

リ ー ス

医療法人資金調達研究委員会

(主) 鈴木 喜六 担当委員

(副) 中井 恵美子 担当委員

(目次)
リ ー ス

ページ

第1	リース取引の仕組み	1
1	.リースと賃貸借	1
2	.リース取引の基本的な仕組み	2
3	.オペレーティングリースとファイナンスリース	3
4	.リース取引の性格	3
5	.チャーターとレンタル	3
6	.リース料の計算方法	3
第2	リース取引の種類・類似取引	4
1	.リースと類似した取引:割賦取引	4
2	.リース取引の種類	5
第3	リース取引の税務面の扱い	7
1	.リースの損金処理の効果	7
2	.主要な条件 中途解約の禁止	7
3	.主要な条件 フルペイアウト	7
4	.リース利用の留意点	7
5	.リースの税額控除	8
第4	リースを巡る関連する事項	8
1	.リース会社の倒産	8
2	.リース期間中の消費税の改定	8
第5	リース取引の実情	8
1	.リースの取引実績	8
2	.リース取扱金額	9
3	.リース契約の倍率の推移	9
第6	主要リース会社の動向	10
1	.リース業界の構成	10
2	.大手リース会社の動向	10
第7	MS法人によるリース取引	10
1	.MS法人の業務形態	10
2	.リース料金の設定	11
3	.親医療法人との関係	11
第8	医療経営のためのリースの活用	11

第9	リースと借入の採算比較	1 1
1	リースと借入の採算比較の意味	1 1
2	一般的なリースと借入の採算比較	1 2
第10	リース会社の選択の注意点	1 4
第11	リース取引の注意点	1 4
第12	不動産のリース取引	1 5
第13	添付資料	1 6
	(資料4-1)リース会社の医療業界に対する営業戦略の事例	1 6

第1 リース取引の仕組み

1. リースと賃貸借

(1) リースと賃貸借の用語の使い分け

リースとは元来、「賃貸借」の意味であるが、企業経営の面では次のように定義づけがされている。

全ての資産の賃貸借 = 広義では賃貸借・不動産リースなどとも言われることがある。

実質的な賃貸借取引 = 原則として、支払期日の到来したリース料を当該事業年度の損金として扱う。
実質的な売買取引 = 税務上のリースを定義して、次のように区分する。

売買取引
金融取引
リース取引 = 狭義のリース取引。会計・税務・経営関連では、これを指してリースと呼ぶことが多い。

(2) リース利用のメリット

ユーザーにとってのリース利用のメリットとしては次の項目が挙げられており、それぞれの摘要は記載の通りである。

担保を必要としないので、資金に余裕が出来る。これはどのユーザーにも共通する事項である。

リース料が損金となる。これは法人税・所得税負担のあるユーザーに共通する事項である。

インフレヘッジの効果があり、またコスト把握が容易となる。これはリース料が定額で分りやすい、との意味である。

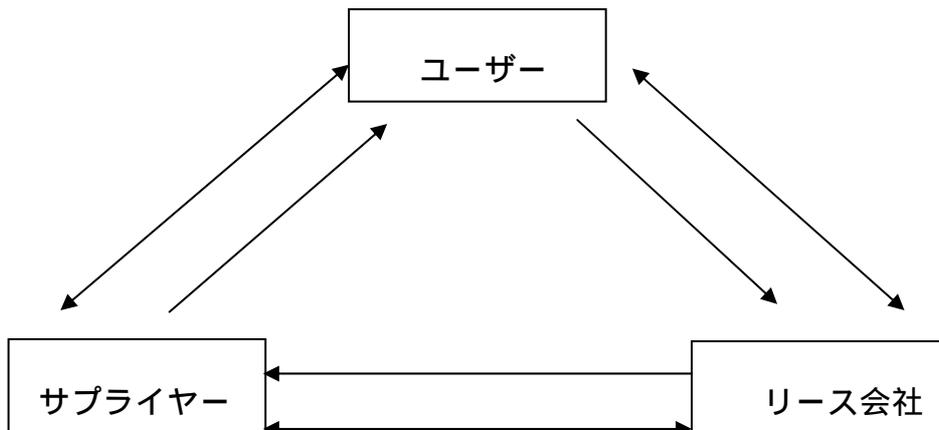
事務の省力化になる。これは、購入・資金調達・物件管理などが不要となるだけの理由である。

