



レイクウッドコーポレーション所属
杉山 知靖

ツアー初優勝
おめでとうございます。

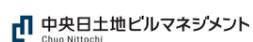
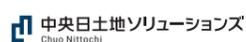
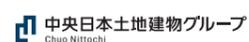
ブリヂストンオープン 優勝

「最善なる自分に忠実であれ」。2016年のプロテストに合格以来、この言葉を胸に、着実に階段を上ってきた杉山選手。

その道のりが、ついにツアー初優勝という頂に到達しました。そしてこれは、一人のアスリートの新たな時代のはじまりとも言えるでしょう。

これまで支えてくれた全ての方々への感謝を忘れず、これからも、ともに。

中央日本土地建物グループは、私たちグループの一員である杉山知靖選手の挑戦を応援していきます。



CRE SOLUTION Report

CRE 戦略支援情報誌

2022.01 vol.28



CRE最前線!

活気づく セール&リースバック

- 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
- 会計トピックス
- 新この街探訪
- 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。

2020年来からの新型コロナウイルス感染症の拡大を発端として、我々を取り巻く社会情勢や経済環境が大きく変化し、お客様のニーズや価値観の多様化は加速しています。

こうした時代の転換点において、私ども中央日土地ソリューションズは、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ソリューションメニューをご提案いたします。

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る所存でございますので、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。

2022年1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
協力会ネットワーク

> 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、買取再販の機能を活用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 木佐貴 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

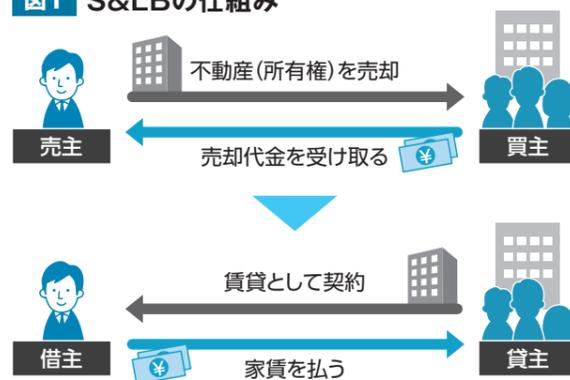
活気づく セール&リースバック

1 不動産活用の手法として、いま注目されるセール&リースバック

(1) セール&リースバックとは

セール&リースバック（以下、S&LB）とは、所有している資産（土地、建物、器具備品など）を売却し、その後、当該資産についてリース契約を締結し、資産を使用し続ける取引をいいます。

図1 S&LBの仕組み



売却によって得た資金をさまざまな分野に活用することが可能となるほか、売却後も引き続き賃借して使用することができる不動産活用の手法です。対象資産も、遊休資産だけでなく、本社ビルや社宅等を含めた利用中の資産も検討対象とすることができるため、企業が保有する不動産の活用を幅広く検討することが可能となります。

(2) メリット・デメリット

S&LBの主なメリット・デメリットを挙げると、以下の通りです。

〈メリット〉

①資金の有効活用

所有資産の売却により、売却代金が手元に入ります。借入れ等に縛られない、自由に活用できる資金となりますので、自社の成長戦略や設備投資に充てることができます。

②キャッシュフローの改善

会計上は黒字でも、手元資金が無くなると資金繰りが困難になり、企業経営が悪化するケースもあります。売却代金が手元に入ることによって、キャッシュフローが安定し、最悪のケースに備えることができます。

③管理の事務・手間の削減

所有することによって生じる固有の管理事務やコストが削減できます。たとえば、固定資産税などの税金、保険料、減価償却費の計上が不要となり、管理業務が簡素化できます。

④借入枠の余剰確保

売却代金を借入金の返済に充てることで可能となります。既存の借入金を返済すると、金利負担が軽減されることもあるほか、借入枠に余剰が生まれるので、新たな借入れや将来の借入枠を確保することができます。

⑤財務諸表への反映

譲渡益を計上するため、財務諸表へ大きなインパクトを与えることができます。

〈デメリット〉

①賃料コストの発生

毎月賃料が発生します。

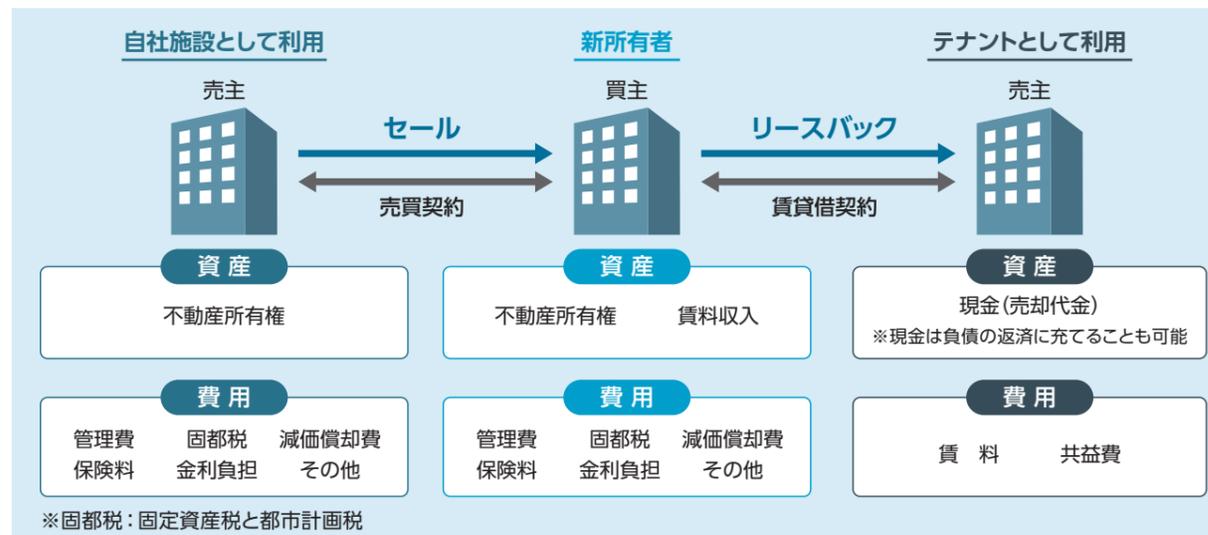
②改修・建替えが制限される

所有者から賃借人となるため、改修や建替えを行う場合は、新しい所有者の意思を確認した上で実施する必要があります。

〈メリット・デメリット一覧〉

メリット	① 資金の有効活用
	② キャッシュフローの改善
	③ 管理の事務・手間の削減
	④ 借入枠の余剰確保
	⑤ 財務諸表への反映
デメリット	① 賃料コストの発生
	② 改修・建替えが制限される

図2 S&LBの活用イメージ



(3) コロナ禍で再注目を集めるS&LB

S&LBは特に目新しい不動産活用手法ではありません。日本では、資産効率の改善・有利子負債の圧縮・資金の捻出を目的に、2000年代頃から広く活用されてきました。その後、リーマンショック後の回復傾向に伴いS&LBが活用されるケースは減少してきました。しかし、大きく潮目が変わったのが、2020年来から続く新型コロナウイルスの感染拡大です。

新型コロナウイルスの影響による経済への打撃が大きく、銀行からの借入れや株式市場からの資金調達に難しい状況でした。たとえ優良企業であっても自力での経営改善が求められた中、売上低迷への対応策として、自社が保有する不動産の売却を考える企業が増えてきました。さらには、遊休資産の処分は一段落しているため、継続利用中の資産に手を付けざるを得ない状況でもありました。通常なら安値での取引となってもおかしくはありませんが、コロナ禍にあっても不動産売買市場は堅調だったため、魅力的な買い手先が見つければS&LBが有力な選択肢となり得るのです。

