

山田ゼミ

# セール・アンド・リースバック取引に関する事例研究

神田智弘 石山綾子 金田育恵 橋本絵里 坂内理恵 吉田朋美

## 目次

### 1.はじめに

- 1.1 リースについて
- 1.2 リースとは
- 1.3 リースの歴史
- 1.4 日本のリース取扱高統計
- 1.5 企業がリースを利用する理由 (リース需要動向調査)
- 1.6 企業がリースではなく買い取りを選択する理由(リース需要動向調査)

### 2.ファイナンス・リース取引について

- 2.1 リース会計基準とは
- 2.2 本研究におけるファイナンス・リース取引の定義
- 2.3 リース会計基準の適用範囲
- 2.4 リース取引の分類
- 2.5 ファイナンス・リース取引の分類
- 2.6 本研究の目的
- 2.7 ファイナンス・リース取引の仕組み
- 2.8 具体例
- 2.9 ノンキャンセラブル(解約不能)とフルペイアウト
- 2.10 ファイナンス・リース取引の契約
- 2.11 リース会社が倒産した場合
- 2.12 借手の倒産
- 2.13 リース取引のメリット
- 2.14 リース取引のデメリット
- 2.15 リース、レンタル及び割賦の違い

山田ゼミ

### 3.セール・アンド・リースバック取引について

- 3.1 本研究におけるセール・アンド・リースバック取引の定義
- 3.2 セール・アンド・リースバック取引の仕組み
- 3.3 セール・アンド・リースバック取引のメリット
- 3.4 セール・アンド・リースバック取引を行っている企業と対象物件

### 4.事例研究

- 4.1 事例研究
  - 建物をセール・アンド・リースバック取引の対象とする場合
- 4.2 事例研究
  - 土地をセール・アンド・リースバック取引の対象とする場合
- 4.3 事例研究
  - 車をセール・アンド・リースバック取引の対象とする場合
- 4.4 事例研究
  - 新品の物件をセール・アンド・リースバック取引の対象とする場合
- 4.5 事例研究
  - 航空会社におけるセール・アンド・リースバック取引の場合

### 5.まとめ

## 山田ゼミ

## 1.はじめに

### 1.1 リースについて

モノ(有形固定資産)を取得するための資金調達手段として、自己資金を利用する 金融機関などからの借入金を利用する 自己資金と借入金を併せて利用する リースを利用するという 4 つの方法がある。このように、リースは資金調達手段の一形態であり、必要不可欠なものとなっている。

そのため、今日の産業界においてその規模は拡大している。2000年にリース事業協会が行ったリース需要動向調査によると、我が国の企業の約9割以上がリースを利用している。過去にリースを利用したことのある企業を含めると、その割合は97%近くに達している。また、2002年度については、リース取扱高が7兆3,743億円、リース設備投資額が6兆6,052億円、および民間設備投資額に占めるリース設備投資額の割合が9,26%に達している。現在、リースは幅広く利用されている。コンピュータや通信機器などの情報関連機器を中心に、商業用機械設備、産業機械、事務用機器、輸送用機器、医療機器、および工作機械など、あらゆる設備がリース取引の対象となっている。そのためリースは、企業にとって無くてはならないものである。

### 1.2 リースとは

企業は、製造、販売、輸送、事務、管理、および研究開発など、様々な目的で事業経営に必要な設備を調達するが、リースというシステムが導入される以前は、自己資金又は借入金によって設備を調達していた。しかし、資金力が乏しい、又は信頼度が低い企業は、設備資金を十分に確保することが出来ない。そこで、設備を「購入する」ことではなく、「使用する」ことが設備投資の本来の目的であることに着目し、新たな設備調達手段として米国で誕生したのがリースである。米国で最初のリース会社設立 1952 年である。

リース(LEASE)とは、「賃貸借」を意味する英語である。米国では、新たなリースが誕生する以前から、住宅やオフィスの賃貸借を「LEASE」と言い、現在でもその言葉が使われている。従って、新たな設備調達手段であるリースは、賃貸借(LEASE)と区別し、ファイナンス・リース(又はファイナンス・リース)と呼ばれるようになった。

ファイナンス・リースが、日本に導入されたのは 1963 年のことである。日本では、単に「リース」と表現されているが、「リース」と言うときは一般にファイナンス・リースのことを指している。

日本では、ファイナンス・リースとは、企業等が選定した設備等をリース会社が取得して、その企業などに比較的長期間賃貸する取引であると、一般に説明されている。

ファイナンス・リースは、設備資金を貸し付ける(借りる)のではなく、設備そのものを賃貸借する取引であるが、最初は設備資金調達の代替手段として構築されたもので、その取引の仕組みや契約の内容は通常のリース(賃貸借)とは異なっている。

しかしファイナンス・リースは、日本の制度や慣行の中で、次第に米国のリースと異なる特徴を持つようになった。つまり、日本においてもファイナンス・リースは、設備資金調達の代替を出発点としたものであるが、リース期間中におけるリース会社のサービスおよびリース期間終了後のリース物件処理における実務などを考慮すると、日本におけるファイナンス・リース取引は、資金調達の代替手段ではなく、賃貸借性やサービス性が強いと言える。

## 山田ゼミ

## 1.3 リースの歴史

リース業は、母国アメリカにおいて、戦後の旺盛な設備投資需要に伴う資金調達手段を新規開拓する必要性が背景となり、1950年代に急激に発展した。ただし、1954年及び1962年の2度の税制改正により、減価償却年数の短縮、定率法の適用などの措置が実施され、メリットは消滅した。わが国においては、昭和38年市村清元リコー社長(故)が産業界の大手の協賛を得て株式会社日本リース・インターナショナル(現在の日本リース)を設立して、リース業の第一歩を踏み出した。翌39年には、オリエント・リース株式会社、続いて東京リース株式会社が設立された。これら先発3社に続き、銀行、商社及びメーカー又は、金融機関と商社が共同し、専業型あるいは兼業型のリース業の設立が陸続として行われた。リース契約額は、昭和42年から同45年まで急激な前年比増加率を示していた。しかし、46年から48年までは、前年比増加率は30%から40%、48年から50年までは0から6%と停滞傾向はかなり顕著なものがある。これは主に景気後退による直接的な影響であり、リース業も誕生10数年にして初めて大きな試練期を迎えたのである。

## 1.4 日本のリース取扱高統計

2002年度リース取扱高の機種別構成

1. 情報関連機器(38.6%) [うちコンピュータ関連(31.6%) 通信機器(7.0%) ]
2. 商業用及びサービス業用機械設備(15.5%) [うち商業用機械設備(8.8%) ]
3. 産業機械(13.2%)
4. 事務用機器(8.0%)
5. 輸送用機器(7.8%) [うち自動車(6.8%) ]
6. 医療機器(4.7%)
7. 工作機械(2.1%)
8. 土木建設機械(1.9%)
9. その他(8.3%)

