



■フリーレント期間の定めのある賃貸借取引の取扱い■

昨年 9 月に企業会計基準委員会から新リース会計基準が公表されましたが、フリーレント期間（無償賃貸期間）の定めのある賃貸借取引（オペレーティング・リース）について、税務においても会計基準と同様の処理が認められることとなりました。

原則として不動産の賃貸借取引もオペレーティング・リース取引に該当するため、契約内容によっては新リース会計基準が適用されることも考えられますが、少額なリース取引や新リース会計基準が適用されない法人では、支払賃料について、下記(1)又は下記(2)のいずれの処理を行つか検討が必要になると思われます。

(1) 支払った賃料を損金の額に算入する場合の会計処理

相不動産の賃貸借取引で、無償等賃借期間（賃借期間のうち賃料の支払がない又は通常に比して少額である期間をいいます。）がある場合の賃料につき、支払日（債務確定日）の属する事業年度において損金の額に算入する場合には、その支払日（債務確定日）において「地代家賃」等の費用科目で会計処理を行うことになります。

(2) 按分計上した賃料を損金の額に算入する場合の会計処理

令和 7 年度税制改正により、法人税基本通達 12 の 5-3-2【無償等賃借期間を含む賃貸借取引に係る支払額の損金算入】が新設され、無償等賃借期間の定めのある賃貸借取引に係る賃料については、令和 7 年 4 月 1 日以後に開始する事業年度から、契約期間における賃料の総額を契約期間で按分し、その契約期間の属する各事業年度の損金の額に算入することが認められますが、その要件の一つに按分した賃料相当額（各事業年度中に支払われるべきこととなる金額）を損金経理することができます。会計上、賃貸借処理が認められる取引において上記通達の取扱いを受けるためには、上記(1)の処理ではなく、例えば下記の会計処理（損金経理）が必要になると思われます。

例：事業年度 令和 7 年 4 月 1 日～令和 8 年 3 月 31 日

不動産賃貸借の契約期間 ⇒ 令和 7 年 7 月 1 日～令和 9 年 6 月 30 日 (24 ヶ月)

うちフリーレント期間 ⇒ 令和 7 年 7 月 1 日～令和 7 年 9 月 30 日 (3 ヶ月)

支払賃料（当月分当月払い） ⇒ 月額 10 万円（家賃の支払いは令和 7 年 10 月分より発生）

賃料総額 $10 \text{ 万円} \times 21 \text{ ヶ月} = 210 \text{ 万円}$

賃料総額を契約期間で按分した場合の月額賃料 ⇒ $87,500 \text{ 円} (210 \text{ 万円} / 24 \text{ ヶ月})$

① 月額賃料の計上（令和 7 年 7 月分～令和 8 年 3 月分の 9 ヶ月分）

仕訳：（地代家賃） 87,500 円 / （未払費用） 87,500 円

当期損金算入額 ⇒ $87,500 \text{ 円} \times 9 \text{ ヶ月} = 787,500 \text{ 円}$

② 月額賃料の支払い（令和 7 年 10 月分～令和 8 年 3 月分の 6 ヶ月分）

仕訳：（未払費用） 100,000 円 / （現金預金） 100,000 円

当期家賃支払額（按分計上をしない場合の当期損金算入額）

⇒ $100,000 \text{ 円} \times 6 \text{ ヶ月} = 600,000 \text{ 円}$

(3) 処理方法の選択

上記(1)又は(2)のいずれの処理を行っても賃貸借の契約期間における損金算入額の合計額は同じになりますが、事業年度ごとの損金算入額は異なることになります。

フリーレント期間は契約期間の初めに設けられていることが多いため、契約初年度は上記(2)の処理による方が損金算入額が増えるものと思われますが、その取扱いを受けようとする場合には会計処理にご注意ください。