

〈論 文〉

パーセンテージ・リースをめぐる会計問題  
Accounting Problems on Percentage Leases in America

石 井 明

ISHII Akira

米国では、1915 年頃に現われその後急速に普及したパーセンテージ・リースという不動産リースの一形態があり、それは今日にいたるまでチェーン・ストア等の大規模小売業のリース店舗において広範に使用されている。本論文は、米国特有の大規模チェーン・ストアおよび百貨店賃貸部門において使用されたパーセンテージ・リースの歴史的経緯、種々の形態、契約内容を具体的に検討した上で、それによって惹起された会計・監査の問題および近年設定された財務会計基準、財務会計基準書第 13 号および第 29 号等におけるパーセンテージ・リースに関連する会計ルールの内容を考察する。

キーワード パーセンテージ・リース、チェーン・ストア、偶発リース料、最低リース支払額、賃貸部門、サブリース

## 1. はじめに

パーセンテージ・リース (percentage lease) とは、一般に「借主が商品やサービスの総売上高の金額に対して規定された率 (パーセンテージ・レート) を掛けた金額をリース料として支払うことを合意して締結される手法<sup>1)</sup>」とされる。Cohen [1954] によれば、米国においてこのような不動産リースの一形態が 1915 年頃に現われその後急速に普及していった<sup>2)</sup> とされ、今日にいたるまで米国のあらゆる小売業界で使われている一リース方式である。

このパーセンテージ・リースは、特定の指標（売上高、総収入額、利益額）に対して一定の率（パーセンテージ）を掛けることによって物件の使用に係るリース料の全部または一部の計算を行う方式であり、現在に至るまで、百貨店、チェーン・ストア、ショッピング・センター等の大規模小売業の不動産リースに関して行われている契約内容である。パーセンテージ・リースではまた、最低保証額（最低リース料）を設定する場合が多く見られ、またその金額を超えて実際の支払リース料が計算される場合、追加リース料の支払いが生じる。歴史的には、1976年に公表された米国の財務会計基準書第13号「リースの会計処理」（以下、SFAS13という）において、この追加リース料を「偶発リース料」（contingent rental）と呼称し、はじめてその会計処理方法を正式に規定するようになったのである（SFAS13第5項a）。

米国や日本においてはこれまで、機械設備リースを対象とした会計研究が多いと思われるが、本論文では、米国において特に発展した大規模小売店業界におけるリース会計問題を論じる。具体的には、パーセンテージ・リースと呼ばれる計算方式のリース形態の歴史的展開、契約形態、契約条項、および百貨店等で行われる賃貸部門（リースド・デパートメント）の実態を記述し分析した上で、それによって惹起された売上高をめぐる会計・監査、および会計ルール問題を考察する。

## 2. パーセンテージ・リースの勃興と発展

### (1) パーセンテージ・リースの勃興

米国は1865年に南北戦争の終焉を迎え、19世紀の後半期より、特に東北部では鉄鋼業、石油精製業をはじめとする基幹産業の進展や人口の都市集中化に伴って、土地は農地リースから都会地リースに徐々に移行していった。この都会地リースは、1860年頃から20世紀前半にかけて、米国のほとんどの大都市の発展のために大きく利用されていった<sup>3)</sup>。都会地での長期にわたる土地リース（ground lease）は、通常、州政府の法的措置もあって、借主（tenant）が約定された期間内に新たに特定の建物を建設することが義務づけられていた<sup>4)</sup>。また、19世紀後半から20世紀前半時点での都会地でのリース契約は、3年とか5年とかの比較的短期間の契約が多かったようである<sup>5)</sup>。

一方、鉱物資源採掘業において、英国の方式が米国に導入されてパーセンテージ・リースが利用された。特に石油等の採掘業において広く活用され、採掘された重量または生産物価値に一定の率（パーセンテージ）を掛けて支払うべきロイヤルティ（royalty）を計算

する<sup>6)</sup> (rent, rental とは呼称されない)。この鉱物資源に係るリースは国や地方政府との関係があり特殊なスキームおよび契約形態である点で、ここでは特に検討しないことにする。

チェーン・ストアは、19世紀の半ば以降、食料品 (grocery) および雑貨品 (variety) から展開された。例えば、米国を代表する大規模食料品小売業であり、1859年に創業したA&P (正確には Great Atlantic and Pacific Tea Company。1869年に同名に変更) は、早い時期から茶の大量仕入・大量販売のメリット (価格競争力) を追及するために、店舗の標準化および多店舗化—チェーン・ストア (chain store)<sup>7)</sup>—の経営戦略を採用した。同社は1900年当初時、不動産リースは期間1年で、1年毎のリース更新 (9回) 政策を採用していた<sup>8)</sup>。同社は1910年頃までは、店舗外での巡回行商 (行商ワゴン販売) も積極的に展開していた<sup>9)</sup> が、他の有力小売業者の経営手法をみて1912年に至り大々的にチェーン店舗 (outlet) 展開に踏み切っている。McMichael and O'keefe [1974] は、この時代の急速な小売業界の動きに伴って、近代的なパーセンテージ・リース方式が1915年より始まり、次いで1920年代から約10年間に於いて急速に利用されたと述べている<sup>10)</sup>。

具体的に言えば、第1次大戦後の好景気等を背景として、全米では小売業のエコノミー・ストア (economy store) の建設の波が襲来した<sup>11)</sup>。そこで、A&Pのほか、J. C. Penny、Safeway、Kroger等の同業他社も、大規模小売チェーン店舗網の拡大手段として、借主 (レシー) が定期的に固定リース料を支払う方式ではなくて、リース財産 (建物全体やその一角を占める店舗) の使用に基づくレシーの稼得した売上高または一定の利益額に対して一定の比率でリース料が計算される方式のパーセンテージ・リースを使用していったのである。

この時代の都会地における小売業の展開のための立地は、通常、活発な経済活動が営まれている都市の商業地域にあるものに限られていた。土地によっては地主 (レサー) が小売業たるテナント (レシー) の仕様書通りに建物を建設したり、家具備品を揃えたり、逆に、テナント (レシー) が既にレサーによって建設した建物を使用してパーセンテージ・リース料を支払う方式が採られた。

## (2) パーセンテージ・リースの発展

一方、チェーン・ストアを中心としたパーセンテージ・リースは、特に1929年にはじまった大恐慌下で生み出されたアイディアともいわれている<sup>12)</sup>。大恐慌により、パーセンテージ・リースは、借主の事業維持・防衛の手段として、その時代に大いに普及することとなっ