\* 情報関連機器のうちコンピュータ関連が全体の約32%と最大のシェアを占めているが、ここ数年シェアダウン傾向にある。

2002年度リース取扱高のユーザー別構成

企業規模別	業種別
大企業(48.6%)	非製造業(65.6%)
中小企業(44.2%)	製造業(26.5%)
官公庁・その他(7.2%)	農業・水産業・鉱業(0.6%)
	その他(7.3%)

## 山田ゼミ

**1.5 企業がリースを利用する理由 (リース需要動向調査)**

- 一度に多額の資金が不要で効率的な資金運用ができる。(73.4%)
- リース料は経費処理できる。(65.6%)
- リース料は通常一定で、コスト把握が容易である。(36.4%)
- 陳腐化に弾力的に対応できる。(23.7%)
- 所有に伴う経費や手間が省け、事務の省力化が図れる。(22.5%)
- 買い取りよりも一般的である。(19.8%)
- 物件廃棄の手間が省ける。(17.1%)
- 借入と比較して手続きが簡単である。(15.8%)
- バランスシートに資産・負債を計上しない。(14.1%)
- 借入と比較して割安である。(3.1%)
- リース料は固定で、インフレヘッジの効果がある。(2.6%)

以上のように、リースを利用するメリットとして、資金調達手段になることを挙げている企業が最も多い。これは、借手に比較的資金力の乏しい中小企業が多いためと言える。と のメリットは、リースの税務処理と会計処理が一致していることにより可能となり、企業は、支払いリース料をそのまま経費(税務上は損金)として処理することができる。設備等を所有した場合、設備の減価償却費、固定資産税の計算・申告・納付、保険手続きといった事務管理が生じる。また、その設備等が不要になれば、適正に処分しなければならない。日本のリース取引では、こうした事務管理やリース物件の廃棄処分をリース会社が行うため、と のようなメリットが生まれる。このようなリースの利便性に着目して、企業はリースを利用している。

**1.6 企業がリースではなく買い取りを選択する理由(リース需要動向調査)**

- 物件を長期間にわたって使用するため。(54.0%)
- リースと比較して割安である。(34.8%)
- 基幹設備であり、自己所有が望ましい。(34.4%)
- 特別償却など税法上の優遇措置がある。(28.0%)
- 設備資金にゆとりがある。(16.5%)
- リースでは期間が長すぎる。(15.0%)
- リースでは中途解約ができない。(13.8%)
- 低金利融資や補助金を受けられる。(7.0%)
- 物件の処分益を享受できる。(5.8%)
- リース料は固定で、金利が低下すると不利になる。(5.3%)

リースと買い取りの選択は、企業の事情や物件によって異なります。しかしコンピュータ等情報関連機器については、特にリースの利便性が高く、買い取りよりもリースの方が一般的となっている。

山田ゼミ

## 2.ファイナンス・リース取引について

### 2.1 リース会計基準とは

リース会計基準は、リース取引の会計処理の基本的な事項を定め、企業が作成する有価証券報告書における開示基準を示したものである。

リース会計基準は、国際会計基準との調和を図り、情報開示の促進をすることが目的である。そのためリース物件について、資産や負債及び損益の内容を財務諸表に開示することを義務付けている。

### 2.2 本研究におけるファイナンス・リース取引の定義

ファイナンス・リース取引とはリース契約に基づくリース期間の中途に置いて当該契約を解除することができないリース取引又はこれに順ずるリース取引で、借手が、リース物件からもたらされる経済的利益を実質的に享受でき、かつ当該リース物件の使用に伴って生じるコストを実質的に負担することとなるリース取引を言う。

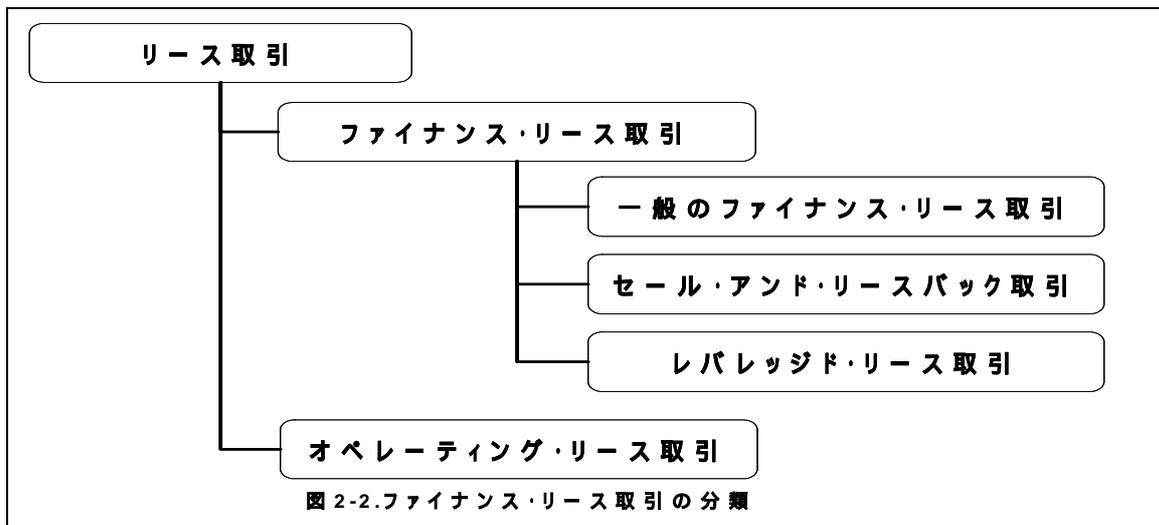
ゆえに、分類基準は、「借手はリース料で費用を全額負担する(フルペイアウトを満たす)」という条件と、「リース契約は実質的に中途解約不能である」という条件の2つを必ず満たさなければならないとし、この2つを満たしていればその取引はファイナンス・リース取引であるとしている。

### 2.3 リース会計基準の適用範囲

証券取引法上、有価証券報告書提出義務のある以下の会社に適用される。

- 株式会社
- 株式会社店頭公開会社
- 社債、CP等有価証券発行会社
- 株主数500以上の会社

### 2.4 リース取引の分類



山田ゼミ

リース取引には、ファイナンス・リース取引とオペレーティング・リース取引がある。ファイナンス・リース取引は、フルペイアウトとノンキャンセラブルを満たす取引のことを言う。このフルペイアウトとノンキャンセラブルについては後で詳しく説明する。そして、ファイナンス・リース取引以外のリース取引をオペレーティング・リース取引と言い、日本では、一般にリース取引と言う場合「ファイナンス・リース取引」を指す。リース取引に係る会計基準に関する意見書(リース会計基準)に基づいて分類している。

