

第五版にあたって

本書は『これ1冊で、リースの取引、法務、会計（IFRS含む）、税務に関し、必要な基礎的な知識から最新の実務的な対応まで、幅広く、また深く理解する』ことを目指し、版を重ねてきましたが、幸いにも読者の皆様の支持を得て、第五版を上梓することとなりました。

三訂版を発刊以来、会計・税務について、その後明らかになった取り扱いや、実務上の留意点、及びリースに関する新たな取り組みが生じてきました。また、2016年1月に国際会計基準（IFRS）の新しい基準（IFRS第16号「リース」）が公表されました。

これらの解説を増補して第五版として新たに発刊することとしました。

第五版では、新たに、国際会計基準（IFRS）の新しい基準の解説を加えるとともに、新たなリース取引の展望も紹介するなど、三訂版を大幅に改組、再編纂しています。

新たな追加、再編等の主な内容は以下のとおりです。

1. 2016年1月に公表された国際会計基準（IFRS）の新しい基準（IFRS第16号「リース」）を詳しく解説する章を新たに設けたこと。
2. 会計について、平成20年4月1日以降開始事業年度より適用している最新の会計基準を解説した章（三訂版の第3章）を大幅に加筆、整理するとともに、それ以前の会計基準（連結含む）、開示を解説した章（三訂版の第2章、5章、6章）を第五版では削除したこと。

また、新たなリース取引の展望を紹介し、その取り扱いを記すなど、新しいリース取引や他の会計基準が会計実務に及ぼす影響を解説した章（三訂版の第10章）を、加筆、再編したこと。

3. 税務について、平成19年度税制改正後の最新の税務を解説した章（三訂版の第9章）を加筆、整理するとともに、それ以前の税制に関して

解説した章（三訂版の第7章、8章）を、読者の参考に資するため巻末資料として編纂したこと。

4. リースの取引、法務、監査対応について、必要な加筆、整理を施したこと。

本書が、読者の皆様にとって、リースの取引・法務・税務・会計に係る統合的な理解と、適切な実務対応のための一助となれば、望外の幸せです。

刊行に当たり、税務研究会の堀様には大変ご助力いただきました。記して御礼申し上げます。

平成29年1月

有限責任監査法人トーマツ 井上雅彦

まえがき（初版）

近年の低成長経済の下、企業間競争はますます激化しており、企業は規模や売上高ではなく、企業価値を高めそれを最大化することが求められています。

そのためには、付加価値の高い財貨やサービスを提供するだけでなく、財政状態を健全化し、企業自身の体力を回復・維持することが急務となります。

こうしたなか、「資産負債のオフバランス化」を通じて資産負債を圧縮し資産効率を高めるリース取引や、設備を所有することから生じる「事業リスク」をヘッジする手段としての新しいリース取引が注目されています。

また、資産の流動化やヘッジ取引に代表される新たな金融手法はここ数年一層多様化・複雑化しており、金融的機能を有するリース取引においてもその実務や会計処理に大きな影響を及ぼしています。

さらに、現在わが国では国際的な会計基準とギャップがある「ファイナンスリース取引に係る例外的な賃貸借処理」を継続するか否かが議論されているところですが、国際会計基準委員会では、従来のオンバランス化の論理を大きく転換させる新しいアプローチの導入が検討されており、さらに両者の溝は深まっています。

リースは通常の賃貸借取引とは異なり、多分に金融的な側面をもつ特別な契約です。リース取引を有効に活用し、実態に応じた適切な会計処理・税務処理をするためには、その法律上、会計上、税務上の取扱いを、最近の動向も含め、十分に理解する必要があります。

そこで、本書はリースに関する法律、会計、税務の主要な論点や最新の動向を網羅し、これらを相互に関連付けて解説することで、これ一冊でリース取引実務に必要な知識を身につけられるよう工夫しました。