たのである。厳しい不況下、多くの商人や企業の借主は、低迷する事業に呻吟し実質高負担となっていたリース料の引き下げ交渉を行った<sup>13)</sup>。その結果、土地の所有者および借主とも、定額のリース料支払方式から、事業の売上高に基づくリース料の支払方式によって妥協を図り、多くの所有者はこのような形式のリース契約書として修正を施した。

その後、1930年当初から小売業に大規模に導入されたスーパーマーケット方式の店舗、あるいは第2次大戦後のディスカウント・ストア<sup>14)</sup>においても、このパーセンテージ・リース方式は使用された。

第2次世界大戦の経済統制の解除によって、パーセンテージ・リースは、過去35年間で形成されてきた土台を下に、店舗網の拡大のために、さらに広範に使用された<sup>15)</sup>。それは、チェーン・ストア業界を中心としたセール・リースバック (sale-leaseback) 方式を利用して行われた。そこで、従来の中小規模の小売業者は、チェーン・ストア事業者による地位を取って代わられることとなった。食料雑貨店や肉屋はスーパーマーケットに取って代われ、また小売業の増加する地域は地方から中央のビジネス地域、都会地、さらにその後、郊外地域のショッピング・センターに移動した<sup>16)</sup>。

### (3) パーセンテージ・リースの現在

今日に到るまで、パーセンテージ・リースは、Walmartをはじめとした米国の大規模小売業界において採用されている標準的な不動産方式であるといっても過言ではない。今日、当初解約不能期間が10年のリースはおそらく最も通常である。また、多くのテナントは、自らが店舗や冷凍設備等に大きな金額の投資を行うという理由から、通常、更新オプション (例えば、5年毎の更新オプション4回) 付きのより長期のリースを要求する (ただし、採算が悪い店舗はできるだけ早期に閉店する)。リースが10～15年で契約される場合、小売店用資産の所有者は、インフレに対する安全装置としてパーセンテージ条項を主張するかもしれない。特に、都市中央に位置する小売用不動産の所有者 (レサー) は、当該不動産が良い立地条件にある理由で価値ある不動産となり、また小売商人 (レシー) にとってはその物件を使って高い売上高をあげうる見通しをもって、売上高に応じたコスト負担をリース料として支払う方式、すなわちパーセンテージ条項を受入れる。

### 3. パーセンテージ・リースの形態

#### (1) パーセンテージ・リースの種類

ここでは、この分野で著名な McMichael and O'keefe [1974] に基づいて、パーセンテージ・リースにおけるリース料の算定方式を以下のように分類しよう<sup>17)</sup>。

1. 最低保証額を伴って、総売上高の一定の比率をリース料として要求するリース
2. 最低保証額はなく、総売上高の一定の比率をリース料として要求するリース
3. 上記2のリースのように条件が決定しているが、ある固定期間経過後には、設定される最低保証額を伴って、「最低保証がない」中での平均リース料のある一定の比率に基づいてリース料として要求するリース
4. 利益の一定の比率としてリース料の支払いを決めるリース

McMichael and O'keefe [1974] によれば、上記1のタイプが最も共通的なものであり、最低リース料が合理的な基礎に基づいて決定される場合、おそらくパーセンテージ・リースの最も平衡的な形式であると主張する<sup>18)</sup>。この計算式によれば、所有者（レサー）は最低リース料を確保できることに加えて、借主（レシー）の営業が上手く推移すれば、追加的なリース料を獲得できるのでリスクを回避しながら、リターンの増加も見込める。最低リース料の水準をどこにおくかがポイントとなろう（借主側は、当該立地での事業リスクが大きいと予想する場合、可能な限り最低保証額を低い水準としたいだろう）。

上記2のタイプのパーセンテージ・リースは、最低リース料は含まれないために、所有者（レサー）の収入は、借主（レシー）の営業にすべて依存してしまうため、リスク（収入の変動性）が大きくなる<sup>19)</sup>。信用力のある借主であり、営業の将来性が十分に見込めれば、制限なくリース料を獲得できるので大きなリターンが得られるかもしれない。

上記3のタイプのパーセンテージ・リースは、当初の一定期間では最低リース料は含まれないが、通常、これらは最低リース料を要求する小売地域として十分に確立していない立地条件に見かけられる<sup>20)</sup>。この種のリースはまた、「得ることが難しい」借主を引き付けるために使われる。所有者は、最低額がある場合に得る金額よりも幾分高い料率を確保することによって「最低額がない」条件を補う。当該リースは、大きな欠点がある。最も大きな欠点は、モーゲージ金融を十分に確保することが難しい点にある。大規模なモーゲージ金融業者は、典型的なパーセンテージ・リースが付いている財産に基づく貸付を行うことには一般に消極的である。

上記4のタイプのパーセンテージ・リースは、所有者がリース料として利益の一部を徴収する方式である<sup>21)</sup>。これは、地主と借主とのパートナーシップの形式として実際に行われる。この利益額に対するパーセンテージ・リース、例えば、年度等の一定の利益額（例えば、売上総利益、営業純益）に対して一定の率（パーセンテージ）を掛けてリース料を計算する方式があるが、これはおそらく収益額のみならず費用額の確定問題があり、計算プロセスが複雑化し借主側の操作の可能性や解釈の相違が生じる可能性があることもあって、現在では一般的には使われていない。したがって、ここでは広範に使われている総売上高に対するパーセンテージ・リースを以下説明する。

## （2）契約内容

パーセンテージ・リースにおいては、所有者（レサー）、借主（レシー）、リース物件の地番、スペース面積、リース期間、リース料の金額（最低リース料額および計算方式）、支払方法、契約解除などの基本的な条件が記載されるほか、特に以下のようなパーセンテージ・リース特有の項目が規定される<sup>22)</sup>。

1. 総売上高（gross sales）または総収入（gross receipts）の定義
2. 会計帳簿への検査権等
3. 売上高の定期的報告、およびレサーの監査権
4. 追加リース料（偶発リース料）の計算方式、および定期的な調整方法

### ①売上高の定義

小売業に係るパーセンテージ・リースの契約書には、ほとんど総売上高（gross sales）または総収入（gross receipts）、あるいは売上高（sales）を定義している。これは、リース料算定の根拠となる計算基礎を明確に規定する目的をもつ。リース契約書に書かれる用語が、そのような3種類の用語のうちのひとつであるとしても、大凡、以下の内容を規定している。

