

IASB 公開草案「Leases（リース）」に対するコメント

国際会計基準審議会（IASB）は、現行のリースに関する会計モデルが、リースをファイナンス・リースとオペレーティング・リースのいずれかに分類することを要求しているために、財務諸表の利用者のニーズを満たしていないとされることから、8月17日、オペレーティング・リースを含むすべてのリース契約についてリース資産・負債の計上を求めるとした内容の公開草案を公表した。

経理委員会では、財務諸表の有用性を高める上で大きな意義があるとした上で、実務上困難と考えられる点について、開示要件も含めコスト・ベネフィットの観点からも慎重な検討を行なって頂きたいとした総論のもと、IASBより提示された質問事項について意見を取り纏め、12月14日、IASB宛提出した。

「Leases」に対するコメントについて

2010年12月14日
社団法人 日本貿易会
経 理 委 員 会

以下は、国際会計基準審議会（IASB）の公開草案「Leases」（ED）に関する意見募集に対する社団法人日本貿易会経理委員会のコメントである。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。）

I. 総論

本 ED は、借手側のリース会計処理に使用権モデルを適用することで、現行のオペレーティング・リースのオンバランスを図り、財務諸表の有用性を高める上で大きな意義があると考ええる。

しかしながら、提案内容には実務上困難と考えられる点があり、開示要件も含めコスト・ベネフィットの観点からも引き続き、慎重な検討を行なって頂きたい。

II. 各論（各質問に対するコメント）

【Question 1】借手

原則論としては賛成するが、次の場合には、借手は使用権資産とリース料支払負債を認識すべきでないと考ええる。

(1) 短期リース

Question3 参照。

(2) 随時解約可能なリース

重要なペナルティなしに随時解約可能なリースは、企業の将来の行動如何で支払を回避することができるため、「現在の債務」という IAS 第 37 号における負債の定義を満たさないと考えられ (IAS 第 37 号 Example 11B 参照)、負債計上することは適切でなく、この場合も現行のオペレーティング・リースと同様の会計処理が適切と考えられる。

(3) コストが販管費に算入されるリース

対象資産のコストが原価に算入されるようなケースは、当該資産の活動が主たる事業に不可欠であり、本提案を適用することに異存はないが、当該コストが販管費に算入されるようなケースは、従来のオペレーティング・リースの考え方 (賃貸借処理) を容認すべきと考える。

(4) サブリースの中間者が、原資産に対するリスクと経済価値を実質的には一切保持していないケース

例えば航空機のサブリースにおいて次のようなケースがある。ヘッドリースとサブリースが一連の取引として契約され、最終的な借手 (航空会社) に対する信用リスクや原資産の瑕疵担保責任などリースに関連する一切のリスク及びベネフィットは全てヘッドリースの貸手 (オーナー) が保持し、中間者はそのようなリスク及びベネフィットを一切保持しない。そして、中間者は実質的にはリースの仲介者としての機能しか持たず、リース料に関しても、リース仲介者の報酬としての僅かな対価をリース料の差額として得る (すなわち、ヘッドリースのリース料よりも僅かな一定額を上乗せした金額をサブリースのリース料として受け取る) に過ぎない。このようなケースでは、中間者は実質的にはリース契約の当事者ではなく、サービス契約の当事者であり、原資産の使用権を獲得したとは考えられないため、使用権資産を認識するのは適切でない。現行のオペレーティング・リースと同様の会計処理が適切と考える。

(5) 海運業界に於ける定期用船契約

海運業界に於ける定期用船契約については、資金調達の代替策というよりも、船の所有者である船主がサービスの受益者たる用船者に対して貨物運送の役務提供を行っている「役務提供契約」に該当すると考えられ、従ってオンバランス処理は経済的実態を正しく反映しないと考える。

【Question 2】 貸手

次の理由から、履行義務アプローチの採用に反対する。

(1) 履行義務アプローチでは、貸し手は未経過部分の履行義務は履行していないというコンセプトを採用しているが、借手が履行されていない貸手の履行義務について負債を認識し、更に使用権を取得したとするのは、コンセプトとして整合しない。

(2) 正味のリース資産残高が原資産の残存簿価を表わさず、作成者・利用者双方にとって有用な情報とならない。すなわち、リース料受取債権とリース負債は、リース開始後は残高が異なるのが通常であるため、貸手の正味のリース資産残高は、原資産の残存簿価と通常は異なる。最終的に BS に計上する正味のリース資産残高は、原資産、リース料受取債権及びリース負債のそれぞれの残高の単なる合計額という意味しか持たず、作成者、利用者双方にとって有用な情報とは考えられない。

