



これぞ、 日土地の 不動産再生

にっとうギャラリー NTPR後楽園ビル 2018

「想いが通じ合うように人から人へと広がっていく。そんな感覚でした」。不動産の建築コンサルティングを担当する深谷は当時を振り返ってそう語る。それは、本社を移転したいという、ある企業の相談から始まった。フロアが複数に分かれていた本社ビルを売却して、ワンフロアに入居できるビルへの移転を希望していた。全社を横断するチームが発足し、京橋エドグランへの移転を斡旋するとともに、旧本社ビルについては資産入れ替えを前提に検討に入った。

難しい課題となったのは、その旧本社ビルの活用方法だった。一般的には賃貸ビルへの改修がメインシナリオとなるが、果たして競争力は維持できるのか。深谷は悩みに悩んだ。その末に、これまで手掛けてきたコンバージョン(用途転換)の経験から、ホテルへの改修工事という日本土地建物ならではのアイデアが頭に浮かんだ。

深谷はすぐさま調査分析に着手。法令上の制限やコストなど、様々な課題が浮き彫りに

なったが、突破できない壁ではない。すぐに付き合ひのあったホテル運営会社の担当者に話を持ちかけた。シミュレーションを重ねるうちに、魅力的なプランが形になっていった。オフィスビルからビジネスホテルへのコンバージョン、インバウンド需要が拡大する時代のニーズにあった理想の形だ。

課題を一つひとつクリアすることで話はまとまり、プロジェクトがスタート。深谷の姿勢に感化されるように、次々と人が動いていく。そこにはこのプロジェクトを成功させたいというチームができあがっていた。「物件売却先となったファンドを組成した資産運用会社のスタッフ、取り組みを見守ってくれた上司、やろうと話に乗ってくれたホテル運営会社の担当者。誰ひとり欠けてもこのプロジェクトはできませんでした」。深谷は完成したホテルを見上げながら感慨深そうに言う、「この大浴場がいいんですよ。今度、同僚と泊まりに来ようと思います」と微笑んだ。

 日本土地建物

CRE SOLUTION Report

日土地のCRE戦略支援情報誌

2020.01 vol.24



CRE最前線!

変わりゆく規制緩和に 向き合うCRE戦略

- NITTOCHI News&Topics
- 不動産マーケット情報
- 会計トピックス
- 不動産関連会計解説
- 新 この街探訪
- テナントさん紹介

日本土地建物株式会社 営業戦略部

〒100-0013 東京都千代田区霞が関1-4-1 日土地ビル TEL 03-3501-6173 FAX 03-3501-6177

 日本土地建物グループ

ワクワクしたいなら、
バウスに住もう。



感動が育つ住まい。
BAUS

分譲マンション | 分譲戸建 | 賃貸住宅

マンション	バウス目白御留山 JR山手線「目白」駅徒歩11分、JR山手線・東京メトロ東西線「高田馬場」駅徒歩8分 区立おとめ山公園に隣接する全34邸。 予約制事前案内会開催中！
	バウス西葛西清新町 東京メトロ東西線「西葛西」駅徒歩14分 東京駅9km圏、大手町駅直通14分。 モデルルーム好評公開中！
	バウス瑞江 都営新宿線「瑞江」駅徒歩7分 3LDK中心全61邸。緑と光を纏う、全部南向きの低層レジデンス誕生。 資料請求受付中！
	バウス世田谷上町 東急世田谷線「上町」駅徒歩5分 「都心に近い」三軒茶屋駅直通9分、渋谷駅12分、新宿駅16分。 建物内モデルルーム公開中！（予約制）
	バウス武蔵境 JR中央線「武蔵境」駅徒歩9分 武蔵野市の広大な地に描く邸宅街区、全130邸。 モデルルーム好評公開中！
	バウス横須賀中央 京急線「横須賀中央」駅徒歩4分 全212邸の大規模レジデンス。 モデルルーム好評公開中！
戸建	バウス朝霞根岸台 東武東上線「朝霞」駅フラットアプローチ徒歩6分 3路線利用可能、池袋駅・渋谷駅へダイレクトアクセス。開放感溢れる全86邸。 建物内モデルルーム公開中！
	バウスガーデン西荻南 JR中央線「西荻窪」駅徒歩9分 緑豊かな風景が残る西荻南四丁目に誕生する全7邸。 モデルハウス好評公開中！
	バウスガーデン宮崎台 東急田園都市線「宮崎台」駅徒歩14分 南雑壇の高台に全20邸。 モデルハウス好評公開中！
	バウスガーデン市川国府台 京成本線「国府台」駅徒歩14分 高台に別世界を描く全21邸。 モデルハウス好評公開中！

※上記は2019年12月25日の情報です。 ※詳しくはHPをご覧ください。

BAUS公式サイト

<https://www.baus-web.jp/>



〒100-0013
東京都千代田区霞が関一丁目4番1号 日土地ビル

国土交通大臣(15)第125号 (一社)不動産協会会員 (一社)不動産流通経営協会会員 (公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟

【お問い合わせ】住宅事業推進部

TEL. **03-3503-6057**

■営業時間／9:00～17:20※土・日・祝定休

NITTOCHI News & Topics

「虎ノ門駅前地区第一種市街地再開発事業」施設名称決定

当社が再開発組合の一員として事業を推進している「虎ノ門駅前地区第一種市街地再開発事業」の施設名称が「東京虎ノ門グローバルスクエア」に決定しました。“人々が集まり、交流し、グローバルに発展・成長を遂げる拠点にしたい”という想いが込められています。

本事業は、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅へ直結（プラットフォームの拡幅、地下・地上駅前広場の整備）する他、地下歩行者通路とも接続し、駅及び歩行者動線の機能拡充や街の賑わいを創出します。

今後も本事業を通じ、虎ノ門エリアのさらなる国際ビジネス拠点としての機能強化の実現を目指します。



■東京虎ノ門グローバルスクエア

交通	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅直結、東京メトロ日比谷線・丸ノ内線・千代田線「霞ヶ関」駅徒歩4分、都営三田線「内幸町」駅徒歩6分
構造／規模	鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造）／地下3階、地上24階
延床面積	約47,470㎡
竣工	2020年6月（予定）



「淀屋橋駅東地区都市再生事業」の都市計画決定

かねてより検討を進めていた「淀屋橋駅東地区都市再生事業」に係る都市計画案が、大阪市の都市計画審議会にて、都市再生特別措置法に定める都市再生特別地区として、審議・可決されました。

本計画は、当社が所有する日土地淀屋橋ビル及び京阪ホールディングスが所有する京阪御堂筋ビルの両敷地を一体化し、共同で建て替えるものです。計画地は、御堂筋の玄関口に位置し、淀屋橋駅に直結する恵まれた立地条件を有しています。淀屋橋エリアで最も高い150mのビルとなる予定です。

引き続き、淀屋橋エリアを含む大阪の国際競争力と魅力の向上に資する街づくりを進めていきます。

■淀屋橋駅東地区都市再生事業

交通	京阪本線・Osaka Metro御堂筋線「淀屋橋」駅直結
構造／規模	鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造）／地下4階、地上28階
延床面積	約73,600㎡
竣工	2025年（予定）



エントランスイメージ

経営統合契約書の締結について

当社と中央不動産は、2019年10月に開催した両社の取締役会において、経営統合を行うことを正式に決議し、2019年10月25日付にて経営統合契約書を締結しました。

2020年4月1日付にて株式移転により共同持株会社を設立の上、両社及び各子会社は2021年4月1日付にて持株会社の傘下で事業別子会社（「都市開発・分譲・賃貸」「仲介・鑑定・CRE戦略支援」「ビル管理」など）へ再編を予定しています。

今後も、両社が築き上げた信頼を第一に、お客様とともに成長していく企業グループを目指します。

変わりゆく規制緩和に向き合うCRE戦略

1 変わりゆく規制緩和

(1) 東京都中央区のケース

① 今までの緩和措置 ～住宅～

東京都中央区では、高度経済成長による都市化の進行やバブル経済の崩壊等により定住人口の減少が続き、1996年には72,275人まで減少してしまいました。これを受け、中央区は定住人口の維持回復を目的に1997年に「街並み誘導型地区計画」を定め、区内約8割の区域について個別建物の建替えの際の建築ルールを地区計画として導入する等、住宅開発の誘導施策を展開してきました。以降は、住宅用途の開発を促進する定住人口回復政策が実を結びはじめ、2006年には定住人口が10万人を突破しました。その後も順調に増加は続き、2019年11月1日時点では167,617人となっています(図1参照)。

地区計画の導入から20年以上が経過する中で、現在は臨海部にそびえる高層マンション群に象徴されるような住宅開発が相次ぎ、今後も住宅機能を備えた再開発事業が区内で複数計画されています。さらには、晴海地区で整備されている2020年東京オリンピック・パ

ラリンピックの選手村が大会後にマンションに改築されることから、一層の人口増加が見込まれます。

以上のことから、定住人口の回復という当初の目的が達成されたため、住宅開発に対する緩和措置は廃止されました。

② これからの緩和措置 ～中心はホテルに～

2019年7月より施行された新しい地区計画では、区内に誘導したい生活利便施設、街の賑わいに寄与するホテル計画を対象に、容積率*が緩和されました。

〔※敷地面積に対する建築延べ面積の割合。不動産の開発にあたっては、物件の規模や収益性に大きく影響を与えます。〕

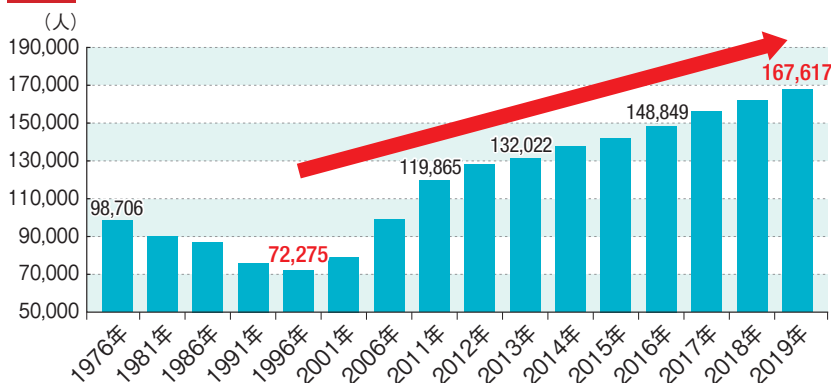
区内を16地区に分割し、容積率の緩和対象を、インバウンドの受け皿となる良質なホテル計画をはじめ、地域の生活に必要なスーパーマーケット等の生活支援施設や子育て支援施設・高齢者福祉施設等に変更しました。また、開発事業者が、広場や地下鉄の出入り口等の公共空間を整備する場合も容積率を積み増すことができます。

