

# 「リース会計に関する検討」 に対する不動産協会の見解

一般社団法人 不動産協会

2019/10/08

## **contents**

---

1. 日本の不動産賃貸借の特殊性（欧米との比較において）
2. 普通建物賃貸借の特殊性
3. サブリース（日本のマスターリース事業の特殊性）
4. まとめ

## 問題意識

1. オフィス（事務所）の不動産賃貸借について、日本と欧米では相違点が多い。
2. 日本の賃貸借は民法601条と606条に依拠しており不動産賃貸借も例外ではない。  
仮にIFRS第16号の考え方を適用した場合、日本の法的観点、商慣習とフィットするか？

## 日本と欧米（ニューヨーク・ロンドン）の事務所賃貸の比較

	日本	欧米（ニューヨーク・ロンドン）
事務所の貸し方	貸手が入居可能な状態 （天井、床、電灯等）を提供	スケルトン（借手が内装・改築を実施）
一般的契約期間	2年（普通借）	5年－10年（またはそれ以上）
修繕義務	貸手	テナントからの共益費と貸手の保険料 （借手が面積案分で負担）にて対応
借手からの解約	通常6カ月前予告で中途解約可能	契約期間中は原則禁止 （解約する場合はペナルティを負担）
サブリース	貸手は借手の転貸を禁止	通常可能（貸手の承諾は必要） （借手から解約が原則として出来ないため）

- 日本の欄は普通建物賃貸借の例
- ニューヨーク・ロンドンについては、不動産協会員保有の現地不動産における実際の賃貸借契約実例から引用

## （参考）民法

賃貸借	601条	賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。
賃貸物の修繕等	606条第1項	賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。
	第2項	賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができない。

上記の通り、日本の不動産賃貸の慣習は欧米と比較して特殊な点が多々あり、欧米の建物リースの発想を一元的に当てはめるには無理があると思われる。

## IFRSは

- 借手が資産の使用による経済的便益のほぼすべてを享受する権利
- 借手が特定された資産の使用を指図する権利

の二つの権利を有する場合に「借手が対象資産を支配している」としているものの、日本の不動産賃貸借の考え方が当該条件にフィットするかについては議論が必要。

加えて、貸手は借手が使用できる状態に保つ責任を負っており、この義務が履行されない限り、借手（賃借人：顧客）は無条件に賃料（リース料）を支払うというものではない（未履行契約となり得る）。

日本における不動産賃貸借の金額的・量的な重要性に鑑み、

- 新しいリース基準として策定する場合、法的観点を考慮し、作成者サイドに納得感のあるものが望まれる
- IFRSの判定フローは原則主義に基づく抽象的な表現で作成されており、判断・解釈が難しい  
民法／借地借家法等の法律及び日本の商慣習等に照らして容易に判断できる判定フローが望まれる

普通借の場合、借主からの途中解約は通常は認められており、解約予告期間の経過をもって終了する可能性もある。また貸主からの契約終了には正当事由が必要とされる一方、借主からの更新には特段の制約はない。その結果、契約期間の見積が非常に短期のものから長期（永久）のものまでの幅広いレンジをとった場合、以下のような問題が発生すると考えられる。

<b>1. 見積の困難性</b>	<p>例え同一ビル、同一エリアで近似した契約であっても、企業間で契約期間に大きな差異が出る可能性がある。欧米は解約禁止期間をベースとするため、見積として確からしい数値へ収束しやすいと考えられ、日本のような契約については議論の対象になっていないと思われる。</p>
<b>2. 企業間並びに国際間比較</b>	<p>上記見積の差異により企業間比較が困難になる可能性がある。国際間比較においても同様。本来投資家が求める財務諸表となり得るのか十分な議論が必要と考える。</p>
<b>3. 導入・維持コスト</b>	<p>各企業で相当のコスト（システム、人員、調査、管理）が発生する。小規模契約の数、見積の困難性を考慮すると、コストに見合ったメリットがあるか疑問が多い。</p>

