



Chuo Nittochi

中央日本土地建物グループ

未来を共創する。

働く、住まう、憩う、行き交う——。
さまざまな夢や思いを胸に、人はそれぞれの今日を生きています。

オフィスも、住まいも、街も、さまざまな人の夢や思いを支えるものでありたい。
だから私たちは、関わるすべての人びとと意見を交わし、考えぬくことで
人と社会にあたたかい明日を育てていきます。

共に創るからこそ、いい未来。
私たちは、中央日本土地建物グループです。

2020年4月1日、日本土地建物と中央不動産は共同持株会社を設立し、経営統合いたしました。

中央日本土地建物グループ株式会社
日本土地建物株式会社 日本土地建物販売株式会社 日土地アセットマネジメント株式会社 日土地ビルサービス株式会社 日土地建設株式会社 株式会社レイクウッドコーポレーション
中央不動産株式会社 中央ビルマネジメント株式会社 中央ビルテクノ株式会社
東京都千代田区霞が関一丁目4番1号 www.chuo-nittochi.co.jp

CRE SOLUTION Report

CRE 戦略 支援 情報 誌

2020.07 vol.25



CRE最前線!

アフターコロナを見据えた オフィス戦略の在り方

- 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
- 特集 東京支店営業開始!!



Chuo Nittochi
中央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

【BAUS公式サイト】

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

【お問い合わせ先】住宅事業推進部

TEL : 03-3503-6057

営業時間 / 9:00~17:00 ※土・日・祝定休

日本土地建物
Chuo Nittochi

国土交通大臣 (15) (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

News & Topics

新コンセプトオフィスビル「REVZO (レブゾ) 虎ノ門」竣工



“「はたらく」を解き放つ”をコンセプトとした、中規模オフィスビル「REVZO」の第一弾として「REVZO 虎ノ門」が竣工しました。

当社では、オフィスワーカーがより自由にいきいきと働ける環境を実現するため、新たなワークプレイスとして、中規模オフィスブランド「REVZO」を立ち上げました。「REVZO」は、「人と企業のはたらき方を変革 (REVOLUTION) し、成長を加速する新拠点 (ZONE)」を表したブランド名称です。オフィスワーカーが自分らしく、心身ともに健やかに、創造的に働くことができるオフィス空間を提供していきます。

今後、都心部を中心に「REVZO」シリーズを順次展開していく予定です。



交通	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩3分、都営三田線「内幸町」駅徒歩3分、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、JR山手線「新橋」駅徒歩7分
構造/規模	鉄骨造 (一部鉄骨鉄筋コンクリート造) / 地下1階、地上11階
延床面積	4,570.98㎡

分譲マンション「バウス目白御留山」「バウス津田沼」販売開始

当社住宅ブランド「BAUS」シリーズの分譲マンション「バウス目白御留山」「バウス津田沼」の販売を開始しました。

「バウス目白御留山」は、JR山手線「目白」駅および「高田馬場」駅から徒歩圏内であり、自然あふれる区立おとめ山公園に隣接した立地です。

「バウス津田沼」は、商業施設が集まるJR総武本線「津田沼」駅南口から徒歩7分、利便性が高い立地ながらも閑静な住宅街に位置し、周辺は落ち着いた住環境が広がっています。

引き続き「BAUS」では、暮らすほどに安らぎや快適さが増していく「感動が育つ住まい」を提供します。



バウス目白御留山



バウス津田沼

■バウス目白御留山

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
構造/規模	鉄筋コンクリート造 / 地下1階、地上3階
総戸数	34戸

■バウス津田沼

交通	JR総武本線 (総武線快速) 「津田沼」駅徒歩7分、新京成電鉄「新津田沼」駅徒歩11分、京成本線「京成津田沼」駅徒歩13分
構造/規模	鉄筋コンクリート造 / 地上8階
総戸数	101戸

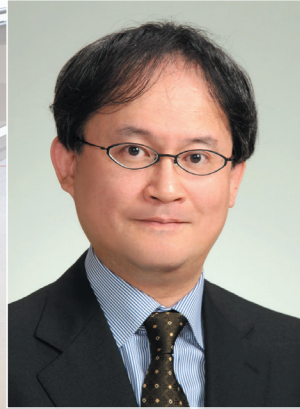
「中央日本土地建物グループ」発足

当社と中央不動産は、両社の共同持株会社である中央日本土地建物グループ (株) を設立し、経営統合しました。

2021年4月には、持株会社傘下各社を事業別子会社 (「都市開発・分譲・賃貸」「仲介・鑑定・CRE戦略支援」「ビル管理」等) に再編する予定です。

グループ内の営業・財務基盤の一体化により経営基盤を強化するとともに、未来を見据えた新たな挑戦や成長への投資にも積極的に取り組み、「変化の潮流に挑戦し、期待を超える価値を共創する総合不動産グループ」を目指します。

アフターコロナを見据えた オフィス戦略の在り方



株式会社ニッセイ基礎研究所 社会研究部 上席研究員 百嶋 徹

百嶋 徹 (ひやくしま とおる)

1985年野村総合研究所入社、証券アナリスト業務、財務・事業戦略提言業務に従事。野村アセットマネジメント出向を経て、98年ニッセイ基礎研究所入社。専門は企業経営、産業競争力、イノベーション、CRE、AI・IoT、スマートシティ、CSRなど。明治大学経営学部特別招聘教授を歴任(2014~16年度)。国土交通省「企業による不動産の利活用ハンドブック」の発刊に寄せて、論考「地域活性化に向けた不動産の利活用」を寄稿(2019年)。CRE戦略の重要性をいち早く主張し、普及啓発に努める。

1 緊急事態宣言下で 大規模に導入された在宅勤務

(1) コロナ禍での在宅勤務はBCP対策

新型コロナウイルス感染症に関する緊急事態宣言の下で、産業界では、大企業を中心に在宅勤務でのテレワークが大規模に導入された。これは、外出自粛要請に対応して緊急避難的に発動された企業のBCP(事業継続計画)対策であり、経営側からの指示の下で全社員ほぼ一律に定時での在宅勤務が実施されたものだ。従って、従業員が時間・場所にとらわれない多様で柔軟な働き方を個々の事情に応じて自らで選択できるようにする「働き方改革」とは全く次元が異なるものである。

緊急事態宣言解除後も、ワクチンや治療薬の確立により新型コロナを終息させるまでのウィズコロナ期では、再流行のリスクを警戒せざるを得ない状況が現在も続いており、感染防止のために在宅勤務を中心とした働き方を維持する企業も多くある。これも、平時とは言い難いウィズコロナ期におけるBCP対策の延長と位置付けられるだろう。

(2) 在宅勤務での生産性格差を是正するサポートが必要

ただ、従業員はこれだけ長期間の在宅勤務を半強制的に強いられると、担当業務がテレワークに適していたとしても、対面でのコミュニケーション不足による不安感・孤独感など精神的ストレスが高まってしまっただろう。さらに在宅勤務の生産性は、自宅での環境要因によって従業員間で大きな格差が生じかねないことにも注意を要する。例えば、自宅にオフィス家具がないと腰痛・肩凝りなど肉体的疲労が大きく、生産性が低下してしまうだろう。家族がいて業務に集中できない場合もあるだろう。

企業が在宅勤務での生産性格差を是正するためには、従業員が、オフィス家具やIT関連機器を購入するな

ど自宅の環境を整えるための金銭的サポートを行うのも一法だが、従業員が自宅に近いサテライトオフィスでテレワークができるようにすることが設備・コスト面から最も有力な選択肢だろう。

足下で法人向け会員制の郊外型サテライトオフィスの整備が進んでおり、立地の多様化やリーズナブルな利用料金の設定に伴い企業にとって活用の余地が高まっている。また、最新のBCP機能とオフィスワーカーが健康で働きやすいと感じる空間を取り込んだ郊外立地の中規模オフィスビルの一部を、企業がテレワーク向けに賃借することも一法だろう。ウィズコロナ期では、テレワークの場の選択肢を従業員の居住地近隣のサテライトオフィスへも拡大すべきだ。

2 コロナ後の働き方や ワークプレスの在り方

(1) リアルな場での創造的活動を取り戻すことがニューノーマルの在り方

アフターコロナ(新型コロナ終息後)には、経営者は緊急事態宣言下やウィズコロナ期のような同質的な在宅勤務一辺倒ではなく、取り戻した日常に最適な働き方やワークプレスの在り方を冷静に再考するべきであり、ウィズコロナ期にある今からアフターコロナ期を見据えることが求められる。アフターコロナでは、人々の生活や働き方が大きく変わるニューノーマル(新常态)が訪れると言われているが、オフィス戦略を含めた企業経営には、環境変化に対応して柔軟に変えるべきものがある一方で、こだわり続けて変えてはいけないものもある。

人間は本来リアルな場に集い直接のコミュニケーションを交わしながら信頼関係を醸成し、協働して画期的なアイデアやイノベーションを生むことで社会を豊かにしてきた。このような人間社会の在り方をモチーフにしたもの

が、まさにオフィスの在るべき姿だ。ところが新型コロナにより、人間はフィジカル空間(実世界)での活動が大きく制限され、在宅勤務などサイバー空間(仮想空間)に追いやられた。インターネットやAI(人工知能)などサイバーでのテクノロジーは、実世界を豊かにするために今後もしっかりと利活用することが欠かせないが、コロナ禍で制限されていた実世界での創造的な活動を取り戻すことこそが、ニューノーマルの在り方ではないだろうか。

