

財経第 583 号

平成 23 年 3 月 8 日

財 務 会 計 基 準 機 構
財 法 人
企 業 会 計 基 準 委 員 会 御 中

生 命 保 険 協 会
経 理 部 会
部 会 長 浜 田 淳 一

「リース会計に関する論点の整理」に対する意見について

謹啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、平成 22 年 12 月 27 日に公表されました、標記論点整理に関しまして、別紙のとおり、当会としての意見を申し上げます。今後の検討におかれまして、ご配慮を賜りますようお願い申し上げます。

敬白

「リース会計に関する論点の整理」に対する意見**【総論】**

I A S B 及び F A S B の共同公開草案では、I A S 第 4 0 号に従って公正価値で測定されているもの以外の投資不動産をリース会計基準の範囲に含め、使用権モデルに基づき履行義務アプローチもしくは認識中止アプローチによる会計処理を行うことが提案されている。

生命保険会社は、資産運用の一環として不動産を多く所有しているが、我々はこうした投資用不動産について、共同公開草案で提案されている会計処理ではその経済実態を財務諸表に正しく表すことができず、引き続き、賃貸借処理を適用すべきと考えている。当協会は、こうした認識に基づき、I A S B 及び F A S B に対して投資不動産をリース会計の基準の適用範囲から除外するよう意見の提出を行った。

本論点整理は、リース会計基準について、国際的な会計基準とのコンバージェンスを検討していくにあたり、I A S B 及び F A S B の公開草案の提案が受け入れ可能か又は改善を要する論点があるかを検討するために公表されているため、生命保険協会から I A S B 及び F A S B に提出した意見を添付する。以下、こちらも参照しながら、各質問への回答を述べる。

【「質問 2」について】

少なくとも賃貸等不動産については、I A S B 及び F A S B の公開草案で提案されている複合モデルを適用するべきではない。

生命保険協会から I A S B 及び F A S B へ提出した意見のうち「質問 5：適用除外」へ回答しているとおり、賃貸等不動産に履行義務アプローチを適用した場合、例えば、テナント入替が考慮されないために、資産（リース料受取債権）として認識するのは現在のテナント契約からの将来 C F の現在価値のみとなってしまう。我が国の会計基準においては、既に賃貸等不動産の時価を注記によって開示することが求められており、賃貸等不動産の将来 C F の現在価値は、この時価の重要な構成要素であるが、これとは異なった数値が財務諸表に開示されることは、財務諸表利用者にとって有用とは考えられず、むしろ、混乱を招く恐れもあると考える。また、賃貸等不動産に履行義務アプローチを適用すると、原資産とリース料受取債権が貸借対照表上に二重に計上されるという問題が生じることも懸念され、その点においても、財務諸表利用者にとって有用な情報とはならないと考える。

従って、賃貸等不動産については、本公開草案の提案する履行義務アプローチ、及び、認識中止アプローチの適用はいずれも適切ではなく、賃貸借処理を適用すべきと考える。賃貸借処理は、貸手は賃貸借取引から生じる資産（リース料受取債権）または負債（リース負債）を認識せず、賃料を賃貸期間にわたって収益認識し、原資産の認識を継続しつつ減価償却のみを計上する会計処理であり、財務諸表利用者にとっても、当会計処理が最も

適切であり、少なくとも賃貸等不動産については、IASB及びFASBの公開草案で提案されている複合モデルを適用するべきではないと考える。

【「質問4」について】

リース期間に係る更新オプション等の取扱いについて、「発生しない可能性よりも発生する可能性の方が高くなる最長の起こり得る期間」という基準でリース期間を算定するというIASB及びFASBの公開草案の提案は適当ではないと考える。

生命保険協会からIASB及びFASBへ提出した意見のうち「質問8：リース期間」へ回答しているとおり、リース契約の締結日においてオプション行使の可能性を見積もることは実務上極めて困難である。

我が国における不動産賃貸借に関しては、借地借家法に基づく賃借人保護制度等により実質的に無期限の契約が多いことや、契約外の賃料増減請求が比較的容易に認められる、などといった固有の事情があり、そもそも将来のリース期間やリース料を適正に見積もることは実務上困難である。

また、仮に見積りを行った場合でも当該見積りについて客観性を確保することが困難であり、更に、見積もりが困難でかつ行使が不確実であるオプションを資産及び負債として認識することは、財務諸表の比較可能性を損なうと考える。

従って、リース期間について、「発生しない可能性よりも発生する可能性の方が高くなる最長の起こり得る期間」という基準で算定することは適当ではなく、「契約上の解約不能期間」とすべきであると考え。

なお、生命保険会社は全国の営業店等について、不動産の借手としての立場でもある。質問1にも関連する内容であるが、借手の立場からも、上記と同様の理由でリース料支払債務（賃料債務）の見積りが困難であると考えており、この点からも、賃貸等不動産については、IASB及びFASBの公開草案で提案されている複合モデルを適用するべきではないと考える。

【その他（「[論点4-2] 貸手の表示」関連）】

生命保険協会からIASB及びFASBへ提出した意見のうち「質問13：包括利益計算書」へ回答しているとおり、IASB及びFASBの共同公開草案で提案されている、リース収益及びリース費用を他の収益・費用と区別して表示することは、貸手の事業の状況によっては、有用性が乏しい場合もあると考えられることから、重要性に応じた作成者の任意とすべきと考える。

以 上

The LIAJ's Comments on the Exposure Draft: *Leases*

We, The Life Insurance Association of Japan (LIAJ) would like to extend our gratitude to the International Accounting Standards Board (IASB) and the US Financial Accounting Standards Board (FASB) for providing us with an opportunity to submit our comments on the Exposure Draft, *Leases*.