例えば、銀座地区では風格のある街並み形成に向け、昭和通り以西を中心とするエリアに「銀座ルール」と呼ばれる独自の地区計画を適用しています。同地区では、既存のホテル22棟のうち90%以上が宿泊特化型ホ

テルのため、高級ブランドの路面店や百貨店が建ち並ぶ同地区にふさわしい、良質なホテル開発を促進しています。ゆとりのあるホテルの集積を促進するため、容積率緩和が受けられる客室の最低面積を他地区の2倍近い規模とする等、容積率緩和の最低条件を厳しく設定する一方で、全客室が22㎡以上で50㎡以上の客室を全体の10%以上整備した場合は、さらに容積率を付与する独自ルールも設けられています(図2参照)。

この他、日本橋・東京駅前地区と銀座地区では1963年の容積地区制度の導入

図1 東京都中央区の定住人口の推移



※中央区HP等により当社作成

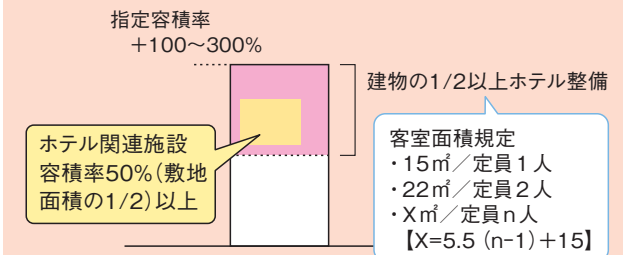
※2006年までは1月1日時点、2011年以降は11月1日時点、2013年以降は外国人含む

図2 ホテルの開発計画に対する容積率の緩和

・良質なホテル計画の誘導を図るため、一定規模以上の客室や、まちににぎわいをもたらす施設を設けたものは緩和します。

《緩和の考え方》

(1) 一定規模の客室を備え、かつ、ホテル関連施設を容積率50% (敷地面積の1/2) 以上設ける場合、100%～300%の容積率緩和 (歩道等の幅員に応じて緩和の限度を設定)



(2) ゆとりのある規模の客室を設け、かつ、より公共性の高いホテル関連施設を容積率50% (敷地面積の1/2) 以上設ける場合、(1)に加えて100%の容積率緩和

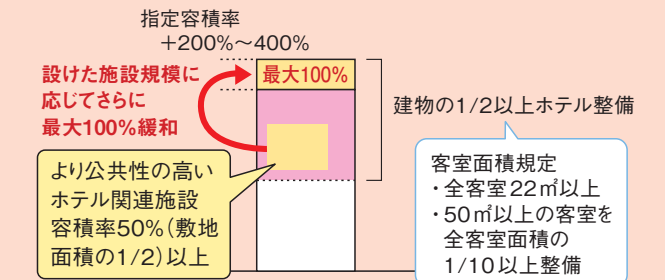


図3 一定の築年数が経過した事務所の建替えに対する容積率の緩和

・既存不適格建築物の建替え促進のため、一定の築年数が経過した建築物(事務所)について緩和をします。

《緩和の考え方》

・容積地区指定(昭和40年1月21日施行)より前に建築され、基準容積率を超過した建築物(事務所)を建替える場合、基準容積率を超える部分を商業施設とするものについて、基準容積率の0.2倍を限度として緩和する。



※いずれも中央区「地区計画等の変更内容(令和元年7月)」より抜粋

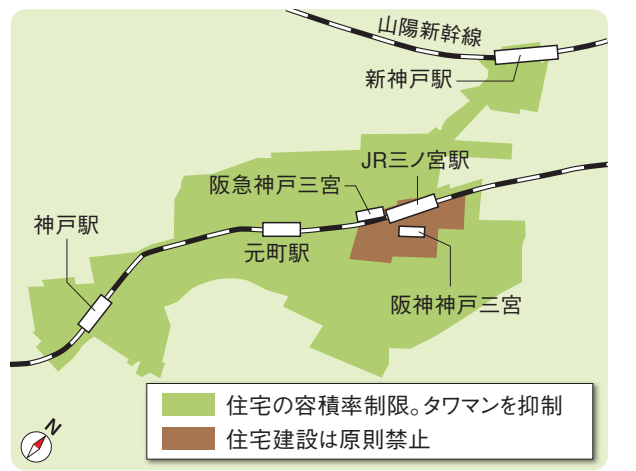
前に建てられたビルを対象に、建替えについての新たな措置を講じています。基準容積率を超過している(既存不適格)事務所の建替え時には、超過分の容積率を商業施設等の特定機能に充てれば、基準容積率の0.2倍を限度として容積率が緩和されます。これにより、老朽化した建物の更新を促進しています(図3参照)。

(2) 神戸市のケース

兵庫県は、兵庫県の県庁所在地で約150万人が住む神戸市では、2019年7月にタワーマンションの建設を規制する条例が可決されました。規制内容は、JR新神戸駅、三宮駅、元町駅、神戸駅を含む292haの範囲で、新たに建てる敷地面積1,000㎡以上のビルは、住宅部分の容積率が400%までに制限されるというものです(図4参照)。本条例は、2020年7月から施行予定です。

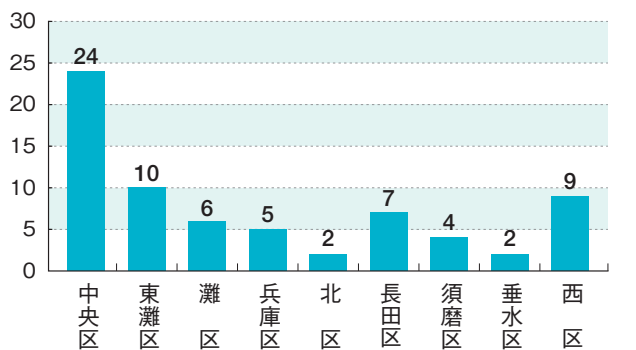
神戸市中心部は、1995年の阪神・淡路大震災にて大きな被災を受けて以降、復興を経て再整備が進められました。特に、商業地域は、商業だけでなく行政・文化・観光をはじめ様々な機能を集積させる目的で他のエリアより高い容積率が指定されました。三宮駅周辺は、企業や店舗の誘致促進を目的に容積率が900%に指定されています。ところが、近年の都心回帰や職住接近の動きを受けて、利便性の高い三宮駅周辺にタワーマンションが次々と建設されました。2018年6月時点では、高さ60m以上のマンションは69棟にもなりました。前述したJRの各駅がある中央区には、特に多くの24棟が集中しています(図5参照)。タワーマ

図4 神戸市内でタワーマンション建設を規制するエリア



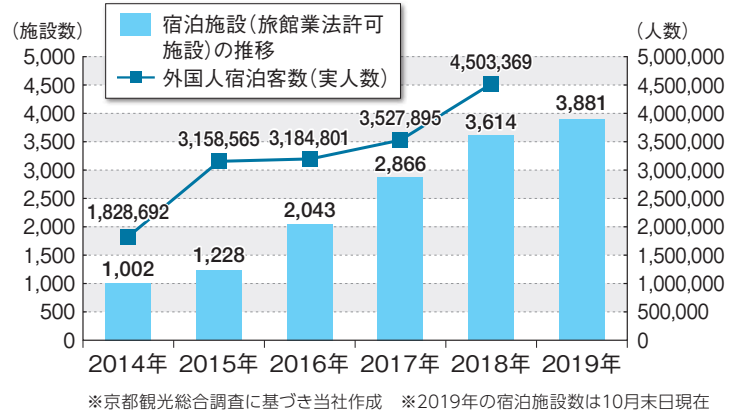
※出典:日本経済新聞「中心部でタワマン抑制、神戸市が条例案 オフィスを誘導」(2019年6月24日)より

図5 神戸市内の高さ60m以上のタワーマンション棟数



※神戸市「令和元年10月18日 神戸市のマンション管理支援」に基づき当社作成

図6 京都市の宿泊施設数と外国人宿泊人数の推移



ンションの増加により、中央区の人口も急激に増加し、都市部への一極集中の傾向が顕著になりました。さらには、人口増加に追いつかず、学校等の教育施設・災害時の避難場所や備蓄庫の不足も問題となっており、本来の目的である都市機能の集積も阻害される結果となってしまいました。

他にも、タワーマンションの課題でもある修繕積立金の不足による将来的なスラム化（維持管理の不全による荒廃化）を招く懸念もあります。

これらを総合的に考慮し、都市機能と居住機能のバランスのとれた街づくりを目的として、タワーマンションの建築を規制することになりました。

(3) 京都市のケース

～規制緩和の効果は期待できるのか～

京都市は、2007年の新景観政策により市内殆どのエリアで高度地区（高さ規制）が指定されており、10m・12m・15m・20m・25m・31mの6段階となっています。風情ある京町家や三山の山並みが見える京都ならではの歴史的景観が損なわれないようにする（歴史的景観の保護）ため、とても厳格に高さ規制が指定されています。ところが、政策施行から10数年が経過した現在、京都市より一部の地域を対象とした高さ規制の緩和方針が発表されました。

規制緩和の目的は「マンションやオフィスの供給を増やし、子育て世帯の市外流出を防ぐこと」としています。現在の京都市は、外国人宿泊客数の増加によりホテルの建設ラッシュが続いています（図6参照）。依然として増加ペースは止まらないため、市内中心部ではマンションやオフィス用地の確保は難しく、供給は相対的に少ない状況です。そのため、今回の高さ規制の緩和によりマンションやオフィスの進出を促進し、市民の住まいや職場の確保をすることが狙いとなっています。本件については、京都市は年内にも都市計画決定する方針です。

今回の緩和対象となるエリアは、JR 山陰本線「丹

波口」駅西側、同「山科」駅、京都市営地下鉄「竹田」駅、「太秦天神川」駅周辺といった、中心部よりも離れた周辺エリアです（図7、8参照）。

一方で、規制緩和を懸念する声もあります。規制緩和の結果として、京都らしい景観が失われ、どこにでもある高層マンションのある風景が残ってしまえば、京都が京都でなくなってしまう。また、地価や資産価値も維持できなくなる可能性もあります。

今後の運用にあたっては、緩和を行うエリアと厳格に規制を維持するエリアのメリハリを付ける必要があるかもしれません。いずれにしても、長期的な展望を持ち、地域住民と綿密なコミュニケーションを取りながら柔軟に対応して進めていく必要があります。

上記以外にも、横浜市では中心市街地でのタワーマンションの建設を規制する条例を2006年に制定しています。

変わりゆく外部環境や社会情勢に対応するように関連法案が整備され、それを受けて地方自治体の条例改正が行われます。その目的は、定住者の確保、生活環境の充実、増加する訪日外国人旅行者への対応等、各地域が抱える課題に応じて異なります。

