

医療 経情報

REPORT

Available Information Report for
Medical Management

制度改正

2027年4月から適用開始

新リース会計基準の 実務対応

- 1 新リース会計基準導入の目的と適用時期
- 2 新リース会計の概要と診療所への影響
- 3 財務指標への影響と金融機関対策
- 4 導入に向けた実務対応プロセス

2025
12
DEC

1 | 新リース会計基準導入の目的と適用時期

1 | 診療所経営とリース取引の現状

多くの診療所にとって、リースは開業時の初期投資を抑制し、月々のキャッシュフローを平準化する上で不可欠な経営手法です。特に、技術革新の速い高額な医療機器を常に最新の状態に保つため、或いは運転資金を確保するために、リースは広く活用されています。

厚生労働省の調査によれば、設備投資においてリース契約は重要な役割を担っており、特に診療所では医療機器の導入に際してリースか購入かの判断が経営を左右する大きなポイントとなっています。

◆診療所経営におけるリースのメリット

- ・ **初期投資の抑制**：高額な医療機器や内装工事費に次ぐ大きな支出項目である設備投資について、購入に比べて初期費用を大幅に抑えることが可能。
- ・ **資金繰りの安定化**：月々のリース料として費用が固定されるため、コスト管理が容易になり、資金計画を立てやすくなる。
- ・ **技術革新への対応**：リース期間終了後に最新機種へ入れ替えることで、陳腐化リスクを避け、常に高度な医療を提供できる。

一方で、近年の医療機関を取り巻く経営環境は、物価や人件費の高騰により厳しさを増しています。

厚生労働省が公表したデータによると、令和5年度の診療所の利益率は前年度から低下傾向にあり、収益を上回る費用の増加が経営を圧迫している状況が窺えます。

◆令和4年度・令和5年度の医療法人の利益率

令和4年度 【R4. 4. 1～R5. 3. 31の間に決算を迎えた法人】		病院のみ経営	無床診療所のみ経営	有床診療所のみ経営
経常利益率	平均値	4.6%	9.6%	5.0%
	中央値	2.7%	6.7%	3.2%
	最頻値	0.0～1.0%	0.0～1.0%	0.0～1.0%

令和5年度 【R5.4.1～R6.3.31の間に決算を迎えた法人】		病院のみ経営	無床診療所のみ 経営	有床診療所のみ 経営
経常利益率	平均値	2.0%	8.8%	4.1%
	中央値	1.2%	6.1%	2.3%
	最頻値	0.0～1.0%	0.0～1.0%	0.0～1.0%

出典）厚生労働省「医療機関等を取りまく状況（経営状況・人材確保等）」

このような厳しい経営環境の中、これまで多くの診療所で「オフバランス（貸借対照表に計上されない）」取引として扱われてきたオペレーティング・リースが、2027年4月からの会計ルール変更によって財務諸表に大きな影響を与えることになります。

そこで本レポートでは、この変更が診療所経営に具体的にどのような影響を及ぼし、今から何を準備すべきかを解説します。

2 | 新リース会計基準導入の目的と背景

2024年9月13日、日本の企業会計基準委員会（ASBJ）は、新たな「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号）を公表しました。この新基準は、国際的な会計基準であるIFRS第16号「リース」の内容を基礎としており、日本の基準を国際的に整合性のあるものにすることを主な目的としています。

従来の会計基準では、リースは「ファイナンス・リース」と「オペレーティング・リース」に分類されていました。このうち、実質的に資産を購入したのと同様と見なされるファイナンス・リースは資産・負債として貸借対照表（B/S）に計上（オンバランス）されていましたが、一般的な賃貸借契約に近いオペレーティング・リースは、月々の支払いを費用として処理するだけで、B/Sには計上されませんでした（オフバランス）。

◆リース契約における方式別比較

項目	ファイナンス・リース	オペレーティング・リース
イメージ	ローンでの購入	レンタル
中途解約	原則不可	可能な場合あり
支払総額	ほぼ全額（フルペイアウト）	物品代金 － 残存価額
メンテ義務	借り手（ユーザー）	貸し手（リース会社）※契約による
会計処理	資産計上（オンバランス）	費用処理（オフバランス）
対象資産	専用設備、機械など	PC、車、汎用機器など（中古価値が高いもの）

◆会計基準の見直しの概要

リースの区分	借 手		貸 手	
	旧リース会計基準	新リース会計基準	旧リース会計基準	新リース会計基準
ファイナンス・リース	売買取引に準じた会計処理	原則、全てのリース取引について、使用権資産及びリース負債を計上	売買取引に準じた会計処理	割賦基準の廃止
オペレーティング・リース	賃貸借取引に準じた会計処理		賃貸借取引に準じた会計処理	

