

IASB 公開草案「Leases (リース)」に対するコメント

現行のリースに関する会計モデルは、借手と貸手がリースをファイナンス・リース又はオペレーティング・リースのいずれかに分類し、両者を異なる方法で会計処理することを要求している。国際会計基準審議会 (IASB) は、多くの財務諸表利用者から、特に、借手にオペレーティング・リースから生じる資産及び負債の認識 (オンバランス) を要求するよう基準を変更することが要望されてきたことを受け、2013年5月16日、標記公開草案を公表した。

経理委員会では、これに対し、財務諸表の有用性を高める観点から、総論として、「リースから生じた資産及び負債」を認識すべきとの基本的考え方には賛成するが、オンバランス処理には相当の実務負担が生じると考えられるため、コスト・ベネフィットを考慮した慎重な検討を願うとしながら、IASB より提示された質問事項についての意見を取りまとめ、2013年9月12日、IASB に提出した。

2013年9月12日

国際会計基準審議会 御中

一般社団法人 日本貿易会
経 理 委 員 会

「Leases」に対するコメントについて

以下は、国際会計基準審議会 (IASB) の改訂公開草案「Leases」に関する意見募集に対する一般社団法人日本貿易会経理委員会のコメントである。一般社団法人日本貿易会は、日本の貿易商社及び貿易団体を中心とする貿易業界団体であり、経理委員会は、同会において本邦会計基準及び国際会計基準への対応を主な活動内容の一つとしている。(末尾に当会の参加会社を記載。)

1. 総論

財務諸表の有用性を高める観点から、総論として、IASB の「リースから生じた資産及び負債」を認識すべきとの基本的考え方には賛成する。但し、2010年ED から見直しが図られている点があるが、オンバランスする会計処理・開示内容などの提案内容等について相当の実務負担が生じるものと考えられる。従い、実務対応も考慮の上、コスト・ベネフィットの観点から慎重な検討を頂きたい。

借手のリースについて使用权を認識しオンバランスする会計処理に異論はないが、一方、改訂公開草案が提案するリースの分類方法と収益・費用の会計処理は、不動産以外のリース取引の経済実態を期間費用に適切に反映しているとは必ずしもいえない。リースの分類要件となるリース期間やリース料総額等の原資産に対する費消割合の重要性判断に際しては、リー

ス取引の本来の意義と目的を会計基準が歪めることの無い様、財務諸表作成者が各リース取引の目的と経済実態を踏まえ、リースの分類を適切に選択できる様にすべきである。

貸手リース取引の残存資産に係る未稼得利益の処理や一部の開示要求について、財務諸表作成者にとって過度の実務負担と多額のコストを伴うシステム改修が必要となることが懸念されるため、コスト・ベネフィットに十分配慮の上、基準化して頂きたい。

本改訂公開草案は適用時期を具体的に言及していないが、基準の適用に際しては財務諸表作成者の実務対応を考慮し、基準公表時点から適用時期まで十分な準備期間を設けて頂きたい。

2. 各論（各質問に対するコメント）

【Question 1】リースの識別

This revised Exposure Draft defines a lease as “a contract that conveys the right to use an asset (the underlying asset) for a period of time in exchange for consideration” . An entity would determine whether a contract contains a lease by assessing whether:

- (a) fulfilment of the contract depends on the use of an identified asset; and
- (b) the contract conveys the right to control the use of the identified asset for a period of time in exchange for consideration.

A contract conveys the right to control the use of an asset if the customer has the ability to direct the use and receive the benefits from use of the identified asset. Do you agree with the definition of a lease and the proposed requirements in paragraphs 6-19 for how an entity would determine whether a contract contains a lease? Why or why not? If not, how would you define a lease? Please supply specific fact patterns, if any, to which you think the proposed definition of a lease is difficult to apply or leads to a conclusion that does not reflect the economics of the transaction.

本改訂公開草案は、リースを「資産（原資産）を使用する権利を一定期間にわたり対価と交換に移転する契約」と定義している。企業は、ある契約がリースを含んでいるのかどうかを、次のことを評価することにより判定することになる。

- (a) 当該契約の履行が特定された資産の使用に依存するかどうか
- (b) 当該契約が特定された資産の使用を支配する権利を一定期間にわたり対価と交換に移転するかどうか

契約は、顧客が特定された資産の使用を指図する能力及びその使用から得られる便益を受け取る能力を有している場合には、資産の使用を支配する権利を移転する。

リースの定義及び契約がリースを含んでいるのかどうかを企業が判定する方法に関する第6項から第19項の要求事項案に同意するか。賛成又は反対の理由は何か。反対の場合、リースをどのように定義するのか。リースの定義案の適用が困難であるか又は取引の経済的実態を反映しないという結論に至ると考える具体的な事実関係があれば、示して頂きたい。

(回答)

同意する。

(理由)

本改訂公開草案に於けるリースの定義について問題を認識していない。

【Question 2】借手の会計処理

Do you agree that the recognition, measurement and presentation of expenses and cash flows arising from a lease should differ for different leases, depending on whether the lessee is expected to consume more than an insignificant portion of the economic benefits embedded in the underlying asset? Why or why not? If not, what alternative approach would you propose and why?

