

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。

福岡支店
 TEL.092-737-6401

本社
 TEL.03-3503-6072

東京支店
 TEL.03-5217-2011

新宿支店
 TEL.03-5321-9291

大阪支店
 TEL.06-6201-3901

名古屋支店
 TEL.052-223-7611

横浜支店
 TEL.045-312-2521

※2021年7月9日時点

CRE SOLUTION Report

CRE 戦略支援情報誌

2021.07 vol.27



コロナ禍で意識したい オフィスビルの換気

- 中央日土地ソリューションズの紹介
- 不動産関連会計解説
- 不動産マーケット情報
- 会計ピックアップ
- テナントさん紹介
- News&Topics



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。

2021年4月、中央日本土地建物グループは事業会社を再編。

新しい体制のもと、お客さま、地域の皆さま、パートナーの方々と、共に新しい未来を創ってまいります。

経営管理

 中央日本土地建物グループ
Chuo Nittochi

CRE戦略支援・仲介・鑑定

 中央日土地ソリューションズ
Chuo Nittochi

資産運用

 中央日土地アセットマネジメント
Chuo Nittochi

都市開発・分譲・賃貸

 中央日本土地建物
Chuo Nittochi

建築請負

 中央日土地ファシリティーズ
Chuo Nittochi

ゴルフ場運営

 レイクウッドコーポレーション

ビル管理

 中央日土地ビルマネジメント
Chuo Nittochi

マンション管理

 中央日土地レジデンシャルサービス
Chuo Nittochi

代表挨拶

時下ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。平素より中央日本土地建物グループに格別のご高配を賜り、厚く御礼を申し上げます。

2021年4月1日付の中央日本土地建物グループの事業別組織再編の一環として、これまで日本土地建物(株)・日本土地建物販売(株)・中央不動産(株)がそれぞれ担っていた不動産ソリューション事業を集約し、「中央日土地ソリューションズ(株)」に商号を変更いたしました。

中央日土地ソリューションズでは、CRE戦略支援、不動産仲介、不動産コンサルティング、買取再販、不動産鑑定評価を主な事業領域とし、お客様が抱える不動産のさまざまな課題に対し、グループの総合力を活用した幅広いソリューションをご提供いたします。

長い歴史の中で培われた総合力を発揮し、お客様に満足をお届けすることにより、常に信頼され一番に相談していただける「不動産ソリューションカンパニー」を目指してまいります。

皆様の御期待に添えるよう社員一同、専心努力してまいりますので、今後とも何卒倍旧の御愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

2021年7月

中央日土地ソリューションズ株式会社
代表取締役社長

木佐貫 浩



中央日本土地建物グループの営業窓口として、仲介・CRE戦略支援・不動産コンサルティング・不動産鑑定評価・買取再販など幅広いソリューションをご提供いたします。

長い歴史の中で培われた総合力を発揮し、お客様に満足をお届けすることにより、常に信頼され一番に相談していただける「不動産ソリューションカンパニー」を目指します。

主なソリューションメニュー



> CRE戦略コンサルティング

お客様の経営方針や不動産ポートフォリオの状況にあわせて、最適なCRE戦略の立案から実行までを全面的にサポートします。CRE戦略支援のフロントランナーとしての豊富な経験とノウハウ、総合不動産会社ならではの多面的なソリューションが、お客様のCRE戦略構築に貢献します。

- ①CRE情報の整備
- ②フレームワークの構築と課題の抽出
- ③アクションプランの検討と実行



全国約250社の
協働ネットワーク

> 不動産仲介

不動産の売却や購入、賃貸借などのニーズに対して、60年を超える実績を通じて培った知識と経験、グループの総合力を活かした多彩なソリューション、そして全国に広がる情報ネットワークにより、不動産の最適な取引を実現します。

- ①綿密な打ち合わせ
- ②対象不動産の調査・分析
- ③最適なプランの提案と実行
- ④安全な取引の実現(契約・引き渡し・アフターフォロー)



> 不動産鑑定評価

鑑定評価制度発足以前から不動産鑑定評価を行っている当社グループでは、長年の実績を活かし、不動産の価値を適正かつ迅速に評価します。会計制度対応、売買・交換、投資、M&Aや組織再編、相続対策など、さまざまな場面で当社グループの高品質な不動産鑑定評価が役立ちます。

お客様の目的に合わせた 幅広いサービスラインアップ

通常の不動産鑑定評価に加え、
お客様の目的に合わせた
さまざまな評価サービスをご用意

不動産鑑定評価書	不動産鑑定評価基準に則った評価を行い、価格または賃料を表示
不動産調査書	一定の条件を前提とした価格など、不動産鑑定評価書の受託要件を満たさない価格または賃料の調査
VITAL REPORT	簡略化した方法により調査し、価格または賃料を表示するレポート 大量案件の査定時に有用
事業性評価	不動産開発プロジェクトの投資採算性の検証を行うレポート
セカンドオピニオン	他社が発行した不動産鑑定評価書についてレビューを行い、見解を記載したレポート



クラウド型CREマネジメントシステム
CREXα
 【クレックスアルファ】

> 不動産管理システム「CREXα(クレックスアルファ)」

『CREXα(クレックスアルファ)』は、当社グループの不動産ノウハウをベースに開発したクラウド型のCRE(企業不動産)情報のマネジメントシステムです。企業の総務・管財部門で管理するさまざまな不動産情報や履歴、契約関係書類や建築図面などを網羅したお客様ごとの「不動産台帳」をクラウド上に整備することで、属人的な業務になりがちな不動産ポートフォリオの一元管理を手軽にかつスピーディに実現します。

他にも、不動産の課題解決に向け、当社グループが有するさまざまなサービスメニューと数多くの経験やノウハウを掛け合わせ、ワンストップソリューションをご提供します。

※次ページからの「CRE最前線」では、プロジェクトマネジメントを実践した事例をご紹介します。

ワンストップソリューション



中央日土地ソリューションズ 会社概要

商号	中央日土地ソリューションズ株式会社 Chuo-Nittochi Solutions Co., Ltd.		
事業内容	CRE(企業不動産)戦略に関するコンサルティング / 不動産売買・賃貸借の仲介 / 不動産鑑定評価		
設立	1947年8月	資本金	4億5,000万円
代表者	代表取締役社長 木佐貫 浩		
免許・許可	宅地建物取引業 国土交通大臣(15)第240号 不動産鑑定業 国土交通大臣登録(1)第299号 金融商品取引業(第二種金融商品取引業)関東財務局長(金商)第1428号 一級建築士事務所 東京都知事登録 第64367号		
加盟団体	一般社団法人 不動産協会 一般社団法人 第二種金融商品取引業協会 公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会	一般社団法人 不動産流通経営協会 公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会	

(本社)	〒100-0013 東京都千代田区霞が関一丁目4-1 日土地ビル	TEL.03-3503-6072(代表)	FAX.03-3503-0437
(東京支店)	〒101-0053 東京都千代田区神田美土代町7 神田第二中央ビル	TEL.03-5217-2011	FAX.03-5217-2016
(新宿支店)	〒160-0023 東京都新宿区西新宿一丁目24-1 エステック情報ビル	TEL.03-5321-9291	FAX.03-5321-9292
(横浜支店)	〒220-0004 神奈川県横浜市西区北幸一丁目8-4 日土地横浜西口第二ビル	TEL.045-312-2521	FAX.045-312-2504
(名古屋支店)	〒460-0008 愛知県名古屋市中区栄二丁目1-1 日土地名古屋ビル	TEL.052-223-7611	FAX.052-223-7600
(大阪支店)	〒541-0046 大阪府大阪市中央区平野町四丁目2-3 オービック御堂筋ビル	TEL.06-6201-3901	FAX.06-6201-3902
(福岡支店)	〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神二丁目14-13 天神三井ビル	TEL.092-737-6401	FAX.092-737-6402

コロナ禍で意識したい オフィスビルの換気

1 オフィスに求められる換気

(1) 「換気」の重要性

昨年から続く新型コロナウイルスの感染拡大を受け、日常生活のあらゆる場面で感染対策が不可欠な状況になり、各企業及び個人においても様々な対策が講じられています。中でも、重要視されているものの1つに「換気」が挙げられます。

新型コロナウイルス感染症対策分科会が2020年11月に発表した「緊急提言」においても、オフィスや店舗で実践すべき感染防止策として「換気」が記載されています。具体的には、機械換気による常時換気、換気設備が設置されていない場合は室温が下がらない範囲での常時窓開けなどの自然換気が推奨されています。オフィスをはじめとする人が集まりやすい場所においては、飛沫感染への対策が必要であり、既に各企業で取り組んでいる対策もありますが、改めて換気的重要性がクローズアップされています。

