

新リース会計基準対応及び 企業不動産に関する実態調査 ＜詳細版＞

新リース会計基準対応を契機とした不動産戦略の再点検

2025年6月

ザイマックス総研

調査概要

2027年4月以降に適用される新リース会計基準は、財務会計上の影響にとどまらず、企業の賃借不動産に対する戦略に再考を促すものであり、結果として各社の不動産戦略全体の再点検にもつながる可能性がある。

そこで、ザイマックス総研では、早稲田大学建築学科石田航星研究室と共同で、新リース会計基準の導入に向けた企業の対応状況と、不動産の保有・利用実態や管理体制について調査を行った。本レポートはその結果をとりまとめたものである。

<調査概要>

調査期間	2025年4月～5月
調査対象	東証プライム・スタンダードに上場の3,206社
有効回答数	188件（回答率：5.9%）
調査地域	全国
調査方法	web回答による
調査内容	1. 企業の基本情報について 2. 新リース会計基準への対応について 3. 企業の不動産について

レポート内のグラフに関して

・構成比（%）は、四捨五入しているため内訳の合計が100%にならない場合がある。

1. 回答企業について(P.4～)
2. 新リース会計基準への対応の現状(P.7～)
 1. 対応の段階
 2. 対応に必要な業務
 3. 課題認識
 4. 使用（予定）するシステム
3. 新リース会計基準の影響(P.14～)
 1. 財務指標への影響
 2. 賃借不動産についての考え方
4. 企業不動産の実態について(P.18～)
 1. 不動産関連業務の担当部署
 2. 産業別の不動産利用・保有形態

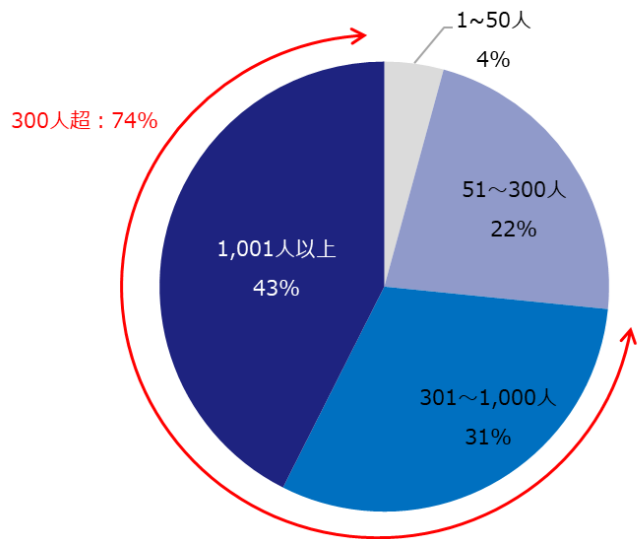
1. 回答企業について

従業員300人超・連結子会社を有する企業が大多数

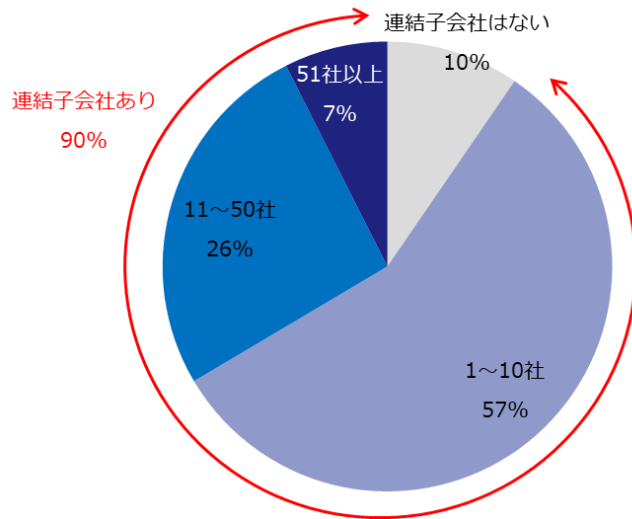
従業員数についてたずねたところ、「1,001人以上」と回答した企業が半数近くを占め最も多く、「301～1,000人」の企業が続いた【図表1】。これらを合わせると全体の約7割を占めており、回答企業の多くは中堅～大企業層であることがわかる。

また、連結子会社を有すると回答した企業は全体の9割にのぼり、大多数の企業が連結決算を行っている状況が明らかになった【図表2】。

【図表1】 従業員数 (n=188)



【図表2】 連結子会社数 (n=188)



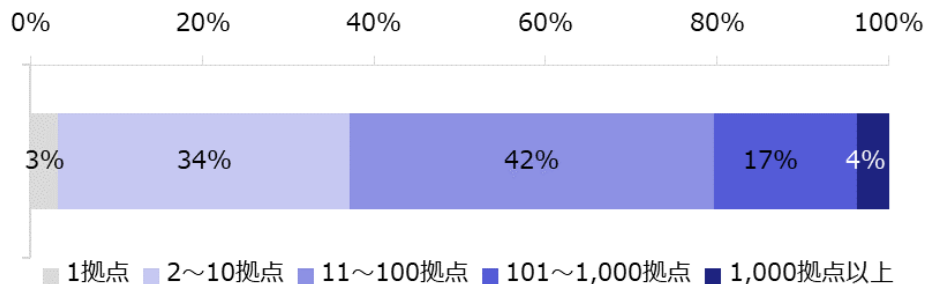
1. 回答企業について

拠点数は企業によって幅広く分布、賃借利用が多数派

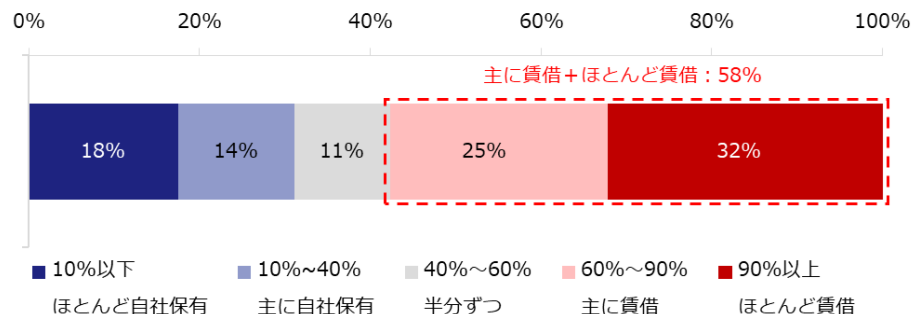
企業が使用している不動産（店舗、工場、営業所などを含む）の拠点数は、「11～100拠点」が最も多く、全体の42%を占める【図表3】。次いで「2～10拠点」が34%となった。小売業や飲食業など多店舗展開型の業種を中心に、100超の拠点を構える企業も一定数存在する。