本書の特徴は以下のとおりです。

- ① 本書の中心となる会計については、現行のリース会計基準の取扱いだけでなく、金融商品会計や減損会計など最新の会計基準とリース会計基準との関係をわかりやすく解説しました。
- ② リース取引に関わる会計処理や税務処理を実際の実務の流れに沿ってできるだけ詳しく、また、網羅的に解説しました。
- ③ 借手だけでなく貸手の立場からの会計処理や税務処理についても重要な論点を中心に解説しました。
- ④ 設例、図表、仕訳などを多用し、会計処理や税務処理に至るまでの計算過程や背景にある考え方を分かりやすく解説しました。
- ⑤ 法律面はリース取引を理解うえで必要な基本的論点に絞って解説しました。
- ⑥ 関連する重要な用語を「キーワード」として整理し、キーワードをコンパクトに解説することで理解の助けとしました。

企業の財務、経理担当者をはじめ広く実務に携わる方々が、リース取引に関する実務上の取扱いを理解するうえで本書が少しでもお役に立てば幸いです。

本書の刊行に当たっては、税務研究会の小島祥一編集長と桑原妙枝子さんに大変お世話になりました。記して感謝します。

平成17年3月

公認会計士 井上 雅彦

目次

第1章 リース取引の仕組みとリースに関する基本的な
法律関係——1

- ① リース取引の仕組み 2
- (1) リースとは (2)
- (2) リースの分類 (2)
- (3) リースとレンタル、賃貸借との異同 (7)
- (4) リースと購入(割賦購入、借入れによる購入)との比較 (9)
- (5) リース契約とリース取引の流れ (12)
- (6) リースのメリットとデメリット (21)
- (7) リース料の算定とリース期間 (25)
- ② リース契約の基本的な法律関係 29
- (1) リース契約の特徴 (29)
- (2) リース契約の法的性格 (31)
- (3) リース取引の標準的な契約書(リース契約書) (32)
- (4) リース期間中の中途解約 (45)
- (5) リース物件の瑕疵担保責任 (50)
- (6) 物件の滅失・毀損と危険負担 (53)
- (7) リース物件の保守・修繕義務 (55)
- (8) リース物件の返還と清算 (57)
- (9) リース期間の終了と再リース (60)

第2章 リース会計基準及び適用指針

(平成20年4月1日以降開始年度より適用)——69

- ① リース取引の定義と分類 70
- (1) リースの定義 (70)
- (2) ファイナンスリース取引 (70)

(3) オペレーティングリース取引 (72)	
② リース取引に係る会計処理の考え方	72
③ 「リース取引に関する会計基準」及び「リース取引に 関する会計基準の適用指針」の公表とその経緯	75
(1) 「リース取引に関する会計基準」及び「リース取引に 関する会計基準の適用指針」の公表 (75)	
(2) 基準等の公表までの経緯 (76)	
④ 基準等の概要と実務上の留意点	77
(1) 適用時期と適用対象会社 (77)	
(2) 所有権移転外ファイナンスリース取引に関する賃貸借に 係る方法に準じた会計処理(例外処理)の廃止 (79)	
(3) 基準等の適用範囲 (80)	
(4) リース取引の分類 (81)	
(5) 不動産に係るリース取引 (82)	
(6) ファイナンスリース取引の定義と判定基準 (85)	
(7) 現在価値基準をオンバランスの判断基準とするに当たっての 留意点 (90)	
(8) 所有権移転外ファイナンスリース取引の会計処理のポイント <<借手>> (103)	
(9) 所有権移転ファイナンスリース取引の会計処理のポイント <<借手>> (121)	
(10) 所有権移転外ファイナンスリース取引の会計処理のポイント <<貸手>> (125)	
(11) 所有権移転ファイナンスリース取引の会計処理のポイント <<貸手>> (139)	
(12) ファイナンスリース取引の表示及び注記 (140)	
(13) オペレーティングリース取引の会計処理と注記 (146)	
(14) 転リース取引 (149)	
(15) 連結財務諸表における留意事項 (150)	
(16) セールアンドリースバック取引 (153)	
(17) 適用初年度の取扱い (161)	
(18) 四半期財務諸表における取扱い (165)	

⑤ 基準等に基づくファイナンスリース取引に係る借手の 会計処理	168
⑥ 基準等に基づくファイナンスリース取引に係る貸手の 会計処理	171
⑦ 基準等に基づく所有権移転ファイナンスリース取引の計算例	175
⑧ 基準等に基づく所有権移転外ファイナンスリース取引の 計算例	180
⑨ 基準等における会計処理と開示の考え方の全体像	190
⑩ リース会計基準が経営に及ぼす影響	192

