

14 July 2009

International Accounting Standards Board  
30 Cannon Street  
London EC4M 6XH  
United Kingdom

Dear Sir or Madame

**Re: Comments on Discussion Paper *Leases—Preliminary Views***

We appreciate the efforts by the International Accounting Standards Board (IASB) and the Financial Accounting Standards Board (FASB) on the Lease project and welcome the opportunity to provide comments on the Discussion Paper (the DP) *Leases—Preliminary Views*. The views mentioned below are those of the Lease Accounting Technical Committee, which has been set up in the Accounting Standards Board of Japan (ASBJ). This technical committee is composed of financial statement users, preparers, and auditors who are market constituents, as well as academics and board members and staffs of the ASBJ.

**General comments**

*Applicability of the proposed lessee accounting model*

We note, in paragraph 3.26 of the DP, the Boards tentatively decided, as a preliminary view, to develop a new approach that would treat all lease contracts as acquisition of a right to use leased item for the lease term. Question 4 of the DP asks whether we support the proposed approach.

We appreciate the boards' efforts to overcome issues arising from some lease contracts that are accounted off-balance sheet in some lease accounting models. However, we believe there are a number of issues<sup>1</sup> to be addressed so that lessees can account for all lease contracts in accordance with the DP's preliminary views. For example, we believe that it is appropriate to recognise lease payments as an expense for lease contracts that can be terminated anytime at the lessee's discretion<sup>2</sup>.

For instance, consider the short-term leases described after paragraph 2.15. The right-of-use model might require recognition and measurement of right-of-use asset (an asset) and obligation to pay rentals (a liability) even for the use of pay-by-the-hour vehicles or parking spaces or apartment hotels. However, it is evident that recognition and measurement of assets and liabilities in every such lease contract is excessively complex and cost-ineffective for prepares

---

<sup>1</sup> These issues are discussed in our response to individual questions.

<sup>2</sup> See paragraphs 10 – 14.

of financial statements.

The boards note that some short-term leases and/or leases of non-core assets may be immaterial to the lessee (paragraph 2.15). However, in order to determine whether leases are immaterial, it is necessary to recognise and measure all right-of-use assets and obligations to pay rentals, and thus the burden to preparers will not be reduced.

Accordingly, we agree with the proposed lessee accounting model only if all issues that we suggested in this comment are resolved. In addition, we urge the IASB to issue a new lease accounting standard after resolving these issues.

#### *Clarification of lessor accounting model*

The DP mainly focuses on lessee accounting and does not set out preliminary views on lessor accounting. However, as stated in paragraph 1.22 of the DP, issuing a new accounting standard that specifies only lessee accounting without fully articulating lessor accounting could result in material flaw in light of developing new accounting model for whole lease transactions, which, we concern, would potentially undermine the reliability of the IFRSs as a whole in an anticipated future period.

Accordingly, we strongly suggest at least the board issue exposure draft<sup>3</sup> of a new lease accounting standard that encompasses both lessee and lessor accounting in a comprehensive manner after giving full consideration to the lessor accounting treatments.

Please refer to the attachment to this letter which sets out our responses to individual questions placed at the end of each chapter in the DP. We would be pleased, if our comments contribute to the IASB's future deliberations in this project.

Sincerely yours,

Shigeo Sakase

Chairman, Lease Accounting Technical Committee  
Vice Chairman, Accounting Standards Board of Japan

---

<sup>3</sup> If possible, it is desirable to issue preliminary views on lessor accounting and seek public comments from broad constituents before issuing the exposure draft.

## Appendix

### Response to the specific questions in the DP

#### Question 1

**The boards tentatively decided to base the scope of the proposed new lease accounting standard on the scope of the existing lease accounting standards. Do you agree with this proposed approach? If you disagree with the proposed approach, please describe how you would define the scope of the proposed new standard.**

1. The boards' preliminary view is that the scope of the proposed new standard should be based on the scope of the existing standards (paragraph 2.9). However, we disagree with the boards' tentative decision not to exclude leases that are in substance purchases from the scope of a new lease accounting standard (paragraph 2.12) for the following reasons.
2. As stated in paragraph 3.2, the DP requires lessees to apply *right-of-use* model. Under this model, a lessee recognises an asset not because the lessee obtains the leased item, but because the lessee obtains the right to use the leased item over the lease term (paragraph 3.17). However, a leased item that is in-substance purchase is literally a 'purchase in substance' (i.e. lessee obtains title of the leased item), which is clearly different from the right to use the leased item. Requiring the same accounting for two transactions that have different characteristics is inconsistent with the substance-over-form principle described in paragraph 35 of the *Framework for the Preparation and Presentation of Financial Statements*.
3. In addition, paragraph 2.12(a) states that the accounting proposed in the DP for lessees should result in accounting that is similar to that required for assets that are purchased. However, the accounting for the right-of-use assets and that for purchase will differ in their initial and subsequent measurements and depreciation periods. In other words, as far as the recognition and measurement requirements for the right-of-use assets are different from those specified in IAS 16 *Property, Plant and Equipment* and IAS 38 *Intangible Assets*, these accounting will never be the same.
4. Paragraph 2.12(b) of the DP states that attempting to define what is meant by an in-substance purchase may be difficult. However, it rests with the boards' responsibility to define such notion, and various due processes for consultations are available accordingly. If a lease that is an in-substance purchase is accounted for differently from other purchased assets, we are afraid that comparability for users of financial statements may be jeopardised.
5. Accordingly, at least assets that arise from either one of the following lease transactions should be excluded from the scope of the new lease accounting standard because such assets are considered as purchased physical assets in substance (rather than right-of-use assets).
  - (1) Under lease contract, the title of the leased item is transferred to the lessee at the end of or in the middle of the lease term.
  - (2) Under lease contract, the lessee has an option to purchase leased item at the end of or in the middle of the lease term at significant bargain price compared to its nominal price or the price of the leased item on the exercise date, and the option is expected to be exercised with certainty.

**Question 2**

***Should the proposed new standard exclude non-core asset leases or short-term leases? Please explain why. Please explain how you would define those leases to be excluded from the scope of the proposed new standard.***

6. We believe, similar to some constituents' view as referred in paragraph 2.18, the costs associated with recognising and measuring the rights and obligations arising under short-term lease contracts usually outweigh the benefits.
7. The preliminary views of the DP state excluding short-term leases from the scope of a new standard may fail to meet the needs of users because of the reasons listed in paragraph 2.19. In the meantime, however, the DP explains the factors to consider when determining the lease term (paragraph 6.39) and states that the boards' preliminary view is that the guidance should specify that contractual, non-contractual and business factors be considered in determining the lease term (paragraph 6.41). That is, even if lease term is below certain threshold, lessees have to reasonably determine substantive lease term and thus the statement of paragraph 2.19(b) does not hold true.
8. Accordingly, when deciding whether to provide a scope exclusion for short-term lease contracts, it is necessary to weigh costs and benefits sufficiently in view of the fact that a new lease accounting standard will apply to all lease transactions. Consequently, if the costs outweigh the benefits, short-term lease contracts should be scoped out from the new lease accounting standard.
9. We believe that it is appropriate to expense rentals on short-term leases that should be excluded from the scope of a new lease accounting standard. Accordingly, we would like to ask the boards to specify such effect in a new lease accounting standard. In addition, it is necessary to define clearly in a new lease accounting standard to determine whether a lease is a short-term lease so as not to allow preparers' arbitrary interpretation.

**Question 4**

***The boards tentatively decided to adopt an approach to lessee accounting that would require the lessee to recognise:***

***(a) an asset representing its right to use the leased item for the lease term (the right-of-use asset)***

***(b) a liability for its obligation to pay rentals.***

***Appendix C describes some possible accounting approaches that were rejected by the boards. Do you support the proposed approach? If you support an alternative approach, please describe the approach and explain why you support it.***

10. We agree with the boards' proposed approach (i.e. lessees recognise right-of-use assets and obligations to pay rentals) only if all issues that we point out in this comment letter are resolved, including the *treatment of lease contracts that can be terminated any time*, which is discussed below.