物件の陳腐化に対応できる。これは、リース契約の中途解約が出来ないこと、リース期間の設定に制約があることから、メリットとは言いがたい側面がある。

バランスシートを悪化させない。これは、貸借対照表の資産・負債を増加させないというだけの理由に過ぎない。

2. リース取引の基本的な仕組み

(1) リース取引の基本的な形態



(2) 主要な関係者は次のようになる。

ユーザー	リース物件の利用者（リース以外では購入者でもある）
サプライヤー	リース物件のメーカーまたは販売者
リース会社	リースを行う者で、レシーとも呼ばれる。

(3) 取引の主要な段階は次のようになる。

段階	内容
	リース物件の導入についての合意（通常のセールス活動・物件の選択・メンテナンスの交渉・価格交渉などを含む）。
	リース契約の申し込み・リース会社によるユーザーについての信用調査・リース料の交渉・リース契約の締結。
	リース物件の売買契約（物件の特定・納品場所・売買価格は の結果をそのまま継承する）。
	リース物件の納品（形式的にはリース会社との売買契約により、実質的にはユーザーの指示により、納品する）
	検収（ユーザーは、物件を検収し、初回のリース料を支払い、リース期間が開始する。これ以降、毎月リース料を支払う）
	物件金額の支払。

3．オペレーティングリースとファイナンスリース

前述「1.リース取引の基本的な形態」には含まれていないが、「リース物件の納品」において、物件のオペレーティングを含むことがある。これは建築機器などのリースにおいて機器の操作者（オペレーター）の派遣付で行い、あるいは短期の利用を前提とする契約であり、オペレーティングリースと呼ばれる実質的な賃貸借取引である。これに対してオペレーターなしの、もっぱらファイナンスのためのリースをファイナンスリースと呼んでいる。

オペレーティングリースは、わが国リース市場の1.7%に過ぎないが、リースの先進国とされるアメリカでは10%程度を占めている。

4．リース取引の性格

ここでは、リース契約の性格を明示する為に、リース契約と同じ賃貸借であるレンタルと比較して、解説する(日本実業出版社：リースの知識と実務)。

項目	レンタル	ファイナンスリース
利用目的	一時使用	設備の導入
対象と選択	特定の汎用物を、レンタル会社の在庫から選択。	ユーザーの希望物件を、ユーザーが選択。
利用回数	1物件を、不特定多数者が、何回も反復して利用する。	1物件を、特定ユーザーが、一つの契約期間だけ利用する。
契約期間	時間から月程度まで。(回数限定をチャーターと呼ぶことがある)	2～6年程度。
中途解約	一定期間経過後は可能。	不可能(リース料残額を支払う)

5．チャーターとレンタル

チャーターとは、本来は「他人の船舶を借り切る契約」を示していたが、現在では船舶賃貸借の一つの形態として普及している。船舶や航空機などでは乗組員付き、建設機器などではオペレーター付きをはじめとして、人的サービスを伴って請負契約的な性格が強い。

6．リース料の計算方法

(1) 契約期間中のリース料

契約期間中のリース料は、原則として毎月一定額の支払となるが、その内容は次の様に構成されている。

$$\text{月額リース料} = (\text{基本額} + \text{資金調達コスト} + \text{固定資産税} + \text{保険料} + \text{手数料}) \div \text{リース月数}$$

それぞれの内訳は次のようである(日本能率協会マネジメントセンター：リースの基本が分る本。構成比は、産業機械を5年間リースした場合の物件価格に対する割合)。

構成項目	内容	構成比
合計	月額リース料の総額	122.69%
基本額	物件価格 - 見積り残存価格(原則としてゼロ)	100.00%
資金調達コスト	リース期間中の未回収残高に対する契約時の金利	7.50%
固定資産税	物件の未償却残高の、1.4%(標準税率)。	4.27%
保険料	動産総合保険。物件の未償却残高の、0.3%程度。 物件の種類・利用状況で変動する事がある。	0.92%
手数料	リース会社の手数料+信用リスク料+リース会社の利益(算式はあるが具体的な金額は不明となる)	10.00%