例えば、航空機リースにおいては貸手がリース期間の途中で原資産を顧客に売却する場合は

しばしばあり、その場合不合理な事態が生じる。すなわち、売却原価はその時点での原資産の残存簿価と異なるため、リースをしていない全く同条件（取得原価、耐用年数、経過年数等が同じ）の有形固定資産を売却した場合と、売却損益が異なることとなり、経営管理上非常に不都合であるとともに、企業間の比較可能性を損なう。

この懸念に対しては次の反論が予想される。すなわち、ED の提案では、リース期間の途中でリース資産を売却する場合には、その売却時点をリース期間の終期として見積もるべきであり、そうすれば売却時点ではリース料受取債権とリース負債がちょうどゼロになっているはずであり、ネットのリース資産残高は原資産の残存簿価と同額になり不都合はないはず、という反論である。しかし、売却は市場や顧客の動向を見ながら随時行うものであり、事前に売却時期を完全に予想するのは不可能であるため、リース資産のネット残高と原資産の残存資産は必然的に差異が生じるため、その反論は妥当ではないと考える。（なお、Question8 のとおり、リース期間の決定方法についても、ED の提案に反対である。）

- (3) 本来ならば、借手の会計処理と貸手の会計処理は相互に対称の関係となるべきと思われるが、提案されている内容では借手の会計処理は単一であるのに対し、貸手の処理が2つの処理が存在し、対称性が保たれていない。
- (4) 従来のファイナンスリース・リースとオペレーティング・リースの区分を廃止することが当公開草案の趣旨のひとつであると考えられるが（BC6(a））、履行義務アプローチと認識中止アプローチの原資産に伴う重要なリスク又は便益の留保により処理を区分させるのは、この趣旨にそぐわず処理を複雑化するだけでなく、実務的にも困難であると考えられる。

貸手の会計処理としては、認識中止アプローチが適切と考える。その理由は、借手が認識する使用権資産は有形資産として扱われていることから（第25項(b））、借手の会計処理との対称性を考えて、貸手においては対象となる資産の認識を中止すべきと考えられるためである。また、リースの定義である「特定の資産を使用する権利が、一定期間にわたり、対価と交換に移転される契約」に照らし、貸手は一定期間について当該資産の使用を制限されることから、（期間的ではあるが）支配を喪失しており資産の認識を中止してもよいと思われ、少なくとも当該資産使用できないことによる便益喪失分については資産の認識を中止する方が望ましいと考えられることから認識中止アプローチの方が適切と考える。

なお、認識中止アプローチの場合の残存資産について、リース期間を見直した場合と減損の場合以外は再測定しないとされており（55項）、減価償却の必要性については言及されていないが、減価償却が不要な旨を基準に明記すべきと考える。

また、仮に上記提案が認められず ED の提案通り履行義務アプローチと認識中止アプローチに分類しなければならない場合、両アプローチを分類するためのガイダンスが B22～B27 に記載されているが、抽象的であり実務に落とし込むには不十分であるため、両アプローチを実務上区分できるような明確なガイドラインを示して頂きたい。

【Question 3】 短期リース

借手の処理について、次の理由から ED の提案に反対する。簡便処理として貸借借処理を容認す

べきと考える。

- (1) 借手にとっては、例えばわずか数日間のレンタルについても資産・負債計上しなければならず（少なくとも、金額の重要性の検討をしなければならず）、たとえ割引計算が不要としても、特にリースの件数が多い場合には実務負担が過大となる。一方で、利用者が将来キャッシュ・フローの予測を行うために短期リースの情報の必要性は重要性が低いと考えられ、コスト・ベネフィットが見合わない。
- (2) たしかに、「1年」という数値基準を設けると、それを利用した恣意的な操作が行われうるといふ懸念は理解する。しかしそれは、リース期間の決定において、当初から更新オプションが行使されることが明らかと判断される場合にのみ、リース期間の更新オプションを考慮するという基準にする（Question 8 参照）ことで対応可能と考える。また、仮に更新オプションを常に考慮するとしても、更新オプションを加味した結果としてリース期間が12ヶ月以内であるならば尚更、借手の使用権を資産として認識することに重要性は乏しいと考える。
- (3) 貸手については、短期リースから生じる資産又は負債を財政状態計算書上に認識せず、発生したリース料を純損益で認識する簡便法を認めており、貸手と借手の会計処理の対称性を考えると、借手においても、短期リースから生じる資産又は負債を財政状態計算書上に認識せず、発生したリース料を純損益で認識する方法を認めるべきと考える。

【Question 4】リースの定義

(a) リースが適切に定義されていることに同意するか。同意する理由又はしない理由は何か。同意しない場合、どのような代替的な定義を提案するか、それはなぜか。

原則論としては同意する。但し、(b)、(c)参照。

(b) B9 項及び B10 項にある、売買に相当する契約とリースを区別する基準に同意するか。同意する理由又はしない理由は何か。同意しない場合、どのような代替的な基準を提案するか、それはなぜか。