出典) 国税庁「令和7年度 法人税関係法令改正の概要」

◆新基準導入の目的

投資家などの財務諸表利用者が、企業の財政状態をより正確に把握できるようにすることが最大の目的です。従来のオフバランス処理では、企業が抱えるリース契約という実質的な負債が貸借対照表に現れず、「隠れ負債」として財務実態の比較可能性を損なっているとの指摘がありました。

新基準では、原則としてすべてのリースをB/Sに計上することで、財務の透明性を高め、企業間の比較を容易にすることを目指しています。

3 | 適用時期について

新リース会計基準の強制適用は、2027年4月1日以後に開始する事業年度からとなります。ただし、2025年4月1日以後に開始する事業年度からの早期適用も認められています。

強制適用までにはまだ時間がありますが、影響の大きさから、多くの企業で早期の準備が求められています。

特に、不動産や多数の医療機器をリースで導入している診療所にとっては、会計処理の変更だけでなく、経営指標や資金調達、設備投資の意思決定にも関わる重要な経営課題となります。

◆新リース会計基準の適用スケジュール

項目	日付	内容
新基準の公表	2024年9月13日	企業会計基準第34号としてASBJが正式公表。
早期適用開始	2025年4月1日～	この日以降に開始する事業年度から任意で適用可能。
強制適用開始	2027年4月1日～	この日以降に開始する事業年度から強制的に適用。

出典) 企業会計基準委員会 (ASBJ) 公表資料

2 | 新リース会計の概要と診療所への影響

1 | 単一モデルの導入

新リース会計基準における最大の変更点は、借手（リース利用者）の会計処理が「単一モデル」に統一されることです。これまでのようにリースを「ファイナンス・リース」と「オペレーティング・リース」に分類する必要がなくなり、原則としてすべてのリース契約を貸借対照表（B/S）に資産・負債として計上（オンバランス）することになります。

具体的には、リース契約の開始日に、借手は以下の2つをB/Sに計上します。

◆「使用権資産」と「リース負債」の計上

- ・ **使用権資産（資産の部）**：リース期間中にその資産（医療機器や不動産など）を使用する「権利」を資産として認識します。
- ・ **リース負債（負債の部）**：将来支払うべきリース料総額の現在価値（将来の支払額を利息分だけ割り引いた金額）を負債として認識します。

新基準では、契約の実質を見て「リースに該当するかどうか」を判断する「リースの識別」というプロセスが重要になります。形式上は「業務委託契約」や「サービス契約」となっている場合でも、特定の資産（機器など）を実質的に支配して使用していると判断されれば、リースとして会計処理が必要になる可能性があります。

診療所においては、検査機器の試薬供給契約に付随する機器の利用などが該当する可能性があり、個別の検討が求められます。

2 | 貸借対照表(B/S): 資産と負債の同時増加

新基準の適用により、これまでB/Sに計上されていなかったオペレーティング・リースが「使用権資産」および「リース負債」として計上されるため、資産と負債の両方が増加します。特に、都心部で高額な賃料のテナントを借りている診療所や、CT・MRIといった高額な医療機器を多数リースしている診療所では、B/Sが大きく膨らむ可能性があります。

例えば、年間リース料120万円（月10万円）、リース期間5年の不動産賃貸借契約（オペレーティング・リース）を新たにB/Sに計上する場合のイメージは以下のとおりです。

（簡便化のため割引計算は省略）。

◆新基準適用によるB/Sの変化

項目	【現行基準】	【新基準】
オペレーティング・リース	B/S に計上なし	B/S に計上あり
資産の部	…	使用权資産：600 万円
負債の部	…	リース負債：600 万円
総資産	X 万円	X+600 万円
総資産・純資産	X 万円	X+600 万円