2.5 ファイナンス・リース取引の分類

リース取引はファイナンス・リース取引とオペレーティング・リース取引に分けられるが、ファイナンス・リース取引は更に一般のファイナンス・リース取引、セール・アンド・リースバック取引、レバレッジド・リース取引の3つに分けられる。

2.6 本研究の目的

日本がバブル崩壊した後、不動産価格が下がり続ける中、膨れあがった借金が残るのに対して、保有している不動産の価値は半分以下に下がってしまった。そこで多くの企業は、様々な経営手法を用いて、不動産リスクを排除しようとしている。その手法の一つとして、セール・アンド・リースバック取引が用いられている。私たちは、そこに視点を置き、セール・アンド・リースバック取引を研究対象とした。

本研究は文献やインターネットを用いて、実際にセール・アンド・リースバック取引を行っている企業について調べ、事例を紹介し報告すると共にセール・アンド・リースバック取引について理解を深めることを目的としている。

2.7 ファイナンス・リース取引の仕組み

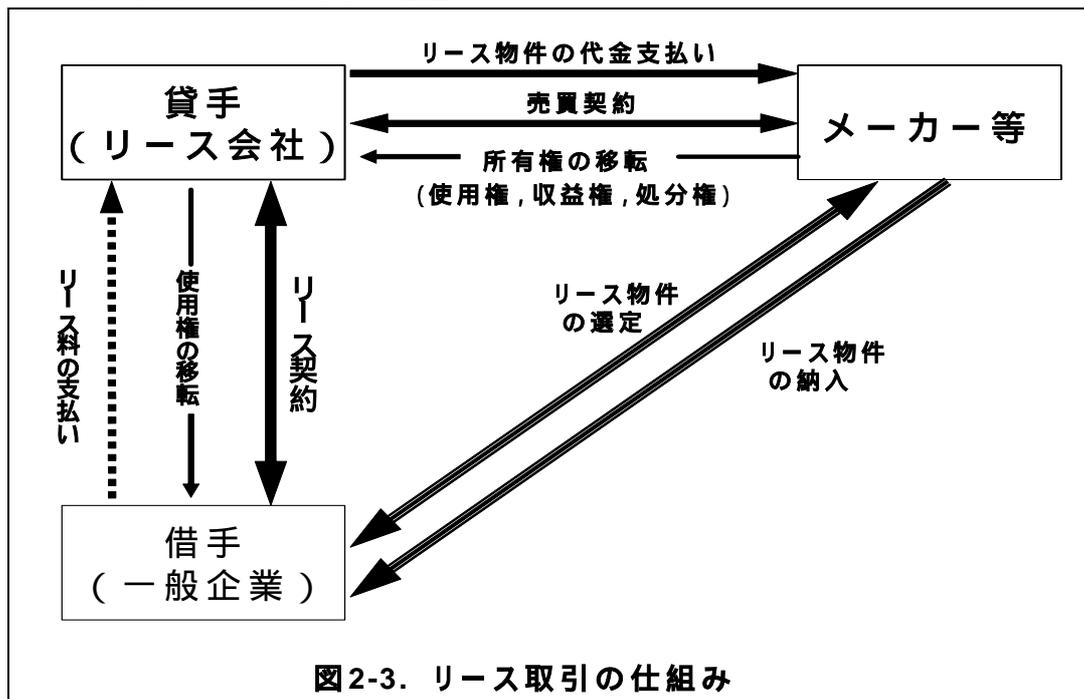
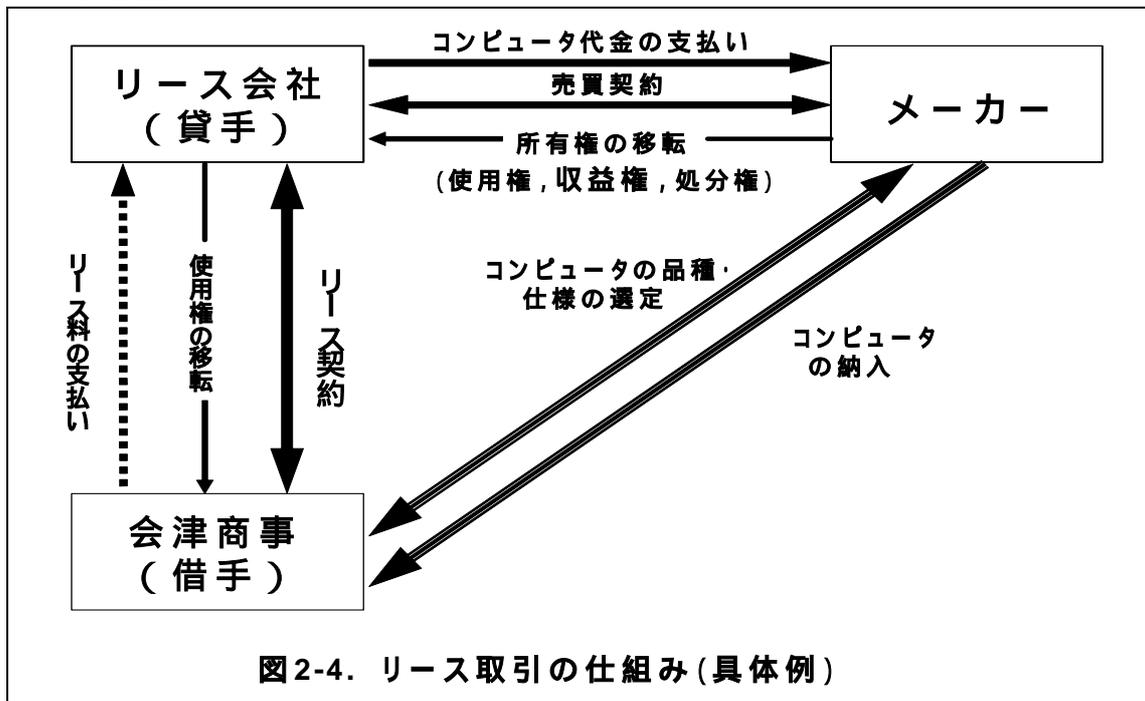


図2-3. リース取引の仕組み

山田ゼミ

ファイナンス・リース取引は、リース物件の貸手であるリース会社が、メーカー等からリース物件を購入し、そのリース財産の所有権のうち使用権のみを借手である一般企業に与え、借手は合意されたリース料を貸手に支払うような仕組みになっている。