リースから生じる費用及びキャッシュ・フローの認識、測定及び表示は、借手が原資産に組み込まれた経済的便益の重大でないとはいえない部分を消費すると見込まれるかどうかに応じて、異なるリースについては異なるものとするに同意するか。賛成又は反対の理由は何か。反対の場合、どのような代替的なアプローチを提案するか、その理由は何か。

(回答)

同意するが、下記につき、追加検討頂きたい。

(理由)

- 1) 本改訂公開草案では12ヶ月以内の短期リースについてはオフバランス処理を許容しており、これは重要性のある資産や負債を生じさせる可能性が低いとの考え(BC296、297)に基づく実務上の救済措置であり、評価できる。
- 2) タイプBリースには後述の問題点はあるものの、現行オペレーティング・リースにより賃貸している不動産についてP/Lの出方が変わらない点にメリットがある。

(追加検討頂きたい事項)

- 1) 「短期リース」と同様に重要性の考えを小口のリース契約に拡大適用しても、財務諸表利用者に特段の不都合は生じさせないと考えられるので、小口のリース契約、且つそれらの総額が重要なリース資産・負債を生じさせないことが明らかである場合等は、短期リースと同様に、オフバランス処理を許容する等、実務負担の軽減に更に踏み込んだ検討が必要と考える。
- 2) 「経済的便益の重大でないとはいえない部分を消費すると見込まれるかどうか」という文言について判断基準が不明瞭であり、数値基準を設ける、或いはより明確な表現にすべきと考える。特に不動産以外のリースについては重大でないといえない部分を消費することは、少なくとも50%以上の消費と定義付けた方が、実務家としての感覚に馴染むものとする。※質問2,3に共通
- 3) タイプBリースの問題点

- ① 使用権資産は償却性の非金融資産に分類されるので、非金融資産の償却に整合するように、費消に応じた償却方法を用いることが望ましい。
- ② タイプ B により計上される使用権資産の償却費は資産の費消に基づいて計算されたわけではなく、借手に於ける償却費の金額を歪める。また、その結果計上される使用権資産の帳簿価額も会計上意味のない数字となってしまう。
- ③ タイプ A リースとの複数モデルを認めることにより、類似した取引に異なる会計処理が適用され比較可能性を阻害する虞があることを考慮すれば、単一モデルにより処理することが理想的である。

【Question 3】 貸手の会計処理

Do you agree that a lessor should apply a different accounting approach to different leases, depending on whether the lessee is expected to consume more than an insignificant portion of the economic benefits embedded in the underlying asset? Why or why not? If not, what alternative approach would you propose and why?

貸手が、借手が原資産に組み込まれた経済的便益の重大でないとはいえない部分を消費すると見込まれるかどうかに応じて、異なるリースについては異なる会計処理アプローチを適用することに同意するか。賛成又は反対の理由は何か。反対の場合、どのような代替的なアプローチを提案するか、その理由は何か。

(回答)

本提案には同意しない。

(理由)

- 1) タイプ A の会計処理は、現行の会計処理からの大幅な変更であり（特に、非金融資産から利息を認識し簿価を増加させるという残存資産の割引の巻戻し処理は、現行の枠組みの中で馴染みがない）、財務諸表を作成するためのコストと複雑性が大幅に増加し、実務上適用が困難であるため。

(提案する代替案)

現行のファイナンス・リースの会計処理によってもほぼビジネスの実態は反映されており、経営管理上も大きな問題は生じていないため、タイプ A の会計処理については、現行 IAS 第 17 号の貸手におけるファイナンス・リースの会計処理を継続して頂きたい。

【Question 4】 リースの分類

Do you agree that the principle on the lessee's expected consumption of the economic benefits embedded in the underlying asset should be applied using the requirements set out in paragraphs 28-34, which differ depending on whether the underlying asset is property? Why or why not? If not, what alternative approach would you propose and why?

