

中央日本土地建物グループ

Chuo Nittochiの、 CRE戦略支援。

www.chuo-nittochi.co.jp/business/solution/service/

私たち中央日土地ソリューションズ株式会社は、

不動産を通じて企業価値を高めたい

お客さまに対して、

総合不動産会社ならではの多彩なソリューション

を提供する、

CRE戦略支援のリーディングカンパニー

です。

「こんな課題も…」と、次のご相談が多いこと

が、その証しです。

CRE SOLUTION Report

CRE戦略支援情報誌

2022.07 vol.29



アフターコロナの オフィス戦略の在り方

～GAFAのオフィス戦略に学ぶ～

- 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



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

人と社会にわたる明日を育んでいきます。

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。

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

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

ゴルフ場運営



レイクウッドコーポレーション

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。

足元では、コロナ感染対策としての様々な行動制限が緩和される一方で、グローバルベースでの経済体制リスクが顕在化するなど、新たなステージに向けて社会や経済がどのように変容していくのか先行き不透明で、人も企業もこれからの活動について模索している状況が続いています。

社会のニーズや価値観の多様化が加速する中、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】

> CREマネジメントシステム「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）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。

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（16）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

アフターコロナの オフィス戦略の在り方

～GAFAのオフィス戦略に学ぶ～



株式会社ニッセイ基礎研究所 社会研究部 上席研究員 **百嶋 徹**

百嶋 徹（ひゃくしま とおる）

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

なぜメインオフィスが重要なのか

コロナ後のオフィスの在り方を考える際のヒントは、人間社会そのものにある。コロナ後の人間社会の在り方を考える上で、山極壽一京都大学前総長とドイツのアンゲラ・メルケル前首相の考え方に学ぶべき点が多い。ゴリラ研究の第一人者である山極氏は、「実世界での移動・接触・協働を通じて人間同士の信頼感・つながりや共感が醸成され、それは仮想空間でのコミュニケーションツールでは代替できない」との趣旨の考えを述べている。一方、ハンプルク生まれのメルケル氏は、生後間もなく西側への移動が禁じられていた旧東独に移住した生い立ちから、「移動・接触の自由が人間社会の在り方にとって極めて重要であり政治の力で安易に制限してはならず、平時には国民が取り戻すべき権利である」との考えの下、首相在任中にコロナ対策への理解と協力を国民に呼びかけた。

人間はリアルな場に集い直接のコミュニケーションを交わしながら信頼関係を醸成し、共鳴・協働して画期的なアイデアやイノベーションを生むことで社会を豊かにしてきた。このことは、変えようとしても変わらない人間の本性に根差した人間社会本来の在り方だ。

このような人間社会の在り方をモチーフにしたものが、まさにオフィスの在るべき姿だ。このためオフィスの先進事例では、オフィス全体を街や都市など一種のコミュニティと捉える設計コンセプトに基づいていることが多い。イノベーション創出には、感情が見えにくく参加意識も希薄となりがちな仮想空間でのやり取りだけでは限界があ

り、リアルな場での濃密な対面コミュニケーションが欠かせない。このようなイノベーション創出の起点に加え、企業文化の象徴として従業員の帰属意識を高める場でもあるメインオフィス（本社、中核的な研究所、主要地域に立地する中核的な各種拠点など本拠となるオフィス）の機能は、在宅勤務などのテレワークでは代替できず、主として都市部に立地する「メインオフィスの重要性」は今後も変わらない。逆にメインオフィスで醸成される従業員間の信頼感・人的ネットワークは、テレワークの円滑な運用に欠かせない。

このメインオフィスの重要性を原理原則として理解し、オフィス戦略に取り入れてきたのが、GAFA（グーグル、アップル、メタ（旧フェイスブック）、アマゾン・ドット・コム）やマイクロソフトなど米国の先進的な巨大ハイテク企業だ。自社所有の大規模な本社施設（キャンパスと呼ぶ）を、従業員の創造性を最大限に引き出しイノベーション創出につなげていくための創造的なオフィス、すなわち「クリエイティブオフィス」として構えてきた。

