

Chuo Nittochi

中央日本土地建物グループ

毎日、
自分らしく。



感動が育つ住まい。

BAUS

分譲 マンション | 分譲 戸建 | 賃貸住宅



バウス世田谷上町(分譲済み)

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」8分
区立おとめ山公園に隣接する全34邸

建物内モデルルーム好評公開中！

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、全212邸

建物内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、全邸南向きの低層レジデンス誕生

建物内モデルルーム好評公開中！

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

建物内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

建物内モデルルーム好評公開中！

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好評公開中！

バウスガーデン大倉山

東急東横線「大倉山」駅徒歩11分、「綱島」駅徒歩18分
利便性の高さと居心地の良さが高次元でクロスする全12邸

モデルハウス好評公開中！

※上記は2020年12月25日の情報です。 ※詳しくはHPをご覧ください。

News & Topics 虎ノ門エリア 次々とプロジェクト展開中！

中規模オフィス「REVZO（レブゾ）」シリーズ 続々竣工



REVZO 虎ノ門

“「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」が昨年6月に竣工。現在、第二弾として「REVZO 日本橋堀留町」の建設を進めており、2021年2月に竣工予定です。

当社グループでは、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。

今後も都心部を中心に「REVZO」シリーズを順次展開していきます。

REVZO 虎ノ門

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

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

竣工 2020年6月

REVZO 日本橋堀留町

交通 東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅徒歩4分

構造/規模 鉄骨造／地上12階

竣工 2021年2月（予定）

「東京虎ノ門グローバルスクエア」竣工

当社グループが再開発組合の一員として事業を推進してきた「東京虎ノ門グローバルスクエア」が2020年6月に竣工しました。

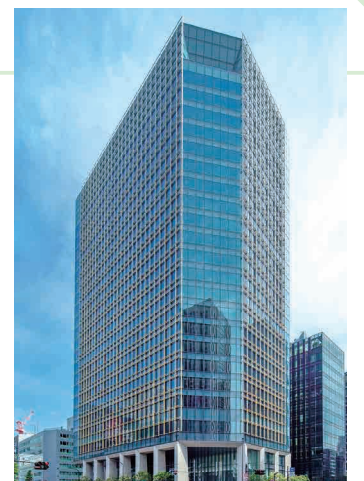
本事業では、直結する東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅のプラットホームの拡幅、地下・地上駅前広場の整備を実施。オフィスフロアは、国際的ビジネス交流拠点として相応しく、多様な働き方・人材にあわせた仕様や機能レイアウトとしています。また、非常用電源設備や防災備蓄倉庫なども備え、帰宅困難者の一時滞在施設としても機能します。

今後も虎ノ門エリアが国際的ビジネス拠点として発展すべく、さまざまな事業に取り組みます。

交通 東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅直結

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

竣工 2020年6月



「虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業」都市計画手続き開始

当社グループが事業推進パートナー代表企業として参画している「虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業」の都市計画手続きが開始されました。今後、内閣総理大臣による国家戦略特別区域計画の認定を受けるべく手続きを進めます。

本事業では、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅に近接する約1.1haの計画区域において、オフィス・商業および産学連携のビジネス交流支援施設「（仮称）虎ノ門イノベーションセンター」の整備と、「虎ノ門」駅の改良をはじめとした周辺地域との交通結節機能を強化する都市基盤整備を行います。

当社グループは引き続き、虎ノ門地区の開発やエリアマネジメントを通じ、虎ノ門の街の魅力向上に貢献していきます。



SDGsに対する 企業の取り組みとCRE戦略

1 企業のSDGsに対する意識変化

(1) SDGsとは

SDGsとは「Sustainable Development Goals: 持続可能な開発目標」の略語であり、持続可能でより良い社会の実現を目指す、世界共通の目標をいいます。2015年9月の国連総会で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」で掲げられ、具体的には17のゴール(図1参照)と169のターゲットから構成されます。

SDGsは政府や自治体を中心に展開されていましたが、近年は民間企業においても積極的に関与する機運が高まっています。SDGsへの取り組みは、以前からのCSR(Corporate Social Responsibility: 企業の社会的責任)やCSV(Creating Shared Value: 共有価値の創造)といった企業活動の進化形でもあるからです。

SDGsの目標達成への貢献によって、新たなビジネスチャンスへの繋がり・社会的イメージの向上・新たな人材獲得など様々な効果が期待されています。さらには、新型コロナウイルスにともなう社会・経済活動の新しい生活様式における企業の持続可能性に対する考え方と

しても有効と考えられています。

(2) 企業の意識

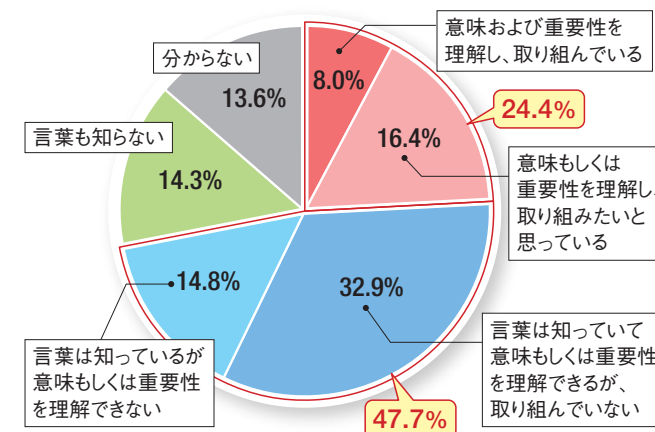
2020年7月に公表された帝国データバンク「SDGsに関する企業の意識調査」では、全国11,275社のうち、自社におけるSDGsへの理解や取り組みについて、積極的な企業は24.4%となっています(「意味および重要性を理解し、取り組んでいる」「意味もしくは重要性を理解し、取り組みたいと思っている」と回答した企業の合計)。一方で、SDGsの存在は認知しているものの、実際には取り組めていない企業が47.7%と約半数近くとなっています(「言葉は知っていて意味もしくは重要性を理解できるが、取り組んでいない」「言葉は知っているが意味もしくは重要性を理解できない」と回答した企業の合計、図2参照)。

SDGsに積極的な企業を規模別で見ると、企業規模が大きいほど積極的に取り組む傾向が高くなっています。また、業界別に見ると、「金融」が41.5%と高く、その他業界は20%台となっています(図3参照)。関東経済産業局でも2018年に同様のアンケート調査を行っていま

すが、これによると「SDGsについて全く知らない」と回答した中小企業は84.2%にもおよび、中小企業での認知度は15.8%にとどまりました。

SDGsが中小企業に浸透していない理由として考えられるのは、グローバルな視点での経営ビジョンを掲げる中小企業が少ないため、自社に関連することとして捉えにくいという点が挙げられます。また、収益に直結しないことに経営資源を割けないという、資金やマンパワーの面での課題もあります。更には、最近では中小企業にも働き方改革が求められ、労働時間を少

図2 SDGsへの取り組みと理解



なくする必要にも迫られています。人手不足で、且つ労働時間を減らすという状況で、新たに従業員へ負担をかけて、SDGsへの取り組みを行う時間を割くというのが難しいという企業も少なくないでしょう。

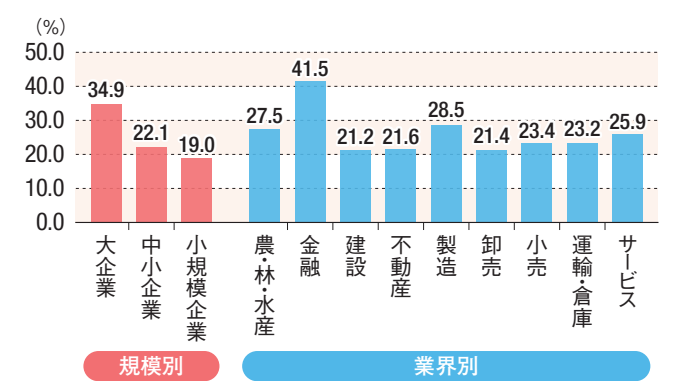
ただ、これからは中小企業を含めたサプライチェーン全体に、SDGsの取り組みが求められる時代になります。中小企業の経営者がまずはSDGsを理解し、社会的に今後求められることであり、企業が持続していくために必要であることを従業員に浸透させていくことが大切です。

(3) SDGsに取り組むメリット・デメリット

企業がSDGsに取り組むメリットとデメリットを整理してみます(表1参照)。

ここでは、省エネや省資源の点については記載していませんが、大きなメリットとしては、長期的な視点による将来的な企業価値・売上増加に寄与することが挙げら

図3 SDGsに積極的な企業の割合 ~規模・業界別~



※図2・3とも帝国データバンク「SDGsに関する企業の意識調査」より当社作成

れます。一方、デメリットとしては、社員への負担増加が大きな課題となっています。多くの企業において、SDGsに取り組むにあたっては、日々の業務に加えて新たな業務が発生します。SDGsへの取り組みで企業価値を高めようとするには、そのためのミーティングや業務に時間を割く必要があります。

(4) 主な企業の取り組み事例

最後に、直近における大手企業の取り組み事例をご紹介します。いずれも自社主力事業に直結する分野での取り組みになっており、自社ホームページに掲載されています(表2参照)。

既に国内でも多くの企業がSDGsに取り組んでいますが、自社の売上・利益を追求し、持続可能な会社経営を追求するのみならず社会全体の課題、とりわけ社会の持続可能性に貢献しようという動きは、企業規模を問わず今後ますます求められるようになるでしょう。