第3章 リース取引実務に関する会計処理—199

① 賃貸借処理におけるリース料の会計処理（借手及び貸手）.....	200
(1) 支払リース料、受取リース料の処理（現金決済）（200）	
(2) 支払リース料、受取リース料の処理（手形決済）（203）	
② 中途解約の会計処理（借手及び貸手）.....	206
(1) 中途解約の種類と会計処理のポイント（206）	
(2) 合意による中途解約の会計処理（206）	
(3) 合意による中途解約の会計処理の設例（207）	
(4) 貸手からの強制による中途解約の会計処理（211）	
(5) レベルアップに係る規定損害金の会計処理（213）	
③ リース期間終了時の会計処理（借手及び貸手）.....	214
④ リース物件に係る修繕費、改良費の処理（借手）.....	216
⑤ リース資産の減価償却（貸手）.....	218
(1) リース期間定額法の適用（218）	
(2) リース期間定額法の限界（219）	
⑥ リース債権の評価とリース資産処分損引当金（貸手）.....	222
(1) リース債権の評価（222）	

- (2) リース資産処分損引当金の計上理由 (224)
- (3) リース資産処分損引当金の計上と税務上の取扱い (224)
- (4) リース資産処分損引当金のその他の留意事項 (225)

第4章 新しいリース取引や他の会計基準が リース会計実務に及ぼす影響——227

- ① ソフトウェア会計基準及び税務基準とソフトウェアリース ……228
 - (1) ソフトウェアリースの特徴 (228)
 - (2) 税務上の取扱い (229)
 - (3) 会計上の取扱い (232)
- ② 金融商品会計基準における金銭債権の減損処理と
リース資産処分損引当金 ……233
 - (1) 金融商品会計基準における金銭債権の減損処理 (233)
 - (2) 金融商品会計基準等を踏まえた
リース資産処分損引当金の計上方法 (234)
- ③ 建設協力金の取扱いとファイナンスリース ……237
 - (1) 金融商品会計基準等の取扱いとファイナンスリースの判定 (237)
 - (2) 建設協力金に係る会計処理 (239)
 - (3) 建設協力金に係る税務上の取扱い (240)
- ④ 債権流動化やリース契約の譲渡とリース会計 ……241
 - (1) リース債権の流動化とリース会計 (241)
 - (2) オペレーティングリース取引に係る債権の流動化 (249)
 - (3) 債権流動化に係る会計処理のまとめ (250)
 - (4) 税務上の取扱い (251)
- ⑤ 不動産の流動化とセールアンドリースバック取引 ……252
 - (1) 不動産の流動化と会計処理の指針 (252)
 - (2) 譲渡の実現に関する15号報告等の趣旨と会計上の論点 (253)
 - (3) 税務上の取扱い (256)

⑥	リース業のヘッジ会計	257
	(1) 長期固定のリース料債権を対象とした フェアバリューヘッジ（公正価値ヘッジ）	(258)
	(2) 変動金利の借入金を対象としたキャッシュフローヘッジ	(260)
⑦	固定資産の減損会計基準とリース会計	262
	(1) 借手側における減損処理	(263)
	(2) 貸手側における減損処理	(267)
	(3) 税務上の取扱い	(270)
⑧	組合リースによる損失に対する規制	270
	(1) 組合リースによる損失規制の概要	(270)
	(2) レバレッジドリースの取扱い	(271)
⑨	外貨建取引等会計基準とリース会計	279
	(1) 基準等に基づき売買処理するケース	(279)
	(2) 改正前会計基準のもとで賃貸借処理するケース	(279)
	(3) 外貨建リース取引等の換算	(280)
⑩	在庫リースの取扱い	281
	(1) 在庫リースとは	(281)
	(2) 在庫リースの特徴	(281)
	(3) 借手のメリット	(282)
	(4) 在庫リースの会計処理	(283)
⑪	サービス提供型リース・ファイナンスへの展開	285
	(1) オペレーティングリースの活用	(285)
	(2) ソリューション提供型リース	(287)
	(3) 在庫保有サービス	(287)
	(4) ファイナンス手法を利用したリーススキーム	(288)