新しい変化を感じ取りながら、官民一体となって新しい街づくりを計画・運用していくことが必要になってくるでしょう。

2 日土地グループの取組

～現在進行中の建替え事例の紹介～

ここでは、日土地グループにて設計監理業務及びプロジェクトマネジメント業務を受託し、現在推進しているA社の事例をご紹介します。

(1) 情報受信に至るまで

A社とは、個別案件について金融機関から帯同訪問を求められたことがきっかけとなり、訪問を開始しました。以降、A社のCRE戦略支援等についての定期的な意見交換を通じ、深耕を深めて参りました。2008年には、A社の本社及び隣地の証券化業務について日土地アセットマネジメント社にてアセットマネジメント業務を受託させていただきました。

A社から本件のご相談を受けたのは、2018年秋頃でした。A社は例年数件ペースで所有資産の売却を継続していましたが、直近の東証一部上場を契機に、活用可能性のある所有資産については積極活用を検討していく方針に変更となりました。また、本社隣地が

図7 高さ規制が緩和検討されているエリア

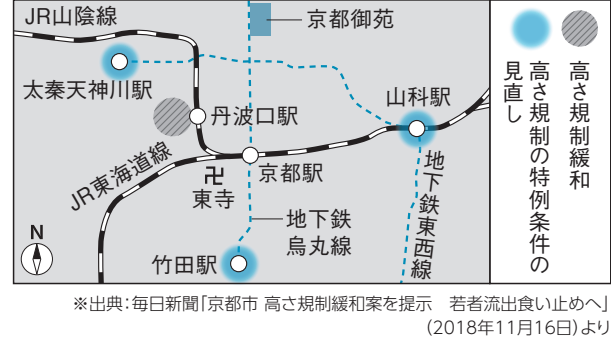
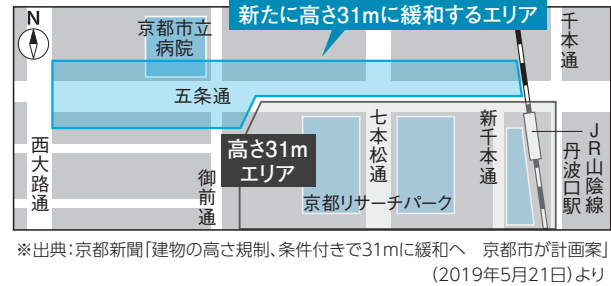


図8 JR山陰本線「丹波口」駅周辺



低利用な状況（駐車場）だったこともあり、有効活用の検討を本格化したい意向もお持ちでした。

A社としてもお取引のあるゼネコンや設計会社もある中、長期に渡って取引深耕がある弊社にパートナーとしてご相談頂いたのがスタートでした。

(2) ビジネスホテルの提案に至るまで

ご相談を頂いてから、直ぐに対象物件の調査を進めました。対象物件は、最寄駅に近く利便性の良いエリアに位置していたことから、多様な用途での活用検討を行いました。具体的には、①ビジネスホテル、②オフィス、③高齢者向け優良賃貸住宅（以下、高賃貸）です。マーケット分析や各用途別の概算収支を検証したところ、対象物件の利便性が良い故に、想定収支上では各用途での収益性に大きな開差がありませんでした。

試行錯誤をしている中で、対象物件の存する東京都中央区の地区計画が大きく変更になるという情報をキャッチしました。上記 1 (1) で記載したとおり、容積率緩和の対象用途が住居系からホテルに変更になります。このことから、ビジネスホテルとしての運用がより収益性が高まるものと考えました。また、A社としても「ビジネスホテルでの活用を検討したい」という強い意向をお持ちであったため、用途をビジネスホテルに絞り、詳細検証に進みました。

詳細検証にあたっては、当社が有するホテル運営事業者とのネットワークを活用し、数十社に出店の意向を確認したうえで、具体的な収支検討を行いました。このような対応ができたのも、当社が過去にビジネスホテ

ルの運営事業者を誘致して有効活用プロジェクトを推進した実績とノウハウを持っていたから対応できたものと考えられます。

(3) 日土地グループだから提案できた点

競合他社の提案は、オフィスとしての提案でした。当社としては、有効活用のプロジェクトを推進する業務（プロジェクトマネジメント業務、以下PJM業務）と設計業務の受託を目指し、「業務に対する柔軟な組織対応力」をアピールしました。当社が設計業務を受託することで、A社とホテル運営事業者両者の要望や想いを反映させたホテルを設計することができます。また、PJM業務を受託することで、プロジェクトを推進するA社に対して安心感を与えることができる提案となりました。

その結果、設計監理業務を当社設計・技術部が、本件に関するプロジェクトマネジメント業務をCREコンサルティング部が受託させていただく運びとなりました。

(4) 特徴的な設計・仕様

本件ビジネスホテルの特徴の1つとして、地下に会議室を設けています。これはホテル用途での容積率割増要件である「より公共性の高いホテル関連施設」に該当します（4ページ図2(2)参照）。会議室を設けることで、容積率の最大確保を目指すとともに、宿泊ニーズだけでなく企業の研修ニーズを取り込む狙いがあります。さらに、約36㎡（4人宿泊可）の部屋を一部配置し、ファミリー層の需要にも対応する等、多様な宿泊ニーズに対応できるホテルとして計画を進めています。

(5) 竣工を迎えるまで

竣工は2022年2月末を予定しています。今後も、様々な外部環境や社会情勢の変化が起こる可能性はありますが、常にA社の立場を考え、無事に竣工を迎えられるように、日々案件の進捗状況に目を配らせています。

3 まとめ

CRE戦略の立案にあたっては、各業界を取り巻く国内外の経済環境、企業の財務内容や経営方針等を総合的に勘案し、不動産個別の課題を解決するとともに、企業経営においても全体最適の観点から、“企業価値”が向上する戦略を検討する必要があります。“日土地のCRE戦略支援”では一時的・一過性の視点にとらわれず、様々な事象を検証し、全体最適となり得る施策をお客様と協働し、付加価値を創造して参ります。（レポート：笠原 創）

世界の建物

【フランス】ポンピドゥ・センター・メス



1977年に、パリ4区に誕生した文化複合施設であるポンピドゥ・センターは、イタリアを代表する建築家、レンゾ・ピアノが手掛けました。鉄骨やパイプがむき出しになった前衛的な建築は、当時のパリっ子たちの度肝を抜きましたが、40年以上の時を経ても新鮮なインスピレーションを感じる建築物です。

公共情報図書館、国立近代美術館、映画館、アトリエ等から構成される文化複合施設として、多くの人が来館します。

ポンピドゥ・センター・メスは、2010年にパリのポンピドゥ・センターの分館として、ドイツ国境に近いロレーヌ

地方のメスでオープンしました。設計は国際コンペで勝利した、坂茂とジャン・ド・ガスティヌです。ポンピドゥ・センター・メスは、上空から見ると六角形に見えるようにデザインされています。これは、フランスの国土の形が六角形に見えることから、フランスを象徴する形としてモチーフとしたそうです。

大きな曲線の特徴とする屋根は、六ツ目編みの竹細工のように見える、繊細なデザインが施されており、大きな屋根根でありながら重さを感じさせない印象です。これは中国の伝統的な竹製の帽子からイメージを得たのだそうです。

パリのポンピドゥ・センターは、ピカソ、マティス、シャガールなど10万点以上の近現代美術作品を所蔵しており、近現代コレクションとしては、欧州最大の規模を誇ります。

一方で、メスでは、コレクションは持たず、企画展のみを行います。パリのコレクションを基軸に年間を通して様々な企画展を開催するほか、世界中から作品を借り受けて開催する独自プログラム、舞台芸術、コンサート、映像上映なども開催しています。ジャンルの異なるアート間の交流を奨励しており、現代アートの新しい創作や展示の場として注目を集めています。

【静岡】静岡県富士山世界遺産センター

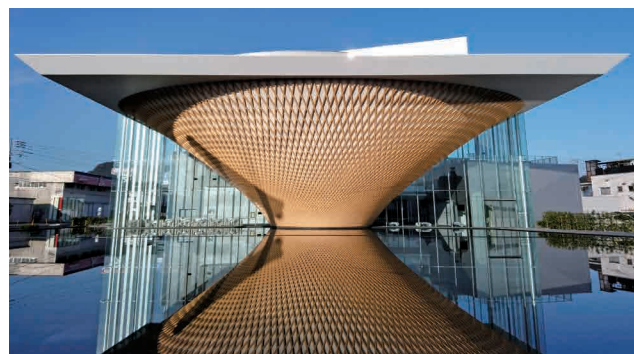
富士山は、「富士山を世界遺産とする連絡協議会」が発足してから21年の歳月をかけ、2013年にユネスコの世界文化遺産に登録されました。

古来より、日本人の精神の拠り所として信仰されてきた富士山ですが、芸術面でも多くの人々にインスピレーションを与えてきました。富士山は、葛飾北斎の「富嶽三十六景」などに代表される芸術上の主要な題材として描かれ、海外でも印象派の芸術家に影響を与えたことなどから、芸術の源泉であることも評価されました。

世界文化遺産登録から4年後の2017年に開館したのが、静岡県富士山世界遺産センターです。富士山が美しく見える、静岡県富士宮市に誕生しました。設計を手掛けたのは、こちらも坂茂です。建物の外観は、「逆さ富士」に見える円錐形のフォルムが印象的ですが、池に映り込むことで富士山に見えるという仕掛けが施されています。逆さ富士を表現している外壁は、木格子が編み物のよう

に組み上がっていて、建築物の外壁というよりアート作品のような存在感を放っています。木格子の木材は全て静岡県産のFUJI HINOKI MADE（フジヒノキメイド）を使用し、形状が異なる約8,000ピースの部材を組み合わせながら、曲線部分を構成しています。