表1 ビル管理法における空気調和設備を設けている場合の空気環境の基準

項目	基準
ア 浮遊粉じんの量	0.15mg/m ³ 以下
イ 一酸化炭素の含有率	100万分の10以下(=10ppm以下) ※特例として外気がすでに10ppm以上ある場合には20ppm以下
ウ 二酸化炭素の含有率	100万分の1000以下(=1000ppm以下)
エ 温度	1.17℃以上28℃以下 2.居室における温度を外気の温度より低くする場合は、その差を著しくしないこと
オ 相対湿度	40%以上70%以下
カ 気流	0.5m/秒以下
キ ホルムアルデヒドの量	0.1mg/m ³ 以下(=0.08ppm以下)

※機械換気設備を設けている場合は、上記の表のアカらウまで、カ及びキを遵守する必要がある。

出典：厚生労働省・建築物環境衛生管理基準

(2) オフィスに必要な換気量

厚生労働省が2020年4月に公表した商業施設等の換気に関する資料によると、新型コロナウイルス感染対策として相応しいオフィスビルの換気量については「建築物における衛生的環境の確保に関する法律（以下、ビル管理法）」の基準に適合していれば、必要換気量（一人あたり毎時30m³）を満たすこととなり、問題ないとされています。

さらに、ビル管理法では延床面積3,000m²以上の特定建築物において屋内の空気環境を良好に保つことが義務付けられており、2ヶ月に1回、空気環境測定を行う必要があります。そのため、ビル管理法に則って維持・管理されている限り、そのオフィスでは良好な空気環境が実現され、十分な換気量が確保されている可能性が高いと言えます。

一方で、国内には延床面積3,000m²未満の中小規模のオフィスビルは数多く存在します。国土交通省「平成30年法人土地・建物基本調査」によると、法人が所有する建物のうち延床面積が2,000m²未満の建物が全体の81.7%を占めており、その傾向は平成25年と平成30年を比べても変化は見られません（図1）。これらのビルは、特定建築物の対象外であり、課せられているのは「努力義務」に過ぎません。そのため、換気が不十分なオフィスビルの存在が指摘されています。

さらには、建物自体がビル管理法の基準を満たす特定建築物であっても、入居者の運用の仕方次第では、一時的または局所的に換気が不十分になるケースもあり得ます。

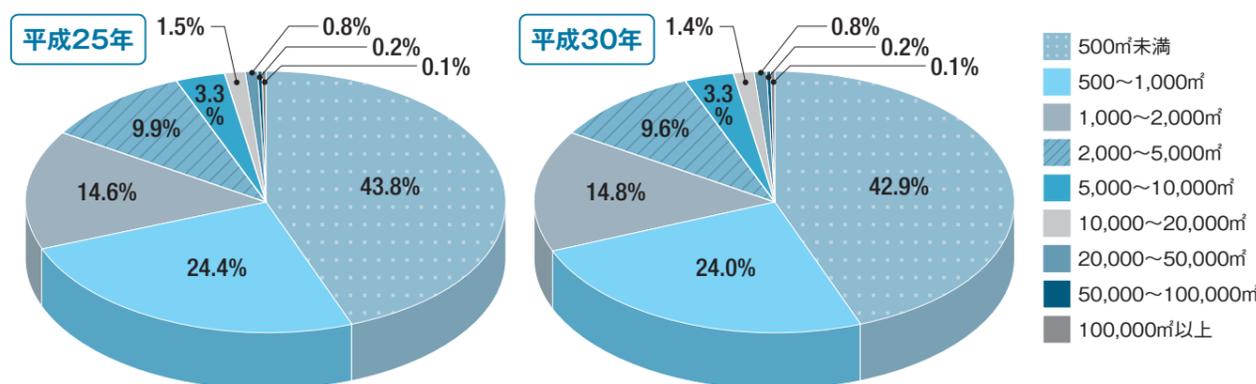
(3) 換気の方法

一般的に換気の方法は、窓から取り入れる「自然換気」とファンなどの機械を利用した「機械換気」の2つに大きく分けられます。

①自然換気

窓やドア等の開口部を利用して、外気と室内の空気の入れ換えを行う方法です。窓を開けて

図1 延床面積別 建物件数の構成割合（平成25年・平成30年）



【国土交通省：平成30年度法人土地・建物基本調査】より当社作成

自然換気を行う場合、窓の位置や風向き等の条件や寒暖に左右されるものの、一般的に換気量はかなり大きく、換気回数が10回/h以上（1時間に部屋の体積の10倍の空気量が入れ替わる）になることも珍しくありません。

②機械換気

機械を用いて強制的に換気する方法で、現在では、機械換気のみでも十分な換気量を確保できるよう設計されている建築物が多くあります。機械換気は、さらに3つに分かれます。

〈A：第一種換気〉

給気側にも排気側にも送風機を用いる換気方式。換気量を確実に確保でき、様々な換気の目的に適合します。オフィスビルでは第一種換気が一般的です。

〈B：第二種換気〉

給気側のみに送風機を用いる換気方式。室内が正

圧（外や周りの部屋より圧力が高い状態）になるため、室外から汚染された空気が流入するのを防ぐことができます。クリーンルームや手術室など、高い空気清浄力が要求される特殊な部屋に適しています。

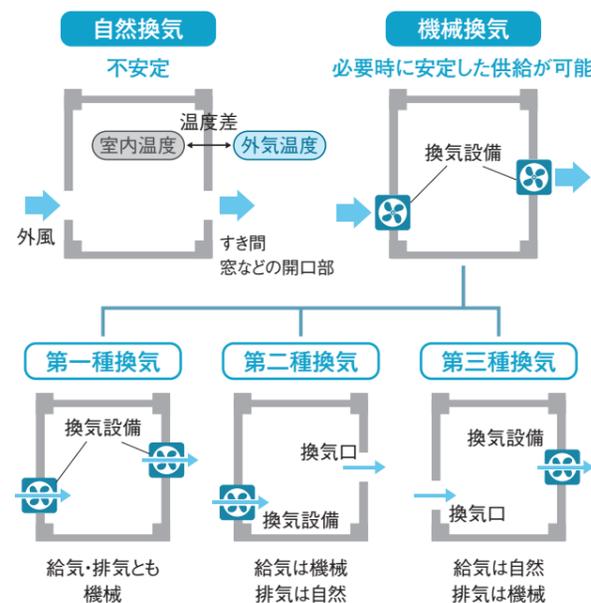
〈C：第三種換気〉

排気側のみに送風機を用いる換気方式。室内が負圧（外や周りの部屋より圧力が低い状態）になるため、他の執務室等に漏れずに排気することができます。トイレや浴室、キッチンなど臭いや蒸気が発生しやすい場所での換気に適しています。住宅では第三種換気が一般的です。

オフィスビルとしては、上記で取り上げた「設備」としての換気機能が中心になりますが、執務室内では、サーキュレーターを設置することで、室内空気を循環させて空気環境を改善する方法が一般的な換気対策として挙げられます。また、換気状況を視覚化するための方法として、二酸化炭素濃度測定器を会議室等にセットし、常にモニタリングできるような対策を講じている企業も多く見られます。

業種によってオフィスの使い方は異なりますが、「換気」は全ての企業において対応が必要です。改めて「換気」を意識し、適切な対策を行い、感染防止に努めていくことが求められます。

図2 各換気方法のイメージ



〈会議室内〉
サーキュレーター

〈会議室内〉
二酸化炭素濃度測定器

2 CRE戦略支援の事例紹介

～換気対応をはじめとしたプロジェクトマネジメント～

ここでは、当社（受注当時は日本土地建物（株））にてプロジェクトマネジメント業務（以下、PJM業務）を受託し、CRE戦略支援をサポートし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

東京都千代田区に本社を構える、建築金物メーカーの（株）ベスト様（以下、ベスト様）とは、2009年に旧本社ビル建替えプロジェクトのサポート業務を受託したことがお取引のスタートでした。以降、物流倉庫の新設・社宅の有効活用をはじめとした複数案件のPJM業務を通じて継続的にCRE戦略支援をサポートしています。本件は、2019年にベスト様から事務所ビルの活用方法について相談を受けたことがきっかけでした。

対象物件は、大阪市天王寺区内（地下鉄谷町線「四天王寺前夕陽ヶ丘」駅から徒歩圏内）に存する、関西圏の営業拠点として利用していた事務所ビルでした。製品のストックヤードや社宅として活用していましたが、物流網の整備により関西拠点に在庫を抱える必要が無くなったことから遊休化してしまい、活用方法について頭を悩まされていました。関西の営業拠点を失いたくないというベスト様の想いも強かったことから、売却提案ではなく、有効活用・建替えを前提としたうえで、本件プロジェクトがスタートしました。