原資産に組み込まれた経済的便益についての借手の予想される消費に関する原則を、第 28 項から第34 項に示した要求事項を用いて適用すること（原資産が不動産であるかどうかによって異なることとなる）に同意するか。賛成又は反対の理由は何か。反対の場合、どのような代替的なアプローチを提案するか、その理由は何か。

（回答）

同意するが、下記につき、追加検討頂きたい。

（追加検討頂きたい事項）

- 1) リースの分類要件となるリース期間やリース料総額等の原資産に対する費消割合の重要性判断は、財務諸表作成者が各リース取引の目的と経済実態を踏まえ、リースの分類を適切に選択できる様にすべきである。特に設例 12 における設備リースの分類の例示は、基準の解釈において原資産の費消割合の重要性判断を実質的に示唆する内容であり、その結果、多くのリース取引が金融取引と類似する会計処理を行うこととなるが、リース取引は必ずしも金融取引を意図して組成されておらず、会計基準がリース取引の本来の意義と目的を歪めることを強く懸念する。基準化にあたり、このような設例は削除すべきと考える。
- 2) 「重大でない」「ほとんど全て」、及び「大部分」といった文言について判断基準が不明瞭であり、実務に落とし込む為には、より明確な表現にする或いは数値基準を設ける等の追加ガイダンスが必要と考える。

【Question 5】 リース期間

Do you agree with the proposals on lease term, including the reassessment of the lease term if there is a change in relevant factors? Why or why not? If not, how do you propose that a lessee and a lessor should determine the lease term and why?

リース期間に関する提案（関連する要因の変化があった場合のリース期間の見直しを含む）に同意するか。賛成又は反対の理由は何か。反対の場合、借手及び貸手がリース期間をどのように決定することを提案するか、その理由は何か。

（回答）

本提案には同意しない。

（理由）

- 1) リース期間の見直しに関する提案は理論的には理解できるが、複雑性が増すこととなりコスト・ベネフィットの観点から実務負担が過大となるため。
- 2) 最長リース可能期間の測定において、リースの継続期間が 12 ヶ月を超えて延長することができる契約オプションがついている場合、その行使には取引の当事者の合意が必要とされない限り、リース可能期間は 12 ヶ月以上となり、実際に短期リースに該当するリース契約は限定的と考えられる。従い、大半のリース取引が使用権資産及びリース債務の計上が必要となり、コスト・ベネフィットの観点からも財務諸表作成者の実務負担が増

大することが懸念される。

- 3) 我が国における不動産リース取引では、契約期間満了前に契約更新の事前通知を当事者の一方に求められるケースがあるが、契約期間更新後の賃借料は更新時の時価で合意するため、契約更新前後で賃借料が異なる場合がある。そのような場合、契約更新を「延長オプション」と判断して契約当初に最長リース可能期間を見積もるのか、「新たなリース契約」と判断するのかによって、リースの分類及び会計処理が異なってくるため、基準化に際しては不動産リース取引の契約更新に関する取扱いをガイダンス・設例等で明確に提示して頂きたい。
- 4) 更新オプション等の行使に関する取扱いに関して、重大な経済的インセンティブがある場合を含めることとされているが抽象的で会社間の財務諸表の比較可能性を損なう懸念があり、また、B5、B6における経済的インセンティブの検討においても、関連性のあるすべての要因の検討や要因に変化があった場合の見直し等、恣意性が入ること、また実務面からも負担が多いと考える。

【Question 6】変動リース料

Do you agree with the proposals on the measurement of variable lease payments, including reassessment if there is a change in an index or a rate used to determine lease payments? Why or why not? If not, how do you propose that a lessee and a lessor should account for variable lease payments and why?

変動リース料の測定に関する提案（リース料の算定に使用される指標又は率の変更があった場合の見直しを含む）に同意するか。賛成又は反対の理由は何か。反対の場合、借手及び貸手が変動リース料をどのように会計処理することを提案するか、その理由は何か。

（回答）

同意するが、下記につき、追加検討頂きたい。

（理由）

リースに関連するキャッシュアウトフローを正しく財務諸表に反映させるためにも、見直しは必要と考える。

（追加検討頂きたい事項）

リース料の変更に伴うリース債務及びリース債権の見直しについては、作成者のコストを鑑みて、指数・レート的重要でない変動については見直しを行わないことを認めることを明示するために、43 項及び 78 項に於いて、リース債務及びリース債権に反映させるリース料の変動は重要なものに限る旨の文言を盛り込むことを望む。

【Question 7】経過措置

Paragraphs C2-C22 state that a lessee and a lessor would recognise and measure leases at the beginning of the earliest period presented using either a modified retrospective

approach or a full retrospective approach. Do you agree with those proposals? Why or why not? If not, what transition requirements do you propose and why?

Are there any additional transition issues the boards should consider? If yes, what are they and why?