図1 「持続可能な開発のための2030アジェンダ」で掲げられている17のゴール

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



表1 企業がSDGsに取り組むメリット・デメリット

メリット	企業イメージの向上	・取り組みが様々な関係者(社員、消費者、取引先、ステークホルダー、地域住民など)に浸透することによる企業イメージの向上 ・採用活動において優秀な人材が集まりやすくなる
	新規事業への参入	・社会・環境に関する問題を解決する新規事業への参入や新製品・サービスの開発に繋がる
	社会課題への対応	・事業の創出/消費の拡大/雇用創出/地域課題の解決/ボランティア/防災協力などを通じて、地域社会に貢献できる
	健全な企業経営	・時代の潮流・社会の要求に合わせた経営をすることで、逸脱した不正行為や問題行動などを防止
	社員のやる気/忠誠心向上	・社員の会社や仕事に対する満足度が高まり、モチベーションが向上。また、社員の会社に対する忠誠心(ロイヤリティ)が向上し、離職率の減少に繋がる
	コスト削減	・省資源、省エネを徹底して行うことによるコスト削減効果
デメリット	社員への負担が増加	・SDGsへの取り組みが本業とつながっている場合を除き、日々の業務に加えて新たな作業が発生 ・長期的な目標のため、成果が出にくく分かりづらい状況が長く続く ・多大な負担をかけることによる会社への忠誠心、仕事への意欲の減退
	本業がおろそかになる	・社会や環境に貢献することを過大に意識してしまい、本業に割く時間が減ってしまい、会社の事業運営に支障が出てしまう
	途中で挫折するケースも	・長期的な目標のため、成果が出にくく分かりづらい状況が長く続くため、どうしてもSDGsの活動が後回しになる。その結果、「面倒」「手間」「忘れていた」「形だけで意味がない」などの理由で、SDGsへの取り組みを途中でやめてしまい、今まで使った費用や時間も無駄になってしまう

表2 主な取り組み事例 ※番号は 図1 とリンクしています。

生命保険会社	3 健康・福祉	ラジオ体操・みんなの体操の普及推進や健康応援アプリの提供、高齢者に優しいビジネスモデルを構築し自社の保険サービスに取り入れるなどの取り組みを行い、健やかで豊かな人生づくりのサポートを目指し多岐にわたる活動を行っています。
化粧品メーカー	5 ジェンダー平等への支援	自社のブランドと商品を活用しジェンダー平等のための活動を行っています。化粧品を通じた女性活躍支援や、タンザニアの女子中学生教育支援などに力を入れています。
住宅メーカー	7 エネルギー	脱炭素社会を目指し、新築・既存住宅のすべてについて「材料購入から生産、販売、居住、解体までのライフサイクル全体において、2050年までにCO2排出量をゼロにする」ための取り組みが行われています。
運送会社	8 働きがい・雇用	何歳になっても働ける環境づくりを目指しています。地域のシルバーセンター等に登録する元気な高齢者に対して、配達の手伝いという新たな雇用の場を提供することで、生涯現役社会の実現の一助となるとともに地域のコミュニケーション強化(見守り)にも貢献。また、荷物の配達員の人手不足の解消(労働環境の改善)、トラックを使用せず小型の荷物を自転車や徒歩で近所に配達することによる環境負荷の低減にも大きく寄与するなど相乗効果も高いとしています。
精密機器メーカー	13 気候変動	2050年に自社排出の温室効果ガス排出ゼロを目指し徹底的な省エネ活動を進めるとともに、2030年までに少なくとも電力の30%を再生可能エネルギーに切り替え、2050年までに100%を目指しています。

2 CRE戦略支援の事例紹介
～SDGsを踏まえた有効活用の実践～

ここでは、当社グループにて新築工事請負業務、設計監理業務、プロジェクトマネジメント業務を受託し、ワンストップソリューションとしてCRE戦略支援をさせて頂いた事例をご紹介します。

(1) 情報受信から案件化に至るまで

インキ事業・化成品事業・加工品事業の3事業から成り立つ東京インキ株式会社（以下、東京インキ）さまとは、銀行との帯同訪問を契機に2015年頃から深耕を開始しました。本件のご相談を受けたのは、ちょうどその頃でした。

本件は、埼玉新都市交通「今羽」駅から徒歩圏の立地条件において、長期に亘り遊休化していた敷地面積約600坪の社宅跡地の有効活用提案です。

当初は、当社を含めハウスメーカーを中心とした約10社にご相談をされていました。しかし、高齢者向け施設としての活用案が大多数で、コスト面等において社内でも慎重な姿勢が続き、有効活用の機運は一度低くなってしまいました。

その後も地道な営業深耕を積み重ね、改めて2019年に有効活用提案を行い、本件プロジェクトがスタートしました。

(2) 戸建て賃貸住宅の提案に至るまで

当社は、以下4点から検討を重ねた結果、「木造：戸建て賃貸住宅」を提案致しました。

①交通網の変化

2015年にJR東日本の「上野東京ライン」が開通したことで、東京⇄大宮間の移動時間が大幅に短縮されました。この影響により、都心部へのアクセスが大きく向上し、都心に勤務するサラリーマンやマイホームを求め

る若いファミリー世帯が大宮エリアに流入していました。

②住宅ニーズの高まり

本物件が立地するエリアは、区画の大きな戸建てが多く建ち並ぶ、閑静な住宅街です。周辺には、生活利便施設や大きな公園が整備されているため、子育て世帯にはとても住みやすい住環境となっています。賃料水準も、都心部と比較して安いと、同じ賃料でも広い住宅に住むことができます。加えて、上述の「上野東京ライン」の開通により、住みやすさが一段と向上しました。

これらが要因となり、「大宮」は大手住宅情報サイトによる「住みたい街ランキング」の上位にランクインするなど、近隣エリアも含め、住宅ニーズは大きく高まっていました。

③コスト

従来の提案では、容積率200%を最大限消化した共同住宅や高齢者向け施設が大半だったため、それに比べて建築コストも高額でした。ところが、戸建て住宅は、容積率を殆ど消化しないため、建築費の総額は膨れ上がりません。

また、鉄骨や鉄筋コンクリートと比較すると、木材の材料費単価は約30%低い水準にあります。これにより、建築コストを大きく圧縮することができます。

④企業理念（SDGsへの取り組み）との合致

東京インキさまは、『暮らしを彩る、暮らしに役立つものづくりで、社会に貢献する』という企業理念のもと、製品製造を通じて、持続可能な開発目標であるSDGsの達成に貢献することを掲げています。

具体的には、生産・技術部門は「ISO14001認証」の取得、営業・間接部門は、ISO14001を簡素化したTEMS活動に取り組むなど、全社的な環境マネジメントシステムを構築し、省資・省エネ・廃棄物削減等のテーマに取り組んでいます。他にも、化学物質の適正管理の観点から、環境に負荷をかける有害物質等のリスク管

理を適正に実施しているなど、多くの取り組みを行っています。一方で、東京インキさまで展開している不動産事業については、サステナビリティに関する取り組みが無いことが経営課題の1つでもありました。

当社が提案する「木造：戸建て賃貸住宅」は、木材を使用することによる環境負荷の低減や地域に配慮した街づくりの面において経営課題をクリアすることができます。このような企業理念とニーズが合致し、東京インキさまの不動産事業とSDGsを紐付けることができました。

(3) 当社グループだから提案できたこと

木造建築について、当社グループではテラスハウス、高齢者向け施設、保育所など複数用途での施工実績がありました。また、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）については、長年に亘ってCRE戦略支援を行ってきた実績と培ったノウハウを持っており、お客様からも厚い信頼を頂いています。

そのため、当社としては、PJM業務・設計監理業務・新築工事の請負業務の一括受託を目指し、「業務に対する柔軟な組織対応力」をアピールしました。設計業務と請負業務を一括受注することで、東京インキさまの要望を可能な限り設計に反映させることが出来ました。また、PJM業務を受託することで、お客様にとって煩わしいプロジェクト業務の進捗管理を代行し、負担軽減と安心感を与えることができた提案となりました。

その結果、設計監理業務と新築工事の請負業務を日土地建設（株）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にて受託させていただくことになりました。

(4) 特徴的な設計・仕様

本件は、ディズニー絵本「小さな家」から着想を得た「どこか懐かしいライフスタイルが満ち溢れたコミュニティーの創造」をコンセプトに計画を進めました。

間取りはAタイプ：69.56㎡（約21坪）×8戸、Bタイプ：66.24㎡（約20坪）×6戸の全14戸で、全て木造（ツーバイフォー・枠組壁工法）2階建てです。全住戸には大きな庭を備え、駐車場スペースも広く、室内で楽器演奏や大型犬等ペットを飼うことも出来ます。

建物性能においても、SDGsにつながる住宅性能評価4項目

表3 建物の評価性能

① 耐震等級 ★★★【最高等級】	数百年に一度発生する地震（東京では震度6強～7程度）の1.5倍の力に対しても、倒壊・崩壊しない耐震性能
② 省エネ等級 ★★★★【最高等級】	断熱効果の高い中空層と断熱材を使用。ペアガラスを採用し、外気の熱や冷気が室内に伝わりにくい仕様
③ 劣化対策等級 ★★★【最高等級】	通常の管理状況であれば、おおよそ3世代（75年程度）の間は、大規模な改修工事を必要としない構造
④ 維持管理等級 ★★★【最高等級】	清掃、点検及び補修可能な開口が設けられている等、維持管理を容易にすることに、特に配慮した措置

で最高等級の性能を確保しています（長期優良住宅と同等性能、表3参照）。また、コロナ禍において改めて「働き方」が見直される中で、リモートワークにも対応できる書斎部屋を全住戸に完備しています。

