

CONTENTS

はじめに 001

Chapter 1

新リース会計基準の全貌

- 01 **いつ何が、どう変わるのか？**
全貌を現した「新リース会計基準」概論 014
- 02 **会計基準変更の大きな要点**
問われるのは「実質的にリースか否か」 016
- 03 **なぜリース会計基準が変わるのか？**
グローバルとかけ離れていた日本の会計基準 018
- 04 **何年リースするのが得なのか？**
減価償却とリース期間 020
- 05 **リースを「オン」するということ**
オンバランスとオフバランス 022
- 06 **あらためてリース会計のルールを知る**
4種類ある会計基準 024
- 07 **会計やシステムを変える前に**
企業がやるべき2つの準備 026
- 08 **企業の規模によって変わるルール**
中小企業はまったく関係なし 028

COLUMN 1

新会計基準は法律ではなく、ルールの変更 030

Chapter 2

リース業界の最新動向

- 01 **CSRやESG経営を実現するために**
環境問題に真正面から取り組むリース業界 032
- 02 **牽引役としてのリース業界に期待**
リースと相性が良いサーキュラーエコノミー 034
- 03 **官公庁で活用が進む**
コスト削減の効果を狙う官公庁リース 036
- 04 **体育館のエアコン、タブレットPC...**
なぜ今、学校でリースが広がっているのか？ 038
- 05 **「シェアビジネス」「サブスク」**
リースが支える新しいビジネス 040
- 06 **グローバルではアメリカが伸びている？**
世界の中での日本のリースの存在感 042

COLUMN 2

コロナ禍は、リース業界の強さを際立たせた 044

Chapter 3

リースの基礎知識

- 01 **誰かの代わりに買って「貸す」**
あらゆる業界が関わるリースの仕組み 046
- 02 **リースには2つの種類がある**
ファイナンス・リースとオペレーティング・リース 048
- 03 **意外と知らないレンタルとの違い**
リースとレンタルの違いとは？ 050
- 04 **1952年、世界初のリース会社が誕生**
アメリカから始まったリースの歴史 052
- 05 **銀行やノンバンクと並ぶ金融サービス**
リースは金融サービスの1つとして発展した 054
- 06 **日本の成長はリースがあと押し**
日本経済の高度成長を支えたリース業界 056
- 07 **高額なモノこそリース向き**
リースに向く物件、向かない物件 058

- 08 投資の悩みをリースで解決
リース導入のメリット①資金繰りの改善 060
- 09 仕事のムダをリースで削る
リース導入のメリット②事務手続きが簡素化できる 062
- 10 目立たないけど大きなメリット
リース導入のメリット③設備の廃棄が簡単に 064

COLUMN 3

リースのデメリット 066

Chapter 4

リースのビジネスモデル

- 01 リース会社はどのようにして稼ぐのか？
リース会社の収益源は手数料 068
- 02 リース料には何が含まれる？
リース料の内訳 070
- 03 リース取引の形を見てみよう
リースの申し込みから終了までの流れ 072
- 04 リース会社は、なぜリスクを負えるのか？
無担保で契約するリース会社の与信管理力 074
- 05 「もしも」の時はどうするのか？
リース料返済が滞った場合 076
- 06 リース物件が壊れた時はどうする？
修理の責任者はサプライヤー 078
- 07 貸し倒れた時の策として…
連帯保証でリスクヘッジ 080
- 08 リース期間が満了した際の別れ道
再リースと契約終了 082
- 09 リース物件の再利用に力を入れる
リース期間終了後のモノの流れ 084
- 10 リース会社が持っている幅広いノウハウを活かす
助成金をうまく活用する 086
- 11 リース会社はリース物件をどのように買っているのか？
多様化する資金調達の方法 088