第5章 IFRS 第16号「リース」の概要—291

- ① IFRS 第16号「リース」公表以前のリース会計を巡る
 - 国際的動向292
 - (1) 国際会計基準審議会 (IASB) の動向 (295)
 - (2) 米国会計基準の動向 (301)
 - (3) 米国の実務で見られるオンバランス回避の例 (303)
 - (4) リースを巡る会計処理上のその他の論点 (306)
- ② IFRS 第16号「リース」の主たるポイントと影響309
 - (1) 現行基準の問題点とそれに対する IFRS16 における対応 (309)
 - (2) IFRS16 に定める会計処理の主たるポイント (310)
 - (3) IFRS16 に定める会計処理が財務諸表に及ぼす主たる影響 (313)
- ③ リースの定義315
 - (1) 特定された資産 (316)
 - (2) (特定された資産の使用により) 経済的便益を
ほとんど得る権利 (318)
 - (3) 使用を指図する権利 (319)
- ④ リース部分と非リース (サービス) 部分の区分321
- ⑤ リース期間324
 - (1) リース期間の定義とオプション行使の可能性 (325)
 - (2) リース期間の見直し (328)
- ⑥ 借手の会計処理～会計処理のイメージ328
- ⑦ 借手の会計処理～当初認識と事後測定333
 - (1) 会計処理 (借手) の基本的な考え方 (333)
 - (2) 使用権資産とリース負債の当初計上額 (当初認識) (335)
 - (3) 使用権資産とリース負債の事後測定 (340)
- ⑧ 借手の会計処理～リース負債の見直しと条件変更343
 - (1) リース負債の見直し (再測定) (343)
 - (2) リースの条件変更 (345)

⑨ 貸手の会計処理	348
(1) 会計処理（貸手）の基本的な考え方（348）	
(2) ファイナンスリースの会計処理（350）	
(3) オペレーティングリースの会計処理（354）	
(4) その他の貸手の論点（355）	
⑩ 原則的な処理の免除（免除規定）	357
(1) 短期リース（358）	
(2) 少額リース（360）	
⑪ 重要性への言及	363
⑫ セールアンドリースバックの会計処理	365
(1) 資産の譲渡が売却かどうかの判定（366）	
(2) 会計処理（367）	
⑬ 転リースの会計処理	369
(1) 転リースの概要と実務事例（369）	
(2) 転リースの会計処理（370）	
⑭ 表示と開示	373
(1) 借手の表示（373）	
(2) 貸手の表示（374）	
⑮ 発効日と経過措置	377
(1) 発効日（377）	
(2) 主な経過措置（377）	

第6章 リース取引と税務

平成19年度税制改正に伴うリース税制の改正——379

① リース税制改正の背景	380
② 改正リース税制の基本的な考え方	384
(1) 税務上のリース取引の範囲（385）	

- (2) 所有権移転外リース取引の定義 (385)
 - (3) 所有権移転外リース取引に該当しないリース取引の意義 (387)
 - (4) フルペイアウトの判断基準 (390)
 - (5) 金銭の貸付けとして取り扱われるリース取引 (392)
 - (6) 借手(賃借人)及び貸手(賃貸人)の取扱いに関する基本的な考え方 (392)
- ③ 改正リース税制の概要394
- (1) 借手(賃借人)の取扱い (395)
 - (2) 貸手(賃貸人)の取扱い (402)
 - (3) 不動産リース取引の取扱い (413)
 - (4) オペレーティングリース取引の取扱い (413)
 - (5) セールアンドリースバック取引の取扱い (414)
- ④ 金銭の貸借とされるリース取引414
- (1) 金融取引(金銭の貸借)とされるリース取引 (414)
 - (2) 金銭の貸借とされるリース取引の判定 (416)
 - (3) 賃借人(譲渡人)の処理 (419)
 - (4) 賃貸人(譲受人)の処理 (420)
- ⑤ リース税制改正に伴うその他税制の取扱い420
- (1) 租税特別措置法 (420)
 - (2) 固定資産税 (424)
 - (3) 消費税 (425)
 - (4) 外形標準課税 (434)
- ⑥ 改正リース税制と基準等との主な相違点437
- (1) 減価償却 (438)
 - (2) 所有権移転外ファイナンスリース取引に係るフルペイアウトの判定 (438)
 - (3) 貸手の利益額 (439)
 - (4) リース開始時期 (440)