(5) 新型コロナウイルスの影響
～竣工を迎えるまで～

工事が着工してから1ヶ月後の2020年3月後半以降、新型コロナウイルスの感染拡大が進みました。大手施工会社の建設現場では、海外からの建築資材や設備の供給ルートが寸断されたことにより、設計プランや工事スケジュールを再検討するケースが多く見られました。さらには、工事が中断となった現場も見られました。

このような状況下でも、本プロジェクトは当初の施工スケジュールから遅れることなく業務を推進することが出来ました。このような対応ができたのは、工事が中断してしまった他現場で働く職人の方々を巻き込むことで、適正な人工以上の人材を確保することができたためだと推察されます。その上で、感染対策を十分に講じ、安全面を最大限に配慮しながら工事を継続することができました。

本件は2020年8月末に竣工を迎えました。竣工と同時に、多くのお客様からご入居の問い合わせをいただき、今では、満室稼働となっています。

3 まとめ

CRE戦略では、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などを総合的に勘案し、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。各企業は、現在のコロナ禍や今後のwithコロナの時代に向けて、大きな経営判断を迫られる場面があるかと思います。当社グループによる“CRE戦略支援”では一時的・一過性の視点にとらわれず、さまざまな事象を検証し、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まいります。（レポート：笠原 創）

世界の建物

【中国】北京 大興 新国際空港ターミナルビル

北京「第4の空港」として2019年9月に開業した北京大興 新国際空港ターミナルは、優美な流線型のデザインと、自然光が射し込む全面ガラス張りの壁面が印象的な建築です。4本の滑走路を有し、上空から眺めれば、巨大なヒトデに似た形状を持つなど、単体空港では、世界最大の広さを誇り（103万㎡）、超大国へと向かう国家の威信を懸けた、圧倒的なダイナミズムを感じさせる建築です。

設計を手掛けたのは、世界的建築家の1人であるザハ・ハディドです。

イラクで生まれ、ロンドンを拠点に活躍した彼女の作品は、アート作品のような斬新な建築を誕生させてきました。かつて「アンビルド（建てられない建築）の女王」と言われた彼女ですが、テクノロジーの進化とともに実際に建築が可能となり、次第に「曲線の女王」などと異名を変えながら、華やかな建築家人生を駆け抜けました。

日本では、新国立競技場のデザイン案で選ばれましたが、紆余曲折を経て、白紙撤回となったことで有名です。

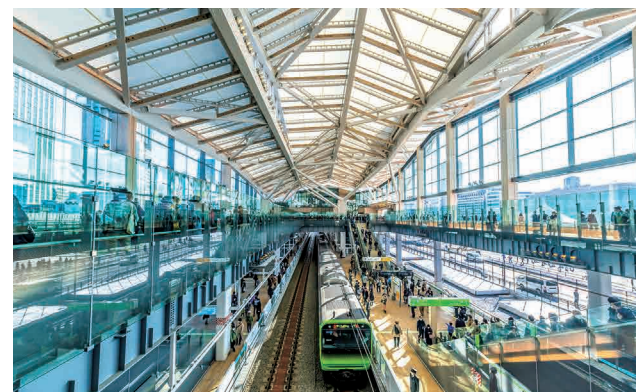
北京 大興 新国際空港ターミナルは、“曲線の女王”としての彼女の遺作としてふさわしく圧倒的な美しさを放っています。



【東京】JR高輪ゲートウェイ駅

2020年3月、JR高輪ゲートウェイ駅が暫定開業しました（本開業は2024年を予定）。JR山手線に新駅が誕生したのは、1971年の西日暮里駅以来、実に49年ぶりとなります。

新駅が予定された場所には、かつて、約20万㎡ほどの東京総合車両センター田町センターがありましたが、設



備の見直しによって約13万㎡の土地が捻出されました。これを新駅建設や再開発用地として利用することになったという経緯があります。

この地が新駅の建設地に選ばれたのは、2027年開業予定のリニア中央新幹線の始発となる品川駅に隣接するほか、泉岳寺駅などが近接し、羽田空港へのアクセスの利便性が期待されたからです。

折り紙をモチーフにした大屋根、コンコース階の大きな吹き抜けから行き交う電車を見下ろせる構造や、歩行者広場やデッキを設置するなど、大空間の開放的な設計が魅力です。

品川・高輪エリアは、東京都より「アジアヘッドクォーター特区」として選定されており、外国企業の誘致プロジェクトをはじめ、経済や研究開発の一大拠点としての期待が高まっています。人と街、そして未来をつなぐ結節点として、東京の新しい「顔」になることでしょう。

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
京橋エドグラン （→注目物件①）	東京都中央区京橋2-2-1	「京橋」駅 徒歩3分 「宝町」駅 徒歩5分 「東京」駅 徒歩5分 「銀座一丁目」駅 徒歩5分	2,714㎡ (821坪)	地下3階 地上32階	2016年10月	18F	2021年4月
						16F	2021年9月
REVZO日本橋堀留町 （→注目物件②）	東京都中央区日本橋堀留町1-7-4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）	3～10F	2021年3月 （予定）
						2F	2021年3月 （予定）
REVZO虎ノ門	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	4～6F	各107.51
日土地内幸町ビル	東京都千代田区内幸町1-2-1	「内幸町」駅 徒歩1分	733㎡ (221坪)	地下2階 地上11階	1974年7月	募集面積 580.59坪 （ビル営業部（下記連絡先） にお問い合わせください）	
日土地京橋ビル	東京都中央区京橋2-5-7	「京橋」駅 徒歩2分 「宝町」駅 徒歩2分	971㎡ (294坪)	地下2階 地上8階	2003年9月	7F	294.00
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
芝浦ルネサイトタワー	東京都港区芝浦3-9-1	「田町」駅 徒歩4分 「三田」駅 徒歩7分 「芝浦ふ頭」駅 徒歩13分	1,016㎡ (307坪)	地下2階 地上19階	2009年3月	9F	2021年4月
						8F	2021年3月
						6F	2021年4月
						5F	2021年3月
日土地西新宿ビル	東京都新宿区西新宿6-10-1	「西新宿」駅 徒歩3分	900㎡ (272坪)	地下2階 地上23階	2002年11月	7F	180.23
ゲートシティ大崎ウエストタワー	東京都品川区大崎1-11-1	「大崎」駅 徒歩1分 歩行者デッキ接続	2,840㎡ (859坪)	地下4階 地上24階	1999年1月	22F	234.42
日土地亀戸ビル	東京都江東区亀戸6-26-5	「亀戸」駅 徒歩2分	575㎡ (173坪)	地下1階 地上9階	1988年9月	2F	172.85
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	265.80
日土地横浜西口第二ビル	神奈川県横浜西区北幸1-8-4	「横浜」駅 徒歩3分	288㎡ (87坪)	地下1階 地上9階	1977年3月	8F	86.47
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 「千葉中央」駅 徒歩6分 「葭川公園」駅 徒歩1分	フロアにより異なる	地上8階	2009年10月	2F	81.67
						2F	31.20
						2F	71.34
						1F	22.23
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 2,489坪 （ビル営業部（下記連絡先） にお問い合わせください）	
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	34.76
						9F	170.27
						8F	157.33

※この他にも募集中物件あり。詳しくは弊社HPをご覧ください。

※2020年12月25日時点の情報です。

■注目物件

①京橋エドグラン

- ★「京橋」駅直結
「東京」駅徒歩5分・「宝町」駅徒歩3分・
「銀座一丁目」駅徒歩5分、中央通り沿いの好立地
- ★超高層ビルでは希少な免震構造
- ★不測の事態に備えた万全のBCP支援機能
（ビル側非常用発電機より貸室へ15VA/㎡・72時間供給可能）
- ★32階建て・エリア最大級のオフィス空間
1フロア約820坪（※分割パターン：①141.08坪、②269.45坪、③410.53坪、④538.90坪、⑤679.99坪）
- ★幅広い企業のニーズに応える高度なセキュリティ



②REVZO日本橋堀留町

- ★2021年2月竣工予定
- ★複数の駅・路線（5駅6路線）が利用可能な好立地
（「小伝馬町」駅徒歩4分・「人形町」駅徒歩5分）
- ★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室、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、10箇所／フロア、計7.5VA・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

検索

不動産関連会計解説

～新型コロナ禍における最近の会計・税務トピックス～

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

新型コロナウイルス感染症は、企業の経営環境に大きな影響を与えました。また、在宅勤務が増加するなど、生活環境にも変化を生じさせることになりました。本稿では、新型コロナ禍における会計・税務のトピックスを取り上げ、併せて現在改正作業が行われているリース会計における不動産の取扱いに関する動向についても解説します。

II 固定資産の減損会計に係る留意点

1. 減損の兆候の判定

減損会計のルールでは、固定資産について減損の兆候の有無を判定し、減損の兆候があると判定されたものについて、将来キャッシュ・フローの見積りに基づいた厳密な回収可能性のテストを行います。「減損の兆候」とは、減損が生じている可能性を示す事象をいいます。

新型コロナ禍では、設備の稼働率が著しく低下し回復の見込みがたたない状態に至った事例や建設計画の中止または大幅な延期等が発生した事例など、減損の兆候に該当するケースが増加しています。新たな減損の兆候の発生の有無について、慎重な見極めが必要になります。

特に、減損会計の適用指針の取扱いに示されている減損の兆候の例示である「使用の範囲または方法について回収可能価額を著しく低下させる変化が生じたか、あるいは、生じる見込みである場合」に、十分な目配りが見極めが必要と思われます。次のような変化が生じているか、または生じる見込みであるかどうかをチェックする必要があります。

- (1) 資産または資産グループが使用されている事業を廃止または再編成すること。事業の再編成には、重要な会社分割などの組織再編のほか、事業規模の大幅な縮小などが含まれます。