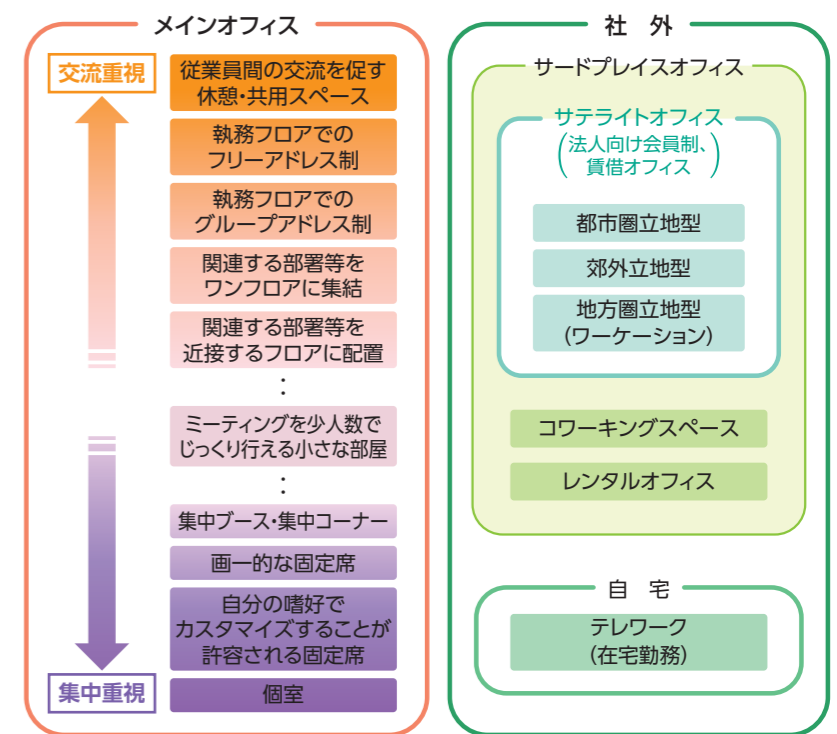
(2) 変えてはいけないメインオフィスと働く環境の選択の自由の重要性

イノベーション創出には、サイバー空間でのやり取りだけでは限界があり、リアルな場での濃密な対面コミュニケーションが欠かせないため、今後もメインオフィスの重要性は変わらない(メインオフィスの重要性については第3章にて詳述する)。GAF(A(グーグル)、A(アップル)、F(フェイスブック)、A(アマゾン・ドット・コム))やマイクロソフトといった米国の巨大ハイテク企業でも、自社所有の大規模な本社ビルを構え、イノベーションの拠点と位置付けてきた。経営者が在宅勤務で多くの業務をこなせると判断し、メインオフィスの重要性を不用意に低下させてしまうと、リアルな場でのやり取りが軽視されてイノベーションが停滞するリスクが高まるのではないだろうか。

メインオフィスの重要性とともに変えてはいけない原理原則は、従業員にその時々ニーズに応じて働く場所や働き方の選択の自由を与えることだ。企業が多様で柔軟な働き方をサポートすることは、従業員の満足度や士気・忠誠心を高めるとともに、従業員の活力・意欲・能力・創造性を存分に引き出し、働きがい・快適性・幸福感を向上させることを通じて、生産性の向上やイノベーション創出につながり得るからだ。

そのためにはメインオフィスでも、従業員同士の交流を促すオープンな環境や集中できる静かな環境など多様なスペースの設置が求められる(図表1)。社内でデスクを固定しない「フリーアドレス」は、従業員同士の交流を促す施策の1つだが、この場合も、1人で集中して業務に取り組めるスペースを併設するなどの工夫が必要だ。また平時での在宅勤務は、経営側からの指示ではなく、従業員が多様な働き方の選択肢の1つとしていつでも自由に選択できるようにすべきだ。一方、メインオフィスと

図表1 働く場の多様なオプション例



(資料)百嶋徹「クリエイティブオフィスのすすめ」ニッセイ基礎研究所「ニッセイ基礎研所報」Vol.62(2018年6月)に掲載した図表3に筆者が加筆。

在宅勤務の間には、サテライトオフィスやコワーキングスペースなどのオプションが存在しており、それらのサードプレイスオフィスの活用も選択肢として積極的に取り入れるべきだ。サテライトオフィスについては、在宅勤務を補完する郊外型に加え、都市圏や地方*1に立地する施設の活用も一法だろう。

(3) 組織スラックを備えた経営の実践

働き方改革を推進するための働く環境の多様化と、今回のようなパンデミックや災害に対応したBCP対策の強化を進めるには、メインオフィスを中核に据えつつも、拠点配置の分散化・二重化の方向に動かざるを得ない。日本企業はコロナ禍を契機に、短期的な収益や効率性にとらわれがちだった視点を改め、中長期のイノベーション創出やサステナビリティ(持続可能性)確保のために短期的には効率が低下しても、経営資源をぎりぎり必要な分しか持たない「リーン(lean)型」の経営ではなく、経営資源にある程度の余裕、いわゆる「組織スラック(slack)」を備えた経営を実践しなければならない。

その意味では、今回在宅勤務の比率が急上昇したためにメインオフィスの利用率が大幅に低下したからと言って、短期的なコスト削減のために安易にメインオフィスのスペースを削減したり手放したりするべきではない*2。

*1 ICT活用により、リゾート地や地方などで休暇取得や研修受講などを兼ねて短中期的に滞在し仕事を行う「ワーケーション」という新しい働き方が登場している。働く場はワーケーションオフィスといい、一種のサテライトオフィスと考えられる。和歌山県白浜町は、都市圏の企業などに対してワーケーションの積極的な誘致をいち早く推進してきた。

*2 メインオフィスの在り方に関する筆者の主張はここで述べた通りだ

が、コロナ禍で資金繰りが大幅に悪化し直ちにキャッシュが捻出できなければ立ち行かなくなる企業については、勿論メインオフィスなどの不動産をすぐに手放さざるを得ないケースもあるとみられる。また、必ずしも業績が悪化していない企業を含め、オフィスを退去・縮小移転する動きが、ベンチャー企業を中心に一部の企業で見られるが、このようなケースでは、都市部などの中規模賃貸ビルが受け皿になっているとみられる。

3 | メインオフィスでの 創造的なオフィスづくりの重要性

グローバル競争が激化する中で、従業員の創造性を企業競争力の源泉と認識し、それを最大限に引き出し、イノベーション創出につなげていくためのメインオフィスなどでの創造的なオフィスづくり、すなわち「クリエイティブオフィス」^{※3}の構築・運用が重要になっている。先進的・創造的なオフィスづくりには、いくつかの共通点が見られる。これを本稿では、クリエイティブオフィスの「基本モデル」と呼ぶこととする。

(1) クリエイティブオフィスの「基本モデル」

〈大原則：オフィスをコミュニティやエコシステムと捉える〉

まずこの基本モデルを貫く大原則は、オフィス全体を街や都市など一種の「コミュニティ」や「エコシステム」と捉える設計コンセプトに基づいているということである(図表2)。エコシステムとは、元々は生態系での生物と環境要因の相互作用を示す言葉だが、オフィスでのエコシステムでは、オフィス環境が従業員のモチベーションやワークスタイル、従業員間のコミュニケーションやコラボレーションに影響を与えることが重要だ。

この大原則の下で、5つの具体的な原則を掲げたい(図表2)。以下では、この5つの具体原則について概説する。

〈原則①：企業内ソーシャル・キャピタルを育む視点〉

「企業内ソーシャル・キャピタル」とは、組織を円滑に機能させる従業員間の信頼感や人的ネットワークを指し、社内のコミュニケーションやコラボレーションの活性化を通じて、イノベーション創出につながり得る。

従業員間のつながりを促進するためのオフィスづくりでは、カフェ、ライブラリー、広間、階段の吹き抜けスペース、開放的な内階段、エスカレーターなど、偶発的な出会いやインフォーマルなコミュニケーションを喚起するための休憩・共用スペースを効果的に設置することが不可欠だ。

加えて、執務フロアのレイアウトの工夫も必要だ。製品・サービスの企画開発などの視点から、関連性のある部署やグループ会社を同一のオフィスに入居させ、ワンフロア

に集結させたり近接するフロアに配置したりすることにより、部門間の壁を低くすることが重要になっている。

〈原則②：多様性を尊重する視点〉

企業が個々の従業員の能力や創造性を最大限に引き出すためには、個々の多様なニーズを尊重し、それらに最大限対応できる働きやすい環境の多様な選択肢を従業員に提供できることが望まれる^{※4}。クリエイティブオフィスでは、様々な利用シーンを想定した働く場の多様でバランスの取れた選択肢が従業員に提供され、従業員はその時々のニーズに応じて、その選択肢の中からオフィス空間を自由に使い分けられることが極めて重要だ(図表1)。

〈原則③：地域コミュニティと共生する視点〉

不動産は外部性を持つため、社会性に配慮した利活用が欠かせない。企業がある地域に研究拠点や本社などのオフィスを構築する場合、良き企業市民として地域社会の信頼を勝ち得るために、まずは自然環境や景観に配慮した適切な不動産管理が不可欠だ。

企業は、不動産の利活用が地域社会の自然環境や景観に及ぼす「外部不経済」を抑制・解消する一方で、構築した拠点を起点に事業活動を通じて地域社会に生み出す、地域活性化や社会課題解決など「外部経済効果」を最大限に引き出すことに取り組むことが求められる。

〈原則④：安全性に配慮する視点〉

我が国でのオフィスビルの選択基準において、東日本大震災以降、従業員の安全確保やBCP(事業継続計画)の遂行が、これまでより強く意識されるようになった。

オフィスビルのBCP強化施策メニューとしては、耐震補強・省エネのための改修や非常用発電機・燃料タンクの装備など既存ビルでの施策、BCPに対応できる設備仕様・立地条件を備えたオフィスビルへの建替えや移転、バックアップオフィスの確保、食料・水・防災用品の常時備蓄、堅牢なITインフラの整備、などが挙げられ、不動産との関わりが大きいものが多い。