(2) 再リース料

再リースとは、当初契約期間満了後の、1年単位のリース期間の延長である。この延長は、期間満了後に、ユーザーの選択によって行われる。この場合のリース料は、次のように計算されるが、実務上は「従来の月額=再リース料の年額」とし、年額を一括払いとしている。

この再リース料をさらに延長(1年後にもう1年延長)した場合のリース料も、同額で扱われる。

$$\text{再リース料(年額)} = (\text{固定資産税} + \text{保険料} + \text{手数料})$$

第2 リース取引の種類・類似取引

1. リースと類似した取引：割賦取引

前述の「リース取引の基本的な形態」は、営業の段階や資金の流れは割賦取引と類似しているために、リース会社はリースだけではなく割賦取引も扱っている。しかしユーザー側の経理処理は、当然ながら次のような格差がある。

項目	リース取引	割賦取引
支払金額の損金扱い	全額損金	金利相当分のみが損金
最終時点での所有権	リース会社	ユーザー
固定資産税など	リース会社の負担	ユーザーの負担

2. リース取引の種類

前述の「リース取引の基本的な形態」は、次のような形で類似した、あるいは応用したリース取引が行われている。

(1) 残価保証付リース

リース物件を、リース完了後に一定価格で引き取ることを、サプライヤーが保証したリース契約。この金額を見積り残存価格として物件価格から控除するので、リース料の引き下げに直結する。例えば物件価格が1億円であり、残価保証が1千万円であれば、支払リース料は1億円ではなく、9千万円を基準として計算する。

(2) 引取保証付リース

ユーザーの経営破綻等の際に、サプライヤーが一定価格でその物件を引き取る事を保障したリース契約。ユーザーの信用補強の為であり、リース取引の可否に関する項目である。

(3) 協調リース

複数のリース会社が協調して行うもので、銀行による協調融資に相当する。金額が大きい場合などに、リスク分担や、ユーザーの営業政策上特定のリース会社に限定する事が出来ない場合に行われる。

(4) パッケージリース

リース・割賦・融資・不動産賃貸借などを、リース会社が一括して行う複合取引を指す。理論上は複数の契約を総合したものに過ぎないが、病院の新設などの多様な物件が多数存在する時には、物件の振り分けと契約の円滑な手続きの際には効率的といわれる。

(5) 転貸リース

リース契約の基本は、ユーザーがリース物件を転貸することを想定していないが、当初から転貸を想定してある契約を指す。例えば親会社がユーザーとなって子会社に転貸をする場合や、メーカーがユーザーとなって販売代理店に転貸をする場合がある。転貸リースの意義は、物件が多数・小額の場合の効率化と、転貸先の信用補強策がある。但しこの転貸先はリース期間中不変であり、仮に転貸先を変更する場合にはリース会社に連絡する必要があるが、その理由は物件設置場所の市町村に対する固定資産税納付の義務がリース会社にあるためである。

(6) リースバック

従来、ユーザーが利用していた物件をリース会社が買い取り、再び従来と同じ利用者にリースをする契約である。これにより、ユーザーは資金的に余裕が生まれるが、物件が新品である場合や下記のような事務上の理由がある場合などに限られる。

【リースとして損金扱いが認められるための事務上の理由】次に掲げるような正当な理由があり、かつ、当該資産につき、立替金、仮払金等の仮勘定で経費処理し、譲渡人の購入価格により譲受人に譲渡するもの。

多種類の資産を導入する必要があるため、譲渡人において当該資産を購入した方が事務の効率化が図られること。

輸入機器のように通関事務等に専門知識が必要とされること。

既往の取引状況に照らし、譲渡人が資産を購入した方が安く購入できること。又、法人が事業の用に供している資産について、当該資産の管理事務の省力化等のために行われるもの。

(7) メンテナンスリース

リース契約の基本は、メンテナンスをユーザーの負担としているが、このメンテナンスをリース会社が行う契約であり、主として自動車リースについて行われている。

(8) レバレッジドリース

通常、複数の投資家による賃貸人が、借入金をテコ(レバレッジ)にして航空機などの高額物件を購入してその物件を航空会社などにリースするが、リース期間を耐用年数よりも短くして減価償却費の計上時期を早め、節税効果をあげようとするもの。