- 日本の賃貸借の国際的な個別性とその割合を考慮した場合、上記問題はより重要性を増すと考えられ、総合的かつ慎重な議論が望まれる。

普通建物賃貸借に強くみられるように、借地借家法においては借手が手厚く保護されている

「普通」 建物賃貸借契約	比較項目	「定期」 建物賃貸借契約
<ul style="list-style-type: none"> <li>1年以上</li> <li>1年未満の契約期間を定めた場合は、期間の定めのない賃貸借契約とみなされる</li> </ul>	<b>契約期間</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>制限なし</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>更新が原則（期間の定めある場合） 期間満了前の1年前から6ヵ月前までの間に、更新しない旨の通知しなければ、契約は法定更新される。貸手からする場合には正当事由が必要</li> <li>期間の定め無き場合、解約申入れ後、3ヵ月（借手からの場合）、または6ヵ月（貸手からの場合）の経過により賃貸借は終了。 貸手からする場合には正当事由が必要</li> </ul>	<b>更新の有無等</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>期間満了での終了が原則</li> <li>期間が1年以上の契約の場合、貸手が期間満了の1年前から6ヵ月前までの間に期間満了で終了する旨の通知しないと、賃貸借契約の終了を借手に対抗できない</li> <li>賃貸借を継続するには、貸手と借手が合意のうえ、再契約が必要</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>予告期間は、実務上事業用建物は6ヵ月前、居住用建物では1ヵ月前という契約が多い。貸手から解約申入れには正当事由ないと無効になる可能性あり</li> </ul>	<b>途中解約権</b> (期間の定めのある賃貸借契約で特約がある場合)	<ul style="list-style-type: none"> <li>同左</li> </ul>

サブリースには、「賃料保証型」と「パス・スルー型」の二種類がある



### 賃料保証型

- 賃料保証型は、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく賃料の多寡とは関係なく、マスターレッシーがマスターレッサーに対し、マスターリース契約で定めた賃料を支払う
- 賃料保証型では、マスターレッシーがエンドテナントから受け取る賃料とマスターリース契約に基づく賃料の差額がマスターレッシーの取り分となる