最近我が国で新設された先進的な研究所や社員寮は、強力なBCP機能を備えていることが多いため、災害時のBCPとして本社のサブオフィス機能を担わせること

も一法だろう。

〈原則⑤：「健康経営」を実践する視点〉

従業員の健康保持・増進に戦略的に取り組む「健康経営」^{※5}は、従業員の活力や生産性の向上をもたらし、結果的に企業価値向上につながる。世界最大の資産運用会社である米ブラックロックは、企業の長期的成長には働き方改革による従業員の働きがい・満足度の向上が不可欠であると考えている。健康経営や働き方改革の推進を通じた、従業員の活力や働きがいの向上は、資本市場での企業価値評価においても重要なポイントになりつつある。

一方、米国では、WELL認証(WELL Building Standard)^{※6}と呼ばれる、入居者の健康や快適性に焦点を当てて建物を評価する世界初の認証制度が、2014年からスタートしている。また我が国では、CASBEE(建築環境総合性能評価システム)に基づく評価認証制度を運営している一般財団法人建築環境・省エネルギー機構(IBE)により、2019年度から日本国内初の認証制度として「CASBEE-ウェルネスオフィス」の先行評価認証がスタートしている。

経営トップは、クリエイティブオフィスを健康経営や働き方改革の推進のドライバーに位置付けるべきだ。

(2) オフィスづくりの創意工夫を競い合う時代に

先進的なグローバル企業は、既にクリエイティブオフィスの構築・運用を実践しており、欧米企業を中心にオフィスづくりの創意工夫を競い合っている。

例えば、米アップルは、2017年にカリフォルニア州クパチーノの広大な敷地(約71万㎡)に新本社屋Apple Parkを構築した。総工費は50億ドルと言われており、自社ビルへの投資としては極めて巨額だ。

この新本社屋の構築は、創業者の亡きスティーブ・ジョブズ氏が指揮・主導したプロジェクトだった。最先端の建築技術や環境技術などを惜しげもなく駆使し、従業員の創造性やコラボレーション、健康の促進に重点を置いたApple Parkは、創造的なオフィスデザインをいち早く取り入れてきたジョブズ氏にとって、クリエイティブオフィスの集大成だったのではないだろうか。

日本企業がアップルに学ぶべき点は、従業員の創造性や健康の促進を通じたイノベーションの創出、企業文化の醸成や経営理念の体现のためには、オフィスへの戦略投資を惜しんではいけないということだろう。

(3) オフィス改革とワークスタイル変革はセットで推進

企業がイノベーションを生む創造性を大切に育むためには、前述の「組織スラック」を備えた経営を実践しなければならない。例えば、様々な利用シーンに応じて多様性を取り入れたオフィス空間は、イノベーション創出のために確保しておくべき組織スラックであるが、リーンの経営を徹底すれば、非効率な空間とみなされ、従業員の利便性を考えずに、コストがあまりかからない選択肢の少ない画一的な空間に変更されてしまうだろう。

これまで多くの日本企業がそうであったように、効率性のみを追求した個性のない均質なオフィス空間では、社内の活気や創造性が失われ、企業内ソーシャル・キャピタルは破壊され、イノベーションが生まれず悪循環に陥ることになるだろう。

創造的なオフィス空間を活かすためには、働き方にも組織スラックを取り入れる必要がある。創造性豊かで能力の高い人材の確保・定着のためには、企業は、創造的で自由なオフィス空間の整備と柔軟で裁量的なワークスタイルへの変革を、セットで推進することが求められている。

(4) 魂を注入したオフィスづくりが急務

クリエイティブオフィスの考え方を取り入れ実践する日本企業は、一部の大企業やベンチャー企業など、未だごく一部の先進企業にとどまっている。国際競争の土俵に立つためにも、クリエイティブオフィスの基本モデルを一刻も早く取り入れ、それに「魂を入れて」、構築・運用を始めるべきではないだろうか。筆者は、この基本モデルという器に注入すべき「魂」とは、前述のワークスタイルの変革とともに、何よりも重要なのが各社の経営理念であると考えている。「魂を入れる」とは、経営理念にふさわしい「オフィスのロケーションの選択」、「インフィル(内装)を含めた不動産としての設えの構築」、「オフィスの愛称の選択」などを各々実践することだ^{※7}。

経営トップには、クリエイティブオフィスの構築段階で、オフィスに経営理念をしっかりと埋め込み、オフィスを経営理念や企業文化の象徴と位置付けて、全社的な拠り所として求心力を持つ場に進化させていくことが求められる。そして運用段階では、ワークスタイルの変革を遂行しなければならない。

コロナ禍の中で企業は、オフィスの在り方について再考することを迫られているが、筆者は、アフターコロナを見据えた実世界での創造的なオフィスづくりの重要性は変わらないと考えている。

図表2 クリエイティブオフィスの基本モデル(大原則・具体原則)の概要

大原則	5つの具体原則	概要
エコシステムと捉える オフィスとコミュニティ	① 企業内ソーシャル・キャピタルを育む視点	休憩・共用スペースの効果的設置、執務フロアのレイアウトの工夫などにより、従業員間のつながり・交流を促進
	② 多様性を尊重する視点	多様な働き方など様々な利用シーンを想定した、多様でバランスの取れた働く場の選択肢を従業員に提供
	③ 地域コミュニティと共生する視点	不動産が地域社会の自然環境・景観に及ぼす外部不経済を抑制・解消する一方、地域社会に生み出す外部経済効果(地域活性化など)を最大化
	④ 安全性に配慮する視点	ビルの耐震性能、省エネ性能、自家発電機能の強化などにより、従業員の安全確保やBCP(事業継続計画)遂行に資するオフィスを構築
	⑤ 「健康経営」を実践する視点	従業員の心身の健康・活力、快適性、働きがいの向上に資するオフィスを構築、健康経営や働き方改革推進のドライバーと位置付ける

(備考)「健康経営」は、特定非営利活動法人健康経営研究会の登録商標。

(資料)百嶋徹(第7章・第1節 イノベーション促進のためのオフィス戦略)『研究開発体制の再編とイノベーションを生む研究所の作り方』(技術情報協会、2017年10月)

※3 クリエイティブオフィスに関わる考察については、拙稿「健康に配慮するオフィス戦略」ニッセイ基礎研究所「基礎研レター」2020年3月31日、同「クリエイティブオフィスのすすめ」ニッセイ基礎研究所「ニッセイ基礎研報」Vol.62(2018年6月)、同「第7章・第1節 イノベーション促進のためのオフィス戦略」『研究開発体制の再編とイノベーションを生む研究所の作り方』(技術情報協会、2017年10月)を参照されたい。

※4 原則②の補足的な説明については、2-(2)における「働く環境の選択の自由」に関わる記述を参照されたい。

※5 「健康経営」は、特定非営利活動法人健康経営研究会の登録商標。

※6 建築物の環境性能を評価する認証制度であるLEED(Leadership in Energy & Environmental Design)の認証を手がける、米国の認証機関GBCI(Green Business Certification Inc.)が担う。

※7 経営理念にふさわしい各々の具体例としては、「オフィスのロケーション」では創業の地、「内装を含めた不動産としての設え」では、フラットな組織を志向する経営トップが島型対向レイアウトではなく、ひな壇を排したフラットなレイアウトであるユニバーサルプランを選択すること、「オフィスの愛称」では、創業の精神、今後の経営の方向性、オフィスの設計コンセプトなどを連想できるようなもの(例:街をモチーフとした設計デザインであれば、「シティ」という言葉を入れ込む)、などが挙げられる。

世界の建物

【オーストラリア】

ダーリングスクエアライブラリー「The Exchange」

シドニーのダウンタウン、ダーリング・ハーバーの中心に位置するのが、ダーリングスクエアライブラリー「The Exchange」です。市民図書館や保育園、ワークショップスペース、レストランなどを備えるコミュニティセンターで、2019年9月に誕生しました。

設計に携わったのは、東京オリンピック・パラリンピックのメインスタジアムである新国立競技場のデザインでも話題になった日本の建築家の隈研吾です。

この「The Exchange」の外観は、周囲に林立する直線的な高層ビル群とは対極的な、丸みのある木製のスパイラル状のファサードです。鳥の巣のようにぐるぐると巻いている外観には、20kmを超えるアコヤ材を使用しています。加工がしやすく、耐久性が良いため、素材の特徴を最大限に活かしたデザインといえます。そのファサードは、訪れた人を圧倒

させると同時に、柔らかい光を取り込むことにも成功し、館内で過ごす時間をやさしく包み込んでいます。



【香川県】直島ホール

直島は、瀬戸内海に浮かぶ島で、岡山県の宇野港や香川県の高松港から船でアクセスすることができます。安藤忠雄設計の地中美術館や、草間彌生の赤や黄色のかぼちゃのオブジェ、妹島和世+西沢立衛/SANAAの設計による海の駅「なおしま」など、有名芸術家や有名建築家の建築がちりばめられたアートの島です。

直島ホールは、ホール・集会所・庭園からなる多目的施設です。建築家は、建設地の自然や歴史を丹念に調べ、分析し、それを基に設計を行うことで知られる三分一博志です。

ホールの設計にあたり三分一は、約2年半をかけて直島の太陽光や風、地下水などの自然エネルギーを綿密に調べました。その綿密な調査からデザインされたのが、三角形のスリットの入った印象的な入母屋の屋根や、日本最大級の白い漆喰塗りの内部空間です。屋根の三角形のスリットは、自然換気が効率良く行われるための空気の通り道です。その土地や地域で昔から受け継がれてきた建築の知恵を、現代の大型建築に応用し、効率的でエコロジカルな空間を実現しています。