The LIAJ is a trade association comprised of all 47 life insurance companies currently operating in Japan. Its aim is to promote the sound development of the life insurance industry and maintain its reliability in Japan.

Our comments on the exposure draft

Japanese life insurers usually hold many investment properties as part of their asset management activities. In this exposure draft, an entity is required to apply proposed requirements to investment properties excluding those that are measured at fair value in accordance with IAS 40. From this view point, we submit our comments along with the each question in this exposure draft.

Question 5: Scope exclusions

The exposure draft proposes that a lessee or a lessor should apply the proposed IFRS to all leases, including leases of right-of-use assets in a sublease, except leases of intangible assets, leases of biological assets and leases to explore for or use minerals, oil, natural gas and similar non-regenerative resources (paragraphs 5 and BC33–BC46).

Do you agree with the proposed scope of the proposed IFRS? Why or why not?

If not, what alternative scope would you propose and why?

(Comments)

We do not agree with the proposed scope.

We believe that investment properties should be excluded from the scope of the proposed IFRS.

As the investment properties are presumed to be leased to multiple and different lessees during their lives, holders of the investment properties (lessors) need to maintain and manage the assets. In this case, we think that it is possible for the lessors to reflect the economic substance only by depreciating the assets, recognising impairment losses, and then recognising rentals as revenue.

If the proposed performance obligation approach was implemented, those that will be recognised as assets (the right to receive lease payments) may be limited to the present value of the future cash flows arising from the current tenant contracts because, for example, the changes in tenant would not be taken into account. Considering that the present value of future cash flows arising on investment properties (those cash flows are not limited to the cash flows from the current tenant contracts) has been an important component of the fair value of the underlying assets that are required to be disclosed in the financial statements, if the value disclosed in the statement of financial position would be different from those required, we think those information would not only be useful for users of financial statements, but furthermore, might lead to turmoil among them.

Accordingly, we believe that rental transaction approach should be applied for the measurement of investment properties even if the lessors measure the properties at cost, as we consider both of a performance obligation approach and a derecognition approach are not appropriate. Rental transaction approach is the accounting treatment that the lessors recognise the rentals as revenue over the life of the lease without recognising the assets (right to receive lease payments) or liabilities (lease liabilities) arising from rental transaction, then recognise only depreciation while continuing to recognise the underlying assets. We believe that this is the most appropriate accounting for investment properties for users of financial statements.

Besides, if the proposed performance obligation approach was implemented for investment properties, there is a concern that the duplicate recognition of underlying assets and the right to receive lease payments would arise, and in this perspective, we think it would result in providing users of financial statements with unuseful information. Although we believe that investment properties should be excluded from the scope of the proposed IFRS, in case where it is decided not to revise the accounting for investment properties proposed in this exposure draft, considering the consistency with the treatment proposed in the exposure draft : *Revenue from Contracts with Customers*, we think the possible alternative to avoid duplicate recognition of the underlying assets and the right to receive lease payments for investment properties would be, at a minimum, permitting the right to receive lease payments and the lease liabilities to be presented directly net in the statement of financial position.

Question 8: Lease term

Do you agree that a lessee or a lessor should determine the lease term as the longest possible term that is more likely than not to occur taking into account the effect of any options to extend or terminate the lease? Why or why not? If not, how do you propose that a lessee or a lessor should determine the lease term and why?

(Comments)

We do not agree with the proposal.

This exposure draft defines the lease term as “The longest possible term that is more likely than not to occur.” We think that it is extremely difficult in practice to estimate the probability of exercising any options at the date of inception of a lease for lessee or a lessor, and also even if we estimated the probability, it would be difficult to ensure the objectivity of the estimates. Furthermore, we believe that the comparability of financial statements would be undermined if the lessee or a lessor recognises options that are difficult to estimate the probability of their occurrence and that contain uncertainty in their exercise as asset or liability. Accordingly, we propose that the lease term should be ‘contractually non-cancellable term.’

Question 13: Statement of comprehensive income

Do you think that lessees and lessors should present lease income and lease expense separately from other income and expense in profit or loss (paragraphs 26, 44, 61, 62, BC146, BC151, BC152, BC157 and BC158)? Why or why not? If not, do you think that a lessee should disclose that information in the notes instead?

Why or why not?

(Comments)

We do not agree with the proposal.

We think that the separate presentation of lease income and lease expense from other income and expense in profit or loss should be voluntary basis considering the significance of the amount to be presented in the statement of comprehensive income, as we are in the view that the separate presentation might lead to less useful information depending on the business profile of the lessor.