C2 項からC22 項では、借手及び貸手は、リースの認識及び測定を、表示する最も古い期間の期首において、修正遡及アプローチ又は完全遡及アプローチのいずれかを用いて行うことになると述べている。当該提案に同意するか。賛成又は反対の理由は何か。反対の場合、どのような経過措置を提案するか、その理由は何か。

両審議会が検討すべき追加的な経過措置の論点はあるか。その場合、その内容及び理由は何か。

(回答)

本提案には同意しない。

(理由)

全般的に簡便的な遡及方法等、一定の救済措置が認められているが、依然として実務負担が大きいため。

【個別に同意しない理由】

- 1) オペレーティング・リースについて、リースの再分類を行い、再測定することは実務負担が大きい。
- 2) 借手・貸手のオペレーティング・リースからタイプ A への移行時の処理
 - a) 借手のオペレーティング・リースからタイプ A の移行時処理について、たとえば多数の事務機器のリースがこのパターンになると想定されるなか、提案の処理は実務負担が大きすぎる。
 - b) 貸手のオペレーティング・リースからタイプ A の移行時処理について、上記同様多数の事務機器のリースがこのパターンになると想定されるなか、提案の処理は実務負担が大きすぎる。一つ一つの資産について移行時やリース終了後の公正価値を取得するのは非現実的である。

(提案する経過措置)

- 1) 更に簡便的な処理を認めるべきである。例えば、適用日以降に締結した契約についてのみ新基準を適用する、ないしは、既存の契約も含めるものの、適用日以降、将来にわたって適用することを容認して頂きたい。
- 2) 借手・貸手のオペレーティング・リースからタイプ A への移行時の処理
 - a) オペレーティング・リースからタイプ B の移行時処理同様に使用権をリース負債と同額として認識する処理も認めるべき（不動産以外のリースについてタイプ A・B の線引きが見直されるのであれば、実務負荷は相当低減する）。
 - b) 小口、ノン・コアの除外若しくはリース資産の簿価からリース債権を控除した金額

を残存資産の簿価とする等の簡便的な方法が必要と考える。

- 3) 小口のリース契約や、契約時のリース契約額に重要性があるリース契約であっても、移行日時点で残存リース料が少額のもの等は経過措置として、従来通りの会計処理を許容する等、実務負担の軽減措置を検討頂きたい。

【Question 8】 開示

Paragraphs 58-67 and 98-109 set out the disclosure requirements for a lessee and a lessor. Those proposals include maturity analyses of undiscounted lease payments; reconciliations of amounts recognised in the statement of financial position; and narrative disclosures about leases (including information about variable lease payments and options). Do you agree with those proposals? Why or why not? If not, what changes do you propose and why?

第 58 項から第67 項及び第98 項から第109 項では、借手及び貸手に対する開示要求を示している。それらの提案には、次の事項が含まれている。割引前のリース料の満期分析、財政状態計算書に認識された金額の調整表、リースに関する記述的開示（変動リース料及びオプションに関する情報を含む）等である。これらの提案に同意するか。賛成又は反対の理由は何か。反対の場合、どのような変更を提案するか、その理由は何か。

（回答）

本提案には同意しない。

（理由）

全般的に財務諸表作成者の実務負担が大きく、また、開示することの有用性が明確でない。財務諸表作成者にとって過度の負担とならないよう、実務負担・コスト負担と利用者の有用性のバランスを考慮の上、開示情報の内容について引き続き検討が必要と考える。また、財務情報の透明性の担保のためにリースに係る資産・負債のオンバランスを導入したという背景に基づけば、むしろ開示については従来よりも軽減されるべきであるが、非常に実務負担の重い要求がなされているため。

【個別に同意しない理由】

1) 割引前のリース料の満期分析

リース債権・リース負債の満期分析について、現行 1 年超 5 年以下のものについて、各年の金額の開示は要求されていないことから、本改訂公開草案の開示要求は過大な要求と考えるため、本項目は特に受け入れ難い。

2) 財政状態計算書に認識された金額の調整表

a) 他の金融資産・負債に同様の開示要求がされていないことを勘案すれば、リース債権・リース負債等についてまで要求するのは、過大な要求と考え、本項目は特に受け入れ難い。また、財務諸表作成者にとって過度の実務負担を伴う。