総檜葺きの入母屋の屋根が印象的な直島ホールは、2017年日本建築学会賞作品賞を受賞しました。



直島ホール 所有者:直島町 設計:三分一博志建築設計事務所

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
REVZO虎ノ門 (→注目物件①)	東京都港区西新橋 1-8-1	「虎ノ門」駅 徒歩3分 「霞ヶ関」駅 徒歩4分 「内幸町」駅 徒歩3分 「新橋」駅 徒歩7分	355㎡ (107坪)	地下1階 地上11階	2020年6月	4~9F 各107.51	即
REVZO日本橋堀留町 (→注目物件②)	東京都中央区日本橋堀留町1丁目7番4他 (地番)	「小伝馬町」駅 徒歩4分 「人形町」駅 徒歩5分 「新日本橋」駅 徒歩8分 「三越前」駅 徒歩9分 「馬喰横山」駅 徒歩7分	462㎡ (139坪)	地上12階	2021年2月 (予定)	2F 3~11F 各139.94	2021年3月 (予定) 2021年3月 (予定)
グローバルゲート	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 2,148坪	【ビル営業部(下記連絡先)に お問い合わせください】
日新建物新橋ビル	東京都港区新橋4-6-15	「新橋」駅 徒歩5分 「内幸町」駅 徒歩7分	562㎡ (170坪)	地下1階 地上8階	1971年9月	5F 4F 170.07	即 即
九段勤業ビル	東京都千代田区 九段北1-10-1	「九段下」駅 徒歩3分	162㎡ (49坪)	地上7階	1989年10月	5F 37.77	2020年8月
日新横山町ビル	東京都中央区日本橋 横山町4-1	「馬喰横山」駅 徒歩2分 「東日本橋」駅 徒歩3分 「馬喰町」駅 徒歩3分	561㎡ (169坪)	地下1階 地上4階	1967年2月	4F 169.98	即
目黒センタービル	東京都品川区 上大崎3-2-1	「目黒」駅 徒歩3分	670㎡ (202坪)	地下1階 地上8階	1990年5月	5F 137.66	2020年11月
日幸五反田ビル 別館	東京都品川区 西五反田2-29-11	「五反田」駅 徒歩5分	83㎡ (25坪)	地下1階 地上5階 塔屋1階	1985年3月	5F 16.26	2020年11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
日土地山下町ビル	神奈川県横浜市中区 山下町23	「日本大通り」駅 徒歩3分 「関内」駅 徒歩11分	878㎡ (265坪)	地下2階 地上14階 塔屋2階	2010年7月	12F 11F 10F 5F 2F 26.10 26.10	2020年11月 2020年11月 2020年10月 2021年1月 2020年10月 2020年10月
日土地横浜西口第一ビル	神奈川県横浜西区 北幸1-7-6	「横浜」駅 徒歩3分 ※地下街出口直結	246㎡ (74坪)	地下2階 地上8階	1975年7月	6F 74.28	2020年8月
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 2F 1F 81.67 31.20 22.23	即 即 即
日土地京都ビル	京都府京都市中京区烏丸 通押小路丸秋野々町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	即
仙台ファーストタワー	宮城県仙台市青葉区 一番町3-1-1	「仙台」駅 徒歩9分 「あおば通」駅 徒歩4分 「青葉通一番町」駅 徒歩1分 「広瀬通」駅 徒歩3分	708㎡ (214坪)	地下2階 地上24階 塔屋2階	2007年6月	11F 10F 8F 34.76 85.03 157.33	2020年12月 2021年1月 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 7F 41.32 21.95	即 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	4F 30.27	即

※2020年7月13日時点の情報です。

■注目物件

REVZO

「REVZO(レブゾ)」は、「はたらく」をもっと自由に創造的に変革したいという想いから生まれたオフィスブランド。REVZOシリーズでは、オフィスワーカーが心身ともに健やかに、創造的に働くことができるオフィス空間を提供します。

① REVZO虎ノ門

- ★2020年6月竣工
- ★天井高最大3,690mmの開放的な貸室空間
- ★10階に入居者限定のラウンジを設置
(会議室3部屋、プロジェクター等用意)
- ★安定した電力供給により企業の事業継続性をサポート
(異系統2回線受電方式を採用。ビル側非常用発電機により、6箇所/フロア、計4.5VA・24時間供給可能)
- ★1階、10階に防災備蓄倉庫を設置



② REVZO日本橋堀留町

- ★2021年2月竣工予定
- ★天井高最大3,700mmの開放的な貸室空間
- ★12階に入居者限定のラウンジを設置
(会議室1部屋、ブース3区画、プロジェクター等用意)
- ★安定した電力供給により企業の事業継続性をサポート
(異系統2回線受電方式を採用。ビル側非常用発電機により、6箇所/フロア、計4.5VA・24時間供給可能)
- ★12階に防災備蓄倉庫を設置



■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

不動産関連会計解説

～新型コロナウイルス対策の 税制措置を含む～

EY新日本有限責任監査法人 公認会計士 太田 達也

令和2年度税制改正において、不動産関連の重要な改正がいくつか行われていますが、本稿では、そのポイント・留意点を解説します。また、新型コロナウイルス感染症に対応して、緊急経済対策による税制上の特例措置が設けられましたが、その内容も取り上げます。

I 低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特例控除の創設

1. 制度創設の目的・趣旨

人口の減少に伴い、利用ニーズが低下する土地が増加する状況下で、低未利用土地等（低未利用土地またはその上に存する権利）の所有者に売却のインセンティブを与えるために、個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特例措置が創設されました。これにより、低未利用土地等の活用が促進され、地域の価値向上につながることを期待されます。

2. 税制改正の内容

市区町村の長が確認した都市計画区域内にある低未利用土地等について、個人がその年1月1日時点で所有期間が5年を超えるものを譲渡した場合において、一定の要件を満たしていることを条件として、その年中の低未利用土地等の譲渡に係る長期譲渡所得の金額から100万円を上限として控除することができます。配偶者その他売主と一定の特別の関係がある者に対する譲渡は対象になりません。また、譲渡対価の額が、その上にある建物等を含めて500万円以下であるものが対象になります。令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間にされた譲渡について適用されます。

なお、低未利用地であったことおよび買主が利用意向を有することについて、市区町村の長による確認が行われることが必要ですので、売主が土地売却の意思決定を行うときに、買主の意向も踏まえて本制度の適用可否を検討する必要があると思われます。

II 国外中古建物の不動産所得に係る損益通算等の特例の創設

1. 制度創設の目的・趣旨

投資物件として国外の中古建物を取得して、中古資産の耐用年数（簡便法で算定した短い耐用年数）を適用し、定率法で減価償却することにより、不動産所得の金額の計算上赤字を生じさせて、事業所得・給与所得・配当所得などの総合課税の所得と損益通算する節税スキームが富裕層を中心に利用されてきました。課税の公平の点で問題があり、規制する措置が講じられました。

2. 税制改正の内容

上記の節税スキームを封じるために、国外の中古建物から生ずる不動産所得の金額の計算上、損失があるときは、その損失の金額のうち、国外中古建物の減価償却費に相当する部分の金額は、生じなかったものとみなすとされました。本改正は、令和3年以後の国外中古建物から生ずる国外不動産所得について適用されます。

III 所有者不明土地等に係る固定資産税課税上の対応規定の創設

1. 制度創設の目的・趣旨

近年、所有者が不明な土地等が全国で増加しており、公共事業の推進の妨げや生活環境面の問題が生じています。

従来、長期間相続登記が行われず、登記簿上の名義が死亡した所有者のままとなっている場合は、相続人代表者指定届の提出を求め、その届出が提出されないときは、「現に所有している者」の届出を求める自治体が大部分でした。その届出については法令上の義務はなかったため、固定資産税課税上において、「現に所有している者」（通常は相続人）の把握のため、法定相続

人全員の戸籍の請求など、自治体の調査事務に多大な時間と労力が割かれているといわれていました。

2. 税制改正の内容

上記の課題に対応するため、登記簿上の所有者が死亡し、相続登記がされるまでの間において、各市町村の条例で定めるところにより、現に所有している者（相続人等）に氏名や住所等の必要事項を申告させることができるように法令上手当てされました。正当な事由なしに申告しなかった場合は、市町村の条例で10万円以下の過料を課すものとされます。

また、市町村が一定の調査を尽くしても所有者が一人も明らかとならない場合には、資産の使用者を所有者とみなして固定資産課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課税することができることとされました。

申告の義務化に係る改正は令和2年4月1日以後の条例の施行の日以後に現所有者であることを知った者について適用され、使用者を所有者とみなす制度は令和3年以後の年度分の固定資産税について適用されます。

IV 新型コロナウイルス感染症に関連した緊急経済対策による特例措置

令和2年4月30日に成立した緊急経済対策においては、新型コロナウイルス感染症に対応するための税制上の特例措置がいくつか設けられました。主なものは、次のとおりです。

1. 納税猶予の特例

新型コロナウイルスによる感染拡大防止のための措置に起因して多くの事業者の売上高（収入）が急減している状況を踏まえ、納税猶予の特例制度が設けられました。法人税だけでなく、消費税、所得税、固定資産税・都市計画税など、基本的にすべての税目が対象となります。令和2年2月1日から令和3年1月31日までに納期限が到来するものが対象になります。納税猶予の特例を受けるためには、令和2年6月30日または納期限のいずれか遅い日までに所轄税務署への申請が必要です。

具体的には、次の2つの要件のいずれも満たす場合に、納税が1年間猶予されます。担保不要であり、延滞税も免除されます。

納税猶予の特例に係る要件

- (1) 新型コロナウイルス感染症の影響により、令和2年2月以降の任意の期間（1ヵ月以上）にお

- いて、売上高（または収入）が前年同期に比べておおむね20%以上減少していること
(2) 一時に納税を行うことが困難であること

2. 欠損金の繰戻し還付

青色欠損金の繰戻し還付については、資本金が1億円以下の中小企業者だけでなく、資本金が1億円超10億円以下の法人についても認めるとされました。令和2年2月1日から令和4年1月31日までの間に終了する事業年度に生じた欠損金について適用されます。