アマゾン、グーグルはコロナ禍でも オフィス増床を続行

「コロナ前後でオフィスの重要性は何ら変わらない」との筆者の主張を裏付けるように、オフィス戦略の先進事例であるアマゾンとグーグルが、コロナ禍の中で、あえて米国内でのオフィス増床を続行するとの表明を相次いで行った。

アマゾンは2020年8月、全米6都市で14億ドル超を

表1 アマゾンの米国でのオフィス増床・雇用増計画（2020年8月発表）

所在州名	所在都市名	オフィス増床面積		雇用増(人) ④	1人当たり 面積(平方フィート) ③÷④
		平方フィート(公表値) ①	平方メートル換算③		
テキサス	ダラス	100,000	9,290	600	15.5
ミシガン	デトロイト	25,000	2,323	100	23.2
コロラド	デンバー	20,000	1,858	100	18.6
ニューヨーク	マンハッタン	630,000	58,529	2,000	29.3
アリゾナ	フェニックス	90,000	8,361	500	16.7
カリフォルニア	サンディエゴ	40,000	3,716	200	18.6
上記6都市合計①		905,000	84,077	3,500	24.0
北米オフィススペース合計 (2019年末)、米国従業員数②		23,012,000	2,137,885	100,000	21.4
①÷②		3.9%	3.9%	3.5%	

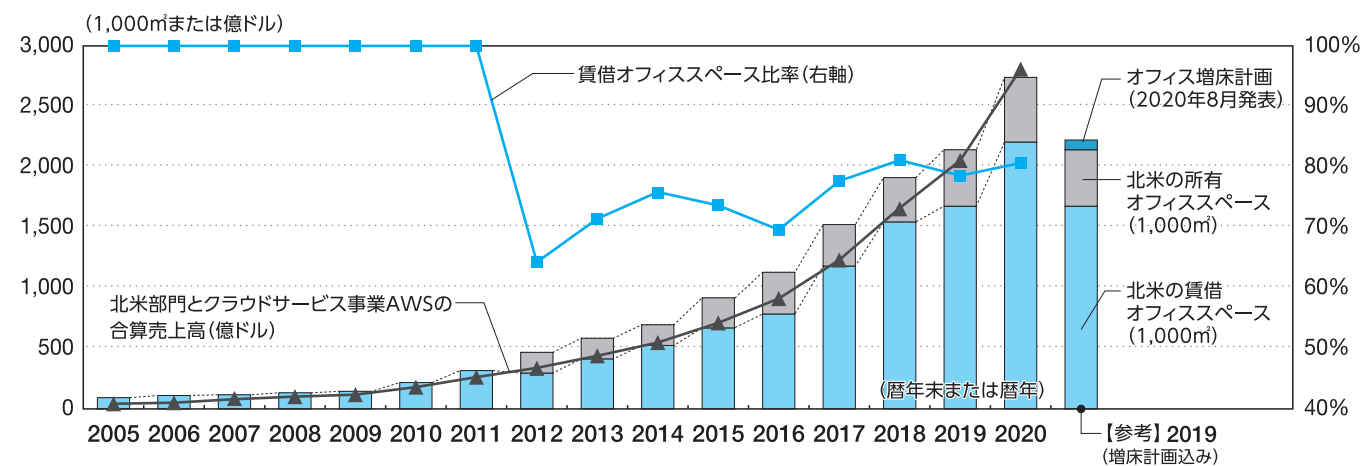
(注) ①の数値は「超、以上」を示す。オフィス面積の平方フィートから平方メートルへの換算は筆者が算出した。米国従業員数(10万人)は2019年7月22日の同社プレスリリースから引用した
(資料) 百嶋徹「アフターコロナを見据えた働き方とオフィス戦略の在り方(前編)」ニッセイ基礎研究所『基礎研レポート』2021年3月30日(アマゾンの2019年7月22日および2020年8月18日付のプレスリリース、2019年アニュアル・レポートから筆者作成)

投じて技術開発拠点とコーポレートオフィスを約8.4万㎡拡張し、3,500人の高度技術人材・コーポレート人材を新規雇用すると発表した。この計画の中でニューヨーク・マンハッタンが全体の6～7割を占める突出したプロジェクトとなっている（表1）。2020年に経営破綻した老舗百貨店ロード・アンド・テイラーの旗艦店だったニューヨーク5番街のビルを取得済みで、これをオフィスに転用する。アマゾンは2017年にシアトルに続く第2本社の建設計画を発表し、翌年にニューヨークとバージニア州アーリントンに2つの新本社を設置することを決めたが、ニューヨークの計画は地元の反対などで2019年に断念していた。しかしその後もニューヨークでオフィス確保に動き、事業拡大を続けている経緯がある。マンハッタンには、