また、使用している不動産における賃借割合をたずねたところ、58%の企業が「主に賃借」か「ほとんど賃借」と回答しており、賃借主体の利用形態が多数派であることが明らかとなった【図表4】。

【図表3】 拠点数（n=186 集計対象：「わからない」を除く）



【図表4】 賃借不動産の割合（n=177 集計対象：「わからない」を除く）



2. 新リース会計基準への対応の現状

1. 対応の段階
2. 対応に必要な業務
3. 課題認識
4. 使用（予定）するシステム

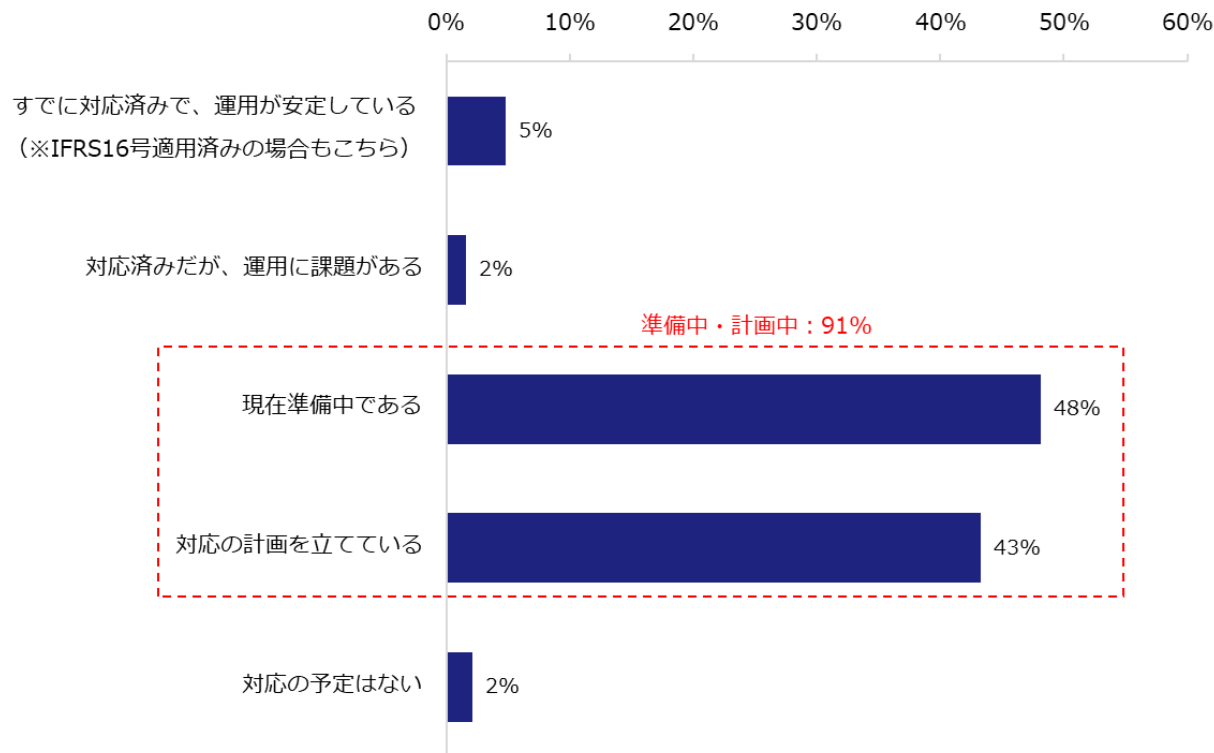
新リース会計基準への対応は、ほとんどの企業が準備・計画段階にある

新リース会計基準への対応状況をたずねたところ、「現在準備中である」または「対応の計画を立てている」と回答した企業は全体の91%を占めた【図表5】。2027年4月の適用開始に向けて、ほとんどの企業が対応の準備・計画の段階にあることがわかる。

一方で、「すでに対応済みで、運用が安定している」との回答は5%にとどまり、先行的な対応を済ませた企業はごく一部であった。

なお、【図表8】から【図表16】は「対応の予定はない」と回答した企業を除いて集計したものとなる。

【図表5】新リース会計基準への対応状況（n=187 集計対象：「わからない」を除く）

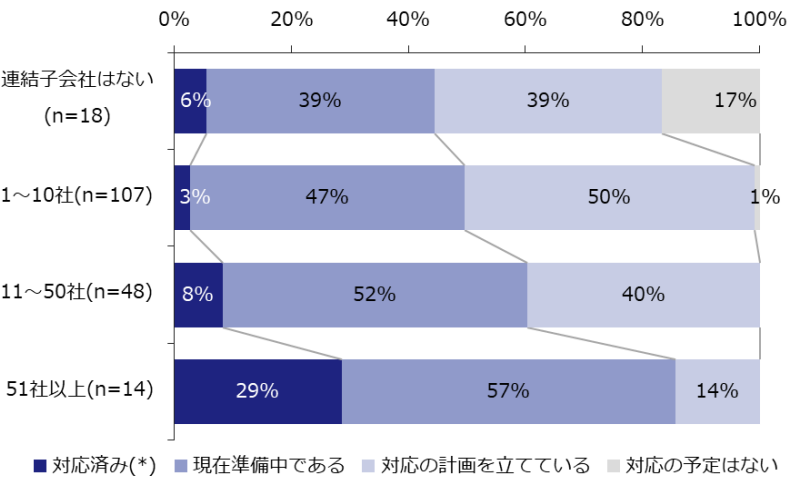


連結子会社数・拠点数が多い企業ほど、早期に対応に取り組む傾向がある

新リース会計基準への対応状況を連結子会社数別に見ると、連結子会社数が多い企業ほど、すでに対応済みまたは準備・計画を進めている割合が高い傾向が見られる。特に「連結子会社数51社以上」の企業では、すでに対応済みとの回答が29%と他層に比べて突出しており、対応の先行性がうかがえる【図表6】。