3. 固定資産税の減免

中小事業者等^(注)が負担する令和3年度分の償却資産と事業用家屋に係る固定資産税および都市計画税について、次のとおり減免するとされました。

- (注)「中小事業者等」とは、資本金の額または出資金の額が1億円以下の法人、資本または出資を有しない法人の場合、常時使用する従業員の数が1,000人以下の法人、常時使用する従業員の数が1,000人以下の個人です。原則として、業種の限定はありません。

- ①令和2年2月から同年10月までの任意の連続する3ヵ月の売上が前年同期比30%以上減少した場合は、2分の1に軽減
②令和2年2月から同年10月までの任意の連続する3ヵ月の売上が前年同期比50%以上減少した場合は、全額免除

当該措置は、令和3年度の課税分に限定されます。令和3年1月31日までに、認定経営革新等支援機関等の確認を受けて各市町村に申告した者に適用されます。

4. 住宅ローン控除の適用要件の弾力化

住宅ローン控除については、新型コロナウイルス感染症やその蔓延防止のための措置の影響によって工事が遅延したことなどにより、控除の対象となる住宅の取得等をした後、その住宅への入居が入居の期限（令和2年12月31日）までにできなかった場合でも、次の要件を満たすときは、その適用を受けることができるとされました。

- ・一定の期日までに、住宅の取得等に係る契約を締結していること
・令和3年12月31日までに住宅に入居していること

中古住宅を取得した後、その住宅に入居することなく増改築等工事を行った場合の住宅ローン控除についても、同様の措置が講じられました。

不動産マーケット情報

※2020年7月13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

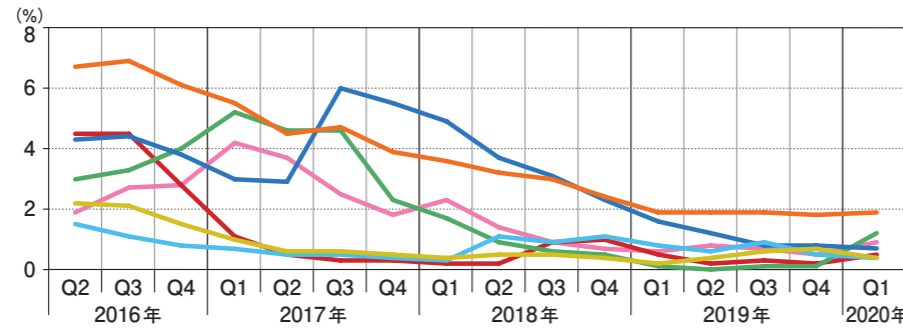
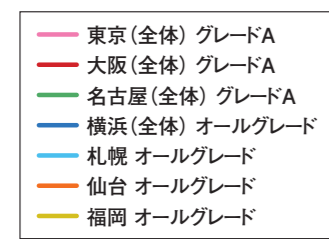
東京グレードAの空室率は0.9%(対前期比+0.4%)となりました。2020年3月以降、新型コロナウイルス感染拡大の影響が徐々に現れています。移転や新設の意思決定が延期されているほか、契約がキャンセルになったケースもわずかながら見られ始めています。一方で、IT関連企業をはじめ、業容拡大に伴う拡張や移設に関するニーズそのものは相変わらず根強いです。

大阪グレードAの空室率は0.5%(対前期比+0.3%)となりました。新型コロナウイルス感染拡大の影響により、テナン

トの動きが鈍化する懸念もありますが、需給が逼迫している状況ではテナントが直ちに減床することは考えにくいです。

地方都市のオールグレードビルについては、横浜は0.7%(対前期比▲0.1%)、福岡は0.4%(対前期比▲0.3%)となりました。幅広い業種で拡張や移転ニーズにより空室が消化され、地方都市では需給が逼迫している状況が続いています。横浜では、2棟合計25,000坪の新規供給が満室で竣工しました。特に需給の逼迫が著しい福岡では、コールセンターの新規開設が見られました。

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)

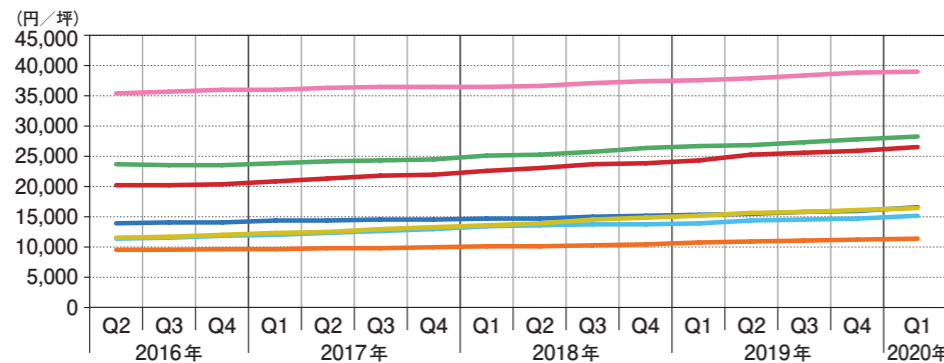
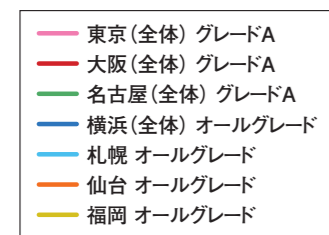
東京グレードAの想定成約賃料は39,000円/坪(対前期比+0.5%)となりました。新型コロナウイルス感染拡大の影響は限定的ではありますが、経済活動の停滞が長期化すれば、人員・設備投資計画の見直しを余儀なくされる企業が出てくることも考えられます。賃料は、現時点をピークに今後は緩やかな下落に転じるものと想定されます。

大阪グレードAの想定成約賃料は26,500円/坪(対前期比+2.1%)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16,550円/坪(対前期比+3.6%)、福岡は16,450円/坪(対前期比+1.7%)となりました。多くの都市で、2003年の調査開始以来の最高値を更新しました。周辺相場よりも割安なビルで賃料の上昇するなど賃料水準の底上げが進む都市が多く見られます。

各都市のオフィスビル想定成約賃料



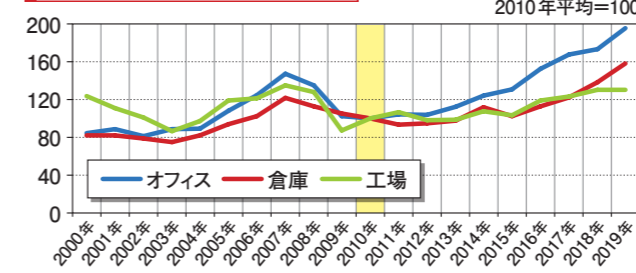
出典はすべて:CBRE(株)「オフィスマーケットビュー」

売買マーケット情報

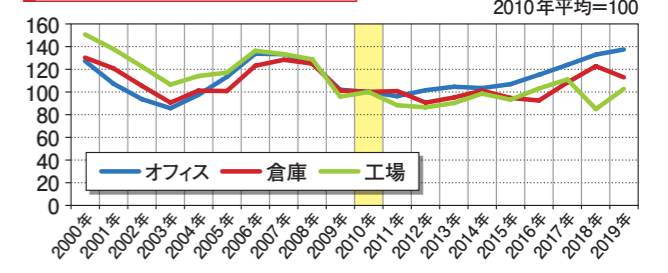
2019年の価格指数をみると、大阪府(倉庫)を除き、いずれも、全用途において上昇基調となっています。日本の不動産市場は、国際主要都市と比較して低金利下でも相対的に高い利回りが見込めるため、海外投資家の投資意欲は

高い状況です。一方、今後については、新型コロナウイルスの影響を受け、不動産価格が下がると見込んでいます。特に、オフィスビルを巡っては在宅勤務の普及で賃貸需要が減るとの見方が出ており先行きへの警戒感は強くなっています。

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)」

投資マーケット情報

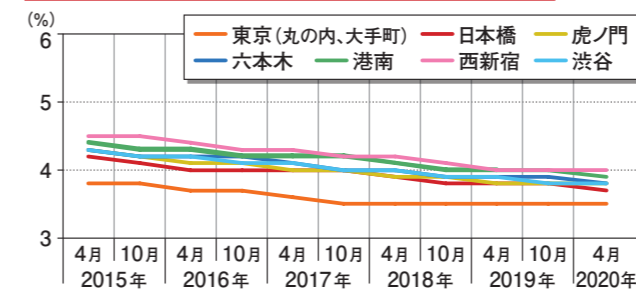
A.期待利回り

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。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、新型コロナウイルスの影響による変化はまだ見られていません。現段階では、不動産投資家の投資姿勢や投資意欲に大きな落ち込みはありませんが、

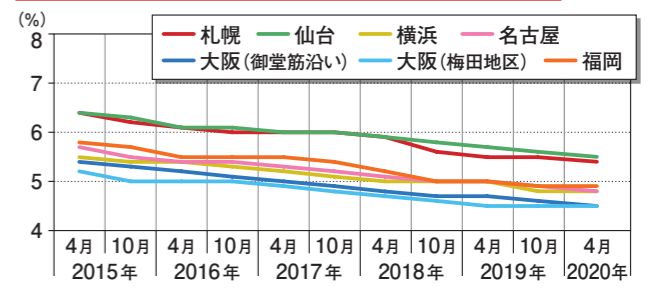
経済の長期停滞リスクが表面化する等、今後の不動産市場は予断を許さない状況にあります。

地方においても、横ばいとなった地区が多く、東京同様に新型コロナウイルスの影響による変化はまだ見られていません。需給が逼迫している地区については、優良物件への関心がさらに高まり、低下傾向が続くものと考えられます。

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)