(4) 最近の活用事例

最近では、上述のようなマイナス要因からの活用ばかりではありません。急な対応で必要となったリモートワーク用システムの拡充、新規設備投資を目的とする資金調達、M&Aのための資金確保など、成長戦略への投資のためにS&LBを活用するケースが増えてきています。

ここでは、代表的な2つの活用目的と、大手企業による具体的なS&LBの活用例をご紹介します。

活用目的：①オフィス効率化

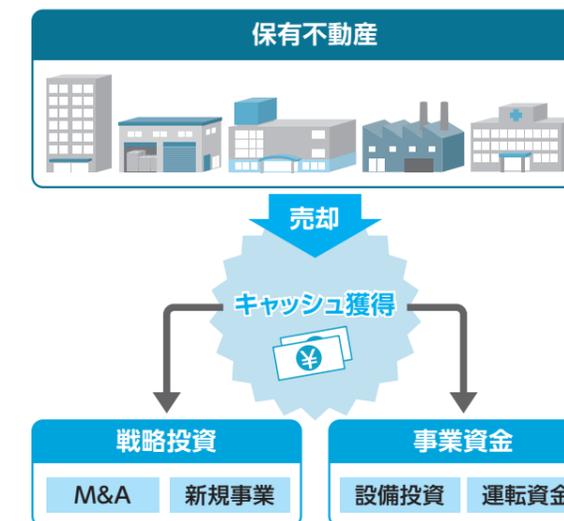
新型コロナウイルス対策として導入したリモートワークが想定以上に定着し、今後のウィズコロナ・アフターコロナ時代でも継続しようとする企業は多く見られま

す。リモートワークが定着した結果、現在の本社ビルに勤務する社員数は大幅に減少し、余剰スペースを抱えることになります。その場合には、経済環境の変化にフレキシブルに対応できる企業体制を目指すための資金確保を目的に、本社ビルを売却してキャッシュ化することも戦略の1つです。

活用目的：②企業経営指標の向上

企業経営の状態を判断する一般的な指標であるROA（総資産利益率）やROE（自己資本比率）などの向上に資する手法として活用されてきました。今後は、企業が事業に投下した資本からどれだけ利益を生み出しているかを表すROIC（投下資本利益率）の重要性が高まると言われています。こうした場合、研究所など直接利益を生み出さない施設への投資は難しくなっていますが、S&LBを活用して研究施設やR&Dセンターを賃借することで、財務的な課題を解決することになります。

図3 S&LBの活用目的



〈具体的な活用例① オフィスビル〉

(株)電通グループは、2021年9月、東京都港区の本社ビルの売却及び賃借による継続使用を発表しました。約890億円を譲渡益として2021年12月期連結決算に計上する見込みです。コロナ禍による広告収入の減少による業績悪化だけでなく、資本効率の向上・財務体質の強化・成長投資資金の確保を目的としています。

〈具体的な活用例② オフィスビル〉

(株)JTは、2021年9月、東京都品川区の本社ビルなど2棟を売却したことが分かりました。売却後も本社ビルとして継続利用しています。コロナ禍による旅行需要の低迷で業績が悪化しており、店舗や社員数の削減を柱とする合理化策を推進しており、本社ビル等の売却を通し、手元資金の確保による財務基盤の改善を加速させることを目的としています。

〈具体的な活用例③ 工場〉

日立造船(株)は、2020年3月、大阪府堺市の工場など2棟の売却及び賃借による継続使用を発表しました。収益基盤を強化するために事業の選択と集中を進めており、売却益は有利子負債の返済と生産性向上に向けた投資のための資金確保を目的としています。

〈具体的な活用例④ 物流施設〉

日本通運(株)は、2020年4月、溝ノ口物流センターなど4棟の売却及び賃借による継続使用を発表しました。中期経営計画において、保有資産の売却や流動化で借入金を軽減する方針を掲げており、本件もその一環にあたります。

※①～④いずれも各社リリースから引用

S&LBは、本社ビルや地方拠点などのオフィスビル、物流施設、店舗はもちろん、データセンター、工場、研究施設といった特殊不動産でも活用できます。大手企業をはじめ一般事業法人でも活用事例が増えてきており、現在の企業経営を取り巻く環境に適合した資金調達の手段となっています。

2 CRE戦略支援の事例紹介

ここでは、当社にてS&LBを活用し、CRE戦略支援をサポートした事例をご紹介します。

(1) Z社のケース～事業再生を支援したS&LB～

①情報受信

本件は、2021年9月に金融機関から相談を受けたことがきっかけでした。Z社は、自社にて商品の企画・製造・販売をしており、創業以降、順調に業績を伸ばしている会社です。しかし、新型コロナウイルスの感染拡大により需要が著しく落ち込み、業績も大きく低迷しました。複数の金融機関より劣後ローンにて資金調達するも、借入金返済の負担が大きく増え、今後の企業経営が困難な状況に陥ってしまいました。

金融機関としては、Z社の業績悪化はコロナ禍の影響による一時的なものであると判断し、今後の事業再生を図るための抜本的な対策の1つとして、Z社が保有する配送センターのS&LBを検討していました。このような経緯の中、当社が相談を受け、具体的な検討を始めました。

②具体的な検討

本物件は、関東近郊に位置し、敷地面積は約5,000坪、建物は延床面積が約2,000坪で築後数年が経過したものです。業績が好調だったときに、物流拠点の統廃合による効率性向上を図るべく購入しており、現在も自社利用しています。検討にあたっては、この先のZ社にとって最適な事業にすべく、エリアのマーケット特性や事業計画について詳細に分析・検証を行いました。

A: エリアのマーケット特性の把握

本物件は、区画整理事業により一体的に開発された地区で、一般事業法人の物流拠点が数多く立地しています。高速道路インターチェンジに近接しているため物流拠点としての立地に優れるほか、都心部へのアクセスが良好であるため通勤利便性に優れています。また内陸のため津波等の心配もありません。そのため、関東近郊の物流拠点としては人気のあるエリアで、需要は高く、相場相応にて取引が可能と分析しました。建物についても、前述の通り築後数年の築浅物件であるほか、平屋建てで天井高も高いため、汎用性が高く、多層的な活用が可能な物件です。そのため、希少性が高く市場競争力は高いものと判断し、相場相応の賃料を得ることができると分析しました。

B: 事業計画の検証

検証にあたっては、変動要因(賃料・利回り・事業期間など)のボラティリティを見極めながら、複数のシナリオを想定しました。各シナリオに変動要因を織り込み、且つどのシナリオとなってもZ社の事業再生をサポートできるような「適正な市場価格」を判断することがポイントとなりました。「適正な市場価格」の決定に際しては、外部ヒアリングによる情報だけでなく、当社グループ内の各専門部隊から得られたマーケット情報を活用しました。外部

〔本物件のイメージ〕



外観



内観

環境の変化が速く、将来予測が難しい現在の環境において、当社グループの各専門部隊から得られた「現場感、肌感のある情報」を基に検証を進めることができました。

役所調査、マーケット分析、複数シナリオによる事業計画の検証結果を踏まえ、Z社の事業再生をサポートできる提案が可能であったことから、自信を持って本件を推進することができました。

③条件調整

Z社と当社での協議にあたっては、金融機関に両社のリレーションを上手くコーディネートしてもらいながら推進しました。また、今後発生する可能性の高い費用や管理、資産区分について事前に関係社間にて共有するなど、想定されるリスクへの対策を講じることで、事業を円滑に進めるための体制を整えました。

Z社とのリースバック契約については、4年間で契約期間と設定することで、Z社は、本物件売却により事業再生への原資を確保することが可能となり、この原資を以下2点に活用することにより、事業再生を目指すことで納得感を得ることができました。