Treatment of lease contracts that can be terminated at any time

11. We believe that it is appropriate to expense rentals on leases that can be terminated any time at lessee's discretion even if the right-of-use model is adopted as an approach for

lessee accounting.

12. Under the right-of-use model proposed by the DP, recognition of assets and liabilities could be required for leases that can be terminated any time at lessee's discretion as well as the leases whose lease terms are explicitly stated in lease contracts. However, under such lease contracts that can be terminated any time at lessee's discretion, lessees can evade contractual obligations any time without any additional charge. Accordingly, it is inappropriate to recognise liabilities for the obligations to pay rentals in such lease contracts because such obligations do not meet the definition of liabilities set out in the *Framework* and do not constitute present obligations (whether legal or constructive) as defined in IAS 37 *Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets*.
13. In addition, under such lease contracts, it is extremely difficult to reasonably estimate when to terminate the lease contract at its inception because lessees normally terminate contracts in consideration of facts and circumstances such as their own performance, demand trends, economic climate, competitors' reactions, and introduction of new products that can potentially substitute leased items.
14. Accordingly, we believe that, for the leases that can be terminated any time at lessee's discretion, it is appropriate to expense rental payments as a lessee uses the leased item.

#### **Question 6**

***Do you agree with the boards' tentative decision to measure the lessee's obligation to pay rentals at the present value of the lease payments discounted using the lessee's incremental borrowing rate? If you disagree, please explain why and describe how you would initially measure the lessee's obligation to pay rentals.***

Discount rate used when measuring obligations to pay rentals

15. The boards tentatively decided to require the use of the lessee's incremental borrowing rate to discount the lease payments because determining the implicit rate is often difficult for lessees and the approach to discount rates used in the existing standards would be more complex for preparers to apply and might reduce comparability for users (paragraph 4.17).
16. However, in certain situations, lessees may have an access to the interest rate implicit in the lease through various means (e.g. requesting several leasing companies (lessors) to submit quotations). In addition, while paragraph 4.16 states that 'in most leases the present value of the lease payments discounted using the lessee's incremental borrowing rate would be a reasonable approximation to fair value,' it is not necessarily true. Furthermore, while the DP states that 'cost equals the present value of the lease payments discounted using the lessee's incremental borrowing rate' (paragraph 4.23), we believe the interest rate implicit in the lease should be more relevant in order to reflect the value of the right-of-use asset appropriately.
17. Accordingly, we encourage the boards to clarify that the interest rate implicit in the lease should be used if the lessee has an access to such information, and the lessee's incremental borrowing rate may be alternatively used if the lessee is unable to know the interest rate implicit in the lease.

**Question 8**

***The boards tentatively decided to adopt an amortised cost-based approach to subsequent measurement of both the obligation to pay rentals and the right-of-use asset. Do you agree with this proposed approach? If you disagree with the boards' proposed approach, please describe the approach to subsequent measurement you would favour and why.***

18. We basically agree to adopt an amortised cost-based approach to subsequent measurement of both the obligation to pay rentals and the right-of-use asset. However, we believe that different treatment would be required if short-term leases are included in a new lease accounting standard for the following reasons.

Measurement of assets and liabilities when short-term leases are not scoped out

19. As stated in paragraph 8, we believe that short-term lease contracts should be scoped out from the new lease accounting standard if the costs outweigh the benefits. If short-term leases are within the scope of a new lease accounting standard, we anticipate the following issues will arise.
20. Short-term leases often comprise many lease contracts whose leased items as well as rental payments are relatively small. However, requiring measurement of both the obligation to pay rentals and the right-of-use asset for all leases based either on discounted cash flow method or on amortised cost method would impose excessive workload on preparers, which may impede smooth implementation of a new lease accounting standard.
21. Accordingly, if short-term leases are not excluded from a new lease accounting standard, we encourage the boards to clarify that a simplified measurement, such as expensing fixed amounts over the lease term, will be permitted. Similarly, a simplified measurement should also be applied to immaterial items.

**Question 9**

***Should a new lease accounting standard permit a lessee to elect to measure its obligation to pay rentals at fair value? Please explain your reasons.***

22. We believe that relevant information will be provided through single measurement approach for similar economic substance of investments rather than for similar form of instruments. (For example, under IFRSs, measurement attribute of non-financial instruments as well as financial instruments differs by economic substance of investments (e.g. held for sale or trade (IAS 2 *Inventories*) and held for use (IAS 16 *Property, Plant and Equipment*) not by the form of investments.)
23. In addition, the boards tentatively decided not to adopt a components approach to accounting for complex lease contracts. Instead, the boards tentatively decided that the lessee should recognise a single right-of-use asset and single obligation to pay rentals (paragraph 3.33). Accordingly, obligations to pay rental are considered to be liabilities peculiar to lease accounting that comprises of multiple components. Measuring such liabilities peculiar to lease accounting at fair value will be inconsistent with the fact that many financial liabilities are subsequently measured at amortised cost.
24. Accordingly, we believe that a lessee should not be permitted to elect to measure its

obligations to pay rentals at fair value for those obligations that are specified to be measured at amortised cost.

#### **Question 10**

**Should the lessee be required to revise its obligation to pay rentals to reflect changes in its incremental borrowing rate? Please explain your reasons. If the boards decide to require the obligation to pay rentals to be revised for changes in the incremental borrowing rate, should revision be made at each reporting date or only when there is a change in the estimated cash flows? Please explain your reasons.**

25. As stated in paragraph 4.4, obligations to pay rentals meet the definition of financial liabilities set out in IAS 32 *Financial Instruments: Presentation*. Nevertheless, requiring lessees to revise their obligations to pay rentals to reflect changes in their incremental borrowing rates will reduce the comparability of financial statements.
26. In addition, although paragraph 5.22 states that revising the incremental borrowing rate is consistent with the approach required by IAS 37, other subsequent measurement approach proposed by the DP as preliminary views are not necessarily the same as specified in IAS 37, which questions the necessity of the revision of incremental borrowing rates.
27. Accordingly, the incremental borrowing rate should not be revised in order to be consistent with the approach to other non-derivative financial liabilities, regardless of whether the discount rate is the interest rate implicit in the lease or the lessee's incremental borrowing rate if a new lease accounting standard adopts an amortised cost-based approach to subsequent measurement of obligation to pay rentals.

#### **Question 12**

**Some board members think that for some leases the decrease in value of the right-of-use asset should be described as rental expense rather than amortisation or depreciation in the income statement. Would you support this approach? If so, for which leases? Please explain your reasons.**

28. The view that for some leases the decrease in value of the right-of-use asset should be described as rental expense rather than amortisation or depreciation in the income statement is based on the notion of 'a linked approach to subsequent measurement,' which is described paragraph 5.5 onward.
29. However, as the boards reject this approach in paragraph 5.12, this approach focuses on the difference between *financing leases* and *operating leases* in current standards and is inconsistent with the *right-of-use model* that the DP proposes.
30. Accordingly, we believe if a new lease accounting standard adopts an approach that accounts for all leases based on the *right-of-use model*, the decrease in value of the right-of-use asset should be described as amortisation or depreciation in the income statement.