富士山が信仰と芸術の源泉であったことを印象づける、華麗な建築といえるでしょう。



日土地オフィスビルインフォメーション

募集中のビル一覧

ビル名	住 所／アクセス		基準階面積	規 模	竣 工	階 数		面積[坪]	引渡日
東京虎ノ門グローバルスクエア (→注目物件①)	東京都港区虎ノ門一丁目 3番・6番(地番)	「虎ノ門」駅 直結	1,349㎡ (408坪)	地下3階 地上24階	2020年6月 (予定)	22F		154.92	2020年7月 (予定)
グローバルゲート (→注目物件②)	愛知県名古屋市中村区 平池町4-60-12	「ささしまライブ」駅 デッキ直結	1,702㎡ (514坪)	地下2階 地上36階	2017年3月	募集面積：2,045.66坪 ビル営業部(下記連絡先)に お問い合わせください			
日土地ビル	東京都千代田区霞が関1-4-1	「虎ノ門」駅 徒歩1分 「霞ヶ関」駅 徒歩3分	1,254㎡ (379坪)	地下2階 地上17階	1974年8月	1F	21.74	2020年5月	
神保町NSEビル	東京都千代田区神田神保町 1-7-1	「神保町」駅 徒歩1分 「御茶ノ水」 徒歩8分 「新御茶ノ水」 徒歩7分	1,963㎡ (593坪)	地下1階 地上8階	1987年9月	8F	52.58	2020年3月(予定)	
						7F	58.49	2020年3月(予定)	
						5F	58.49	2020年3月(予定)	
						4F	58.49	2020年3月(予定)	
						3F	58.49	2020年3月(予定)	
						2F	58.49	2020年3月(予定)	
日幸小津ビル	東京都中央区日本橋本町 3-9-4	「小伝馬町」駅 徒歩2分 「新日本橋」駅 徒歩6分	219㎡ (66坪)	地下1階 地上9階	1989年11月	7F	66.24	2020年6月	
蔵前セントラルビル	東京都台東区蔵前3-1-10	「蔵前」駅 徒歩1分	386㎡ (117坪)	地下1階 地上9階	1992年11月	8F	116.50	2020年4月	
日土地新田ビル	東京都足立区新田3-34-5	「王子」駅 バス10分	259㎡ (78坪)	地上5階	2008年9月	5F	47.74	即	
IKOZA (高座渋谷駅前複合ビル)	神奈川県大和市福田2021-2	「高座渋谷」駅 徒歩1分	フロアにより 異なる	地上7階	2010年1月	4F	57.66	相談	
						4F	18.87	即	
						4F	6.75	即	
日土地千葉ビル (店舗区画)	千葉県千葉市中央区 富士見2-11-1	「千葉」駅 徒歩10分	フロアにより 異なる	地上8階	2009年10月	2F	81.67	即	
						2F	31.20	即	
						1F	22.23	即	
日土地京都ビル	京都府京都市中京区烏丸 通押小路上ル秋野々町535	「烏丸御池」駅 徒歩2分	715㎡ (216坪)	地下1階 地上8階	1999年1月	1F	108.95	相談	
日土地静岡ビル	静岡県静岡市葵区追手町8-1	「静岡」駅 徒歩12分	643㎡ (194坪)	地上7階	1983年4月	7F	27.37	即	
						6F	22.78	即	
						6F	3.84	即	
						4F	66.11	即	
グラン・シャリオビル	宮城県仙台市青葉区 二日町3-10	「勾当台公園」駅 徒歩5分	563㎡ (162坪)	地上7階	1996年3月	7F	41.32	即	
日幸北九州ビル	福岡県北九州市小倉北区 米町1-2-26	「小倉」駅 徒歩4分	544㎡ (164坪)	地上8階	1986年1月	7F	21.95	即	
						5F	16.13	即	
						4F	30.27	即	

※2019年12月25日時点の情報です。

注目物件

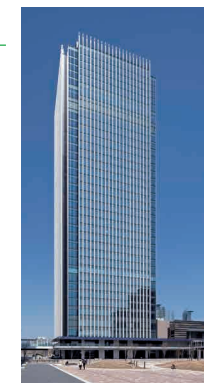
① 東京虎ノ門グローバルスクエア

- ★2020年6月竣工予定
「虎ノ門交差点」角地、視認性の高い好立地
- ★銀座線「虎ノ門」駅ホーム直結
- ★日比谷線「虎ノ門ヒルズ」駅地下通路連結予定
他、「霞ヶ関」駅徒歩5分、「内幸町」駅徒歩6分、「新橋」駅徒歩10分
- ★制震構造
- ★不測の事態に備えた万全のBCP支援機能
①中圧ガスにより貸室専有部へ15VA/㎡・最低7日間の電源供給が可能 ②中圧ガス供給停止時も重油により貸室専有部へ15VA/㎡・72時間の電源供給が可能
- ★24階建 1フロア約408坪、天井高3,000mm
全方向に窓がある開放的な空間設計
- ★ビル4階にカンファレンス設置予定
- ★7階に先行仕上げルーム有、内覧受付中(完全予約制)



② グローバルゲート

- ★あおなみ線「ささしまライブ」駅 デッキ直結
JR「名古屋」駅 広小路口 徒歩12分
中部国際空港へのアクセスも至便な好立地
- ★オフィスワーカーを支援する多彩な利便施設
(商業店舗・ホテル・コンファレンスセンター・ラウンジ)
- ★ハイグレードの制震構造+非常用電源で強固なBCP対策
(ビル側非常用発電機より貸室へ10VA/㎡・48時間供給可能)
- ★多様な企業ニーズに応える自由度の高いオフィス
1フロア約514坪の無柱空間
最大10分割まで対応(最小30坪～)



撮影：株式会社エスエス

■日本土地建物株式会社 ビル営業部

TEL: 03-3501-6188 FAX: 03-3502-2437

各物件に関するお問い合わせは、上記までお願いします。

物件資料はHPよりダウンロードいただけます

日本土地建物 オフィス

検索

不動産関連会計解説

最近の会計基準の改正と税制改正が不動産等に与える影響

EY新日本有限責任監査法人 公認会計士 太田 達也

I はじめに

最近の会計基準の改正と税制改正が不動産等に与える影響として、二つのテーマをトピックとして取り上げます。一つ目は、会計関連として「Ⅱ収益認識に関する会計基準と不動産業への影響」(以下、「収益認識会計基準」)、二つ目は、税制関連として「Ⅲ未利用不動産の有効活用に係る特例税制」を解説します。

Ⅱ 収益認識会計基準と不動産業への影響

収益認識会計基準が令和3年4月1日以後に開始する事業年度の期首から強制適用されます。収益認識という会計の根幹に関わる会計基準ですので、幅広い業種に影響を与えますが、ここでは不動産業に与える主な影響を解説します。

1. 不動産管理業における管理報酬の取扱い

不動産の管理業務には、清掃、メンテナンス、事務サービスなど、異なる性質を有する様々な活動が含まれます。管理報酬としては、その活動の内訳が明示されていないのが通常です。この点について、収益認識会計基準では履行義務単位で収益を認識するとしていますが、それぞれの役務提供が別個の履行義務と判断されるのかが論点になります。

(注) 履行義務とは、企業が、契約に基づいて顧客に財またはサービスを提供する義務をいいます。

この問題については、それらの一連の業務が賃貸不動産の運営という1つの履行義務を充足するための一部であると判断されるときは、全体が1つの履行義務であると判断されることが考えられます。その場合は、それぞれの役務提供ごとに分けて収益認識する必要はないと考えられます。

また、商業施設における限定的なイベントを誘致するような活動が行われる場合は、それ自体を他の活動とは性質が異なるとらえて、別個の履行義務と判断するこ

とになる可能性が高いと考えられます。その部分について、収益認識の単位を区別することが考えられます。

2. ショッピングセンターの建設工事

工事契約において、発注者が異なる場合の取扱いが論点になります。例えば、ショッピングセンターの建設工事において、躯体の工事とともに、多数のテナント工事を手掛けることになります。収益認識会計基準における契約結合の要件は、同一の顧客との間で同時またはほぼ同時に締結された複数の契約であることが前提とされているため、テナントごとに契約を識別し、テナントごとに収益を認識しなければならないのかという問題が生じます。

この問題については、次のように一定の要件を満たす場合に例外処理を認める取扱いが定められました。すなわち、工事契約について、当事者間で合意された実質的な取引の単位を反映するように複数の契約(異なる顧客と締結した複数の契約や異なる時点で締結した複数の契約を含む)を結合した際の収益認識の時期および金額と当該複数の契約について収益認識会計基準の定めに基づき契約を結合しなかった場合の収益認識の時期および金額との差異に重要性が乏しいと認められる場合には、当該複数の契約を結合し、単一の履行義務として識別することができます。重要性が乏しいと認められるかどうかについては、個々の契約ごとに判断する必要があると考えられます。

3. 契約コスト(契約を獲得するためのコスト)

例えばマンション分譲事業において、販売に先立って、モデルルーム設置費用や広告宣伝費が発生します。従来の実務では、費用収益対応の原則により、物件の引渡しまで費用を繰り延べる処理を採用しているケースがみられます。この問題について、収益認識会計基準のベースとなっているIFRS第15号では、契約を獲得するためのコストのうち、契約を獲得したかどうかに関係なく発生するものについて、発生時に費用処理するものとされて

2020年度 税制改正大綱の 主なポイント

〈その他〉

- 企業版ふるさと納税の拡充
- NISAの拡充

オープンイノベーション税制の創設	一定のベンチャー企業の株式を出資の払込みにより取得し、その取得した日を含む事業年度末まで保有している場合、その株式の取得価額の最大25%までの金額を損金算入できる。
連結納税の見直し	連結納税制度に代えて、企業グループ内の各法人を納税単位として、各法人が個別に法人税額の計算・申告を行いつつ、損益通算等の調整を行う簡素な仕組みとする。それに合わせて、単体納税制度の一部見直しもされる。
5G投資促進税制の創設	一定の青色申告法人が、第5世代移動通信システム(5G)に関する一定の設備の取得等を行った場合に、特別償却または税額控除ができる。
所有者不明土地等に係る課税	登記簿上の所有者が死亡している場合、現に所有している者に対して固定資産税の賦課徴収に必要な申告をさせることができるとし、調査を尽くしても所有者が見つからない場合は、その使用者に通知を行った上で、その使用者を所有者とみなして固定資産税を課することができるものとする。

います。従来から繰延処理してきた企業において、このルールが適用されると財務面に多大な影響が生じ得ます。

この点について、収益認識会計基準では、棚卸資産や固定資産等、コストの資産化等の定めがIFRSの体系とは異なるため、IFRS第15号における契約コストの定めを範囲に含めないものとする柔軟な対応がなされました。ただし、IFRSまたは米国会計基準を連結財務諸表に適用している企業が当該企業の個別財務諸表に収益認識会計基準を適用する場合には、個別財務諸表においてIFRS第15号における契約コストの定めに従った処理をすることを認めるとしました。

Ⅲ 未利用不動産の有効活用に係る特例税制

1. 居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特別控除の特例

空き家による周辺的生活環境への悪影響の問題に対応して、平成28年度税制改正により令和元年12月31日までの期間限定で設けられた特例措置が、「居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特別控除の特例」いわゆる空き家特例です。

この特例措置の創設により、相続または遺贈により取得した被相続人の居住用家屋または敷地を令和元年12月31日までに譲渡し、一定の要件に当てはまるときに譲渡所得の金額から最高3,000万円までの控除を受けられることができるとされました。