2.8 具体例



貸手をリース会社、借手を会津商事とする。現在、会津商事はメーカーからコンピュータを100台購入しようと考えている。しかし、コンピュータ100台を購入すると一時的に、多額の資金が必要となる。そこで、会津商事はリース取引を利用することにした。

会津商事とメーカーとの間で、コンピュータの品種や仕様を選定する。

コンピュータを選んだ段階でリース会社が登場し、リース会社と会津商事との間で、リース契約を結ぶ。

リース会社は、会津商事に代わってメーカーと売買契約を結ぶ。売買契約を結んだことにより、所有権がリース会社に移転する。ここでの所有権とは使用権、収益権、処分権の3つから成り立っている。

リース会社は、メーカーにコンピュータの代金を支払う。

メーカーは、会津商事にコンピュータを納入する。この時、リース会社から、会津商事に使用権のみが移転する。リース会社は、購入したコンピュータをリース期間にわたって会津商事に賃貸する。

これに対して、会津商事はリース会社に毎月リース料を支払う。

会津商事は、メーカーに対してコンピュータ代金を一括払することなく、リース会社に月々のリース料を支払うことにより、コンピュータを利用出来るというメリットがある。これが、リース取引の仕組みである。

## 山田ゼミ

## 2.9 ノンキャンセルブル(解約不能)とフルペイアウト

< ノンキャンセルブル(解約不能) >

ノンキャンセルブルとは、リース期間の途中で契約を解除出来ないこと。

< フルペイアウト >

フルペイアウトとは、リース物件購入費・持管理費など全てのコストを借手が負担すること。

## 2.10 ファイナンス・リース取引の契約

リース期間

税法上、賃貸借処理が認められるファイナンス・リースにおけるリース期間は、耐用年数の70%以上120%以下(耐用年数が10年以上の場合は60%以上120%以下)であり、この範囲でリース期間を設定する必要がある。例えば、耐用年数4年のパソコンの場合、2年～5年( )が賃貸借処理可能なリース期間となる。

最短リース期間 :  $4 \text{年} \times 70\% = 2.8 \text{年}$  (端数切捨て) = 2年

最長リース期間 :  $4 \text{年} \times 120\% = 4.8 \text{年}$  (端数切上げ) = 5年

リース料

リース料には、リース物件取得価格、金利(リース会社の調達コスト)、固定資産税、保険料(不動産総合保険など)、リース会社の管理費及び利益が含まれる。これらの合計をリース期間の月数で割ったものが、毎月の支払リース料となる。リース料は使用料なので、貸付金とは違い金利等を区分表示することなく、リース契約書には「月額リース料」が明示される。なお、リース料には消費税が課され、借手は月額リース料と消費税相当額を合わせて支払うことになる。

物件価格 + 金利 + 固定資産税 + 保険料 + 管理費 + 利益

月額リース料 =  $\frac{\text{物件価格} + \text{金利} + \text{固定資産税} + \text{保険料} + \text{管理費} + \text{利益}}{\text{リース期間 (月数)}}$

リース物件の引渡し・使用・リース料支払い

リース物件は、メーカー等から直接、借手のもとに納入され、借手はリース物件の内容を検査し、リース物件に欠陥がなければ「物件借り受け証」をリース会社に発行する。これによりリース会社から借手へのリース物件の引き渡しが完了する。通常、物件借り受け証発行日がリース開始日となり、借手はリース料を支払い、リース物件を使用することが出来る。

リース期間中の主な留意事項

リース期間中は原則として解約することが出来ないが、当事者双方が合意して解約する場合、借手は、残リース料または残リース料相当額の解約金を一括してリース会社に支払う。リース物件の保守や修繕は借手が負担して行う。リース物件に欠陥があった場合、リース会社は、借手に協

## 山田ゼミ

力し、メーカーに対して損害賠償等の請求をする。リース会社・借手双方の責任ではなく、リース物件の災害により損害した場合は、借手の負担になる(損害の大部分は保険でカバー出来る)。契約違反(リース料の不払い等)は契約解除となる。

### リース終了時の選択

リース期間が満了するとリース契約は終了する。通常、リース期間満了の2～3カ月前に、リース会社からの通知が来るが、その際、継続してリース物件を使用したい場合は「再リース」を選択し、契約を終了する場合は、借手の負担で、リース会社が指定する場所にリース物件を返還する。

## 2.11 リース会社が倒産した場合

### リース契約の解除

通常企業が倒産した場合、契約を解除出来るかどうかについて、関連規定(会社更生法大103条第1項、破産法第59条第1項)という規定があり、解除することが出来る。しかし、リース会社が倒産しても、この規定は適用されない。従って、リース会社はリース契約を解除することが出来ない。

### リース資産の担保権実行の影響

リース会社は、リース財産を担保として金融機関などから融資を受けているため、リース会社の倒産によってその担保権が実行されると、借手はどういう影響を受けるかが問題となる。

会社更生の場合、担保権者(金融機関など)は更生担保権者として扱われるため、再生手続外で担保権を実行出来ない。そのため、借手はリース会社の倒産前と同様にリース料を支払ってリース物件を使用することが出来る。

また、リース会社が倒産宣告を受けた場合、担保権者(金融機関など)は別除権者として倒産手続外で担保権を実行出来る。ただし、リース物件の内容・取得方法にもよるが、借手のリース物件使用を継続することが経済合理性に適合するので、リース契約の貸手の地位を第三者(リース事業を営めない金融機関を除く)に承継させることで解決出来る。いずれにしても、借手がリース料を支払わないなどの契約違反をしない限り、リース契約を解除されることはない。

## 2.12 借手の倒産

### 保全処分前に契約解除や残額の一括請求が出来る

リース契約書には、借手が整理、民事再生、破産、会社更生、特別精算などの申し立てを行った場合、リース会社は催告をせずにリース契約を解除するか、または、解除せずに残リース料を請求できる条項が記載されている。

借手は、申し立てをすると同時に、整理や民事再生などの手続きの開始決定があるまでの一時的な処理を求めて、保全処分の申し立てを行う。保全処分が行われ、弁済禁止の仮処分が出れば、借手はリース料の支払いを禁止される。

借手がリース料の支払いをストップすると、期限の利益を失い、残リース料を一括で支払うことになる。しかし、弁済禁止の仮処分が出されるのは申し立て後のことなので、リース会社は申し立ての事実でもって借手の期限の利益を失わせ、様々な手段をとれることが出来るようにしている。