**Question 13**

***The boards tentatively decided that the lessee should recognise an obligation to pay rentals for a specified lease term, ie in a 10-year lease with an option to extend for five years, the lessee must decide whether its liability is an obligation to pay 10 or 15 years of rentals. The boards tentatively decided that the lease term should be the most likely lease term. Do you support the proposed approach? If you disagree with the proposed approach, please describe what alternative approach you would support and why.***

## Timing of recognising options

31. We disagree with the boards' decision that the lessee should recognise an obligation to pay rentals for a specified lease term and the lease term should be the most likely lease term.
32. As stated in paragraphs 3.32(e) and 6.38, whether a lessee exercises an option to extend or terminate a lease may depend not only on the economic position of the option during the lease term, but also on various elements such as economic climate surrounding the entity, the entity's own performance, and the degree of obsolescence (physical and economic) of leased items. Although factors to be considered in determining the lease term are listed as examples in paragraph 6.39, it seems practically difficult to reasonably estimate many of these factors at the end of, say, 10 years.
33. Accordingly, even if a new lease accounting standard adopts single asset and liability approach, we believe lessee should recognise obligation to pay rentals based on the minimum contractual term at the inception of the lease except when, as some board members argue in paragraph 6.37, exercise of the option is evident because the option is priced to give the lessee a significant incentive to do so or when exercise of the option is evident or virtually certain due to the condition of lease contract or the nature of leased item. An option period (a secondary period) should be reflected in obligation to pay rentals when exercise of the option becomes evident or virtually certain as a result of subsequent reassessment of lease term.

## Determination of lease term

34. The boards tentatively decided to require the lessee to determine the most likely lease term after considering three possible approaches listed in paragraph 6.24 (paragraph 6.36).
35. However, under this approach, the probabilities of lease terms in Example 5 in paragraph 6.35 (e.g. 35% for 10 years and 20% for 15 years) can be intentionally altered by the preparer (say, 20% for 10 years and 35% for 15 years). In addition, when there are five possible lease terms as in Example 5 and the probability of occurrence of each term is equally 20%, then, the preparer can freely choose the most likely outcome, in effect, within the range of 5-25 years by increasing the probability of a possible outcome by 1% (and instead decreasing the probability of another possible outcome by 1%). Permitting such arbitrary selection by preparers in effect will reduce comparability of financial statements and thus make it difficult to provide relevant information.
36. Accordingly, we recommend adopting a probability threshold approach in determining lease term. Term options of lease contracts should be reflected in the measurement of obligations to pay rentals when probability of exercising the options exceeds a specified threshold.



**Question 16**

***The boards propose that the lessee's obligation to pay rentals should include amounts payable under contingent rental arrangements. Do you support the proposed approach? If you disagree with the proposed approach, what alternative approach would you recommend and why?***

Contingent rental payments when reasonably determining probability of occurrence and contingent amount is difficult in practice

37. As stated in paragraph 7.3, contingent events under contingent rentals include (a) changes in price or index, (b) lessee's performance derived from the leased item, and (c) usage of leased item. It would be possible to recognise assets or liabilities for contingent rental arrangements whose rental payments are determined based on future short-term performance or usage of leased item.
38. However, there are contingent rental arrangements whose trigger is affected by many factors such as, as stated in paragraph 13, economic climate surrounding the entity, long-term performance, and degree of obsolescence (physical and economic) of leased item. For these contingent events, it seems difficult in practice to determine reasonably their probability of occurrence and contingent amount.
39. Admittedly, IFRS 3 *Business Combinations* (as issued in 2008) specifies that the acquirer shall recognise the acquisition-date fair value of contingent consideration as part of the consideration transferred in exchange for the acquiree (IFRS 3 paragraph 39), which is consistent with including contingent rental payments in the initial measurement of obligation to pay rentals. However, in general, while such contingencies can be resolved under business combination-related contracts in relatively short period of time, it often takes longer time until contingent event occurs under a contingent rental arrangement.
40. Accordingly, even if a new lease accounting standard adopts single asset and liability approach, lessee should not include contingent rentals in obligation to pay rentals if it is difficult to reasonably determine the probability of occurrence and contingent amount of these rentals at the inception of the lease. Instead, we believe the lessee should reflect the contingent rentals in obligation to pay rentals when the timing and amount of the contingent rental payments is reasonably determined as a result of subsequent reassessment of the contingent rentals.

**Question 17**

***The IASB tentatively decided that the measurement of the lessee's obligation to pay rentals should include a probability-weighted estimate of contingent rentals payable. The FASB tentatively decided that a lessee should measure contingent rentals on the basis of the most likely rental payment. A lessee would determine the most likely amount by considering the range of possible outcomes. However, this measure would not necessarily equal the probability-weighted sum of the possible outcomes. Which of these approaches to measuring the lessee's obligation to pay rentals do you support? Please explain your reasons.***

41. As stated in paragraph 40, contingent rentals should be recognised and reflected in obligation pay rentals when their amounts are reasonably determined. Accordingly, we

believe that it is appropriate to measure contingent rentals at their reasonably determined amount, that is, at the most likely amount of the rental payments.

**Question 18**

***The FASB tentatively decided that if lease rentals are contingent on changes in an index or rate, such as the consumer price index or the prime interest rate, the lessee should measure the obligation to pay rentals using the index or rate existing at the inception of the lease. Do you support the proposed approach? Please explain your reasons.***

42. As stated in paragraph 40, contingent rentals should be recognised and reflected in obligation pay rentals when their amounts are reasonably determined.
43. The FASB tentatively decided that if lease rentals are contingent on changes in an index or rate, such as the consumer price index or the prime interest rate, the lessee would initially measure the obligation to pay rentals using the index or rate existing at the inception of the lease. However, it depends on the terms of lease contract whether an index or rate at the inception of the lease can be the basis for determining future rental payments, and thus the index or rate at the inception of the lease will not necessarily be the basis for determining future rental payments. Measuring obligation to pay rentals by using an index or rate at the inception of the lease should be limited to lease contracts whose contractual terms specify that an index or rate at the inception of the lease determines rental payments after the inception of the lease.
44. Accordingly, we disagree with the FASB's tentative decision that if lease rentals are contingent on changes in an index or rate, such as the consumer price index or the prime interest rate, the lessee would initially measure the obligation to pay rentals using the index or rate existing at the inception of the lease.

**Question 19**

***The boards tentatively decided to require remeasurement of the lessee's obligation to pay rentals for changes in estimated contingent rental payments. Do you support the proposed approach? If not, please explain why.***

45. As stated in our comment to Question 16, we believe that contingent rental payments should be reflected in obligation to pay rentals when timing and amount of the contingent rental payments are reasonably determined. Accordingly, when estimated contingent rental payments change, remeasurement of the lessee's obligation to pay rentals should be required because such amount is an accounting estimate.

**Question 20**

***The boards discussed two possible approaches to recognising all changes in the lessee's obligation to pay rentals arising from changes in estimated contingent rental payments:***

- (a) recognise any change in the liability in profit or loss***
- (b) recognise any change in the liability as an adjustment to the carrying amount of the right-of-use asset.***

***Which of these two approaches do you support? Please explain your reasons. If you support neither approach, please describe any alternative approach you would prefer and why.***

46. Changes in estimated contingent rental payments are different from changes in the assessed lease term and thus normally do not affect the value of right-of-use assets. For example, an increase in an obligation to pay rentals arising from an increase in market interest rates (paragraph 7.28) may not indicate the value of right-of-use asset.
47. In the meantime, as stated in paragraph 7.29, the obligation to pay rentals may increase because of an increase in expected usage for some lease contracts. Such lease contracts imply that right to use leased item during the estimated lease term has increased, and that the lessee adjusts the carrying amount of the right-of-use asset, and recognises expense as depreciation during the remaining lease term. In doing so, the incremental depreciation expense of right-of-use asset should be matched with future increase of sales that will correspond to the increased usage during the expected lease term.
48. Accordingly, we believe that changes in obligation to pay rentals arising from changes in estimated contingent rental payments should be determined in accordance with the contractual terms of contingent lease arrangement. That is, any change in the liability should be recognised as an adjustment to the carrying amount of the right-of-use asset if the change affects the value of the right-of-use asset, and any changes in the liability should be recognised in profit or loss if the change does not affect the value of the right-of-use asset.