A: 債務返済と手元資金の確保

売却代金にて、本物件購入時に係る債務を返済(担保も抹消)し、残額は手元資金として確保

B: 人員整理の原資としての売却益の確保

簿価に対して計上した売却益は、本社移転や人員整理といった経営見直しに向けた費用に充当

④まとめ

今後想定されるリスクを織り込んだ事業計画を複数検証し、Z社の状況や外部環境の変化に応じて最適なシナリオを提案できたことが、本件合意に結びついたものと思料します。

また、当社としても、はじめてS&LBを物流施設で活用した案件となり、サービスメニューの更なる拡大と今後の提案力向上にも資する案件となりました。

(2) X氏・Y社のケース～短期的なS&LBの活用～

他にも、短期的にS&LBを活用した事例をご紹介します。

X氏のケースでは、日常居住している居宅を当社が購入し、X氏の引越・移転に必要な1年間にて短期的にS&LBを活用しました。その後の転居先探索でも、当社にて物件を紹介し、サポートしました。

Y社のケースでは、事業用として自社利用していた工場の移転を円滑に進めるため、短期的なS&LBを活用しました。Y社は、急な資金調達が必要となり、工場を早急に売却しなければならない状況に陥ってしまいました。短期間での移転先候補の選定は不可能であるため、廃業も覚悟しなければならない事態でしたが、当社にて2年間のリースバックを条件とした売却を提案しました。これにより、十分な時間をかけて移転先を探索することができました。さらには、契約締結前に土壌汚染調査を実施したことで、売却時における想定外の追加費用発生も心配することなくサポートできました。

いずれのケースにおいても、「早急な資金化が必要になったが、移転に時間を要する」という点が共通しており、移転先検討時間を確保するために短期的にS&LBを活用しています。

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から“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もしれません。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、付加価値を創造していくことでお客様の企業価値向上に貢献します。

(レポート: 笠原 創)

不動産関連会計解説

～災害損失欠損金の活用、会計および税務の最新論点～

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

近年、台風、地震、水害等の自然災害の発生頻度が高くなっています。災害による損失が発生し、その事業年度に欠損金が生じた場合、災害損失欠損金を前期以前に繰り戻して、納付済の法人税の還付を請求できる場合があります。

本稿では、災害損失欠損金の活用ならびに会計および税務の最新論点を取り上げます。

II 災害損失欠損金の活用

1. 災害損失欠損金を構成する「災害により生じた損失の額」

災害損失欠損金とは、災害欠損事業年度の欠損金のうち、災害損失の額に達するまでの金額をいいます。すなわち、災害欠損事業年度の欠損金（青色申告の場合は、青色欠損金） \geq 災害損失欠損金という関係が成り立ちます。

台風や地震等の自然災害により、棚卸資産、固定資産または一定の繰延資産について生じた損失の額は、「災害により生じた損失の額」に該当します。例えば、災害によりやむなく棚卸資産、固定資産を廃棄せざるを得なくなったときの廃棄損や除却損等が当てはまります。また、新型コロナウイルス感染症の影響により生じた飲食業者等の食材（棚卸資産）の廃棄損、感染者が確認されたことにより廃棄処分した器具備品等の除却損、イベント等の中止により廃棄せざるを得なくなった商品等の廃棄損のほか、施設や備品などを消毒するために支出した費用、感染発生の防止のため、配備するマスク、消毒液、空気清浄機等の購入費用等の額も、災害損失欠損金額を構成する「災害により生じた損失の額」に該当します。

2. 繰越または繰戻しを選択適用

災害損失欠損金が生じた場合、それを繰り越して翌期以降の所得から控除できますが、一方で前期または前々期に繰り戻して法人税等の還付を請求することができます。

青色欠損金の繰戻し還付制度が別にありますが、青色欠損金の繰戻し還付制度の対象は前期に限定され

るのに対して、災害損失欠損金の繰戻し還付制度の対象は青色申告法人の場合は前期および前々期の2期になりますので、青色申告法人であってもその活用を検討すべきケースが生じ得ます。

当期に災害損失欠損金が生じていて、かつ、前期および前々期がともに黒字で所得が生じている場合、前期または前々期のいずれにいくらを繰り戻すかは任意です。また、前期または前々期の両方に繰り戻さないで、一方にのみ繰り戻すことも可能です。

3. 適用対象法人

青色欠損金の繰戻し還付制度は、資本金または出資金の額が1億円以下の法人に限定されます。ただし、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限り、資本金または出資金の額が1億円超10億円以下の法人も対象とされています。

災害損失欠損金の繰戻し還付制度の場合、資本金の大小は関係なく、青色・白色申告かを問わず、仮決算による中間申告においても適用ができるなど、青色欠損金の繰戻し還付制度と異なる点が少なくありません。

III 中小企業経営強化税制のD類型の詳細が明らかに

1. D類型（経営資源集約化設備）の創設

産業競争力強化法の改正を前提に、令和3年度税制改正により中小企業経営強化税制のD類型（経営資源集約化設備）が創設されました。改正産業競争力強化法が、令和3年8月2日に施行されています。

D類型は、修正ROAまたは有形固定資産回転率が一定以上上昇する内容の経営力向上計画を実施するために必要不可欠な設備であり、中小企業がM&Aにより他の法人から事業承継をした後に行う設備投資が対象になります。最近では、中小企業においても後継者難からM&Aを行う案件が増加しており、本税制措置は中小企業のM&Aの効果を高める設備投資減税の性格を有しています。

2. 適用の要件

経営力向上計画に「事業承継等事前調査に関する

令和4年度税制改正大綱のポイント

- 賃上げ税制の拡充（大企業は最大30%、中小企業は最大40%の税額控除率）
- 住宅ローン控除の縮小（控除率を1%から0.7%に、限度額等も見直し）
- 新型コロナウイルス禍に伴う固定資産税の負担軽減措置の段階的な取りやめ
- 令和4年1月1日施行の改正電子帳簿保存法に係る2年間の猶予期間（令和5年12月31日までの間は、紙による印刷保存可）
- 少額減価償却資産、一括償却資産等について、貸付の用に供する資産を除外
- 免税事業者が令和5年10月1日から令和11年9月30日までの日の属する課税期間中に適格請求書発行事業者の登録を受ける場合、その登録日から適格請求書発行事業者となることを可能とする。

事項」の記載があり、経営力向上計画に従って事業承継等を行った後に取得等をする設備が対象となります。事業承継等事前調査とは、M&Aを行うに先立って行われる法務・財務・税務その他の観点からのデューデリジェンスを意味します。経営力向上計画に記載する実施内容については、中小企業庁から公表されている「事業承継等事前調査チェックシート」を記載して、それを添付することになります。

また、具体的な要件として、計画終了年度の有形固定資産回転率または修正ROAが下記の表の要件を満たすことが見込まれるものであることにつき、経済産業大臣（経済産業局）の確認を受けた投資計画に記載された投資の目的を達成するために必要不可欠な設備であることが必要です。

■有形固定資産回転率または修正ROAに係る要件

計画期間	有形固定資産回転率	修正ROA
3年	+2%	+0.3%ポイント
4年	+2.5%	+0.4%ポイント
5年	+3%	+0.5%ポイント

有形固定資産回転率、修正ROAは、下記の算式により計算します。

IV 資産除去債務に係る見積り変更

1. 新型コロナウイルス禍における事業計画の見直し等

新型コロナウイルス禍において、事業計画の見直しや事業規模の縮小を余儀なくされるケースがみられます。資産除去債務を計上している法人において、事業計画の見直しや事業規模の縮小に伴って、当初見積もっていた除去の時期に係る見積り変更が必要になる場合があります。令和3年3月期決算をみても、そのような変更事例が増加しています。資産除去債務に係る見積り変更の

実務のポイントと留意点を押さえる必要があります。

2. 資産除去債務に係る見積り変更

「資産除去債務」とは、有形固定資産の取得や建設、開発または通常の使用によって生じ、当該有形固定資産の除去（注）に関して法令または契約で要求される法律上の義務およびそれに準ずるものをいいます。有形固定資産の除去が企業の自発的な計画のみによって行われる場合は、対象になりません。