まず、「総売上高」等は、当該リース物件の施設のなかにおいて販売され、あるいは施設から販売されたすべての商品の総販売価格の総計を意味するものである<sup>23)</sup>。それは、借主（レシー）のほか、営業権者（concessionaire）またはライセンス取得者（licensee）であろうが、また現金販売か信用販売かにかかわらず、掛販売に含まれる金利、維持費用、サービス手数料（リース施設のなかで販売され、また当該施設で販売される商品に関連するサービ



手数料は除外される)は含まれる。ただし、以下の項目は通常、総売上高に含まれない<sup>24)</sup>。

- a. 信用販売のうち、借主によって貸倒損失として処理された売上高。ただし、当該貸倒損失として処理された売上高が、当該期間中に回収された場合には、回収された年度の売上高として含まれる。
- b. 現金返品または信用販売された返品の金額。
- c. 廃棄処分された商品の金額
- d. 交換された商品の金額
- e. 商品に対して生じた損害の賠償請求にて受領した金額
- f. 商品の販売に関して認めた割引金額
- g. 借主の他の店舗に移送された商品、または借主の工場に返送された商品、または製造業者や卸売商に返送された商品の金額
- h. リース料、前払リース料、またはボーナス、または営業権または免許に関しての支払いとして、営業権利者またはライセンス取得者から借主が受け取った金額。
- i. 借主が商品の売買に関して課されたすべての税金
- j. 売上税 (sales tax) または売上高または商品の販売価格に基づくその他の税金。それらは、借主が支払う、顧客から徴収する税金で、売上税として共通に知られていないか否かに関係がない。すべての市町村、郡、州または連邦その他の課税当局の現行、将来の法律によって課せられるか否かにかかわらない。

## ②会計帳簿へのレサーの検査権

小売業に係るパーセンテージ・リースの契約書には、上述の通り、総売上高 (gross sales) 等の定義があり、リース料が総売上高等に対して約定された一定の率 (パーセンテージ) を掛けて計算される。そこで、リース料金額は、定期的にレシーが報告する総売上高等に依拠する数値となり、その数値の正確性や信憑性を検証するために、レシーの会計帳簿等へのレサーの検査権が規定される。

例えば、通例、以下のような規定がパーセンテージ・リースに盛り込まれる<sup>25)</sup>。

レシーは、当該リース物件内、または物件から取引されたすべての事業に関連する総売上高について別個で正確な記録を保持し、またレシーはレサーが必要とされる時点において当該記録を検査する権利をレサーに与えることを確約する。当該レサーは、当該リース

物件内、または物件から取引されたすべての事業の総売上高に関する完全で適切な監査を実施するに際して、必要なその他の帳簿または記録についての合理的な時点における閲覧権を与えられることを確約する。

### ③売上高の定期的報告およびレサールの監査権

パーセンテージ・リースの契約書には、またレシーによる売上高の定期的報告、および公認会計士（CPA）による年度の売上高の監査報告書の提出を義務づける規定とともに、レサールの意向によるレシーの記録および帳簿等に関する監査権が規定される。

例えば、通例、以下のような規定がパーセンテージ・リースに盛り込まれる<sup>26)</sup>。

レシーは、翌月中に当該リース物件から取引された事業の総売上高に関する正確な計算書をレサーに引き渡す義務を負う。当該の月次計算書に加えて、レシーは、リースの期間中、各年度の規定された一定日、およびリース満了時に、当該リース物件において、または物件から取引された事業の総売上高を示す、CPA が作成した報告書をレサーに引き渡す義務を負う。

引き渡された月次、または年次その他の計算書にレサーが満足しない場合、レサーは計算書の受領日から一定の期間内（例えば、30 日以内）に当該計算書に対する不服の旨をレシーに通知する。当該通知を受領した後一定期間（例えば、10 日）内に計算書をレシーが再作成し提出してもレサーがその報告内容に不服である場合には、レサーは、レシーの事業に係る記録や帳簿を監査する特権を有する。当該監査は、レサーが選任した CPA により行われる。CPA は、レシーにより選任された会計担当者とともに作業を行う。当該監査費用は、通常、レサーとレシーとの間で折半する。レシーは CPA に対して可能な限りの助力を与え、CPA が当該リース物件から生じた総売上高に関する完全な監査を実施し得るように必要な帳簿およびその他記録を閲覧させる義務を負う。

### ④追加リース料（偶発リース料）の計算および定期的な調整方法

総売上高に一定の率（パーセンテージ）を掛けて一定期間（通常、1 ヶ月毎に計算される）のリース料の支払額を算定する、単純なパーセンテージ・リースもあるが、通常、総売上高の実績によっては、最低リース料を超えた売上高部分に対する追加リース料がどのように計算されるかが明示される。これは、McMichael and O'keefe [1974] 等では、あくま



で「追加リース料」という表現しかないが、今日では、偶発リース料 (contingent rental) または変動リース料 (variable rental) というのが通例となっている<sup>27)</sup>。次いで、追加リース料の支払いがある場合、定期的 (例えば、四半期、年度) に調整されることが契約書に記述される<sup>28)</sup>。

### (3) パーセンテージ (率)

米国のパーセンテージ・リースの適用率は、どの程度なのか。最低保証額の設定金額にもよるであろうが、理論的には、リース物件のある場所で営まれる事業の売上総利益率 (gross margin percentage) などの収益率、立地や支援条件、景気動向などにより、それは高くなったり低くなったりする<sup>29)</sup>。一般には、総売上高の5%程度<sup>30)</sup>が多いようであるが、後に説明する百貨店等の賃貸部門 (leased department) に係るパーセンテージ (率) は、所有者・経営側の提供する種々のサービスがあるためにより高め、10%~15%に設定される傾向があるようである<sup>31)</sup>。

また、一部のレシーは、複数の事業ライン、すなわち、事業の主要ラインおよび付随事業ラインを営んでいるものがある。例えば、キャンディーおよびソーダ水売場、全種のタバコおよびアイディア商品、ビン詰酒類およびバー販売、レストラン、バーまたは酒類販売、男性用スーツおよび紳士用小物販売、婦人用ドレスおよびアクセサリー、カメラおよびお祝いカード、などがあげられる (ここで最初に記載した部分は主要または許可された商品ライン、次の部分は補助的な商品ラインである)<sup>32)</sup>。このような複数の事業ラインが営まれる場合のパーセンテージ (率) の設定はむずかしい場合もありうるだろう。