航空会社にとっては、設備導入方法としての意味はあるが、投資家である賃貸人の節税策として活用されるものである。

(9) 税務上のリースとならないもの

次の条件のリースは、契約の名称に関わらずに、税務上はリースとならず、支払ったリース料が損金とならない。

譲渡条件付リース

格安購入権選択付きリース

専属使用資産のリース(土地・建物・建物付属設備・構築物・特注品などを「リース会社がユーザーの使用場所から撤去して転貸することが事実上不可能と認められる」と通達では断定している。従ってリース取引の当初から返還ができない、返還を予定していない物件として、売買の認定をされることとなる。

専属使用資産に類似した資産の中でも、返還が予定されているもの（建築工事現場の簡易建物や展示ハウス・博覧会の設備など広告用の建物など）は、ここでいう建物には該当せずリースが可能となっている。）

選別困難な資産のリース(仮説資材・ガスボンベ・コンテナ・パレットなど)。

特別仕様物件のリース。特別仕様物件とは、一概に汎用機種に対する専用機種ともいえず、特別仕様物件かどうかの判断は、実務上非常に難しいものがある。通達では、次のようなものは一般的には特別仕様物件ではないとしている。

一般に配付されているカタログに示された仕様に基づき製作された機械装置等。

その主要部分が一般に配布されているカタログに示された仕様に基づく機械装置で、その付属部品が特別の仕様を有するもの。

不適正リース期間のリース(適正リース期間 = 法定耐用年数の 70% [法定耐用年数が 10 年以上の場合は 60%] 以上・120% 以内。1 年未満の端数がある場合には、その端数を切り捨てる)。

第3 リース取引の税務面の扱い

1. リースの損金処理の効果

リースの支払が損金となることは、企業経営上極めて大きなメリットがあるが、そのためにはリース契約が税務上損金と認められることが前提となる。

リース契約が税務上損金と認められるための主要な条件は、法人税施行令 136 条の 3 など次のようなになる。

2. 主要な条件 中途解約の禁止

中途解約が禁止とは、リース期間の途中での契約解除が出来ない（規定損失金 = 中途解約違約金 = として、残存期間のリース料総額に近い金額（90% 以上）を支払わなければ解約出来ない）ことである。

3. 主要な条件 フルペイアウト

フルペイアウトとは、1 件のリース契約によって「物件の取得価格・資金調達コスト・固定資産税・保険料・管理費」のほぼ全額をリース期間中に支払うことである。

4. リース利用の留意点

リース料金が損金となるかどうかは重要問題であり、特に「なんらかの応用型のリースの仕組み」を利用する場合には、法人税施行令などに注意する必要がある。しかしながら現実にはリース会社が留意しているので、特別の不安は無い。

5. リースの税額控除

中小企業の設備投資のための減税制度としては、「中小企業投資促進税制・中小企業等基盤強化税制」により、割り増し償却または税額控除がある。

しかし、中小企業がリースを利用して設備投資をする場合には当然ながらユーザーには減価償却が無いので、税額控除制度だけが適用となる。この場合は、「リース料総額の60%の税額控除率7%を、法人税・所得税から控除」することで節税効果をあげることが出来る。

第4 リースを巡る関連する事項

1. リース会社の倒産

リース会社が会社更生・破産手続きに入っても破産管財人は、会社更生法103条1項・破産法59条1項により、リース契約を解除することが出来ない。

会社更生法103条1項

双務契約について会社及びその相手方が更生手続開始当時まだともにその履行を完了しないときは、管財人は、契約を解除し、又は会社の債務を履行して相手方の債務の履行を請求することができる。

また、リース会社が破産宣告を受けても担保権者(金融機関など)は別除債権者として破産手続外でリース料受取債権について担保権を実行できるが、リース契約のリース会社の債権を第三者に譲渡することが現実的であり、ユーザーの権利義務には変更ないと考えてよい。

2. リース期間中の消費税の改定

リース期間中に消費税率が改定になっても、従来は経過措置として契約時の消費税率によって行うこととされており、今後も同様の経過措置が講じられると予想される。

第5 リース取引の実情

1. リースの取引実績

わが国のリース扱い高は、総額で8兆円近くに達しているが、医療機器(医療機関向け、ではない)のリース扱い高)は約3,321億円でありこの金額はここ数年1.5%程度の伸びを示している(注 電子カルテなどは、「7.医療機器」でなく、「1.情報関連機器」に区分されている)。