- (2) 当初の予定よりも著しく早期に資産または資産グループを除却や売却などにより処分すること

- (3) 資産または資産グループを当初の予定または現在の用途と異なる用途に転用すること。「異なる用途への転用」は、これまでの使い方による収益性や成長性を大きく変えるように使い方を変えることと考えられ、例えば、事業を縮小し余剰となった店舗を賃貸するような場合が該当します。

- (4) 資産または資産グループが遊休状態になり、将来の用途が定まっていないこと

- (5) 資産または資産グループの稼働率が著しく低下した状態が続いており、著しく低下した稼働率が回復する見込みがないこと

- (6) 資産または資産グループに著しい陳腐化等の機能的減価が観察できること

- (7) 建設仮勘定に係る建設について、計画の中止または大幅な延期が決定されたことや当初の計画に比べ著しく滞っていること

2. 将来キャッシュ・フローの見積り

減損の兆候の有無の適切な判定だけではなく、減損の兆候に該当すると判定されたときの将来キャッシュ・フローの見積りに、現在の状況と将来の見込みをどのように反映させるのかという点についても、留意が必要になります。

将来キャッシュ・フローを中長期計画の基礎となった数値をベースに見積りますが、最新の情報に基づいて、現在の状況および将来の見込みを適切に反映した見積りを行う必要があります。

III テレワーク設備に対応する特例税制

1. 中小企業経営強化税制の対象設備の追加

令和2年度税制改正により、中小企業経営強化税制

の対象となる特定経営力向上設備の対象に、業務のデジタル化（テレワーク等）を促進するために、遠隔操作、可視化または自動制御化のいずれかを可能にする経営力向上計画に記載された設備が追加されました。新型コロナの影響により、テレワークが増加していますが、企業や個人事業者がテレワーク設備を取得した場合、中小企業経営強化税制の対象になり得ます。適用要件や適用を受けるための手続、税務申告における対応などについて、理解・整理しておく必要があります。

中小企業経営強化税制は、即時償却または取得価額の10%（資本金3,000万円超1億円以下の法人は7%）の税額控除のいずれかを選択適用できる特例税制です。

2. テレワーク設備の場合の要件

従来の中小企業経営強化税制では、生産性向上設備（A類型）、収益力強化設備（B類型）が特定経営力向上設備の対象になっていましたが、令和2年度の改正により、デジタル化設備（C類型）も対象に追加されました。C類型の対象設備は、遠隔操作、可視化または自動制御化のいずれかに該当する投資計画を達成するために必要不可欠なデジタル化設備です。テレワークを可能にするための設備は、そのうちの遠隔操作の要件を満たすことが多いと考えられます。

遠隔操作を可能にする投資計画の要件は、次のとおりです。

- (1) デジタル技術を用いて、遠隔操作をすること
- (2) 以下のいずれかを目的とすること
 - ・事業を非対面で行うことができるようにすること
 - ・事業に従事する者が、通常行っている業務を、通常出勤している場所以外の場所（例えば自宅）で行うことができるようにすること

テレワークを導入するため社内システムを社外でも利用できるようにするVPN（Virtual Private Network）、社外利用可PCなどが当てはまる場合が多いと考えられます。

2021年度 税制改正大綱の主なポイント

- ▶ 試験研究費の税額控除制度の見直し
売上が一定程度減少したにもかかわらず、開発研究投資を増加させた法人の控除率を引き上げるなどの措置を講じる。
- ▶ 給与等の引上げおよび設備投資を行った場合の税額控除制度の見直し
新規雇用者に係る給与等支給額の増加割合で判定する要件に見直す。
- ▶ 繰越欠損金の控除上限の特例の創設
産業競争力強化法上の事業適応計画の認定を受け、その計画に従って同法の事業適応を行う法人について、令和2年4月1日から令和3年4月1日までの期間内の日を含む事業年度において生じた青色欠損金の控除上限を100%まで引き上げる。

3. 適用を受けるための手続

中小企業経営強化税制の適用を受けるためには、経営力向上計画を作成し、主務大臣の認定を受ける必要があります。デジタル化設備（C類型）を取得する経営力向上計画を申請するときは、計画申請の際、経済産業局から入手したデジタル化設備に関する確認書が必要になります。設備取得の前に経済産業局へ発行を申請し、デジタル化設備に関する確認書を取得しなければなりません。また、経済産業局への確認申請に先立って、経営革新等支援機関による事前確認が求められます。

なお、A類型・B類型と同様に、主務大臣の認定後に設備を取得することが原則ですが、例外的に設備を先行取得した場合は、①設備の取得と主務大臣による計画受理の間が60日以内であること、②設備を事業の用に供した日と主務大臣による認定の日が同一事業年度内であること、以上の要件を満たす必要がある点に留意する必要があります。

IV リース会計における不動産の取扱い

リース会計基準のルールでは、不動産の賃貸借取引もリース取引に該当し、ファイナンス・リース取引に該当するか、オペレーティング・リース取引に該当するかを判定します。ファイナンス・リース取引に該当するときは、原則として売買処理（リース取引の借手において資産計上）を適用し、オペレーティング・リース取引に該当するときは、原則として賃貸借処理（借手において資産計上せず、リース料を費用処理）を適用することになります。

ただし、土地については、経済的耐用年数が無限であるため、原則として、オペレーティング・リース取引であると推定されます。

現在我が国においてリース会計基準の改正作業が行われていますが、国際会計基準と同様に、オペレーティング・リース取引についても資産計上するルールが導入される可能性が高いと予想されます。この改正が不動産のリース取引に影響を与える可能性がありますので、今後の改正に係る審議の動向を十分に注視する必要があります。

- ▶ 株式を対価とするM&Aに係る課税の特例
- ▶ デジタルトランスフォーメーション投資促進税制の創設、カーボンニュートラルに向けた投資促進税制の創設
- ▶ 住宅ローン控除制度の期限延長と床面積40㎡以上50㎡未満である住宅の用に供する家屋の対象追加
- ▶ 自動車重量税のエコカー減税の見直し
- ▶ 電子帳簿保存制度の見直しと押印義務の廃止

不動産マーケット情報

※2020年12月25日時点の情報です。

賃貸マーケット情報

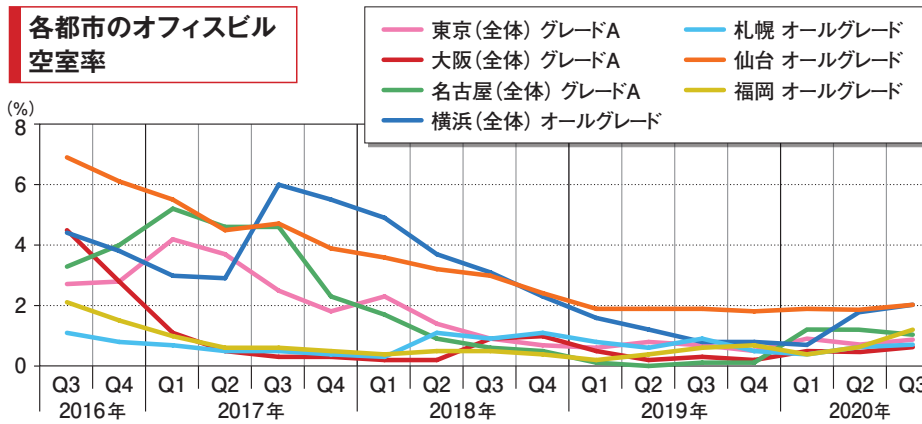
A.各都市のオフィスビル空室率

東京グレードAの空室率は0.9% (対前期比+0.2%)となりました。集約・統合や建替えに伴う移転により一部でまとまった空室が消化されましたが、コロナ対策給付金・助成金に関連した短期のニーズが多く見られました。一方、リモートワークの定常的な導入によるオフィススペースの見直しやコスト削減を目的として、部分解約の動きが中小規模のビルを中心に増えています。

大阪グレードAの空室率は0.6% (対前期比+0.1%)となりました。テナントの動きは鈍い状態が続いていますが、リモートワーク増加を背景に業績が好調なIT関連企業やコールセンターなどの業種では、引き続き堅調な需要が見られます。

地方都市のオールグレードビルについては、福岡は1.2% (対前期比+0.6%)となりました。コ

ロナ禍を契機とした新しい働き方に伴うオフィスの在り方により、設備投資が抑制される傾向にあります。そのため、地方都市ではオフィススペースの見直しによる小規模区画の解約や部分解約が増えてきています。特に、新型コロナウイルス感染拡大前から拠点配置の見直しを進めていた製薬会社などでは、全国的に解約や縮小移転の動きが見られました。



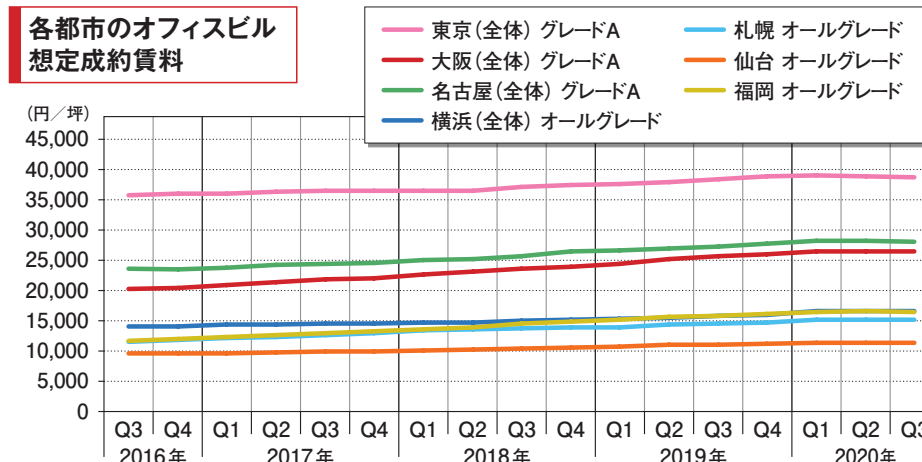
B.想定成約賃料 (共益費含、フリーレント等は考慮外)