#### **Question 21**

***The boards tentatively decided that the recognition and measurement requirements for contingent rentals and residual value guarantees should be the same. In particular, the boards tentatively decided not to require residual value guarantees to be separated from the lease contract and accounted for as derivatives. Do you agree with the proposed approach? If not, what alternative approach would you recommend and why?***

49. As stated in paragraph 4.12, the lessee may have little knowledge of the residual value of the leased asset at the end of the lease and it is extremely difficult for lessee to reasonably estimate the residual value a number of years (or a number of decades) later. The residual value could be affected by such as economic environment, price index, and technological innovations besides physical obsolescence of the leased item.
50. Accordingly, consistent with our comment to Question 13, we believe that the lessee should not include residual value guarantees in obligation to pay rentals at the inception of the lease except when the amount of payments under the residual value guarantees is evident or virtually certain. Residual value guarantees should be reflected in obligation to pay rentals when the amount of the residual value guarantees becomes evident or virtually certain after the inception of the lease.

#### **Question 22**

***Should the lessee's obligation to pay rentals be presented separately in the statement of financial position? Please explain your reasons. What additional information would separate presentation provide?***

51. As specified in paragraph 55 of IAS 1 *Presentation of Financial Statements*, the lessee's obligation to pay rentals may be presented separately in the statement of financial position if the lessee decides it necessary. Accordingly, we do not believe that a new lease accounting standard have to require separate presentation of the obligation to pay rentals.

52. In addition, as referred in paragraphs 8.23 – 8.29, the boards should pay particular attention to maintaining consistency with ongoing project of the financial statement presentation in the future deliberation.

**Question 23**

***This chapter describes three approaches to presentation of the right-of-use asset in the statement of financial position. How should the right-of-use asset be presented in the statement of financial position? Please explain your reasons. What additional disclosures (if any) do you think are necessary under each of the approaches?***

53. As noted in paragraph 8.13, conceptually, the approach (b), presenting the right-of-use asset as an intangible asset, achieves the most consistent presentation with the DP's basic approach, right-of-use model.
54. However, we believe that it is more useful for users of financial statements to indicate the nature of assets that an entity uses to generate inflow of economic benefits. Accordingly, we agree with the boards' preliminary views (i.e. adopting the approach (a)) and the right-of-use asset should be presented according to the nature of the underlying leased item.
55. In addition, if the boards adopt the approach (a) (i.e. presenting right-of-use asset according to the nature of underlying leased item), we believe that additional disclosure of (i) details of owned assets and leased items and (ii) depreciation policy for leased items should be required.

**Question 24**

***Are there any lessee issues not described in this discussion paper that should be addressed in this project? Please describe those issues.***

Implicit options including options to extend a lease

56. The DP does not present detailed analysis or preliminary views on implicit options, which is referred to in paragraphs 6.4 – 6.6.
57. Some lease contracts can be extended beyond initial lease term when the initial lease term ends (which is normally after the economic life of the leased item passes) at significant bargain rate and with option to terminate any time (usually renewed every year) (such contracts are hereinafter referred to as 'extended leases'). Under lease contracts classified as finance leases in current lease accounting standards, a lessor recovers investments in leased assets at the end of initial lease term and thus such extended leases are often contracted. Accordingly, the boards need to consider whether such optional lease periods should be included in the initial recognition and clarify how implicit options, including extended leases, should be accounted for.
58. We anticipate that it is usually difficult for a lessee to reasonably estimate at the inception of the lease whether the lessee extends the lease after initial lease term or how long it extends. Accordingly, we believe that a new lease accounting standard should clearly specify that implicit options (including the possibility of extending the lease) for which it is practically difficult to reasonably estimate the probability of occurrence and the amount at the inception of lease should be scoped out from the obligation to pay rentals and then such options should be reflected in the obligation to pay rentals when the timing of occurrence

and the amount of the implicit options becomes evident or virtually certain.

#### Lease transactions that is continuously renewed in short term

59. In some real estate leases, contractual lease terms are short but in reality the lease terms are repeatedly extended and result in a long-term usage (e.g. leasing of land and building for corporate headquarters).
60. In these cases, it is very difficult to reasonably estimate the lease terms at the inception of the leases, and the estimate of the lease terms, if any by its nature, cannot help but being arbitrary. Accordingly, we believe additional guidance should be necessary for the leases that are expected to be repeated in short cycle.

#### Timing of initial recognition

61. We believe that it is necessary to ensure consistency with the timing of initial recognition of other non-financial assets when considering the timing of recognising assets and liabilities arising from lease contracts by lessees. Accordingly, as stated in paragraph 9.5(a), we observe that it is inconsistent if a lessee recognises right-of-uses asset and obligation to pay rentals at the inception of the lease when corresponding assets and liabilities out of non-financial executory contracts are not recognised in the financial statements.

#### Leases that contain service contracts

62. As referred in paragraphs 2.6 and 9.23, there are leasing contracts that include other services or contracts that only include services incidental to leased items. However, it is usually difficult for lessees to distinguish payments for services from lease payments because the amount of payments for services is not specified in most lease contracts.
63. Accordingly, we believe that, as stated in paragraph 2.20 (b), it is necessary to provide specific guidance on how to distinguish payments for services and those for right to use leased items. In addition, when it is impossible to reasonably identify service components, the boards should permit not to distinguish payments for services and account for such payments together with the payments for underlying lease contracts as a whole.

#### Accounting for contracts when there is a time gap between when the lease contract is signed and when the leased assets are delivered to the lessee

64. As stated in paragraph 9.3 onward, there is often a time gap between when the lease contract is signed (the inception date) and when the leased assets are delivered to or accepted by the lessee (the commencement date). In addition, as stated in paragraph 9.6, there are lease contracts that require construction of the leased asset before delivery and advance payments before the delivery, which are, for example, in effect used for the construction of the leased asset.
65. Accordingly, we believe that when there is a time gap between the inception date and the commencement date, a new lease accounting standard should clarify the accounting treatment in this effect.

**Question 25**

**Do you think that a lessor's right to receive rentals under a lease meets the definition of an asset? Please explain your reasons.**

66. As stated in paragraphs 10.11 and 10.12, a lessor's right to receive rentals (a receivable) in exchange for the right to use a leased item normally meets the definition of assets as far as it meets the criteria of assets in the *Framework*. However, the DP does not show any preliminary views on the lessor accounting in the new lease accounting standard. Accordingly, we cannot express our views on this issue at this moment.

**Question 26**

**This chapter describes two possible approaches to lessor accounting under a right-of-use model: (a) derecognition of the leased item by the lessor or (b) recognition of a performance obligation by the lessor. Which of these two approaches do you support? Please explain your reasons.**

67. If we employ the same definition of leases as specified in current standard (paragraph 4 of IAS 17 *Leases*), a lease shall be 'an agreement whereby the lessor conveys to the lessee in return for a payment or series of payments the right to use an asset for an agreed period of time.' We will respond to this question based on this definition.
68. Generally, when a lessor transfers a leased asset to a lessee, the right-of-use of the leased asset is also transferred to the lessee and the lessor cannot expect inflow of economic benefits arising from the use of the leased asset during the lease term (except the return of the leased asset at the end of the lease). In this kind of lease contracts, the leased item does not meet the definition of assets for the lessor during the lease term, and thus approach (a) *derecognition of the leased item by the lessor* should be adopted.
69. However, a lessor may enter into a lease contract where the lessor retains right to the economic benefits from the leased item even after a part of the right to use the leased item is transferred to the lessee. Accordingly, we believe that a new lease accounting standard should clearly state that the leased item should not be derecognised when such economic substance is found in lease contracts.

**Question 27**

**Should the boards explore when it would be appropriate for a lessor to recognise income at the inception of the lease? Please explain your reasons.**

70. US GAAP (SFAS 13 *Accounting for Leases*) specifies leveraged leases as well as sales-type leases and direct financing leases for lessor accounting (paragraph 1.7 and paragraphs 41 – 47 of SFAS 13). Accordingly, we believe that besides paragraphs 10.24 – 10.30, the boards should undertake comprehensive deliberation on leases other than simple ones that are found in current practice to provide detailed guidance.