（注）「除去」とは、用役提供から除外することをいいます（一時的な除外は除きます）。除去の具体的な態様としては、売却、廃棄、リサイクルその他の方法による処分等が含まれますが、転用や用途変更は含まれません。

資産除去債務が発生した場合、将来の除去費用の額を見積もり、それを現在価値に割り引いた額で、資産除去債務を負債（貸方）に計上し、同額を関連する有形固定資産の取得価額に加算（借方）しなければなりません。有形固定資産 XXX / 資産除去債務 XXX
資産除去債務を計上している場合、将来の除去費用の見積額の修正または除去の時期に係る見積り変更が、会計上の見積りの変更に該当します。

3. 事業計画の見直しや事業規模の縮小に伴う見積りの変更

新型コロナウイルス禍における事業計画の見直しや事業規模の縮小に伴い、有形固定資産の除去の時期が早まるケースが多く、除去の見積り時期が早まることにより現在価値に割り引く期間が短くなり、資産除去債務の増額修正が必要になります。その場合は、次のように資産除去債務と関連する有形固定資産の帳簿価額の追加計上が必要になります。

有形固定資産 XXX / 資産除去債務 XXX

算式

$$\text{有形固定資産回転率（変化率）} = \frac{\text{計画終了年度における売上高}}{\text{計画終了年度における有形固定資産}^{\ast 1}} - \frac{\text{基準年度}^{\ast 2}\text{における売上高}}{\text{基準年度における有形固定資産}}$$

$$\text{修正ROA（変化分）} = \frac{\text{計画終了年度における営業利益} + \text{減価償却費}^{\ast 3} + \text{研究開発費}^{\ast 3}}{\text{計画終了年度における総資産}^{\ast 4}} - \frac{\text{基準年度}^{\ast 2}\text{における営業利益} + \text{減価償却費} + \text{研究開発費}}{\text{基準年度における総資産}}$$

- *1 帳簿価額を指す。
- *2 計画開始直前における事業年度の確定決算時の数値。
- *3 会計上の減価償却費および研究開発費。
- *4 帳簿価額を指す。

不動産マーケット情報

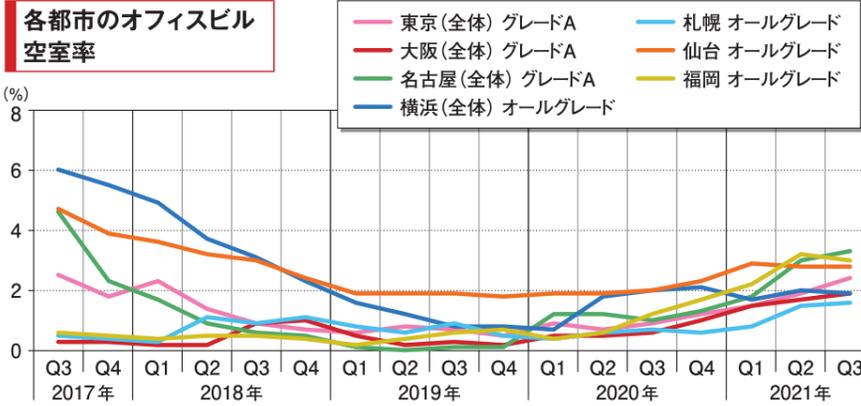
※2021年12月24日時点の情報です。

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2.4% (対前期比+0.5%)となりました。拡張移転や新規開設の動きも前期に比べ、やや増えています。一方で、新築ビルへの移転による二次空室のほか、コスト削減のための部分解約や縮小移転も引き続き多く、結果として空室率は上昇しました。ただし、足元では大口テナントによる移転の動きが見られ、これまで停滞していた大型空室の消化が進む可能性があります。

大阪グレードAの空室率は1.9% (対前期比+0.2%)となりました。新築ビル2棟が大きく空室を残して竣工したほか、集約やコスト削減を理由とする解約区画の多くが空室として顕在化しました。引き続き、コスト意識の高いテナントも多く、必要な面積が小型化している傾向が続いています。



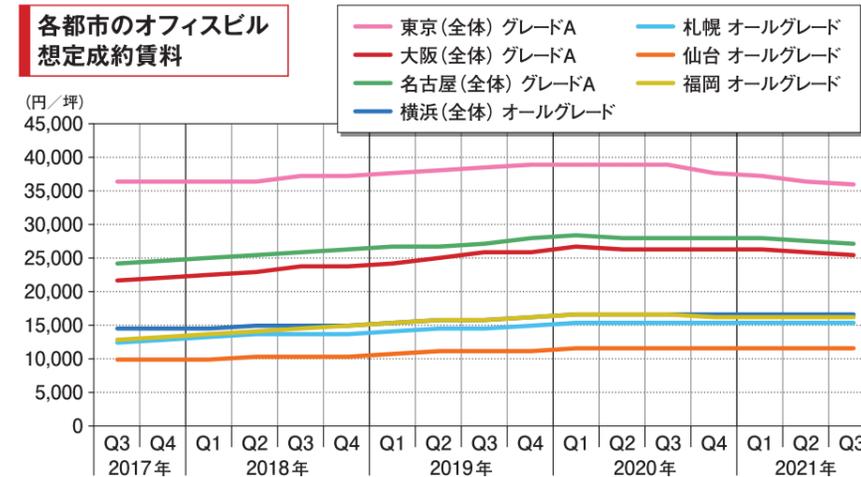
地方都市のオールグレードビルについては、福岡は3.0% (対前期比▲0.2%)となりました。多くの地方都市では、100坪以下の中小規模の区画にて、前期に続き業種を問わず拡張や新規開設などでテナントが決定しています。一方、比較的大型の空室は、需要がコールセンターなどの一部の業種に限定されるため、テナント決定に時間を要しています。

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36,000円/坪(対前期比▲1.4%)となり、他のグレードと比較しても下落幅が最も大きくなっています。2023年に大型供給が控えていることを背景に、テナント確保のための賃料調整が進んでいると見られ、グレードが高いビルほど傾向が強く見られます。今後も需給は緩和傾向とみられ、賃料も下落基調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25,550円/坪(対前期比▲0.6%)となりました。東京同様、2022年・2024年に大型供給を控えているため、テナント確保を目的とした賃料調整は進むと見られます。

地方都市のオールグレードビルでは、福岡が16,200円/坪(対前期比+0.2%)となりました。



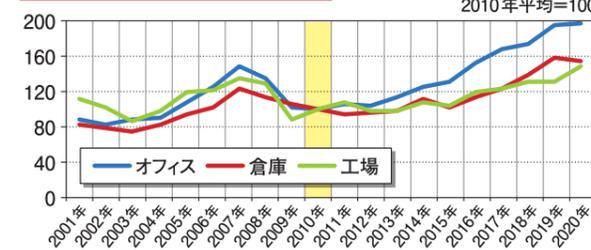
出典はすべて:CBRE(株)「オフィスマーケットビュー」

売買マーケット情報

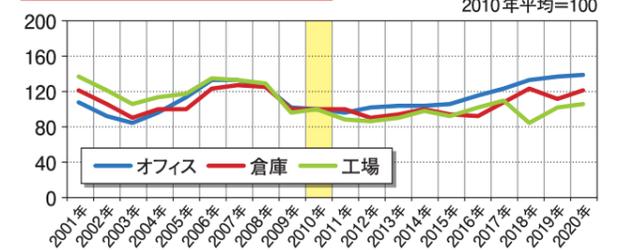
2020年の価格指数をみると、東京都(倉庫)を除き、上昇基調となっています。

大規模な金融緩和を背景にして主要国の国債利回りが低位で推移する中、機関投資家は運用利回りを確保するために不動産への投資を拡大してきました。コロナ禍にあっても、国際主要都市と比較して割安感のある日本の不動産市場は、海外投資家から魅力的な投資エリアとなっています。投資対象となる物件の選別がさらに進む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)令和三年第2四半期時点」