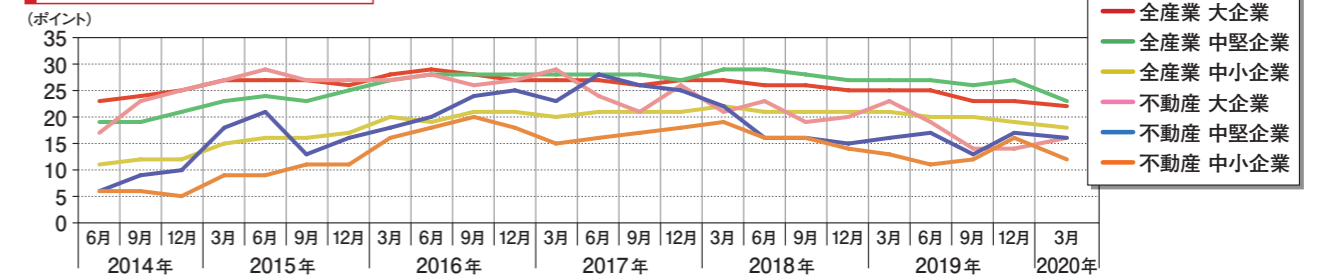
出典:一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」

B.金融機関の貸出態度

不動産(大企業)を除く項目が下落傾向となりました。新型コロナウイルスの影響により、貸出先の経営状態の悪化による不良債権の増加を懸念していることが考えられます。

また、中小企業からの緊急融資依頼が多く寄せられているため、一部の金融機関では前向きな融資に対しても慎重な姿勢となる動きが散見されます。

金融機関の貸出態度(実績)



出典:日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

会計トピックス

監査基準の改訂案、 収益認識の表示及び開示、 新型コロナウイルス感染症が 会計に及ぼす影響

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

例年3月31日に会計基準等の公表又は改訂が行われており、本稿では収益認識の表示及び開示について取り扱う。また、監査基準の改訂案が公表されたほか、新型コロナウイルス感染症（以下「COVID-19」と記載）に関連した発表が各所からなされており、その中でも会計に関わる部分を取り扱う。

監査基準の令和2（2020）年改訂 （公開草案）について

2020年3月23日、企業会計審議会監査部会から「監査基準の改訂について（公開草案）」等が公表された。主な改訂点は、(1) 監査した財務諸表を含む開示書類のうち当該財務諸表と監査報告書とを除いた部分の記載内容（その他の記載内容）について、監査人の手続を明確にするとともに、監査報告書に必要な記載を求めると、(2) リスク・アプローチの強化である。

(1) その他の記載内容には、経営者による事業報告、財務概要又は財務ハイライト、従業員の状況、設備投資計画、財務比率、取締役の氏名、四半期財務情報等が含まれる。株主総会招集通知のうち計算書類等以外の部分、あるいは、有価証券報告書又は四半期報告書のうち経理の状況の財務諸表等以外の部分と考えて差し支えない。監査人は、これまでも、監査した財務諸表との重要な相違を識別するため、その他の記載内容を通読しており、重要な相違を識別した場合、監査した財務諸表又はその他の記載内容の修正の要否を検討し、必要に応じて修正を依頼することとなっている。また、重要な相違について監査報告書上、追記情報を記載する

制度はあるものの、当該制度が活用された事例はないと考えられる。

今回の改訂案では、単にこれらの手続の実施と、通読及び検討に当たって重要な誤りの兆候に注意を払う旨を明示するだけでなく、監査報告書に「その他の記載内容」の区分を設けて所要の事項を記載することが提案されている。これは、今後、財務諸表以外の情報の開示のさらなる充実が期待される中、監査人の当該情報に係る役割の明確化を図るとともに、監査の対象とした財務諸表の信頼を確保する効果を期待して求められたものである。

(2) リスク・アプローチについては、1991年の監査基準の改訂から採用され、その後2回改訂が行われているが、今回の主な改訂点は、①会計上の見積りに係るリスク対応手続の明示と②特別な検討を必要とするリスク（以下「SR (Significant Risk)」と記載）の定義の明確化である。

①会計上の見積りの監査については、既に監査基準委員会報告書540で明示されているが、会計基準の改訂等により会計上の見積りが複雑化する傾向にある。当該複雑化への対応が必要であることから、監査基準でも経営者が採用した見積りの方法の評価並びにそれに用いられた仮定及びデータを評価する手続が必要である点が明示された。

②SRについては、現行の定義は「識別し評価した重要な虚偽表示リスクの中で、特別な監査上の検討が必要と監査人が判断したリスク」であり、実務上、
ア. 不正リスクであるかどうか。
イ. 特別な配慮を必要とするような最近の重要な経

済、会計などの動向と関連しているかどうか。

- ウ. 取引の複雑性
- エ. 関連当事者との重要な取引に係るものであるかどうか。
- オ. リスクに関連する財務情報の測定における主観的な判断の程度（特に広範囲にわたって測定に不確実性がある場合）
- カ. 企業の通常の取引過程から外れた取引又は通例でない取引のうち、重要な取引に係るものであるかどうか。

を考慮して決定される。一方、改訂案の定義は「虚偽の表示が生じる可能性と当該虚偽の表示が生じた場合の影響の双方を考慮して、固有リスクが最も高い領域に存在すると評価したリスク」となる。

また、固有リスクとは、関連する内部統制が存在していないとの仮定の上で、財務諸表に重要な虚偽表示がなされるリスクである。定義のうち、「虚偽の表示が生じる可能性」は虚偽表示の発生確率、「虚偽の表示が生じた場合の影響」は虚偽表示の影響金額、したがって「固有リスク=発生確率×影響金額」と考えて差し支えない。横軸に発生確率、縦軸に影響金額として、様々なリスクをプロットした場合、最も右上にプロットされたものがSRになる。

無論、上記のA～カは引き続き考慮されることが考えられるが、定義の明確化に伴い、SRとして識別される項目が変更される可能性がある。

SRは、内部統制報告制度（J-SOX）において原則として内部統制の評価が求められ、監査上の主要な検討事項（Key Audit Matters (KAM)）の候補になることから、監査基準の改訂に備えて、自社のリスクを改めて整理しておくことが望ましい。

改正企業会計基準第29号 「収益認識に関する会計基準」等の公表

2020年3月31日、企業会計基準委員会から改正企業会計基準第29号「収益認識に関する会計基準」等が公表された。以前の会計基準等では、収益認識の表示に関する事項については定められておらず、注記について、必要最低限の注記のみ定められていたが、今回の改正によってフォローされた。適用時期は2021年4月1日以後開始する連結会計年度及び事業年度の期首からとなる。

(1) 収益の表示科目については、顧客との契約から生じる収益を、適切な科目、例えば、売上高、売上収益、営業収益等として表示するものとされた。当該収益の額については、顧客との契約から生じる収益以外の収益

（金融商品会計基準の範囲に含まれる金融商品に係る取引から生じる収益等）とは別掲するか、別途注記することが必要となる。また、(2) 顧客との契約に重要な金融要素が含まれる場合、顧客との契約から生じる収益と金融要素の影響（受取利息又は支払利息）を区分して表示することが必要となる。さらに、(3) 企業が（財又はサービス）履行している場合や企業が履行する前に顧客から対価を受け取る場合等、契約のいずれかの当事者が履行している場合等には、企業は、企業の履行と顧客の支払との関係に基づき、契約資産（工事未収入金等）、契約負債（前受金等）又は顧客との契約から生じた債権（売掛金、営業債権等）を、適切な科目で表示するものとされた。必ずしも契約資産、契約負債という科目名で表示することは求められていないが、契約資産、契約負債、顧客との契約から生じた債権を別掲していない場合は、それぞれの残高の注記が必要となる。したがって、企業によっては、契約資産と顧客との契約から生じた債権を区管理することが必要になると考えられる。なお、契約資産と顧客との契約から生じた債権は、企業が顧客に移転した財又はサービスと交換に受け取る対価に対する企業の権利である点において共通しているが、その権利が無条件であるかどうかという点で異なる。すなわち、顧客との契約から生じた債権（売掛金）は時が経過すれば入金される（無条件）が、契約資産は無条件ではなく、時の経過以外の企業の将来の履行等が必要となる。

注記については、重要な会計方針として、(4) 企業の主要な事業における主な履行義務の内容、(5) 企業が当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）を注記するものとされた。また、収益認識に関する注記として、顧客との契約から生じる収益及びキャッシュ・フローの性質、金額、時期及び不確実性を財務諸表利用者が理解できるようにするための十分な情報を企業が開示する目的を達成するため、(6) 収益の分解情報（例えばセグメント別に、主たる地域市場別、主要な財又はサービスのライン別、収益認識の時期別の収益の金額を記載する等）、(7) 収益を理解するための基礎となる情報（ステップ1～ステップ5に関する情報、収益の金額及び時期の決定に重要な影響を与えるもの）、(8) 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報（契約資産及び契約負債の残高等、残存履行義務に配分した取引価格）、(9) 工事契約等から損失が見込まれる場合の当期の工事損失引当金繰入額等を注記するものとされた。このうち、(6) 収益の分解情報については、四半期（連結）財務諸表においても注記が必要となる項目であるが、セグメント情報における売上高に関する情報で十分であると判断される場合には、当

該注記は不要と考えられている。また、(6)~(8)について、開示目的に照らして重要性が乏しいと認められる注記事項については、記載しないことができる一方で、どの注記事項にどの程度の重点を置くべきか、また、どの程度詳細に記載するのは、企業の判断に委ねられているため、集計方法を含めて、慎重に議論しておくことが望まれる。

なお、連結財務諸表を作成している場合、個別財務諸表においては、一部の表示や注記は適用しない又は連結財務諸表における記載を参照することができる。

COVID-19が会計に及ぼす影響

COVID-19は、経済や企業活動に広範な影響を与えている。財務諸表を作成する上では、固定資産の減損、繰延税金資産の回収可能性など、様々な会計上の見積りを行うことが必要となるが、COVID-19の今後の広がり方や収束時期等を予測することは困難であるため、特に将来キャッシュ・フローの予測を行うことが極めて困難な状況となっている。これを受け、5月中旬までに企業会計基準委員会は「会計上の見積りを行う上でのCOVID-19の影響の考え方」とその追補版を、日本公認会計士協会は「COVID-19に関連する監査上の留意事項(その1)~(その5)」を公表しており、本稿ではその概要を取り扱う。