なお、この特例を受けるためには、一定の書類を添えて、確定申告書を提出する必要があります。

2. 被相続人が老人ホームなどに入所している場合の特例

平成31年度税制改正では、空き家特例の適用期限が4年延長され、令和5年12月31日までに譲渡について適用可とされました。さらに、被相続人が亡くなる前に老人ホームなどに入所しているというケースが多いため、それに対応できるように、平成31年4月以降に行う譲渡について、被相続人が老人ホームなどに入所している場

合も、一定の要件を満たす場合に、相続開始直前ににおいて被相続人の居住の用に供されていたものとみなして、同特例の適用対象として含むこととされました。この措置により、空き家の売却がやりやすくなり、より良い条件の土地が市場に出回ることも考えられます。

3. 対象となる居住用家屋等

特例の対象となる居住用家屋は、相続の開始の直前ににおいて被相続人の居住の用に供されていた家屋で、次の3つの要件すべてに当てはまるものをいい、主として被相続人の居住の用に供されていた家屋または居住用家屋の敷地が対象になります。なお、居住用家屋の敷地は、相続の開始の直前ににおいて被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地またはその土地の上に存する権利をいいます。

- ①昭和56年5月31日以前に建築されたこと
- ②区分所有建物登記がされている建物でないこと
- ③相続の開始の直前ににおいて被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと

ただし、要介護認定等を受けて老人ホーム等に入所するなど、一定の事由により相続の開始の直前ににおいて被相続人の居住の用に供されていなかった場合で、一定の要件を満たすときは、その居住の用に供されなくなる直前まで被相続人の居住の用に供されていた家屋は対象になります。居住用家屋の敷地についても、同様に取扱われます。



森林環境税

2019年3月に森林環境税に関する法律が成立・公布されました。森林環境税は、国内に住所を有する個人に対して年額1,000円が課されるものであり、個人の住民税に上乗せされて徴収されます。令和6年以降から徴収がされます。この税金は、温室効果ガス排出削減目標の達成や災害防止等を図るための森林整備等に必要な地方財源を安定的に確保するために創設されたものです。

不動産マーケット情報

※2019年12月25日時点の情報です。

賃貸マーケット情報

A.各都市のオフィスビル空室率

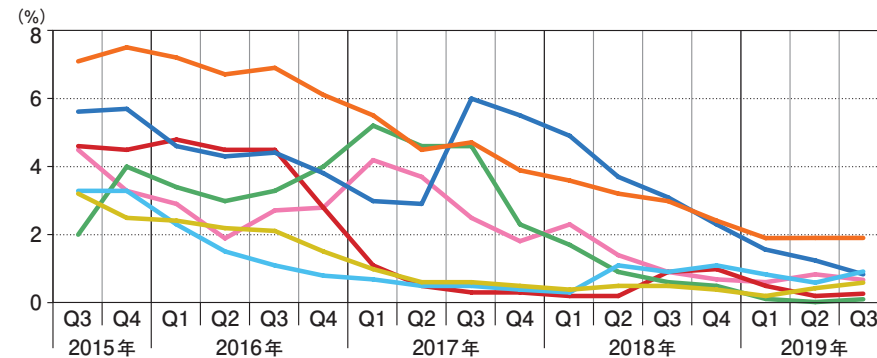
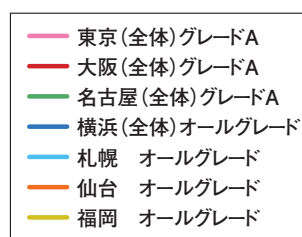
東京グレードAの空室率は0.7% (対前期比▲0.1%)となりました。拡張移転や新設のニーズは相変わらず根強く、グループ企業の集約などにより複数のビルでまとまった空室消化が見られました。2020年に竣工するグレードAオフィスのテナント内定率は80%超となっています。しかし、内定しているテナントの多くは既存ビルからの移転であるため、既に二次空室が発生し始めています。

大阪グレードAの空室率は0.3% (対前期比+0.1%)となりました。新規開設や拡張ニーズが旺盛な中、立地やグレー

ドを問わず、スペース確保を優先するテナントが多く見られています。

地方都市のオールグレードビルについては、横浜は0.8% (対前期比▲0.4%)となり、調査開始以来初の1%割れとなりました。自動車関連を中心にメーカーによるスペース確保の動きが活発になり、新規開設や館内増床によりまとまった空室が消化されました。福岡は0.4% (対前期比+0.2%)となりました。高額な募集賃料を設定したビルの中には、空室が長引くものも見受けられるようになっています。

各都市のオフィスビル空室率



B.想定成約賃料(共益費含、フリーレント等は考慮外)

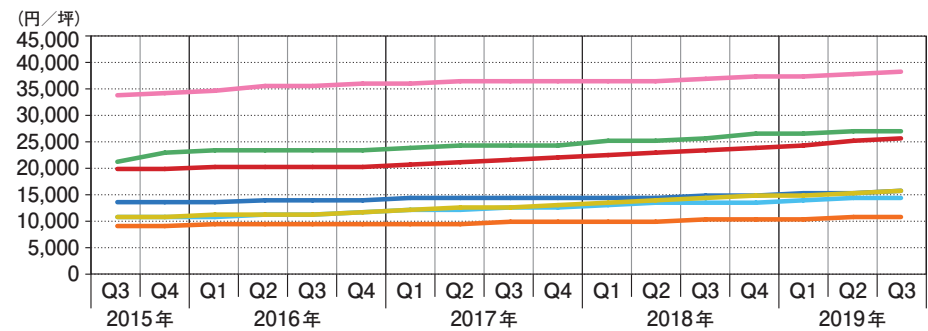
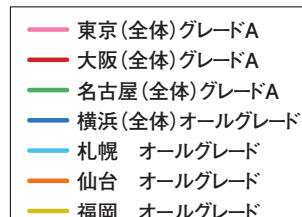
東京グレードAの想定成約賃料は38,350円/坪(対前期比+1.1%)となりました。契約更新時に大幅な賃料引き上げ交渉を行うケースが見られています。一方で、国内景気の減速もしくは後退リスクが高まっていることから、賃料が割安なエリアへの移転を検討するテナントも散見されるようになっています。

大阪グレードAの想定成約賃料は25,650円/坪(対前期比+1.8%)となりました。2021年まで新規供給が少ないため、需給逼迫が一段と進みながら、賃料上昇トレンドが続

くものとみられます。

地方都市のオールグレードビルについては、横浜は15,740円/坪(対前期比+1.2%)となりました。特に「みなとみらい」エリアでは募集賃料を引き上げるケースが多く見られました。福岡は15,850円/坪(対前期比+1.4%)となりました。新規開設や拡張ニーズが旺盛な状況が続いているため、賃料上昇トレンドは変わりませんが、今後の上昇ペースは緩やかとなる可能性があります。

各都市のオフィスビル 想定成約賃料



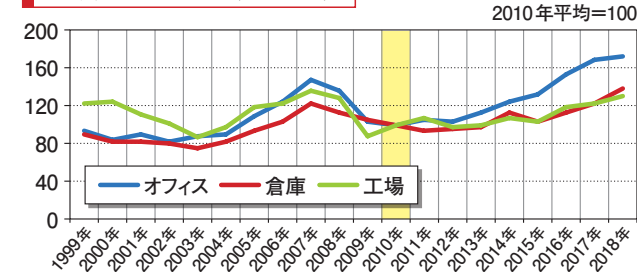
出典はすべて:CBRE(株)「オフィスマーケットビュー」

売買マーケット情報

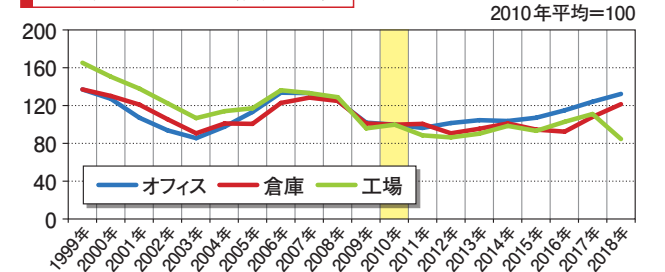
2018年の価格指数をみると、大阪府(工場)を除き、いずれも、全用途において上昇基調となっています。日本の不動産市場は、国際主要都市と比較して割安感があるため、海外投資家の投資意欲は依然として高いです。J-REITや海

外投資家を中心とした買主の旺盛な投資意欲を背景に、売主の希望価格に近い水準で成約したと推察される取引が散見されました。売主の強気な姿勢にも変化は見られません。

不動産価格指数(東京都)



不動産価格指数(大阪府)



出典:国土交通省「不動産価格指数(商業用不動産)令和元年第2四半期分」

投資マーケット情報

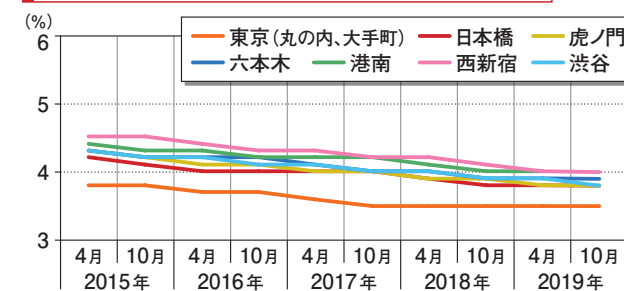
A.期待利回り

東京は「丸の内、大手町地区」の期待利回りは3.5% (対前期比±0%)となりました。4期連続で横ばいとなっているものの、依然として過去最低水準を継続しています。その他東京のオフィス地区においても、横ばいとなった地区が多く見られました。一部で不動産投資市場の過熱懸念も指摘されつつありますが、世界的に緩和的な金融環境が続く中、不

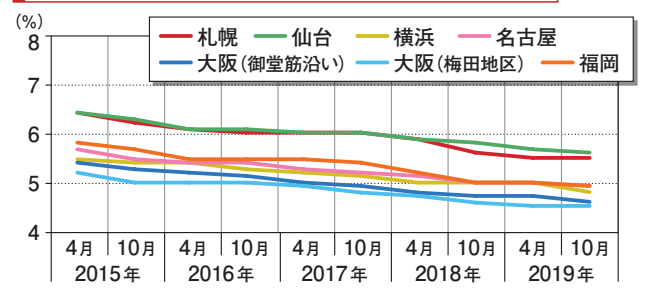
動産投資家の投資姿勢は依然として積極的な状態が維持されています。

地方においては、オフィス賃貸市場が堅調な「横浜」で対前期比▲0.2%となっています。その他の地方エリアについても、優良物件への関心がさらに高まるものと考えられることから、低下傾向が続いています。

各地区の標準的なAクラスビルの期待利回り(東京都)