投資マーケット情報

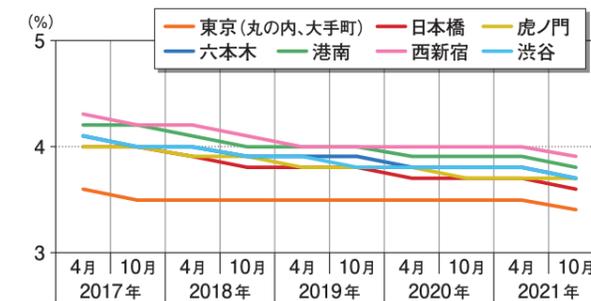
A.期待利回り

東京「丸の内、大手町地区」の期待利回りは3.4% (対前期比▲0.1%)となりました。同地区の変化は2017年10月以来で、コロナ禍で緩和的な金融環境の下、優良物件への選好度の高まりが要因と見られます。

地方においても、「横浜」「名古屋」「大阪(梅田地区)」では対前期比▲0.1~0.2%となっています。

コロナウイルスの影響が拡大した以降も価格高騰が続き、東京での一定水準の利回り確保が難しくなる中、相対的に利回り水準が高い地方都市に関心を示す投資家が増えています。

各地区の標準的なAクラスビルの期待利回り(東京都)



各地区の標準的なAクラスビルの期待利回り(主たる政令指定都市)

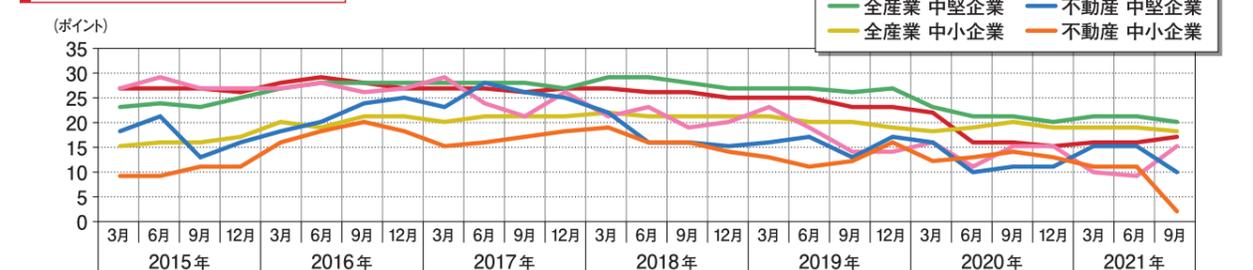


出典:一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」

B.金融機関の貸出態度

「全産業」(全規模)では、概ね横ばい傾向で推移していますが、「不動産」(中堅企業、中小企業)では、下落に転じています。コロナウイルス感染拡大の影響で社会経済活動の抑制が行われており、これら業種の資金繰りや業況を巡る状況は厳しさを増しています。

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

グループ通算制度に係る会計上の取扱い、改正監基報720・540への対応

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

本稿では今後適用されることとなる①グループ通算制度の会計上の取扱い、②財務諸表以外の開示書類に対する監査人の追加的な対応、③改正後の会計上の見積りの監査の概要を取り扱う。本稿ではその一部の紹介に留まるが、特に①と③の詳細は多岐にわたっており、適宜、実際の規定をご参照いただくと幸いである。

ASBJ 実務対応報告第42号 「グループ通算制度を適用する場合の 会計処理及び開示に関する取扱い」を公表

2020年3月27日に成立した「所得税法等の一部を改正する法律」(令和2年法律第8号)において、従来の連結納税制度が見直され、グループ通算制度に移行することに伴い、2021年8月12日に同制度を適用する場合における法人税及び地方法人税並びに税効果会計の会計処理及び開示の取扱いを定めるものとして、ASBJ(企業会計基準委員会)から実務対応報告第42号「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」が公表されている。

本実務対応報告は、2022年4月1日以後に開始する連結会計年度及び事業年度の期首から適用となるが、税効果会計に関する会計処理及び開示については、2022年3月31日以後に終了する連結会計年度及び事業年度の期末から早期適用も可能である。

連結納税制度では、企業グループ全体を1つの納税単位とし、親法人がグループ各法人の所得を合算した連結所得に対する法人税の申告納付を行っていた。一方、グループ通算制度では、親法人及び各子法人それぞれを納税単位とし、損益通算や欠損金の通算により欠損金や税務上の繰越欠損金を他の法人に配分することによって所得と欠損を通算した上で、親法人及び各子法人それぞれが税額の計算を行い、法人税の申告納付を行うこととなる。

したがって、連結納税制度とグループ通算制度とでは、全体を合算した所得を基に納税申告を親法人が行うか、各法人の所得を基にそれらを通算した上で納税申告を各

法人が行うかなどの申告手続は異なるが、企業グループの一体性に着目し、完全支配関係にある企業グループ内における損益通算を可能とする基本的な枠組みは同じであることから、両制度の相違点に起因する会計処理及び開示を除き、グループ通算制度を適用する場合の取扱いは、連結納税制度における取扱いを踏襲している。

本実務対応報告は、グループ通算制度を適用する企業の連結財務諸表及び個別財務諸表並びに連結納税制度から単体納税制度に移行する企業の連結財務諸表及び個別財務諸表に適用されるが、通算税効果額(法人税法第26条第4項に規定する通算税効果額をいい、損益通算、欠損金の通算及びその他のグループ通算制度に関する法人税法上の規定を適用することにより減少する法人税及び地方法人税の額に相当する金額として、通算会社と他の通算会社との間で授受が行われた場合に益金の額又は損金の額に算入されない金額)の授受を行うことが前提となっている。

法人税及び地方法人税に関する会計処理について、グループ通算制度における通算税効果額は、同制度を適用したことによる税額の減少額であり、法人税に相当する金額であることから、個別財務諸表における損益計算書において、当事業年度の所得に対する法人税及び地方法人税に準ずるものとして取り扱う。また、税効果会計に関する会計処理について、グループ通算制度においては、各通算会社が納税申告を行うことから、「納税申告書の作成主体」は各通算会社となるが、同制度を適用する通算グループ全体が「課税される単位」となると考えられるため、連結財務諸表においては、「通算グループ内のすべての納税申告書の作成主体を1つに束ねた単位」に対して、税効果会計を適用することとなる。なお、連結納税制度とグループ通算制度では、繰越欠損金の解消額の計算方法など将来の税金計算の過程が異なるため、スケジュールによる繰延税金資産の回収可能額が異なるケースもある。

通算税効果額に関する表示については、通算税効果額を法人税及び地方法人税を示す科目に含めて個別財

務諸表における損益計算書に表示し、通算税効果額に係る債権及び債務は、未入金や未払金などに含めて個別財務諸表における貸借対照表に表示する。また、連結財務諸表における繰延税金資産及び繰延税金負債に関する表示については、通算グループ全体の繰延税金資産の合計と繰延税金負債の合計を相殺して、連結貸借対照表の投資その他の資産の区分又は固定負債の区分に表示する。

本実務対応報告による会計処理を行っている場合には、その旨を注記することが必要となるが、連結納税制度とは異なり、税金の種類ごとに繰延税金資産の回収可能性が異なる場合の注記や連結財務諸表における繰延税金資産の取崩額の注記については、不要とされている。

JICPA 監査基準委員会報告書720 「その他の記載内容に関連する監査人の責任」 への対応

近時、我が国では、企業内容等に関する情報の開示について、経営者による財務諸表以外の情報の開示の充実が進んでいる。また、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、当該情報に対する監査人の役割の明確化、及び監査報告書における情報提供の充実を図ることの必要性が高まっている。これを受けて、2020年11月に監査基準が改訂され、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(例えば、事業報告及びその附属明細書や、有価証券報告書のうち財務諸表と監査報告書とを除いた部分等)が対象となり、以下「その他の記載内容」という。)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が求められる。これに対応して、JICPA(日本公認会計士協会)は、2021年1月14日付けで監査基準委員会報告書720「その他の記載内容に関連する監査人の責任」(以下「改正監基報720」という。)を公表しており、2022年3月決算に係る財務諸表の監査から適用され、法定監査又は任意監査を問わず、また、学校法人や非営利、公会計等の企業以外の監査にも適用される。