COLUMN 4

リース物件にかけられる「動産保険」 090

Chapter 5

リースが利用される業界

- 01 通勤電車からコンビニ、空の上まで
リースが利用されている場 092
- 02 コピー機やFAXにリースが多い理由
リースのイメージを定着させたオフィス機器業界 094
- 03 必要な時に使いたいモノをリースする
必要な時だけ建機を使う建設業界 096
- 04 モノ作りとリースの蜜月
リースの歴史を作ってきた製造業 098
- 05 航空機の4割がリース物件
航空機リースはオペレーティング・リースの主演 100
- 06 これからも伸びる成長分野
リース無しでは成り立たない医療業界 102
- 07 風車も、パネルも、水素カーもリース
プロジェクト全体をリースにする再生可能エネルギー事業 104
- 08 会社によって料金の差が大きい
メンテナンス・リースが魅力の運輸業界 106
- 09 新たな市場を求めて…
海外リース会社のM&Aで強みを強化 108

COLUMN 5

リースを上手に活用するスタートアップ 110

Chapter 6

リース業界から生まれたサービス

- 01 リース会社で新規事業が生まれやすい理由
顧客との長期的な関係から多彩なビジネスが生まれる 112
- 02 IT導入におけるリース会社の強み
リース+αで社会価値を作る 114
- 03 異業種とのコラボレーションで活気づく
フィンテックへの取り組み 116
- 04 多くのリース会社が参入中
期待の大きい省エネ施設（ESCO）事業 118
- 05 手間のかかる集金作業をリース会社が代行
集金代行サービス 120
- 06 公共施設はリースにおまかせ
リースと相性が高いPFI 122
- 07 成長著しい新興国を販売金融でフォロー
海外展開をサポートする国際販売金融 124
- 08 リース物件の再利用が新事業に結びつく
リユース・リサイクルのノウハウがビジネスに 126
- 09 気に入ればリースで本格導入
レンタルで広がるロボット派遣 128

COLUMN 6

- AIとリース業界 130

Chapter 7

リース会社の仕事と組織

- 01 新人が配属される部署 No.1
リース会社の仕事①エリア営業 132
- 02 1つの業界についての深い知見を活かす
リース会社の仕事②専門営業 134
- 03 営業の対象はユーザーだけではない
リース会社の仕事③サプライヤー営業 136
- 04 グローバルなビジネス展開を支える
リース会社の仕事④海外営業 138

- 05 ユーザーの与信を見極める
リース会社の仕事⑤審査部 140
- 06 自社の情報を広く内外に伝える
リース会社の仕事⑥広報部 142
- 07 調達と運用の2本柱
リース会社の仕事⑦財務部 144
- 08 リース契約に関するトラブルを解決する
リース会社の仕事⑧法務部 146
- 09 3年後の会社の姿を創る
リース会社の仕事⑨経営企画室 148
- 10 サーキュラーエコノミーにおける要の仕事
リース会社の仕事⑩資産管理部 150
- 11 各部門がそれぞれの強みを活かすことが重要
リース会社の組織と協力体制 152

COLUMN 7

- 就活と配属の間にあるギャップ 154

Chapter 8

リース業界の全体像

- 01 日本の主なリース会社は200社以上
数字で見るリース業界 156
- 02 なぜ取扱高が連動しなくなったのか？
民間設備投資に占めるリース設備投資額の変化 158
- 03 1963年、日本リース・インターナショナルが設立された
リース会社のルーツとは？ 160
- 04 リースの仕組みを販促に利用
メーカーをルーツとするリース会社 162
- 05 金融機関による貸付支援が選択肢の1つ
金融機関をルーツとするリース会社 164
- 06 リースとの親和性が高い商社のビジネス
商社などをルーツとするリース会社 166
- 07 「やめる」のではなく「進化する」こと
脱リースの動きと本当の狙い 168
- 08 事業の多角化を積極的に進める
オリックスの金融関連事業は2割だけ 170

09	地方創生のニーズにもフィットした 地方銀行によるリース事業の可能性	172
10	専門会社が多い自動車リースの世界 ユーザーに支持されるオートリース	174
11	新しいつながりにリースの活路を見出す リース業界の再編成	176