東京グレードAの想定成約賃料は38,700円/坪 (対前期比▲0.4%)となりました。グレードの低いビルでは、コロナ禍による業績悪化を想定したうえで、機敏に賃料調整を図り、コスト削減の受け皿となることでテナントを確保しようとする動きが見られます。今後は、こうした動きが上位グレードのビルに波及する可能性もあります。

大阪グレードAの想定成約賃料は26,450円/坪 (対前期比+0.2%)となりました。新規供給が少ないため、需給が逼迫している状態が続いていますが、以前のような高い賃料負担力を持つテナントは限られ、コスト意識について敏感な企業が増えています。

地方都市のオールグレードビルについては、福岡は16,460円/坪 (対前期比▲0.4%)とな

りました。空室消化に時間を要するビルでは、募集条件の引き下げやその他の賃貸条件が緩和されたりする動きが見られます。競争力の高いビルでは、募集賃料の引き下げには至っていませんが、今後は横ばいから弱含みで推移すると考えられます。

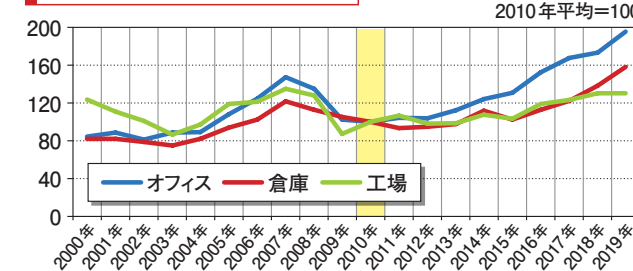


出典はすべて:CBRE (株)「オフィスマーケットビュー」

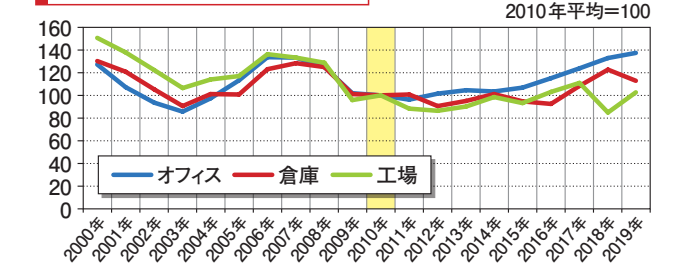
売買マーケット情報

2019年の価格指数をみると、大阪府 (倉庫)を除き、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。この指標では、新型コロナウイルスの影響は顕在化していませんが、日本は欧米に比べ新型コロナウイルスの経済的影響が少ないため、投資家には「東京は安全圏」であり、投資対象としての魅力が高まっているため、不動産価格の大幅な下落や市場の停滞といった不安材料は少ないであろうとの見方が多いようです。

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) 令和二年第2四半期時点」

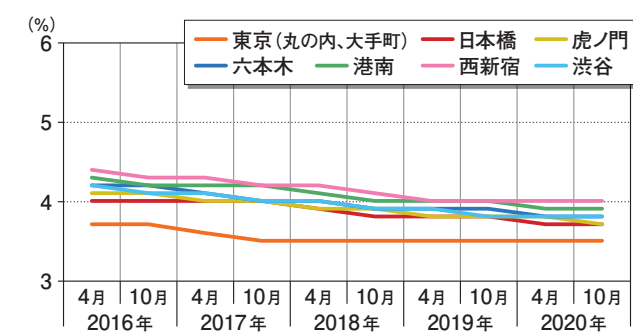
投資マーケット情報

A.期待利回り

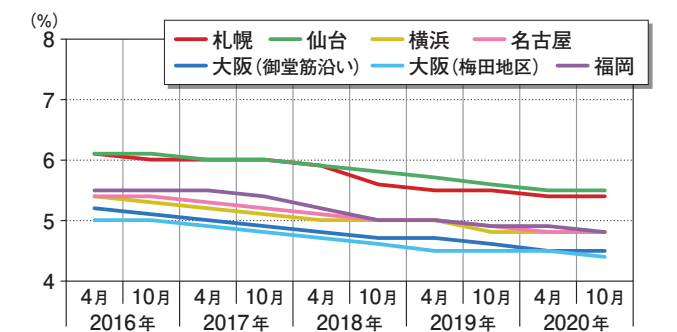
東京は「丸の内、大手町地区」の期待利回りは3.5% (対前期比+0.1%)となりました。東京都内では、利回りの低下傾向が続いていましたが、全体としては前回比横ばいの地区が多くなっています。

地方においても、「大阪 (梅田)」と「福岡」で対前期比▲0.1%となっていますが、全国的には横ばいの動きが多くなっています。コロナ禍を見据えた今後の投資マーケットについては、先行き不透明な環境下で慎重な見方もあるが、金融緩和等に支えられ、全体としては積極的な投資姿勢が続くものと思料されます。

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)

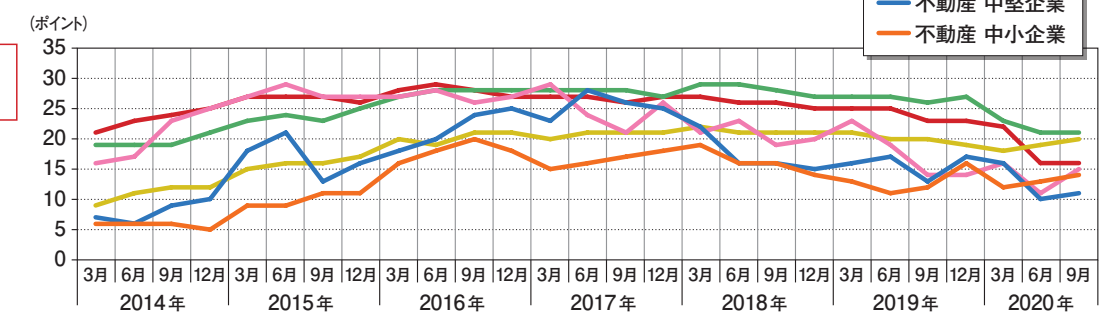


出典:一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」

B.金融機関の貸出態度

「全産業」(大企業、中堅企業)は概ね横ばいで推移しており、「不動産」においては全規模にて上昇に転じています。コロナ禍により企業収益は大幅に悪化したものの、政府による資金繰り支援策を背景とした金融機関の積極的な融資により、リーマン・ショック時のような貸出態度の厳格化は今のところみられません。

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

新型コロナウイルス感染症が 開示に及ぼす影響、 KAMの早期適用事例分析等

公認会計士 監査法人アヴァンティア パートナー **吉田 武史**

我が国では、会計に関連するものとして、会計基準等だけでなく、様々な事例集が各所から公表されており、今回は新型コロナウイルス感染症（以下「COVID-19」と記載）に係る開示事例、監査や不正等の事例、監査上の主要な検討事項（以下「KAM（Key Audit Matters：監査上の主要な検討事項）」と記載）の早期適用事例について取り扱う。本稿で取り扱っているのは、これらの一部に過ぎず、適宜、実際の事例集をご参照いただけると幸いである。

COVID-19が開示に及ぼす影響

前回、会計上の見積りを行う上でのCOVID-19の影響の考え方等を紹介したが、その後も関連する基準等が公表されている。今回はそれらの中で金融庁が公表している「COVID-19の影響に関する記述情報の開示Q&A—投資家が期待する好開示のポイント—」と「記述情報の開示の好事例集2020」（COVID-19）について取り扱う。

「Q&A」は、プリンシプルベースのガイダンスである「記述情報の開示に関する原則」（2019年3月19日公表）に沿いながら、COVID-19の影響について、ルールへの形式的な対応にとどまらない開示の充実に向けた企業の取組みを促すことを目的として作成されており、新たな開示事項を加えるものではないが、記載内容を中心として10個の項目について「Q&A」が示されている。

基本的には有価証券報告書においてCOVID-19が自社の経営環境（経営方針・経営戦略等）に及ぼす影響、企業の現在の状況や経営成績等に与える影響、対応策等を具体的に記載することが求められている。COVID-19が経営成績等に大きな影響を与えている状況において、KPI（Key Performance Indicator）の達成状況等を記載する場合には、当期の増減要因として、COVID-19による影響とそれ以外の影響とに区分して記載する必

要がある。また、COVID-19の影響については、その影響がどこで、どのように生じているか、その影響を一過性のものと考えているか、それとも生活様式の変化などによって長期にわたり影響を与える可能性があると考えているのか等を記載することが期待されている。

これらの好事例については、「記述情報の開示の好事例集2020」で紹介されており、特に参考になると考えられるものは以下のとおりである。

経営方針、経営環境及び対処すべき課題等（経営戦略等）

- ▶ With/Afterコロナにおける各事業への影響について、短期、中長期の観点で記載（サトーホールディングス（株））
- ▶ COVID-19拡大に伴う影響について、セグメントよりさらに詳細な単位（サブセグメント）の要素ごとに具体的に記載（セガサミーホールディングス（株））
- ▶ COVID-19の影響について、マイナス影響とプラス影響のそれぞれについて具体的に記載（株）熊谷組）
- ▶ コロナ後の新たな経営環境下における新たな経営方針・経営課題・対応策について、具体的に記載（ヤマトホールディングス（株））