### (4) 特別条項

パーセンテージ・リース契約には、頻繁に以下に関する特別条項が設定される。これらは、パーセンテージ・リースが特に所有者とテナントとの間の事業上のパートナーシップを前提として、時として所有者・レサー・借主・レシー関係をより明確化し、また両者の利益を保護する一定の条項の挿入が必要不可欠となる<sup>33)</sup>。

#### ①占有以前

新店舗ビルまたはショッピング・センターが建設されている時、リースはビルやセンター完成日以前に通常、営業準備もあって良好に開始される。次いで、当該ビルが完成するこ

とが期待される時、レシーの物件占有が行われる。借主は通例、この建築期間中、定額払いのパーセンテージ・リース料の支払いを認めるであろうが、通常の最低保証条項の免除を望むことになる<sup>34)</sup>。

## ②継続的占有

最低保証リース料額が、その物件の固定リース料の価値を下回ると仮定される場合、借主がその店舗の営業活動を停止して、最低保証額のみを支払い続ける場合には、所有者は損失を被るかもしれないことは明らかである。このような事態に対する備えとして、パーセンテージ・リースの契約書に、時として最低保証額を超えるペナルティの支払いを課す文言が挿入される<sup>35)</sup>。

## ③取戻し条項 (recapture clauses)

レシーが何らかの事情で地主の期待に応えられず、リース契約で規定された最低リース料を支払えない、あるいは売上高を計上することができない場合、地主はパーセンテージ・リース契約を解消する条項を挿入することを望む。この条項を取戻し条項または解約条項という。この条項は広範に使用されており、地主の予想に反して借主が良好に営業を行っていない、あるいはできない場合、それはレシーをその立地や建物から法律上立ち退かせるために極めて鋭利な武器となる<sup>36)</sup>。

## ④資本改善 (capital improvement)

定着物や器具備品に関する資本改善 (capital improvements) すなわち、投資負担を借主 (レシー) が行った場合、リース料に対する一種の値引 (allowances) がパーセンテージ・リースで良く行われる。

ストア・リースの基本原則は、所有者により資本改善が支払われる一方、備品および内装品などの移動可能な物品については借主によって調達される。

とはいえ、一定の状況下では、通例、資本改善については所有者の責任範囲に属するが、また何らかの方法で補償されるであろう資本改善の一部を建設時に借主が負担するかもしれない。例えば、多くの主要なショッピング・センターにおいて、借主は自らの計画にしたがって外装または内装デザインの一部を取り扱うことを希望する。これらの改善は、資本的支出 (capital expenditure) と判定される可能性が高い。建設開始時に、借主のすべて

の要求を予期することは難しい理由で、これら特別の性質は、一般的な契約条項のなかに入れることはできない。このような場合に、所有者は借主がこのスペースの完成に係る特別な値引 (allowance) を行うことになる。

これは借主援助作業 (tenant's allowance work) ともいわれ、手直し援助金 (alteration allowance) とか、1 階店舗援助金 (store-front allowance) とかがリース開始後に補償される。これは、リース契約の特別条項のひとつとして記載される。その他、レシーやレサーの特殊な意向があると、その他の特別条項が盛り込まれることになる<sup>37)</sup>。

#### (5) 百貨店等で行われる賃貸部門 (リースド・デパートメント)

賃貸部門 (リースド・デパートメント) とは、百貨店等を営むある企業が、同社の所有する、またはリースしている建物のなかの小さなスペースを使用して特別な製品やサービスを売る権利を他の小売業者に付与している場合の当該部門をいう。

前述したように、パーセンテージ・リースが米国経済社会に明確に認知されたのは、チェーン・ストアのほぼ全米規模での展開時期であり、したがって 1915 年頃ということである。一方、チェーン・ストアの展開に先立つ 19 世紀後半期には、米国の都市部において百貨店 (department store) の隆盛が認められた。ニューヨーク他多数の大都市には多くの有力な百貨店がひしめき過激な販売競争を展開してマーケティング技法を競った。例えば、Hower [1943] によれば、百貨店の代表である R. H. Macy & Co.'s は、1874 年 3 月、百貨店の地下フロアに他の専門業者—L. Straus & Sons.—をレシーとして招き入れ、特定の業務委託契約を締結して、当社のはじめての賃貸部門 (leased department) として陶磁器、ガラス製品、銀製品等の営業を営ませている<sup>38)</sup>。その後、他の業者との間でも他の商品を専門に扱う賃貸部門をさらに創設している<sup>39)</sup>。L. Straus & Sons. との契約では、レシーたる専門業者が計上した売上総利益 (gross margin) をレシーとレサーとの間で折半する条件となっていたようであることから、一種のパーセンテージ・リースであったと考えられる<sup>40)</sup>。

そのような実務は、今日、百貨店のみならず種々の小売業界においてかなり普及している。ではなぜ百貨店等の所有者は、賃貸部門を創設して、独立した営業者に営業を営ませるのか。McMichael and O'keefe [1974] によれば、以下の 3 つの根拠をあげている<sup>41)</sup>。

1. その部門を営業するに要求される専門的人材を確保
2. 要求される極めて過重な在庫投資
3. 商品によっては極めて専門的な特徴

要約すれば、賃貸部門の創設は業務等の「専門化」による百貨店の顧客の満足度の維持、集客力の強化、および他の商品販売への副次的効果をねらったものである。

一般的な賃貸部門の形態には、専門的な業務を他者の専門家に業務を任せて、その代わりに一定の(単にフロアを貸すだけではなくて、宣伝・配送サービス等のサービスを付加できるので高めの)リース料を所有者が受け取り、かつ顧客に対する商品の品揃え、あるいはサービスの提供を行って百貨店側の集客力を高めることにある。

#### ①最も一般的な賃貸部門

無論、百貨店等のストアにおいてリースされるかもしれない部門の数に関する規範や基準はなく、その経営方針に依存するわけであるが、統計的に判明している最も一般的な賃貸部門は、メイン・フロア婦人帽子類、美容室、写真スタジオ、ミシン、貸本屋、時計修理、靴修理、眼鏡、掃除機、および地下婦人帽子類を示している<sup>42)</sup>。頻繁にリースされる他の部門は、電気製品、ラジオ・テレビ、毛皮・絨毯倉庫、靴、宝石、自動車アクセサリ、レストランおよび昼食用食堂、肉、雑貨およびパン他である。