主な変更点は、以下の3点である。

(1) 監査の過程で得た知識との比較: その他の記載内容と監査人が監査の過程で得た知識の間に重要な相違があるかどうかを検討することが求められる。

(2) その他の記載内容における重要な誤りの兆候に注意を払うこと: 財務諸表又は監査人が監査の過程で得た知識に関連しないその他の記載内容について、重要な誤り(適切な理解のための必要な情報の省略や曖昧にしている場合を含む。)があると思われる兆候に注意を払うこ

とが求められる。

(3) 監査報告書: 監査報告書に、見出しを付した独立した区分を常に設け、その他の記載内容に関する報告を行う。その他の記載内容に関する経営者、監査役等及び監査人の責任や、監査人の作業の結果等が記載される。

この変更に伴い、監査上、例えば以下の対応が必要となる。

- ①財務諸表の数値又は数値以外の項目と同一の情報、要約した情報又はより詳細な情報を提供することを意図した以下のような情報についての検討
 - ・財務諸表の抜粋を含む表、図表又はグラフ
 - ・財務諸表に表示された残高又は勘定より詳細な開示、例えば「20X1年の売上は、製品〇〇売上高XXX百万円と製品□□売上高XXX百万円から構成される。」
 - ・経営成績の記述、例えば「研究開発費の合計は、20X1年はXXX百万円であった。」
 - ・定量的である場合、財務諸表又はその他の記載内容の関連する勘定又は項目との比較における、相対的な金額の大きさ
 - ・その他の記載内容における慎重な取扱いを要する特定の数値又は数値以外の項目(例えば、上級経営者の株式報酬)
- ②監査人が監査の過程で得た知識と関連する数値又は数値以外の以下のような項目についての検討
 - ・生産、受注及び販売の実績に関する開示(生産量、受注量又は販売量に関する開示)
 - ・「当社は製品〇〇と製品□□を当事業年度に発売した」という記述
 - ・「当社は主として〇〇国において事業を行っており、また□□国及び△△国においても事業を行っている。」等の主要な事業拠点の要約

会社法監査において、事業報告及びその附属明細書は、会計監査人の監査対象(意見表明の対象)ではない点は従来と同様であるが、改正監基報720では監査人は監査意見を表明しない場合を除き、その他の記載内容に対する作業の結果を監査報告書に記載しなければならない。このため、会社法監査において会計監査人は、監査報告書日までに、監査対象となる計算書類等に対する監査手続のみならず、その他の記載内容に対する作業等を完了できるように、事業報告及びその附属明細書の入手時期(最終版の適時な入手を含む。)及び手続も考慮した上で監査スケジュールを検討する必要がある。これにより、会社法監査報告書日が、従来に比較して後の日程となることも考えられる。

また、そもそも、その他の記載内容のうち、次に掲げるものは、内部統制報告制度(J-SOX)において経営者の

評価対象となっている。

- ・財務諸表に記載された金額、数値、注記を要約、抜粋、分解又は利用して記載すべき開示事項
- ・関係会社の判定、連結の範囲の決定、持分法の適用の要否、関連当事者の判定その他財務諸表の作成における判断に密接に関わる事項

したがって、その他の記載内容の作成及び提出が遅い場合や、会社法監査報告書日が早い場合には、そのスケジュールを調整しておく必要がある。

JICPA 監査基準委員会報告書540 「会計上の見積りの監査」への対応

公認会計士・監査審査会の検査結果において、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状況下で、経営者の使用した仮定(企業側の説明)の合理性の検討が不十分であり、会計上の見積りの複雑性への対応が必要である等の指摘がなされている。これを受けて、2020年11月に監査基準が改訂され、経営者が採用した手法(見積手法又はモデル)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確にされている。これに対応して、JICPAは、2021年1月14日付けで監査基準委員会報告書540「会計上の見積りの監査」を改正しており、2023年3月決算に係る財務諸表の監査から適用される。

この改正は全ての会計上の見積りに適用され、監査人に要求される事項は大幅に増加するが、企業側の対応や実施する手続が広範になるかどうかは、見積りの不確実性・複雑性・主観性によって左右され(適用の柔軟性)、これらの定義等は以下のとおりである

(1) 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いう。見積りと実績の金額のブレ幅・乖離する可能性と捉えて差し支えないと考えられる。

(2) 複雑性: 会計上の見積りを行うプロセスに固有の複雑性である。例えば、複数のデータセット(データのグループ)や複数の仮定、複雑なモデルが会計上の見積りの算定に使われる場合などを指す。

(3) 主観性: 会計上の見積りを行う際に使用する見積手法、仮定及びデータの選択と適用に際して経営者による判断が必要となる程度をいう。主観性は、会計上の見積りの評価属性に関する理解及びデータにおける固有の限界から発生する。

見積りの不確実性・複雑性・主観性が非常に高い場合、企業側の対応や実施する手続は極めて広範なものとなる。例えば、監査上の主要な検討事項(KAM: Key Audit Matters)となる固定資産(のれんや減損を含む)・繰

延税金資産・投融資・棚卸資産・営業債権の評価は、見積りの不確実性等が非常に高い場合に該当する可能性がある。

また、冒頭で記載した見積手法・仮定・データについても理解しておく必要があり、これらの定義等は以下のとおりである。

① **見積手法:** 要求される測定基礎に従って経営者が会計上の見積りを行うために使用する測定技法である。例えば、株式に基づく報酬に関連する会計上の見積りを行う場合、一般的には、ブラック・ショールズのオプション評価モデルを使用してコール・オプションの理論価格を決定する手法がある。

② **仮定:** 金利や割引率の選択又は将来の状況や事象に関する見通し等について、入手可能な情報に基づく判断が伴う。経営者は、幅広い適切な代替案から仮定を選択できる。会計上の見積りを行う際に使用する仮定に関する変数が合理的な範囲で変化することによって、会計上の見積りの測定に重要な影響を与える場合、当該仮定を重要な仮定として扱う。

③ **データ:** 直接観察することにより入手できる情報又は企業の外部から入手できる情報である。データを分析又は解釈することで得られた情報は、当該分析又は解釈の技法が十分に確立された理論に基づいており、経営者の判断の必要性が低い場合には派生データと呼ばれる。そうでない場合には、そのような情報は仮定となる。

監査人は、これらの見積手法・仮定・データについて経営者がどのように識別・選択・適用し、見積りの不確実性の程度をどのように理解し対処しているかを、関連する内部統制を含め、理解したうえでリスクを識別・評価しなければならない。また、当該リスクに対応するため、見積手法・重要な仮定・データが会計基準に照らして適切であるかどうか、これらの選択に関する判断にバイアスがないかどうかを判断しなければならない。

したがって、特に見積りの不確実性・複雑性・主観性が高い見積り項目については、単に関連するデータや事業計画等の数値を用意するだけでなく、十分に見積手法・仮定・データについて説明できるように、適宜監査人とコミュニケーションを取りつつ、必要な文書化をしていくことが望ましい。