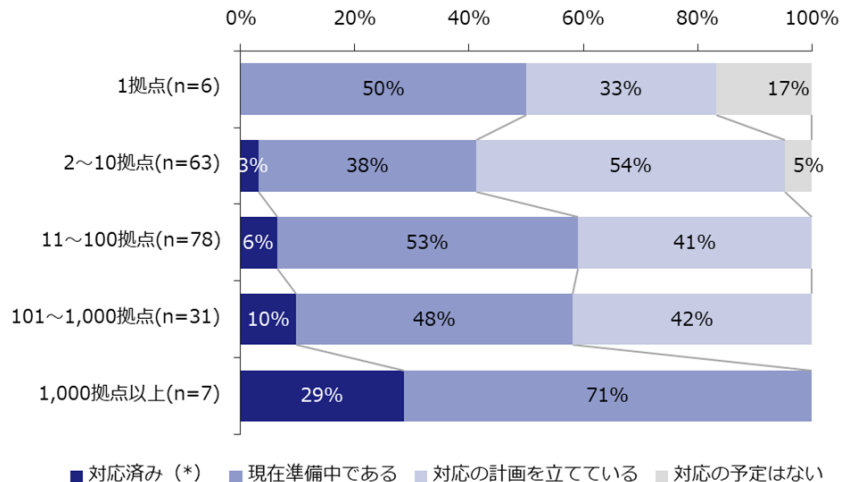
また、拠点数別でも、拠点数が多い企業ほど「対応済み」または「現在準備中である」との回答が多く、対応意識が高い傾向にある【図表7】。特に「1,000拠点以上」ではすべての企業が、対応済みか準備中の段階にあり、作業ボリュームが大きい企業ほど早期に着手していることが示唆される。

【図表6】 <連結子会社数別> 新リース会計基準への対応状況（集計対象：対応状況「わからない」を除く）



* 「すでに対応済みで、運用が安定している」と「対応済みだが、運用に課題がある」の合計

【図表7】 <拠点数別> 新リース会計基準への対応状況（集計対象：対応状況・拠点数「わからない」を除く）



* 「すでに対応済みで、運用が安定している」と「対応済みだが、運用に課題がある」の合計

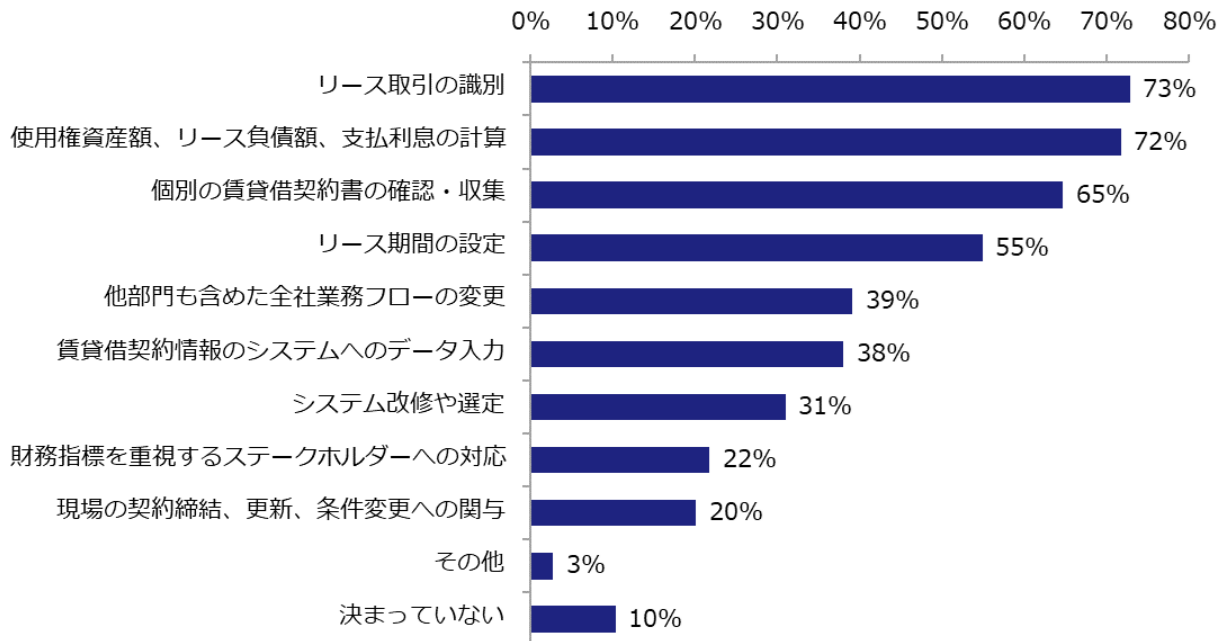
リース取引の識別や契約情報の収集など、対応にあたって発生する業務は多岐にわたる

新リース会計基準への対応を主に担当する財務・経理責任者に、対応に際して発生する業務をたずねたところ、「リース取引の識別」（73%）、「使用权資産額、リース負債額、支払利息の計算」（72%）、「個別の賃貸借契約書の確認・収集」（65%）など、初期段階での識別・計算・情報収集に関する業務が上位を占めた【図表8】。