#### ②パーセンテージ・リース契約の特徴

實際上、百貨店所有者と営業権者との間で締結されたリース契約の特徴は、不動産事業上の条項が含まれるというよりも共同的、同盟的な商業活動に極めて密接した条項や事業の分担関係を明示する条項が含まれる点にある。また、その契約は、不動産業者が交渉するリースと類似しているわけであるが、あくまで百貨店等の経営側は、一部の顧客により指名されるような特定の専門的な営業権者等との間に、広告宣伝サービス(ただし、通常は百貨店の名前で宣伝し費用を負担する)、郵便サービス、会計サービス、その他特殊なサービスを勘案して特定のパーセンテージ・リース契約を締結する。

百貨店等のストアは、売上高にリース料がリンクしたパーセンテージ・リース契約を締結する。したがって、これまで記述したように、リース料はパーセンテージで決定するが、多くの場合、最低保証額がある<sup>43)</sup>。このような使用权に関しては、まれにしか定額リース料契約に遭遇することはない<sup>44)</sup>。場合によっては、当該支払額に関してリース料と呼ぶ代わりに、手数料(commission)と呼ぶようである<sup>45)</sup>。

第1の特徴として、パーセンテージ(率)は、通常、単一のストアで営まれる事業活動の同じ型で一般的なものよりも高い。

第2として、リース期間に関しては、ほとんどのリースは短期であり、通常、自動的な更新条項を伴う1年間の契約である。これらは、時として、短期（例えば、30日、60日）の解約権を規定しているかもしれない。

### ③百貨店等の営業損益分析

百貨店等の自社所有部門に賃貸部門が加わる場合、収益管理上、全体の売上高に対する所有部門の営業採算と賃貸部門の営業採算の分別が必要となり、各々の売上高総利益およびその比率の計算が行われるようになる。

### (6) サブリース

レシーは自らの物件使用权を行使せずに、他の第三者にその一部または一部を譲渡することがある。

パーセンテージ・リースは、契約上、特に全リース物件がサブリース (sublease) に出される場合、サブリースの所有者から書面で許可を得ることを規定している<sup>46)</sup>。実際のところ、サブリースを行っても、当初の借主（すなわちサブレサー）は当初締結したリースの下での義務から解放されることはなく、また物件の所有者は当初の借主から得た保証と同じような保証を新しい借主（サブレシー）に求めることになる。

一方、借主がリース物件の一部をその他にサブリースすることは、よく行われる実務である。これらの営業権者（サブレシー）の売上高は、パーセンテージ・リース契約の当事者たるレシーの総売上高に含まれる。当初の借主は、レサーの書面での承諾を得ずして、リース契約を譲渡する権利、または全部または一部のリース物件をサブリースする権利を有していない。一方、レサーは、非合理で恣意的に、サブリースの承諾をレシーに与えないことを行わないことを確約する。しかしながら、当初の借主が借主の商標の下で事業を営むライセンス取得者または営業権者を通じて、リース契約の条項の下でリース物件を使って行う商品の販売行為を妨げることはできない。

## 4. パーセンテージ・リースの会計問題

これまでパーセンテージ・リースの歴史的経緯や特徴等を述べてきたが、以下においてこのリース契約によって惹起された主要な会計問題、すなわち、リース契約上の売上高監査、および財務会計実務と会計基準の規定—偶発リース料の会計処理—に関する問題を検

討する。

(1) リース契約上の売上高監査

パーセンテージ・リースは、通例、総売上高に対して一定の率を掛けて、追加的リース料を借主が支払義務を負う方式であることから、借主の総売上高等を操作するような不誠実な行為がなされる可能性がある<sup>47)</sup>。例えば、2つの店舗を有する借主の事例である。1つの店舗は非常に成功しており、パーセンテージ・リースを締結している。他の店舗は事業規模が非常に脆弱であり、固定リース料のリースを締結している。その借主は、週毎の報告書を所有者に提出しており、各週末までに、彼は2つの店舗間のキャッシュ・レジスターの記録を交換する。この操作により、パーセンテージ・リースにおける追加リース料の支払いを回避する。

次いで、借主は小売店舗を有しており、そのうちの1つの店舗はパーセンテージ・リースを締結し、他の3つの店舗は固定リース料を支払うリースを締結している。その借主は、返品がある場合、その返品の全部をパーセンテージ・リース契約の店舗に記帳して、その店舗の売上高が減少するように調整する。この操作により、パーセンテージ・リースにおける追加リース料の支払いを回避したり、減少させる。

上記のような操作が仕組まれる可能性があること、さらに追加リース料を正確に算定する必要から、物件の所有者は特に総売上高を検証するために、主に会計士—監査人の売上高証明書を借主に要求する<sup>48)</sup>。

会計士は、通常の監査業務に関連して、売上高の検証を都合よく実施することができるのが普通である。その他リースは、地主 (landlord) の会計士による特別な売上高監査を要求したり、例えば、地主に提供された数値に対して異議を申し立てるような極端な場合には、地主と借主の両者を代表する監査人による検査が行われるかもしれない。

加えて、証明の問題が起こる前でさえ、会計士の助言が当初のリース料計算に関連して要求されるかもしれない。例えば、何が「総収入」さらに「純利益」を構成するかに関する問題が頻繁に生じる。リース契約の諸条項を慎重に読むことによって、州売上税および連邦消費税 (excise taxes)、借入金、および有価証券や固定資産の売却損益が「総収入 (gross receipts)」のなかにはいるか否かが問われるであろう。リース料計算に関して上手く規定されていないリース契約の下では、さまざまな問題が将来提起されるだろう。

監査人はしばしば監査実施中、パーセンテージ・リース契約に基づいて支払期限が到来したリース料が生じており、したがって未払金が生じていることに気づいた時、財務会計



上の問題が存在することを最初に学ぶ。次に監査人は、その金額の算定を複雑化するものが、（ほぼ不変的に）会計年度とリース期間との不一致であることを発見する。

## (2) 財務会計実務と会計基準の規定

財務会計としてのパーセンテージ・リースの会計問題のひとつは、レサーでは期間リース料収入 (income from rents) および見越負債 (accrued liability) の金額の確定問題である。一方、レシーでは期間支払リース料および未払リース料 (accrued rentals) の金額確定問題になるだろう。特に、パーセンテージ・リースの場合、通常の最低リース料に係る未払あるいは前払リース料の計算のほか、追加リース料が見積計算の典型例となる。この見積計算は、企業の属する業種や商品の性質によっては、売上高の予想がむずかしいことから、比較的変動性のある見積りとなる可能性がある。