は、13州17都市の米国全土に及ぶ（表2）。このうちニューヨークでは、従業員数を2028年までに倍増させることを2018年にコミットしており、この目標を達成すべく同市でのキャンパスの存在感を高める投資を継続している。最も重要な本拠と位置付けられる本社（マウンテンビュー市）を置カリフォルニア州では、10億ドル超を投じてオフィス増強を続行した。

グーグルのサンダー・ピチャイ最高経営責任者（CEO）は、「社員間でコラボレーションしコミュニティを構築するために直接集まることは、グーグルの文化の中核であり、今後も我々の将来の重要な部分となるだろう。だから我々は、全米にわたってオフィスへの大規模な投資を引続き行う」と述べている。オフィスの重要性が企業文

図1 アマゾン・ドット・コム:北米立地のオフィススペースと北米事業売上高の推移



(備考1) オフィススペースは12月末、売上高は暦年の数値（アマゾンの決算期は12月期）。
(備考2) 棒グラフの右端の「【参考】2019（増床計画込み）」は、2019年末のオフィススペースと2020年8月発表の増床計画の単純合算を参考として示したもの。
(備考3) オフィススペースは、平方フィート表示の公表値に筆者が0.09290304を乗じて平方メートルへ換算した。
(資料) 百嶋徹「アフターコロナを見据えた働き方とオフィス戦略の在り方(前編)」ニッセイ基礎研究所「基礎研レポート」2021年3月30日（アマゾンのアニュアル・レポート、2020年8月18日付プレスリリースから筆者作成）

表2 グーグルの米国での2021年オフィス増床計画（2021年3月発表）

所在州名	所在都市名	オフィス新增設の概要
バージニア	レストン	新オフィスの開設
テキサス	ヒューストン	初のヒューストンオフィスの開設
	オースティン	
ジョージア	アトランタ	キャンパスへの投資の継続
ミネソタ	ロチェスター	初のミネソタオフィスの開設（2021年初めに開設済み）
ミシガン	デトロイト	オフィス改修
	アナーバー	
イリノイ	シカゴ	
ニューヨーク	ニューヨーク	従業員数を2028年までに倍増させる目標に向けたキャンパスの存在感を高める投資の継続
マサチューセッツ	ケンブリッジ	オフィスへの投資の継続
ペンシルベニア	ピッツバーグ	
——	ワシントンD.C.	従業員の増員
オレゴン	ポートランド	新オフィスの開設
コロラド	ボルダー	成長の継続
ワシントン	カークランド	キャンパスへの投資の継続
	シアトル	
カリフォルニア	マウンテンビュー	オフィスへの投資の継続（10億ドル超）

（注） は新オフィスの開設
（資料）百嶋徹「アフターコロナを見据えた働き方とオフィス戦略の在り方（前編）」ニッセイ基礎研究所『基礎研レポート』2021年3月30日（グーグルの2021年3月18日付の公式ブログから筆者作成）

化として根付いているからこそ、コロナ禍の中でも必要不可欠な投資としてオフィスの大幅な拡張を躊躇なく続行できるのである。

グーグルは、2022年も引き続き全米各地でオフィスとデータセンターの新增設に約95億ドルを投じるとともに、少なくとも1.2万人のフルタイム従業員を新規雇用する計画を2022年4月に公表した。前述の2021年の計画に比べ、投資規模が約35%も増額されていることが特筆される。

GAF Aのオフィス戦略に学ぶ

メタは、今後5～10年で社員の半数が在宅勤務になるとの見通しを2020年5月に示す一方で、マンハッタン の歴史的建造物として知られるジェームズ・ファーレー郵便局のビル の一角（約6.8万㎡）をオフィスとして使用する大型賃貸契約を締結したことを同年8月に公表した。