(2) サステナブル型賃貸マンションの提案に至るまで

当社は、以下3点から検討を重ねた結果、「サステナブル型賃貸マンション」を提案しました。

①住環境

対象物件が存する地下鉄谷町線「四天王寺前夕陽ヶ丘」駅周辺は、大阪市のほぼ中心に位置し、市内中心部へのアクセスも良いことから住宅地として人気が高く、地価も高いエリアです。また、天王寺区一帯が文教地区に指定されているため、大阪市内でも有数の教育機関が集積しており、ファミリー世帯にも人気があります。当該エリアでは、新築賃貸マンションの供給が少なかったことから、市場競争力が強く見込めると判断しました。

②多様な人が住むことを想定

A: 高齢者にも住みやすいように

日本の社会問題の1つに高齢化問題が挙げられます。この問題に向き合うためにも、民間事業者が運営するバリアフリー対応の賃貸マンション住宅の開発を官民一体となって推進しています。このバリアフリー

対応の賃貸マンションを「サービス付き高齢者向け住宅（以下、サ高住）」といいます。

サ高住は、住宅としての居室の広さ・設備のバリアフリー化といったハード面の条件だけではなく、高齢者ケアの専門家による安否確認や生活相談といったソフト面のサービスを提供することなどにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境が整備された住宅です。

当該エリアは、人気のある住宅地ではありますが、地域として高齢化も進行しています。この点も踏まえ、将来的には高齢者の方々が入居することを想定しています。

B: 訪日外国人が滞在できるように

2019年当時の大阪市では、訪日外国人客の増加に伴い、大阪市内のホテル・旅館などの客室稼働率が上昇しており、今後、さらなる訪日外国人客の増加が見込まれていました。安全性・衛生面に配慮した滞在施設を提供する環境を整備するため、大阪市全域は、国家戦略特別区域に指定され、旅館業法の特例が制定されました。日本人だけでなく、将来的には訪日外国人客の宿泊先にもなり得ることも想定しています。

このように、一般的な賃貸マンションとしての利用を想定しながらも、将来的には民泊や高齢者世帯向け住宅への用途変更が容易な仕様とすることで、賃貸マンションとしての収益性を確保しながら、将来建替える場合のコスト圧縮にも繋がる設計プランを提案しました。

③企業理念との合致

ベスト様は、創業以来「住まい・建築に関する良心的な商品を扱う」という精神を守り続けていらっしゃいます。この精神は、SDGsやESGといった環境への配慮を意識し、利用者の「安心・安全」を常に考えた「ユニバーサルデザイン」に力を入れて取り組むことで、皆様の生活と社会を支える製品を提供することを表現されています。

ベスト様が関西圏の活動拠点としてきた地域に長年にわたって貢献されてきたことや、地域と調和し地域と共に持続的に成長していくなどの企業理念が、当社の考え方と合致しました。

(3) 当社だから提案できたこと

当社のサービスメニューの1つであるPJM業務は、長年にわたってCRE戦略支援を行ってきた実績と培った経験によって、お客様からも厚い信頼を寄せていただいています。PJM業務は、お客様にとって煩雑なプロジェクト業務の進捗管理を代行し、関係者からの各種提案などにも窓口となり対応し、きめ細やかにサポートすることで、お客様の負担を軽減し、安心して業務を遂行していただ

くことを目指しています。

本件において、当社の「業務に対する柔軟な組織対応力」をアピールした結果、既存建物の解体請負工事を中央日土地ファシリティーズ（株）（受注当時は日土地建設（株））、PJM業務を当社にて受託することになりました。

(4) 特徴的な設計・仕様

①「サ高住」の仕様を採用

上記(2)②Aでも記載の通り、将来的には高齢者向けの賃貸も想定し、可能な限り「サ高住」の仕様を採用しています。

具体的には、ストレッチャー対応エレベーターの採用（通常のエレベーターよりも奥行きを確保）、エントランスホールから内部共用部にわたっての段差の解消、玄関扉や居室内扉のワイドサイズ化、手摺付き低床タイプのユニットバスの採用が挙げられます。

本件のような仕様を採用している物件は少ないため、一般的な賃貸マンションとしても付加価値の高い物件となりました。



ストレッチャー対応エレベーター 段差のないエントランスホール

②事務所の換気機能

～新型コロナウイルスへの感染対策～

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が拡大しました。1階部分には、ベスト様の営業拠点となる事務所を配置していますが、従業員の皆様から換気についての心配や不安の声が上がりました。それらを受け、当初の計画では予定していなかった設備や設計の変更を行いました。具体的には、2カ所の窓を開閉可能なサッシに変更し、第一種機械換気に加え第三種換気も追加導入しました。これにより、建築基準法にて定められる必要換気量と比較して4倍～5倍の換気容量を備える仕様となり、従業員の方々の感染リスクを少しでも減らすことができる対応を実現しました。

今回の新型コロナウイルスをはじめとする外部環境や社会情勢の変化による急な変更要望に対応することが



複数の換気設備を設置した1階事務所

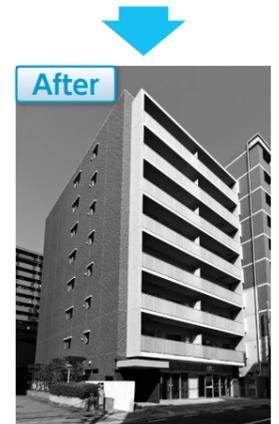
できたのも、当社にてPJM業務を受注し、案件全体のスケジュール工程を把握できていたためと考えています。

(5) 竣工を迎えるまで

新型コロナウイルスの影響により、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滞り、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で、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できました。

本件は2021年3月末に竣工を迎えました。多くのお客様からご入居の問い合わせをいただき、竣工後1ヶ月を待たずに満室稼働となりました。



3 まとめ

CRE戦略は、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、企業経営における全体最適の観点での“企業価値”向上に資する施策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アフター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えます。当社による“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、お客様の企業価値向上に貢献するべく、付加価値を創造してまいります。

（レポート：笠原 創）

不動産関連会計解説

～不動産に係る最近の会計論点と税制改正～

EY新日本有限責任監査法人 公認会計士 太田 達也

不動産に関連した最近の会計上の論点と令和3年度税制改正事項について取り上げます。会計では、「収益認識に関する会計基準」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が、工事の請負等に係る収益計上について、見直しの要否の検討が必要になります。また、令和3年度税制改正では、住宅ローン控除制度の見直し、固定資産税に係る特例措置が講じられています。

I 「収益認識に関する会計基準」における工事の請負等に係る収益計上

1. 工事の請負等に係る新たな会計ルール

工事の請負等（仕事の完成に対して対価が支払われる請負契約のうち、土木、建築、造船や一定の機械装置の製造等、基本的な仕様や作業内容を顧客の指図に基づいて行うものをいい、受注制作のソフトウェアも含まれます）については、これまで「工事契約に関する会計基準」を適用し、工事の進行途上においても、その進捗部分について成果の確実性が認められる場合には工事進行基準を適用し、この要件を満たさない場合には工事完成基準を適用するとされてきました。

「収益認識に関する会計基準」の適用後は、履行義務の充足に応じて収益を認識するものとされており、一定の期間にわたり充足される履行義務であると判断されるものについては工事の進捗度に応じて一定の期間にわたり収益を認識し（実質的に工事進行基準）、一時点で充足される履行義務であると判断されるものについては履行義務が充足される一時点で収益を認識する（実質的に工事完成基準）という新たなルールが適用されます。

この新たなルールは、工事の請負等に限らず、原則として、「金融商品に関する会計基準」の範囲に含まれる金融商品に係る取引や「リース取引に関する会計基準」の範囲に含まれるリース取引などの一部を除いて、顧客との契約から生じる収益に関する会計処理全般に適用されることになります。

2. 早期適用事例の傾向

早期適用事例をみると、これまで一部の工事について工事進行基準を適用し、残りの工事について工事完成基準を適用してきたのに対して、本会計基準適用後は、すべての工事について工事の進捗度に応じて一定の期間にわたり収益を認識する方法に変更している旨を注記している事例が少なからず確認できます。

新たなルールに従うと、従来「工事契約に関する会計基準」の適用対象であった工事の請負等の取引については、一定の期間にわたり充足される履行義務であると判断されるものが増えることが想定されます。したがって、従来工事完成基準を適用してきた取引であっても、新たなルールを適用すると、工事の進捗度に応じて一定の期間にわたり収益を認識する会計処理に変更しなければならぬものが多く発生することを意味します。

工事の請負等に係る収益の認識のタイミングについて、各企業において、十分な検討が必要になります。

3. 進捗度の見積りの方法

履行義務の充足に係る進捗度の見積りの方法については、財またはサービスの性質を考慮して決定する必要があるとされています（「収益認識に関する会計基準の適用指針」15項）、従来工事進行基準を適用するときに多く採用されていた原価比例法が適切な方法であると判断される場合が多いと考えられます。