事業等のリスク

- ▶ 事業等のリスクについて、経営者が考えている発生可能性、顕在化する時期、顕在化した際の影響、その対応策を具体的に記載していることに加え、COVID-19による影響について、セグメントごとにリスクと機会の両面から記載（コニカミノルタ（株））
- ▶ 各セグメントにおける主な事業について、COVID-19の影響の現状と見通しについて具体的に記載するとともに、経営者が考える収束シナリオを記載（ノーリツ鋼機（株））

経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析（Management Discussion & Analysis：MD&A）

- ▶ COVID-19が各セグメントの年間売上高に与えた影響を定量的に記載するとともに、影響下における成長戦略への資金配分の考え方や営業キャッシュ・フロー減少に伴う資金手当て対策について具体的に記載（株）AOKIホールディングス）

- ▶ 各セグメントにおいて、COVID-19拡大による事業への影響に関する現状認識について具体的に記載（ソニー（株））

経理の状況（追加情報）

- ▶ 会計上の見積りの前提となるCOVID-19の収束時期のシナリオや、収束後に想定する需要の回復の程度、各セグメントの翌連結会計年度の売上高又は利益に与える影響を定量的に記載、不確実性の高い会計上の見積り項目（固定資産の減損及び繰延税金資産の回収可能性）について、具体的に記載（株）AOKIホールディングス、（株）丸井グループ）
- ▶ 会計上の見積りの前提となるCOVID-19の収束時期について事業の特性を踏まえ記載するとともに、各セグメントの事業活動に対するCOVID-19の影響について具体例を挙げて記載（大和ハウス工業（株））

好事例は、ここに挙げたものにとどまらないが、COVID-19拡大がグループに与える影響をマイナスとプラスに分けて記載することや、セグメント別に影響を記載すること等は、大いに参考になると考えられる。

毎年、金融庁や日本公認会計士協会から公表される事例集

毎年6月下旬から8月上旬にかけて、日本公認会計士協会から①「品質管理レビュー事例解説集」、②「監査提言集」及び③「上場会社等における会計不正の動向」が、公認会計士・監査審査会から④「監査事務所検査結果事例集」が、証券取引等監視委員会から⑤「開示検査事例集」が公表されている。

これらのうち、①②④は、日本公認会計士協会又は公認会計士・監査審査会が、監査法人を検査した結果等を公表したものであり、③⑤は、不正事例等を公表したものである。これらは、監査法人の立場からは、不正事例を理解するとともに、監査の品質の向上に役立てるものとなる。しかも、企業側の立場からは、会計上の見積りや内部統制等の会計実務に役立つものと考えられることから、本稿ではその概要を紹介していく。

①（2019年度）は主に監査役等向けに作成されており、事例の公表のみでなく、用語や監査実務の解説もあることから、比較的分かりやすい内容となっている。会計実務に関わるものとしては、V.1.（2）関係会社投融資の評価と、V.3.（1）企業及び企業環境の理解～（13）監査役等とのコミュニケーションが参考になる。また、付録3事例一覧表から気になる事例を検索するのもよい。

②は、一般に公表されている（一般用）と、公認会計士等向けに公表されている（会員用）とがあり、（一般用）は「監査提言集」におけるポイントと事例の概要等を集約したもののみの公表となっているが、これらを概観することはできる。

④（令和2事務年度版）は上場会社等の取締役・監査役等や投資者等の市場参加者に対する参考情報の提示を行うことを目的としつつも、どちらかというと監査法人向けではあるが、会計実務に関わるものとしては、Ⅲ. 個別監査業務編が挙げられる（特に4. 会計上の見積りの監査）。目次から気になるものを検索するのもよい。なお、上場会社による不正会計や海外グループ会社での会計問題の発生が引き続き注目されている状況に鑑み、「1. 財務諸表監査における不正」、「4. 会計上の見積りの監査」及び「5. グループ監査」等において、指摘事例や留意点などの記載が充実化されている。

①④の内容は監査法人の不備事例（とその対応状況）、類似事例の紹介となるが、中には企業側の内部統制の不備が原因となっているものもあると考えられる。特に会計上の見積り項目については、会計監査上、論点となることが多いだけでなく、後述のKAMの候補となることから、事前に関連する事例を把握しておくことが望ましい。

③（2020年版）は会計不正の動向として、公表会社数、類型と手口、主要な業種内訳、上場市場別の内訳、発覚経路、関与者、発生場所、不正調査体制の動向、内部統制報告書の訂正の関係等が公表されている。2020年3月期（2019年4月～2020年3月）は、46社が会計不正の事実を公表し、そのうち、2020年3月31日現在で38社が調査結果まで公表した。会計不正は、子会社から親会社への事業報告の際に発覚するケース、決算作業プロセスにおいて発覚するケース等、会社が整備・運用している内部統制によって発覚するケースが最も多かった。

⑤は開示検査の最近の取組みや開示検査によって判明した開示規制違反の内容、その背景・原因及び是正策等の概要を取りまとめたものである。「不正の原因」で検索すると、不正の原因とその是正策を見ることができ、ガバナンス系が多い印象であるが、様々な勘定科目や業種についての事例があり、不正を防止・発見・是正していく上で、参考になると考えられる。

会計監査に関連する公表物は多岐にわたり、それらを全てカバーするのは困難であるが、自社に関連するテーマについては、これらの事例集で検索してチェックしておくことが望ましい。

「『KAM』の早期適用事例分析レポート」の公表

2020年10月12日、日本公認会計士協会は、監査基準委員会研究資料第1号「『KAM』の早期適用事例分析レポート」を公表した。本研究資料は、2021年3月期から上場会社等の監査に強制適用されるKAMを監査報告書に記載する上で参考となる情報等を提供するため、2020年3月期までの早期適用事例（48社の事例）

＜監査領域別におけるKAMの個数に関する分析＞

監査領域	個数 (連結)	個数 (単体)
固定資産の評価	19	5
のれんの評価	17	0
貸倒引当金の見積り	11	4
収益認識	10	8
引当金の見積り（貸倒引当金以外）	8	5
組織再編	8	1
金融商品の評価	7	1
繰延税金資産の評価	6	1
棚卸資産の評価	4	2
ITシステムの評価	2	3
新型コロナウイルス感染症の拡大による影響	1	0
関係会社株式の評価	0	16
その他	9	2
計	102	48

＜監査報告書におけるKAMの個数＞

KAMの個数	会社数 (連結)	会計基準別内訳（会社数）			会社数 (単体)
		日本基準	IFRS	米国基準	
1	10	6	4	0	29
2	22	8	10	4	8
3	13	7	5	1	1
4	1	1	0	0	0
5	1	1	0	0	0
会社数の合計	47	23	19	5	38
KAMの総数	102個	52個	39個	11個	48個
1社当たりの 平均個数	2.2個	2.3個	2.1個	2.2個	1.3個

の分析等を行ったものである。

監査領域別におけるKAMの個数及び監査報告書におけるKAMの個数は上表のとおりであった。

これによると、固定資産、のれん、貸倒引当金、繰延税金資産など、主に会計上の見積りの領域に関するものが多く記載される傾向が見受けられた。また、記載されたKAMは2個の事例が最も多かった。

2017年11月に行われたKAMの試行検討では、日本基準の適用会社の監査業務に当たっては、多くの場合、会社が未公表の情報を記載せずにKAMを記載することが困難な状況にあることが認識されたが、早期適用事例では、会社が未公表の情報をKAMに記載した事例は、ほとんどなかった（センシティブな情報が記載された事例はない。）。ただし、多くの事例で、KAMの記載に至る過程において、経営者及び監査役等と監査人との間で追加的な開示に関する協議が行われ、有価証券報告書等で追加的な開示がされていた。具体的には、有価証券報告書の「事業等のリスク」や「経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」において、どのような状況を原因としてののれんの減損損失を計上する可能性があるかといった事例や、減損の認識判定に使用される回収可能価額の評価の前提となる将来キャッ

シュ・フローを見積もるための重要な仮定の内容等が具体的に記載された事例があった。また、個別財務諸表の「有価証券関係注記」において、子会社株式及び関連会社株式の中で主な投資銘柄の名称とそれぞれの投資簿価が新たに記載された事例もあった。

なお、KAMがないと判断された事例は、純粹持株会社等の個別財務諸表の監査報告書における事例を除いてなかった。また、KAMの記載内容における監査上の対応では、「監査人による手続の結果に関連する記述」又は「当該事項に関する主要な見解」の記載がされた事例はなかった。

具体的なKAMの識別、KAMの内容、KAMとして決定した理由、財務諸表の注記事項への参照等については、同レポートの「（別紙3）監査領域別のKAM記載の分析」にまとめられており、自社においてKAMの候補とされた領域については、適宜参照しておくことが望ましい。

また、早期適用事例を受けて、KAMの記載をより有意義なものとするための企業側の留意事項は以下のとおりである。

- KAMの識別に当たっては、監査の過程を通じて関係者間で十分なコミュニケーションを実施し、継続的に見直しを行うことが必要である。
- KAMの記載をより有意義なものとするためには、記載の前提となる財務諸表の注記事項、有価証券報告書における記述情報の開示等を併せて充実させることが重要である。
- 「KAMの内容及び決定理由」の記載に当たっては、早期にKAMの草案の共有を受けた上で、KAMに関連してどのような開示を行うべきかを検討することが必要である。
- 「監査上の対応」の記載に当たっては、財務諸表利用者が必ずしも監査実務の経験を有するとは限らないことを踏まえた上で、平易かつ丁寧に記載されているか確認することが必要である。
- KAMの記載は、未公表の情報を新たに提供する位置付けではないため、財務諸表利用者に対して、引き続き理解の浸透を図ることが必要である。
- KAMが画一的な記載とならないように、会社の実態に基づき、継続的に記載の改善に努めることが望まれる。