COLUMN 8

リース会計基準は誰が作るのか?	178
-----------------	-----

Chapter 9

リース業界で求められる知識・スキル

01	リース業界で仕事をする上での必須知識 会計知識	180
02	リース税制の正しい知識を身につけておく 税務知識	182
03	オペレーティング・リースによって広がった業務を支える 法律知識	184
04	多くのスキームをリースとあわせて提供する 不動産知識	186
05	資金調達的手段としてリースを考える ファイナンスの知識	188
06	ユーザーの課題を見つけて解決策を提案する コンサルティング・スキル	190
07	リース会社はあらゆる業界への目配せが必要 担当業界に関する知識	192
08	環境問題への取り組みとしても重要 資産管理の知識	194
09	世界から求められるリースを目指す 海外進出のスキル	196
10	自然災害、盗難、事故などに備える 動産保険の知識	198

COLUMN 9

資格は転職や就職に有利か?	200
---------------	-----

Chapter 10

リース業界の課題と展望

01	これから伸びる市場とは? リース業界が狙う4大市場	202
02	かつての日本のような経済成長を求めて 新興国におけるリースの可能性	204
03	付加サービスを大きな強みに メンテナンス・リースへの期待	206
04	これから伸びる余地のある分野 個人リースの可能性	208
05	新しいリースのスタイルを模索する 貸し出し方法の多様化	210
06	むしろ、リースはこれらが面白い! リース業界のこれから	212

おわりに	214
索引	216

いつ何が、どう変わるのか？

全貌を現した 「新リース会計基準」概論

2027年4月から、リース会計基準が変更されることになりました。これまでも会計基準の見直しは度々行われてきましたが、今回の改訂はどのような特徴があるのでしょうか。まずは変更のポイントから見ていきましょう。

オペレーティング・リースもBSに計上

会計基準

企業の数字を表す財務諸表などを作成する際のルールのこと。

「いよいよ来たか」。多くの企業が、今回のリース会計基準の変更を、このような感覚で受け止めたのではないのでしょうか。

そもそも企業にとってリースの魅力の1つは「会計処理の簡易さ」でした。面倒な減価償却の計算をする必要がなく、毎月のリース料金を経費として処理するだけでよかったからです。

ところが、2027年の会計基準の変更によって、上場企業はオペレーティング・リース取引も「費用ではなく資産として処理しなければならない」ことになりました。つまり、すべてのリース取引をバランスシート（BS、貸借対照表）に計上し、毎年、減価償却を行う必要がでてきたのです。

もっとも、これまでも会計の世界では「ファイナンス・リースは資産として処理するべき」という考え方が根強く、リース物件を経費処理することは例外として認められていたに過ぎませんでした。しかし、処理の簡便さを求めて、ほぼ100%のユーザーが例外を選んでいたため、「リース物件は経費処理できることが特徴」といった認識が広がっていたのです。そこで、まずは2007年時の会計基準の変更の際にこの例外が廃止され、ファイナンス・リースはすべて資産として計上することになりました。それに対して、リース業界はアイデアを駆使し、資産に計上しなくてもよい様々なオペレーティング・リースを開発してきました。

もっとも、米国会計基準とIFRS（国際会計基準）は、2016年すでにオペレーティング・リースも資産として計上することに決定していました。こうした動きから、日本でも「次の会計基準の改正ではオペレーティング・リースも資産計上が義務付けられそうだ」と言われていました。まさに「来るべきもの」だったのです。

ファイナンス・リース

モノを介して受ける一種の融資なので、「物融」とも呼ばれる。3章で詳しく説明するが、「中途解約ができない」「リース物件の調達に要した費用の全額を回収する」という2つの条件を満たしたリース契約を指す。

オペレーティング・リース

ファイナンス・リース以外の全てのリース。3章以降で詳しく説明するが、リースの基本がファイナンス・リース、応用がオペレーティング・リースと考えるとわかりやすい。

▶ じわじわと変化してきた、新リース会計基準

2027年4月

「新リース会計基準」適用

会計上処理する際に、これまで見逃されてきたオペレーティング・リースもバランスシートに計上。オンバランス（資産・負債として計上）することが義務化



2025年4月

「新リース会計基準」早期適用開始
強制適用は2年後だが、前倒して適用することが可能に



2024年9月

「新リース会計基準」公表
企業会計基準委員会（ASBJ）が新リース会計基準を公表



2019年1月

IFRS（国際会計基準）がリース会計基準変更を実施



2018年12月

米国会計基準が変更を実施



2018年6月

ASBJ（企業会計基準委員会）がリース会計基準変更を検討
日本においても、グローバル会計に沿う方針を固め始める



2016年

IFRS、米国会計基準がリース会計変更を決定
米欧がオペレーティング・リースも資産として計上すると決める



2007年

ASBJが会計基準を変更
リース物件を費用ではなく、資産として処理するようにルール変更。バランスシートに計上し、減価償却しなければならないように。結果、資産にならないオペレーティング・リースが生まれる