各地区の標準的なAクラスビルの期待利回り(主たる政令指定都市)



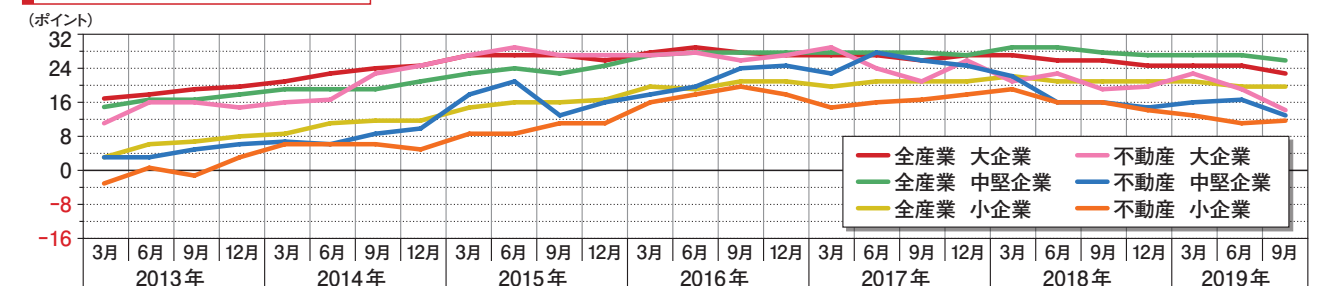
出典:一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」

B.金融機関の貸出態度

「全産業」においては、各企業規模別の指数は概ね横ばいで推移しています。一方、「不動産」では「不動産」(中堅企業)への貸出態度が下落に転じました。地方銀行に

よる不正融資問題や不動産販売会社による融資申請資料の改ざん等の問題を受け、投資用不動産向け融資に消極的な態度をとる金融機関が散見されます。

金融機関の貸出態度(実績)



出典:日本銀行「第178回全国企業短期経済観測調査」

会計トピックス

IFRS (国際財務報告基準) への
コンバージェンスに関して

公認会計士 監査法人アヴァンティア マネージャー 吉田 武史

「監査上の主要な検討事項」(KAM) の導入に向けて、関連する基準等の整備が進められている。また、IFRS (国際財務報告基準) へのコンバージェンスに関連して、各種の会計基準や指針の改正等が引き続き進められているほか、在外子会社等がIFRSを適用している場合の連結財務諸表上の取扱いも整理されている。本稿では、これらの概要を取り扱う。

1. 「監査上の主要な検討事項」(KAM) の
導入に向けた制度の動向

2021年3月期における「監査上の主要な検討事項」(Key Audit Matters:KAM) の導入に向けて、関連する基準等の整備が進められている(2020年3月期から早期適用可)。東証1部上場企業の中には早期適用している企業もあり、本稿では、KAMの適用に当たり、企業側で対応が求められると考えられる事項を取り扱う。

2019年6月25日に株式会社三菱ケミカルホールディングスは、早期適用に先立って「KAMに相当する事項の報告」を公表した。本報告の「KAMに相当する事項の内容及び決定理由」には、財務諸表(注記を含む。)に開示されていない事項として、企業が実施したKAMに係るリスクへの対応策等(企業が実施した手続、内部統制に関連する事項、関連する基礎率等)が含まれている。通常、企業が財務諸表に開示していない事項を、監査人が監査報告書で情報提供することは、これまでの制度ではなかったこともあり、今後、リスクへの対応策等を含めたKAMの記載内容については、経営者・監査役等・監査人との間で十分に議論を進めていくことが必要となる。

KAMの導入に向けた企業側の開示情報の拡充とし

ては、2020年3月期から適用されるものとして、有価証券報告書の「事業の状況」における(1)経営方針・経営環境及び対処すべき課題、(2)リスクの程度や時期及び対応策、(3)会計上の見積りや見積りに用いた仮定、が挙げられる。これらは、KAMが強制適用となる2021年3月期より1年早く適用されるため、2020年3月期の有価証券報告書の作成に当たり留意する必要がある。また、2021年3月期から適用されるものとして、「会計上の見積りの開示に関する会計基準」があり、2019年10月30日にASBJ(企業会計基準委員会)から同公開草案が公表されている(早期適用可)。同公開草案では、会計上の見積りの開示として、翌年度の財務諸表に重要な影響を及ぼす可能性が高い項目における会計上の見積りの内容について、当年度の財務諸表に計上した金額のほか、当該金額の算出方法・算出に用いた主要な仮定・翌年度の財務諸表に与える影響等を注記することが示されている。しかし、現時点では具体的な開示例は示されていないため、必要に応じてIFRSを任意適用している企業の開示例を参照することが考えられる。なお、KAMに係るリスクへの対応策等には内部統制に関連する事項が含まれるため、当該リスクを低減する内部統制の整備及び運用状況についても議論する必要があることに留意しておきたい。

KAMについての企業と監査人とのコミュニケーションのスケジュールは、概ね以下になると考えられる。まず期初から第1四半期レビューにかけて、監査人からKAMの説明、経営者とのディスカッション、監査計画の説明(想定されるKAM・記載の概要・課題の共有等を含む。)が行われる。そして、第3四半期から期末日に向けて、KAMに係るリスクへの対応策等の開示内容についての意見交換等や、想定されるKAM・記載の概

要の見直し、KAMの草案の提示・協議が行われる。会社法監査報告書日には、実施した監査の報告に加え、KAMの草案が再度提示され、最後に有価証券報告書の(金商法)監査報告書にKAMが記載されることとなる。このように、KAMに関連する事項について議論する機会は、複数回あると考えられるため、適正な開示に向けて、十分に議論することが望まれる。

なお、KAMの記載例については、三菱ケミカルホールディングス社の事例のほか、JICPA(日本公認会計士協会)が2019年7月18日に公表した監査基準委員会研究報告第6号「監査報告書に係るQ&A」の中でも示されており、これによれば、例えば下表のとおりとなる。

のれんの評価	
監査上の主要な検討事項の 内容及び決定理由	監査上の対応
貸借対照表に計上されているのれん(残高XX百万円)には、〇〇〇に関連するのれん(XX百万円)が含まれており、総資産のXX%を占めている。当該のれんの減損テストに必要な将来キャッシュ・フローの見積りには、収益予想に影響を及ぼす〇〇〇の市場成長率の見込、既存顧客に関する定着率の推移見込、…及び割引率などの重要な仮定が用いられており、経営者の判断により重要な影響を受けるため、監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。	将来キャッシュ・フローの見積りに経営者が用いた重要な仮定について、以下の検討を実施した。 ●〇〇〇の市場成長率については、外部の複数の機関が公表しているデータと比較した。 ●既存顧客の定着率の推移見込については、過去の実績に基づく分析を行うとともに、今後の新規参入動向等を含む〇〇〇の将来動向について、〇〇〇が属するセクターの複数の専門家のレポートを参考に、監査人の予測との比較を行った。

実際のKAMの記載内容がどのような形で落ち着くかについては定かではないが、今後も日本監査役協会より「監査上の主要な検討事項(KAM)に関するQ&A集・後編」が公表される等、制度の整備が進められていく予定であり、動向について注視する必要がある。

2. 市場価格のない関係会社株式を
評価するうえでの留意点

2019年7月4日、ASBJから企業会計基準第30号「時価の算定に関する会計基準」等が公表された。当該基準では、時価の定義が明確化され、これに伴い、会計制度委員会報告第14号「金融商品会計に関する実務指針」や「金融商品会計に関するQ&A」等も所要の

改正が行われている。

本稿では、多くの企業で論点となる可能性がある、市場価格のない関係会社株式の評価について取り扱うこととする。なお、当該論点については、会計基準や実務指針上、従来「時価を把握することが極めて困難と認められる株式の減損処理」と表現されていたものが、「市場価格のない株式の減損処理」へと用語変更されたものであり、その内容に変更はない。

期末において市場価格のない関係会社株式の実質価額(1株当たりの純資産額に所有株式数を乗じた金額をいうが、資産等の時価評価に基づく評価差額及び会社の超過収益力や経営権等を反映した価額となることもある。)が財政状態の悪化により取得原価に比べて50%程度以上低下した場合、当該株式を減損処理する必要がある。

ただし、以下の2つのケースにおいて、減損処理しないことが認められる。

1つは、純資産額が取得原価の50%程度以上下回っていたとしても、時価評価差額や超過収益力等を加味した実質価額は取得原価の50%を上回っているケースである。超過収益力等は、企業買収によって生じるものであり、一般的に「取得原価-取得時点の1株当たり純資産額に所有株式数を乗じた金額-時価評価差額」として測定され、「のれん相当額」ともいわれる。子会社の実績が買収時の事業計画を上回っている場合は、超過収益力等は毀損していないものとして、実質価額はのれん相当額を加味したものとすることが肯定され、この場合、実質価額は取得原価の50%を上回っているとして減損処理は不要となることがほとんどである。一方、当該子会社が利益を計上していたとしても、買収時の事業計画を大幅に下回っている場

合には、当初見込んだ超過収益力等が毀損している可能性があり、減損処理しないためには、もう1つのケースのように回復可能性の検討を行う必要がある。なお、超過収益力等が毀損している場合には、のれん相当額を実質価額に含めることは適当ではない。

もう1つのケースとして、下記の金融商品会計に関する実務指針285項のとおり、回復可能性が十分な証拠によって裏付けられる場合は、減損処理しないことが認められる。

市場価格のない株式等の減損処理

…市場価格のない株式等…については、実質価額が著しく低下したとしても、…回復可能性が十分な証拠によって裏付けられる場合には、期末において相当

の減額をしないことも認められる…。…**事業計画等は実行可能で合理的なものでなければならず、回復可能性の判定は、…、おおむね5年以内に回復すると見込まれる金額を上限として行うものとする。**また、回復可能性は毎期見直すことが必要であり、その後の実績が事業計画等を下回った場合など、事業計画等に基づく業績回復が予定どおり進まないことが判明したときは、その期末において減損処理の要否を検討しなければならない。

回復可能性の判定に当たっては、以下のことに留意する必要がある。

1つは、回復可能性の判定に用いる事業計画は、アグレッシブな社内目標予算ではなく、過去の計画達成率等を考慮し、実現可能性が十分に担保された実行可能で合理的なものである必要があるということである。企業によっては、アグレッシブな社内目標予算しか策定していないケースがあるが、当該予算のみでは関係会社株式を実務指針に則って厳正に評価するうえで十分とはいえず、期末において減損懸念のある子会社については、来期予算の策定段階から現実的な事業計画を別途作成しておくことが望ましい。特に過去において計画が大幅に未達である場合には、それだけ関係者から厳しく見られる可能性があり、留意する必要がある。