まず、会計上の見積りを行う上でのCOVID-19の影響の考え方は以下のとおりである。

(1) COVID-19の影響のように不確実性が高い事象についても、一定の仮定を置き最善の見積りを行う必要がある。

(2) 一定の仮定を置くにあたっては、外部の情報源に基づく客観性のある情報を用いることができる場合には、これを可能な限り用いることが望ましいが、当該情報を入手できない場合、COVID-19の影響については、今後の広がり方や収束時期等も含め、企業自ら一定の仮定を置くことになる。

(3) 企業が置いた一定の仮定が明らかに不合理である場合を除き、最善の見積りを行った結果として見積もられた金額については、事後的な結果との間に乖離が生じたとしても、「誤謬」にはあたらない。

(4) 会計上の見積りについては、どのような仮定を置いて会計上の見積りを行ったかについて、財務諸表の利用者が理解できるような情報を具体的に開示する必要があると考えられ、重要性がある場合(翌年度の財務諸表に重要な影響を及ぼすリスクがある場合)は、COVID-19の今後の広がり方や収束時期等を含む仮

定に関する追加情報の開示が求められる。

すなわち、将来予測は極めて困難であるとしつつも、収束時期等について一定の仮定を置いて最善の見積りを行わなければならない状況であり、5月中旬あたりから追加情報として注記する企業も見受けられる。具体的には、売上高・売上原価・販管費等の損益について、収束時期までにわたって一定率を減じる計画を策定した上で会計上の見積りを行っているものと考えられる。

次に「COVID-19に関連する監査上の留意事項」の中から特に会計に関わる部分を示すと、以下のとおりである。

(5) (3)の「明らかに不合理である場合」に該当しない場合は、見積りの選択が、過度に楽観的又は過度に悲観的な傾向を示していないことである。

(6) COVID-19の収束時期等以外の会計上の見積りに影響を及ぼす事象や状況(収束後の経済状態や市場、消費動向・仕入先・取引先の倒産、失業者の増加、世界からの調達物資の滞留などの可能性)について、企業の事業活動にマイナスの影響を及ぼす情報及びプラスの影響を及ぼす情報の双方を含む入手可能な偏りのない情報を総合的に評価して、悲観的でもなく、楽観的でもない仮定に基づく企業固有の事情を反映した説明可能な仮定になっていることを検討する。

(7) COVID-19の拡大防止のために政府や地方自治体による要請や声明等により、営業を停止した場合の停止期間中に発生した固定費や、イベントの開催を中止したときの開催の準備及び中止のために直接要した費用、工場の操業を停止又は縮小したときの異常な操業度の低下による原価への影響は、臨時性があると判断される場合が多いと考えられ、損益計算書の特別損失の要件を満たし得る。

つまり、会計上の見積りは中立性を欠如することなく行う必要があり、過度に楽観的又は悲観的に見積ることによる評価減等の過少又は過大計上は慎まなければならない。政府や地方自治体による要請や声明等に関連せず、経常的な経営活動に伴う業績不振等による損失は、特別損失とはならない点に留意する必要がある。

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 次のうち、所得税の計算において総合課税の対象となるものはどれでしょうか?
 a: 退職一時金を受け取ったことによる退職所得 b: 割引債の償還差益
 c: 一時金で受け取る確定拠出年金の老齢給付金 d: ゴルフ会員権を譲渡したことによる所得

- ② 消費税率の最も高い国はハンガリーで %、最も低い国はカナダ・台湾で %であり、日本・韓国は10%となっています。
 a: 27、5 b: 27、3 c: 30、5 d: 30、3

- ③ 法人が納付した次の税金のうち、法人税の各事業年度の所得金額の計算上、損金の額に算入されないものは となります。
 a: 固定資産税 b: 法人事業税 c: 法人住民税 d: 印紙税

- ④ 次のうち、贈与税の課税対象となるのはどれでしょうか?
 a: 法人からの贈与と財産 b: 香典・見舞金(社会通念上相当と認められるもの)
 c: 離婚に伴う財産分与(社会通念上相当と認められるもの)
 d: 扶養義務者から生活費として受け取り、投資目的の株式の運用に充てたもの

- ⑤ 被相続人の遺族に、配偶者(相続放棄)、子A、子B、胎児がいる場合、遺産に係る基礎控除額は となります。
 a: 4,200万円 b: 4,800万円 c: 5,400万円 d: 6,000万円

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 つみたてNISA口座と一般NISA口座の非課税投資枠は、それぞれ年間40万円、年間120万円と異なりますが、同一年中において、両者を併用することができます。 ()
- ② 年の途中で死亡した者が、その死亡時において控除対象扶養親族に該当している場合には、納税者は扶養控除の適用を受けることができません。 ()
- ③ 住宅と店舗が併設されている建物を一括して貸し付ける場合(1ヵ月未満の貸付を除く)、貸付に係る契約書に使用目的を「居住用」と明記しておけば、消費税は非課税となります。 ()
- ④ 会社が所有する資産を役員に譲渡し、その譲渡対価が適正な時価の2分の1未満であった場合には、適正な時価相当額が役員給与とされます。 ()
- ⑤ 父からの教育資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税の特例を受けた者は、父からの結婚資金の贈与について「直系尊属から結婚・子育て資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税」と併用して適用を受けることができます。 ()

○⑨ ×④ ×⑥ ×② ×① ㊦
 ㉠ p⑥ ㉡ e② p① l'① 【㊦】

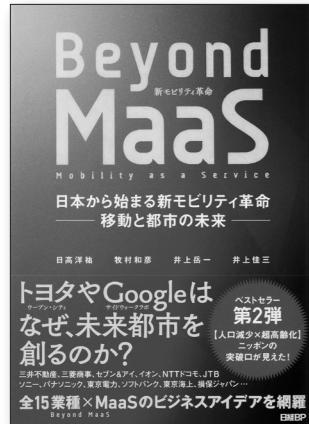
編集部オススメ!

書籍紹介



Beyond MaaS

日本から始まる新モビリティ革命 — 移動と都市の未来 —



日高洋祐 牧村和彦
井上岳一 井上佳三 / 著
日経BP / 刊

MaaS(マース)とは、Mobility as a Serviceの略です。もともとは、ICTを活用して交通手段の情報をクラウド化するという、新たな移動の概念でした。フィンランドから提唱されたコンセプトですが、世界中に拡がり、日本国内でもMaaSの実証プロジェクトが数多く立ち上がりました。

国内外での身近なサービスでは、都心で定着しつつあるシェアサイクルやタクシーの配車システムのアプリケーション、バスの運行情報システム、自動運転のサービスなどがあります。

本書で紹介されているのは、もともとのMaaSから発展したモビリティ革命の紹介です。それは、移動手段を中心にした全産業を巻き込むビジネス

モデルの革命です。【住宅・不動産】【観光】【医療・介護・ヘルスケア】【飲食・サービス】【小売り】【電力】【通信】【金融】【保険】【広告】【イベント】【働き方】【物流】【災害・防災】【農業】の、全15業種とのMaaS融合モデルを解説しています。MaaSが全産業に革命をもたらす未来はどういったイメージなのかを、全産業に関わる人と共有する必要があります。

街づくりの新しいシステムが、今後、様々なアプローチで実現していくことでしょう。これからの街づくりや産業を知る上でこの分野に関しては、常に追いかけて読んでおくべき1冊です。

心に響いた1行! とらわれる常識の「網」を解き、荒れて見える海に船を出し、自分という「帆」と、多くの想いを1つにした仲間と一緒にMaasの「風」を捉えて前に進むべき

名古屋のトリセツ

名古屋市といえば、日本列島の真ん中である愛知県の県庁所在地です。現在の名古屋城は徳川家康が築城したものを戦後に復元したのですが、16世紀にはその地には那古野城が築城されており、織田信長の誕生の地でもあり、名古屋は歴史の上でも頻りに登場する地でもありました。

愛知県や名古屋のイメージといえば、ちょっと風変わりな名物料理や大きな工場地帯などが思い浮かびます。食文化でもある「ひつまぶし」や「豪華なモーニングセット」などは、食べるというよりも体験してみたいことのひとつです。

名古屋の教育現場や制度の独特さも注目すべき点でしょう。愛知県は、外国人労働者が多く在住しているため外国籍児童が多いことが特徴の1つに挙げられます。また、他県ではあまり聞いたこと

のない高校受験システムがあります。教育が将来的には地域の産業や経済に良い影響を及ぼすことを考えれば、これら独特な教育現場を反映し、より良い制度設計を進める名古屋の教育現場を無視するわけにはいかないでしょう。

この本は、日経電子版と日本経済新聞で2019年8月から掲載した「ナゴヤのトリセツ」、2019年10月から掲載されていた「データで読む愛知」という企画をまとめたものです。編集部の記者が、名古屋に転勤した後に、名古屋の名物や観光地、産業、学校や進学事情、就職事情などから名古屋という文化を解剖したものです。食生活から地域経済まで、データを基に名古屋を紹介した本書は、名古屋の持つエネルギーの源を垣間見ることができます。



日本経済新聞社 / 編
日本経済新聞出版社 / 刊

心に響いた1行! キャベツ・シソの産出額は全国トップを誇る農業王国! でも1日の平均野菜摂取量は全国最下位…

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	東京支店 5月26日に新規開設しました TEL.03-5217-2011
新宿支店 TEL.03-5321-9291	渋谷支店 TEL.03-5774-5571
福岡支店 TEL.092-737-6401	横浜支店 TEL.045-312-2521
大阪支店 TEL.06-6201-3901	名古屋支店 TEL.052-223-7611