具体的には、借手の倒産の形態が精算型か再建型かによって、リース契約の取り扱いは大きく異なってくる。

## 山田ゼミ

精算型でも、倒産手続きに必要な物件は「共益債権」に

精算型の倒産の形態には、倒産、特別精算などがある。精算型の場合、借手は事業の継続を行わないので、リース物件は不用になる。したがって、リース契約は解除され、リース物件もリース会社に返還され、それをリース会社は処分することになる。そしてその後、処分代金から処分費用を差し引いて借手に対する債権額から控除し、精算する必要がある。

こうして残った債権は、破産や特別精算、内整理の手続きに従い、弁済されます。もし、リース物件がそれらの倒産手続きを行うのに不可欠の物件(財務処理に必要なパソコンなど)の場合は、「共益債権」として必要な期間、リース料が支払われることになる。

債権型では「担保権としての評価」がなされる場合も

一方、債権型の倒産形態には、民事再生、社会更生、社会整理などがある。この場合、事業継続を前提としているが、再建に当たって不用となるリース物件もある。引き続き使用する再建に必要なものと、再建に不用なものによって、リース会社の借手に対する債権の取り扱いは異なってくる。

不用な物件はリース会社に返還され、処分代金は借手に対する債権から控除され、残りの債権はそれぞれ債権手続きに従い、弁済されます。ここまでは精算型の倒産と共通になる。

再建型の場合には、事業継続のために不可欠で引き続き使用するリース物件があり、こちらも一般的に共益債権として弁済される。リース取引の金融的性格から、リース物件を担保とした金融取引という見方もある。この場合、抵当権が行使されるときのように優先的に弁済されるである処分価格で、物件が不用な場合や担保がない場合より高い弁済率になる。

## 2.13 リース取引のメリット

資金を効率よく運用出来る

機械設備などを購入によって設置する場合、多額の購入資金が一時的に必要となる。リースを利用すれば毎月わずかのリース料ですむため、その余裕資金を効率的に運用することが出来る。

機械設備の陳腐化が避けられる

通常、機械設備を購入すると、償却期間がかかるため、そうそう新しい機械に買い換えることは出来ない。リースの場合は、あらかじめ将来の陳腐化を考慮して、経済耐用年数に見合ったリース期間を設定出来る。

設備の管理事務を省力化出来る

所有する場合は、購入の手続き、減価償却の計算、固定資産税の申告・納付、保険料の支払いなど、煩わしい管理事務が必要である。リースを利用すればこれらの事務は不要であり、合理化・省力化に役立つ。

コスト把握が容易である

毎月のリース料は通常一定なので、設備投資のコストを正確に認識することができ、リース期間を通じて均等に費用化することが出来る。設備の効果的な利用や業績の把握、事業計画の立案なども容易になる。

## 山田ゼミ

## 2.14 リース取引のデメリット

## 中途解約が出来ない

中途解約が出来れば、コンピュータのリースを中途解約して新しい機種に切り換えることが出来る。しかし、コンピュータの場合にはわが国では中古の市場がないので、リース会社としては、解約された物件の残リース料を回収する手立てがない。

## リース料が割高

リース料には、リース物件の購入代金の他に付随費用やリース会社の利益が含まれており、リース料の総額は、購入の場合に比べ割高となることが多い。

## 物件の所有権を取得出来ない

リース物件の所有権は終始リース会社にある。しかし、企業にとって機械設備は、所有すること自体が目的ではなく、それを使用することによって新しい価値を生み出すことが目的である。

## 2.15 リース、レンタル及び割賦の違い

表 2-1

	リース	レンタル	割賦
物件の選択	借手の選定財産	レンタル物件の中から	借手の選定財産
契約期間	通常3年以上	短期 (通常1年以上)	比較的中期
物件の所有	リース会社	レンタル会社	借手 (支払い終了後)
物件の管理責任	借手	レンタル会社	借手
料金	定額	リースより高い料金	定額
延長・中途解約	出来ない	出来る	出来ない
契約終了後	再リース又は返却	返却	借手の資産
頭金	不要	不要	原則必要

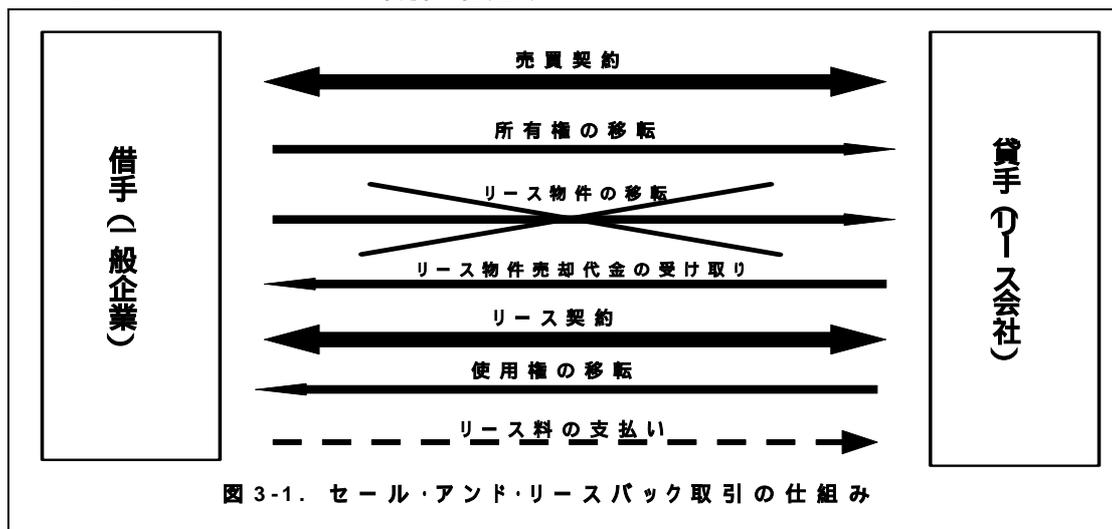
山田ゼミ

### 3. セール・アンド・リースバック取引について

#### 3.1 本研究におけるセール・アンド・リースバック取引の定義

セール・アンド・リースバック取引とは、借り手が所有している資産を一旦貸手に売却した後、貸手からその資産をリース物件として、借手がリースを受ける取引のことである。

#### 3.2 セール・アンド・リースバック取引の仕組み



最初に借手となる一般企業と、貸手となるリース会社の間で売買契約が結ばれる。一般企業から、リース会社にリース物件の所有権が移転する。普通は、売買契約が結ばれたら、リース物件は一般企業からリース会社に実際に移動する。しかし、セール・アンド・リースバック取引の場合は、そのリース物件を一般企業がすぐにリースでリース会社から借りるので、リース物件は実際にリース会社に移動せず、所有権という権利のみリース会社に移転する。そして、一般企業はリース会社からリース物件の売却代金を受け取る。また、売買契約と同時にリース契約が結ばれる。一般企業はリース会社から所有権のうち、リース財産を使用する権利である使用権を受け取り、一般企業はリース会社に対して、毎月リース料を支払う。