- b) 開示することの有用性が明確になっていない。また、財務諸表利用者の有用性が向上することのみを理由として、財務諸表作成者に追加的な開示を求めるべきではない。
 - c) 仮に「リース資産・リース負債の期首残高と期末残高の調整表」につき開示することとしても、「リース負債に係る調整表」について種類ごとに区分（タイプ A・タイプ B）した開示は不要と考える。BC204 に記載のとおり、リース負債の性質は関連する原資産の性質に応じて異なるわけではなく、種類ごとに区分して開示する意義は薄いこと、また、財務諸表作成者にとって過度の実務負担を伴う。
- 3) リースに関する記述的開示
財務諸表利用者にとっての便益に対し作成者のコストが上まわると考えるため、重要なリース契約に限定する等検討頂きたい。
- 4) その他
- a) まだ開始していないが借手にとっての重大な権利及び義務を創出するリース
「重大」の定義や具体的な開示内容が不明瞭であり、実際に開示される例が少なくなることも想定されるため、当該事項を開示する意義は薄いものとする。
 - b) タイプ B の投資不動産の使用権資産についての公正価値の開示
従来オペレーティング・リースとして会計処理していた投資不動産のリース取引に関して、タイプ B の投資不動産の使用権資産について公正価値の開示を求めることは、財務諸表の作成者に過度の負担を要求するものであり、コスト・ベネフィットの観点から取り止めて頂きたい。

(提案する開示)

- 1) 当該注記を開示する重要性の乏しい企業が開示を省略出来る様、ガイダンスを追加すべきである。
- 2) 財務諸表作成者の実務負担・コスト負担と利用者の有用性を考慮し、開示情報の内容を引き続き検討頂きたい。例えば、定性的情報は重要なリース契約に限定する、調整表ではなく、期末日残高の内訳の開示とする等、検討頂きたい。

【Question 12】 (IASB のみ) : IAS 第 40 号の結果的修正

The IASB is proposing amendments to other IFRSs as a result of the proposals in this revised Exposure Draft, including amendments to IAS 40 Investment Property. The amendments to IAS 40 propose that a right-of-use asset arising from a lease of property would be within the scope of IAS 40 if the leased property meets the definition of investment property. This would represent a change from the current scope of IAS 40, which permits, but does not require, property held under an operating lease to be accounted for as investment property using the fair value model in IAS 40 if it meets the definition of investment property.

Do you agree that a right-of-use asset should be within the scope of IAS 40 if the leased property meets the definition of investment property? If not, what alternative would

you propose and why?

IASB は、本改訂公開草案における提案の結果としての他のIFRS の修正を提案しており、これにはIAS 第40号「投資不動産」の修正が含まれる。IAS 第40号の修正では、不動産のリースから生じた使用権資産は、リースされている不動産が投資不動産の定義に該当する場合には、IAS 第40号の範囲に含めると提案している。これは、現行のIAS 第40号の範囲からの変更となる。現在は、オペレーティング・リースに基づいて保有している不動産が投資不動産の定義に該当する場合に、投資不動産としてIAS 第40号の公正価値モデルを用いて会計処理することを認めているが、要求はしていない。

使用権資産は、リースされている不動産が投資不動産の定義に該当する場合には、IAS 第40号の範囲に含めることに同意するか。反対の場合、どのような代替案を提案するか、その理由は何か。

(回答)

投資不動産のリース取引について使用権資産をIAS 第40号の範囲に含めることには同意するが、タイプ B の使用権資産の公正価値の開示については対象外として頂きたい。

3. 上記以外のその他の意見

以下につき、検討願いたい。

- ・サブリースの会計処理において、原リース及び転リースが共にタイプ A リースに該当した場合、転リースにおいて、認識を中止する原資産は、原リースの使用権資産と解釈されるが、基準上明確でない為、その旨、基準に明記頂きたい。

以 上

一般社団法人日本貿易会

〒105-6106

東京都港区浜松町 2-4-1

世界貿易センタービル 6階

URL <http://www.jftc.or.jp/>

経理委員会委員会社

CBC 株式会社

蝶理株式会社

阪和興業株式会社

株式会社日立ハイテクノロジーズ

稲畑産業株式会社

伊藤忠商事株式会社

岩谷産業株式会社

JFE 商事株式会社

兼松株式会社

興和株式会社

丸紅株式会社

三菱商事株式会社

三井物産株式会社

長瀬産業株式会社

野村貿易株式会社

神栄株式会社

双日株式会社

住金物産株式会社

住友商事株式会社

豊田通商株式会社

ユアサ商事株式会社

Document No. 141
12 September, 2013

Accounting & Tax Committee
Japan Foreign Trade Council, Inc.

To the International Accounting Standards Board

Comments on “Leases”

The following are the comments of the Accounting & Tax Committee of the Japan Foreign Trade Council, Inc. (JFTC) made in response to the solicitation of comments regarding the International Accounting Standards Board Exposure Draft “Leases”. The JFTC is a trade-industry association with trading companies and trading organizations as its core members, while the principal function of its Accounting & Tax Committee is to respond to developments in domestic and international accounting standards. (Member companies of the Accounting & Tax Committee of JFTC are listed at the end of this document.)