次いで、すでに述べたように、店舗建設の際に起きる定着物や器具備品に解する資本改善 (capital improvements) を借主 (レシー) が行った場合、手直し援助金 (alteration allowance)、1 階店舗援助金 (store-front allowance) がある場合、リース料率にそれが反映される。これらがある場合、理論上、支払リース料をすべて費用に計上するのではなくて、資本的支出に係る部分は切り分ける必要があるだろう<sup>49)</sup>。

また、1960 年頃での John H. Myers の調査 (ARS 第 4 号) をみると、例えば、Allied Stores Corporation、Montgomery Ward and Co., Inc. などの大規模小売会社の注記において、パーセンテージ・リースの利用が記載されている)<sup>50)</sup>。

ところで、米国の公式的なリース会計基準の嚆矢は、1949 年 10 月に AIA (American Institute of Accountants、米国会計士協会) の CAP から公表された会計調査公報 (Accounting Research Bulletin No.38 「レシーの財務諸表における長期リースの開示」 (Disclosure of Long-Term Leases in Financial Statements of Lessees) であった。しかしながら、この会計調査公報 (ARB38) では、パーセンテージ・リースに関する記述は全くない。

次いで、AIA 会計手続委員会の後身である AICPA の会計原則審議会は、1964 年 9 月、APB 意見書第 5 号「レシーの財務諸表におけるリースの報告」(以下「APBO5」という) を公表した。この会計原則審議会意見書 (APBO5) においても、このようなパーセンテージ・リースにより発生する追加リース料 (偶発リース料) に関する会計ルールはない。

最終的に、1976 年に公表された財務会計基準書第 13 号「リースの会計処理」(SFAS13)

においてはじめて、パーセンテージ・リースにより発生する追加リース料が偶発リース料として規定された。

SFAS13の第16項(iv)において、偶発リース料とは「その金額が時の経過以外の要素によるリース料」と定義される。またその脚注には、より正確に「『偶発リース料』とは、契約上のリース料でそれが偶発的原因によるもののすべてをいう」と規定されている。一方、米国SFAS13と類似するIASにも、偶発リース料の定義はある。第17号の定義においては、「偶発リース料」(変動リース料)は、リース料の一部で、金額が固定されておらず、時間の経過以外の要因(たとえば、売上歩合、使用量、物価指数、市場利子率)に基づくものをいう。」(IAS17, par.3)とされた。

#### (1) SFAS13

SFAS13は、レシーによるファイナンス・リース(米国の場合「資本リース」という。以下「ファイナンス・リース」)の会計処理に関して、「プライムレートのような変数(variables)に基づくリース料を含む偶発リース料は、現実に発生したとき費用に賦課されるものとする」(par.4)とし、偶発リース料は単純に発生した際に実際の支払った金額をレシーは費用処理されるものと規定された。そこで、あるリースがファイナンス・リースかオペレーティング・リースかに分類される際、偶発リース料部分は、最低リース支払額(Minimum Lease Payment: MLP)の現在価値計算にそれは含まれない。

次いで、レシー企業の開示については、第16項「開示」の箇所において、(a)提示された損益計算書の各年度において現実に発生した偶発リース料(その金額が時の経過以外の要素によるリース料)の合計を表示する、(b)すべてのオペレーティング・リースについて、損益計算書が提示された各年度についてのリース料、その際、最低リース料、偶発リース料及び転貸リース料は区分して表示する、(c)レシーのリース契約の一般的説明における偶発リース料支払額を決定する基準を記載することが義務づけられた。これら処理の根拠は、将来の売上に基づいて算定されるリース支払額は、レシーがリース施設の使用を中止すればその支払が終わるため(未履行契約という性格による)ので、MLPから除外しなければならないとされた。

#### (2) SFAS29

米国におけるSFAS13に基づいた会計実務は、偶発リース料に関し同一契約条件のリー

スについて異なった金額の MLP をもたらすことになった。すなわち、偶発リース料の異なった取り扱い（MLP に算入するか否か）から、リースがあるレシーの判断では資本リースとして分類されたり、また同じ契約条件のリースが他のレシーの判断でオペレーティング・リースに分類される結果を生み出した。

そこで、FASB は、偶発リース料の取扱いに関するいろいろな会計実務を検討し、リース開始時に存在し、測定可能な要素に基づいて算定されるリース支払額は MLP に含めるべきであるという結論に達し、その偶発性を識別し会計処理や開示の方法を明確化するために、SFAS13 の一部を改訂する SFAS 第 29 号「偶発リース料の概念規定」（SFAS29）を 1979 年 6 月に公表し、1979 年 10 月 1 日現在あるいはそれ以降に記録されるリース取引についてそれらのルールを設定した。

FASB は現行の偶発リース料に係る実務を以下 3 つに要約した。(a) 変化し得る要素に基づいて算定されるすべてのリース支払額は偶発リース料と考えられ、すべて MLP から除外される。(b) そのような要素に基づくリース支払額は、レシーによる支払の可能性が高い (probable) と評価される限り、MLP に含められる。並びに (c) リース開始時に存在する測定可能な要素に基づく金額のみが MLP に含められる。したがって、例えばリース施設 (leased facility) の将来の売上高のような要素に基づいて算定されるリース支払額は、将来の売上がリース開始時には存在しないため、すべて偶発リース料であり、MLP から除外された。

FASB は SFAS29 の公表により SFAS13 第 5 項に n 項（以下）を新たに付け加えて、偶発リース料のルールを改訂している。

「n. 偶発リース料。リース支払額に基づいている（時の経過以外の）要素の、リース開始後に続く変化から生じるリース支払額の増加又は減少。ただし、以下の文章に規定されるようなものは除外される。リース資産の建設原価または取得原価の増加に関係するか、あるいは建設中又は建設前の期間の原価または価値についてのある種の測定基準の増加による最低リース支払額のいかなる増加は、SFASB23「リース開始日」における議論のように、偶発リース料から除外される。機械運転時間やリース期間中の売上高のような、リース資産の将来の使用に直接関わる要素に基づくリース支払額は、偶発リース料であり、したがってすべて最小リース支払額から除外される。