3 | 損益計算書(P/L):費用の構造変化

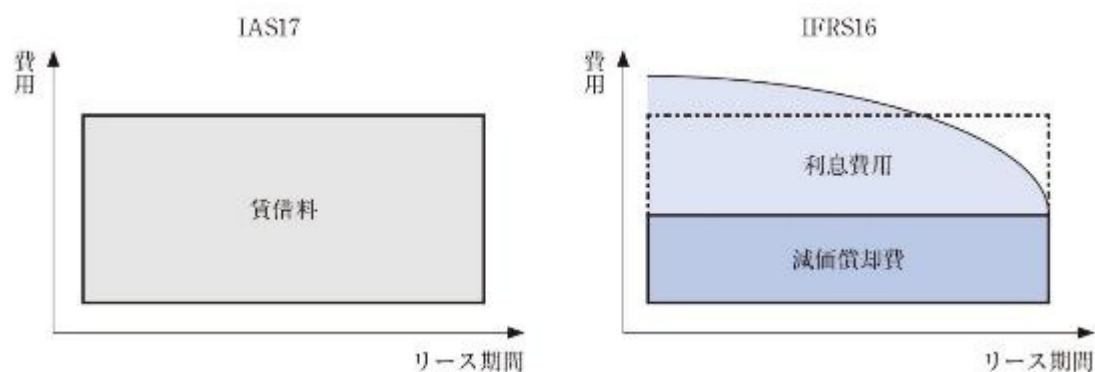
新基準は損益計算書 (P/L) にも大きな影響を与えます。これまでオペレーティング・リースで「支払リース料」として定額で費用計上されていたものが、以下の2つの費用に分解されます。

◆「減価償却費」と「利息費用」の計上

- ・減価償却費：資産計上された「使用权資産」を、リース期間にわたって規則的に償却する費用。
- ・利息費用：負債計上された「リース負債」の残高に対して発生する利息。

利息費用は、元本であるリース負債の残高が大きいリース期間の初期に多く計上され、返済が進むにつれて減少していきます。一方、減価償却費は定額です。そのため、2つの費用の合計額は、リース期間の前半に大きく、後半ほど小さくなる傾向があります。

◆現行のオペレーティング・リースの費用認識のイメージ



出典）企業会計基準委員会（ASBJ）公表資料 季刊会計基準：IFRS 第16号「リース」の解説

もう一つの重要な点は、費用の区分です。減価償却費は「販売費及び一般管理費」とし

て営業費用の区分に計上されますが、利息費用は「営業外費用」として計上されます。

これまで「支払リース料」として全額が営業費用とされていたものの一部が営業外費用に移るため、見かけ上の営業利益が増加する効果があります。

◆新基準適用によるP/Lの変化

項目	現行基準 【オペレーティング・リース】	新基準 【使用权資産・リース負債】
医業収益	1,000	1,000
医業費用（販管費等）	△800	△780
└ 支払リース料	△120	…
└ 減価償却費	…	△100
営業利益	200	220（増加）
営業外費用	△10	△30
└ 利息費用	…	△20
経常利益	190	190

4 | 適用対象外となるリース(短期・少額リース)

新リース会計基準では、原則としてすべてのリースがオンバランスの対象となりますが、実務上の負担を考慮し、例外的に B/S に計上しない（従来通りの費用処理が認められる）簡便的な取り扱いが認められています。

◆簡便な処理が認められるリース

短期リース

- ・ 定義：リース開始時点で、**リース期間が12か月以内**のリース。
- ・ 例外：期間終了後に割安で資産を買える購入オプションが付いている場合。
- ・ 注意点：契約が1年未満でも、実質的に更新を繰り返して長期間使うことが明らかな場合は、短期リースと認められない可能性があります。

少額リース

- ・ 定義：リース契約1件あたりの金額が僅少（重要性が低い）なリース。
- ・ 日本の基準：**1契約あたり300万円以下**の場合。
- ・ 具体例：コピー機、PC、電話機、事務用の机や椅子など。

3 | 財務指標への影響と金融機関対策

1 | 主要財務指標への影響

新リース会計基準の適用により、貸借対照表(B/S)の資産と負債が同時に増加するため、これまで経営の健全性を示すために重視されてきた財務指標が悪化する可能性があります。特に、金融機関からの融資審査などで参考にされる指標への影響には注意が必要です。

◆影響を受ける主要な財務指標

オペレーティング・リースを多く利用している診療所ほど、以下の指標が悪化する傾向にあります。

- ・ 自己資本比率（純資産 ÷ 総資産）⇒低下

分母である総資産が増加するため、自己資本比率は低下します。経営の安定性を示す重要な指標であるため、金融機関からの評価に影響する可能性があります。

- ・ 負債比率（負債合計 ÷ 自己資本）⇒上昇

分子である負債が増加するため、負債比率は上昇します。

- ・ 総資産利益率（ROA）（利益 ÷ 総資産）⇒低下

分母である総資産が増加するため、ROAは低下します。ROAは資産を効率的に活用して利益を上げているかを示す指標です。

これらの指標は、あくまで会計上の数値の変動によるものであり、診療所の実質的な収益力や返済能力が変わるわけではありません。しかし、指標の悪化が機械的に評価されてしまわないよう、事前の準備と説明が重要になります。

