

2023年8月4日

企業会計基準委員会御中

東急住宅リース株式会社

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）」に対する意見

東急住宅リース株式会社はこのたび公表された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）」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「本会計基準案等」という。）に対して、下記のとおり意見を申し上げます。

なお、当社は、賃貸住宅のサブリース事業を主に営んでおり、代行業等も含め10万戸超の管理実績を誇っている。

記

質問6（借手のリース期間に関する質問）本会計基準案等における借手のリース期間に関する提案に同意しますか。同意しない場合には、その理由をご記載ください。

同意しない。

一括借上契約におけるリース期間は、賃料の固定期間もしくは解約不能期間とすべきである。

一括借上契約の契約期間および賃料固定期間は事業者によって異なるが、賃料固定期間終了後に貸手であるオーナーと借手である事業者の協議により新たな賃料（以下、「新賃料」という。）について合意したうえで、一括借上契約を継続するのが通常である。延長オプションを行使することや解約オプションを行使しないことの決定は、貸手であるオーナーとの協議の結果次第であり、協議前の段階では「合理的に確実」とはいえない。

例えば、借手である事業者が受け取ると期待する転賃賃料よりも貸手であるオーナーが要求する借手にとっての支払賃料が下回る場合（借手にとって逆ザヤ）、借手にとって延長オプションの行使について経済的インセンティブはない（もしくは解約オプションを行使する経済的インセンティブを有する）。しかしながら、契約当初の時点で、当該協議の結果を予想することは困難である。

賃料固定期間以降の新賃料が貸手と借手の協議に基づき決定され、その賃料水準によって

借手の経済的インセンティブの有無が初めて判断できる場合、新賃料が決定するまでの間は、新賃料が適用される期間をリース期間に含まないことを、結論の背景や設例によって明確にすることを強く希望する。

質問10（少額リースに関する簡便的な取扱いについての質問）本会計基準案等における少額リースに関する簡便的な取扱いについての提案に同意しますか。同意しない場合には、その理由をご記載ください。

同意しない。

企業の事業内容に照らして重要性の乏しいリースである場合とあるが、重要性の判断は会社ごとに設けるものであり、一律で300万円までという制限は付与すべきではない。また、仮に制限を設けるにしても300万円の根拠について昨今のインフレが反映されておらず、ドル換算で考えると500万円辺りが適正値と考える。

質問12（利息相当額の各期への配分に関する質問）本会計基準案等における利息相当額の各期への配分に関する提案に同意しますか。同意しない場合には、その理由をご記載ください。

同意しない。

利息相当額の考え方だがリース料の支払い義務はあくまで賃借する期間に対して発生するものであり、契約期間が見込まれていたとしてもその時点で将来の支払義務が発生しているものではなく、それに対して割引計算すること自体に違和感を覚える。利息相当額を計算するのは一定の解約不能期間がある場合等に限定するべきと考える。

また、利息相当額の期間配賦についても賃借している物件の減価は一括借り上げ賃料にて表現されるべきものであり、利息法を使用して逡減させる類のものではないと考える。定額で配分することを認める等の措置が必要だと思われる。

質問19（サブリース取引に関する質問）本会計基準案等におけるサブリース取引に関する提案に同意しますか。同意しない場合には、その理由をご記載ください。

同意しない。

中間的な貸し手がヘッドリースに対してリスクを負わない場合の要件に(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 とあるが、実際の賃料保証は他の賃料保証会社に委託しているにも関わらず、形式的にはサブリースの借手側で賃料保証を含めて契約しているケースが多数存在する。このような場合も(1)要件に合致しないように見えてしまうため、

たとえ賃料保証をしても保証会社に委託し実質的に保証会社に対する手数料しかリスクがない場合は除外する措置が必要であると考える。

質問23（適用時期に関する質問本会計基準案等における適用時期に関する提案に同意しますか。同意しない場合には、その理由をご記載ください。

同意しない。

公表から2年では企業側の準備が間に合わない。適用時期は少なくとも公表から3年程度以上経過した日からとすべきである。

・リース期間の決定など会計基準の適用にあたって解釈が難しく、企業と監査法人間の協議に多大な時間を要する。

・大規模なシステム開発と業務フローの変更が必要であるが、システムベンダーの不足が予想されており、準備が間に合わない。

以上