問われるのは「実質的にリースか否か」

新リース会計基準が企業に対してもっとも大きなインパクトを与えたのは、リース会計基準の対象が「リース取引」から「実質的なリース取引」へと拡大したことです。いったい企業は、どのような影響を受けるのでしょうか。

📍 オフィスや店舗の家賃もリース取引？

新リース会計基準で大きく変わったのは、リースの定義です。これまで、リースの定義は「建物や設備のリース取引」に限定されてきました。しかし新リース会計基準では、リース取引に該当する内容があるものはすべて「リース取引」となりました。

企業は、店舗やオフィス、駐車場といった不動産、さらにトラック、工場設備をはじめ様々なものを借りています。新リース会計基準に適応するためには、どの取引がリースに該当し、どの取引が該当しないのか、リースの識別を行う必要がでてきました。

では、リースに該当するか、しないかの判断は、どのように行うのでしょうか？ ポイントは「特定」と「支配」です。

新リース会計基準では、「特定」と「支配」の両方を満たしているモノや場所がリースだと定義づけられました。

駐車場を例に説明しましょう。A駐車場では、契約した各車が停める枠がそれぞれ決まっています。一方、B駐車場では、契約した車は駐車場のどの枠に停めても構いません。この場合、A駐車場は停めるスペースが特定されているので「特定」にあたり、B駐車場は「特定」にあたりません。

次は「支配」を見ていきます。A駐車場のスペースIは、24時間出入り自由、契約車以外の車を停めても構いません。それに対してスペースIIは出入りできる時間に制限があり、止められる車も契約車だけと制限されています。借りた駐車場を自由に使える、つまりスペースを支配できるスペースIは「支配」、使用に制限があり、自由に使えないスペースIIは「支配」にあたりません。

この例でいえば、「A駐車場のスペースI」だけがリースにあたり、オンバランスする必要があるわけです。

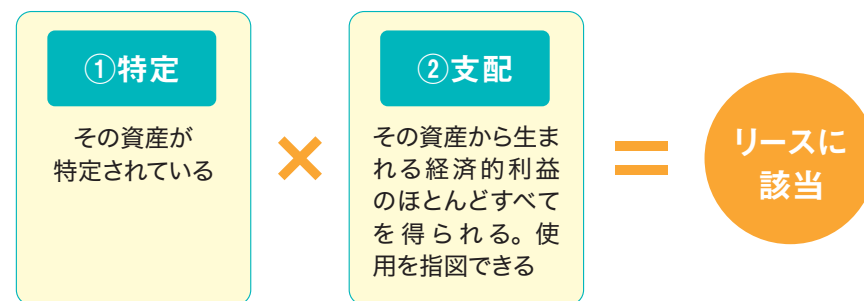
特定

特にそれと定まっていること。リース会計基準に関しては、「資産が特定される」ことを指す。

支配

自分の勢力下に置き、治めること。リース会計基準に関しては、「資産から生じる経済的利益のほとんどを得る権利を持つ」「使用を指図する権利を持つ」ことを指す。

➤ リースか否かの分かれ目は「特定」×「支配」にあり



※契約書に「リース契約」の記載がなくても、上記「特定」と「支配」の両方を満たせばリースにあたる。

➤ 駐車場を例にすると……

	A 駐車場 (停める枠が確定)	B 駐車場 (停める枠は自由)
スペースI (出入り自由・契約車のみ)	○ リース契約に該当	✗ リース契約ではない
スペースII (時間制限・契約車以外OK)	✗ リース契約ではない	✗ リース契約ではない