また、「他部門も含めた全社業務フローの変更」（39%）といった、制度対応に伴う社内調整が必要とされる企業も一定数あった。

新リース会計基準への対応は、会計処理にとどまらず、現場との情報連携、システム改修、ステークホルダー対応など多様な業務に広がっている実態が明らかとなった。

【図表8】新リース会計基準の対応において発生する業務（n=184/複数回答）



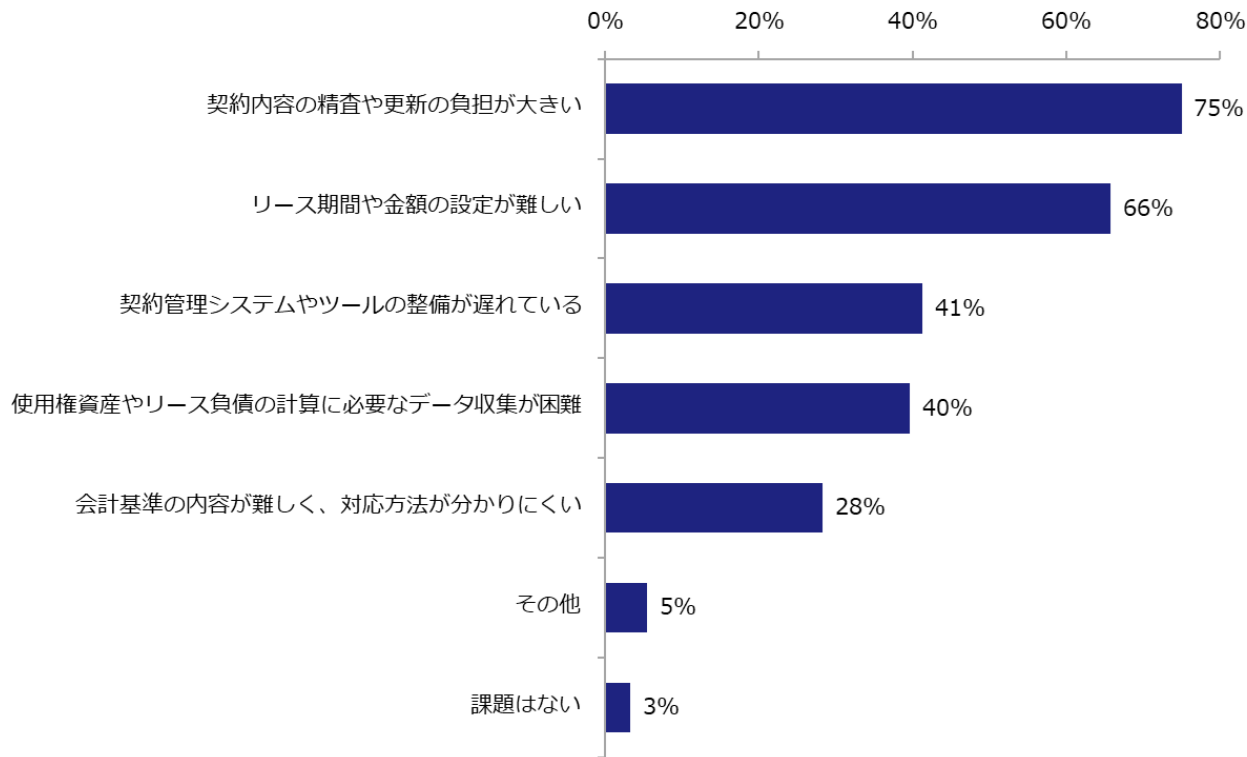
「契約内容の精査負担」や「リース期間・金額設定の難しさ」が主な課題に

新リース会計基準への対応において感じている課題をたずねたところ、「契約内容の精査や更新の負担が大きい」（75%）、「リース期間や金額の設定が難しい」（66%）といった実務上の判断や作業負担に関する項目が上位に挙げた【図表9】。

また、半数近くの企業が「契約管理システムやツールの整備が遅れている」（41%）といった基盤整備に課題を感じているようだ。

さらに、「会計基準の内容が難しく、対応方法が分かりにくい」（28%）以外に、自由記述の回答では「不動産賃貸借に関する判断基準が不明瞭」「建設業におけるリース会計の範囲が不明確」といった声もあり、制度理解の面の課題も浮かび上がった。

【図表9】新リース会計基準の対応において感じている課題（n=184/複数回答）



リース期間の設定は、契約期間やオプション条項が主な判断材料に

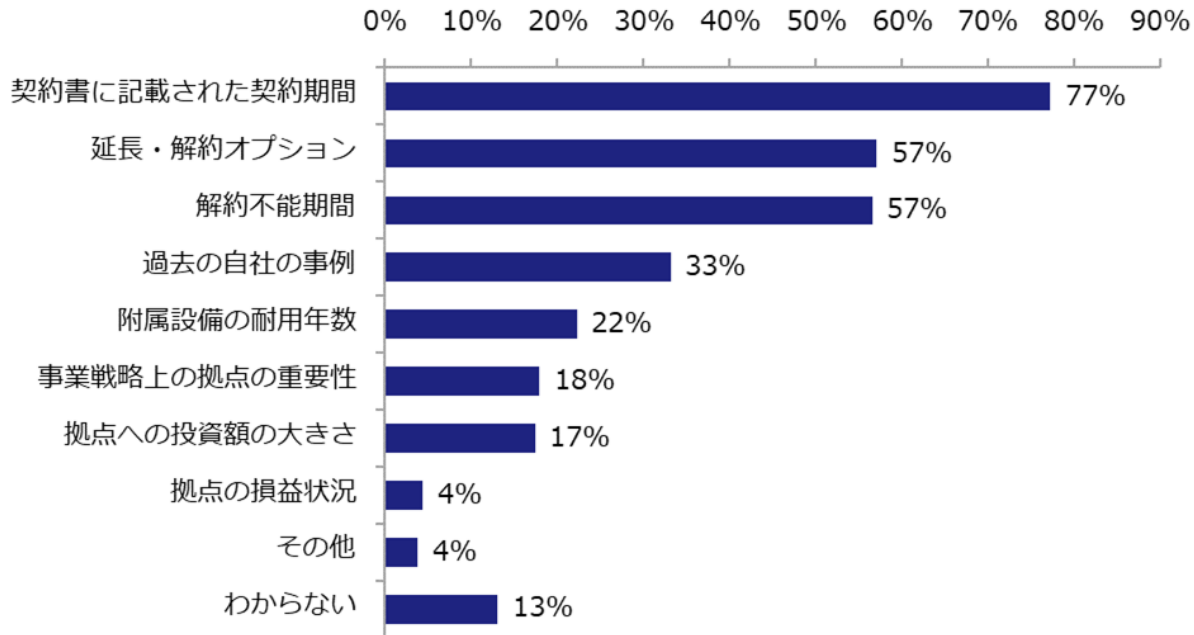
リース期間の設定にあたっては、契約上の期間だけでなく、延長オプションや解約オプションの条件、さらには経済的インセンティブを生じさせる要因などを含めて総合的に判断する必要がある。【図表9】でも示したとおり、リース期間の設定は実務上の課題としても上位に挙げられている。