**Question 28**

**Should accounting for investment properties be included within the scope of any proposed new standard on lessor accounting? Please explain your reasons.**

71. As stated in paragraph 10.26, besides real estate, movable property (or personal property) is held for investment, not for own use. We observe that it creates inconsistency, if the boards

differentiate lease accounting models depending on whether leased asset is movable property or real estate. Accordingly, we believe that investment properties should be included within the scope of new accounting standard for leases.





**Accounting Standards Board of Japan (ASBJ)**

Fukoku Seimei Building 20F, 2-2, Uchisaiwaicho 2-chome, Chiyoda-ku, Tokyo 100-0011, Japan  
Phone +81-3-5510-2737 Facsimile +81-3-5510-2717 URL <http://www.asb.or.jp/>



国際会計基準審議会 御中

2009年7月14日

**ディスカッション・ペーパー「リース—予備的見解」に対するコメント**

我々は、リース・プロジェクトに関する国際会計基準審議会（IASB）と米国財務会計基準審議会（FASB）の長年にわたる努力に敬意を表するとともに、ディスカッション・ペーパー「リース—予備的見解」（DP）に対するコメントの機会を歓迎する。以下の見解は、企業会計基準委員会（ASBJ）の中に設けられたリース会計専門委員会のものである。なお、同専門委員会は、市場関係者である財務諸表の作成者、利用者及び監査人、学識経験者並びに ASBJ のメンバーによって構成されている。

**全般的なコメント****1) 借手のリース会計モデルの実務への適用可能性**

DP3.26 項にあるとおり、両審議会は、借手の会計処理に関する新しいアプローチを採用し、すべてのリース契約をリース期間にわたるリース物件の使用権の取得として取り扱うことを予備的見解とした。DP の質問 4 は、そのアプローチに我々が同意するかどうか訊ねている。

我々は、現行のリース会計モデルにおいて、一部のリース契約がオフバランス処理されていることによる問題を克服するための両審議会の努力を評価する。しかしながら、我々は、すべてのリース契約について借手が DP の予備的見解に従って会計処理を行うためには、解決しなければならない多くの問題があると認識している<sup>1</sup>。例えば、我々は、借手の意思によって随時解約することのできるリース契約は、賃貸借処理とすることが適切であると考えている<sup>2</sup>。

また、DP2.15 項以下で述べられている短期のリースを考えてみよう。この使用権モデルによれば、時間貸の車両や駐車スペース、あるいはアパートメント・ホテルを借りた場合にも、使用権資産（資産）とリース料支払義務（負債）の認識・測定が求められることになるかもしれない。しかしながら、実務上、リース契約を締結したものすべてについて資産及び負債を認識・測定することは、財務諸表作成者にとって非常に複雑で、コストがかかることは明らかである。

<sup>1</sup> これらの問題は、「DP の各質問に対する回答」で指摘している。

<sup>2</sup> この理由については、「DP の各質問に対する回答」第 10 項から第 14 項を参照のこと。

両審議会は、「短期リースの一部や非中核資産のリースの一部は借手にとって重要ではないかもしれない」（DP2. 15 項）としている。しかし、重要か否かの判断を行うためには、これらのリースのすべてを認識し、使用権資産及びリース料支払義務の金額を測定しなければならず、財務諸表作成者の負担が減少することにはならない。

したがって、我々は、このコメントで指摘した問題点をすべて解決できる場合に限り、借手の新しいリース会計モデルに同意する。また、我々は、IASB がこれらの問題点をすべて解決したうえで、新しいリース会計基準を公表することを期待している。

## 2) 貸手のリース会計モデルの明示

DP はもっぱら借手の会計処理に焦点を当てており、貸手の会計処理に関する予備的見解はなんら示していない。しかしながら、DP1. 22 項で述べられているとおり、貸手の会計処理の検討を行うことなく借手の会計処理のみを定めたリース会計基準を公表することは、リース会計全体に関わる新しいモデルの開発という観点から重大な欠陥を抱えかねず、このことは、近い将来において、IASB の公表する IFRS 全体の信頼性を損ねてしまう懸念もある。

したがって、引き続き貸手の会計処理に関する十分な検討を行った上で、少なくとも新しいリース会計基準の公開草案には<sup>3</sup>、借手と貸手双方に求められるすべての会計処理を明らかにした上で公表すべきである。

また、DP の各章末に記載されている個別の質問に対する回答は、本レターに添付されている。我々のコメントが、IASB における本プロジェクトの将来の審議に貢献することを願っている。

逆瀬重郎

リース会計専門委員会委員長

企業会計基準委員会副委員長

---

<sup>3</sup> 可能ならば、公開草案を公表する前に貸手の会計処理に関する予備的見解を公表し、広く関係者からコメントを求めることが望ましい。

## DP の各質問に対する回答

### 質問 1：新しいリース会計基準の範囲

1. 両審議会は、「新たな基準の範囲は現行の会計基準の範囲に基づくべき」であるとしている（DP2.9 項）。しかしながら、我々は、以下に述べる理由により、「実質的な購入であるリースを新たなリース基準の範囲から除外しない」という決定（DP2.12 項）には同意しない。
2. DP3.2 項にあるとおり、DP は借手に対していわゆる「使用権モデル」を適用することを求めている。このモデルによれば、借手はリース物件そのものを取得したことにより資産を計上するのではなく、リース期間にわたりリース物件を使用する権利を取得することにより資産計上することとされている（DP3.17 項）。しかしながら、実質的に購入であるリース物件は、文字通り「実質的に購入」、すなわち実質的に所有権を取得したリース物件であるため、それを使用する権利とは明らかに性質が異なる。このように性質が異なる 2 つに対して同一の会計処理を求めることは、「財務諸表の作成及び表示に関するフレームワーク」第 35 項で記述されている実質優先の考え方にも反するものである。
3. また、DP2.12 項(a)は、「DP で提案している借手の会計処理は、資産の購入時に要求される会計処理と同様となるはずである」と述べている。しかしながら、DP における使用権資産の取扱いと実際に購入した資産の取扱いは、その初度測定、事後測定、償却期間などの点で異なるであろう。すなわち、使用権資産に求められる認識方法あるいは測定方法として、IAS 第 16 号「有形固定資産」や IAS 第 38 号「無形資産」とは異なる定めを設ける限り、両者の会計処理が同じにはなることはない。
4. DP2.12 項(b)は、「実質的な購入の意味するところの定義を試みることは困難な可能性がある」と述べている。しかしながら、このような定義を定めるために両審議会があるのであり、また、各種のデュー・プロセス手続が用意されていると考えている。実質的に購入であるリース物件に対して、他の購入した資産と同様の処理が認められないことは、財務諸表の比較可能性を害することにつながると考えられる。
5. したがって、少なくとも次のいずれかに該当するリース取引から生じる資産は、（使用権ではなく）実質的に購入した資産と考えられるため、新しいリース会計基準の範囲からは除外すべきである。
  - (1) リース契約上、リース期間終了後又はリース期間の途中で、リース物件の所有権が借手に移転することとされているリース取引
  - (2) リース契約上、リース期間終了後又はリース期間の途中で、名目的価額又はその行

使時点のリース物件の価額に比して著しく有利な価額で買い取る権利が借手に与えられており、かつ、その行使が確実に予想されるリース取引

#### **質問2：非中核事業又は短期リースを範囲から除外すべきか否か**

##### **（短期リースの適用除外）**

6. 我々は、DP2. 18 項で記述されている一部の関係者と同様、短期のリース契約から生じる権利と義務の認識と測定に関連するコストは、通常、その便益を上回ると考えている。
7. DP の予備的見解では、DP2. 19 項に掲げられた理由により、短期リースを除外しては財務諸表利用者のニーズを満たすことができないとしている。しかしながら、一方で、この DP ではリース期間の決定に際して考慮する要素として DP6. 39 項のような具体例を示しつつ、リース期間の決定において、契約上、非契約上及びビジネスの要素を考慮すべきことをガイダンスにおいて明記すべきこととしている（DP6. 41 項）。すなわち、リース契約上の期間が特定の閾値未満であったとしても、借手は実質的なリース期間を合理的に算定しなければならないはずであり、DP2. 19 項(b)のような指摘はあてはまらない。
8. したがって、DP2. 20 項(c)で触れられている短期リース契約についての適用除外については、新しいリース基準がリース取引全般に適用されることを踏まえ、コストと便益の比較考量を十分に行う必要がある。その結果、コストが便益を上回る場合には、短期リース契約は新しいリース会計基準の適用除外とすべきである。
9. 我々は、新しいリース会計基準の適用除外とすべき短期リース契約は、いわゆる賃貸借処理と同様の会計処理を行うことが適当であると考えている。よって、我々は、新しいリース会計基準にその旨を明記することを求める。また、短期リースに該当するか否かの判断について、財務諸表作成者の恣意的な判断が介入しないよう、新しいリース会計基準において明確に定義することが必要である。