II 住宅ローン控除に係る税制改正

令和3年度税制改正により、景気対策措置として、13年間の控除期間が適用される住宅ローン特例措置の延長および要件緩和による拡充がされました。適用を受けるためには、契約期限や入居期限を満たす必要がありますが、改正後の期限に十分留意する必要があります。

1. 特例措置の延長

控除期間13年間の特例措置は、消費税率10%引上げに伴う反動減対策として設けられた期限付きの措置ですが、この13年間の控除期間が適用される住宅ロー

ン特例措置について契約期限および入居期限が共に延長されました。

契約期限については、居住用家屋を新築する場合は令和2年10月1日から令和3年9月30日、分譲住宅（居住用家屋で建築後使用されたことのないもの）もしくは既存住宅を取得または増改築等をする場合は令和2年12月1日から令和3年11月30日の間に契約が締結されていることが必要とされました。

また、入居期限も1年延長され、令和4年12月31日までに入居することを要件として特例が受けられるものとされました。新型コロナウイルス感染症の影響による入居遅延かどうかは関係なく、一律適用されます。

■ 契約期限・入居期限の延長の内容

	居住用家屋の新築	分譲住宅の取得 既存住宅の取得 または増改築等
契約時期	令和2年10月1日 ） 令和3年9月30日	令和2年12月1日 ） 令和3年11月30日
入居時期	令和3年1月1日 ） 令和4年12月31日	同 左

2. 床面積要件の緩和

(1) 改正内容

個人が取得等した床面積が40㎡以上50㎡未満である住宅の用に供する家屋についても住宅ローン控除が適用できるとされました。都心のマンションでは50㎡未満のものも少なくないため、本改正により住宅ローン控除の適用が受けられる範囲が拡充されることになります。

ただし、上記の住宅ローン控除の特例措置については、その者の13年間の控除期間のうち、その年分の所得税に係る合計所得金額が1,000万円を超える年については、適用しないものとされました（下表）。

(2) 床面積の判定方法

ここでいう床面積は、1棟の家屋についてはその家屋の床面積、マンションの場合は共有部分を除いた専有部分の床面積で判定します。また、親子などの共有による家屋の場合は、他の人の共有持分も含めた家屋全体の床面積により判定します。

なお、住宅ローン控除の控除率（1%）を下回る借入

■ 床面積要件の緩和に係る改正内容

	改正前	改正後
床面積の要件	50㎡以上	40㎡以上
所得の制限	合計所得金額が 3,000万円超の年分は 適用不可	合計所得金額が1,000万円超の年分は 40㎡以上50㎡未満のものについて 適用不可

金利で住宅ローンを借り入れているケースが多く、その場合、各年の住宅ローン控除額が住宅ローン支払利息額を上回っていることなどが会計検査院から指摘されています。この点について、令和4年度税制改正において控除額や控除率のあり方が見直される可能性がある点に留意する必要があります。

III 固定資産税に係る特例措置

1. 固定資産税の負担調整措置とは

固定資産税については、もともと負担調整措置が置かれています。負担調整措置とは、固定資産税評価額が急上昇した場合であっても、固定資産税の負担が急に増えないようにするための措置であり、税額計算の基礎となる課税標準額を徐々に増やす仕組みをいいます。

2. 令和3年度税制改正による特例措置

令和3年度税制改正において、新型コロナウイルス感染症の影響により、社会経済活動や国民生活全般を取り巻く環境が大きく変化したことを踏まえて、納税者の負担感に配慮する観点から、令和3年度に限り、負担調整措置により税額が増加する土地について前年度（令和2年度）の税額を据え置く特例措置が講じられました。

令和3年度分の固定資産税については、固定資産税評価額が上がった土地については据え置かれ、固定資産税評価額が下がった土地については下がった評価額に基づく課税になります。

一方、令和3年度が3年に1度の固定資産税評価額の評価替えの年にあたるため、令和4年度分および令和5年度分は本来据置年度になりますが、固定資産税評価額が上昇している土地について負担調整措置は適用されます（負担調整措置は令和5年度まで継続）。

なお、不動産取得税、登録免許税および相続税等の計算にあたって使用する数値は、固定資産税の課税標準額でなく、固定資産税評価額であり、評価替え後の固定資産税評価額を用いる点に留意しなければなりません。

不動産マーケット情報

※2021年7月9日時点の情報です。

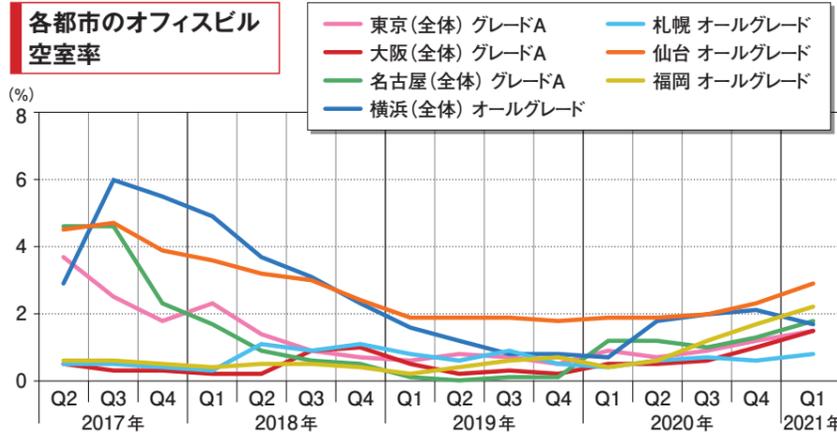
賃貸マーケット情報

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1.5% (対前期比+0.3%)となりました。新築ビルへの移転や面積縮小による解約により、まとまった空室を抱えるビルが増えてきています。一方で、こうしたビルがリモートワーク導入に伴うオフィス面積の見直しやコスト削減を目的とした大型の集約・統合移転の受け皿となるケースが見られました。IT関連企業を中心に拡張移転や増床の動きも散見されましたが、全体としては部分解約などによるオフィス面積縮小の傾向がやや強い状況です。今後も空室率は緩やかに上昇するものと見られます。

大阪グレードAの空室率は1.5% (対前期比+0.5%)となりました。昨年以降減少していた拡張移転や館内増床、新規開設の動きも今期から増え始めており、特定の業種に限らず散見されています。しかし、オフィス面積見直しまたはコスト削減による解約の動きは未だ多いです。

地方都市のオールグレードビルについては、福岡は2.2% (対前期比+0.5%)となりました。地方都市では、三大都市圏に比べてリモートワークの導入に伴うオフィス解約事例は現時点では限定的です。しかし、全国に拠点を展開する大企業の一部が昨年以降減床や拠点集約に着手し始めており、今後もこうした動きは広がる可能性があります。



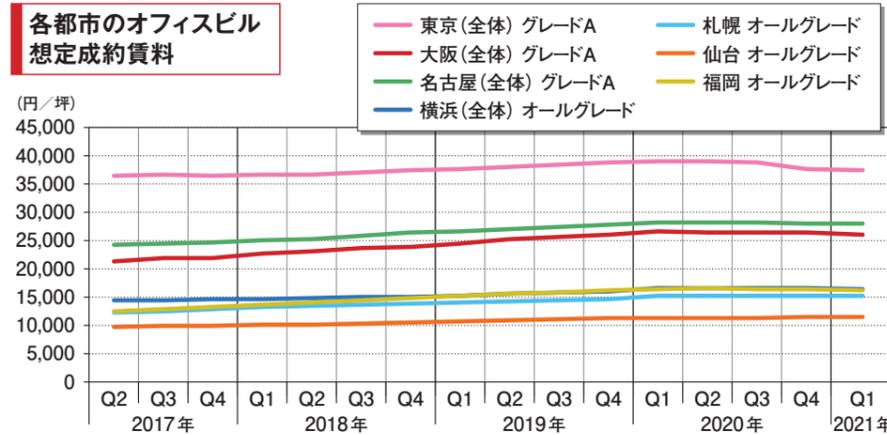
B.想定成約賃料(共益費含、フリーレント等は考慮外)

東京グレードAの想定成約賃料は37,300円/坪(対前期比▲0.9%)となりました。二次空室や解約予定区画が比較的多いビルを中心に、賃料目線を引き下げるケースが多かったと見られます。高額賃料を負担できるテナントは限られており、今後も下落傾向が続くものと思料されます。

大阪グレードAの想定成約賃料は26,100円/坪(対前期比▲1.1%)となり、対前期比の下落幅が大きく広がっています。東京同様、高い賃料負担力を持つテナントは限られているため、賃料目線を引き下げるケースがやや多く見られました。