実際に、リース期間の設定時に考慮する要素をたずねたところ、「契約書に記載された契約期間」（77%）、「延長・解約オプション」（57%）、「解約不能期間」（57%）といった契約条項に明示された項目が上位を占めた【図表10】。一方で、「拠点の戦略的重要性」や「投資額」など経営判断的要素は相対的に少数にとどまった。

また、一定数の企業が「わからない」（13%）と回答しており、リース期間の設定に迷いを感じている状況もうかがえる。こうした実務上の判断に資する情報として、ザイマックス総研では賃貸実績データをもとにテナントの入居期間を分析・公表しており（*）、今後の検討に活用可能な参考値といえる。

* 2025年2月17日公表「リース期間をどう設定するか？」
参照 <https://soken.xymax.co.jp/2025/02/17/2502-lease2/>

【図表10】リース期間の設定に考慮する要素（n=184/複数回答）



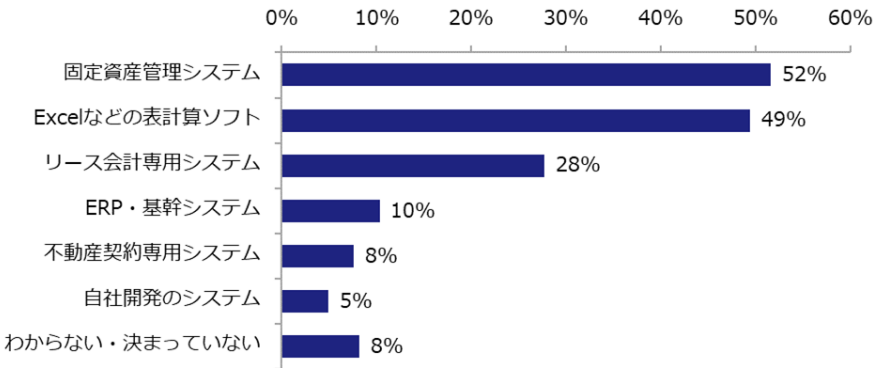
対応にあたり、半数弱の企業が複数のシステムを併用する予定

新リース会計基準への対応に際して使用（予定）しているシステムをたずねたところ、「固定資産管理システム」（52%）と「Excelなどの表計算ソフト」（49%）が主流であることがわかった【図表11】。これらに加え、「リース会計専用システム」（28%）、「ERP・基幹システム」（10%）、「不動産契約専用システム」（8%）なども一部の企業で導入が進んでいる。

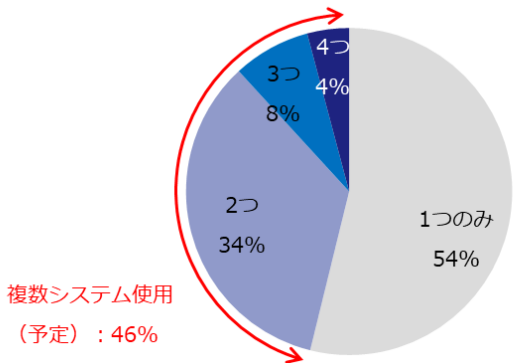
【図表11】をもとに、企業が使用（予定）するシステムの数を集計してみたところ、「1つのみ」が54%と過半を占める一方、「2つ」（34%）、「3つ以上」（12%）の企業も一定数存在し、複数システムを併用してリース資産情報を管理する構成が広がっている【図表12】。

複数のシステムを併用する背景としては、新たに導入するシステムと既存業務の整合を図るため、段階的対応やシステム間の役割分担が必要だと考えられる。

【図表11】 新リース会計基準対応で使用（予定）するシステム（n=184/複数回答）



【図表12】 新リース会計基準対応で使用（予定）するシステム数（n=169 集計対象：「わからない・決まっていない」を除く）



複数システム使用
（予定）：46%

3. 新リース会計基準の影響

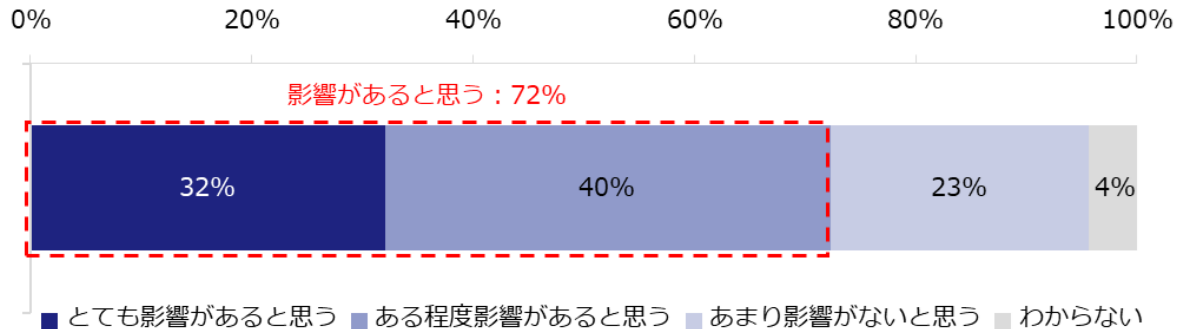
1. 財務指標への影響
2. 賃借不動産についての考え方

約7割の企業が、新リース会計基準の導入による財務指標への影響を見込む

新リース会計基準の導入が自社の財務指標に与える影響の有無についてたずねたところ、「影響があると思う」が全体の72%にのぼり、多くの企業が何らかの影響を受けると見込んでいることがわかった【図表13】。