I. General Comments

From the perspective of enhancing the usefulness of financial statements, we agree with the IASB’s basic position that “an entity should recognize assets and liabilities arising from a lease.” However, some proposals have been made for revision of the 2010 Exposure Draft, including revision of on-balance-sheet accounting and disclosure, which we believe will entail considerable onerousness for preparers. Therefore, we request that careful consideration be given to the practicality and the costs and benefits of these proposals.

We do not oppose recognition of and on-balance-sheet accounting for a lessee’s right of use. On the other hand, classification of leases and income/cost accounting proposed in the revised ED do not necessarily faithfully reflect in term costs the economics of lease transactions other than property leases. Whereas lease classification criteria consist of lease term and significance of lease

payments relative to the portion of the underlying asset to be consumed, assessment of these criteria should be such that accounting standard does not distort the original intent and purpose of lease transactions. For this purpose, provisions should be made to permit preparers of financial statements to appropriately classify lease transactions in line with the purpose and economics of each transaction.

We are concerned that lessor accounting for unearned profits on residual assets and certain disclosure requirements may require revision of systems that will prove to be excessively burdensome and costly to preparers of financial statements. In light of this, we request that due consideration be given to the costs and benefits in formulating the standard.

The revised ED contains no specific reference to the effective date. Considering the practical steps that preparers of financial statements must take, we request that sufficient time to be established between the release and the effective date of the standard.

II. Specific Issues (Responses to Questions)

Question 1: Identifying a Lease

(Response)

We agree with the proposal.

(Reason)

We do not see any problems in the definition of leases contained in the revised ED.

Question 2: Lessee Accounting

(Response)

We agree with the proposal, but request further consideration of the matters listed below.

(Reasons)

- (1) The revised ED permits off-balance-sheet accounting for “short-term lease”. We appreciate this as a practical relief based on the thinking that such leases have a very low likelihood of giving rise to material assets or liabilities (paragraphs BC296 and BC297).
- (2) As discussed below, there are some problems with Type B leases. However, the merit of Type B leases is that there would be no change in profit or loss for property currently being leased under an operating lease.

(Matters for Further Consideration)

- (1) We believe the criterion of significance applicable to short-term leases may be extended to small lease contracts without overly inconveniencing users of financial statements. For small lease contracts, especially those where it is clear that the lease payments do not give rise to material lease assets or liabilities, we believe it is necessary to take further steps toward administrative burden reduction, for example, by permitting off-balance-sheet accounting for such leases as in the case of short-term leases.
- (2) Unclear criterion is given for the provision, “whether the lessee is expected to consume more than an insignificant portion of the economic benefits.” We believe that quantitative criteria should be provided or that the provision should be reworded for greater clarity. In particular, in the case of non-property leases, consuming more than an insignificant portion should be defined to be, at least, consumption of 50 percent or more. We believe this would be closer to the understanding of entities. (The same applies to Question 3 as well.)
- (3) Problems of Type B leases
 - (i) Right-of-use assets are classified as amortizable nonfinancial assets. Therefore, to ensure consistency with amortization of nonfinancial assets, it is desirable to use amortization methods based on consumption.
 - (ii) Calculation of amortization charges of right-of-use assets recognized for Type B leases is not based on the consumption of assets, and thus distorts the lessee’s amortization charges. Moreover, the carrying amount of right-of-use assets derived in this manner is void of any accounting significance.

- (iii) Establishing the multiple models consisting of Type A and Type B leases may undermine comparability by permitting different accounting for similar transactions. Taking this into consideration, it would be ideal to account for leases under a single model.

Question 3: Lessor Accounting

(Response)

We do not agree with the proposal.

(Reason)

- (1) Accounting for Type A leases differs significantly from current accounting. (In particular, unwinding the discount on residual assets in which interest from nonfinancial assets is recognized and added to the carrying amount is incompatible with the current accounting framework.) This different approach will significantly increase the complexity and cost of preparing financial statements, in addition, it is difficult to apply in practice.

(Proposal for Alternative Approach)

Current finance lease accounting provides a good reflection of business and has not been the source of any major problem in management control. Therefore, with regard to accounting for Type A leases, we request that the current finance lease accounting for lessors under IAS 17 be retained.

Question 4: Classification of Leases

(Response)

We agree with the proposal, but request further consideration of the matters outlined below.

(Matters for Further Consideration)

- (1) Whereas leases are to be classified based on lease term and significance of lease payments relative to the portion of the underlying asset to be consumed, preparers of financial statements should be permitted to appropriately select a lease classification that corresponds to the purpose and economics of a lease transaction. In particular, Illustrative Example 12 pertaining to the

classification of equipment leases effectively hints at how the standard may be interpreted in assessing the significance of the portion of the underlying asset to be consumed. As a result, many lease transactions would be treated similarly to financial transactions. However, lease transactions are not necessarily structured with a view to financial transactions, and we strongly fear that this accounting standard would distort the original intent and purpose of lease transactions. Therefore, we request that this illustrative example be deleted from the standard.