しかし、消費者物価指数やプライムレートのような現に存在する指数や率に基づいて算定されるリース支払額は、リース開始時に存在する指数や率に基づき算定される MLP に

含められなければならない。それらの指数や率のその後の変化から生ずるリース支払額の増減は偶発リース料であり、発生したときに損益計算に影響させる。」

上記のように、FASBは、一般に偶発リース料といわれるもののうち、消費者物価指数やプライムレートのような一定の指数や率に基づいて算定されるリース支払額については、他の偶発リース料の会計処理（発生時の損益処理）とは違って、リース開始時に存在する指数や率に基づいて支払額の流列の現在価値計算してリース当初時にMLPに含められなければならないとした。この基準は現在にいたるまで会計実務として定着している。

なお、SFAS13にあった「支払の可能性が高い（probable）限り、偶発リース料はMLPに含められるべきである」という規定については、可能性が大きい偶発リース料を見積もることが本来、主観的なもの（subjectivity）であるという理由で否定され削除された。

## 5. おわりに

本論文では、売上高等を基礎として一定のパーセンテージを掛けてリース料の算定を行うリース方式を考察した。具体的には、そのリース形態の歴史的展開、契約形態、契約条項等の概要を分析した上で、それによって惹起された会計・監査問題、および関連する会計基準を考察した。

パーセンテージ・リースは米国特有の環境の中で、特に20世紀に入って大規模小売業の店舗展開の歴史的発展過程のなかで編み出された経済的に合理的な方式であり、今日においても大規模小売業の分野で広範に使われている。この不動産リースの方式に関する会計問題は、まず売上高の確定であり、かつてはその売上高の検証問題が大きく扱われた時期があったようである。その後、財務会計問題としては、発生主義に基づく追加リース料の繰延計上の問題が会計雑誌に採り上げられた経緯が認められるが、それは一般には大きな問題とはならず、また1949年に公表された最初の正式なリース会計基準、すなわちARB38においてその会計処理および開示は全く触れられていない。その後、APBO5でも同様であった。そして、リースに関する包括的な会計基準であったSFAS13において、小売業におけるパーセンテージ・リースが検討されてはじめて「追加リース料」が「偶発リース料」として規定され、その発生時の費用処理が規定された。ただし、SFAS13の規定には曖昧な箇所があったために、それを補うためにSFAS29（FASB基準書第13号の改訂）がFASBより公表された。

2012年6月現在、FASBとIASBとの共同プロジェクトで公開草案「リース」が深く検

討されている。この公開草案において、このようなリースに関しては、偶発リース料の会計処理が規定されているが、このようなリースはレシーにとって従来までオペレーティング・リースとして取扱われていてオフバランスであったが、この公開草案がほぼそのまま確定すれば、オンバランス化される可能性が高い。それにより、財務諸表による財務内容の透明性を増すことになる一方、このリース方式は新たな会計問題を孕んでいる（拙稿、国際会計研究学会年報臨時増刊号「IFRS『リース』公開草案に関する一考察ーレシーの使用権会計モデルに焦点をあててー」（2010 年）をご参照）。この草案（再改訂案）が決定した際には、新たな視点でパーセンテージ・リースに関する会計問題を再検討する必要があるだろう。

- 1) McMichael and O'keefe, [1974], p.32.
- 2) Cohen, [1954], pp.19-20.
- 3) *Ibid.*, p.18. 今日でも、米国の都市の商業地域にある商業用建物の多くは、長期リースされた土地の上に建設されており、都市化の波は、南北戦争終了後から 21 世紀の現在に至るまで続いている。
- 4) McMichael and O'keefe, [1974], p.34.
- 5) *Ibid.* ただし、ホテル、劇場等を営む建物に関しては、20 年以上、あるいは 99 年の長期リースも行われていた。
- 6) この鉱物資源リースに関しては、特殊な問題のひとつとして米国の財務会計基準書第 13 号「リースの会計処理」においても取扱われなかった。その領域に関しては、財務会計基準書第 19 号「石油・ガス会社における財務会計報告」が 1977 年に公表されて詳しく規定している。
- 7) Woolworth Co. は 1879 年に創設された後、翌年には 4 店舗を開いてチェーン展開をなしている (Walsh [1986], p.36-39)。したがって、その点では、A&P よりも Woolworth Co. がチェーン店舗展開のパイオニアである可能性が高いが、特にストアの標準化というような確固たる概念はなかったと思われる。
- 8) Walsh, [1986], p.29 and p.44. 中野安 [2007]、39 および 98 頁。Safeway などの競合他社の多くは、1920 年代、早期の店舗展開や良好な立地条件を求めたために、長期のリース期間で高い料率のパーセンテージ・リース契約を締結したことから、1929 年の大恐慌後、その条件改善に腐心することになったのである（中野安 [2007]、98 頁）。なお、1950 年代に A&P は、リース店舗契約に関して長期のリース契約（当初 5 年リース期間、その後 5 年毎 5 回の更新条件）を締結することになった (Walsh [1986], p.82)。
- 9) Walsh, [1986], p.17.
- 10) McMichael and O'keefe, [1974], p.5 では、1915 年と記述している。
- 11) 中野安 [2007]、39 頁。
- 12) Goldstein, [1946].

- 13) *Ibid.*
- 14) 徳永豊[1992], 112 頁。筆者は、L. P. Bucklin, *Competition and Evolution in the Distribution Trades* によって、米国ディスカウント・ストアの流れを3つに分けており、そのうち1937年のミラー・タイディングス法（通称、再販売価格維持法）の成立後に出現した耐久消費財のディスカウンターをその嚆矢としている。その例として、E. J. Korvette, Bargain City, U. S. A., Spartan's を挙げている。
- 15) 中野安 [2007], 135-136 頁。McMichael and O'keefe, [1974], p.32.
- 16) McMichael and O'keefe, [1974], p.32.
- 17) *Ibid.*, p.34.
- 18) *Ibid.*, pp.34-35.
- 19) *Ibid.*
- 20) *Ibid.*
- 21) *Ibid.*
- 22) *Ibid.*, p.49.
- 23) *Ibid.*, pp.49-50.
- 24) *Ibid.*, pp.50-51.
- 25) *Ibid.*, pp.51-52.
- 26) *Ibid.*, pp.52-55.
- 27) 偶発リース料は、財務会計基準審議会の公表した財務会計基準書第13号「リースの会計処理」においてはじめて定義された。IASB・FASBの共同プロジェクトが開始して以降では、変動リース料 (variable rental) という言い方が多くなった。
- 28) McMichael and O'keefe, [1974], 巻末の補遺参照。
- 29) *Ibid.*, pp.40-42.
- 30) *Ibid.*, pp.42-47.
- 31) *Ibid.*, p.67. 駐車場に関するパーセンテージ・リースの率は50%程度で極めて高い。
- 32) *Ibid.*, pp.62.
- 33) *Ibid.*, pp.56-64.
- 34) 例えば、以下のような規定となる。