アップルは、2017年にカリフォルニア州クパチーノの広大な敷地（約71万㎡）に、総工費50億ドルとされる新本社屋Apple Parkを構築した。この新本社屋構築は、創業者の亡きスティーブ・ジョブズ氏が指揮・主導したプロジェクトだった。最先端の建築技術や環境技術を惜しげもなく駆使し、従業員の創造性やコラボレーシ

ン、健康（ウェルネス）、気候変動対策の促進に重点を置いたApple Parkは、創造的なオフィスデザインをいち早く取り入れてきたジョブズ氏にとって、クリエイティブオフィスの集大成だったのではないだろうか。

このようにクリエイティブオフィスのメリットを熟知し、それを使いこなしてきたGAF Aに学ぶべき点は多い。まずコロナ禍の中でも、「オフィスの重要性」を変えてはいけ ない原理原則としてこだわる、全くブレない経営戦略の一貫性が堅持されていることに加え、それを「office-centric culture」（オフィス中心の文化）として企業文化にまで昇華させていることが特筆される。

また、コロナ後の全面的なオフィス再開を見据えた骨太のオフィス戦略をいち早く示したアマゾンとグーグルは、米国全土での広範なオフィス分散化で、事業継続計画（BCP）の強化や多様なコミュニティでの雇用増・投資増を通じた地域貢献も企業市民として果たそうとしているとみられる。GAF Aが本社を置くシリコンバレーやシアトルでは、家賃高騰や住宅不足など一極集中による集積の不経済が一部で現れ始めており、中低所得者向け低価格住宅の整備により、この集積の不経済緩和への貢献も怠らない。このようにコロナ禍の中でも、メインオフィスの重要性を堅持しつつ、柔軟かつ機動的な経営判断を大胆に行っている点に、GAF Aの凄みを改めて感じる。

オフィス戦略で後れを取る日本企業

GAF Aなど米国の先進的なハイテク企業では、2020年にコロナ対応としてBCPを速やかに発動し、それに沿って在宅勤務体制へ躊躇なく移行した。一方、ワクチン接種が広がるなどして従業員の安全確保が確認できれば、BCPを直ちに解除しメインオフィスでの業務を全面的に再開するのが基本形（ベースライン）であろう。すなわち、不動産を重要な経営資源に位置付けるCRE（企業不動産）戦略の下でのオフィス戦略を組織的に実践できている先進企業であれば、コロナ後には平時の体制に戻るのであって、基本的には、最先端の働き方・働く場を活用したこれまでの戦略に大きな変更は生じないはずだからだ。

2021年夏以降はデルタ株、同年末以降はオミクロン株と、コロナの変異株による急激な感染再拡大を受けて、米国の巨大ハイテク企業の間で全面的なオフィス再開を遅らせる動きが続いたが、このことは全く驚くに当たらない。これは、コロナ禍を受けて在宅勤務主体の働き方に全面的にシフトするといった、オフィス戦略の抜本的転換ではなく、従業員の安全・健康を確保できない限りオフィスを再開しないという、明確なBCPが機能している



スティーブ・ジョブズ氏が構築を指揮・主導したアップル本社Apple Park

ことを示すものだ。ブレないBCPがあれば、コロナの感染状況に合わせて柔軟な対応が可能になるのだ。足下では、巨大ハイテク企業の間でオフィスを再開する動きが広がりつつある。グーグルは、4月初めに本社を全面的に再開し、多くの社員が週3日以上出勤する「ハイブリッドワーク」体制に移行した。

一方、多くの日本企業では、これまでメインオフィスをイノベーション創出や経営理念体现の場として十分に活かし切れていなかった、と言わざるを得ない。また、多くの大企業がBCPを導入しているものの、日頃からの準備・訓練が足りなかったり、運用があいまいだったりすることが多いのではないだろうか。大本のCRE戦略を一刻も早く取り入れた上で、その下で働き方改革やBCPをしっかりと組み込んだ、創造的なオフィス戦略を新たに構築することが急務だ。

組織スラックを備えた経営の実践

企業が従業員に「働く環境の多様な選択の自由」を与えることは、働き方改革の本質である。メインオフィスを中核に据えつつ働く環境の多様化を進めるには、経営資源をぎりぎり必要な分しか持たない「リーン（lean）型」の経営ではなく、経営資源にある程度の余裕、いわゆる「組織スラック（organizational slack）」を備えた経営を実践しなければならない。