2. リース取扱金額

2001年度の金額（日本リース事業協会の「リース 2002.5」から要約。同協会の加盟率は高く、この数値は加盟企業279社の合計。倍率とは「リース契約額÷物件価格」の割合。平均リース期間は5年弱と推定されている。これ以外には「インハウス」が多いので、この数値がほぼ全体を占めている。

商品区分	件数	物件価格	リース契約額		
	千件	百万円	百万円	構成比	倍率
1. 情報関連機器	1,152	2,894,771	3,166,847	40.2%	1.0940
2. 事務用機器	411	608,703	673,792	8.6%	1.1069
3. 産業機器	70	955,861	1,047,147	13.3%	1.0955
4. 工作機器	10	161,378	185,424	2.4%	1.1490
5. 土木建設機器(注)	15	169,041	165,366	2.1%	0.9782
6. 輸送用機器	230	503,423	608,265	7.7%	1.2083
7. 医療機器	85	298,638	332,146	4.2%	1.1122
8. 商業サービス業用機器	263	1,002,015	1,118,665	14.2%	1.1164
9. その他	169	442,001	578,418	7.3%	1.3086
合計	2,405	7,035,832	7,876,071	100.0%	1.1194

注：「5.土木建設機器」で、倍率が1未満である理由は見積り残存価格が設定されている為と推測される。

3. リース契約の倍率の推移

過去の「リース契約額÷物件価格」の割合をみると次のように推移しており、平均的にはリースの割高感が低下している。金額単位：億円。

年度	物件価格	リース契約額	契約の倍率
1995	65,804	76,214	1.1582
1996	72,238	82,867	1.1471
1997	70,180	79,304	1.1300
1998	63,150	71,445	1.1314
1999	65,862	74,024	1.1239
2000	69,922	79,457	1.1364
2001	70,358	78,761	1.1194

第6 主要リース会社の動向

1. リース業界の構成

リース会社は、次のような視点から分類されている。

資本系列による分類 = メーカー系・銀行系・商社系。
取扱物件による分類 = 総合リース・専門リース。
営業地域による分類 = 全国型・地域型。
業態による分類 = 専業会社・兼業会社。

このうち最も一般的な分類は、資本系列による分類であるが、特に大手銀行は系列のリース会社を持ち、また地方銀行なども親密銀行を經由してリース会社と連携をしていることが多い。このような動きは、銀行融資を保管するものとしてリースが活用されていることを示すが、系列銀行との親密度はリース会社により異なっている。

2. 大手リース会社の動向

大手のリース会社はすべて、「医療福祉部」などの専門部署を設置している。その規模はリース会社によって数人から数十人まで多様であるが、どのリース会社においても、最近の数年間に医療・介護分野を取引の重点分野として想定しており、リースのみならず割賦販売・金融取引などにも拡大して営業活動を展開している。

第7 MS法人によるリース取引

医療法人が、いわゆるMS（メディカルサービス）法人を利用してリース取引を行う際の問題は、MS法人の共通的な問題であって、リース取引に特有の問題は無い。つまり、次の点のすべてを充足しておくことが必要となる。ここでは、MS法人の設立母体である医療法人を仮に「親医療法人」と呼ぶ。

1. MS法人の業務形態

(1) 業務形態が分離していること。

MS法人の業務形態、例えば事務室・専用電話・職員配置などで親医療法人との業務が分離しており、独立性があると認められること。

(2) 他の法人との取引を前提としていること

そのMS法人が、親医療法人だけを取引対象として想定しているのではなく、他の医療法人との取引をも前提とした形態であること。

2．リース料金の設定

親医療法人とのリース料金の設定が、他のリース会社の事例と比較して不当に高額・低額ではなく、またリース料の設定方法を説明できる資料を整備しておくこと。

また、親医療法人以外の医療法人とのリース料金も特別に高額・低額ではないことが必要となる。

3．親医療法人との関係

MS 法人の株主・取締役などが、親医療法人と同一でないこと。この項目は、一概に明示できる条件ではないが、両法人が税務上から見て利益操作関係にあるとの評価をされないような注意が必要となる。