2 | 設備投資計画:「リースか購入か」の判断基準

新リース会計基準は、診療所の設備投資における「リースか、購入か」という重要な意思決定にも影響を与えます。

従来、オペレーティング・リースが選択される理由の一つに、「オフバランスにできる」という会計上のメリットがありました。B/Sをスリムに保ち、財務指標を良好に見せることができるためです。

◆リースの利点



しかしながら、新基準ではこのメリットが失われます。原則としてすべてのリースがオンバランスとなるため、会計上の観点からは、リースと借入による購入の差が小さくなります。

今後は、会計処理の違いではなく、より経済的な実態に基づいた判断が求められるようになります。

◆新基準適用後におけるリースと購入の比較

比較項目	リース	購入（借入）
会計処理	使用权資産・リース負債を計上	固定資産・借入金を計上
初期費用	低い（月額払い）	高い（頭金などが必要な場合も）
支払総額	割高になる傾向（金利・手数料等）	割安になる傾向
所有権	なし（リース会社）	あり（自院）
陳腐化リスク	低い（最新機種への入替が容易）	高い（自己責任）
維持管理	契約に含められる場合がある	自己管理（保守契約が別途必要）
中途解約	原則不可（違約金が発生）	可能（資産の売却）

出典）メディシエア、m3.com等の情報を基に作成

オフバランスという会計上のメリットがなくなることで、「資金繰りの平準化」や「陳腐化リスクの回避」といったリース本来の経済的メリットが、より純粋に評価されることになります。

したがって、各診療所の財務状況や経営戦略に応じて、一件一件の設備投資を慎重に判断していくことが、これまで以上に重要となるでしょう。

3 | 資金調達への影響と金融機関対策

財務指標の変動は、金融機関との融資契約や今後の資金調達計画に直接的な影響を及ぼす可能性があります。収入は患者数等により変動するため、計画通りに確保できるとは限りません。

金融機関から融資を受ける際、契約書に「自己資本比率を一定以上に維持する」「純資産額を特定の金額以下にしない」といった財務制限条項（コベナント）が盛り込まれている場合があります。新リース会計基準の適用によって意図せず、これらの条項に抵触してしまうリスクがあります。

例えば、自己資本比率が低下し、契約で定められた下限値を下回ってしまうようなケースです。

これらの条項に抵触した場合、金利の引き上げや、最悪の場合は融資の一括返済を求められる可能性もゼロではありません。

◆対策

速やかに融資契約書を確認し、抵触リスクを評価します。リスクがある場合は、会計基準の変更が原因であることを事前に金融機関へ説明し、契約条項の見直し等を協議することが極めて重要です。

金融庁も、金融機関に対して会計基準の変更を機械的に評価せず、企業の実態を適切に把握するよう促しています。

また、今後の設備投資や運転資金のために新たな融資を計画している場合も、新基準の影響を考慮しなければなりません。金融機関は、提出された事業計画書や財務諸表を基に返済能力を審査します。

新基準適用後のB/Sでは負債が増加するため、見た目の財務健全性が悪化したと判断され、融資審査が厳しくなったり、希望する融資額が減額されたり、あるいは金利が高くなる可能性があります。

したがって、融資を申し込む際には、新基準適用後の財務諸表を作成し、会計基準の変更が原因で指標が悪化しているものの、実質的な返済能力に変わりはないことの明確な説明が求められます。

4 | 導入に向けた実務対応プロセス

新リース会計基準の強制適用は2027年4月からですが、その影響の大きさを考えると、準備は今から始めるべきです。ここでは、診療所が取り組むべき実務対応を3つのステップに分けて解説します。

1 | リース契約の網羅的な洗い出しと内容把握

最初のステップは、自院が締結しているすべてのリース契約を正確に把握することです。これまで経費として処理していた契約も対象となるため、管理が分散している場合は特に注意が必要です。

【ステップ1】洗い出すべき契約と把握すべき契約内容

- ・医療機器のリース契約：ファイナンス・リース、オペレーティング・リースの両方。
- ・不動産の賃貸借契約：診療所のテナント、駐車場など。
- ・その他：コピー機、PC、車両、ウォーターサーバーなどのリース契約。
- ・サービス契約等にリースが含まれる可能性のある契約：特定の機器の使用が前提となっているメンテナンス契約や業務委託契約など、「リースの識別」が必要なもの。

洗い出した各契約について、以下のように情報を整理し、一覧表を作成します。これは次のステップである影響額試算のための基礎データとなります。

◆リース契約管理表（例）

項目	記載例	把握のポイント
契約対象資産	超音波診断装置 ABC-123	資産を特定できる情報（機種名、製造番号など）
リース会社	〇〇リース株式会社	契約の相手先
月額リース料	150,000円	固定か変動か、維持管理費等が含まれるか
リース期間	2023年4月1日～2028年3月31日 （5年間）	契約上の期間
延長・解約オプション	1年ごとの自動更新、3か月前通知で解約可	「合理的に確実に行使するか」を判断する必要がある