一方で、「あまり影響がないと思う」と回答した企業も23%存在し、企業によって受け止め方にばらつきがあることが示唆される。また、「わからない」とする企業も4%見られ、制度の影響度を判断しきれていない層も一部に存在する。

【図表13】新リース会計基準の導入が財務指標に与える影響の有無（n=184）

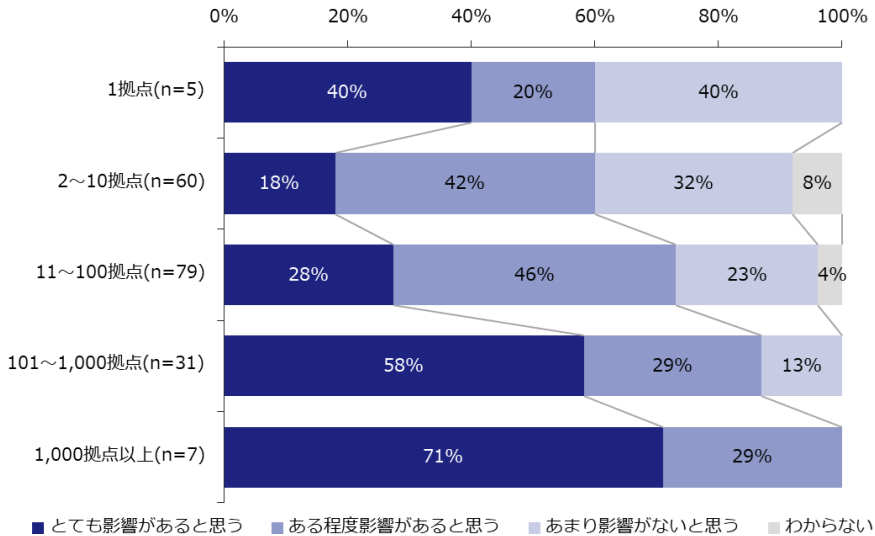


拠点数が多い、賃借割合が高い企業ほど、財務指標への影響を大きく見込む傾向

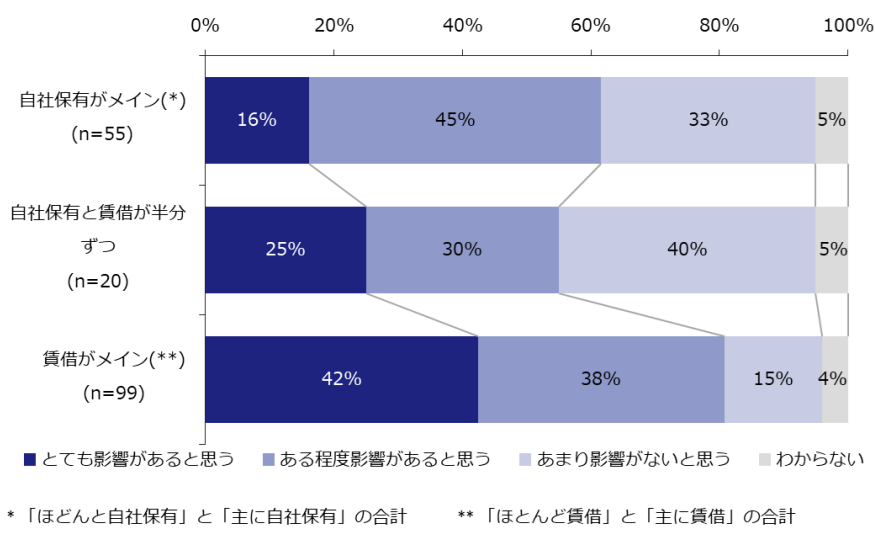
新リース会計基準の導入が財務指標に与える影響について、企業の拠点数別に見ると、「1,000拠点以上」のすべての企業、および「101～1,000拠点」の企業の8割超が「とても影響がある」または「ある程度影響がある」と回答しており、拠点数が多いほど影響度を大きく認識する傾向が明らかとなった【図表14】。

また、使用する不動産のうち賃借が主体である企業では、「とても影響がある」との回答が42%にのぼっており、賃借比率が高い企業ほど、財務指標へのインパクトを強く意識していることがうかがえる【図表15】。