なぜリース会計基準が変わるのか？

グローバルとかけ離れていた日本の会計基準

リース会計のルール変更は企業にとって大きな負担です。しかも、新しいルールに従えば、資産と負債が膨らみ、バランスシートの見え目が悪くなりそうです。それでも変更せざるを得ない理由は、どこにあるのでしょうか。

外国人の持ち株比率は3割以上

リース会計基準が度々変更される理由の1つは、**グローバルの基準にあわせるため**です。**グローバル化**の進展とともに、国境を越えたM&Aやジョイントベンチャーなどが増えてきています。日本株式の外国人**持ち株比率**も、90年代中頃までは1割にも満たなかったのですが、現在は3割以上を占めるようになっていました。

外国人投資家や外国企業は、投資先や買収する企業を選ぶ際に何をみるでしょうか。いうまでもなく、参考にするのは貸借対照表や損益計算書などの会計書類です。しかし、仮にA社とB社とC社の会計処理のやり方が違っていたら、正しい比較ができません。

実は、こうした問題が世界中で起きていました。日本が日本会計基準を適用しているように、多くが自国の会計基準を適用していたからです。しかしグローバル化の進展で不都合が発生し始め、会計基準の共通化の必要性が認識されるようになってきました。

そこで誕生したのが、ロンドンに本部を置く国際会計基準審議会が作成したIFRS（国際会計基準）です。2005年から、EU域内での適用が義務化されました。やがてEU域内以外でも採用する国が増え、今や9割以上の国が導入しているといわれています。

一方、日本会計基準は世界の流れから取り残されてきました。2007年まではIFRSや米国会計基準とは対照的に、ファイナンス・リースを費用として計上することが例外的に認められてきました。改正によって日本もファイナンス・リースの扱いが世界と共通になったのは束の間、2016年には、IFRSも米国会計基準界もオペレーティング・リースをBSに計上するルールに改正。

そして2027年、いよいよ日本も世界と同様、オペレーティング・リースをBSに計上することになったのです。

グローバル化

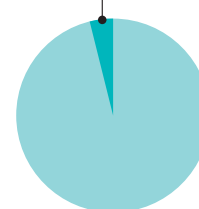
国家や国境を意識せず、個人や企業が地球規模で結びついていくこと。インターネットが典型。

持ち株比率

企業の株式に対して、特定の株主がどれくらいの比率を所有しているかを%で表したものの。

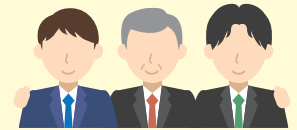
海外からの投資増が、会計基準のグローバル化の要因に

外国法人等の持株比率は5%前後

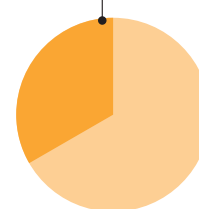


1970年代の日本

日本企業や金融機関、自治体、個人など、企業の株式を所有するのはほとんどが国内の法人、個人。持ち合いも多く、海外投資家からの厳しい目も向けられなかった



外国法人等の持株比率は30%以上



現在の日本

海外投資家比率は30%以上にまでアップ。海を越えたM&Aや日本企業の海外展開も当たり前前に。グローバルな会計基準がなければ、通用しなくなった



ヨーロッパの場合は…

かつては…



イタリア



フランス



ドイツ



スペイン



スウェーデン



イギリス

従来は各国がそれぞれ異なる会計基準を採用していたが、「企業同士を比較できない」という課題があった

今では

IFRS (国際会計基準)



2005年12月期以降、ヨーロッパ各国（EU域内）の上場企業に適用が義務化された共通の会計ルール。今や110以上の国・地域で採用されている国際的なルールだ

減価償却とリース期間

新リース会計基準では、オペレーティング・リースだけではなく、家賃や駐車場代など実質的にリース契約に当たる物件も貸借対照表に計上することになりました。減価償却費、耐用年数の決め方のポイントを見てみましょう。