第8 医療経営のためのリースの活用

設備投資を、リースによるか借入によるかの比較検討のポイントは、「第1部 リース取引の仕組み 2.リース利用のメリット」に記載の項目が、自院にとっての重要性であるかどうかである。現実には、「(1)担保を必要としないので、資金に余裕が出来る」「(2)リース料が損金となる」が大きな要素となる。

この中でも、担保を必要としないことについては個別の事情によってその大きさが異なるし、また計数的には表現する事は難しいものの、今後の資金調達においては大きな要素となる。民間銀行と異なり、リース取引の場合には担保を要求されないことはよくみられるからである。

第9 リースと借入の採算比較

1．リースと借入の採算比較の意味

設備投資を行う場合に、リースと借入でどちらが有利であるのかは、性質の異なるものを比較するために明確な比較は難しい。特に、リースの場合には担保が原則として不要である点は、設備を導入しようとする企業によって評価が異なる。担保が無い企業にとっては、リースと借入の選択の余地が無く、比較に意味がないためである。

2. 一般的なリースと借入の採算比較

上記のような条件を考慮しても、もっぱら採算面だけでの比較を行うと、一般的には次のような試算が行われている。

基本条件

物件価格	10,000 千円	借入返済期間	5 年
法定耐用年数	6 年	借入返済金額・年	2,000 千円
リース期間	60 ヶ月	支払い金利利率	2.5 %
月額リース料	183 千円	固定資産税率	1.4 %
総額リース料	10,980 千円	保険料率	0.2 %
税率	42 %		

(計算作業)

	借入残高	支払金利	残存簿価	固定資産税	保険料
1年目初	10,000	0	10,000	0	0
1年目末	8,000	225	6,810	95	14
2年目末	6,000	175	4,638	65	9
3年目末	4,000	125	3,158	44	6
4年目末	2,000	75	2,151	30	4
5年目末	0	25	1,465	21	3
合計		625		255	36

< キャッシュフロー >

購入の場合							
年目	減価償却費	支払金 利	税保険 料	損金計	税効果	借入返 済	純資金流 出
記号	A	B	C	D=A+B+C	E=D×税 率	F	G=D-A-E+F
1	3,190	225	109	3,524	1,480	2,000	854
2	2,172	175	74	2,422	1,017	2,000	1,232
3	1,479	125	51	1,655	695	2,000	1,480
4	1,007	75	34	1,117	469	2,000	1,640
5	686	25	23	735	308	2,000	1,740
合計	8,535	625	292	9,452	3,970	10,000	11,168

リースの場合			
年目	リース 料	税効果	純資金 流出
記号	H	I=H× 税率	J=H-I
1	2,196	922	1,274
2	2,196	922	1,274
3	2,196	922	1,274
4	2,196	922	1,274
5	2,196	922	1,274
合計	10,980	4,612	6,368

リース優位額	
各年	累計
K=G-J	L=Kの 累計
-420	-420
-42	-461
207	-255
367	112
466	578
578	

1. 試算結果の分析

この試算では、当初の2年間は節税効果により借入による導入が有利であるが、次第にリースが有利となり、5年間では578千円の優位となっている。

これ以外にも、各年の留保資金に対して借入金の金利を使い利息を上乗せする、各年の優位額を現在価値に割り引いて比較する、などを行う場合もある。

第10 リース会社の選択の注意点

リース会社との取引を開始しようとする際には、極めて少数ではあるが、経営姿勢に不安のあるリース会社も見られることから、取引銀行系列や取引のある商社系列のリース会社を利用する事が現実的である。

リース取引の基本は、初めに機器設備の導入検討を行い、商談が固まってから資金調達の方法検討と進み、リースで行うとなれば具体的なリース会社の選択となる事が多い。

そのために、無意識のうちにリース会社を選択することとなり、特別の「取引リース会社」との思いを持たない事がある。この結果、リース会社の選択経緯において結果として取引に支障をきたすことがある。例えば、従来から親密なリース会社と継続的な取引をしていたが、ある医療機器の導入に当たって従来からのリース会社との口約束を覆しその医療機器系列のリース会社と契約した為に、誠実性の無い医療機関と評価されてしまい、運転資金の追加融資にも従来からのリース会社からの支援を受ける事が出来なくなる、などのケースがあるので注意が必要である。