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



Q.1 a~dの中から、正しいものを選んで下さい。

- ① 2022年4月1日以降、たとえ役員等以外の者であっても勤務した期間により計算した勤続年数が□年以下である者の退職手当等(短期退職手当等)は、収入金額から退職所得控除額を控除した金額が300万円超の場合、その□については、2分の1課税が適用されません。
a: 3、全額 b: 3、300万円を超える部分 c: 5、全額 d: 5、300万円を超える部分
- ② □年1月1日以後に開設されるNISA口座(一般・つみたて)の対象年齢は、□歳以上となります。
a: 2022、18 b: 2022、20 c: 2023、18 d: 2023、20
- ③ 祖父母などから教育資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税制度において、贈与者の死亡時点で使い切れなかった残額は、□年4月1日以降は、23歳未満である場合など一定の場合を除き、贈与者の□贈与者の相続財産に加算されます。
a: 2021、3年以内死亡に限り b: 2022、死亡日に係らず
c: 2021、死亡日に係らず d: 2022、3年以内死亡に限り
- ④ 祖父母から孫等に教育資金の一括贈与による贈与財産の残額が相続税の対象となった場合、2021年3月31日までは2割加算の□となりますが、2021年4月1日以降は2割加算の□となります。
a: 対象、対象 b: 対象、対象外 c: 対象外、対象 d: 対象外、対象外
- ⑤ 資本金の額が1億円以下の中小法人(大法人による完全支配関係にある場合を除く)において、支出した交際費等の額のうち、接待飲食費(社内飲食費を除く)の金額が1年間で1,200万円であった場合は□万円を、2,000万円であった場合は□万円を損金に算入することができます。
a: 600、800 b: 600、1,000 c: 800、800 d: 800、1,000

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 在宅勤務のために必要な机や間仕切り等の備品および文房具等の消耗品、テレワークのために必要な環境整備費用等、業務のために通常必要な備品等の購入費用として支給された金額は、どのような場合であっても給与課税の対象とはなりません。()
- ② 消費税の課税事業者はその規模にかかわらず2020年10月1日以降(同年3月31日までに契約したものを除く)税抜き1,000万円以上の居住用賃貸建物の取得等に係る消費税額は仕入税額控除の対象となりません。()
- ③ 相続により、土地の所有権を取得した個人が、その相続によるその土地の所有権の移転登記を受ける前に死亡した場合には、2022年3月31日までの間に、その死亡した個人をその土地の所有権の登記名義人とするために受ける移転登記については、登録免許税が免除されます。()
- ④ 2022年4月1日以降、相続時精算課税制度の適用対象者(受贈者)は、60歳以上の父母または祖父母から18歳以上の子または孫に対し、財産を贈与した場合に選択することができます。()
- ⑤ 役員が会社の所有する社宅に無償で居住している場合であっても、通常の賃貸料相当額が役員の給与所得の収入金額に算入されることはありません。()

×④ ○① ○③ ○② ×① ㊦ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿ 【正解】

書籍紹介



62歳の社長が23歳の新人社員と本気で対話したら、会社がスゴイことになった。

相川秀希

これからの企業存続はZ世代にかかっている

相川秀希 / 著
幻冬舎 / 刊

62歳の社長が23歳の新人社員と本気で対話したら、会社がスゴイことになった。

日本の経営者の平均年齢は60.1歳(2021年1月時点、帝国データバンク調べ)で、創業当時はパソコンすらなかった世代であり、アナログ世代の代表といえます。一方、現在の新人社員はZ世代、つまり1990年代後半から2000年代に生まれた、デジタルが当たり前の環境で育ったデジタルネイティブです。

62歳の社長と23歳の新人社員は、世代間ギャップがあるだけでなく、コミュニケーションメディアの差も大きく、働き方や会社に対する考え方も異なります。

本書では、62歳の社長と23歳の新人社員が本気で対話することで、世代間ギャップを原動力にしながら、固定概念を解き放ち、企業が抱える問題に向き合い、企業を変えられなかったことや先送りしてきたことを明らかにしていきます。そして、対話から得た気づきと共に新しい時代の会社経営の可能性を探っていきます。

急速なデジタルシフトに不安を感じ、なおかつ新人社員とのコミュニケーションに困難を覚える先輩社員、経営者の方々には必読です。

心に響いた1行! Z世代の人材こそ、企業に「不思議な利益」をもたらす存在そのものです

Town Center

商業開発起点によるウォークラブルなまちづくり

インターネットショッピングが発達し、あらゆる商品がオンラインで手に入るようになった時代ですが、対面でコミュニケーションを取ることも大切です。

人は歩いて街を感じ、お店に入って商品を手にとって買い物をして、カフェでおしゃべりしたいものです。どんなにインターネットを利用したコミュニケーションやネットショッピングが発達しても、街は私たちにとって、生きる場所でありコミュニティの場所です。

2000年以降、アメリカのショッピングモールではダウンタウン回帰がおき、現在はタウンセンターを中心とした街づくりが行われています。

タウンセンターとは、小売店・飲食店・レジャー施設や公共施設などがあり、歩くことができ、密度が高くコンパクトで、多様なコミュニティの場としての役割を担う場所と定義づけられています。

本書では、タウンセンター成立のためのマーケティングから事業評価手法、不動産開発スキームから財務プログラムまで、著者の培ってきたノウハウを惜みなく紹介しています。

出かけたくなるまちづくりを通して、商業施設や中心市街地の新たな方向性を探り、居心地が良く歩きたくなるまち、「ウォークラブル」なまちづくりの手法を探ります。



著者 / 矢木達也
スーパーバイザー / Robert J. Gibbs
出版社 / トゥーヴァージズ

心に響いた1行! 家庭や職場にあった要素を街で共有する暮らし方は、歩ける距離感でLive・Work・Playが実現できる贅沢となる

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) [麴町]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)
大崎ウィズタワー (→注目物件②)	東京都品川区大崎2-11-1 [大崎]駅 徒歩4分 歩行者デッキ接続	899㎡(271坪)	地下2F 地上24F 塔屋1F	2014年1月	21F 20F 19F 18F	74.33 283.26 283.26 165.98	2022年2月(予定) 即 即 2022年2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 直結 [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	11F 7F 4F 1F	219.18 100.20 219.02 332.81	即 2022年2月(予定) 即 即
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	269.45	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	146.35	2022年2月(予定)
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
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 4~5F	167.98 各168.40	即 即
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2F 地上19F	2009年3月	9F	313.64	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	12F	171.35	即
TOKYO Y.Bビル	東京都品川区北品川1-9-2 [品川]駅 徒歩9分 [北品川]駅 徒歩7分	381㎡(115坪)	地下1F 地上7F	1993年7月	4F 2F	106.63 106.63	2022年3月(予定) 即
日土地千葉ビル(店舗区画)	千葉県千葉市中央区富士見2-11-1 [千葉]駅 徒歩10分 [千葉中央]駅 徒歩6分 [霞ヶ関]駅 徒歩1分	フロアにより異なる	地上8F	2009年10月	2F 2F 2F	31.20 81.67 71.34	即 即 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 直結 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 1,825.29坪 (ビル営業部(下記連絡先)にお問い合わせください)		
南船場ハートビル	大阪府大阪市中央区南船場2-3-2 [長堀橋]駅 徒歩2分	616㎡(186坪)	地下1F 地上16F	1994年8月	5F 4F 1F	186.36 163.75 106.71	即 2022年3月(予定) 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2F 地上24F 塔屋2F	2007年6月	11F	34.76	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12月24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(「麴町」駅徒歩4分・「半蔵門」駅徒歩4分)
- ★天井高3,245mmの開放的な貸室空間
- ★1階に入居者限定のラウンジ・テラスを設置(ラウンジには会議室あり)
- ★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 大崎ウィズタワー

- ★JR線・りんかい線「大崎」駅歩行者デッキ直結(徒歩4分)
- ★BCP対策を支援する災害時のバックアップ体制
- ★48時間の非常用電源を供給
- ★2回線本線・予備線受電方式により災害時にも電気供給を確保
- ★防災センターにて365日24時間常駐管理
- ★コア内貸室有(個別空調、窓付き)
- ★分割対応可(74.33坪~)
- ★3Fオフィスエントランスにてフラッパーゲート設置