出社とテレワークを併用する柔軟な働き方において、両者を厳格に切り分けるリーン型の運用を徹底すると、従業員は必要最小限の出社しかなくなり、イノベーションの源となる、異なる部門の従業員との偶発的な出会いやインフォーマルなコミュニケーションといったセレンディピティ（思いがけない発見）=組織スラックの要素が削ぎ落

とされかねない。良い意味での「曖昧さ」を残しておくべきだ。例えば、新たな気付きを求めて街をふらっと歩くように、明確な目的もなく出勤する日があってよい。両者の最適なバランス（ベストミックス）については、経営側が具体数値を予めルール化して従業員に強いるのではなく、ガイダンスや推奨値（例えば、筆者が主張するようにメインオフィスを働く場の中核に据える戦略を取る場合は、週3日以上の出社を推奨）を示して、組織スラック型の緩やかな運用を心掛けるべきだ。

コロナ禍の下で在宅勤務比率の急上昇に伴いメインオフィスの利用

率が大幅に低下した結果、一時的に発生している空きスペースは、ソーシャルディスタンス（社会的距離の確保）のために有効活用できる組織スラックと捉え、経営者はコロナ後を見据えて胆力を持って耐えしのぐことが望まれる。コロナ後に多くの従業員が出社を希望する日が増えてきたり、事業が拡大することなどに伴い、より多くのスペースが必要になっても、売却や賃貸借契約の解約をした後では取り返しがつかないからだ。

日本の産業界では、在宅勤務を中心とする体制に早々と移行しオフィスを退去・縮小移転する動きが、IT系スタートアップを中心に一部の企業で2020年前半に先行して見られた。大企業は、オフィススペースを削減することにまで踏み込んだ企業はごく一部に限られたが、2021年に入って業種を問わず本社を売却する動き（セール・アンド・リースバック、一部減床を含む）が散見されるようになった。「オフィスは不要」とまでは言わないまでも、「現状のスペースを維持するのは難しい」と考えている企業は多いとみられる。

コロナ禍の中で、あえてオフィス増床の続行を打ち出したアマゾンやグーグルは、大半の日本企業と余りにも対照的だ。AI（人工知能）や量子コンピューティングなど世界最先端のイノベーションをけん引し続けるGAF Aは、得意の仮想空間ではなく実世界での従業員間のコラボレーションが欠かせないとして、リアルな場である「オフィスの重要性」を愚直に実践し続けている。

日本企業は、GAF Aと同じ国際競争の土俵に立つためにも、イノベーションを生む土壌を醸成するオフィス戦略というバックオフィス業務で後れを取るべきではない。メインオフィスの重要性を十分に理解し、一刻も早くクリエイティブオフィスの考え方を取り入れ実践することが求められる。

不動産関連会計解説

～令和4年度税制改正による住宅・不動産関連の改正～

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

令和4年度税制改正により、住宅ローン控除制度、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置など、住宅・不動産関連の税制が大幅に見直されています。改正内容を理解・整理し、今後の対応を検討する必要があります。

II 住宅ローン控除の縮小(控除率を1%から0.7%に、借入限度額等も見直し)

令和4年度税制改正により、住宅ローン控除制度について、適用期限を令和7年12月31日まで4年延長するとともに、控除率の引下げ(1.0%→0.7%)、借入限度額の引下げ、所得要件の厳格化が行われました。また、年末残高証明書の提出を不要とする改正なども行われています。今回の控除率の引下げ、借入限度額の引下げ、所得要件の厳格化は、会計検査院の指摘(支払利息<税額控除額の状態を解消すべきとの指摘)を受けたものです。

改正内容は以下のとおりです。

1. 控除率および借入限度額の引下げ

住宅の取得等をして令和4年から令和7年までの間に居住の用に供した場合の住宅借入金等の年末残高の限度額(借入限度額)、控除率および控除期間が次のとおりとされます。

表(1)は居住用家屋の新築、居住用家屋で建築後使用されたことのないものの取得等であり、既存住宅の取得または住宅の増改築等における借入限度額は一律2,000万円、控除期間は一律10年とされます。