#### 3.3 セール・アンド・リースバック取引のメリット

##### 資産のオフバランス化

オフバランスとは、貸借対照表上から資産を外すことである。

##### 固定資産の流動化

流動化というのは、流動性の乏しい資産に流動性を付与することである。

##### 機械設備の継続使用が出来ること

セール・アンド・リースバック取引は、売買契約とリース契約が一体の取引であるため、売却すると同時にリースすることができ、機械設備を休ませることなく従来どおり継続使用出来る。

##### 資金調達手段になること

所有している資産を売却するので、資金を調達することが出来る。

## 山田ゼミ

## 3.4 セール・アンド・リースバック取引を行っている企業と対象物件

セール・アンド・リースバック取引を実際に行っている企業と対象物件をインターネットで検索し、表にまとめた。

表 3-1

セール・アンド・リースバック取引を行っている企業	対象物件
・日本電気株式会社(NEC)	・オフィスビル
・株式会社 ラウンドワン	・ボーリング場
・JAL(日本航空) JAS(日本エアシステム) ANA(全日本空輸) エミレーツ航空 チェコ航空 フロンティア航空 デルタ航空 シンガポール航空 エアーカナダ フィンランド航空	・航空機
・宮崎県宮崎市, 神奈川県綾瀬市, 岡山県岡山市	・車両運搬具
・ジャパンエナジー	・自社ビル
・森永製菓	・自社ビル
・モスフードサービス	・店舗
・京都ホテル	・ホテル
・株式会社 ドンキホーテ	・不動産
・株式会社 ヴィクトリア	・同社の主要店舗
・株式会社 ドンキホーテ	・不動産
・株式会社 スカイパーフェクトコミュニケーションズ	・放送設備
・東北パイオニア	・有機EL生産設備
・松下電器産業株式会社	・機械装置及び備品の一部
・株式会社 東芝	・機械設備
・株式会社 イトーヨーカ堂	・本社社屋
・株式会社 スペースシャワーネットワーク	・デジタル設備
・日本ロングライフ株式会社	・施設設備
・富士チタン工業株式会社	・土地・機械装置
・パウダーテック株式会社	・キャリア製品製造設備
・株式会社 ネットマークス	・保守用ネットワーク機器
・菱友計算株式会社	・工具器具及び備品
・株式会社 グッドマン	・医療機器
・大日本スクリーン製造株式会社	・機械設備
・株式会社 オークネット	・器具・設備
・株式会社 デジットプレーン	・土地・建物

山田ゼミ

## 4. 事例研究

### 4.1 事例研究

#### 建物をセール・アンド・リースバック取引の対象とする場合

##### <百貨店による店舗のセール・アンド・リースバック取引>

バブル期の不動産投資によって巨額の負債を抱えてしまった百貨店があったとする。百貨店は負債を少なくしたいので、店舗の売却を考えている。しかし、店舗を売却すると営業が出来なくなってしまうので、店舗の利用は続けたいと思っている。このような場合にセール・アンド・リースバック取引を利用することが出来る。この場合のセール・アンド・リースバック取引は通常のセール・アンド・リースバック取引と異なり、特別目的会社(SPC)が取引に関わってくる。SPCはお金を集めるために作られた会社である。

具体的な例を挙げて説明すると、百貨店は100億円の店舗を売りたいと考えている。しかし、リース会社は100億円もの大金を持っていない。そこで、リース会社はSPCを設立し、SPCは100人の投資家を集め、1人1億円ずつ出資してもらい100億円を集め、投資家に証券を発行する。ここで、SPCは百貨店と店舗の売買契約を結び、店舗の所有権を受け取り、その代金の100億円を百貨店に渡す。次に、百貨店は店舗を利用し続けなければならないので、SPCとリース契約を結び、店舗を借り戻す。今後、百貨店は毎月1000万円をSPCに払い続けていくことになる。SPCは、受け取ったリース料1000万円の中から10万円を自分の受取手数料として貰う。SPCは、受取手数料分の10万円を引いた990万円を配当として、投資家に支払う。各投資家は毎月9万9千円を貰うことが出来る。この場合におけるセール・アンド・リースバック取引は、不動産の証券化を目的に利用された。

#### 不動産の証券化

店舗という不動産を利用するのは百貨店自身であるが、SPCと投資家が実質的には一体と考えると不動産を所有するのは、その所有権を持っている投資家になる。つまり、不動産の所有と利用の分離が起きることになる。

##### <NECによる自社オフィスビルのセール・アンド・リースバック取引>

NECは、平成12年1月に建設したオフィスビルをセール・アンド・リースバック取引により売却し、テナントとして引き続き同ビルの使用を継続し、賃借することとした。まず、リース会社はSPCを設立する。SPCは、ビルの証券を買ってくれる投資家を集め、その資金を元にNECからビルを買い取る。NECはビルを売却した後、賃借という形で継続してこれを使用する。基本的には先程説明した百貨店の例と同じである。

## 山田ゼミ

## 不動産を証券化するための条件

賃貸収入が安定的に見込まれる以下のような収益物件であること。

- ・ 本社ビル
- ・ 賃貸マンション（100戸程度以上の大型物件）
- ・ 賃貸ビル（優良テナントが入居している物件等）
- ・ 小売業の店舗等（デパート、スーパー等が入居している物件）

## 建物をセール・アンド・リースバック取引の対象とする場合のメリット

この場合、不動産を証券化することによって、2つのメリットが得られる。

## 新たな資金を調達出来る

ここで得られた資金を利用して、事業拡大が図れる。また、一般企業は持っている不動産を売却し、それによって得られた代金を借入金の返済に充てることが出来る。

## 資産を圧縮出来る

これにより、株価対策と減損会計への対応が可能である。借入金の返済によって財政状態を改善し、総資本利益率などの経営指標が向上する。その結果、企業評価（株価）が高まり、株価対策となる。