※2020年7月13日時点

新 この街探訪

このコーナーでは、当社グループが所有するビル周辺の街をご紹介します。

神田・神保町 エリア



START

神田 神田・神保町は、神保町の本町通り、御茶ノ水の楽器街、神田小川町のスポーツ用品街と専門店が集まる特色ある地域です。明治維新以後に多くの大学が設立され、学生向けの下宿や商店が建ち並ぶようになったことをきっかけに、書店や楽器店、スポーツ用品店などが集まり、現在の専門店

街が形成されてきました。この専門店街を歩けば、明治時代や昭和初期に建てられ、現在でも店舗として使用されている建物に出会うことができます。お散歩をしながら、明治や大正の面影を見つけてみてはいかがでしょうか。



阿久悠記念館の開館状況は、HPでご確認の上お出かけください。
明治大学 阿久悠記念館HP <https://www.meiji.ac.jp/akuyou/>

2 阿久悠記念館

阿久悠は、昭和、平成の演歌、歌謡曲、アニメソング、球団応援歌など5000曲以上の楽曲を手掛けた作家として有名です。都はるみの『北の宿から』、沢田研二の『勝手にしやがれ』、ピンク・レディーの『UFO』『サウスポー』など代表作は数え切れません。阿久悠の音楽は昭和・平成の歌謡界を盛り上げるだけでなく、多くの人々の思い出の中までを彩っているのではないのでしょうか。阿久悠記念館は、明治大学駿河台キャンパスの敷地内にあります。明治大学文学部を卒業した阿久悠の業績を伝える博物館として関係資料およそ1万点が展示されています。

photo/阿久悠記念館より提供



3 山の上ホテル

山の上ホテルは、日本におけるクラシックホテルのひとつです。出版社の多い神田神保町に近い立地のため、川端康成、三島由紀夫、池波正太郎をはじめ数多くの作家が定宿とし、「カンヅメ」で執筆活動をしてきた宿としても有名です。

特に1937(昭和12)年に完成した本館の建物は、日本を愛したアメリカの建築家ウィリアム・メレル・ヴォーリズのデザインで、アール・デコ調の美しい内外装が印象的です。建築当時に復元したロビーは、アール・デコ調の意匠や色彩計画を現代に蘇らせています。

START



GOAL

1 旧万世橋駅(マーチエキュート神田万世橋)

1912(明治45)年に完成した万世橋駅停車場は、現在のJR中央本線に存在した駅で、レンガ造りの立派な駅舎でした。この駅舎は、東京駅を設計した辰野金吾のデザインであり、東京駅丸の内駅舎を彷彿とさせる外観でした。しかし、1923(大正12)年の関東大震災で焼失してしまい、その後再建されましたが、1943(昭和18)年に解体、廃止となりました。

現在は、駅舎がリノベーションされ「マーチエキュート神田万世橋」として生まれ変わり、高架下の煉瓦構造を活用したショップやレストランが入る新名所となっています。このほか、駅開業時に造られた階段を利用した1912階段、ホームを整備した展望デッキ、旧駅舎の赤レンガ基礎など万世橋駅停車場の遺構を見学することもできます。

明治のモダンなデザインと現代の洗練されたショップが混在するレトロロマンティックな空間となっています。



ニコライ堂



正式名称は「日本ハリストス正教会教団東京復活大聖堂」といい、1891(明治24)年に完成しました。高さ35メートルのドーム屋根が特徴的な聖堂は、ロシア人建築家ミハイル・シチュールポフやイギリス人建築家ジョサイア・コンドルなどにより設計され、日本最大のビザンティン様式の教会建築といわれています。関東大震災で被害を受けた後、一部構成の変更と修復をしましたが、太平洋戦争の空襲による被害からは免れ、無傷のまま現代にその姿を残しています。1962(昭和37)年6月21日、国の重要文化財に指定されました。

関東大震災で被害を受けた後、一部構成の変更と修復をしましたが、太平洋戦争の空襲による被害からは免れ、無傷のまま現代にその姿を残しています。1962(昭和37)年6月21日、国の重要文化財に指定されました。

4 日本野球発祥の地記念碑

「日本野球発祥の地」記念碑は、学生会館の敷地内に見ることができます。

日本に野球を伝えたホーレス・ウィルソンは、外国人教師として来日しました。第一大学区第一番中学(現在の東京大学の前身の開成学校)で、学課を教えるかたわら、生徒に野球を教えたことからこの地が日本の野球の始まりの地といわれています。これは、1872(明治5)年のことであり、その後、野球は全国的に広がっていきました。



古書店街

神田といえば古書店街が有名です。1881(明治14)年頃から、明治法律学校(明治大学)、英吉利法律学校(中央大学)、日本法律学校(日本大学)、専修学校(専修大学)が神田周辺に設立されたことから、法律学校の学生向けの書店や古書店が集まってきたのが始まりだといわれ、古書店街としては130年あまりの歴史があります。書店ごとに専門分野があり、文学・哲学・社会科学・演劇・自然科学・洋書・文庫本など、書店の専門分野にも近隣大学の学部の影響がうかがえます。神田古書店街周辺は太平洋戦争中空襲を受けなかったため、古い書店からは明治期の貴重な本や原稿などが発見されることもあります。貴重な資料を伝えてくれる古書店街がこれからも続いてくれることを願うばかりです。



神田・神保町エリアは、古書店街をはじめ、明治や大正、昭和初期の風情を目にすることができる街です。学生街らしいレトロな喫茶店や、夏目漱石や池波正太郎などの作家が通いつめた100年以上続く老舗の飲食店もあり、学生や文豪に愛されてきた街であることを感じました。本日の散歩：6,264歩でした。(撮影日：2020年6月5日 晴れ)

日本土地建物販売 東京支店

5月26日より 営業開始!!



2020年5月26日、日本土地建物販売は「東京支店」を開設しました。従来の八重洲支店と上野支店を統合し、スタッフ約20名体制の大型拠点となりました。これまで培った幅広い知識やノウハウ、豊富な経験を活かし、「新たな時代へ・新たなソリューション提案」の最前基地として、お客様のニーズにお応えして参ります。お近くにお越しの際は、ぜひお立ち寄りください!!

執務スペースも
広くなり、
快適性もUP!!



打合せスペース
も充実!!



営業エリア

- 日本橋・丸の内・大手町を中心としたビジネスエリア
- 上野・浅草を中心とした下町エリア
- 千葉エリア
- 埼玉東部エリア

東京支店 概要

所在	東京都千代田区神田美土代町7番地 神田第二中央ビル 10階
交通	東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅 徒歩2分 同丸ノ内線「淡路町」駅 徒歩3分
電話番号	03-5217-2011
FAX番号	03-5217-2016

MAP



■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



【物件概要】
 ■所在 / 東京都武蔵野市境2丁目1277番1他(地番) ■交通 / JR中央線「武蔵境」駅(北口)より徒歩9分、西武多摩川線「武蔵境」駅(北口)より徒歩9分 ■総戸数 / 130戸 ■構造・規模 / 鉄筋コンクリート造地上7階地下1階建 ■確認番号 / JCIA確認S18第00268号(平成31年1月25日) / 開発許可番号:30多建開二第80号(平成30年10月3日) ■売主 / 日本土地建物株式会社、三菱地所レジデンス株式会社、三信住建株式会社 ■販売代理 / 三菱地所レジデンス株式会社、日本土地建物株式会社(売主・販売提携(代理))
 ※2020年6月16日現在

問い合わせ 「バウス武蔵境」マンションギャラリー **0120-320-363**
 営業時間 / 平日 11:00~16:00 土日祝 10:00~17:00 定休日 / 第二火曜・水・木曜 (祝日は営業)

■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、全邸南向きの低層レジデンス誕生



【物件概要】
 ■所在 / 東京都江戸川区南篠崎町四丁目55番1他4筆(地番) ■交通 / 都営新宿線「瑞江」駅 徒歩7分 ■総戸数 / 61戸(内、一般分譲対象外1戸含む) ■販売戸数 / 未定 ■構造・規模 / 鉄筋コンクリート造・地上5階建 ■確認番号 / 第H30A-BA.b00552-01号(平成31年3月26日付) / 第H30A-BA.b00552-02号(令和2年5月18日付) ■売主 / 日本土地建物株式会社 ■販売代理 / (代理) 株式会社長谷工アーベスト
 ※2020年6月19日現在

問い合わせ 「バウス瑞江」マンションギャラリー **0120-007-961**
 営業時間 / 平日 11:00~18:00 土日祝 10:00~18:00 定休日 / 水・木 (祝祭日は除く)

■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



【物件概要】
 ■所在 / 千葉県市川市真間5丁目146番1他(地番) ■交通 / 京成本線「国府台」駅より徒歩14分・「市川真間」駅より徒歩15分 ■総戸数 / 21戸 ■構造・規模 / 木造2階建(2x4工法) ■用途地域 / 第1種低層住居専用地域 ■建ぺい率・容積率 / 40%・80% ■売主 / 日本土地建物株式会社

予告広告 ※本広告を行うまでの間は、契約または、予約の申込の受付は一切できません。また、申込みの順位の確保に関する措置は講じられません。予めご了承ください。※全体で販売するか数期に分けて販売するか確定しておらず、販売住戸が未定のため物件データは全販売対象住戸のものを表示しています。確定情報は本広告にてお知らせいたします。※2020年6月19日現在

問い合わせ 「バウスガーデン市川国府台」現地販売センター **0120-033-263**
 営業時間 / 10:00~17:00 定休日 / 毎週水・木曜日・第二・第四火曜日 (祝日を除く)

【BAUS公式サイト】

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

【お問い合わせ先】住宅事業推進部

TEL : 03-3503-6057

営業時間 / 9:00~17:00 ※土・日・祝定休