当会には次の意見があった。現段階では当論点について議論が尽くされていると考えられず、更に慎重な検討が必要と考える。

- (1) 売買に相当する契約とリースを区分する基準について同意しない。貸手の処理について認識中止アプローチに統一することが適切と考えるが、借手における使用権資産の計上及び貸手の原資産の認識の中止の処理は、売買取引における処理と同様のものであることから、リース契約を売買に相当する契約に該当するか判断を行うことの意義は少ないと考えられる。
- (2) 提案に同意する。しかし、実質的な耐用年数のほとんどの期間をリースに供する場合や、フルペイアウトの場合、つまり認識中止アプローチを適用しかつ残余資産がゼロのリース契約と、売買に該当する契約との違いについて明確する具体的なガイドラインの提供を検討して頂きたい。また、契約が売買と看做される場合の” All but trivial amount of the risks and benefits”についても、明確なガイダンスが必要。

(c) B1 項から B4 項の、リースとサービス契約との区別に関するガイダンスは十分と考えるか。

同意する理由又はしない理由は何か。同意しない場合、どのような追加的ガイダンスを提案するか、それはなぜか。

十分ではない。「当該資産の使用方法を指示可能」(B4 項(a))という記述については、解釈の幅が広く混乱が予想されるため、設例の拡充を求める。また、IFRIC4 に存在していたような特定の取引に対するガイドラインの提供も求める。

【Question 5】 対象からの除外

同意しない。無形資産リースについては IAS17 号が廃止されることにより、いずれの基準においてもその取扱が規定されていないこととなる。無形資産リースの取扱を対象に含むべきである。

【Question 6】 サービスの要素とリースの要素の両方を含む契約

FASB の提案を支持する。「顧客との契約から生じる収益」の基準に従って履行義務を区別できないと判断したものについて、リース料を両サービスに配分し別々の会計基準を適用するのは、結局履行義務を区別していることに他ならず、基準間の整合性を著しく欠き不適切である。実務上も、リースとサービスが一体となった契約を区別するのは不可能な場合が多々あり、IASB の提案は運用可能性がない。

【Question 7】 購入オプション

購入オプションが行使された時のみ購入オプションについて会計処理することに同意する。

【Question 8】 リース期間

次の理由から、提案に反対する。

- (1) ED の提案によれば、解約可能なリース期間や行使が確実でない更新オプションも考慮されることになるが、本来それらの条件は企業のリスク回避行為であり、その期間を追加で含めることは、資産負債の計上額が実態よりも過大に表示されることが懸念される。
- (2) B17 のような確率計算は、理論上は合理性があるとしても、実務上は運用可能とは全く考えられない。すなわち、敢えて B17 のような見積りを行おうとすれば、通常は過去の実績の平均値から推測することになるが、全く同条件のリースを行った実績が過去にあるとは限らず、たとえあったとしてもその件数が少数であれば信頼性に欠ける。リース事業者のように過去の実績が豊富にある場合にも、過去の実際のリース期間の実績を保持し、それを見積りに応用するためのシステム改変が必要であり、また、膨大なリース 1 件 1 件につきそのような見積りを行うのは、実務負担が過大となる。また、それを証明するための監査コストも過大となる。一方、それらのコストに見合うベネフィットがあるとは考えられない。
- (3) 見積りによる債権及び債務の計上は、業績に応じてその金額を増減させるなどの恣意性が入る可能性が多大にある。

たしかに、意図的に短いリース期間を設定した上で、更新オプションを繰り返し、資産・負債を恣意的に過小計上するケースに対する懸念は理解する。従い、リース期間は原則としてリース契約上の期間とした上で、当初から更新オプションが行使されることが明らかと判断される場合

のみ例外的に、更新オプションを考慮するという基準にすれば十分と考える。意図的に更新オプションが繰り返される場合については、B18 に記載の条件を考慮すれば十分判断可能と考える。