上場会社におけるKAMの公表は目前に迫っており、早期適用事例をも踏まえた準備が望まれる。

よし たけし
吉田 武史 公認会計士 監査法人アヴァンティア パートナー
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口座は、口座を開設する年の1月1日現在で 未満の未成年者が開設できますが、3月31日時点で である年の前年の12月31日までは払出制限があります。
a：20歳、20歳 b：18歳、20歳 c：20歳、18歳 d：18歳、18歳
- ② 相続人が、被相続人の実子、養子および非嫡出子の3人のみである場合の法定相続分は となります。
a： $\frac{1}{3}:\frac{1}{3}:\frac{1}{3}$ b： $\frac{2}{5}:\frac{2}{5}:\frac{1}{5}$ c： $\frac{1}{2}:\frac{1}{4}:\frac{1}{4}$ d： $\frac{4}{7}:\frac{2}{7}:\frac{1}{7}$
- ③ 給与所得者の在宅勤務にあたって負担した費用のうち、特定支出控除（その年の特定支出額が給与所得控除額の1／2を超える金額）として給与所得控除後の所得金額から控除できるものはどれでしょうか？
a：インターネット回線使用のための費用 b：サテライトオフィス等の使用料
c：文房具等の消耗品の購入費用 d：職務上必要な図書費（新聞、雑誌含む）
- ④ 支出した交際費等の額のうち、接待飲食費の50%相当額の金額は、資本金の額等が 億円を超える法人を除き、損金の額に算入することができます。ただし、資本金の額が 億円以下の中小法人については、接待飲食費の50%相当額の金額または年間800万円（定額控除限度額）のいずれか大きい金額を損金に算入することができます。
a：50、1 b：500、10 c：100、10 d：100、1
- ⑤ 個人が、都市計画区域内にある低未利用土地等で、その年1月1日において所有期間が 年を超えるものを譲渡（親族間の譲渡及び譲渡価額が500万円を超えるものを除く）した場合、長期譲渡所得の金額から 万円を控除することができます。
a：10、200 b：5、100 c：5、200 d：10、100

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 NISA口座で保有する上場株式等の配当金・分配金を非課税扱いとするためには、株式数比例配分方式を選択しなければなりません。 ()
- ② 自筆証書遺言は、遺言者本人が全文、日付、氏名を自書（代筆、ワープロ不可）し、署名捺印して作成しますが、自筆証書遺言の保管制度を利用した場合でも、検認の手続きが必要となります。 ()
- ③ 同じひとり親でも未婚者は、配偶者の死別や離婚が要件である寡婦（寡夫）控除を適用できませんでしたが、2020年分の所得税では、ひとり親控除として所得控除を受けることができます。 ()
- ④ 役員が会社が無利息で金銭の貸付けを行った場合、原則として、通常収受すべき利息に相当する金額が、その役員の雑所得の収入金額となります。 ()
- ⑤ 合計所得金額が2,400万円を超える場合、所得控除としての基礎控除額は、48万円です。 ()



職場の科学

日本マイクロソフト働き方改革推進チーム×業務改善士が
読み解く「成果が上がる働き方」

報告や会議の時間、社員の行動、チームの最適な人数、成果の上がる社員の行動の分析など、28の科学的データを基に「成果の上がる働き方」を“見える化”した本です。

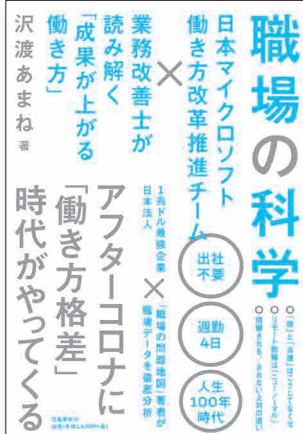
この本はマイクロソフトをモデルとしているので、「全ての業態にマイクロソフトのような働き方が可能なわけではないから、参考になるかしら?」と思いながら読みましたが、統計を基にしているため、IT企業に限らず、あらゆる業態にとって参考になる部分が多いと感じました。

そして、現実の変化を急速に進めるよりも、マネジメント側の意識を変えることが優先課題であり、マネジメント側が納得する材料として、科学的な知

識が必要であることを認識させられました。

コロナ禍でリモートワークなどが導入され、世界中の会社や組織が「働き方」について思考している中、新しいマネジメント方法についても手探りで模索していく状況はまだ続きます。むしろ、これからさらに広がっていくことでしょう。働き方の可能性を広げることは、会社全体の可能性を広げることにつながっていくのかもしれませんが。

これからの会社組織には何が必要なのか、パフォーマンスの良いチームの作り方とはどんな統計から導き出されてきたのかなど、組織運営やパフォーマンス向上の参考になるので読んでおきたい1冊です。



沢渡あまね／著
文藝春秋／刊

心に響いた1行! 報・連・相 (ホウ・レン・ソウ) から雑・相 (ザッソウ) へ

「関係人口」創出で
地域経済をうるおす

シティプロモーション2.0

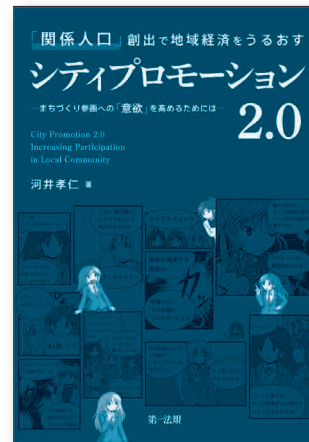
一まちづくり参画への「意欲」を高めるためにはー

地域が抱える問題の1位は人口減少です。2位以下には少子高齢化、商店街の衰退などが続き、その多くが人口問題に起因していることが解ります。これまで各自治体は、減り続ける人口問題の解消のために、IターンやUターンなどの移住プロモーションを展開し、「定住人口」の増加をめざしてきました。また、地域の観光振興などを通して、地域に訪れる人を増やすことで「交流人口」を増やすなどの活性化も試みられてきました。

この本では、「関係人口」という考え方について

解説しています。「関係人口」とは、地域や地域の人々と多様に関わる人々のことを指します。「その街や地域にかかわりたい」、「貢献したい」と考える人や、地域に積極的に関係してくれる人を増やすことは、地域の人々の関係性の充実や地域イノベーションの創出からくる新しい地域活性化に結び付くのかもしれません。

これからのシティプロモーションの展開の可能性を、漫画を入れてわかりやすく解説しています。



河井孝仁／著
第一法規／刊

心に響いた1行!

「シティプロモーションとは、単なる知名度向上ではなく、様々な機会を捉えて地域に関わる人々の地域推奨意欲、地域参加意欲、地域感謝意欲を向上させる取り組みだ」

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 2020年5月26日 に開設しました 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

大阪支店

物件建替えにより
仮移転中です。

TEL.06-6201-3901

横浜支店



TEL.045-312-2521

名古屋支店



TEL.052-223-7611

※2020年12月25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。

丸ノ内エリア

START 東京駅

東京駅は、1日の平均乗降客数が74万人を超えるビッグターミナルです。1914年に創建された東京駅丸の内駅舎は、辰野金吾により設計され、その美しい姿で人々に愛されてきましたが、太平洋戦争末期の1945年に、東京大空襲で鉄骨造の屋根は焼け落ち、内装も大半が失われてしまいました。それから45年後の2000年、丸の内駅舎を創建当初の姿に復元する計画がまとめられ、2012年には約5年間かけて行われてきた東京駅丸の内駅舎保存・復元工事が終わり、外観を忠実に再現しながら、巨大地震にも耐えられる免震工事が行われました。また、丸の内北口の東京ステーションギャラリーでは、駅舎の構造を露わにしたレンガ壁の展示室で、美術やデザイン、建築関連の展覧会を鑑賞することができます。



東京駅



東京ステーションギャラリー

2 和田倉噴水公園

和田倉噴水公園は、1961年に上皇陛下の御結婚を記念して創建された大噴水を、1993年の今上天皇の御結婚を機に再整備し、1995年に完成したものです。

和田倉地区は、江戸時代以前は漁業が盛んな東京湾の入江に面していました。和田倉（わだくら）の名前の語源は、「わた」は海を意味する古語で、江戸城の整備が始まった頃は、この場所は東京湾の入江でした。江戸時代の初期に入江が埋め立てられ、江戸城へ生活物資を運ぶための倉が建ち並んだため、和田倉と呼ばれるようになったともわれています。

豊かな緑と噴水のある公園で、都会の真ん中にいるとは思えない空間です。



take a walk around the town

3 三菱一号館美術館

「三菱一号館」は、1894年、日本政府が招聘した英国人建築家、ジョサイア・コンドルによって設計されました。三菱が東京・丸の内に建設した初めての洋風事務所建築です。全館に19世紀後半の英国で流行したクイーン・アン様式が用いられています。

老朽化のために1968年に解体されましたが、2010年に同じ地に復元されました。復元の際には、階段部の手すりの石材など、保存されていた部材を再利用したほか、意匠や部材、製造方法や建築技術まで忠実に再現する取り組みが行われました。

美術鑑賞、建物鑑賞、そして美しい庭も堪能することができます。



START



GOAL



1 将門塚

平安時代中期の豪族の平将門の首を祀る塚です。古くからこの場所は、「不敬な行為をすれば祟りがおきる」という伝承とともに、大切に祀られてきました。

第二次世界大戦後の戦災復興都市計画のなかで、GHQが将門塚を撤去しようとした時、不審な事故が相次いだため、将門塚を撤去する計画は取り止めにあったというエピソードがあり、現在も高層ビル群の間に保存され、香華の絶えないほどの崇敬を集めています。