地方都市のオールグレードビル、福岡は16,260円/坪

(対前期比▲0.6%)となりました。空室が長期化しているビルを中心に、募集賃料を引き下げる動きが見られています。空室率の上昇と同様に、賃料も下落傾向が続くものと考えられます。



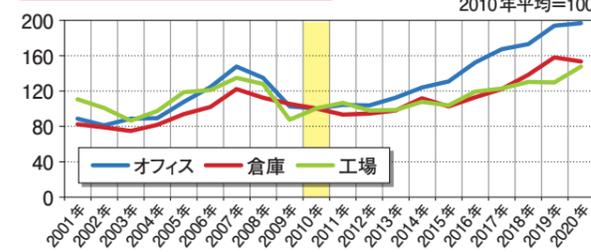
出典はすべて:CBRE(株)「オフィスマーケットビュー」

売買マーケット情報

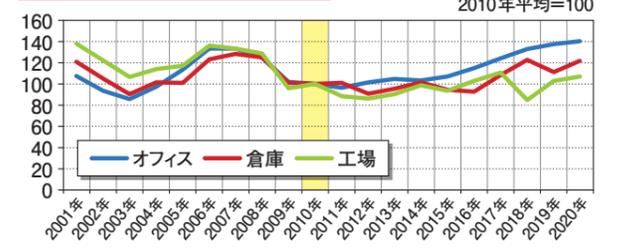
2020年の価格指数をみると、東京都(倉庫)を除き、上昇基調となっています。日本の不動産市場は、国際主要都市と比較して割安感があるため、海外投資家の投資意欲は依然として高い状況です。

コロナウイルスによる経済停滞は一時的かつ限定的であるとする投資家が見られる一方で、景気悪化により売り物件の増加が見込まれるといった見方もあり、今後の売買マーケットは不透明な状況が継続するものと思料されます。

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

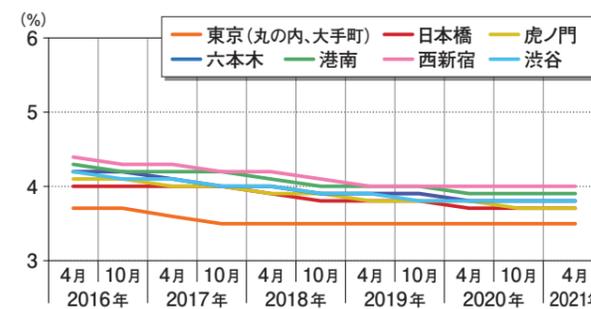
A.期待利回り

東京「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。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。

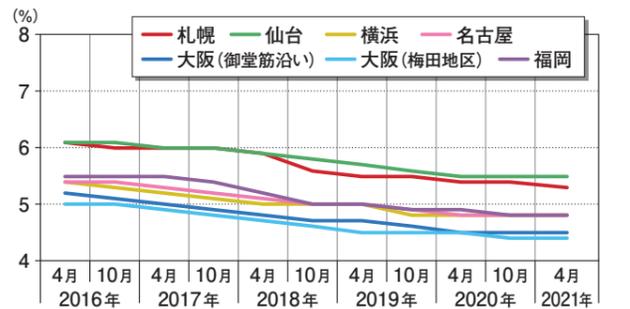
地方においても、「札幌」で対前期比▲0.1%となっていますが、全国的には横ばいの動きが大半です。

不動産投資家の投資姿勢は、昨年4月の緊急事態宣言における先行き不透明な環境下を見据え、一時減退しました。しかし、世界的な金融緩和等を背景に、積極的な投資姿勢に回復する投資家も見られます。

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)

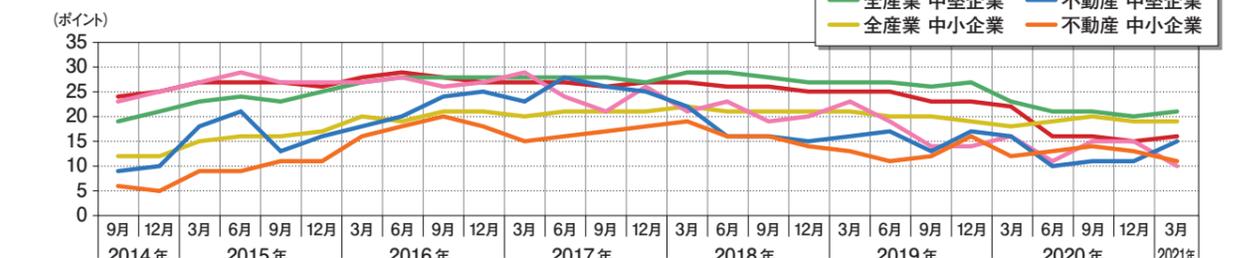


出典:一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」

B.金融機関の貸出態度

「全産業」(全規模)では、概ね横ばいから上昇傾向で推移していますが「不動産」(大企業、中小企業)では、下落に転じています。コロナ禍においても、金融機関の不動産融資に対する姿勢が一律に厳しくなっていることはなく、適切かつ必要とされる融資に対しては、引き続き融資が実行されています。

金融機関の貸出態度(実績)



出典:日本銀行「第188回全国企業短期経済観測調査」

会計トピックス

会計上の見積りの開示、 取締役の報酬等として株式を無償交付する取引、 経団連ひな型の改訂

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

2021年3月期から「会計上の見積りの開示に関する会計基準」が適用されているが、これまでの会計基準とは異なり、詳細な記載例がない「原則主義」の会計基準となっており、実務の担当者を悩ませるものとなっている。また、会社法の改正に伴い、上場会社は取締役等の報酬等として金銭の払込み等を要しないで株式の発行等が可能となり、その取扱いが定められたほか、経団連ひな型も改訂されている。本稿では、これらの概要を取り扱う。

企業会計基準第31号 「会計上の見積りの開示に関する会計基準」 の適用

「会計上の見積り」とは、資産及び負債や収益及び費用等の額に不確実性がある場合において、財務諸表作成時に入手可能な情報に基づいて、その合理的な金額を算出することをいう。例えば、滞留又は処分見込等の棚卸資産、金融商品の評価、係争中の訴訟の結果、貸倒引当金、製品保証引当金、従業員の退職給付債務、株式に基づく報酬、のれん及び無形資産を含む企業結合により取得した資産又は負債の公正価値、固定資産の減損、長期契約に関する収益認識等が挙げられる。

会計上の見積りは、金額の測定に見積りの不確実性（正確に測定することができないという性質に影響される程度）を伴い、考えられる複数の結果の幅から金額を合理的に算出することとなる。会計上の見積りを行った後、結果（実績）が出た場合、見積りと実績の間に生じた差異は、通常、損益として会計処理することとなる。差異が生じることは、通常、会計上の誤謬とはならず、過年度の財務諸表の訂正が求められることはない。

しかし、財務諸表に計上した金額のみでは、当該金額が含まれる項目が翌年度の財務諸表に影響を及ぼす可能性があるかどうかを財務諸表利用者が理解することは

困難である。そこで、本会計基準では、当年度の財務諸表に計上した金額が会計上の見積りによるもののうち、翌年度の財務諸表に重要な影響を及ぼすリスクがある項目を識別し、その項目名・当年度の財務諸表に計上した金額・会計上の見積りの内容について財務諸表利用者の理解に資するその他の情報（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）を注記することを求めている。

識別する項目は、通常、当年度の財務諸表に計上した資産及び負債であり、リスクには有利となる場合及び不利となる場合の双方が含まれる。また、翌年度の財務諸表に与える影響を検討するにあたっては、影響の金額的大きさ及びその発生可能性を総合的に勘案して判断することとなる。ただし、本基準は、これまでの会計基準とは異なり、詳細な記載例等がない「原則主義」の会計基準である。そのため、具体的な開示基準は定められていないが、例えば、発生可能性が中程度から高く（30%～50%以上）、かつ、税引前利益×15%又は総資産×1.5%以上の金額的大きさがある場合や、固定資産及びのれんの減損や収益認識に係る見積り等、質的な重要性がある場合に開示対象とすることが考えられる。

執筆時点では、日本基準における会計上の見積りの開示はほとんどなされていないが、IFRSを適用する大企業の95%以上が非金融資産・関連会社株式の減損・回収可能性（戻入を含む）、法人所得税・繰延税金資産について、重要な会計上の見積り及び判断として以下のように開示している。

①非金融資産の減損

当社グループは、有形固定資産、使用権資産、のれんを含む無形資産について、減損テストを実施しております。減損テストにおける回収可能価額の算定においては、資産の耐用年数、将来キャッシュ・フロー、税引前割引率及び長期成長率等について一定の仮定を設定してお