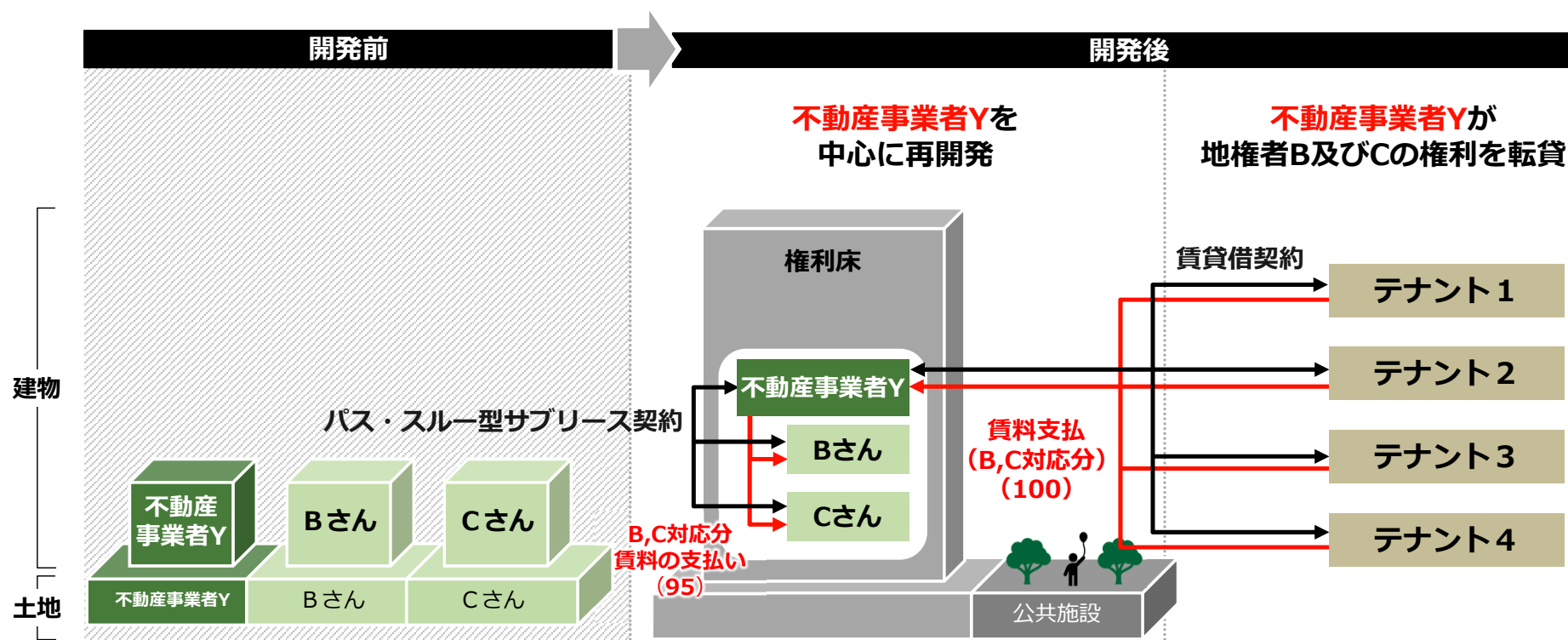
### パス・スルー型

- パス・スルー型とは、エンドテナントから受領する賃料に一定量率を乗じた額を、マスターレッシーがマスターレッサーに支払う形態をいう
- 空室リスクはマスターレッシーではなく、マスターレッサーが負う。また、エンドテナントからの賃料回収リスクもマスターレッサーが負う契約が一般的である

## パス・スルー型のサブリースについて

代表的なパススルー型のサブリース例①

再開発ビル等の一元運用、不動産事業者が一部自己所有、地権者分を転貸するケース



## 事業者のメリット

不動産事業者は、地権者部分も含め一体開発。高度利用を図ることで、再開発区域内の資産価値を向上させます。  
加えて、完成後もマネジメントに関与し価値の維持向上を図ります。