## 総資本利益率

総資本利益率とは、企業に投下された総資本がいかにか効率的に利益へ結びつけているかを表す指標である。ここでは、建物という資産の減少により分母が小さくなるので、利益率が上昇する。近年、民間企業では、総資本利益率など資産効率重視に移行している。

$$\text{総資本利益率} = \frac{\text{当期純利益}}{\text{総資産(総資本)}} \times 100$$

また、現在、固定資産（事業用資産）にも減損会計の導入が検討されており、これが導入されると、例えばバブル期等、価格水準が高い頃に取得した工場、事務所等についても、含み損の計上を行うことになり、不動産の価格変動が、企業の期間損益に大きな影響を与えてしまう。そのため、保有不動産の見直し・再構築が求められているのである。

## 4.2 事例研究

## 土地をセール・アンド・リースバック取引の対象とする場合

あるAという土地の価格は、昔10万円だったが、現在は1000万円になった。企業Xは土地Aの価格が上がっている事を利用し、土地を売却することで売却益を出そうと考えた。売却益を出すことによって、企業Xの損益計算書の経営成績は好転し、企業Xに対する社会的な評価も良くなる。しかし、その土地には工場があるので、工場を継続使用するために、セール・アンド・リースバック取引を利用することにした。

## 山田ゼミ

## 企業 X による仕訳

## 企業 X が土地売却時に行う仕訳

(借)現金	1000 万円	(貸)土地	10 万円
		(貸)土地売却益	990 万円

## 企業 X が毎月行う仕訳

(借)リース料	5 万円	(貸)現金	5 万円
---------	------	-------	------

企業 X は、土地をリース会社に売却するので借方に現金 1000 万円、貸方に土地 10 万円、土地売却益 990 万円となる。さらに、月々リース料を支払うので、借方にリース料5万円、貸方に現金5万円となる。ところが、この企業 X のように利益操作を行う企業が多いため、法人税法施行令 136 条の 3 において、一連の取引が実質的に金銭の貸借と認められる時には、その売買がなかったとされ、金銭の貸し付け、すなわち金融取引として扱われる。

企業 X は、リース会社に土地 A を 1000 万円で売る売買取引を行うが、まるでこの売買取引が無かったかのように企業 X は土地と工場を使い続けている。この売買取引の後、企業 X は、リース会社とリース取引を行うが、企業 X が支払うリース料の総額を現在価値に換算すると、土地の売却代金 1000 万円と等しくなるような場合には、売買取引は存在せず、土地の売却代金 1000 万円をリース会社から借りて、リース料という形で借入金を分割で返していることと全く同じである。この場合セール・アンド・リースバック取引は、売買取引とリース取引の二つの取引ではなく、一つの金融取引と見なされる。したがって、売却益は認められないことになる。

## 企業 X が土地売却時に行う仕訳 (税法による方法)

(借)現金	1000 万円	(貸)借入金	1000 万円
-------	---------	--------	---------

## 企業 X が月々行う仕訳 (税法による方法)

(借)借入金	4 万円	(貸)現金	5 万円
(借)支払利息	1 万円		

土地が売却された時点で借方現金 1000 万円、貸方借入金 1000 万円となる。貸方が借入金とされるのは、この一連の取引が金融取引とみなされているからである。さらに、月々リース会社に借入金 4 万円、支払い利息 1 万円を支払う。現在は、このような仕訳がされている。

1970 年代に、金融機関のなかには、このような一連のセール・アンド・リースバック取引を行い、利益操作を行ったものが現れていたが、先程も言ったように現在は認められていないので、例となる企業を見つけることができなかった。

## 山田ゼミ

## 4.3 事例研究

## 車をセール・アンド・リースバック取引の対象とする場合

例えばAという一般企業があったとする。企業Aは、仕事で使うための車を10台所有している。企業Aにとって車は、商品の運搬・営業の移動手段・顧客の送迎などに必要不可欠なものである。しかし、車を所有し、管理するには、「車の税金や保険料の支払い」や「車検や点検時の手続き」、「車両関係の経理業務」、「万一、事故を起こしてしまった場合の事故処理」など様々な車の維持・管理業務をしなければならない。企業Aにとってこの業務は大きな負担となる。そこで、企業Aは社有車をリース車に切り替えることにした。これにより、車の維持・管理業務をリース会社に任せることが出来る。

ところが、車を多く保有している場合、車検にしても、保険にしても車によって時期が異なる場合がほとんどである。また、車両の入れ替え時期もバラバラなので車両の入れ替え時期に合わせて、リースへ切り替えると社有車とリース車が混在してしまう。

このような場合、セール・アンド・リースバック取引を利用すると大変有効的である。そこで、企業Aは社有車を継続使用しながら、一度に全ての社有車をリース車に切り替えることが出来るセール・アンド・リースバック取引を利用することにした。

## 車のセール・アンド・リースバック取引の仕組み

まず、企業Aは、現在保有している車を、リース会社に売却する。そして、リース会社から車の売却代金を一括で受け取る。次に、企業Aは、リース会社に売却した車をリースで借り、売却前と同様に使用することが出来る。企業Aは毎月、リース料をリース会社に支払うことになる。

## 車をセール・アンド・リースバック取引の対象とする場合のメリット

車に関する維持・管理業務が大幅に軽減できること。

車をセール・アンド・リースバック取引する最大のメリットは、この、維持・管理業務が大幅に軽減できることにある。車の維持・管理業務とは、「税・保険の手続き、支払い」や「車検や整備の時の手続き」「経理業務」「事故処理」などの業務のことである。詳しく説明すると以下の通りになる。

リース会社が税・保険の手続き、支払いを代行して行ってくれるので、車両を保有する場合に必要な税・保険の支払い業務がすべて不要になる。

- \* 自動車諸税の納付
- \* 保険加入の手続き
- \* 保険料の支払い

リース会社が車検・整備時の面倒な手続きを代行して行ってくれるのでメンテナンスの手配に費やしていた時間を他の仕事に向けられ、より効率的になる。

- \* 整備工場等の手配、日程調整
- \* 点検・修理費の支払い
- \* 車検整備費の支払い
- \* 納税証明書の準備
- \* 代車の手配
- \* タイヤ・バッテリー等の交換

車を所有する場合に比べ、日常のわずらわしい車両関係の経理業務が大幅に削減できる。

## 山田ゼミ

\* 支払伝票の起票・集計(車両代、自動車諸税、保険料、点検修理費)

