

---

プロジェクト	リース
項目	「リース会計に関する検討」に対する不動産協会の見解についての説明（第 89 回リース会計専門委員会）で聞かれた意見

---

### 本資料の目的

1. 本資料は、第 89 回リース会計専門委員会（2019 年 10 月 8 日開催）における、「リース会計に関する検討」に対する不動産協会の見解についての説明で聞かれた主な意見をまとめたものである。

### 日本の不動産賃貸借の特殊性について聞かれた意見

2. 日本と欧米（ニューヨーク・ロンドン）の事務所賃貸が比較されているが、ヨーロッパの中でも大陸法系の国々の取扱いが分かれば確認したい。

### 普通建物賃貸借の特殊性について聞かれた意見

3. スライド 4 で提起されている不動産賃貸借契約は未履行契約となり得るという論点についてはしっかりと議論した方が良いと考えられる。IFRS と整合性を持たせるかどうかは別として、我が国の法的な考え方と、会計上履行契約として判断するのかという点については、しっかりと議論をしないと特にオフィスビル関連の不動産、普通借家の問題はなかなか解決できないと考えられる。
4. 借手の更新権に関しては、欧州においては、貸手が延長を拒む際に一定のペナルティーが存在することから、法的な借手保護の制度の中で借手に実質的な延長オプションが創出されているのではないかという適用上の問題が生じている。我が国においては普通借地借家の更新権がこれに相当するものと考えられるが、会計基準を検討する際も、これらの目線について併せて検討することが有用であると考えられる。

### サブリース（日本のマスターリースの特殊性）について聞かれた意見

5. パス・スルー型のサブリースについて、賃借人兼転貸人（マスターレシー）は、転借人（エンドテナント）から賃料を受領した時のみ、賃貸人（マスターレサー）に支払義務があるとされているが、例えば開発事業が上手くいかず、テナントが撤退したりプロジェクトが頓挫したりした場合であっても、賃借人兼転貸人（マスタ

- ーレッサー) から賃貸人 (マスターレッサー) に全く保証が行われないのかどうかを確認したい。
6. パス・スルー型のサブリースが海外では非常に事例が少ない点について、その理由を確認したい。
  7. 代表的なパス・スルー型のサブリースにおいて、賃料の回収リスクはマスターレッサーが負うとされている中で、誰がエンドテナントの選定や賃料交渉において決定権を有しているのか確認したい。
  8. マスターリース契約の契約期間はどれくらいが多いのか (2年ぐらいなのか、20年ぐらいなのか)、また、マスターリース契約とサブリース契約では大体同じ程度の契約期間となるのか、或いはサブリース契約はより短い契約期間でロールしていくようなケースが多いのか、確認したい。
  9. 長い契約期間のサブリース契約と短い契約期間のサブリース契約をポートフォリオとして組むようなことも、不動産事業者のビジネスの一つと考えても良いか。
  10. 賃料保証型のサブリース契約とパス・スルー型のサブリース契約は、量としてはどれぐらいの割合となるのか。
  11. パス・スルー型のサブリース契約について、区分所有型と共有型の二つのタイプをご紹介いただいたが、区分所有型の場合はリース契約になるというイメージをもつが、共有型の場合は、IFRS でいうジョイント・オペレーションのイメージとも考えられる。区分所有型と共有型ではどれぐらいの割合となるのか。
  12. パス・スルー型のサブリース契約について、現在の日本基準における会計上の取扱いとして、P Lは収益と費用をグロスで会計処理しているように考えられる。賃借人兼転貸人がリスクを負わないということであれば、例えば手数料的に、差額分だけをネットで計上する処理も考えられるが、そういう検討はされたことがあるか確認したい。
  13. スライド 12 では、パス・スルー型のサブリース契約において、サブリースをファイナンス・リースとした場合、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認識されると記載されている。しかしこれは、認識が中止されるマスターリースの使用権資産と新たに認識するサブリースに対する投資との差額が収益になるということではないか。

**その他の聞かれた意見**

14. プレゼン資料では明示されていないが、オプション期間を推察して決めることについて、様々な恣意的な考え方が入り込む可能性があり、見積り方にばらつきが生じると考えられる。したがって、リース取引が置かれている状況からみて借手が再リースを行う意思が明らかな場合を除き、再リース期間は、リース期間に含めないとする、現在の我が国のリース適用指針の取扱いで良いのではないかと考えられる。

以 上