#### **質問4：リース会計における借手のアプローチ**

10. 我々は、以下に指摘する「随時解約することのできるリース契約の取扱い」その他本コメントで指摘した問題点をすべて解決できる場合に限り、借手が使用権資産とリース料支払義務を認識することになるという両審議会のアプローチに同意する。

##### **（随時解約することのできるリース契約の取扱い）**

11. 我々は、リース会計における借手のアプローチとして使用権モデルを採用することと

した場合であっても、借手の意思によって随時解約することのできるリース契約は、賃貸借処理とすることが適切であると考えている。

12. DP で提案されている使用权モデルによれば、リース期間が明示されているリース契約のみならず、リース期間が明示されておらず、借手の意思によって随時解約することのできるこれらのリース契約についても、資産及び負債の計上が求められる可能性がある。しかしながら、このような借手の意思により随時解約することのリース契約では、借手は何ら追加的な負担を負うことなくいつでも契約義務から逃れることができる。したがって、このようなリース契約における支払リース料は、「財務諸表の作成及び表示に関するフレームワーク」に定める負債の定義を満たしておらず、また、IAS 第 37 号「引当金、偶発負債及び偶発資産」における現在の債務（法的債務又は推定的債務）に該当しないと考えられるため、負債として認識することは適切ではない。
13. また、このようなリース契約では、借手は自社の業績、需要動向、経済情勢、同業他社の動向、リース物件に代替し得る同種の新製品の登場などを踏まえ、解約したいと思った時に解約するのが通常であり、リースの開始日において「いつ解約したいと思うか」を合理的に見積ることは極めて困難である。
14. したがって、我々は、借手の意思により随時解約することのできるリースについては、リース物件の使用の都度、費用として処理することが適切であると考えている。

## 質問 6：当初測定

### （リース料支払義務を測定する場合に用いる割引率）

15. 両審議会は、計算利率を算定することは借手にとって困難なことが多いこと、また、現行基準における割引率の取扱いは作成者による適用がより複雑であり利用者にとって比較可能性を減少させる場合もあることから、借手の追加借入利率を用いて支払リース料総額を割り引くこととしている（DP4.17 項）。
16. しかしながら、例えば、複数のリース会社（貸手）に対して見積りを請求するなど、借手はさまざまな手段を通じて、貸手が付与しているリース契約上の計算利率を知り得る場合がある。また、DP4.16 項では「大抵のリースにおいて、借手の追加借入利率で割り引いた支払リース料総額の現在価値は、公正価値の妥当な近似値となるだろう。」としているが、必ずしもそうはならない場合もある。さらに、「使用权資産の原価は借手の追加借入利率で割り引いた支払リース料の現在価値に等しい。」（DP4.23 項）としているが、使用权資産を適切な測定値で資産計上するという観点からは、むしろリース契

約上の計算利率を優先させるべきである。

17. したがって、借手がリース契約上の計算利率を知り得る場合には当該計算利率を使用し、それを知らない場合に借手の追加借入利率を使用することとすべきである。

#### 質問 8：事後測定

18. 我々は、リース料支払義務及び使用権資産のいずれの事後測定に対しても、償却原価基準アプローチを採用することに基本的に同意する。ただし、以下に述べるように、短期リースを新しいリース会計基準の適用範囲に含めた場合には、別途の取扱いが必要であると考えている。

#### （短期リースを適用除外にしなかった場合における資産及び負債の測定方法）

19. 第 8 項に記載のとおり、我々は、コストが便益を上回る場合には、短期リース契約は新しいリース会計基準の適用除外とすべきであると考えている。もし、新しいリース会計基準において、短期リース契約が適用対象となった場合には、次のような問題が生じることになるであろう。
20. 短期リース契約のなかには、しばしば 1 つあたりのリース料が少額であるリース物件を多数契約している場合がある。しかしながら、これらすべてのリース物件に係るリース料支払義務及び使用権資産に対して割引キャッシュ・フロー技法や償却原価法による測定を求めることは、財務諸表作成者に過度の負担を強いることになり、新しいリース基準の円滑な導入を阻害することにつながりかねない。
21. したがって、短期のリースを新しいリース会計基準の適用除外としなかった場合には、それらについて、例えばリース期間にわたる定額法などの簡便的な測定方法を認める旨を明示すべきである。また、通常はコストが便益を上回ると考えられる少額であるリースについても同様である。

#### 質問 9：リース料支払義務を公正価値により測定することを認めるべきか否か

22. 我々は、金融商品などの形態について単一の測定方法を用いるのではなく、投資の実態が同じものについては単一の測定方法を用いることがレリバントな情報の提供につながると考えている（例えば、IFRS においても、金融商品のみならず非金融商品について、その形態ではなく、販売目的かトレーディング目的か（IAS 第 2 号「棚卸資産」）、使用目的か（IAS 第 16 号「有形固定資産」）、といった投資の実態によって異なる測定属性を用

いている。)

23. また、DP では複雑なリース契約の会計処理について、構成要素アプローチではなく、単一の資産及び負債アプローチを採用することを暫定的に決定している (DP3.33 項)。したがって、リース料支払義務は複数の構成要素からなるリース会計固有の負債であると考えられる。このリース会計固有の負債について公正価値測定を認めることは、多くの金融負債が償却原価ベースのアプローチで事後測定されていることと整合しない。
24. したがって、我々は、償却原価で測定するものとしたリース料支払義務については、公正価値による測定を認めるべきでないとする。

#### 質問 10 : 追加借入利率の再評価

25. DP4.4 項では、リース料支払義務は、IAS 第 32 号「金融商品：表示」における金融負債の定義を満たすとしている。それにもかかわらず、リース料支払義務に対してのみ追加借入利率の再評価を行うことは、財務諸表の比較可能性を害することになると考えられる。
26. また、DP5.22 項では、追加借入利率の再評価を行うことは、IAS 第 37 号で定められているアプローチとも整合しているとしているが、この DP の予備的見解とされているその他の事後測定方法は必ずしも IAS 第 37 号と同じではなく、この場面のみ整合させる必然性に乏しい。
27. したがって、割引率として「リース契約上の利率」を使用する場合はもちろんのこと、「借手の追加借入利率」を使用するときであっても、リース料支払義務の事後測定方法として償却原価ベースのアプローチを採用する以上、他の多くの非デリバティブ金融負債のアプローチと整合的に、追加借入利率の再評価は行うべきではない。

#### 質問 12 : 使用権資産の価値の減少の損益計算書への表示方法

28. 一部のリースについて、使用権資産の価値の減少は償却費あるいは減価償却費としてではなく、リース費用として損益計算書に記載されるべきであるとする見解は、DP5.5 項以下で記述されている「事後測定に関する連携アプローチ」を前提とした考え方であると思われる。
29. しかしながら、DP5.12 項において両審議会がこのアプローチを否決しているように、

この考え方は現行基準における「ファイナンス・リース」及び「オペレーティング・リース」の性質の違いに着目しているものであり、DPの基本的なアプローチである「使用权モデル」とは整合するものではないと考える。