第7章 リース取引実務を巡るその他の法律上、 監査上の留意点—443

- ① 転リース444
 - (1) 転リースとは何か (444)
 - (2) 転リースに当たってのリース会社の承諾の要否 (444)
 - (3) 転リースの活用 (445)
- ② 空リース446
 - (1) 空リースとは何か (446)
 - (2) ユーザーとサプライヤーの共謀による空リース (447)
- ③ 多重（ダブル）リース449
 - (1) 多重（ダブル）リースとは何か (449)
 - (2) 多重リースにおけるリース物件の所有権はどちらにあるか (450)
 - (3) リース会社はユーザーにリース料を請求できるのか (453)
 - (4) リース会社は売主に対して契約解除できるのか (453)
- ④ 空リースや多重リース等に関する監査上の留意事項454
 - (1) 納入検取時におけるリース資産の現品調査 (455)
 - (2) 納入検取時に立会・実査を実施する基準 (456)
 - (3) 実在性調査手続の監査 (456)
- ⑤ 物件の引渡遅延及び性能欠陥（瑕疵）457
 - (1) 物件の引渡遅延 (457)
 - (2) 物件の性能欠陥 (457)
- ⑥ リース物件の引揚げ459
 - (1) 引揚げにあたってのユーザーの承諾の要否 (459)
 - (2) 処分代金の精算（ユーザーへの返還の要否） (460)
- ⑦ リース契約の保証人462
 - (1) リース契約における保証人の責任 (462)
 - (2) リース契約に係る保証（連帯保証） (462)
 - (3) 共同保証 (463)

- (4) 商行為と保証 (463)
- (5) 保証人の求償権 (464)
- (6) 保証人の代位権 (464)
- (7) 第三者の弁済 (465)
- ⑧ ユーザーが倒産した場合の取扱い465
 - (1) 契約解除と物件の返還請求 (465)
 - (2) 弁済禁止の仮処分とリース料の支払い (466)
- ⑨ ユーザーの事業再編とリース契約467
 - (1) ユーザーが合併・会社分割した場合の取扱い (467)
 - (2) ユーザーが現物出資・営業譲渡した場合の取扱い (468)
- ⑩ 不動産の流動化に伴うセールアンドリースバック取引に関する
監査上の留意事項469
 - (1) リスクと経済価値の移転に関する考え方 (470)
 - (2) オペレーティングリースの判定 (472)
 - (3) 適正な賃借料の考え方 (473)

<巻末 参考資料>

改正前リース税制 リース取引と税務 1

リース関連税制総論編——477

- ① 平成10年度リース関連税制の改正478
 - (1) 平成10年度リース関連税制の改正に至る経緯 (478)
 - (2) 個別通達の概要 (479)
 - (3) 平成10年度リース関連税制の改正の概要 (480)
 - (4) 平成10年度改正以後のリース関連税制の動向 (482)
- ② リース関連税制とリース会計基準との関係484
 - (1) リース関連税制とリース会計基準との適用対象の異同 (484)