2 | 財務諸表への影響額の試算

次にステップ1で作成したリース契約の一覧を基に、新基準を適用した場合の財務諸表への影響額を試算します。これにより、自院の経営にどの程度のインパクトがあるかを具体的に把握できます。

正確な計算には専門的な知識が必要なため、顧問税理士や会計士などの専門家と連携して進めることが不可欠です。

【ステップ2】試算の進め方

影響額の試算は、段階的に精度を上げていくのが現実的です。

1. 概算でのインパクト分析

まずは、主要なリース契約（特に不動産や高額な医療機器）に絞って、大まかな影響額を把握します。割引計算を簡略化するなどして、B/Sがどの程度膨らむか、自己資本比率がどのくらい低下するかといった全体像を掴みます。

2. 精緻な影響額の試算

次に、すべての対象リース契約について、新基準のルールに則って「使用権資産」と「リース負債」の額を計算します。この際、適切な割引率（追加借入利子率など）の設定や、延長オプションを考慮したリース期間の決定など、専門的な判断が必要になります。

◆影響額試算で確認すべき項目

1. 貸借対照表（B/S）への影響	・ 使用権資産・リース負債の計上額 ・ 総資産・総負債の増加額
2. 損益計算書（P/L）への影響	・ 減価償却費、利息費用の発生額 ・ 営業利益、経常利益の変動額
3. 財務指標への影響	・ 自己資本比率、負債比率、ROA などの変動 ・ 金融機関との融資契約にある財務制限条項への抵触リスク

3 | 今後の経営戦略への展開

最後のステップでは、影響額の試算結果を踏まえ、新リース会計基準を前提とした今後の経営戦略を検討します。

その際、会計ルールの変更を、自院の経営を見直す好機と捉えることが重要です。

【ステップ3】経営戦略の見直し

①資金調達・財務戦略の見直し

試算の結果、財務指標が大幅に悪化し、融資契約の財務制限条項に抵触するリスクがある場合は、最優先で金融機関との協議を開始します。その上で、今後の資金調達計画を見直します。B/Sが拡大することから、自己資本の充実がより一層重要になります。利益を確保し、内部留保を厚くしていく経営努力が求められます。

②設備投資方針の見直し

「リースか購入か」の判断基準が変わるため、今後の設備投資方針を再検討します。これまではオフバランスのメリットからリースを選択していたケースでも、今後は総コストや資金繰り、陳腐化リスクなどを総合的に比較検討し、最適な方法を選択する必要があります。

③MS法人や地域医療連携の活用

診療所の経営効率化や財務基盤強化のために、外部の仕組みを活用することも有効な選択肢です。

・MS法人（メディカル・サービス法人）の活用

MS法人を設立し、医療機器や不動産をMS法人が所有して診療所にリースするスキームは、新基準下でも検討の価値があります。これにより、診療本体のB/Sをスリム化し、資産管理や資金調達の柔軟性を高めることができます。

・地域医療連携推進法人の活用

地域の他の医療機関と連携し、「地域医療連携推進法人」に参加することも一案です。この法人格を通じて、医薬品や医療機器の共同購入を行うことで、コスト削減が期待できます。

4 | まとめ

新リース会計基準への対応は、単なる会計処理の変更に留まらず、診療所の財務状況をより実態に即して可視化し、経営体質を強化する絶好の機会でもあります。この変化を前向きに捉え、持続的な診療所経営の基盤を固めるためにも、まずは顧問税理士・会計士といった専門家への相談を通して、自院への影響を正確に把握することから始めましょう。

そして同時に、院内に存在する全てのリース・賃貸借契約を洗い出し、一覧化する「棚卸し」にも着手してください。また、金融機関からの借入がある場合は、融資契約への影響を確認し、必要に応じて事前説明の準備を進めることも重要です。これらの準備に早期に着手することが、今後の安定した診療所経営の鍵となります。

■参考資料

厚生労働省：「医療機関等を取りまく状況（経営状況・人材確保等）」

国税庁：「令和7年度 法人税関係法令改正の概要」

企業会計基準委員会（ASBJ）公表資料 季刊会計基準：IFRS第16号「リース」の解説

Mediseaコラム：「クリニックの開業、「リース」と「購入」どちらがお得？」

m3.com：「買う？借りる？開業時の医療機器導入における選択肢」