第11 リース取引の注意点

リースは原則として担保が不要であり、また毎月の負担も少ないという点は大きなメリットである。しかしこのために、例えば銀行融資のように設備のつど収支計画を作成して銀行を説得することに比べて、安易な導入となりやすい。

また、リースによる設備導入は直接的に貸借対照表に表現されないので、決算書分析を行っても実態把握が難しいという側面も持つ。

このような事情から、設備導入が容易というリースのメリットが裏返しとなって、慎重な検討をしないで設備導入を行い、複数件数のリース料金の積み重ねが資金繰りを圧迫するような結果にもつながりかねない。このためには、収支計画の作成などでリース導入の財務面への影響を良く検討することは不可欠となる。

第12 不動産のリース取引

不動産賃貸借をリースの名前で行う事例は良く見られるが、それらは通常の不動産賃貸借と考えることが出来る。前述「リース取引の仕組み、リースと賃貸借の用語の使い分け」のように、いわゆるリースには不動産の賃貸借を含まないが、今後の医療経営においては病院の改築などで不動産部分の資金調達は重要な課題となってくる。

ここでも、理事長などの個人やMS法人から賃貸借する場合と、第三者の不動産所有者から賃貸借する場合などのいわば実質的な賃貸借取引とがある。ここでは、このうちの実質的な賃貸借取引を想定して述べる。

このような不動産賃貸借は、

MS法人を利用する場合・医療法人の理事長個人から賃貸借する場合などのいわば形式的な賃貸借取引

経営再建のために使用中の不動産を一度売却して賃貸借に切り替える場合

投資家の保有資産を賃貸借により利用する場合 などがある。

いずれの場合にも、「借入金による自己所有」と比較して、表面的な財務諸表スリム化すること、長期的な固定負担となることはほぼ同じであること、支払い額は当然ながらすべて損金となり節税効果があること、などが異なり、慎重な長期計画の検討が必要となる。

第13 添付資料

(資料4-1) リース会社の医療業界に対する営業戦略の事例

リース会社の医療機関向けセールスパンフレットの事例(ダイヤモンドリース株式会社の営業用資料から作成)

ご挨拶

介護保険制度の導入、医療制度改革等により「医療・福祉」をとりまく環境も大きく変わろうとしています。こうした環境の変化に伴い、医療機関それぞれのあり方やサービス提供体制が問われ、さらに経営面での合理化、コスト管理といった視点も重要となってきます。

新しい環境に対応した施設づくりに私たちダイヤモンドリースをお役立てください。三菱グループの中核リース会社である私共は総合ファイナンス会社として、各種のファイナンスサービスを提供いたします。

会社概要

〒100-8462 千代田区丸の内3-3-1 新東京ビル

【会社概要】

沿革 昭和46年4月 設立
昭和60年3月 東京証券取引所 市場第二部上場
昭和63年9月 東京証券取引所 市場第一部上場
(証券コード: 8593)

資本金 164億4,029万円

支店 丸の内・五反田・池袋・立川・大宮・横浜・千葉・名古屋・
北陸・京都・大阪・神戸・岡山・福岡・
南九州・東北・広島

子会社 ダイヤモンドオートリース、ダイヤモンドレンタルシステム

事業内容 総合ファイナンス
(各種機械・設備等のリース・割賦販売及びファイナンス)

主な株主 東京三菱銀行、三菱商事、三菱信託銀行、明治生命、
東京海上火災保険

ご提供商品(金融関連サービス)