【Question 9】 リース支払額

次の理由により、期待結果アプローチを使用するという提案に反対する。

- (1) 変動リース料等不確定な要素がある場合、企業は、期待値の加重平均を計算するのではなく、最低支払リース料に基づきリース支払額を見積もる場合が多い。にも関わらず、期待値計算を常に求めると、企業の意図と全く異なる金額でリース支払額が測定されることになり、かえって財務諸表の有用性を損なわせる。
- (2) もし敢えて期待値を求めようとすると、次の通り実務負担が過大となる。すなわち、社外のデータから客観的に入手可能な要素以外は、過去の実績を用いて見積もるしかなく、その場合は、リース期間についてのコメント (Question8) と同様、過去の実績が乏しい場合は見積りが不可能か、信頼性に欠ける結果となる。また、リース料が複数のフォーミュラによって計算されるために、膨大な実務の負担が発生するケースもある。このように実務負担が過大となる一方、それに見合うベネフィットは非常に乏しいと考えられる。
- (3) 変動リース料には、レサーで実際に発生した費用をレシーにリース料として負担させるものもあり、本件をそのまま適用するとレサーにおいて費用と収益が対応しなくなるケースもある。
- (4) 見積りによる債権及び債務の計上は、業績に応じてその金額を増減させるなどの恣意性が入る可能性が多大にある。

従い、リース支払額は原則として最低支払リース料に基づき計算することとすべきである。その上で、企業が経営判断において期待値計算を行っている場合も考慮し、期待値結果アプローチを選択できることとすれば十分と考える。あるいは、リース契約と実態とが明らかに異なる状況である場合のみ、変動リース料を考慮することが適切と考える。

【Question 10】 再測定

BC133 にあるように、「リース資産又はリース負債に重要な変動があることを示唆する事実又は状況の変更が無い限り、リースごとに詳細な検討は求められないこと」を条件に、同意する。

【Question 11】 セールアンドリースバック

概ね同意する。しかし、(Question2 で述べたとおり、履行義務アプローチの採用には反対であるが、仮に履行義務アプローチが基準で採用された場合、) 第 68 項において、譲渡が売買の要件を満たす場合には、履行義務アプローチを適用すると言及されているが、譲渡が売買の要件を満たすと同時に、リースバック取引にて” significant risks and benefits” が譲渡人/借り手に移る場合も想定されるため、その場合に於けるガイダンスも必要と考える。すなわち、BC166 項には、” a combined transaction is accounted for as a sale and leaseback only when the transferee/lessor remains exposed to significant risks and benefits” とあるが、一方で、第 68 項(a)では、あくまで「もし譲渡が売買の要件を満たす場合は…」とあり、譲渡契約とリースバック契約全体で判断するとの規程になっておらず、理論上上記のような場合が想定されるため、取り扱いを明確に

して頂きたい。

【Question 12】 表示

基本的には提案に同意する。

但し、Question2 で述べた通り、正味リース資産の位置づけが明らかでないこと等から、履行義務アプローチの採用自体に同意しない。

【Question 13】 包括利益計算書

基本的には同意する。但し、どういう記載になるのかについてガイドラインを設けるべきである。

【Question 14】 キャッシュ・フロー計算書

基本的には同意する。但し、借手側の現金支払については、投資活動とすべき場合もあると考える。

【Question 15】 開示

次の点に同意しない。

- ・ 第 73 項 (b) 「まだ開始していないリースの主要な条件に関する情報」については、開示する必要性はないと考える。
- ・ 増減表の作成(第 77 項、80 項)は使用权資産および履行義務のみに留めるべき。なぜなら、リース債権・債務については金融資産・負債について同様の開示は要求されておらず、必要性に乏しいためである。また、残存資産については定量的な情報の重要性は低いためである。

【Question 16】 移行措置

(a) 基本的には同意する。多くの企業にとって本提案内容の完全な遡及適用は実務上困難であると考えられることや、一部の企業が完全な遡及適用を行った場合、財務情報の比較可能性が損なわれると考えられるため、提案されている簡便的な遡及アプローチでの認識・測定に統一することは適切と考える。

但し、特に少額のリース取引が多数ある場合など、実務上の負担が甚大となる場合については、一定の日を定めて、それ以降の契約について適用する措置も検討願いたい。

なお、移行時の借手の処理として借り手の追加借入利率を使用することとなっている(第 90 項)が、貸手が借手に請求している利率が把握可能な場合は、それを使用可能とすべき。これは、貸手が借手へリース取引に係る包括的なサービスを提供している場合、移行時の処理(仕訳等を含む)についても借手をサポートする必要あり、借手の追加借入利率のみが使用可能な場合、貸手が借手に請求している利率が把握可能であるにも係わらず、借手の追加借入利率を取引先別に調査しなければならないという追加の事務負担が発生するからである。

(b) 完全な遡及適用を認めるべきでない。(a)参照。

【Question 17】 ベネフィットとコスト

全リース取引総体として便益がコストを上回することは理解できるが、BC203 の考えの通り、特

に小口のリースを大量に抱えるようなケース（店舗、オフィス備品等）ではコストベネフィットに乏しく、簡便措置を設けるべき（質問1の回答参照）。

以上

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 商事ホールディングス株式会社

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

Comments on “Leases”

December 14, 2010
Accounting & Tax Committee
Japan Foreign Trade Council, Inc.