■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

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。

名古屋エリア



白川公園



名古屋市科学館

名古屋市科学館・名古屋市美術館

芸術と科学の杜の愛称で親しまれている白川公園は、豊かな緑地と噴水、そして多数のオブジェや遊具が点在する89,300㎡の広い公園です。この白川公園の中に、名古屋市科学館、美術館はあります。

名古屋市科学館には、巨大な球体部分に、世界最大級のプラネタリウム「NTPぷらねっと」があり、その大きさがギネス世界記録に認定されています。館内にある天文館、理工館、生命館には、-30℃の世界を体験ができる「極寒ラボ」や、高さ9mの竜巻を見ることが出来る「竜巻ラボ」などもあり、全世代が楽しめます。

美術館の常設展示では、地元作家の他、モディリアーニ、シャガール、ユトリロ、藤田嗣治、草間彌生など、約6,800点の所蔵作品の中から、季節ごとに「名品コレクション展」が開催されています。

大須商店街

大須商店街は、名古屋市中区大須2丁目～3丁目付近の若宮大通、伏見通、大須通、南大津通の四つの通りに囲まれた区域を言い、このエリア内に約1,200の店舗・施設があります。海外の商品を扱う店舗なども多くあり、名古屋にいながらにして、さまざまな国々の文化やファッション、グルメに触れることができる商店街です。

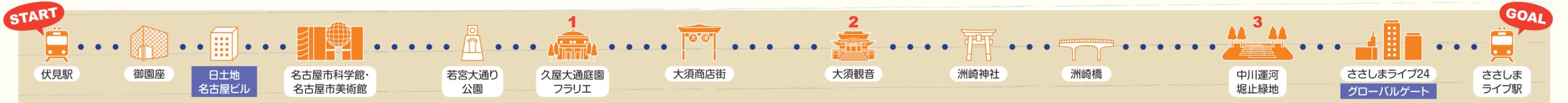
また、多数の寺や神社の他、那古野山なごのやま古墳、大須演芸場、からくり人形など、たくさんの見どころがあります。衣料店や古着店が多い東仁王門通に座って微笑んでいる木彫りの像は、「たんす筆筒のばあば」と呼ばれ、この木像に触れると着るものに一生困らないといわれています。



“筆筒のばあば”

2 大須観音 北野山真福寺宝生院

大須観音は、元弘3年(1333年)、後醍醐天皇の勅願により建てられ、のちに徳川家康によって現在の場所に移築されました。浅草観音、津観音と並び日本三大観音の一つです。境内には、仁王門や本堂など立派なお堂がありますが、大正琴発祥の地の記念碑、歯の供養をする歯歯塚、人形供養を行う人形塚、芸道上達を願う扇塚などもあり、それぞれにお祭りも開催され、一年を通して賑わいがあります。



1 久屋大通庭園フラリエ

久屋大通庭園フラリエは、平成26年に旧ランの館よりリニューアルオープンしました。フラリエとは、「ふらり」+「フラワー」+「アトリエ」の造語で「ふらりと立ち寄れる花いっぱいのアトリエ」という意味です。6つのテーマガーデンと散歩道、カフェやレストラン、フラワーショップ、イベントスペースなどがあり、都会の中で自然を楽しむことができる公園です。



3 中川運河 堀止緑地

中川運河は、名古屋港と都心を結ぶ水運物流の軸として、名古屋の経済・産業の発展を支えてきた歴史をもつ運河です。昭和7年に全線供用され、当時の新聞では「東洋一大運河」と呼ばれていました。名古屋港から旧国鉄笹島貨物駅(現在のささしまライブ駅)間を結び、昭和初期から昭和30年代頃まで、重要な水上輸送路として活用されていました。



ささしまライブ24地区



旧国鉄笹島貨物駅跡地と中川運河船だまり周辺を含む約12.4ヘクタールが整備されたエリアがささしまライブ24地区です。現在も再開発は進行中ですが、グローバルゲートをはじめとするオフィスビル、商業・文化施設、国際交流施設、大学、ホテル等が建ち並び、名古屋の玄関口にふさわしい「国際歓迎・交流の拠点」として新しい魅力を発信しています。

周辺のビルとささしまライブ駅はペDESTリアンデッキでつながっています。さらには、以前は往来が不便だった中村区太閤地区とのアクセスも、ささしま米野歩道橋の設置により便利になりました。全長156m、幅4mの歩道橋からは、あおなみ線・JR関西本線・近鉄名古屋線などを眺めることができます。



ささしま米野歩道橋



「SENQ 青山並木通り」「SENQ 目黒」開業

オープンインベーションオフィス「SENQ 青山並木通り」および「SENQ 目黒」が開業しました。ニューノーマルにおける多様な働き方のニーズにお応えし、ゆったりとしたラウンジスペースや個室に加え、1名での利用が可能なソロブースや独立型のワークブースも充実している施設です。当社グループでは、働き方や価値観の多様化に柔軟に対応した施設設計、運営を行うとともに、入居者（会員）同士の交流やイベント開催、アライアンスパートナーなどとの連携による協業・共創の支援を通じ、会員の事業成長をサポートしていきます。

SENQ 青山並木通り 施設テーマ BUILD NEXT CULTURES



- 交通** 都営大江戸線・東京メトロ銀座線・半蔵門線「青山一丁目」駅 徒歩4分
- 部屋数・席数** ルーム18室、ソロブース20室、コワーキング30席
- 開業日** 2021年9月21日

SENQ 目黒 施設テーマ Life Style Office-Advanced life style



- 交通** JR線・東急目黒線・東京メトロ南北線・都営三田線「目黒」駅 徒歩3分
- 部屋数・席数** ルーム13室、ソロブース26室、コワーキング48席
- 開業日** 2021年11月1日

生鮮食品ECサービス「クックパッドマート」宅配ボックスをBAUS新築マンションに導入

当社グループの住宅ブランド「BAUS」にて、新たに開発する分譲マンションおよび賃貸マンションに、クックパッド株式会社が提供する生鮮食品ECサービス「クックパッドマート」の商品受け取り場所である生鮮宅配ボックス「マートステーション」を導入します。同社が新築マンションへの継続

■マートステーション導入予定マンション

名称	竣工予定
パウスフラッツ日本橋浜町	2022年2月
パウス西大島	2022年9月
(仮称)日本橋馬喰町二丁目プロジェクト	2022年9月
(仮称)台東区鳥越二丁目プロジェクト	2023年1月
パウス川口新井宿	2023年5月
(仮称)藤沢市藤沢プロジェクト	2024年1月

設置にかかる業務提携を行うのは、「BAUS」シリーズが初の事案となります。

昨今の住宅市場においては、従来からの世帯構成や働き方・ライフスタイルの変化に加え、コロナ禍による外出自粛やテレワークの増加など、自宅で過ごす時間が大きく増加しています。今後も、BAUSブランドスローガン「感動が育つ住まい。」のもと、住む方のライフスタイルやニーズにお応えし、快適で心地の良い住まいを企画・提供していきます。

グリーンボンド発行

当社グループは、社会のあらゆる活動と人々の生活を支える重要な基盤を提供する企業としての責務を自覚し、これまで環境・社会・ガバナンスを意識した事業推進、すなわち「サステナブルな社会の実現」に向けた事業活動を推進してきました。この度のグリーンボンド発行は、「省資源・省エネルギーの推進」や「不動産事業と環境との調和」といったサステナビリティに関する取り組みをさらに進めるために、資金調達基盤を強化することを目的として実行したものです。

■発行概要

社債の名称	中央日本土地建物グループ株式会社第3回無担保社債(社債間限定同順位特約付)(グリーンボンド)
発行年限	5年
発行総額	50億円
資金使途	グリーンビルディング適格資産(京橋エドグラン)の取得資金にかかるリファイナンス資金に充当
債券格付	A- (株式会社日本格付研究所)

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。



※2021年12月24日時点