「借主が物件の完成前に当該物件を占有し、そこで事業を行う場合、借主は当該期間中、その場所にて取引されたすべての売上高の7%に相当する金額を、事業の開始日から19XX年4月30日までの事業の期間に関してリース料をレサーに支払う。ただし、19XX年5月1日までの事業の期間に関しては、ここに規定された最低リース料をレサーに支払う義務はない。しかしながら、パーセンテージ・リースを規定するこのリースにおける条項すべては、この期間に関するパーセンテージ・リース料に適用されることに同意するものである。」 McMichael and O'keefe, [1974], p.57.
- 35) 例えば、以下のような規定となる。

「レシーは、継続的に連続して、このリース期間中、本契約書に記載された目的をもって、この物件を占有し使用することが本リースの本質的なことであり、レシーはそれを確約するものである。但し、火災、その他の不可抗力によって物件を借りることができない場合は除外する。そして、この条項に違反する場合、レシーは上記に規定されたリース料に加えて、レシーの契約条項の違反に伴う清算的



な損害金として、月間あたり、物件が継続的に連続して使用され占有されていない時点での各月において規定された月間リース料の 25% に相当する金額をレサーに支払う。そして、当該違反を理由とするレサーの損害金の正確な金額は、両当事者としては正確に確認できないことを認識する。しかし、この事項は、レシーの条項違反を理由としてレサーが有する可能性があるいかなる権利や解除に決して影響を与えない。」 McMichael and O'keefe, [1974], p.58.

- 36) McMichael and O'keefe, [1974], p.63.
- 37) パーセンテージ・リースの特別条項として、その他、(i) 他の直売店に対する制限、(ii) 借主の宣伝、(iii) 当該物件以外の立地での販売、(iv) サブリース、などが規定される。
- 38) Hower, [1943], pp.104-105. L. Straus & Sons. の賃貸部門の売上高の Macy's 全体のそれへの貢献度は当初より常に高く (9%-13%)、後に Macy's の持分を購入した。
- 39) *Ibid.*, pp.108 and 160-161.
- 40) *Ibid.*, pp.104-105.
- 41) McMichael and O'keefe, [1974] p.66.
- 42) *Ibid.*
- 43) *Ibid.*, p.67.
- 44) *Ibid.*
- 45) *Ibid.*
- 46) *Ibid.*, p.60.
- 47) *Ibid.*, p.48.
- 48) *Ibid.*
- 49) Goldstein, [1946].
- 50) Myers, [1962], Appendix C.

#### 〈主要参考文献〉

- 石井明 [2010] 「FASB/IASB 公開草案「リース」の考察 (1) —レシーの使用権会計モデルに焦点をあてて—」 上武大学ビジネス情報学部紀要第 9 巻第 2 号、53-81 頁。
- 石井明 [2011] 「FASB/IASB 公開草案「リース」の考察 (2) —レシーの使用権会計モデルに焦点をあてて—」 上武大学ビジネス情報学部紀要第 10 巻第 2 号、33-62 頁。
- 徳永豊 [1992] 『アメリカの流通業の歴史に学ぶ』第 2 版、中央経済社。
- 鳥羽欽一郎 [1971] 『スーパーマーケット A&P』、東洋経済新報社。
- 中野安 [2007] 『アメリカ巨大食品小売業の発展』御茶ノ水書房。
- 嶺輝子 [1986] 『アメリカリース会計論』多賀出版。
- American Institute of Certified Public Accountants (AICPA) [1949], Committee on Accounting Procedure, Accounting Research Bullentin No.38, “*Disclosure of Long-Term Leases in Financial Statements of Lessees*”, October 1949.
- AICPA, Accounting Principles Board [1964], APB Opinion No.5 : *Reporting of Leases in Financial*

- Statements of Lessee*, September 1964.
- FASB [1976], Statement of Financial Accounting Standards No.13 : *Accounting for Leases*, November 1976.
- FASB [1979], Statement of Financial Accounting Standards No.29 : *Determining Contingent Rentals*, an amendment of FASB Statement No.13, June 1979.
- FASB [2011], *Accounting Standards Codification, 2010, Volume 3*, Broad Transactions 840 *Leases*.
- International Accounting Standards Board (IASB) /FASB [2009], Discussion Paper, “*Leases : Preliminary Views*”, March 2009.
- IASB/FASB [2010], Exposure Draft, “*Leases*”, August 2010.
- Bell, Hermon F. and Louis C. Moscarello [1961], *Retail Merchandise Accounting*, Third Edition, the Ronald Press, pp.277-288.
- Cohen, Albert H., [1954], *Long Term Leases : Problems of Taxation, Finance and Accounting*, Michigan Business Studies, Vol. 11, No. 5, University of Michigan Press.
- Goldstein, Diana [1946], Percentage Leases, *The New York Certified Public Accountant*, pp.372-374.
- Hower, H. Ralph [1943], *History of Macy's of New York, Chapters in the Evolution of the Department Store*, Harvard business studies in business history.
- Jespersen, Joseph, [1947], Income from Percentage Leases, *The New York Certified Public Accountant*, pp.596-597.
- Lebhar, Godfrey, M., [1963], *Chains Stores in America, 1859-1962*, Third Edition, Chain Store Publishing Corporation. (ゴドフリー・M・レブハー著・倉本初夫訳『チェーンストア 米国100年史』商業界、1963年)
- McMichael, Stanley L. and O'keefe, Paul T. [1974], *Leases : Percentage, Short and Long Term*, Sixth Edition, Prentice-Hall.
- Montgomery, Robert H. [1940], *Auditing : Theory and Practice*, Sixed Edition, the Ronald Press.
- Myers, John H., [1962], Accounting Research Study No.4, *Reporting of Leases in Financial Statements*, AICPA, Appendix C
- Walsh, William I., [1986], *The Rise and Decline of the Great Atlantic & Pacific Tea Company*, Lyle Stuart Inc.