表(2)は認定住宅等の新築、認定住宅等で建築後使用されたことのないものの取得等であり、認定住宅等で建築後使用されたことのあるものの取得である場合における借入限度額は一律3,000万円、控除期間は一律10年とされます。

2. 所得要件の厳格化

適用対象者の所得要件が2,000万円以下(改正前:3,000万円以下)に引き下げられました。住宅の取得等をして令和4年1月1日以後に居住の用に供した場合について適用されます。

3. 床面積が40㎡以上50㎡未満である居住用家屋の取扱い

床面積が40㎡以上50㎡未満である居住用家屋で令和5年12月31日以前に建築確認を受けたものの新築または当該家屋で建築後使用されたことのないものの取得についても、住宅ローン控除の適用ができるものとされます。

ただし、その者の控除期間のうち、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されません。

4. 一定の省エネ基準を満たさないものの適用除外

令和6年1月1日以後に建築確認を受ける居住用家屋(登記簿上の建築日付が同年6月30日以前のものを除く)または建築確認を受けない居住用家屋で登記簿上の建築日付が同年7月1日以降のものうち、一定の省エネ基準を満たさないものの新築または当該家屋で建築後使用されたことのないものの取得については、本特例の適用ができないこととされます。

5. 既存住宅に係る築年数要件の廃止

適用対象となる既存住宅の要件について、築年数要件を廃止するとともに、新耐震基準に適合している居住用家屋(登記簿上の建築日付が昭和57年1月1日以降の家屋については、新耐震基準に適合している居住用家屋とみなす)であることが加えられました。このみなし規定の新設により、木造等築20年以内、マンション等

築25年以内要件が実質廃止されたことになります。
住宅の取得等をして令和4年1月1日以後に居住の用に供した場合について適用されます。

6. 借入金の年末残高証明書の提出の不要化

住宅ローン控除適用年の確定申告時、翌年以降の年末調整時の借入金の年末残高証明書の提出が不要とされます。本改正を可能にするために、銀行等の債権者が住宅ローン控除の適用を受ける個人から住宅ローン控除申請書の提出を受け、調書を作成した上で、所轄税務署に提出する仕組みが導入されます。

居住年が令和5年以降の者が、令和6年1月1日以後に行う確定申告および年末調整に適用されます。

III 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置に係る改正

令和4年度税制改正により、適用期限を2年延長した上で、非課税限度額の一部引下げなどのいくつかの改正が行われました。

1. 期限の延長および非課税限度額の一部引下げ

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ついて、適用期限を令和5年12月31日まで2年延長した上で、非課税限度額について次の見直しが行われました。

非課税限度額は、令和4年1月以降の贈与について、契約の締結時期にかかわらず、住宅取得等資金の贈与を受けて新築等をした次に掲げる住宅用家屋の区分に応じるものとされます。

		改正前	改正後
契約締結日		令和2年4月 から 令和3年12月	契約締結日 を問わない
良質な ※1 住宅用家屋	消費税率10%	1,500万円	1,000万円
	上記以外※2	1,000万円	
上記以外の 住宅用家屋	消費税率10%	1,000万円	500万円
	上記以外※2	500万円	
震災特例法の 良質な住宅用家屋※1		1,500万円	1,500万円
震災特例法の 上記以外の住宅用家屋		1,000万円	1,000万円

※1 良質な住宅用家屋とは、①省エネルギー性の高い住宅、②バリアフリー性の高い住宅のいずれかに該当する住宅をいいます。
※2 個人間売買等(仲介を含む)により取得した中古住宅を取得した者は、消費税等が課されないため、「上記以外」に該当します。

2. 築年数要件の廃止

適用対象となる既存住宅用家屋の要件について、築年数要件を廃止するとともに、新耐震基準に適合している住宅用家屋(登記簿上の建築日付が昭和57年1月1日以降の家屋については、新耐震基準に適合している住宅用家屋とみなす)であることが加えられました。この

みなし規定の新設により、木造等築20年以内、マンション等築25年以内要件が実質廃止されました。

3. 受贈者の年齢要件の引下げ

民法の改正に合わせて、受贈者の年齢要件が18歳以上(改正前:20歳以上)に引き下げられました。

なお、適用期限の延長、築年数要件の廃止および受贈者の年齢要件の見直しについては、住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税制度の特例措置および震災特例法の贈与税の非課税措置についても同様とされます。