(2) リース関連税制とリース会計基準との会計処理の異同 (484)	
③ 税務上のリース取引	486
(1) 通常の賃貸借取引とリース取引 (486)	
(2) 税務上のリース取引 (486)	
(3) ノンキャンセラブル(中途解約不能)の要件 (487)	
(4) フルペイアウトの要件 (488)	
(5) 「概ね全部」の判定 (489)	
④ 売買として取り扱うリース取引—その1 概要	490
⑤ 売買として取り扱うリース取引—その2	
所有権が移転すると認められるリース取引の判定	494
(1) 無償又は名目的な対価での譲渡 (494)	
(2) 著しく有利な価額で買い取る権利(割安購入選択権)の付与 (494)	
(3)-1 専属使用のリース資産 (495)	
(3)-2 識別が困難なリース資産 (497)	
⑥ 売買として取り扱うリース取引—その3	
リース期間が耐用年数と相当の差異があるリース取引	497
(1) リース期間がリース資産の法定耐用年数より短いリース取引 (498)	
(2) リース期間がリース資産の法定耐用年数より長いリース取引 (499)	
(3) (1)の取引において税負担を著しく軽減することになると認められないものの具体的な考え方 (500)	
(4) (2)の取引において税負担を著しく軽減することになると認められないものの具体的な考え方 (506)	
⑦ 売買として取り扱うリース取引—その4	
リース取引が売買とされた場合の処理	508
<賃借人の処理>	
(1) リース資産の取得価額(基通12の5-2-15) (508)	
(2) 減価償却費として損金経理したものとみなすリース料の額 (509)	
(3) 設例による「売買とされるリース取引」についての修正仕訳 (510)	
(4) 売買取引と認定されたリース資産を返還した場合の取扱い (513)	
(5) 特別償却等の適用 (513)	

＜賃貸人の処理＞

- (1) 長期割賦販売等に係る所得計算の取扱い (514)
 - (2) 売買とされるリース取引への延払基準の適用 (516)
- ⑧ 売買として取り扱うリース取引—その5
- リース取引が売買とされた場合の税務調整517
- ⑨ 金銭の貸借として取り扱うリース取引521
- (1) 金融取引とされるリースバック (521)
 - (2) 賃貸借取引とされるリースバック (524)
 - (3) 設例による「中古資産のリースバック」についての修正仕訳 (524)
 - (4) 子会社等の再建とリースバック (527)
- ⑩ 国外リース資産の償却528
- (1) 国外リース資産の償却の問題とは何か (528)
 - (2) 国外リース資産とは (529)
 - (3) リース期間定額法の適用 (529)
- ⑪ リース税額控除530
- (1) リース税額控除とは何か (530)
 - (2) リース税額控除の趣旨 (530)
 - (3) 税額控除と特別償却 (531)
 - (4) リース税額控除の種類 (531)
 - (5) 適用の対象となるリース取引 (531)
 - (6) リース税額控除の金額(措法42の7等) (532)
- ⑫ リース取引と消費税533
- (1) リース取引の課税範囲 (534)
 - (2) リース取引の判定と課税関係 (534)
 - (3) ファイナンスリース取引の課税関係 (534)
 - (4) 売買取引又は金融取引とされたリース取引の消費税の取扱い (535)
 - (5) 解約時の規定損害金の取扱い (536)
 - (6) リース料の一部を前払費用として処理する場合の取扱い (536)
 - (7) リース資産を取得した場合の仕入税額控除 (537)
 - (8) 受取リース料の課税のタイミング (537)

改正前リース税制 リース取引と税務 2

個別論点編—539

- ① 据置リース料、不均等リース料540
- ② 設例による据置リース料、不均等リース料の処理541
 - (1) 据置リース料 (541)
 - (2) 不均等リース料 (543)
- ③ リース資産の使用可能見込期間とリース期間546
- ④ リース期間中の法定耐用年数の変更547
 - (1) リース資産の用途変更に伴う法定耐用年数変更の影響 (547)
 - (2) リース契約の変更等に当たっての留意事項 (548)
 - (3) 耐用年数の短縮 (548)
- ⑤ 中古資産の耐用年数とリース期間549
- ⑥ リース期間定額法を適用する場合の償却過不足の調整550
 - (1) 税務上の償却過不足に係る一般的な取扱い (551)
 - (2) 個々のリース資産でみたときの償却過不足の処理の問題点 (551)
 - (3) リース期間定額法によった場合に税務上の償却過不足に関して許容される方法 (551)
- ⑦ 多くの資産を一括してリースした場合のリース期間の設定552
- ⑧ リース資産に対する資本的支出553
- ⑨ 規定損害金の計上時期555
- ⑩ 店舗用の設備及び建物等のリース556
- ⑪ 金型のリース558
- ⑫ 少額資産のリース559
 - (1) リース資産の識別可能性 (560)
 - (2) リース期間の設定 (560)
 - (3) 賃貸人の費用収益対応の問題 (560)
- ⑬ 非減価償却資産及び無形固定資産のリース561