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” (hereinafter ED). 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 JFTC’s Accounting & Tax Committee are listed at the end of this document.)

I. General Comments

We believe this ED to be highly significant in that it applies the right-of-use model to lease accounting of lessees and thereby requires operating leases under current standards to be recognized in the statement of financial position and enhances the usefulness of financial statements.

However, the proposals of the ED contain various points that will be difficult to implement from a practical point of view. These points, together with disclosure requirements, should be subjected to further careful examination and discussion from a cost-benefit perspective.

II. Specific Issues (Comments on Questions)

Question 1: Lessees

In principle, we agree with the proposal. However, in the following cases, a lessee should not recognize right-of-use assets and liabilities to make lease payments.

(1) Short-term leases

See our response to Question 3.

(2) Leases that can be cancelled at any time

In the case of leases that can be cancelled at any time without significant penalty, future payments can be avoided depending on an entity's decisions and actions. As such, such leases do not satisfy the IAS 37 definition of liability as "present obligation" (see Example 11B of IAS 37), and it would be inappropriate to recognize them as liabilities. We believe that such leases should be subject to the current accounting standards for operating leases.

(3) Leases whose costs are included in SG&A expenses

We are not opposed to applying the proposed standard to cases where the cost of the underlying asset is included in cost of sales because activities related to the asset are interpreted to be indispensable to the principal business of the entity. However, in cases where the cost of the underlying asset is included in SG&A expenses, the conventional principle for operating leases (accounting for rental transactions) should remain acceptable.

(4) Cases where the intermediate entity in a sublease effectively bears no risk and derives no economic benefit from the underlying asset

Consider the following case involving the sublease of aircraft. Assume that a head lease and sublease are contracted as components of a single transaction where all the benefits and risks related to the lease, such as the credit risk of the final lessee (airline company) and warranty against defects of the underlying asset, are assigned to the lessor under the head lease (owner); and that the intermediate entity does not carry any such risks and benefits in relation to the lease. Moreover, the intermediate entity effectively acts solely as lease intermediary and receives only a very small remuneration in the form of a margin on the lease payments. (In other words, the intermediate entity receives a sublease payment that consists of a head lease payment plus a very small add-on fee.) In this case, the intermediate entity is a party to a service contract, but effectively is not a party to the lease contract and cannot be said to hold the right to use the underlying asset. Therefore, it would be inappropriate to recognize a right-of-use asset. We believe such cases should be subject to the current accounting standards for operating leases.

(5) Time-charter contract in the shipping industry

Time-charter contracts for vessels in the shipping industry are not so much an alternative means to raise funds as they are a “contract for the provision of services” wherein the vessel owner provides the chartering entity with a service that takes the form of cargo transportation. We believe that recognizing these contracts as assets and liabilities in statement of financial position would not properly reflect the economic reality of the transaction.

Question 2: Lessors

We are opposed to the adoption of the performance obligation approach for the following reasons.

- (1) The performance obligation approach is conceptually inconsistent. It assumes the lessor has not fulfilled its performance obligations on the residual portions of the lease. On the other hand, the approach requires the lessee to recognize a liability on these unfulfilled performance obligations of the lessor, and assumes that the lessee has obtained the right of use.

- (2) Net lease asset value does not represent the residual book value of the underlying asset and provides no useful information to preparers and users of financial statements. Normally after the start of a lease, residual rights to receive lease payments and residual lease liabilities are unequal. Consequently, the lessor’s net lease asset value normally does not equal the residual book value of the underlying asset. The net lease asset value that is ultimately recorded in the statement of financial position has no meaning other than being the simple sum of the residual of the underlying asset, residual rights to receive lease payments, and residual lease liabilities. We do not think that this information would be useful to preparers and users.

For example, in aircraft leasing contracts, it frequently occurs that the lessor sells the underlying asset to the customer before the end of the lease term. In such instances, the proposal would result in an unreasonable situation. That is, because the cost of sales differs from the residual book value of the underlying asset at the time of sale, the profit or loss from the sale of the underlying asset would differ from the profit or loss registered from the sale of a tangible fixed asset that does not involve a lease contract but is conducted under exactly the same terms (the same acquisition cost, service life, number

of years in use, etc.). This is highly inconvenient from the perspective of management control and also undermines comparability among entities.

The following counter-argument to our position can be anticipated. Under the ED proposal, when the leased asset is sold before the end of the lease term, the date of sale should be used as the end of the lease term so that the rights to receive lease payments and lease liabilities converge at zero at the time of sale, ensuring that the net lease asset value equals the residual book value of the underlying asset. This counter-argument, however, contains the following problems and is not valid. The time of sale cannot be fully predicted in advance because the sale of the underlying asset is determined in light of changing market conditions and options available to the customer. This means that differences between net lease asset value and residual book value of the underlying asset are inevitable. (Moreover, as indicated in our response to Question 8, we oppose the ED proposal concerning determination of the lease term.)