ります。これらの仮定は、経営者の最善の見積りと判断により決定しておりますが、将来の不確実な経済条件の変動の結果により影響を受ける可能性があり、見直しが必要となった場合、翌連結会計年度以降の連結財務諸表において認識する金額に重要な影響を与える可能性があります。

非金融資産の回収可能価額の算定方法については、注記「X.非金融資産の減損」に記載しております。

②法人所得税

繰延税金資産は、将来減算一時差異を利用できる課税所得が生じる可能性が高い範囲内で認識しております。繰延税金資産の認識に際しては、課税所得が生じる可能性の判断において、将来獲得しうる課税所得の時期及び金額を合理的に見積り、金額を算定しております。

課税所得が生じる時期及び金額は、将来の不確実な経済条件の変動によって影響を受ける可能性があり、実際に生じた時期及び金額が見積りと異なった場合、翌連結会計年度以降の連結財務諸表において認識する金額に重要な影響を与える可能性があります。

法人所得税に関連する内容及び金額については、注記「Y.法人所得税」に記載しております。

日本基準における開示では、これらに加え、財務諸表に計上した金額や適用した割引率、その他の仮定等が注記されることが考えられる。

ASBJ 実務対応報告第41号 「取締役の報酬等として株式を無償交付する 取引に関する取扱い」等を公表

会社法の改正により、上場会社が取締役等の報酬等として株式の発行等をする場合には、金銭の払込み等を要しないこと（株式の無償交付）が新たに定められ、この場合における会計処理及び開示（注記）についての取扱いが定められている。

会計処理は「事前交付型：対象勤務期間の開始後速やかに、契約上の譲渡制限が付された株式の発行等が行われ、権利確定条件が達成された場合には譲渡制限が解除されるが、権利確定条件が達成されない場合には企業が無償で株式を取得（没収）する取引」と「事後交付型：契約上、株式の発行等について権利確定条件が付されており、権利確定条件が達成された場合に株式の発行等が行われる取引」に分けられ、さらにそれぞれ「新株の発行」と「自己株式の処分」のいずれで行うかで異なる。いずれも自社の株式を報酬として用いる点で、自社の株式オプションを報酬として用いるストック・オプション（Stock Option。以下「SO」という。）と類似性があり、インセンティブ効果を期待して自社の株式又は株式オプションが付与される点で同様であるため、費用の認識や測定については、企業会計基準第8号「SO等に関する会計基準」の定めに基づいた取扱いとなる。すなわち、各会計期間における費用計上額は、株式の公正な評価額のうち、対象勤

区分	会計処理	新株の発行により行う場合	自己株式の処分により行う場合
事前交付型	割当日	仕訳なし（新株を発行し発行済株式総数が増加。払込資本は増加しない）	処分した自己株式の帳簿価額を減額するとともに、同額のその他資本剰余金を減額する。
	対象勤務期間	SO会計基準と同様に、各会計期間において報酬費用の認識と測定を行い、対応する金額を以下のとおり処理する。 ・年度通算で費用が計上される場合は対応する金額を資本金又は資本準備金に計上し、過年度に計上した費用を戻し入れる場合はその他資本剰余金から減額する。 ・四半期会計期間においては、計上される損益に対応する金額はその他資本剰余金の計上又は減額として処理し、年度の財務諸表においては、上記の処理に置き換える。	SO会計基準と同様に、各会計期間において報酬費用の認識と測定を行い、対応する金額をその他資本剰余金として計上する。
	没収	仕訳なし（自己株式の無償取得として、自己株式の数のみの増加）	割当日において減額した自己株式の帳簿価額のうち、無償取得した部分に相当する額の自己株式を増額し、同額のその他資本剰余金を増額する。
事後交付型	対象勤務期間	SO会計基準と同様に、各会計期間において報酬費用の認識と測定を行い、対応する金額を、新株の発行が行われるまでの間、貸借対照表の純資産の部の株主資本以外の項目に株式引受権として計上する。	SO会計基準と同様に、各会計期間において報酬費用の認識と測定を行い、対応する金額を、自己株式の処分が行われるまでの間、貸借対照表の純資産の部の株主資本以外の項目に株式引受権として計上する。
	割当日	権利確定条件を達成した後の割当日に、株式引受権として計上した額を資本金又は資本準備金に振り替える。	権利確定条件を達成した後の割当日に、自己株式の取得原価と株式引受権の帳簿価額との差額を、自己株式処分差額として、その他資本剰余金を増減させる。

務期間を基礎とする方法その他の合理的な方法に基づき当期に発生したと認められる額となる。一方、株式が交付されるタイミングが異なる点や、事前交付型において、株式の交付の後に株式を無償で取得する点については、取引の形態ごとに異なる取扱いが定められている。これらの会計処理等の概要は前ページ下表のとおりである。

開示についてもSO会計基準等における注記事項を基礎とし、取引の内容、規模及びその変動状況、付与日における公正な評価単価の見積方法、権利確定数の見積方法、条件変更の状況等を開示する。

なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定において、事後交付型におけるすべての権利確定条件を達成した場合に株式が交付されることになる契約は「潜在株式」として取り扱われ、1株当たり純資産の算定上、株式引受権の金額は純資産の部の合計額から控除される。

また、本取引は、報酬費用の計上と株式の発行等(資本取引)が同額で行われるため、報酬費用とは別に株式の発行等に関する関連当事者との取引に関する注記を行う必要性が乏しいと考えられること等から、関連当事者との取引に関する開示は要しないとされている。

経団連 会社法の各種書類のひな型(改訂版)を公表

今般、2019年12月の会社法の改正に伴い、会社法施行規則等が改正されたこと、「時価の算定に関する会計基準」「収益認識に関する会計基準」「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の策定に伴い、会社計算規則及び会社計算規則による株式会社の各種書類のひな型が5年ぶりに改訂された。

事業報告のひな型については、主に、株式に関する事項と会社役員等に関する事項が改訂されている。

まず、会社法施行規則の改正を受け、「事業年度中に会社役員(会社役員であった者を含む)に対して職務執行の対価として交付された株式に関する事項」が新設された。当該株式がある場合、会社役員(会社役員であった者を含む)の区分ごとに株式の種類、種類ごとの数及び交付を受けた者の人数をそれぞれ記載する。

この点、ひな型では、「会社役員(会社役員であった者を含む)の区分ごとに交付した株式の数及び人数を記載すれば足り、交付を受けた者の氏名や個人別の交付株式数まで記載する必要はない」としている。

また、記載の要否は「事業年度中に交付したか否か」で判断されるため、事前交付型の譲渡制限付株式は、譲渡制限の解除に関わらず交付された時点で記載が必要となり、事後交付型の株式報酬(株式交付信託を含む)

については、具体的な交付予定が存在したとしても、実際に交付されるまで記載を要しない。

会社役員等に関する事項としては、「補償契約に関する事項」、「役員等賠償責任保険契約に関する事項」、「業績連動報酬等に関する事項」等が新設されている。

このうち「補償契約に関する事項」では、会社役員が職務の執行に関し法令の規定に違反したこと又は責任を負うことを知ったときは、その旨を記載する必要がある。この点、ひな型では、「費用の補償を受けた会社役員(会社役員)の氏名や法令違反等に該当する事実の概要等までを記載する必要はない。同一の事由に関して複数の会社役員に対して損失を補償したときであっても、個別の会社役員ごとに記載する必要はなく、補償した旨及び補償した金額の合計額をまとめて記載すれば足りる。」としており、補償を受けた役員の名前を記載する必要はない。

他方、「業績連動報酬等に関する事項」では、業績連動報酬等の額又は数の算定方法を記載しなければならない。算定に関する考え方を株主が理解することができる程度の記載が求められる。ただし、ひな型では、「計算式を記載することや、株主が開示された業績指標に関する実績等から業績連動報酬等の具体的な額又は数を導くことができるような記載が必ずしも求められるものではない」としている。

計算書類のひな型については、関連する会計基準の策定に伴う改訂となる。表示科目として契約資産・契約負債・株式引受権が登場するほか、会計監査人設置会社については、会計上の見積りに関する注記(21年3月期から)や、収益認識に関する注記(原則適用は22年3月期から)が必要となり、金融商品に関する注記も充実していく(原則適用は22年3月期から)こととなる。

なお、新型コロナウイルス感染症に関して、以下の記載例が示されている。

当社は、新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大の影響を受けており、今後、〇年の〇〇頃まで影響が続くものと見込み、その後、徐々に回復に転じるものと仮定して有形固定資産の減損処理、繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りを行っております。なお、新型コロナウイルス感染症の広がりや収束時期等の見積りには不確実性を伴うため、実際の結果はこれらの仮定と異なる場合があります。

よしだ 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)。上場企業(IFRS適用会社を含む)等の監査業務のほか、品質管理業務に従事。日本公認会計士協会 中小事務所等施策調査会 会計専門委員会 専門委員。原子力規制委員会 外部有識者

Let's Try!!