(1) 非減価償却資産のリース (561)	
(2) 無形固定資産のリース (562)	
□14 メインテナンスリースとオートリース	563
(1) メインテナンスリース (563)	
(2) オートリース (563)	
◆リース契約書 (参考).....	565
◆プログラム・リース契約書 (参考).....	577
キーワード索引	585

第1章

リース取引の仕組みと リースに関する 基本的な法律関係

1

リース取引の仕組み

(1) リースとは

リース (Lease) とはもともと英語で「賃貸借」や「賃貸借契約」を意味し、動産、不動産に係る賃貸借もリースと呼んでいます。一方、日本では、一般的にリースとは、「企業が機械設備等を導入するに当たって、代わりにリース会社が購入し、当該企業に対して比較的長期にわたり一定のリース料を受け取ることを条件に、当該物件を賃貸する取引」とされ、一般的な賃貸借よりも狭い意味で使われています。この定義は、(2)で解説する「ファイナンスリース」とほぼ同義です。

リースは、法的には民法上の「賃貸借契約」ですが、経済的実態としては「金融的側面」を有しています。リース会社は、一つのユーザーが選定した物件をユーザーに代わって調達するための資金供給を行い、その投下資金をリース期間にわたるリース料の収受を通じて回収します。このため、原則として中途解約は認められず、これは一般の賃貸借にはないリースの特徴となっています。

(2) リースの分類

リース契約にはさまざまな種類や形態があり一様ではありませんが、取引の法的性格や経済的効果に着目して、典型的な契約の種類を分類すると次のとおりです。

① ファイナンスリース

ファイナンスリースとは、ユーザーが必要な物件の購入資金を供給する代わりに、リース会社が物件を購入しユーザーに貸与するもので、「お金

の融通＝金融」の代わりに、それと実質的に同じ意味をもつ「物件の融通＝物融」を行うリース契約です。

ファイナンスリースとは、比較的長いリース期間を設定し、リース料総額がリース物件の取得価額及び金利、税金、保険料等の諸費用のおおむね全額を回収する（これを「フルペイアウト」という。）ようにリース料を設定し、かつ、実質的に中途解約を禁止したリース契約です。リース物件の適格性に特に制約はなく汎用性のないものも対象となります。また、リース会社は物件に係るリスクを負わず、物件の保守、管理費用はユーザーの負担となります。

ファイナンスリースの本質は金融的な機能にあるため、賃貸借としては特殊な契約になります。現状では、わが国のリース契約はその大半がファイナンスリースといわれており、リースといえば、通常、このファイナンスリースを指します。

② オペレーティングリース

ファイナンスリース以外のリースを総称してオペレーティングリースといいます。ファイナンスリースは、フルペイアウトや中途解約不能という特徴をもち、金融的性格が強いリース契約です。一方、オペレーティングリースは、物件を必要とする期間に応じて使用できる賃貸借契約で、ユーザーが予告期間を経て自由に解約できることも多くみられるリース契約です。オペレーティングリースでは、リース会社は物件価額と諸費用の全額を一つのユーザーから回収しない（これを「ノンフルペイアウト」という。）ケースも多くみられます。

この意味で、オペレーティングリースは、金融的色彩は薄く、「物件の使用」や「サービスの提供」に重点をおいた「本来の賃貸借取引」といえます。

ファイナンスリースが特定のユーザーを対象とし汎用性のない物件も取り扱うのに対し、オペレーティングリースは、不特定多数のユーザーを対

象に汎用性の高い物件を取り扱います。リース会社が投下資金を回収するためには、物件を中古市場で売却するか、あるいは、代わりのユーザーに再リースする必要があるため、対象となる物件は、自動車、航空機、船舶、建設機械、一部のコンピューターなどに限られます。

米国等においてはコンピューターや自動車等活発な中古市場が存在しますが、わが国では、自動車等一部を除いて、現状では中古市場はまだ発展途上ようです。また、急速な技術革新の進展に伴い、物件の陳腐化リスクや残価リスクの問題も生じます。このため、日本では、これまでオペレーティングリースの利用はあまり多くなくリース会社の取り組みも限定的でしたが、最近オペレーティングリースを利用した新たな商品が開発されています（第4章参照）。

