

企業会計基準委員会 御中

2011 年 3 月 9 日

弁護士・公認会計士 松田 安 正

「リース会計に関する論点の整理」についての意見書

序文 (Preface)

本論点整理に対する意見を述べるに際しては、会計慣行あるいは判例法 (common law) に先立って、先ず Lease についての制定法 (Statute) の検討から始めなければならない。International Accounting Standard Committee (以下便宜国際会計基準委員会または IASB と略称) の上部機関である International Accounting Standards Committee Foundation は 2001 年 2 月 6 日米国 (United States of America) の Delaware 州の非営利法人法により設立されている。同州は 1990 年代には 1987 年に公表された統一商事法典 Uniform Commercial Code の第 2A 章 Lease の改訂版である 1990 年版を採択している筈である。したがって、IAS は当然同州の UCC Article 2A Lease 等の制定法に従わなければならない。この他に、米国では連邦法 (Federal Statute) として 1978 年改正破産法 (Bankruptcy Code) が制定され、365 条において動産リース契約 (Personal Property Lease) は、双務未履行契約 (Executory Contract) と同様の処理がなされるものとされている。したがって、このような制定法からかけ離れた IAS17 Lease の規定およびわが国平成 19 年 3 月 30 日の企業会計基準第 13 号リース取引に関する会計基準はともに、強制力を伴わない会計理論としても、その改正を要するものである。このような法律規定を前提に、IAS17 Lease の Discussion Paper 規定と貴委員会の論点整理につき、意見を述べると以下のとおりである。

1. 米国統一商事法典 UCC の Lease に関する規定

UCC は 1952 年に制定、公表されたが、その頃米国において出現した United States Leasing Co. ,等の独立、専業リース会社が採用した Financial Lease についての規定を欠いていたことから、裁判上では UCC 第 2 章売買および第 9 章担保取引等の規定を類推する判決が多数出現し、また税務、会計上も売買あるいは金銭の消費貸借を模した理論が横行していた。このような Financial Lease の本質とかけ離れた裁判例および会計理論の改正を目的として、1987 年に米国法曹界の叡智を結集して UCC に第 2A 章 Lease の規定が追加された。しかし、カルフォルニア州およびニューヨーク州においてこの規定の一部に反対する議論が出現したため、1990 年に一部の改正を行った。これにより各州と

も順次この 1990 年改正法を採択し、州法として施行されている。なお、この際第 1 章総則 (General Provision) の Security Interest に関する規定も改正され、Financial Lease も True Lease であることが明確化されて現在に至っている (2003 年にも若干の改正がなされているが、この改正規定は必ずしも各州において採用されていない)。

この UCC における第 1 章の用語の説明に関する規定の改正は、現在は 1-203 条において “Lease Distinguished from Security Interest” とされている。この規定は会計学上リースが担保目的のリースと誤って解釈されることを防止するとともに、第 2A 章のリースの規定は真正賃貸借 (True Lease) であることを明らかにしている。それ以上に重要なことは、第 2A 章の規定は “Goods” すなわち動産 (Personal Property) の賃貸借に関する規定であることを明確にし (2A-103(P))、このために登記、登録あるいは権原証券法 (Title Certificate) に服する動産 (例えば船舶、航空機、自動車等) については、UCC の規定を適用せず (2A-104)、他の法律を適用することとしている。このためカルフォルニア州においては、UCC の 1990 年法を採用しながら商事法典 (commercial code) において、表題を異にして、“Division 10 ; Personal Property Lease” と規定している。このように UCC のリースの規定は、動産についてのみ適用されるものであり、不動産は勿論、動産についても、航空機、船舶等には適用されない。したがって、これら非適用物件の賃貸借 (リース) については、他に制定法がなければ、不動産については英米法上は判例法 (Common Law) の “Landlord and Tennant” 等の規定 (日本法においては永小作権、地上権あるいは特別法である借地借家法等) が適用されるものである。