- (2) Such expressions as “insignificant,” “substantially all,” and “major part” render the criteria ambiguous. To facilitate application, we believe it is necessary for the boards to provide additional guidance in the form of, for example, clearer expressions or numerical criteria.

Question 5: Lease Term

(Response)

We do not agree with the proposal.

(Reasons)

- (1) We understand the theoretical rationale for the proposal for reassessing the lease term. However, from the perspective of the costs and benefits, the added complexity would give rise to an excessive burden in application.
- (2) Regarding measurement of the maximum possible lease term, consider a lease contract with an option to extend the lease term beyond 12 months. Unless the exercise of such an option is subject to the consent of the parties to the lease, the possible lease term of the original contract will be interpreted to exceed 12 months. This leads us to believe that in practice, very few lease contracts would be deemed to constitute short-term leases. As a result, a majority of lease transactions would require recognition of right-of-use assets and lease liabilities. We fear that from the perspective of the costs and benefits, this would increase the administrative burden on preparers of financial statements.
- (3) In certain cases in Japan, the renewal of a property lease contract requires one of the parties to submit prior notification to the other before maturity of the contract. Because post-renewal rent is agreed upon based on market

value at time of renewal, pre- and post-renewal rents may differ. In such cases, should the maximum possible lease term be estimated at the commencement of the contract by recognizing the renewal of the contract as an option to extend the lease or should the renewal be deemed a new lease contract? Because lease classification and accounting will differ according to the choice made, we request that in the standard, clear guidance and illustrative examples be provided on treatment of the renewal of property lease contracts.

- (4) An option to extend the lease is to be included in the lease term if there is a significant economic incentive to exercise that option. However, this is too abstract and may undermine comparability of financial statements among entities. While paragraphs B5 and B6 provide for assessment of economic incentives, these provisions allow for considerable discretion in such areas as assessment of all relevant factors and reassessment when those factors have changed. Moreover, we believe these provisions entail considerable burdens in application.

Question 6: Variable Lease Payments

(Response)

We agree with the proposal, but request further consideration of the matters below.

(Reason)

We believe reassessment is necessary for properly reflecting lease-related cash outflow in financial statements.

(Matters for Further Consideration)

Regarding reassessment of lease liabilities and lease receivables following revision of lease payments, in view of cost to preparers, we request that explicit mention be made that no reassessment will be required for insignificant changes in an index or a rate. Specifically, we request that wording be included in paragraphs 43 and 78 indicating that only significant changes to lease payments will need to be reflected in lease liabilities and lease receivables.

Question 7: Transition

(Response)

We do not agree with the proposal.

(Reason)

Although certain reliefs have been permitted, including a simplified retrospective approach, administrative burdens remain high in general.

Reasons for Not Agreeing with Individual Matters

- (1) Regarding operating leases, the administrative burden of reclassification and remeasurement is extremely high.
- (2) Lessee or lessor accounting for transition from operating leases to Type A leases
 - (a) Regarding lessee accounting for transition from operating leases to Type A leases, for example, it can be assumed that large numbers of office equipment leases will come under this pattern. For this reason, implementation of the proposed procedures will involve excessive administrative burdens.
 - (b) Regarding lessor accounting for transition from operating leases to Type A leases, as in (a) above, it can be assumed that large numbers of office equipment leases will come under this pattern. For this reason, implementation of the proposed procedures will involve excessive administrative burdens. Requiring measurement of fair value for each individual asset at time of transition and after maturation of the lease is unrealistic.

(Alternative Proposals for Transition)

- (1) We request that more simplified approaches should be permitted. For example, one option would be to apply the new standard only to contracts concluded after the effective date. Another option would be to apply the new standard to existing contracts as well, but to allow prospective application after the effective date.

- (2) Lessee or lessor accounting for transition from operating leases to Type A leases
- (a) As in the case of accounting for transition from operating leases to Type B leases, the right of use should be permitted to be recognized as being equivalent to the value of the lease liability. (Administrative burdens would be significantly reduced if the demarcation of Type A and Type B leases other than property leases were to be reviewed.)
 - (b) We believe simplified approaches are necessary, such as the exclusion of small or noncore leases, or defining the carrying amount of residual assets as the amount obtained by subtracting lease receivables from the carrying amount of the lease asset.
- (3) Transition measures for reducing administrative burdens should be considered, such as permitting the application of current accounting methods to small lease contracts, and to lease contracts involving significant amounts at time of contract but with small residual lease payments outstanding at transition date.

Question 8: Disclosure

(Response)

We do not agree with the proposal.