リース契約は基本的に以上の①、②に分類されますが、さまざまなユーザーニーズを反映して多様なリース取引が設計され商品化されています。次の③～⑧にその例を挙げます。

③ メインテナンスリース

リース契約の中には、リース会社が物件の賃貸だけでなく、保守、管理、修繕などのメインテナンスのサービスを行うことが付加されたものがあります。これをメインテナンスリースといいます。メインテナンスリースでは、物件の所有に伴うすべての保守、サービスをリース会社が行うため、煩雑な管理を伴う自動車等を対象とするリース取引に多く利用されています。

④ レバレッジドリース（第4章参照）

レバレッジドリースとは、賃貸人が複数の投資家から資金提供を受け、これをしてこ（レバレッジ）に航空機、船舶等の大型物件を取得して当該物件をユーザーにリースする取引です。レバレッジドリースでは、長いリー

ス期間を設定してリース料を低く抑えたうえで、リース資産の減価償却を定率法で行い、借入金の金利負担とともに費用化します。これにより、リース期間の前半で損失が生じ、これを本業の利益と通算することで、投資家は税負担の軽減を図ることができます。一方、賃借人にも投資家の節税メリットの一部がリース料の低減として還元されます。航空会社の多くは、このレバレッジドリースを利用して航空機を導入してきました。レバレッジドリース取引のほとんどがファイナンスリースですが、平成10年度の税制改正により、日本から海外へのファイナンスリースにつき、資産の償却方法がリース期間定額法に限定されたため、レバレッジドリースのメ

◆ Keyword ◆

● レバレッジドリース

ユーザーが必要な資産を購入する代わりに、リース会社等がそれを購入し、ユーザーにリースするというファイナンスリース取引のひとつで、購入資金の一部が借入金で賄われているもの。具体的には、航空機などの大型物件につき、複数の投資家がリース会社等の設立した特別目的会社（SPC）に出資し、その特別目的会社が数年間損失を先行計上する（長いリース期間を設定し毎期の受取リース料を抑えるとともに減価償却を定率法で行うことにより損失計上する）ことで、投資家が出資金に応じた損失を先取計上し、法人税の支払いを繰り延べる仕組みのリース取引。投資家にとっては節税メリットがあり、それをユーザーにも還元するため、低額なリース料を提供できる。国内外の航空会社などが利用している。

● リース期間定額法

リース期間を償却年数として、リース期間終了時の処分見積価額を残存価額（リース終了時のリース物件の評価額）とする定額法。定額で計上されるリース料収入に対して、リース原価のうち重要な金額を占める減価償却費が定額で計上されるため、費用収益の対応を図ることができる。このため、会計上の減価償却の方法として合理的な方法とされる。

リットは減殺されました。

⑤ ベンダーリース

ベンダーリースは、「提携リース」とも呼ばれ、販売会社(サプライヤー)がリース会社を代行して、リース取引の内容説明や契約手続を行う取引で、そのほとんどはファイナンスリース取引です。ベンダーリースは比較的少額の物件を対象とすることが一般的です。

⑥ パッケージリース

パッケージリースは、「プロジェクトリース」「セットリース」「コンサルティングリース」とも呼ばれ、機械設備のファイナンスリースに、土地建物等の不動産の賃貸借、事業資金の融資等の取引を加えた複合取引です。主にホテル、病院、工場、スーパーマーケット、レストラン等の大規模な建物を建設する際に利用されます。ユーザーは、リース取引に加え、不動産の賃貸借取引や事業資金の借入れが同時に行えるというメリットがあります。

⑦ 転リース

リース契約上、リース物件の所有権侵害に関する禁止条項があることが一般的なため、原則として、賃借人はリース物件を第三者に転貸することはできません。一方、リース会社の事前承諾を得られれば、転貸先を明示してリース物件を転貸することが可能です。これを**転リース(転貸リース)**といいます。転リースは、主として、リース料の回収事務や資金負担を軽減する目的で利用されています(第7章参照)。

◆ Keyword ◆ 転リース(転貸リース)

リース物件がさらに第三者にリースされる取引をいう。リース契約では、通常、転貸を禁じており、転貸する場合は、ユーザーはリース会社の承諾が必要となる。