- (3) Normally, we would expect symmetry to be maintained between lessee accounting and lessor accounting. However, under the ED proposal, lessee accounting would be unified, while two different treatments would be available to lessors, creating a significant asymmetry between lessee and lessor accounting.
- (4) One of the objectives of the ED is to abolish the existing distinction between finance leases and operating leases (paragraph BC6(a)). We believe that the proposed distinction based on whether a lessor retains exposure to significant risks or benefits associated with the underlying asset under the performance obligation approach and the derecognition approach not only runs counter to this stated objective and makes accounting more complex, but also involves significant practical difficulties.

We believe the derecognition approach is appropriate in lessor accounting for the following reasons. The lessee recognizes right-of-use assets as if they were tangible assets (paragraph 25(b)). From the perspective of maintaining symmetry with lessee accounting, we believe the lessor should derecognize the corresponding asset. Moreover, considering the proposed definition of lease as a “contract in which the right to use a specified asset or assets is conveyed, for a period of time, in exchange for consideration,” a lease restricts the lessor’s ability to use the underlying asset for a period of time and thereby causes the lessor to

forgo control of the asset, albeit temporarily. Therefore, we believe derecognition to be appropriate. Similarly, we believe the derecognition approach is more appropriate because the asset should be derecognized at least for the loss of benefit resulting from the restriction of use.

For the derecognition approach, the ED states (paragraph 55) that the residual asset should not be remeasured unless the lease term has been changed or the residual asset is impaired. As no reference is made to the need for depreciation in this context, we believe an explicit statement should be included in the standard indicating that depreciation is not necessary.

In the event that our above proposal is not adopted and distinction based on the performance obligation approach and derecognition approach is adopted as proposed in the ED, we find the guidance contained in paragraphs B22–B27 for choosing between the two approaches to be too abstract and inadequate for practical application. Therefore, we request that clearer practical guidelines be provided for the two approaches.

Question 3: Short-term leases

Regarding lessee accounting, we oppose the ED proposal for the reasons outlined below. Instead, we believe that accounting for rental transactions should be accepted as a simplified accounting method.

- (1) For the lessee, even a very short-term lease with a duration of only a few days would have to be entered under assets and liabilities. (In the very least, the lessee would have to consider the significance of the amounts involved.) Even if discount calculation is not required, this would entail an excessive administrative burden for entities holding large numbers of lease contracts. On the other hand, information on short-term leases has very little importance for users interested in forecasting the entity's future cash flows. This indicates that the expected benefits would not justify the costs associated with this proposal.
- (2) We appreciate the concern that establishing a quantitative criterion of “twelve months” opens the way to arbitrary manipulation by entities. However, this problem can be properly addressed through rules related to determination of lease term. Specifically, it can be stipulated that the option to renew the lease term shall be taken into consideration only in cases where it is clearly deemed at inception that the option to renew will be exercised (see our response to

Question 8). Moreover, suppose that the option to renew must always be taken into consideration. In this scenario, the importance of recognizing the lessee's right of use as an asset would be even further reduced in cases where the lease term remains within twelve months after taking into account the option to renew.

- (3) The ED proposal allows a lessor to recognize lease payments from short-term leases in profit or loss instead of recognizing the assets and liabilities generated by short-term leases in the statement of financial position. The availability of this simplified treatment undermines symmetry between lessee and lessor accounting. It is our position that the lessee should be provided with the same simplified option of recognizing lease payments from short-term leases in profit or loss instead of recognizing the assets and liabilities generated by short-term leases in the statement of financial position.

Question 4: Definition of a lease

(a) Do you agree that a lease is defined appropriately? Why or why not? If not, what alternative definition would you propose and why?

In principle, we support the definition. However, please refer to the views expressed in (b) and (c) below.

(b) Do you agree with the criteria in paragraphs B9 and B10 for distinguishing a lease from a contract that represents a purchase or sale? Why or why not? If not, what alternative criteria would you propose and why?

The following views were received from members of the JFTC. Matters related to the definition of a lease have not yet been fully discussed and further careful examination is necessary.

- (1) The proposed criteria for distinguishing between a lease and a contract that represents a purchase or sale should not be supported. With regard to lessor accounting, it is appropriate to allow for only the derecognition approach. Because the recognition of right-of-use assets in lessee accounting and derecognition of the underlying asset in lessor accounting are equivalent to the accounting of contracts representing a purchase or

sale, there is very little significance in rendering a judgment on whether or not a lease contract is equivalent to a contract representing a purchase or sale.

