の特徴」の例として、リースの解約不能期間の大部分が変動リース料（第39項の(b)(c)に該当するものは除く）である場合や貸手が解約オプションを有している場合があげられる。

② 上記意見に至った背景

「(1) 質問1：リースの識別」で述べた当協議会に意見に反して、一括借上げ契約がリースと判定される場合、当該リースは不動産のリースでありタイプBリースと推定される。ただし、以下の2要件のいずれかに該当する場合は、タイプAリースとして分類される。

(a)リース期間が、原資産の残りの耐用年数の大部分である。

(b)リース料総額の現在価値が、開始日現在の原資産の公正価値のほぼ全額である。

公開草案は、リース期間を、「借手が資産の使用権を有する解約不能期間」に「延長オプション期間（これを行使する重要な経済的インセンティブが存在する場合）」と「解約オプション期間（これを行使しない重要な経済的インセンティブが存在する場合）」を加えた期間と定義している。事業収益の最大化と契約当事者間における適正な収益分配を達成するため、貸手のオーナーと借手のサブリース事業者間で家賃や修繕内容を協議しながら契約が履行されるが、協議が調わず契約継続が不可能と判断された場合は、契約期間内の解約もあり得る。よって、リース期間は固定賃料の据置期間と考えることが適当であるが、借手が無条件の解約

オプションを有していない場合や、解約オプションを有していても行使しない重要な経済的インセンティブが存在する場合は、一括借上げ期間の全期間がリースの解約不能期間と判定されるおそれがある。このリース期間が原資産の残りの耐用年数の大部分と判断された場合（注）長期一括借上げ契約は、タイプAのリースに分類される。

（注）この「大部分」の判断基準が示されていないため、実務上は企業と会計監査人との見解の相違による混乱が起こる可能性が高いことも申し添える。

タイプAリースに分類されると、IAS 第 17 号や日本基準におけるファイナンス・リースと同様の会計処理が要求される。さらに、セール・アンド・リースバック取引の規定（改訂公開草案 第 110 項から 115 項）により関係会社の工事収益までが取り消される可能性がある。仮にこのような会計処理が適用された場合、サブリース事業者の損益は著しく悪化し、ビジネスモデルを変更しない限り事業継続が不可能となる。

改訂公開草案の結論の背景（BC）第 337 項に、「IAS 第 17 号に従ってオペレーティング・リースに分類されている不動産のリースについては、一般的には借手の財政状態計算書だけが変化すると予想される」とある。この記載からは、不動産のリースは、現行の IAS 第 17 号におけるオペレーティング・リースがタイプ B のリースに、ファイナンス・リースがタイプ A のリースに分類されることを想定していると読むことができる。しかしながら、IAS 第 17 号では、改訂公開草案第 30 項但し書きの(a)(b)の要件をファイナンス・リースの判定における要件に挙げているものの、必ずしも決定的な要件ではなく、「その他の特徴」からオペレーティング・リースとして分類されることもあるとしている。

改訂公開草案の提案内容は、2 要件のいずれかに該当する不動産のリースは、「その他の特徴」が全く考慮されずタイプ A リースに分類されてしまう点において問題がある。IAS 第 17 号と同様に、「その他の特徴」（例えば、リースの解約不能期間の大部分が変動リース料である場合や貸手が解約オプションを有している場合）も考慮したうえで不動産のリースの分類を決定すべきである。

結論として、当協議会は、上記の問題を含む改訂公開草案について、最終基準となる前に更なる検討が行われたうえで必要な見直しが行われることを強く望んでおり、IASB・FASB に影響力を有する企業会計基準審議会から適切な意見が発信されることを強く期待する。

以上