📍 耐用年数は、契約期間に想定延長期間を加えて決める

オペレーティング・リースは、これまで「リース料」として経費処理をしていましたが、新リース会計基準適用後は、減価償却費として処理しなければなりません。減価償却とは、企業会計の言葉で、企業が購入したものを費用として一度に会計処理せず、国が定めた法定耐用年数表にしたがって、数年に分けて費用にすることです。一度に費用として処理しない理由は、購入後何年にもわたって使用し、収益をあげることに貢献するからです。そこで、税法で定めた法定耐用年数表に合わせて、数年かけて費用化するのです。

減価償却の方法は2つあります。

1つは、毎年決まった額を費用にしていく「定額法」です。仮に300万円の食料品製造業用設備を購入したら、法定耐用年数が10年なので、1年に30万円ずつ経費として処理します。

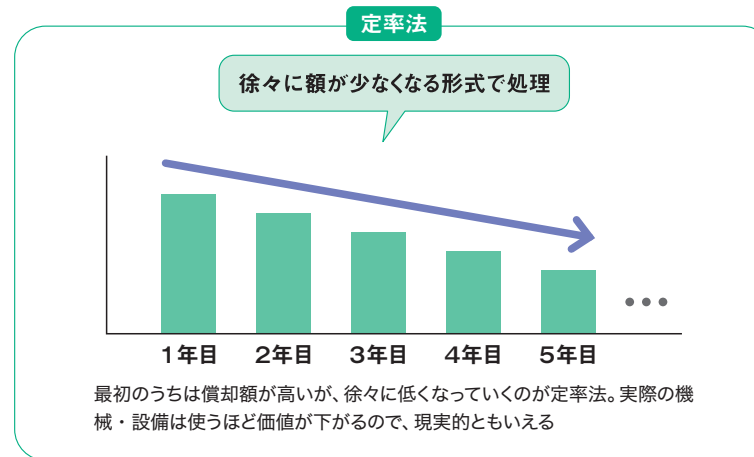
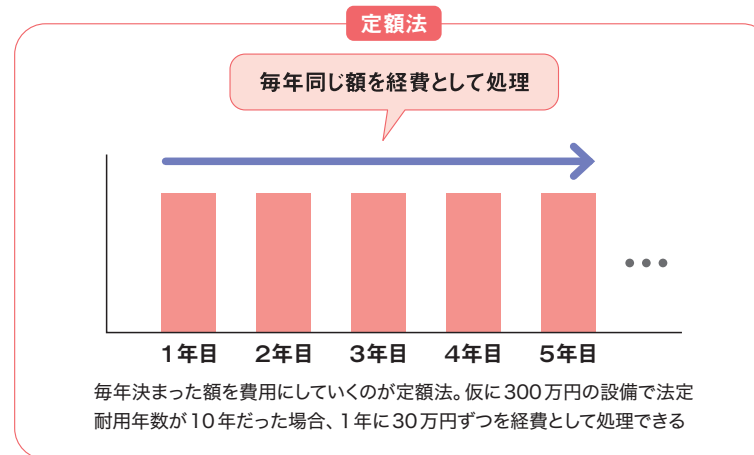
それに対して「定率法」は、最初のうちは償却額が高く、償却期間の終わりに近づくにつれて低くなっていきます。現実の機械は、法定耐用年数の前半の方が後半よりも価値の下落が激しいので、定率法は、そんな現実を反映した償却方法です。いずれの償却方法も、最後には0円になります。

新リース会計基準では、リース期間を見積もることになります。たとえば、不動産の契約期間が2年だとしても、賃借期間を延長する可能性がかなり高い場合、その延長期間も含めてリース期間とします。つまり、賃借期間を延長する可能性が高いのであれば、それを踏まえた5～10年分の賃料を資産として計上する必要が出てくるかもしれないのです。

法定耐用年数

資産について法律で決めた耐用年数のこと。「自動車は4年」「農業用設備は7年」「家具は11年」などと決まっている。

▶ 減価償却には2種類ある



▶ リース取引は「定額法」がスタンダード

リース料は定額での支払いが基本なので、減価償却もまた定額法になる。リースのメリットは、法定耐用年数よりも短い設定ができること。陳腐化が早いデジタル機器などで力を発揮する

毎年のように進化!



定額法