【図表14】 <拠点数別> 新リース会計基準の導入が財務指標に与える影響の有無（集計対象：拠点数「わからない」を除く）



【図表15】 <不動産の保有形態別> 新リース会計基準の導入が財務指標に与える影響の有無（集計対象：賃借不動産の割合「わからない」を除く）



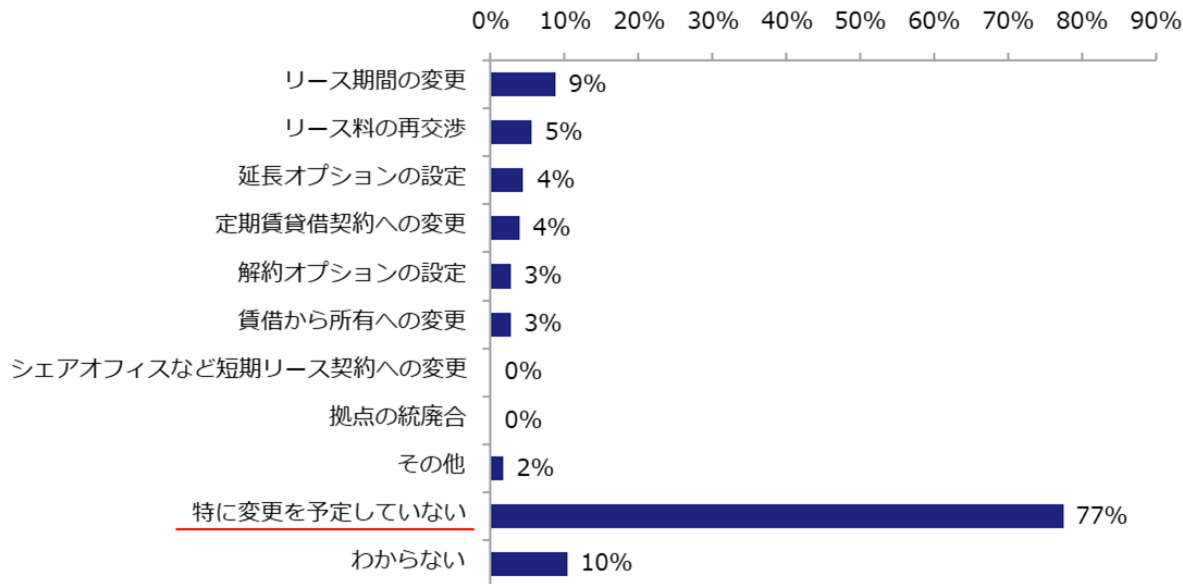
賃借不動産に関する変更は「予定なし」が大多数

新リース会計基準によって財務指標への影響が大きいと認識する企業が多い一方で、現時点で賃借不動産に対する変更を検討している企業は少数にとどまっている。

変更の予定をたずねたところ、「予定していない」と回答した企業が全体の77%を占め、制度対応の初期段階においては、まだ具体的な不動産戦略の見直しに至っていない企業が大半であることがうかがえる【図表16】。

一方で、変更を検討している企業の中では、「リース期間の変更」（9%）が最も多く挙げられており、将来的な対応として契約条件の見直しを念頭に置く動きも一部に見られる。

【図表16】賃借不動産についての変更予定（n=182/複数回答 集計対象：「賃借している不動産はない」を除く）



4. 企業不動産の実態について

1. 不動産関連業務の担当部門
2. 産業別の不動産保有・利用形態

企業の不動産関連業務は総務部門が中心、性質に応じて他部門も関与

新リース会計基準の導入は、企業にとってリース取引の見直しとともに、不動産戦略を再考する契機となる。特に賃借不動産に関しては、貸借対照表への影響が大きく、今後の拠点戦略の在り方にも直結する。

そこで、企業が保有・利用する不動産の業務に関与する担当部門について実態を調査した。対象とした業務は、不動産戦略（拠点再編、統廃合など）、新規賃借、契約情報管理、購入、保有情報管理、運営管理、建替え・大規模改修、売却の8領域であり、各業務に対し担当部門を複数選択形式でたずねた。

【図表17】は、各業務において選択数の多かった上位3部門を整理したものである。企業の不動産体制の全体像として、以下のような傾向が見られた：

- ・すべての不動産業務において、最も多く関与している部門は総務部門である。
- ・不動産戦略や不動産の購入・売却など、財務的インパクトが大きい業務には、経営管理部門の関与が目立つ。
- ・賃借や運営管理など、現場に近い判断が求められる業務では実際に不動産を使用する各事業部門が多く担当している。
- ・不動産の資産価値や契約条件などの情報管理においては、財務・経理部門が関与している割合が高い。
- ・運営管理の担当部門では、不動産専門部門・不動産子会社が3位に入っていたが、全体でみると不動産専門組織を設置している企業は少数派にとどまった。

【図表17】 不動産関連業務の担当部門

	不動産の							
	戦略 (n=188)	新規賃借 (n=164)	賃借情報管理 (n=164)	購入 (n=131)	保有情報管理 (n=131)	運営管理 (n=131)	建替えなど (n=131)	売却 (n=131)
1位	総務部門 47%	総務部門 55%	総務部門 65%	総務部門 50%	総務部門 67%	総務部門 63%	総務部門 56%	総務部門 53%
2位	経営管理部門 44%	実際に不動産を使用する 各事業部門 34%	財務・経理部門 20%	経営管理部門 40%	財務・経理部門 34%	実際に不動産を使用する 各事業部門 39%	実際に不動産を使用する 各事業部門 39%	経営管理部門 44%
3位	実際に不動産を使用する 各事業部門 22%	経営管理部門 21%	実際に不動産を使用する 各事業部門 20%	実際に不動産を使用する 各事業部門 35%	実際に不動産を使用する 各事業部門 20%	不動産の専門部門 ・不動産子会社 11%	経営管理部門 37%	実際に不動産を使用する 各事業部門 30%

産業によって不動産拠点数に大きな違い

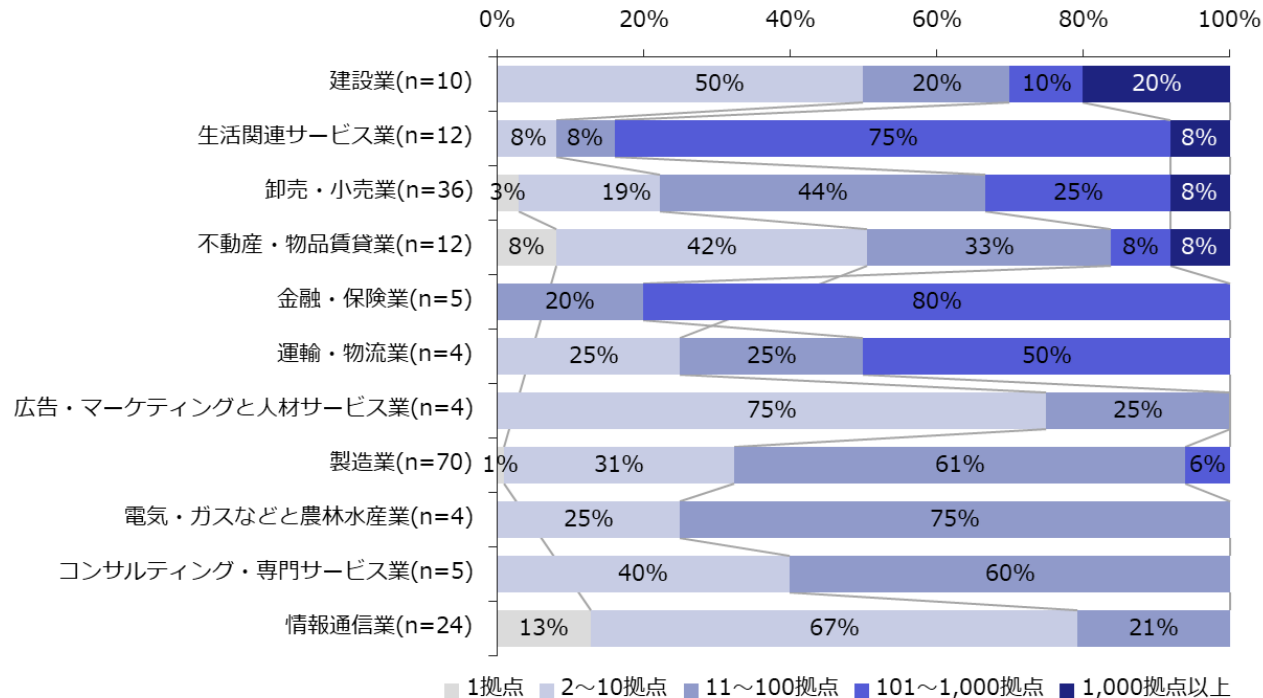
前ページで示したとおり、企業の不動産管理体制には一定の共通傾向が見られたが、不動産の利用形態（拠点数・保有形態）は各企業の事業内容によって大きな違いがあると考えられる。