もう1つは、ここでいう回復は、取得原価(100%)まで実質価額が回復することが求められるということである。過去に企業や監査法人が指摘を受けた事例として、取得原価(100%)まで回復しないにもかかわらず、減損処理を全く実施していない(ex.50%まで回復すればよいとの誤解)、又は、現在の実質価額まで減損処理していない(ex.5年後の実質価額まで減損処理をした。)というものがあり、この点につき留意する必要がある。なお、5年でぎりぎり回復する事業計画である場合には、将来下方に乖離すると回復できない状況となることから、その実現可能性の検討をより慎重に行う必要がある。また、2年目以降の事業計画について、来期の事業計画に一定の成長率(0%を含む。)を乗じて算定している場合には、当該成長率を採用した根拠の説明が求められる点に留意する必要がある。

3. ASBJ改正実務対応報告第18号「連結財務諸表作成における在外子会社等の会計処理に関する当面の取扱い」を公表

2019年6月28日、ASBJから改正実務対応報告第18号「連結財務諸表作成における在外子会社等の会

計処理に関する当面の取扱い」が公表された。当該取扱いは、在外子会社や国内子会社が、IFRS又は米国会計基準に準拠して財務諸表を作成している場合に、連結決算手続上、必要な修正を定めたものである。現状、修正額に重要性が乏しい場合を除き、在外子会社等の会計処理を修正しなければならないのは以下の5項目である。

- (1) のれんの償却
- (2) 退職給付会計における数理計算上の差異の費用処理
- (3) 研究開発費の支出時費用処理
- (4) 投資不動産の時価評価及び固定資産の再評価
- (5) 資本性金融商品の公正価値の事後的な変動をその他の包括利益に表示する選択をしている場合の組替調整

これらは、日本基準とIFRS又は米国会計基準とで会計処理の考え方が乖離するものであり、その修正に実務上の支障は少ないと考えられたことから、修正を求めているものである。

今回の改正案では、IFRS第16号「リース」又は米国会計基準更新書第2016-02号「リース(Topic 842)」によって、オペレーティング・リースを含む全てのリース取引について原則として使用権資産及びリース負債をオンバランスする会計処理を行っている場合に、当該項目を修正項目としないことが提案された。

当該会計処理等について、「当期純利益を測定する上での費用配分、当期純利益と株主資本との連繋及び投資の性格に応じた資産及び負債の評価など」の我が国の会計基準に共通する考え方と乖離するか否かの観点から検討を行った結果、新たな修正項目の追加は行わないこととされた。つまり、IFRS又は米国会計基準に基づき在外子会社等の財務諸表にリース取引における使用権資産等が計上されている場合、そのまま連結財務諸表に取り込まれることとなる。

当該改正は、公表日以後適用される。

吉田 武史 (よしだ たけし)

公認会計士 監査法人アヴァンティア マネージャー

2005年、公認会計士試験第2次試験合格。2006年、慶應義塾大学経済学部卒業。2005年8月から2014年8月までTAC公認会計士講座専任講師(監査論)、その間、太陽ASG監査法人、監査法人アヴァンティアに入所し(非常勤)、2014年9月から常勤。上場企業(IFRS適用会社を含む。)、SPCの監査業務のほか、品質管理業務に従事。



Q.1 a～dの中から、正しいものを選んで下さい。

- ① ジュニアNISA口座の投資上限金額は、年間 万円であり、非課税期間は最長 年間です。
a : 40、5 b : 40、20 c : 80、5 d : 120、5
- ② 次のうち、他の所得と損益通算できる所得の損失はどれでしょうか？
a : 生活に通常必要でない資産の譲渡損失 b : 一時所得の損失
c : 特定の居住用財産の譲渡損失 d : 株式等および公社債等の譲渡損失
- ③ 2020年分以降、公的年金等控除額は一律 万円引き下げられ、公的年金等の収入金額が1,000万円以上の場合の控除額は 万円が上限となります。
a : 10、185.5 b : 10、195.5 c : 20、185.5 d : 20、195.5
- ④ 土地などに係る固定資産税の未払金、墓地・仏壇などの購入未払金、団体信用生命保険付住宅ローンおよび初七日法会費用のうち、相続税の課税価格の計算上、相続財産から控除できないものはいくつあるでしょうか？
a : 1個 b : 2個 c : 3個 d : 4個
- ⑤ 被相続人の遺族に、配偶者、子A(養子)、子B(養子)、子C(実子・相続放棄)がいる場合、民法上の法定相続人は 人となり、相続税法上の法定相続人は 人となります。
a : 3、3 b : 3、4 c : 4、3 d : 4、4

Q.2 次の内容が正しい場合は○を、誤っている場合には×をカッコに入れて下さい。

- ① 資本金1億円超の法人が支出した交際費は、損金の額に算入することが一切できません。 ()
- ② 消費税の課税事業者である法人が、国内で行った社宅の貸付(貸付期間は1ヵ月以上)は、消費税の課税取引となります。 ()
- ③ 合計所得金額が1,000万円以下の納税者は、配偶者の合計所得金額が38万円超123万円以下のときは配偶者特別控除の適用を受けることができます。 ()
- ④ 2020年分以降、給与等の収入金額が850万円以下の場合の給与所得控除額は、一律10万円引き下げられ、給与等の収入金額が850万円超の場合の給与所得控除額は、195万円が上限となります。 ()
- ⑤ 直系尊属から受贈者(20歳以上50歳未満の人に限り)が、子育て資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税金額は、受贈者1人につき1,000万円までとなります。 ()

【正解】 ①○ ②○ ③× ④○ ⑤○ (正解率50%の算出は、正解の数を全問の数の割合で計算する。)



藤井保文 尾原和啓／著
日経 BP／刊

アフターデジタル

今の世の中は、AIの発達により金融資本主義からデータ資本主義に移り変わり、データを持つ企業（GAFA・アリババ・テンセントなど）が株式時価総額上位を独占しています。

中国では、モバイル決済やIoTが既に主流となっているため、国民の購買・生活行動はオンライン化され、個人を特定するIDに紐付き、データ化されています。リアルな店舗などを「オフライン」、ネットショップなどを「オンライン」とすれば、中国の各企業は、顧客と真摯に向き合うためにデジタルデータを駆使し、オフラインと融合したオンラインを実践するサービスを提供している企業が大きく成長しています。

本書では、中国での取材や体験したことを基に、中国企業の最先端の取り組みが分かり易く紹介されており、オフラインとオンラインの境界線がなくなる世界を「アフターデジタル」と呼んでいます。

現在の日本の社会ではどうでしょうか。現金や実店舗への意識は根深く、オフラインを主にしてオンラインを活用するというアプローチでデジタルテクノロジーを利用している印象です。

日本はこれから、アフターデジタルの世界に向かっていくのでしょうか。日本の将来のビジネス環境がどのように変化するかヒントになる一冊だと思います。

心に響いた1行!

「デジタル化するか、さもなくば死か」

道の駅の経済学

地域社会の振興と経済活性化

ふと気がつけば、「道の駅」とは日本全国の街道沿いで出会うことができるようになりました。現在では日本全国に1,100カ所以上あるそうです。車で街道沿いを走っている時に道の駅と出会うと、美味しそうな特産物や賑やかな気配にワクワクして、ついつい立ち寄ってしまうものです。私たちは何気なく道の駅を利用していますが、地域との関係や経済効果などについては、あまり関心を持ったことはなかったような気がします。

「道の駅」といえば、美味しい食事のレストランがある、地域の特産物を売っている、イベントが開催されている、駐車場もトイレもあって高速道路のサービスエリアみたいな場所という印象

をお持ちかもしれません。

本書では、主に経済学的な視点で、道の駅を取り巻く歴史、経営、経済効果、地域振興、その他の役割などが調査されています。道の駅がどのような経緯から誕生したのか、行政と民間の関係性、経営や運営の特徴と実態、地域に与える経済効果などの分析結果を数値やグラフといったデータとともに知ることができます。

日本全国にある道の駅が担ってきた役割と、現状の課題と今後の発展可能性など、地域振興や新しい地域ビジネスを考えていく上で、読んでおきたい1冊です。



松尾隆策 山口三十四／著
勁草書房／刊

心に響いた1行!

地方創生の拠点として道の駅は、今後の日本の福祉、防災、観光、文化活動、地域経済など行政（市町村等）が抱えるさまざまな分野の課題を解決する場として重要な存在意義を持つ公共施設として発展しつつある。

にっとち 日土地の 仲介

日土地グループおよび**全国約250社**の協力会社ネットワークを活用し、オフィスビル・商業施設・工場・物流施設などの購入・売却・賃貸借すべてをサポートしています。

本社  TEL.03-3503-3749	八重洲支店  TEL.03-3272-3191	上野支店  TEL.03-3833-5051
新宿支店  TEL.03-5321-9291	渋谷支店  TEL.03-5774-5571	

横浜支店  TEL.045-312-2521
名古屋支店  TEL.052-223-7611
大阪支店  TEL.06-6201-3901
福岡支店  TEL.092-737-6401

※2019年12月25日時点

新 この街探訪

このコーナーでは、
日土地ビルのある街をご紹介します。

大崎・北品川
エリア



1 虚空蔵横丁の煉瓦塀

明治8年に芝浦で煉瓦造りが始めると、装飾用の赤煉瓦はもとより、工業用の耐火煉瓦である白煉瓦を製造し、日本の近代工業の発展に大きく寄与しました。

品川宿の虚空蔵横丁は、旧東海道から新馬場参道通りへ抜ける道にあります。虚空蔵横丁の養願寺・正徳寺周辺には、古い趣のある煉瓦塀が残っています。また近くの法禅寺本殿やレンガ塀、新馬場駅近くの天龍寺などにも煉瓦の遺構が残っています。

これらの煉瓦造の遺構は、映画やドラマのロケ地にもなり、明治や大正期の趣のある風景に出会えます。



2 鯨塚

品川の利田神社の鯨塚は、漂着神を祀る塚と言われています。漂着神とは、海岸に流れ着いてきた漂着物を、神や神からの贈り物として祀る信仰のことを言います。

1798年、天王洲の浅瀬で動けなくなったクジラが見つかり、捕獲されると、大きな漂着神を見物しようという人々で大騒ぎとなり、11代将軍徳川家斉も上覧したといえます。その後、鯨は解体され、骨は洲崎弁天（利田神社）の境内に埋められ、鯨碑が建立されたという歴史があります。漂着神という風習には、海からの恵みの全てに感謝する気持ちが感じられますね。



take a walk around the town



大崎

大手メーカーが拠点を置くなど都内有数の工業地帯として発展してきた大崎ですが、現在は再開発により高層オフィスビルやマンションが建ち並ぶ近代都市に様変わりしています。東側には目黒川が流れ、環境資源として活用しながら自然と調和している街でもあります。