税金 クイズ

いくつ解けるかな?!



Q.1 a~dの中から、正しいものを選んで下さい。

- 〇の年金受給者の公的年金等控除額は、公的年金等の収入金額に応じて60万円から195.5万円まで段階的に変わりますが、公的年金等に係る雑所得以外の合計所得金額が2,000万円超の場合には、一律〇万円が公的年金等控除額から減額されます。
a: 65歳未満、10 b: 65歳未満、20 c: 65歳以上、10 d: 65歳以上、20
- 一般NISAは、2024年以降より新NISA(2階建て制度)に移行され、1階部分は積立NISAと同様の投資対象で年間投資上限額は〇万円、2階部分は一般NISAと同様の投資対象で年間投資上限額は〇万円となっています。
a: 20、100 b: 40、100 c: 20、102 d: 40、102
- 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置における床面積要件の下限は、受贈者が贈与を受けた年分の合計所得金額が2,000万円以下である場合は50㎡以上ですが、合計所得金額が〇万円以下である場合は〇㎡以上に緩和されます。
a: 1,500、40 b: 1,500、30 c: 1,000、40 d: 1,000、30
- 2022年4月1日以降、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非課税措置における受贈者の年齢要件は、〇歳以上〇歳未満となっています。
a: 18、40 b: 18、50 c: 20、40 d: 20、50
- 資本金の金額が1億円以下で、かつ一定期間内の年平均の所得金額が15億円を超える法人の所得金額800万円以下の部分に対する法人税率はどれでしょうか。
a: 15% b: 19% c: 23.2% d: 23.4%

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。

- 2022年分以降、勤続年数が5年以下で特定役員退職手当等に該当しないもの(短期退職手当等)に係る退職所得の金額の計算につき、退職所得控除後の金額のうち300万円を超える部分については、退職所得の金額の計算上2分の1とする措置が適用されません。()
- 20歳未満の未成年者について非課税投資枠があるジュニアNISAは、2023年末で終了するため、2024年以降は18歳未満であっても源泉徴収されずに払出が可能となります。()
- 2022年12月31日までの間に居住した場合、住宅借入金等特別控除の特例(消費税率10%に係る特例)により、合計所得金額が3,000万円以下の場合に限り、床面積40㎡以上の住宅について適用されます。()
- 自筆証書遺言は、本人が全文、日付、氏名を自書し押印しなければなりません、財産目録等は自書でなくても可能であり、自筆証書遺言を法務局で保管してもらうこともできます。()
- 自己所有の空き家等を利用して、民泊サービス(1ヵ月未満を除く)を展開する場合は、「住宅の貸付」として消費税は非課税となります。()

(24年12月号「決算の基礎」) 月号のトク(4頁) ×① ○② ○① ㊦ ㊧ ㊨ ㊩ ㊪ ㊫ ㊬ ㊭ ㊮ ㊯ ㊰ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿ 【㊿】

書籍紹介



村山慶輔 / 著
プレジデント社 / 刊

観光再生 サステナブルな地域をつくる28のキーワード

2020年からの世界的なコロナ禍の影響により観光行動が抑制され、日本においても海外からの観光客の減少率は、2019年4月と比べて2021年4月は-99.6%にもおよび、日本の観光事業は壊滅的な影響を受けています(日本政府観光局発表資料)。観光事業を産業の一つとしている地域は、今後は観光事業をどのように進めていく必要があるのでしょうか。

近年、世界的な動向として、サステナブルな社会へと進むことが提案されていますが、観光再生もまたサステナブルが大きなキーワードとなるでしょう。この書籍では、「サステナブル・ツーリズム」のように、地域社会の人々の生活を守り、その土地の環境を守りながら、経済的にも持続可能であることを目指すことなどをはじめ、28のキーワードに基づいた、新しい観光再生のためのヒントと事例を

提案しています。28のキーワードの一つには、「リジェネラティブ(再生・再始動)」という言葉が登場します。これは日本ではまだ聞きなれない言葉ですが、世界的には広がりつつある概念です。

「リジェネラティブ・トラベル」は「環境をよくする旅行」といった意味合いで、観光事業者や旅行者が、地域社会や自然環境から奪うこと以上に与えることを求めるコンセプトです。

この先、旅行者が観光地を「消費する」時代は終わりを迎えていくのでしょうか。旅行者は、観光地を守ることや創ることに参加するたびに、その土地への愛着が深まることが考えられます。観光地を消費することをやめ、新たなステージに向かうことは、観光地の新たな価値創造のヒントとなるかもしれません。これからの産業を考える全ての人に読んでいただきたい1冊です。

心に響いた1行! 観光再生への新たな動きや取り組みは、突如生まれたものではなく、「あるべき姿」に進む速度が一気に加速したもの

世界最高のチーム

Google流「最少の人数」で「最大の成果」を生み出す方法

最近の企業のマネジメント研修などでは、「心理的安全性」という言葉をよく耳にするようになりました。心理的安全性とは、サイコロジカルセーフティ(psychological safety)という心理学用語で、1999年にハーバードビジネススクールのエイミー・C・エドモンドソン教授によって提唱された概念です。

具体的には、チーム内で、無知、無能、ネガティブ、邪魔だと思われるような言動をしても、「このチームでならばどのような発言をしても大丈夫だ」と思えることを、心理的安全性としています。

「変なアイデアを言えば否定されるのではないかと黙ってしまうミーティングより、「どんなアイデアを言っても大丈夫だ」と思えるミーティングの方

が、自由な発想とアイデアを発言しやすいことはまちがいないでしょう。

本書では、生産性の高いチームには、「心理的安全性」が欠かせないということを中心に、チーム作りやプロジェクトマネジメントの方法などを紹介しています。

世界中の先進的な企業ではこの考え方が導入され、チームマネジメントの手法は変化しつつあります。先進的な大企業のGoogleだからこそ可能な方法なのではなく、小さな会社や小さなグループでも通用する考え方や実践が説明されています。

人が集まり、アイデアを出し合うということは、ビジネスやプロジェクトを成長させる原動力になることを再確認できる1冊です。



Googleのマネジメントが解明! もっとも大切なのは、「心理的安全性」。

著者 ビョートル・フェリクス・グジバチ
発行所 朝日新聞出版

心に響いた1行! 安心して本音を言い合えるチームから、最高の成果が生まれる。

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一番町 (→注目物件①)	東京都千代田区一番町10-6(地番)	「麹町」駅 徒歩4分 「半蔵門」駅 徒歩4分 「四ツ谷」駅 徒歩11分 「市ヶ谷」駅 徒歩10分	231㎡(70坪)	地上9F	2022年4月(予定)	2~9F 各70.01	2022年5月(予定)
REVZO日本橋堀留町 (→注目物件②)	東京都中央区日本橋堀留町1-10-13	「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12F	2021年2月	9~10F 各139.94 3~7F 各139.94 2F 136.45	即
丸の内センタービルディング	東京都千代田区丸の内1-6-1	「大手町」駅 直結 「東京」駅 徒歩3分	高層棟 1,620㎡(490坪) 低層棟 850㎡(257坪)	地下4F 地上20F	1984年11月	4F 318.87	2021年9月(予定)
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 「新橋」駅 徒歩5分 「霞ヶ関」駅 徒歩7分 「虎ノ門」駅 徒歩9分	733㎡(221坪)	地下2F 地上11F	1974年7月	10F 107.50 7F 219.18 5F 100.16 4F 219.02 1F 332.81	2021年8月上旬
京橋エドグラン	東京都中央区京橋2-2-1	「京橋」駅 直結 「宝町」駅 徒歩3分 「東京」駅 徒歩5分 「銀座一丁目」駅 徒歩5分	2,714㎡(821坪)	地下3F 地上32F	2016年10月	18F 410.53	即
京橋イーストビル	東京都中央区京橋2-7-19	「京橋」駅 徒歩1分 「宝町」駅 徒歩3分 「東京」駅 徒歩6分	993㎡(300坪)	地下1F 地上11F	2013年5月	4F 299.75	即
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	970㎡(293坪)	地下2F 地上8F	2003年9月	7F 294.00	即
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1F 地上11F	2020年6月	5~6F 各107.51	即
日新建物新橋ビル	東京都港区新橋4-6-15	「新橋」駅 徒歩4分 「内幸町」駅 徒歩7分	557㎡(168坪)	地下1F 地上8F	1971年9月	6F 167.98 4~5F 各168.40	即
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2F 地上23F	2002年11月	7~8F 各180.23	即
大崎ウィスタワー	東京都品川区大崎2-11-1	「大崎」駅 歩行者デッキ接続	899㎡(271坪)	地下2F 地上24F	2014年1月	21F 202.88 18~20F 各283.26	2022年1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 「千葉中央」駅 徒歩6分 「霞川公園」駅 徒歩1分	フロアにより異なる	地上8F	2009年10月	2F 31.20 2F 81.67 2F 71.34 1F 22.23	即
グローバルゲート	愛知県名古屋市中村区平池町4-60-12	「名古屋」駅 徒歩10分 「ささしまライブ」駅 徒歩10分 歩行者デッキ接続	1,702㎡(514坪)	地下2F 地上36F	2017年3月	募集面積(ビル営業部(下記連絡先)に) 1,841.25坪 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2F 地上24F	2007年6月	11F 34.76 9F 170.27 8F 157.33	即