そこで、日本標準産業分類をベースに回答企業の業種を再分類し、産業別に拠点数を集計した結果を【図表18】に示す。

生活関連サービス業や金融・保険業では、「100拠点以上」を有する企業が80%を超えており、広範な店舗・営業拠点を必要とする事業構造がうかがえる。

一方、情報通信業やコンサルティング・専門サービス業では、「10拠点以下」の割合が高く、少拠点・集中型の立地戦略が一般的であることがわかる。

【図表18】 <産業別> 拠点数（集計対象：拠点数「わからない」を除く）



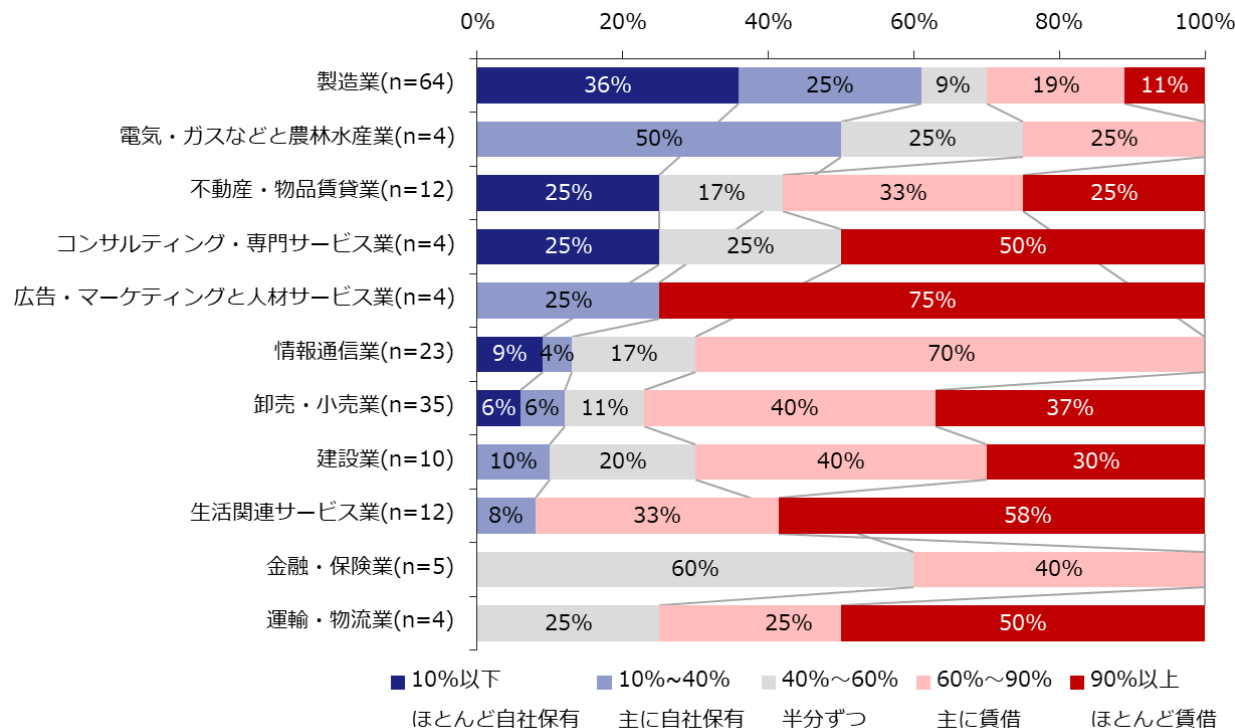
賃借不動産の割合にも産業特性の違いが反映

【図表19】が示すように、賃借不動産の割合も産業によって大きく異なる。

たとえば、製造業や電気・ガス業では、広大な事業用地や長期的な設備投資が事業の前提となるため、自社で土地・施設を保有するケースが一般的である。

一方、卸売・小売業や生活関連サービス業では、出退店の柔軟性が求められることから、賃借によって多拠点を確保する戦略が主流となっている。

【図表19】 <産業別> 賃借不動産の割合（集計対象：賃借不動産の割合「わからない」を除く）



産業ごとに異なる不動産構造、新リース会計基準を機に再点検を

拠点数と不動産の保有形態を軸に、各産業の不動産構造を【図表20】で示した。このマトリクスからは、産業ごとに不動産の利用実態や構成が大きく異なることが明らかとなった。

たとえば、卸売・小売業や生活関連サービス業では、多拠点・賃借中心の構造が見られる一方、製造業や資源供給系の産業では、保有比率が高く、拠点数も比較的少ない。また、オフィスワークを主とする人材サービス業や情報通信業では、少拠点・賃借型で不動産を構える企業が多い。

こうした不動産構造の違いは、新リース会計基準への対応方針や財務的影響の受け止め方にも直結する。だからこそ、新基準の導入を単なる制度対応にとどめず、自社の不動産構造や管理体制を再点検する契機とすることが重要である。

ザイマックス総研では、今後も企業不動産に関する調査・研究を継続し、多様な業態に応じた企業不動産の実態とその変化を明らかにしていく予定である。

【図表20】 拠点数と保有形態のマトリクス