(Reasons)

Overall, the administrative burden for preparers of financial statements is high, and the usefulness of disclosure is unclear. We believe the information to be disclosed requires further examination. To avoid excessive burdens on preparers of financial statements, consideration should be given to an appropriate balance between administrative and cost burdens to preparers, and usefulness to users. Moreover, in the light of the fact that on-balance-sheet accounting for lease-related assets and liabilities was introduced for the purpose of ensuring the transparency of financial information, disclosure requirements should be eased from present levels; nevertheless, the proposed requirements would entail extremely heavy administrative burdens.

Reasons for Not Agreeing with Individual Matters

(1) Maturity analyses of undiscounted lease payments

Regarding maturity analysis of lease receivables and lease liabilities, the current standards do not require disclosure of annual amounts for contracts with maturity of more than one year and up to five years. For this reason, we believe the disclosure requirements of the revised ED are excessively burdensome, and that this proposal is especially unacceptable.

(2) Reconciliations of amounts recognized in the statement of financial position

- (a) Taking into account that similar disclosure requirements do not apply to other financial assets and liabilities, we believe it is excessive to apply this requirement to lease receivables, lease liabilities, and other items, and that this proposal is especially unacceptable. Moreover, this requirement places an excessive administrative burden on preparers of financial statements.
- (b) The usefulness of disclosure is unclear. Furthermore, preparers of financial statements should not be required to make additional disclosures simply for the purpose of improving usefulness for users of financial statements.
- (c) Even if disclosure of a reconciliation of opening and closing balances of lease assets and lease liabilities were to be mandated, we believe disclosure of a reconciliation of lease liabilities by class (Type A and Type B) to be unnecessary. As stated in paragraph BC204, the nature of a lease liability does not differ on the basis of the nature of the underlying asset to which it relates. Therefore, disclosure by class is of limited significance and would entail excessive administrative burdens on preparers of financial statements.

(3) Narrative disclosures about leases

We believe cost to preparers of financial statements will exceed the benefit to users. Therefore, we request that consideration be given, for example, to restricting this requirement to significant lease contracts.

(4) Others

- (a) Information about leases that have not yet commenced but that create significant rights and obligations for the lessee

The definition of “significant” and the information to be disclosed are unclear. Moreover, we believe there would be very few cases of actual disclosure, and conclude that this disclosure would be of limited significance.

- (b) Disclosure of fair value of right-of-use assets arising from Type B leases of investment property

Regarding investment property lease transactions that are currently accounted for as operating leases, requiring disclosure of fair value of right-of-use assets arising from Type B leases of investment property would entail excessive burdens on preparers of financial statements. We request that this requirement be deleted for the costs and benefits reasons.

(Alternative Proposal on Disclosure)

- (1) Guidance should be added permitting entities for which a particular disclosure is of limited significance to omit that disclosure.
- (2) We request that further consideration be given to disclosure requirements from the perspective of administrative and cost burdens to preparers of financial statements and usefulness to users. For example, we request consideration of such proposals as restricting the disclosure of qualitative information to significant lease contracts, and requiring disclosure of closing-balance breakdown instead of reconciliations.

Question 12 (IASB-only): Consequential Amendments to IAS 40

(Response)

We agree to including right-of-use assets arising from a lease of investment property in the scope of IAS 40. However, we request that disclosure of fair value of right-of-use assets arising from Type B leases be excluded.

III. Other Comments

We request that the following point be considered.

- In sublease accounting, suppose that both the head lease and the sublease constitute Type A leases. In this case, the right-of-use asset in the head lease is interpreted to constitute an underlying asset that is derecognized under the sublease. As this matter is not clearly indicated in the proposal, we request inclusion of an explicit statement to this effect in the standard.

Japan Foreign Trade Council, Inc.

World Trade Center Bldg. 6th Floor,
4-1, Hamamatsu-cho 2-chome,
Minato-ku, Tokyo 105-6106, Japan
URL. <http://www.jftc.or.jp/>

Members of the Accounting & Tax Committee of JFTC

CBC Co., Ltd.
Chori Co., Ltd.
Hanwa Co., Ltd.
Hitachi High-Technologies Corporation
Inabata & Co., Ltd.
ITOCHU Corporation
Iwatani Corporation
JFE Shoji Trade Corporation
Kanematsu Corporation
Kowa Company, Ltd.
Marubeni Corporation
Mitsubishi Corporation
Mitsui & Co., Ltd.
Nagase & Co., Ltd.
Nomura Trading Co., Ltd.
Shinyei Kaisha
Sojitz Corporation
Sumikin Bussan Corporation
Sumitomo Corporation
Toyota Tsusho Corporation
Yuasa Trading Co., Ltd.