\* 減価償却の計算

\* 維持・管理費の集計

\* 固定資産台帳への記入

\* 車両の売却、破棄処理

万一、事故が発生した場合でも、早期解決できるようにリース会社が事故処理を手伝ってくれるので事故処理のわずらわしさが軽減できる。

\* 保険会社との打ち合わせ

\* 保険金請求の手続き

\* 事故車の修理先の手続き、日程調整

\* 代車手配

現在使っている車を継続使用すること。

現在所有している車をリースに切り替える手続きをしている間もそのまま使用出来る。

売却代金が有効に使えること。

車の売却代金は一括してもらえるので払ってもらえるので一時資金として有効に使える。

・売却損が発生しないこと。

原則として帳簿価格(未償却残高)で売却できるので売却損が発生しない。

リース車とレンタカーの違いについて

リース車とレンタカーの違いについては以下の表の通りである。

表.リース車とレンタカーの違い

	リース車	レンタカー
使用目的	長期継続使用	短期的使用
所有者	リース会社	レンタカー会社
使用者	一般企業	レンタカー会社
借り手	一般企業(特定)	不特定多数
ナンバープレート	一般車両と同じ	「わ」ナンバー
保管場所	借り手が確保	レンタカー会社が確保
利用料金	長期利用ではレンタカーより格安	短期利用ではリースより格安
中途解約	付加	可能
車両メンテナンス	リース会社または借り手	レンタカー会社
法定耐用年数	乗用車6年、貨物車5年	3年
特別注文	一般企業の希望通り	不可

山田ゼミ

4.4 事例研究

新品の物件をセール・アンド・リースバック取引の対象とする場合

この取引は、借手がリース会社に代わって物件を購入することに相当の理由(事務処理の効率化や特別な仕様の物件など)がある場合に行う。

具体的な事例として、ボーリング場を経営しているラウンドワンという企業を取り上げて説明する。

ボーリング場などのような、大勢の人が集う建設物を特殊建設物と言い、建設基準法により特に厳しい規制がされている。また、騒音規制法施行令に基づき建設をしなければならない。このように、建設に関しての専門的知識がないと、建設することができないが、リース会社には、このような専門的知識がない。そこで、専門的知識があるラウンドワンが建設業者へ建設内容の説明をし、直接、交渉を行う。そして、ラウンドワンと建設業者との間で売買契約を結び、それに対してラウンドワンは、建設業者に一括で代金を支払う。ボーリング場が完成したら、ラウンドワンはそれをリース会社に売却し、その売却代金を受け取る。すぐに、ラウンドワンとリース会社との間でリース契約を結び、ラウンドワンは、リース会社からボーリング場を借り、その賃借料として、リース料をリース会社に支払う。この取引が、新品の物件をセール・アンド・リースバック取引の対象とする場合の取引である。

4.5 事例研究

航空会社におけるセール・アンド・リースバック取引の場合

全日空を例に出して説明する。航空会社である全日空は、航空機メーカーから定価200億円の航空機を購入する。航空機を購入する場合、値引きを受けるのが通常である。そして、その値引き額は、後日受け取ることになっている。つまり全日空は、一度メーカーに定価の200億円を払って航空機を購入し、後日値引き額の40億円をメーカーから受け取る。そして全日空は、購入した航空機をリース会社に定価の200億円で売却し、売却した航空機をリース会社から借り戻す。これが、航空会社におけるセール・アンド・リースバック取引である。

航空会社の仕訳

航空機購入時の仕訳(単位:億円)

(借) 航空機	200	(貸) 現金	200
---------	-----	--------	-----

値引きを受けた場合 本来の会計処理-

(借) 現金	40	(貸) 航空機	40
--------	----	---------	----

資産の減少

値引きを受けた場合 -機材関連報奨を認識-

(借) 現金	40	(貸) 機材関連報奨	40
--------	----	------------	----

収益の増加

上記の仕訳の説明をすると、航空会社が航空機を200億円で購入した場合、借方航空機200億円、貸方現金200億円で仕訳される。航空機の定価は200億円だが、後日値引き額の代金を受け取る。値引きを受けた場合は、本来、借方現金40億円、貸方航空機40億円で仕訳される。しかし一部の航空会社では、航空機という勘定科目を使わずに、機材関連報奨という収益に関する勘定科目を意図的に使っている。この場合値引きされた40億円が機材関連報奨となる。本来の仕訳であれば航空機が減少する、すなわち資産が減少するはずだが、機材関連報奨という収益に関する勘定科目を使うことにより収益を増やすことが出来る。まとめると、資産が減少する取引

## 山田ゼミ

であるにもかかわらず、機材関連報奨という勘定科目を使うことにより、収益が増加する取引としている。収益を増やすと利益も増え、結果として利益操作につながる。つまり、航空会社においては、機材関連報奨による利益操作を目的にセール・アンド・リースバック取引が行われているのである。

航空機業界において機材関連報奨は、損益計算の重要な要素になっている。2001年度、ANAに関しては、経営外収益に機材関連報奨を86億円計上しています。現在では、機材関連報奨が利益を捻出するために、利用されていることが判明している。リース契約をするだけで、多額の収益が認識されるのは、妥当な会計処理とはいえない。投資家から、損益計算書が正しい経営成績を表していないとの批判があり、ANAは2002年度から、セール・アンド・リースバック取引による機材関連報奨の認識を取りやめることにした。2002年度、JALの決算では、機材関連報奨を計上しなければ配当することが出来なかったと言われている。

## 5. まとめ

事例研究を簡単にまとめる。

1番目の事例としては、建物を対象とし、不動産の証券化を目的にセール・アンド・リースバック取引が行われた。

2番目の事例としては、帳簿価額が安い土地などを対象とし、売却益により利益を捻出するためにセール・アンド・リースバック取引が行われた。

3番目の事例としては、車を対象とし、維持・管理業務を楽にするためにセール・アンド・リースバック取引が行われた。

4番目の事例としては、ボーリング場を対象とし、リース会社よりも一般企業の方が、ボーリング場の建設をスムーズに行うことが出来るのでセール・アンド・リースバック取引が行われた。

5番目の事例としては、航空機を対象とし、機材関連報奨により利益を捻出するためにセール・アンド・リースバック取引が行われた。

このように、様々な目的の為に、セール・アンド・リースバック取引が行われていることが分かった。

## 山田ゼミ

## 主な参考文献・資料

- 芥川基・久納幹史：『リースの知識と実務』，日本実業出版社，2001年  
森住祐治：『リースの基本がわかる本』，日本能率協会マネジメントセンター，2002年  
天本勝也：『新しいリース活用のすべて』，中経出版，2003年  
岡田裕：『リースの契約・解約と税務』，かんき出版，2003年  
吉田勝弘：『リース会計の理論と制度』，同文館，2003年  
太田昭和監査法人：『リース会計処理と税務』，中央経済社，1995年  
西谷順平(青森公立大学)：『請求書価額と取得原価算定』，日本会計研究学会，2003年  
伊藤元重：『マクロ経済学』，日本評論社，2002年  
山田恵一：『日本管理会計学会誌』，日本管理会計学会，2001年