## 地権者のメリット

土地の一带利用により資産価値が向上。

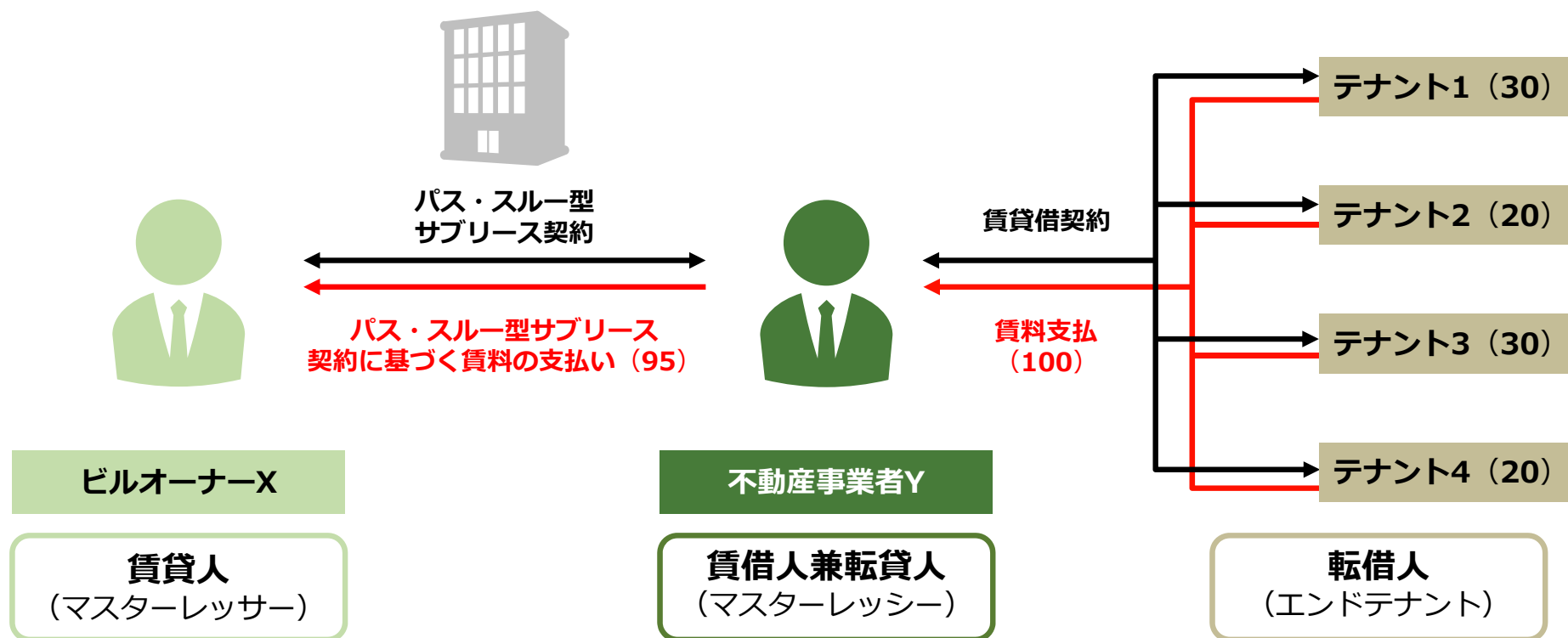
開発後、不動産業者YはB、C持分につきマスターレシーとなりパススルー型のサブリースを行う。



## パス・スルー型のサブリースについて

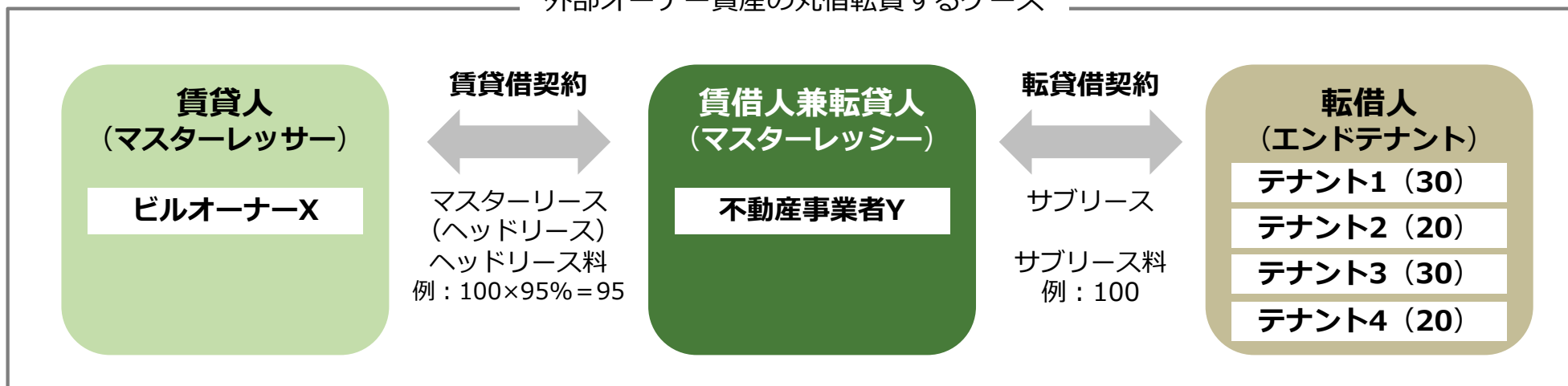
代表的なパススルー型のサブリース例②

外部オーナー資産を一括転貸するケース



## パス・スルー型のサブリースについて

外部オーナー資産の丸借転貸するケース



## 会計上の取り扱い

— 現状 —

- 不動産事業者Yは、ヘッドリース料を変動リース料、サブリース料は通常のリース料としてキャッシュベースで処理
- マスターリース契約のヘッドリース料は、『サブリース料の95%』であり最低保証はない
- マスタレッシーは、エンドテナントからの賃料受領時のみマスターレッサーに支払義務がある