30. したがって、すべてのリースを「使用权モデル」により処理するというアプローチによるのであれば、使用权資産の価値の減少は、損益計算書上、減価償却として表示すべきである。

### 質問 13：期間オプション付きリースの認識

#### （オプションを認識するタイミング）

31. 我々は、以下の理由により、「借手は、特定のリース期間についてのリース料支払義務を認識しなければならず、また、リース期間は最も発生可能性の高いリース期間でなければならない」とする両審議会の決定に同意しない。

32. DP3. 32 項(e)や DP6. 38 項などで記述されているとおり、期間オプションを行使するかどうかは、リース期間中におけるオプションの経済的ポジションのみならず、企業を取り巻く経済環境、企業自体の業績、物件の物理的・経済的陳腐化度など、多くの要素を基礎にして判断することとされている。このリース期間の決定に際して考慮する要素は DP6. 39 項に例示されているが、これら多くの要素について例えば 10 年後の予測を合理的に行うことは実務上困難であると考えられる。

33. したがって、新しいリース会計基準が単一の資産及び負債アプローチによるとしても、リースの開始日においては、DP6. 37 項で一部のボードメンバーが主張しているようにオプションの価格が借手に著しいオプション行使の誘因を生じさせるものであるなど当該オプションの行使が明らかでない場合、あるいは、リース契約の条件やリース物件の性質によりオプションの行使が明白又はほぼ確実である場合を除き、借手は最低契約期間を基礎としてリース料支払義務を認識するものとし、オプション期間（第 2 期間）については、その後、その行使を行うことが明白又はほぼ確実となったときに、リース料支払義務に反映させるべきである。

#### （リース期間の決定）

34. 両審議会は、リース期間の決定方法として、DP6. 24 項に掲げた 3 つのアプローチのうち「最も発生可能性の高いリース期間」とすることを予備的見解としている（DP6. 36 項）。
35. しかしながら、このアプローチによれば、DP6. 35 項にある設例 5 において「10 年 35%、



15年20%」となっているところを、財務諸表作成者が意図的に「10年20%、15年35%」とすることもできてしまう。また、設例5のように可能性あるリース期間が5つあり、仮にそのすべてが20%であった場合、作成者はいずれかのリース期間の可能性を1%増やすことで（その代わりに別のリース期間の可能性を1%減らすことで）、実質的に5年から25年の範囲内で、リース期間を自由に選択できることになってしまう。このような作成者の恣意的な選択を事実上認めることは、財務諸表の比較可能性を害し、レリバンとなる情報を提供することが困難になるであろう。

36. したがって、我々は、リース期間の決定にあたり、3つのアプローチのうち「蓋然性の閾値」を採用することを推奨する。リース契約に期間オプションが付されている場合には、オプション行使の可能性が一定の閾値を超えた場合に、リース料支払義務の測定に反映させるべきである。

#### **質問16：偶発リース料の認識**

##### **（発生可能性及び発生金額を合理的に決定することは実務上困難であると考えられる偶発リース料の取扱い）**

37. DP 7.3 項で記述されているとおり、偶発リース契約における偶発事象には、①物価又は指標の変動、②リース物件から得られる借手の業績、③リース物件の使用量などがある。このうち、偶発リース料が単に将来の短期的な業績やリース物件の使用量に依存する偶発リース契約であれば、当該偶発リース料の認識は可能であろう。
38. しかしながら、偶発リース契約の中には、質問13に対するコメントと同様、企業を取り巻く経済環境、長期的な業績、物件の物理的・経済的陳腐化度など、多くの要素に影響を受けるものもある。このような偶発事象については、その発生可能性及び発生金額を合理的に決定することは実務上困難であると考えられる。
39. たしかに、2008年1月に公表された改訂IFRS第3号「企業結合」においては、取得企業は条件付対価の取得日における公正価値を取得の対価の一部として認識しなければならないとされており（IFRS3.39項）、偶発リース料をリース料支払義務の初度測定に含めることと整合する。しかしながら、一般に、企業結合契約における条件付対価契約はその条件が満たされるか否かが比較的短期間で判明するのに対し、偶発リース契約における偶発事象の発生はそれよりも長い期間を有する場合も多い。
40. したがって、新しいリース会計基準が単一の資産及び負債アプローチによるとしても、リースの開始日においてその発生可能性及び発生金額を合理的に決定することは実務上

困難であると考えられる偶発リース料については、借手は偶発リース料をリース料支払義務に含めず、その後、偶発リース料の発生時期及び発生金額を合理的に決定できたときに、リース料支払義務に反映させるべきである。

#### 質問 17：偶発リース料の測定

41. 40 項に記載のとおり、偶発リース料は、その金額を合理的に算定することができた時に認識し、リース料支払義務に反映すべきものである。したがって、我々は、偶発リース料の測定は当該合理的に算定された金額、すなわち、もっとも起こり得るリース料支払額によることが適当であると考ええる。

#### 質問 18：特定のインデックスを使用した偶発リース料の当初測定

42. 40 項に記載のとおり、偶発リース料は、その金額を合理的に算定することができた時に認識し、リース料支払義務に反映すべきものである。

43. FASB の暫定的な決定では、リースが特定の指標やレートの変動に依拠している場合、借手は、リースの開始日における当該指標又はレートを用いてリース料支払義務を測定することとされている。しかしながら、リースの開始日における指標又はレートが将来の支払リース料を決定する基礎数値になるか否かはリース契約の条件次第であり、当該リースの開始日における指標又はレートが必ずしも将来支払うことになる支払リース料を決定する基礎数値にはなるとは限らない。リースの開始日における指標又はレートを用いてリース料支払義務を測定することは、リース契約上、当該リースの開始日における指標又はレートがリースの開始日以後の期間における支払リース料を決定することとされている場合に限るべきである。

44. したがって、我々は、リースが特定の指標やレートの変動に依拠している場合、借手は、リースの開始日における当該指標又はレートを用いてリース料支払義務を測定するという FASB の暫定的な決定に同意しない。

#### 質問 19：偶発リース料の再評価

45. 質問 16 に対するコメントのとおり、我々は、偶発リース料の認識は当該偶発リース料の発生時期及び発生金額を合理的に決定できたときに、リース料支払義務に反映させるべきであると考えている。したがって、当該金額は会計上の見積りによるものであるため、偶発リース料支払額の予想に変化があったときには、リース料支払義務の再測定を

求めるべきである。

#### 質問 20：リース料支払義務の変動の会計処理

46. 偶発リース料支払額の変動は、リース期間の変化とは異なり、通常、使用権資産の価値には影響を及ぼすものではないと考えられる。例えば、市場利子率の上昇から生じるリース料支払義務の増加（DP7.28 項）は、必ずしも使用権資産の価値を示すものではない。
47. 一方、DP7.29 項にあるとおり、リース契約によっては、「将来予想される使用量の増加のため、リース料支払義務が増加する場合」もあり得る。このようなリース契約における偶発リース料支払額の変動は、予想した期間においてリース物件を使用する権利が増加した（すなわち、使用権資産の帳簿価額を修正し、残りのリース期間にわたり減価償却費として費用計上する）と考えるべき性質のものである。この結果、使用権資産の減価償却を通じて、予想した期間における使用量の増加と、将来の売上の増加に対応させることができる。
48. したがって、我々は、偶発リース料支払額の予想が変化したことによるリース料支払義務の変動は、偶発リース料契約の内容に従って判断するべきであると考え。すなわち、使用権資産の価値に影響するものであれば使用権資産の簿価の修正として、また、使用権資産の価値に影響しないものであれば損益として処理することが適当である。

#### 質問 21：残価保証契約の会計処理

49. DP4.12 項において「借手はリース満了時におけるリース物件の残存価値についてほとんど何も知らないかもしれない。」と記述されているとおり、借手が数年後あるいは数十年後の残存価値を合理的に見積ることは極めて困難である。残存価値は、単にリース物件の物理的陳腐化によるのみならず、経済環境、物価指数あるいは技術革新にも影響されるであろう。
50. したがって、我々は、質問 13 に対するコメントと整合的に、リースの開始日においては、残価保証契約に基づく支払額が明白又はほぼ確実である場合を除き、借手は残価保証をリース料支払義務に含めず、その後、残価保証の支払額が明白又はほぼ確実になったときに、リース料支払義務に反映させるべきであると考え。