2. 米国統一商事法典 UCC の Finance Lease の規定

UCC 第 2A 章のリースの規定は、上記のとおり 1-203 条において担保目的の賃貸借 (disguised lease) と真正賃貸借 (true lease) の区別を明らかにしたが (担保目的の賃貸借と真正賃貸借との区別は、簡単に説明すれば、リース期間の満了時に、貸主に価値ある物件の残価 (residual value) が存在し、物件を貸主に返還すべき義務があるかによるものである)、これ以上に明確にしたのが Finance Lease の規定をもって一般リース契約の内容を明らかにしたことである。

現在の企業会計 (金融商品取引法上の企業会計) は、リース期間の満了時の賃貸物件の残価と返還義務につき、期間満了時に実質的価値が認められないものを、Finance Lease とし (これはフル・ペイアウトの賃貸借を指す)、借主に実質上物件の返還義務がないものとしている。例えば英国の SSAP21 は Accounting for leases and hire purchase contracts において、Finance Lease とは実質上物件の所有に伴う危険と対価がすべて借主に移転する契約と擬制している。しかし UCC の 2A-103 条(l)は Finance Lease につき次のとおり明確な規定を設けた。

- (i) 貸主は物件につき選択、製造または供給しない
- (ii) 貸主はリースに関連して物件を取得する

(iii)借主はリース契約の締結に際し、貸主が物件の供給を受ける供給者との間で取決め
た、物件の保証責任等に関する約定を明らかにした書面の写し等の交付を受ける

この Finance Lease の規定は、リース契約は貸主と借主のほかに、物件の供給者
(supplier 実質上の売主) も加えた三当事者間の契約であり、物件の瑕疵担保、明示・
黙示の保証責任等は供給者が直接借主に対しその履行責任を負うものとし、この故に貸
主は物件の保証責任を免れるとするものである。このように供給者の借主に対する履行
責任を明確にすることにより、貸主はその責任を免れることをリース契約において特約
することができるものである。この供給者の責任を無視して Finance Lease とは、リー
ス料の支払を通じて物件のすべての危険負担と対価 (all the risks and rewards) が貸主
より借主に移転するとする、上記英国の SSAP21 の規定あるいは、わが国の平成 19 年
3 月の企業会計基準第 13 号の規定等は、本末を転倒したものである(売買と擬制すれば、
貸主の免責規定は、特に strict liability の免責は無効または非良心的 (unconscionable)
とされる筈である)。

3. 米国連邦破産法典の規定

リース契約の解釈については、上述の米国 1978 年改正破産法(破産法典)の規定が大
きく参考となる。旧破産法は 202 条等において Executory Contracts ; Unexpired Lease
としていたが、この場合の Lease は不動産 (real estate) に限られ、かつ管財人が履行
を拒絶したときは、3 年分の地代を認められるに過ぎなかった。しかし、新法典 365 条は
“Executory Contracts and Unexpired Lease” の規定を設けている。この規定は UCC
の第 9 編 Secured Transactions の規定の倒産法上の特則を定めたものであるが、期限未
了のリース契約(動産および不動産を含む)を unexpired lease として双務未履行契約と
同様に取扱っている(担保目的のリース契約については、担保権登録をしているときは、
担保権としての保護を与えている)。しかし、動産(Personal Property)の賃貸借と不動
産の賃貸借契約との間には大きな差異がある。Personal Property の賃貸借については、
家庭用不動産賃貸借(residential real property)とともに、Chapter11 の更生手続にお
いても、事業継続債務者(Debtor in Possession)等が手続開始後 60 日以内に承継
(assume) または履行拒絶(reject)をしないときは、開始後 60 日以降承継または拒絶
までの間は従前の賃料の支払いを行なうものとしている(365 条(d)(5))。しかしその他の
unexpired lease of real property や real property in shopping center 等においては必ず
しも貸主のために優遇措置を定めていない。このように破産法典が personal property
lease についても executory contract と同様の処理を定めていることから明らかに、
動産の Finance Lease は真正賃貸借であり、かつ双務未履行契約である。未履行リ
ース料中に minimum lease payment と区分した executory cost 概念の存在等は全く採
用していない。