※令和3年4月末まで改修工事中です（写真は改修工事前です）。

4 鹿鳴館跡

「鹿鳴」とは、中国最古の詩集に由来しており、客をもてなす宴のことなどを意味する言葉だといわれています。

鹿鳴館では国賓の接待のための舞踏会などが催されましたが、当時は日本の政府高官やその夫人も、西洋式舞踏会のマナーやドレス、ダンスに不慣れであったため、西欧諸国から来日していた外交官たちの目には滑稽に見えていたようです。日本における社交ダンスの歴史の中で重要な建物として、日本ボールルームダンス連盟は、鹿鳴館の開館日である11月29日を「ダンスの日」と制定しました。



東京駅丸の内エリアは、再開発によって新しく生まれ変わり、高層ビルが建ち並びました。一方で、大正ロマンの雰囲気漂わせる煉瓦造りの建物が復元されるなど、ヨーロッパの街並みのような上品で落ち着いた風景を楽しむことができます。街の中に埋もれた宝物を発見するような本日の散歩は、5,782歩でした。

（撮影日：2020年11月26日 晴れ）

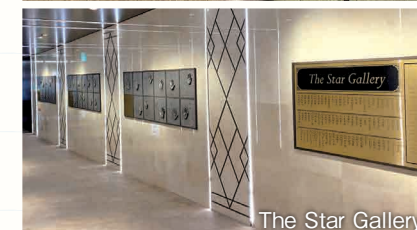
5 日比谷シャンテ (The Star Gallery / ゴジラスクエア)

2018年、日比谷シャンテの開業30周年を記念したりニューアルオープンにともない、日比谷シャンテ前の広場が、「日比谷ゴジラスクエア」に生まれかわりました。その目玉となったのは、新しいゴジラ像の襲来です。新しいゴジラ像は、2016年公開の映画「シン・ゴジラ」に登場するゴジラをベースにしたものであり、台座を含めて3mのブロンズ像です。

また、スターの手形広場に設置されていた手形のレリーフは、新しい地下道に移設されました。吉永小百合やトム・クルーズの他、ドラえもんなどユニークな手形にも出会えます。



ゴジラスクエア



The Star Gallery

テナントさん紹介

ブリヂストンゴルフガーデンTOKYO

東京都千代田区丸の内1-6-1 丸の内センタービルディング 1F

日本の金融・経済の中心地の一つで、高層ビルが建ち並ぶ丸の内エリア。オフィスビルだけでなく、近年は商業施設等も開業し、多機能で多様な街へと変化しているエリアでもあります。

今回ご紹介させていただきます「ブリヂストンゴルフガーデンTOKYO」さまは、JR「東京」駅徒歩3分に立地する丸の内センタービルディングにご入居されています。

ビルに備わっている換気システムについて、特にご好評頂いています。



～ゴルファーの“こうなりたい”をかなえる場所～

当店は、「都心のど真ん中である丸の内ゴルフが出来るといふ高付加価値なコンセプトのもと、数カ所あった拠点を集約し、2017年7月にオープンしました。

当初は、誰でも気軽に立ち寄ることが出来てフリーに練習することが出来るコンセプトでしたが、現在は会員制の本格的なゴルフフレンジとなっています。

当店では、ブリヂストンゴルフの最新機械「Tour B ConPAS」システムにてお客様に合った個別レッスンをを行っています。このシステムでお客様のスイングをデータ解析し、スイング中のクセや悩みを可視化します。これに基づき、インストラクターとのマンツーマン指導による短期での最適なスイングの習得とスコアアップを目指すものです。インストラクターもPGAライセンスを保有しているため、トレーニングメニューやアドバイスの引き出しも豊富で、ゴルフ初心者からプロレベルの実力者まで多くのお客様のレベルアップを実現してきました。

お客様は40～60代のビジネスマンが大半ですが、近年は女子プロゴルフの盛り上がりもあり女性のお客様も増え、現在は20～30%のお客様が女性です。コロナウィルスの影響により、2020年4月

以降は外出自粛や在宅勤務の推進等のため丸の内からビジネスマンが消えてしまった時期は、会員数も1/3程度減少してしまいましたが、現在は以前の活気を取り戻しています。従来とは違い、在宅勤務や時差出勤により時間の融通が利くようになったビジネスマンが、昼間の空き時間を利用して利用するケースが増えています。店内での感染予防の徹底や、接触を極力控えるようなレッスン方法への変更により、安心してお客様をお迎えしています。

現在のコロナ禍では、リモートを活用した新しいプログラムの提供を始めています。「身体の使い方」といった基礎的なプログラムから「スイング解析」など個人レベルのプログラムまで、細かくテーマを設定し、インストラクターとお客様による双方向コミュニケーションができるような工夫をしています。

ゴルフは幅広い年代の方が楽しむことのできるスポーツです。一方で、年齢による筋肉の変化や道具の性能向上による「変化」があり、「悩み」が多いスポーツでもあります。我々は、一人ひとりのゴルファーを生涯にわたりサポートできるよう、精一杯努めて参ります。



Bridgestone
Golf Garden Tokyo

ブリヂストンゴルフガーデンTOKYO

【オープン】2017年(平成29年)

【事業内容】インドアゴルフフレンジおよびパーソナルゴルフレッスン

【URL】https://www.bs-golf.com/shop_school/gg_tokyo/

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

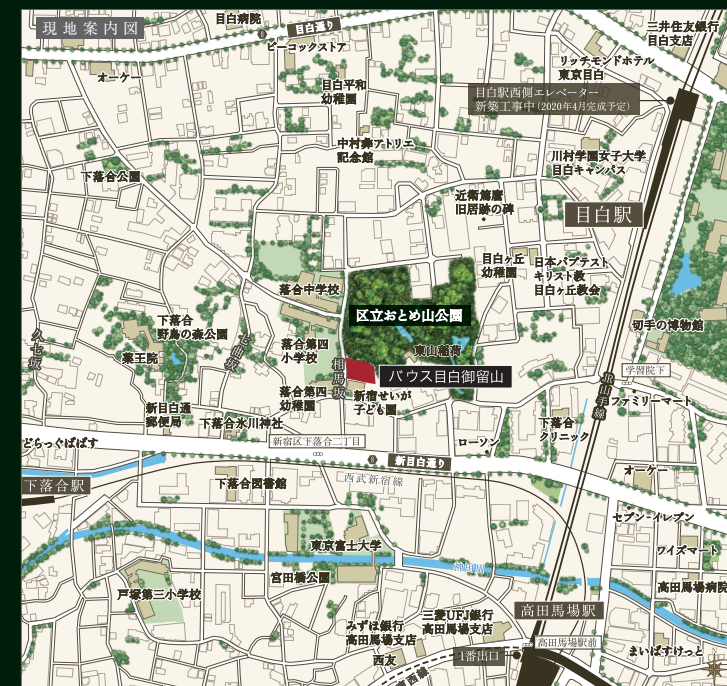
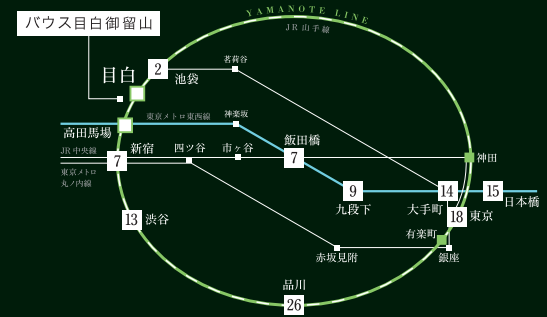
検索

ハウス目白御留山 2020年8月撮影

建物内モデルルーム オープン(完全予約制)

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2-10-22(住居表示)●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●敷地面積／1,663.74㎡●構造・規模／鉄筋コンクリート造地下1階建て地上3階●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)、開発行為許可第318-2号(平成30年10月19日)●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●施工／ファーストコーポレーション株式会社●管理形態／区分所有者で管理組合を設立し、管理組合より伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社へ委託(予定)●建物完成時期／2020年7月下旬完成済●入居時期／即入居可(諸手続後)●駐車場／11台※駐車場優先権付き住戸2台分含む(機械式駐車場[車いす使用者用駐車場施設]) (月額使用料:28,000円)●駐輪場(上段:垂直昇降ラック式26台、下段:スライドラック式30台)／56台(月額使用料:200円～300円)※駐車場・駐輪場等の台数については、全戸分を表示しております。●先着順販売住戸概要●販売戸数／7戸●間取り／3LDK●専有面積／66.11㎡～90.10㎡●バルコニー面積／10.45㎡～19.74㎡●テラス面積／10.36㎡～10.87㎡●専用庭面積／6.4㎡～20.54㎡(月額800円～1,500円)●販売価格／8,490万円～13,890万円●管理費／20,400円～27,800円(月額)●修繕積立金／9,900円～13,500円(月額)●修繕積立基金／462,800円～630,700円(引渡時一括)●管理準備費／33,100円～45,100円(引渡時一括)●インターネット利用料／1,045円(月額)●概要作成日／2020年12月17日●お申し込みの際は、認印と2018年・2019年分の収入を証明できる書類、本人確認書類をご持参ください。※先着順につき、ご希望の住戸がご成約済み場合があります。※表示の販売価格には、消費税等の税率10%相当額を含んでおります。

お問い合わせは「ハウス目白御留山」現地インフォメーションサロン

0120-034-236

営業時間／土祝10:00～18:00
平 日11:00～16:00
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
Chuo Nittochi

【販売提携(代理)】

野村不動産アーバンネット