**質問 22：リース料支払義務の表示**

51. IAS 第 1 号「財務諸表の表示」第 55 項の定めのとおり、企業が必要と判断した場合にはリース料支払義務を区分すればよい。したがって、新しいリース会計基準においてリース料支払義務の区分表示を強制する必要はないと考える。
52. なお、DP8.23 項から DP8.29 項でも触れられているとおり、今後の検討にあたっては、現在別途進められている財務諸表の表示プロジェクトとの整合性にも十分留意していただきたい。

**質問 23：使用权資産の表示**

53. DP8.13 項で指摘されているとおり、この DP の基本アプローチが「使用权モデル」であることを鑑みると、概念的には(b)無形資産として表示する方法がもっとも整合的であると考えられる。
54. しかしながら、我々は、企業がいかなる性質の資産を使用して経済的便益を流入させているのかを示すほうが利用者にとってより有用と考えている。したがって、両審議会の予備的見解のとおり、(a)リース物件の性質に即して表示する方法を採用すべきである。
55. また、(a)リース物件の性質に即して表示する方法を採用した場合には、①自社所有物件とリース物件の内訳、及び、②リース物件の償却方法について追加開示が必要と思われる。

**質問 24：借手に関するその他の論点****(再リースを含む非明示的なオプションの取扱い)**

56. DP6.4 項から DP6.6 項で触れている「非明示的なオプション」について、DP では詳細な検討及び予備的見解の提示がなされていない。
57. リース物件によっては、リース期間が満了した以降（さらには、リース物件の経済的耐用年数が経過した以降）、格安のリース料で、随時解約することのできる条件の下（通常は、1年ごとに更新される。）、リースを継続することがある（以下本コメントにおいて「再リース」という。）。現行のリース会計基準におけるファイナンス・リースに区分される契約では、リース期間の終了時に、貸手が当該リース物件に対する投資額を回収しているため、このような再リース契約が締結されることも多い。したがって、このような再リース期間も当初認識において考慮する必要があるのかなど、再リースの可能性も

含む「非明示的なオプション」の取扱いを明らかにする必要があるであろう。

58. 我々は、リース期間終了時以降、再びリース契約を締結するか否か、また、どれくらいの期間にわたり再リースを行うかなどについて、借手がリースの開始日において合理的に予測することは通常困難であると考えている。したがって、リースの開始日においてその発生可能性及び発生金額を合理的に決定することが実務上困難であると考えられる「非明示的なオプション」（再リースの可能性を含む）は、リースの開始日におけるリース料支払義務に含めず、その後、「非明示的なオプション」の発生時期及びその金額が明白又はほぼ確実に became ときに、リース料支払義務に反映させるべき旨、新しいリース会計基準において明示すべきである。

#### （短期間で更新を繰り返すリース取引）

59. 不動産賃貸契約などにおいて、しばしば契約上のリース期間は短期間であるが、実際には更新を繰り返して長期間使用を継続する場合がある（例えば、本社用土地・建物を賃借している場合）。
60. この場合、リースの開始日においてリース期間を合理的に見積ることは極めて困難であるが、それでも企業にリース期間の決定を求めるとなると、恣意的な判断にならざるを得ないと考えられる。したがって、短期間で更新を繰り返すことが予想されるリース契約の会計について、さらなる追加ガイダンスを提供する必要がある。

#### （当初認識の時期）

61. 我々は、借手がリース契約から生じる資産と負債をいつ認識するかを決定するにあたっては、他の非金融資産の当初認識の時期との整合性を図る必要があると考えている。したがって、DP9.5 項(a)で述べられているとおり、非金融未履行契約から生じる権利と義務が財務諸表に反映されていないにもかかわらず、リース契約の締結時に使用権資産及びリース料支払義務を認識することは整合的ではないと考える。

#### （サービス契約を含むリース）

62. DP2.6 項や DP9.23 項で触れているとおり、サービスを含むリース契約又はリース物件に付随するサービスのみの契約がある。しかしながら、これらの中には、リース契約上、サービス部分の金額が明示されていないものも多く、借手がそれを入手することは通常困難であると考えられる。
63. したがって、DP2.20 項(b)で触れているサービスに対する支払いとリース物件使用権に対する支払いを区別する方法については、明確なガイダンスを提供することが必要であ

る。また、サービス部分を合理的に区別することができない場合には、サービス部分を区別することなく、リース原契約と一括して処理することを認めるべきである。

#### （リースの開始日からリース期間の開始日までに時間的な隔りがある場合の取扱い）

64. DP9.3 項から記述されているとおり、リース契約の中にはリースの開始日からリース期間の開始日までに時間的な隔りがある場合がある。また、DP9.6 項にあるとおり、リース物件の引き渡し前にリース物件の建設を要する契約を締結し、当該引き渡し前にいくばくかの現金の受け渡し（これは、例えば、実質的に建設代金に充当する目的で行われる。）がなされる場合もある。

65. したがって、我々は、新しいリース会計基準において、リースの開始日からリース期間の開始日までに時間的な隔りがある場合の会計処理を明らかにする必要があると考える。

#### 質問 25：リース料を受け取る貸手の権利

66. DP10.11 及び DP10.12 で述べられているとおり、貸手が使用権を引き渡した対価としてリース料を受け取る権利（債権）は、概念フレームワークにおける資産の要件を満たす場合もあると考えられる。しかしながら、DP では、新しいリース会計基準における貸手の会計処理について、何ら予備的見解が示されていない。したがって、我々は、現時点では、この質問に対して明確な回答を行うことができない。

#### 質問 26：貸手の会計処理のアプローチ

67. リースについて現行リース基準（IAS 第 17 号「リース」第 4 項）と同様の定義をするならば、リースとは、貸手が一括又は分割の支払を受けて、契約期間中、資産の使用権を借手に移転する契約をいうことになる。以下では、この定義を前提に回答する。

68. 一般に、貸手が借手にリース物件を引き渡したときに、当該リース物件（資産）の使用権も借手に移転しており、リース期間中はもはや貸手にとってリース物件の使用からの経済的流入は期待できない（リース期間満了時の返却分を除く。）。このようなリース契約の場合には、リース期間中においては、貸手にとって資産の定義を満たさないと考えられるため、「(a) 貸手によるリース物件の認識の中止」のアプローチを採用するべきであると考えられる。

69. ただし、リース物件の使用権の一部を借手に移転した後においても、リース期間にわ

たり、貸手が当該リース物件の使用に伴う何らかの経済的流入を得るようなリース契約を締結するかもしれない。したがって、我々は、リース契約にそのような経済的実態が認められる場合には、資産の認識の中止を行うべきではない旨、新しいリース会計基準において明示する必要があると考える。

**質問 27：貸手がリースの開始日において収益を認識することが適切である場合**

70. 米国会計基準（SFAS 第 13 号「リースの会計処理」）では、貸手の会計処理として、販売型リース、直接金融リースのほか、レバレッジド・リースの会計処理も定めている（DP1.7 項、SFAS 第 13 号第 41 項から第 47 項）。したがって、DP10.24 項－DP10.30 項のほか、現行のリース実務に見られる単純なリース以外のものについても網羅的に検討を行い、詳細なガイダンスを提供する必要がある。

**質問 28：投資不動産の取扱い**

71. DP10.26 項で述べられているとおり、不動産のみならず、動産であってももとより自社利用ではなく投資（賃貸）目的で所有する場合がある。我々は、リース物件が動産か不動産かによって、適用されるリース会計モデルが異なることは整合的ではないと考えている。したがって、投資不動産も新しいリース会計基準の範囲に含めるべきである。

以 上