- (2) The proposal should be supported. However, clear guidance should be provided on cases in which the lease term covers almost the entire service life of the underlying asset and cases involving full-payout leases. In other words, clarification is needed on the distinction between zero-residual lease contracts to which the derecognition approach has been applied and contracts representing a purchase or sale. Furthermore, clear guidance is needed on “all but a trivial amount of the risks and benefits” when a contract is deemed to represent a purchase or sale.

(c) Do you think that the guidance in paragraphs B1–B4 for distinguishing leases from service contracts is sufficient? Why or why not? If not, what additional guidance do you think is necessary and why?

The definition is inadequate. The clause “ability . . . to direct others to operate the asset in a manner that it determines” (paragraph B4(a)) is open to a wide range of interpretations and will cause confusion. Illustrative examples should be provided on this point. Guidance should also be provided on specific types of transactions as given in IFRIC 4.

Question 5: Scope exclusions

We do not support the proposal. The discontinuation of IAS 17 will leave no standard for the treatment of leases of intangible assets. The scope of the proposed standard should include leases of intangible assets.

Question 6: Contracts that contain service components and lease components

We support the FASB proposal. The proposal to allocate lease payments between service and lease components and to subject these to different accounting standards when performance obligations cannot be distinguished on the basis of *Revenue from Contracts with Customers* is, in the final analysis, equivalent to distinguishing performance obligations. This seriously undermines consistency between standards and is inappropriate. In actual practice, it is frequently

impossible to separate a contract that contains both service and lease components. Therefore, we deem the IASB proposal to be impractical.

Question 7: Purchase options

We agree with the proposal that a lessee or a lessor should account for purchase options only when they are exercised.

Question 8: Lease term

We oppose the proposal for the following reasons.

- (1) According to the ED proposal, an entity should take into account the lease term during which cancellation may be made and the renewal options even in cases where the exercise of these options is uncertain. Such matters, however, are stipulated in the contract primarily as a risk avoidance measure and it is not necessarily assumed that the entity will pursue either contract cancellation or renewal. The inclusion of these additional periods may, therefore, lead to an overstatement of assets and liabilities.
- (2) The probabilities presented in paragraph B17 may be reasonable from a theoretical perspective. However, in actual practice, we cannot imagine how these computations could be used. Suppose the computations of paragraph B17 were to be adopted. Normally, estimates would be based on average values derived from past experiences. However, there is no guarantee that an entity would be able to find a lease contract from its past that was entered into under exactly the same terms and conditions as the one on hand. Even if equivalent contracts existed in the past, reliability would be compromised if the number of such contracts were small. It is true that leasing companies would have a very large pool of past contracts to draw from. However, the problem is that significant changes would have to be made in recording and accounting systems to maintain data on actual lease terms and to apply this information to probability computations. Similarly, the task of individually estimating probabilities for a very large pool of lease contracts would entail excessive administrative burdens. Furthermore, the auditing cost of validating these estimates would also be large. On the other hand, the expected benefits would not offset the costs.

- (3) The recognition of receivables and liabilities based on estimated values is very likely to invite arbitrary adjustment of amounts based on business performance.

We appreciate the concern that some entities may intentionally set short lease terms and repeatedly exercise the renewal option as a means for deliberately underreporting assets and liabilities. However, this problem can be properly addressed by adopting the following stipulation. First, the lease term should, in principle, be defined to be the contractual lease term. Second, the option to renew should be taken into account exceptionally, only when it is clearly deemed at the inception that the option to renew will be exercised. Regarding the deliberate repetition of the option to renew, a clear judgment can be made based on the provisions of paragraph B18.

Question 9: Lease payments

We are opposed to using the expected outcome technique for the following reasons.

- (1) Consider contingent rentals and other instances where the lease contract contains uncertainty. In such cases, instead of computing the weighted average value of expected outcomes, the majority of entities would simply use minimum lease payments to estimate lease payment amounts. To require across-the-board computation of expected outcomes notwithstanding this fact would result in the measurement of lease payment amounts that are totally at variance with the intent of the entity. This would undermine the usefulness of financial statements.
- (2) As outlined below, any effort to compute expected outcomes would result in excessive administrative burdens. First, with the exception of objective data that can be obtained from external sources, estimates would have to be based on internal records from the past. This gives rise to the same problems that were mentioned in our comments on lease terms (Question 8). That is, estimation would either be impossible due to lack of sufficient data from the past, or would yield unreliable results. Second, because lease payments would be computed based on multiple formulas, this would in some cases give rise to very large administrative burdens. While this approach would entail excessive administrative costs, we believe the resulting benefits would be extremely limited.

