

令和5年8月4日

企業会計基準委員会 御中

一般社団法人不動産協会

「リースに関する会計基準（案）」等に対する意見

貴委員会において、令和5年5月2日付で公表されました「リースに関する会計基準(案)」等に関する意見の募集（以下、「本公開草案」という）につきまして、下記のとおり意見を取りまとめましたので、ご高配いただきますようお願い申し上げます。

記

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。

[回答]

- ・財務諸表作成者（業界団体）

[意見]

- ・同意しない。

（総論）

・本公開草案の内容は、国際財務報告基準（IFRS）の内容・考え方を多く取り込んでおり、リースの識別、リース期間の算定等これまでの日本基準とは異なる実務を求めるものである。また、本公開草案の内容は、抽象的な表現が多く実務対応に時間を要するものである。本公開草案の適用にあたっては、平成30年3月に公表された「収益認識に関する会計基準」等の前例にとらわれることなく財務諸表作成者の意見について丁寧に議論をして頂きたい。

（各論）

・大手不動産デベロッパーは、保有ビルの賃貸事業のほか、住宅の賃貸事業、商業施設の賃貸事業、駐車場事業、物流事業等様々な賃貸事業を行っており、貸手としての賃貸借契約のほか、これらの事業を遂行するために借手として締結している賃貸借契約も相当数（連結対象会社を含めると万単位）あると認識している。

借手となる賃貸借契約書の確認、種別（固定賃料、変動賃料、賃料保証等）、期間算定等を行った上で監査法人と対応について協議を行い、協議結果をもとにシステム構築・改修する必要がある※。加えて、本システムへ試行・検証を実施し、社内周知・運用の徹底をはからなければならない。

このため、会計基準の公表から適用時期までの期間について、2年ではシステム対応等の準備期間として到底足りず、3年以上の期間に見直しをして頂きたい。

※現状でもシステムエンジニア等技術職の人手不足・人材不足の状況が続いている。今回のリース基準改正に伴い、更にシステムエンジニア等の需要が逼迫する可能性が高く、システム対応に相当の時間がかかることが見込まれる。

質問 27（その他）

その他、本公開草案に関して、ご意見がありましたら、ご記載ください。

[意見]

・大手不動産デベロッパーが分譲するマンションの中に、「定期借地付分譲マンション」という商品があり、本公開草案に適用した場合の会計処理について確認をしたい。

以上