年		1	2	3	4	5
BS		BS計上無し				
PL						
収益 (サブリース)		100	100	100	100	100
費用 (マスターリース)		95	95	95	95	95
純損益		5	5	5	5	5

## パス・スルー型のサブリースについて

## 新たな基準の適用において

IFRS第16号におけるリース判定のフロー並びに基準に照らした場合、

- エンドテナントからの賃料をマスターレッサーにパススルーする方式のサブリースは、中間のマスターレッシーが「経済的便益のほとんどすべてを得る権利を有している」とは言えないのではないか
- 「資産の使用を指図する権利」はマスターレッシーにあるとは考えられず、当該論点も整理が必要ではないか
- マスターレッシーがマスターレッサーに支払うヘッドリース料は、最低保証はなく、エンドテナントの入居状況により支払い賃料は変動するため、16号における「使用に連動したリース料※」にもっとも近いのではないか

※ BC169 IASBは、原資産の将来の業績又は使用に連動した変動リース料をリース負債の測定から除外することを決定した

パス・スルー型のサブリースについては（海外においては事例が少ないと認識しており）、IFRS第16号策定時においては十分な議論がなされていないと考えられ、取扱いも明確にされていない。日本の現行処理は取引実態を適切に反映していると思慮され、一般のサブリースと区別した丁寧な議論が望まれる。

## パス・スルー型のサブリースについて

マスター（ヘッド）リース料を通常リースとしてオンバランスした場合、財務諸表が適切に取引を表示できない懸念がある

マスターリース同様にサブリースがファイナンスリースと判定された場合

- リース債権とリース債務の差額がサブリース開始時に取組利益として一括で認識される  
その後は、リース債権及びリース負債の利息のみをPL上認識する。当該処理はサブリース期間を通じて業務提供をする取引実態と乖離する
- BSにリース債権（サブリース料）とリース債務（ヘッドリースへの負債）が計上され、財務諸表利用者に誤認を生む
- リスク（在庫リスクや未収リスク）がないものを負債計上することも利用者を誤認へ導く
- テナントとの契約締結、契約更新のたびに使用権資産の測定、計上を行うことは、実務上過大な負担が生じる

- 新しいリース基準として策定する場合、日本の不動産賃貸借の特殊性や法的観点を考慮した作成者サイドに納得感のあるものが望まれる
- IFRSの判定フローは原則主義に基づく抽象的な表現で作成されており、判断・解釈が難しい。民法／借地借家法等の法律及び日本の商慣習等に照らして容易に判断できる判定フローが望まれる
- パス・スルー型のサブリースについては（海外においては事例が少ないと認識しており）、IFRS第16号策定時においては十分な議論がなされていないと考えられる。一般のサブリースと区別した丁寧な議論が望まれる

名 称	一般社団法人不動産協会
理事長	菰田 正信（三井不動産株式会社代表取締役社長）
所在地	東京都千代田区霞が関3-2-5 霞が関ビル17F
設 立	昭和38年3月4日設立
目 的	住宅・業務施設等の供給及び都市整備等不動産に係る事業並びに不動産業の健全な発展を図り、国民経済と国務生活の向上に寄与することを目的とする
事 業	不動産事業に関する調査研究、提言、意見具申等 不動産事業に関する情報提供等 宅地建物取引士の講習の実施 災害・学術等への支援による社会貢献活動 会員への情報提供等
役 員	理事53名、監事4名
会 員	157社（令和元年9月末現在）

一般社団法人 **不動産協会**  
The Real Estate Companies Association of Japan