- (3) Some lease contracts have contingent rentals so that the lessor can charge the lessee with lease payments covering the expenses actually incurred by the lessor. If the proposal were to be applied to these contingent rentals, it would result in cases where the lessor's expenses and revenue would not correspond.
- (4) The recognition of receivables and liabilities based on estimated values is very likely to invite arbitrary adjustment of amounts based on business performance.

Therefore, as a rule, lease payment amounts should be computed based on minimum lease payments. On that basis, consideration should be given to entities that compute expected outcomes based on management's judgment. For that purpose, we believe it would be appropriate to allow such entities to opt for the expected outcome technique if they prefer to do so. Alternatively, it would be appropriate to take into account contingent rentals only in cases where a clear disparity exists between a lease contract and the actual situation.

Question 10: Reassessment

We support the proposal on the condition that a "detailed examination of every lease is not required unless there has been a change in facts or circumstances that would indicate that there is a significant change in the lease asset or lease liability" as stated in paragraph BC133.

Question 11: Sale and leaseback

We generally support this proposal, but request the inclusion of guidance on the following matters in the event that the performance obligation approach is incorporated into the standard (as stated in our response to Question 2, we oppose the adoption of the performance obligation approach). Paragraph 68 states that the performance obligation approach applies if a transfer meets the conditions for a purchase. However, it is conceivable that, when a transfer that meets the conditions for a purchase is made, "significant risks and benefits" are assigned to the transferor/lessee in a leaseback transaction at the same time. We believe this matter requires further guidance. In other words, while paragraph BC166 states that "a combined transaction is accounted for as a sale and leaseback only when the transferee/lessor remains exposed to significant risks and benefits," paragraph 68(a) specifically stipulates, "if the transfer meets the conditions for a purchase." (Underlining added.) As such, paragraph 68(a) does not provide for

making a judgment based on both the transfer contract and the leaseback contract. As the foregoing situation may theoretically occur, we request that guidance be given on this matter.

Question 12: Statement of financial position

We basically support the proposal.

However, as stated in our response to Question 2, we do not support the adoption of the performance obligation approach primarily because of the lack of clarity on the status of net lease assets.

Question 13: Statement of comprehensive income

We basically support the proposal. However, guidelines should be established concerning the form of presentation.

Question 14: Statement of cash flows

We basically support the proposal. However, we believe that in certain cases, cash payments made by lessees should be classified as investing activities.

Question 15: Disclosure

We do not agree with the following points.

- We oppose the disclosure requirement of paragraph 73(b) whereby entities are required to disclose “information about the principal terms of any lease that has not yet commenced.”
- Preparation of reconciliation (paragraphs 77 and 80) should be limited to right-of-use assets and performance obligations for the following reasons. First, financial assets and liabilities are not subjected to the disclosure requirement the ED imposes on lease receivables and payables, and there is very little necessity for such disclosure. Second, quantitative information on residual assets has very little importance.

Question 16: Transition

- (a) We basically support the proposal. For the following reasons, we believe it is appropriate to adopt a simplified retrospective approach as mentioned in ED as the single method for recognition and measurement. Firstly, for many entities, full retrospective application of the proposed standard will be very difficult from a practical perspective. Second, if some entities were to opt for full retrospective application, this would undermine the comparability of financial information.

However, even the simplified retrospective approach would be excessively burdensome for entities entering into very large numbers of small-amount lease transactions. For such cases, we propose that consideration be given to establishing a cutoff date marking the start of the retrospective period.

Paragraph 90 stipulates that the lessee's incremental borrowing rate shall be used in transitional lessee accounting. However, provisions should be made to allow the use of the rate the lessor charges the lessee where it is known. Our reasoning is as follows. When a lessor is providing a lessee with comprehensive services pertaining to lease transactions, the lessee will require support in making the transition (for journal entries, etc.). In this case, although the rate the lessor charges the lessee is known, the designation of the lessee's incremental borrowing rate as the only rate that can be used will create an additional administrative burden to investigate the lessee's incremental borrowing rate separately for each counterparty.

- (b) Full retrospective application should not be permitted (see (a) above).

Question 17: Benefits and costs

While we appreciate that benefits outweigh the costs for all lease transactions taken as a whole, we are in agreement with the statement made in paragraph BC203. That is, cost-benefit performance is particularly low where entities hold large numbers of small-amount leases (store and office equipment and fixtures, etc.). Simplified measures should be adopted for application to such cases (see our response to Question 1).

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 Accounting & Tax Committee

CBC Co., Ltd.
Chori Co., Ltd.
Hanwa Co., Ltd.
Hitachi High-Technologies Corporation
Inabata & Co., Ltd.
ITOCHU Corporation
Iwatani Corporation
JFE Shoji Holdings, Inc.
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.