各商品の特徴

1. リース取引

弊社がお客様に代って設備の購入資金を売主(メーカー等)に支払いますので、お客様は一度に多額の資金を準備する必要がありません。

リースは原則無担保で、リース料は賃借料として全額損金処理が可能です。尚、原則としてリース期間中に契約を解約することはできません。

2. 据置き方式・逡増方式リース

当初数ヶ月の期間はリース料のお支払いを据置く方法と低額に抑える方法です。リース物件の収益状況にマッチしたキャッシュフローが実現できます。

3. 保守料(ランニングコスト)込みリース

医療機器のメンテナンス料をリース料に含めてお支払い戴く方法です。

不確定でかつ高額な保守料を条件により標準化した上で、弊社が保守料をお客様に代わって保守業者にお支払致します。

4．割賦販売取引

空調・内装など建物付属設備や陳腐化の比較的遅い機械類が対象となり、お支払完済後はお客様に所有権が移転致します。

5．診療・介護報酬ファクタリング

国保や社保から2ヵ月後に入金される診療・介護報酬を当社に債権譲渡して頂き、その買取額を前払い致します。

短期運転資金の調達手段としてご利用頂けます。

6．診療報酬債権譲渡担保ローン

診療報酬債権を担保とした長期資金のご融資を致します。

7．長期融資

それぞれの資金使途に応じて、長期（最長10年程度）のご融資をご提供させて頂きます。

8．つなぎ融資

医療事業団の融資が決定し、建物竣工前に資金が発生した場合のニーズにお答え致します。

9．立替払ファイナンス

薬事法未承認でリース・割賦で導入できない医療機器を立替払いという形でファイナンス致します。

10．購入選択権付リース

長期間の使用が見込めそうな高額医療機器をリース開始時に予め残価額を決めてご契約頂き、リース期間満了時に購入・斡旋・2次リースをご選択戴く方式です。

11．レバレッジドリース取引

前述の購入選択権付リースを利用してレバレッジドリースを組むことによりさらに低廉なリースを受けることが可能となる方式です。また、MS法人等がレバレッジドリースに出資することにより収益の計上時期を効果的に繰り延べる事ができます。

12．PC（パソコン）レンタル

常に最新鋭の機器を導入される場合には、ご使用期間に合わせて数ヶ月の短い期間からパソコン等をレンタルさせて頂きます。

13．オペレーティングリース

リース期間満了時の中古価値を見込んでリース料の設定を行いますので、お客様の月々の負担が軽減されます。

14. オフバランスのリースバック取引

お客様所有の医療機器を一旦弊社に売却して戴き、リースを受ける取引です。所有していた機器の売却で手元流動性を高めることができます。

又、リース料として損金計上によりオフバランス化が可能です。

実態によっては「金融取引」として認定される場合があります留意する必要があります。

15. シンジケートリース・ローン

高額な医療設備の全ての投資額を満たすために当社が幹事となって複数のファイナンス会社とシンジケート団を組成し、ファイナンスする方式です。

16. 入居保証金転貸貸（商品名：M2Iト）

賃借ビルやメディカルモールへの入居保証金を当社が肩代りすることで、開業時の初期費用を軽減させる方法です。

17. 不動産リース（商品名：ジワホー）

ディサービスセンター等の開設時に当社が地主から定期借地契約を結ぶことで初期費用を抑えて土地・建物全てをパッケージして賃貸致します。

リース利用のメリットについて

1. 資金の効率的運用

新しい医療設備を自己資金で購入しますと、一時に多額の資金が流失必要になりますが、リースの場合には月々のリース料を支払うだけで設備が導入できます。また、銀行の借入枠に余裕を残し資金の有効活用ができます。

2. リース料の損金処理

リースは法定耐用年数より短いリース期間が設定でき、全額損金処理が可能のため100%早期償却したのと同様の節税効果を発揮します。

（法定耐用年数が10年未満のものは法定耐用年数の70%以上、10年以上のものは60%以上〔端数切り捨て〕）

リースは固定資産や借入金の勘定に計上されないため、貸借対照表に影響を与えない設備投資となります。

3. 医療機器の陳腐化防止

法定耐用年数より短く使用期間を設定できるので、陳腐化リスクが回避でき、常に最新の機械を備えることができます。

4. コストの明確化

リース料は毎月一定であり、減価償却費・金利・固定資産税・保険料等のコストが一括損金処理できますので、コストを明確化することができます。

5. 事務の簡素化

資産計上・減価償却費の計算・固定資産税の申告及び納付・保険加入等の事務はすべてリース会社が行いますので購入した場合と比べて、事務管理が大幅に軽減できます。

レバレッジドリース

購入選択権リースを利用し、かつレバレッジドリースを仕組むことにより、借主である医療機関はさらに低利なリースが可能。また、MS法人等がレバレッジドリースに出資すれば、収益の計上や納税時期を効果的に繰り延べることができます。

不動産転賃貸システム（メヌエット）

「メヌエット」は入居保証金の負担を軽減し、積極的な事業展開のお役に立つシステムのため、新規開業のクリニックや医療ビルを経営するオーナー様へご提案します。