大崎駅からは、オリンピック・パラリンピックの会場である、東京バイゾーンにアクセスすることができるため、オリンピック会場へ向かう人々の目にも大崎エリアは美しく映ることでしょう。

えばら
荏原神社

荏原神社は1300年以上の歴史がある神社で、品川の龍神さまとして地域の信仰を集めてきました。170年前に造営されたという本殿拝殿の屋根を見上げると、キラリと睨みをきかせる龍神さまの彫刻も見ることができます。

荇原神社は天王祭という夏祭りが有名です。天王祭では、海の中で神輿を担ぐ海中渡御が行われます。海中でのお祭りは大変珍しく、荇原天王祭（かつぱ祭り）として、全国に知られています。

このお祭りは、室町時代に牛頭天王の御神面が品川沖から見つかったという神話に基づくと言われており、目黒川の河口付近の海を天王洲と呼ぶのは、この牛頭天王の神話に基づくと言われています。



東海道品川宿(品川宿交流館)

1601年に徳川家康が宿駅伝馬制度を作り、五街道・脇街道と呼ばれる主要道路と、その街道沿いに宿場町を整備しました。宿場町の中で品川宿は、古典落語の「居残り佐平次」、「品川心中」などの舞台にもなるなど、江戸の賑わいも支えてきました。

東海道は、日本橋を出発し、第一宿が品川宿で、川崎宿…神奈川宿…と続き、五十三番目の宿が大津宿、そして京都三条大橋でゴールとなります。商人や旅人や早馬が、街道や宿場町を通信や流

品川宿交流館の1階は、無料休憩処、観光センターとして散策の途中で自由に利用できます。江戸の品川宿の雰囲気を感じながらちょっと休憩をしてみてもいいのではないでしょうか。



3 原美術館

原美術館は邸宅を利用した美術館で、現代アートの常設展と企画展が開催されています。

美術館に利用されているこの邸宅は、1938年に実業家の原邦造の私邸として渡辺仁が設計したもので、日本におけるモダニズム建築の現存する貴重な建物として一見の価値があります。

戦後の混乱期を経て、原美術館は1979年に開館しましたが、建物老朽化のため、2020年12月末で40年の歴史に幕を降ろす予定です。ぜひ訪れておきたい美術館のひとつです。



4 旧島津公爵邸

旧島津公爵邸は、大正時代に島津忠重公の邸宅として建築されました。設計はニコライ堂や鹿鳴館の設計などでも有名なイギリスの建築家ジョサイア・コンドルによるもので、建築様式はルネサンス様式です。1915年に建物が竣工した後、洋画家である黒田清輝によって調度や内装が施され1917年に落成しました。

100年の間、歴史に翻弄されてきた洋館ですが、ステンドグラスや柱の意匠、天井の彫刻などが良好な状態で保存されていて、当時の職人たちの技術や心意気を偲ぶことができます。現在は清泉女子大学の敷地内にあり、東京都指定有形文化財となっています。



大崎駅周辺は、再開発によって新しいビルの建ち並ぶ現代的な街に生まれ変わりましたが、天王洲方面に歩けば、江戸時代の宿場町や漁師町の風景が残り、五反田方面に歩けば明治期の豪邸を見物できます。様々な時代の風情を感じられるお散歩でした。本日の散歩：8,811歩でした。

(📷撮影日：2019年11月21日 晴)

(📷 撮影日:2019年11月21日 晴れ)

テナントさん紹介

バリーカレボージャパン株式会社

東京都品川区大崎2-11-1 大崎ウィズタワー 21F

大崎周辺は、御殿山、目黒川などがあり、江戸時代には自然豊かな地域でした。水運に恵まれたこの地は、川沿いに工場が建ち並び、京浜工業地帯発祥の地として、高度経済成長を支えてきました。現在では工場がなくなり、オフィス街として発展。ビルが建ち並びその姿は東京の街の変遷を代表しているようです。

今回ご紹介させて頂きます「バリーカレボージャパン株式会社」さまは、JR山手線「大崎」駅から徒歩4分（歩行者デッキ直結）に位置する大崎ウィズタワーに、2014年11月よりご入居されています。ご入居の理由としては、羽田空港からのアクセスの良さや立地の利便性、十分なスペースを確保でき、かつ特殊機械の設置等に耐え得る床加重を持っていたことが主な要因であるとのことでした。



～チョコレートを通じて生活を豊かに～



皆様は「ルビーチョコレート」をご存知でしょうか。ダーク・ミルク・ホワイトに続く第4のカテゴリのチョコレートとして、約80年ぶりに誕生した「新しい種類のチョコレート」です。当社では、約10数十年かけてルビー色の成分を持つカカオ豆を選別し、その色や風味を活かした製法を開発しました。特徴としては、チョコレートが持つ「まろやかさ」「甘さ」に加え、「さわやかな酸味」があることです。2018年に世界で初めて日本で一般発売され、おかげさまで大変ご好評頂いています。

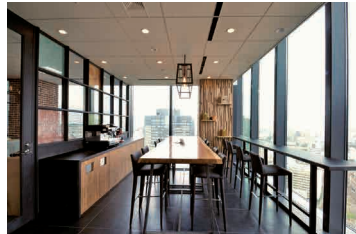
チョコレート業界では、日本のマーケットをとっても重要視しています。マーケットでは常に新しいものが求められ、ヒトの技術力や外部環境の変化に対する企業の適応能力が高いからです。そんな日本において、当社は2015年にバリーカレボーグループで世界19拠点目（現在は22拠点）となる「チョコレートアカデミー™センター東京」を開設しました。

本オフィス内にあります「チョコレートアカデミー™センター東京」では、チョコレートを通じた調理技術の指導や知識の提供、新商品のレシピ開発のサポート等を提供しています。シェフだけでなく、販売や物流担当者を対象にしたプログラムを展開するなど、チョコレートビジネス全般に携わる方々を対象としています。

チョコレートに関する技術や専門知識は勿論のこと、世界を飛び回るトップシェフからマーケットトレンドや最新情報、創造性豊かなアイデアに触れることができます。

皆様が「美味しい」と感じる味覚はバラバラです。当社としては、世界で活躍するシェフが持つ技術・知識を惜しげもなく提供することで、お客様が感じる全ての「美味しさ」に多様な提案をさせていただいています。

「チョコレートを通じ、世界中の生活を豊かにすること」を第一に、「美味しい」商品・アイデア・情報の発信ができるように努めて参ります。



〈チョコレートアカデミー™センター東京〉



バリーカレボージャパン株式会社

【日本法人の設立】2004年（平成16年）

【事業内容】スイスに本拠地を置く世界最大のチョコレートメーカー

【URL】<https://www.chocolate-academy.com/>（チョコレートアカデミー™センター東京）

BAUS

ハウス目白御留山

目白御留山、悠久の杜へ

時とともに美を深め、御留山に抱かれる全34邸。

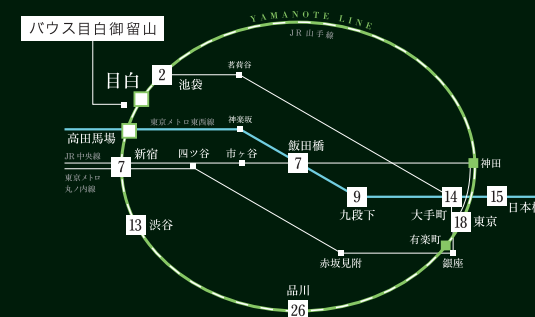


ハウス目白御留山

検索

予約制事前案内会開催中

JR山手線「目白」駅へ徒歩11分
JR山手線 東京メトロ東西線「高田馬場」駅へ徒歩8分



※徒歩分数は80m=1分として算出し、端数は切り上げております。

■「ハウス目白御留山」全体概要●所在地／東京都新宿区下落合2丁目292番12号（地番）●交通／JR山手線「目白」駅徒歩11分*JR山手線、東京メトロ東西線「高田馬場」駅徒歩8分●用途地域／第一種低層住居専用地域●総戸数／34戸●間取り／2LDK+SR～4LDK●住戸専有面積／66.11㎡～97.26㎡●バルコニー面積／10.00㎡～19.74㎡●敷地面積／1,663.74㎡●建築面積／968.03㎡●建築延床面積／3,795.44㎡●構造・規模／鉄筋コンクリート造地下1階建て地上3階●竣工予定／2020年7月上旬●入居予定／2020年8月下旬●建築確認番号／第FBC建確済18-0786号（平成30年10月29日付）、開発行為許可第318号（平成30年8月10日）、開発行為変更許可第318-2号（平成30年10月19日）●分譲後の権利形態／専有部分は区分所有、敷地・共用部分は専有面積割合による所有権の共有●売主／日本土地建物株式会社 東京都千代田区霞が関一丁目4番1号土地ビル 国土交通大臣（15）第125号、（一社）不動産協会会員、（一社）不動産流通経営協会会員、（公社）首都圏不動産公正取引協議会加盟●販売提携（代理）／野村不動産アーバンネット株式会社 東京都新宿区西新宿1丁目26番2号 新宿野村ビル 国土交通大臣（4）第6101号、（一社）不動産流通経営協会会員、（公社）首都圏不動産公正取引協議会加盟●設計／ファーストコーポレーション株式会社一級建築士事務所●監理／ファーストコーポレーション株式会社一級建築士事務所●施工／ファーストコーポレーション株式会社●管理会社／伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社●管理形態／区分所有●管理組合を設立し、管理組合より管理会社へ委託●設計図書縦覧場所／ハウス目白御留山管理事務所●駐車場／11台（機械式駐車場）※月額使用料未定●自転車置場／56台※月額使用料未定●第一期予告物件概要●販売戸数／未定●販売価格／未定●管理費等／未定●販売開始時期／2020年3月上旬予定 ●*JR山手線「目白」駅徒歩11分は、（仮称）銀鈴の坂EV開通後（2020年4月開通予定）、完成前約920m徒歩12分※本物件は一括して販売するか又は分割して販売するか未定です。記載の専有面積等は、未分譲の全販売対象戸に対してのものです。販売戸数等の未確定部分につきましては本広告で表示いたします。本概要は2020年1月9日時点のものです。

予告広告

本広告を行い取引を開始するまでは、契約または予約の申込みは一切応じられません。また申込の確保に関する措置を講じられません。予めご了承ください。（販売予定時期／2020年3月上旬）

お問い合わせは「ハウス目白御留山」販売準備室

0120-034-236

営業時間／土日祝10:00～18:00
平日11:00～18:00
定休日／水・木曜日・第2火曜日
（祝祭日を除く）

【売主】

日本土地建物

【販売提携（代理）】

野村不動産アーバンネット