※この他にも募集中物件あり。詳しくはビル営業部(下記連絡先)にお問い合わせ下さい。

※2021年7月9日時点の情報です。

■注目物件

① REVZO一番町

- ★2022年4月竣工予定
- ★複数の駅・路線(4駅6路線)が利用可能な好立地(「麹町」駅徒歩4分・「半蔵門」駅徒歩4分)
- ★天井高3,240mmの開放的な貸室空間
- ★1階に入居者限定のラウンジを設置(会議室あり)
- ★入居者限定のテラス席を設置
- ★各階にテナント専用のバルコニーを設置(貸室内の自然換気可能)



② REVZO日本橋堀留町

- ★2021年2月竣工
- ★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



■中央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

中央日本土地建物 オフィス

検索

虎ノ門エリア

国際ビジネス交流拠点へ変貌する虎ノ門エリア

近年、虎ノ門エリアは国際的なビジネス交流拠点として進化し、注目を集めています。中央日本土地建物グループは、虎ノ門エリアに本社を構える総合不動産会社として、まちづくりや地域活動など多様な取り組みを通じ、今後も本エリアの発展に寄与しつづけていきます。

REVZO 虎ノ門

中規模オフィス「REVZO」シリーズ第1弾

“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の新ブランド第1弾。開放的なスケルトンのオフィスフロア、知的活動を促すラウンジ、五感を魅了するエントランスなど、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ワークプレイスを提供します。



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

延床面積 4,570㎡

竣工 2020年6月



東京虎ノ門グローバルスクエア

〔虎ノ門駅前地区第一種市街地再開発事業〕

再開発組合の一員として事業を推進、東京圏国家戦略特別区域における国家戦略都市計画建築物等整備事業の認定を受けた再開発事業。直結する「虎ノ門」駅の機能拡充と地上・地下の駅前広場の整備をはじめ国際的ビジネス交流拠点としてふさわしい機能を有するオフィスビルです。



交通 東京メトロ銀座線
「虎ノ門」駅 直結

延床面積 47,261㎡

竣工 2020年6月

MAP



虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業

虎ノ門の新たなランドマークとして、国際ビジネス交流拠点を創造

「虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業」は、中央日本土地建物グループが事業推進パートナーの幹事企業として事業を推進しているビッグプロジェクトです。隣接する「東京虎ノ門グローバルスクエア」と一体となった地上・地下の駅前広場を整備し、緑あふれる屋外広場と大階段で接続するなど、駅と街をつなぐ新たな交通結節機能を構築していきます。また、霞が関に近接した立地特性を活かし、産学官の垣根を超えた多様な知のネットワークを結集させ、ビジネス創出・交流を図る「(仮称)

虎ノ門イノベーションセンター」を整備します。虎ノ門エリアの新たなランドマークとして「駅と一体となった国際的なビジネス交流拠点」を創造することで、本エリアの魅力向上に貢献していきます。

所在 東京都港区虎ノ門一丁目

敷地面積 約6,400㎡

延床面積 約126,000㎡

株式会社radiko

東京都港区西新橋1-8-1 REVZO虎ノ門 3F

近年、国際的なビジネス交流拠点として進化が続く虎ノ門エリア。

「株式会社radiko」さまにご入居頂いているのは、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩3分に立地し、昨年竣工したREVZO虎ノ門です。

本物件の立地やビルコンセプトをご評価頂き、創立10周年を迎えた昨年ご入居頂きました。



〈提供：株式会社オカムラ〉

～ラジオはココロを換気する～

インターネットを通じた動画配信サービスの普及など、数多くのエンターテインメントがあふれる中で、「音声」の価値がいま改めて注目されています。

当社は、国内最大級のオーディオプラットフォームとして、民放ラジオ全99局とNHK、放送大学の放送をインターネットを通じて聴くことのできるサービス「ラジコ」を企画・運営しております。

スマートフォンやパソコン、スマートスピーカーなどデジタル機器を通じて、ラジオは人々にとってより身近なものになりました。ラジコは、いまいるエリアのラジオ局の番組を聴くことのできるサービスからスタートし、日本全国のラジオ局の番組を聴くことができる有料の「エリアフリー」、過去1週間前までの番組をいつでも無料で聴くことのできる「タイムフリー」というインターネットならではのサービスも展開することで、場所や時間に縛られず自由にラジオを楽しんでいただける環境をご提供しております。

ラジオは、映像メディアと異なり、何か作業をしながらでも耳だけで楽しめることが大きな魅力の1つです。また、ラジオは出演者がリスナーに語りかける「声」のメディアでもあります。DJやパーソナリティが感じたこと考えたことを自分の言葉で語る声は、気分や温度感まで伝えてくれる、「ちょうどいいぬくもり」のあるメディアになっていま

す。朝の身支度の手を止めずに、その日のニュースを仕入れたり、在宅勤務中にひとりで仕事をする寂しさを紛らわしたり、ワークアウトをしながらトーク番組を楽しんだりなど、ラジオは様々なシーンで楽しんでいます。

ラジコでは各放送局の様々な出演者の番組を聴くことができますので、新たな出会いを作ることも大切な仕事の1つです。各番組の「聴取データ」を解析し、お勧めの番組情報や関連番組をレコメンドすることで、ひとりひとりが自分にぴったりの番組を見つけていただけるよう日々、創意工夫をしています。

最近では、スマートスピーカーだけでなく、コネクテッドカー、スマート家電など、様々な物がネットワークでつながり、音声認識でコントロールできる時代になりつつあります。既に実現しているものもありますが、様々なIoT機器とラジコが連携することで、より身近な場面でラジオを楽しんで頂けるようになります。

ラジオと生活者の新たな出会いを作り、未来のラジオリスナーを育てていけるよう、日々サービスの拡充を進めて参りますので、まだラジコというサービスをご利用になったことのない方も、ぜひこの機会にご利用いただけましたら幸いです。

「radiko」アプリのダウンロードはコチラから



radiko

株式会社radiko

【創業】2010年(平成22年)
【事業内容】ラジオ配信サービス
【URL】https://radiko.jp/

富士通グループ様専用セットアップオフィスの提供

当社グループは、オープンインベーションオフィス「SENQ」の運営で培ったノウハウを活かして、内装デザインや什器備品などをセットアップした富士通グループ様専用サテライトオフィス「F3rd Machida Powered by SENQ」を提供しました。

集中して作業ができる「ソロワーク」エリア、Webミーティング用のブースを設置した「ワークブース」エリア、社員間のコミュニケーションを誘発する「カフェ&ラウンジ」エリアなど、機能的なオフィス空間を創出しています。富士通グループ様のニーズを踏まえた内装デザインやレイアウト、什器備品・家具などをセットアップすることにより、内装工事にかかるイニシャルコストを削減し、移転スケジュールの短縮も実現。総務・管理ご担当者様の業務負荷の軽減にもつながりました。

引き続き、働き方や価値観の多様化に応えるさまざまなワークプレイスの提供に取り組めます。



中規模オフィス「REVZO (レブゾ)」シリーズ 展開中



REVZO日本橋堀留町

「はたらく」を解き放つをコンセプトとする中規模オフィスビル「REVZO」の第二号物件「REVZO日本橋堀留町」が2021年2月に竣工しました。

本物件は、日本の伝統や文化を築き、経済を支える中心地でもある日本橋エリアに誕生。REVZOのブランドコンセプトに基づき、はたらく人の心身の健やかさを保ち、風通しの良いワークプレイスを実現するため、「開閉可能なガラス窓」と「バルコニー」を採用しています。

現在、第三号物件として「REVZO一番町」の建設を進めています。今後もオフィスワーカーひとりひとりが個性や能力を発揮し、いきいきと働ける先進的なオフィス空間を提供していきます。

中央日本土地建物グループの組織再編について

中央日本土地建物グループ(株)は、2020年4月1日の持株会社(当社)設立以来、検討を進めてきたグループ組織再編を行い、2021年4月に新体制を発足させました。

グループ内の各事業を機能別に集約し、顧客基盤やノウハウを一元化すること等を通じて、サービスレベルの一層の向上を目指します。