4. リース会計実務の根本的検討

上記のとおり、現行のリース契約は動産（personal property）を対象とし、わが国のみならず米国、英国等の先進諸外国においても真正賃貸借（true lease）であり、貸主と借主のみならず物件の供給者（supplier 売主）を含んだ三当事者間の Finance Lease と認められる取引である。

この点から、権原証券法（title certificate）に服する動産（自動車、船舶、航空機等）は operating lease とするは格別、Finance Lease に含めることは不可能である。まして将来の経済情勢あるいは景気変動により賃料の増減が認められる場合（例えば、わが国の借地借家法上の賃料増減額請求権）、これを変動リース料（contingent rental）としてあらかじめ規定しようとする今回の IASB の Discussion Paper は、如何なる観点からもリース契約あるいはリース取引の正当な処理として認められるものではない。

次に上記のとおり真正賃貸借であり、Finance Lease の場合、リース料はどのように計算されるかを検討すると次のとおりである。

Finance Lease の場合、上記のとおり物件の供給者（売主）は、リース期間中のリース物件の瑕疵担保、保証、維持、補修等の諸行為を借主に約定するところから、一般の売主と同様にこれらの費用（引当金）を含んだ金額で貸主に売渡す。その後貸主は借主の信用状態等を勘案して（あるいは投資減税が認められるときはこれを控除して）リース契約の元本額とリース料等を決定する。この具体的例は次のとおりである。

リース元本額（PV） 21,000 千円（物件価額 20,000 千円に費用 1,000 千円加算）

リース期間 5 年（60 ヶ月）

予定利率 年 3.6%（月利 0.3%）

リース期間満了時の見積残価 2,000 千円

毎月期首払リース料（PMT） 月額 351,440 円

後払のときは 月額 352,495 円

年払とすれば 後払 年額 4,292,071 円

以上のとおり、真正賃貸借かつ Finance Lease の場合は、米国の倒産法上、双務未履行契約とされるところから、法律上借主の使用権（right-of-use）が認められるかどうかは疑問である（同一の物件でも借主により使用価値は異なる）。また、期限未到来のリース料のうちの費用部分（executory cost）を測定、分離し、純リース料部分のみを借主の限界借入利率により資本還元して、不確実な債務として認識し、貸借対照表上 on-balance する必要があるかも疑問である。投資家に対しても、注記で十分である。一般的に 10 年以内の短期のリース契約についてはオンバランスする必要は全く認められない。なお、米国において 1978 年破産法典および U.C.C. 第 2A 章の制定以来、上場企業以外の米国会社法上あるいは商取引法上いつからこのようなオンバランス化が叫ばれたのか、真剣に検討されるべきである（参考までにデラウェア州の会社法は 170 条において、米国 FASB の旧 Quasi Reorganizations を認めているが、Capital Lease については全くその記載を

欠いていることを念のため附記する)。

5. Sale and Leaseback について

Sale and Leaseback の問題は、従前動産リースについて借主（物件の利用希望者）が売主（supplier）との間に取決めた約定を、借主が貸主に移転（assign）することで、問題が提起されていた（この assign によりリースをファイナンス化したとして、貸主の借主に対する物件の保証責任が免除される効果が認識されていた）。しかし動産のリースについての Finance Lease 取引の内容が明確化され、Finance Lease は、貸主と借主のほか、供給者（売主）を含めた三当事者間の取引と構成されるところから、動産リースについてのこの概念は全く不要となった。

したがって、この Leaseback が問題とされるのは、自ら所有していた property, plant 等の不動産を売却して、借主からこれを賃貸借する場合に限定されている。この不動産の Leaseback については、わが国では第三者対抗要件である登記が充足されれば、英国の reputed ownership（外観表示の原則）のように債権者を欺罔する行為とはみなされていない。この Sale and Leaseback の規定こそ、動産のリースについてのリース会計理論の迷走を如実に示すものである。なお、米国においても 1978 年 4 月 18 日の最高裁判決（Frank Lyon Co., 対合衆国 435 U.S. 561）において、合衆国歳入庁の主張が排斥されていることを附言すれば十分であろう。