上記の改正は、令和4年1月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用されます。ただし、受贈者の年齢要件の見直しについては、令和4年4月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用されます。

IV 不動産登記法の改正を受けた登録免許税の非課税措置の創設

不動産登記法の改正により、相続等により不動産を取得した相続人等に対し、相続の開始があったことを知り、かつ、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請を行うことが義務づけられることとされました。3年以内に遺産分割が成立しない場合、相続人が、法務局の登記官に対して、所有権の登記名義人について相続が開始した旨と、自らが相続人である旨を、相続登記の申請義務履行期間内(3年以内)に申し出ること、相続登記の申請義務を履行したものとみなされます。申出を受けた登記官は、職権により登記を行います。また、遺産分割成立後に、成立した内容に基づいて相続登記が改めて行われることになります。

上記の相続人申告登記に係る登記官による職権登記について、令和4年度税制改正により、登録免許税の非課税措置が適用されるとされました。要するに、3年以内に遺産分割協議が成立せず、①相続人申告登記に係る登記官による職権登記および②遺産分割成立後の相続登記が行われる場合であっても、登録免許税は②の段階で1回だけ課されるということになります。

不動産登記法の改正のうちの相続登記義務化関係の規定は、改正法の公布日(令和3年4月28日)から3年以内の日として政令で定める日から施行されます。

なお、施行日前に相続が開始された場合についても登記の申請義務が課され、①施行日と②相続の開始があったことを知り、かつ、その所有権を取得したことを知った日のいずれか遅い日から3年以内に登記申請を行う義務が生じます。施行日以後に申請義務が課されることになるため、登記官による職権登記は施行日後に行われることになります。その場合の登記官による職権登記についても当然に本非課税措置が適用されます。

不動産マーケット情報

※2022年7月11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

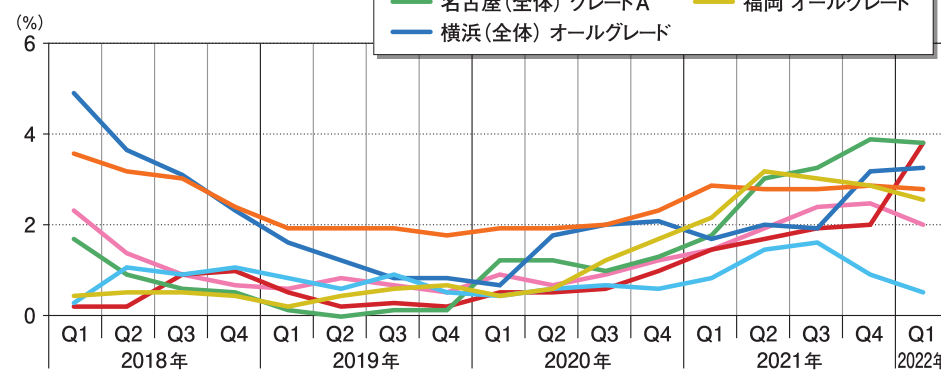
東京グレードAの空室率は2.0%（対前期比▲0.5%）となりました。オフィス需要の一部に復調の兆しが見られている一方、リモートワーク継続に伴い、オフィスの総面積を減らす大型の集約移転も見られています。これらの移転元は、立地などの面でやや競争力の低いビルが多く、今後まとまった空室が発生する可能性があります。また、昨今の資源価格等の上昇は、収益圧迫要因となって企業の設備投資意欲を抑制し、需要の伸びを鈍化させる可能性もあります。

大阪グレードAの空室率は3.8%（対前期比+1.8%）となりました。既存ビルでは、賃料に割安感のあるビルを中心に、館内増床や立地改善の移転などで空室が消化されました。ただし、これら空室消化の動きは、中小型の面積帯が多く、大型区画で

はテナント決定に時間を要する傾向にあります。

地方都市のオールグレードビルについては、福岡は2.6%（対前期比▲0.3%）となりました。三大都市に比べて、地方都市ではオフィスへの出社率が高い傾向にあるため、業容拡大に伴うオフィスの拡張需要もやや強い傾向があります。

各都市のオフィスビル空室率



B.想定成約賃料(共益費含、フリーレント等は考慮外)

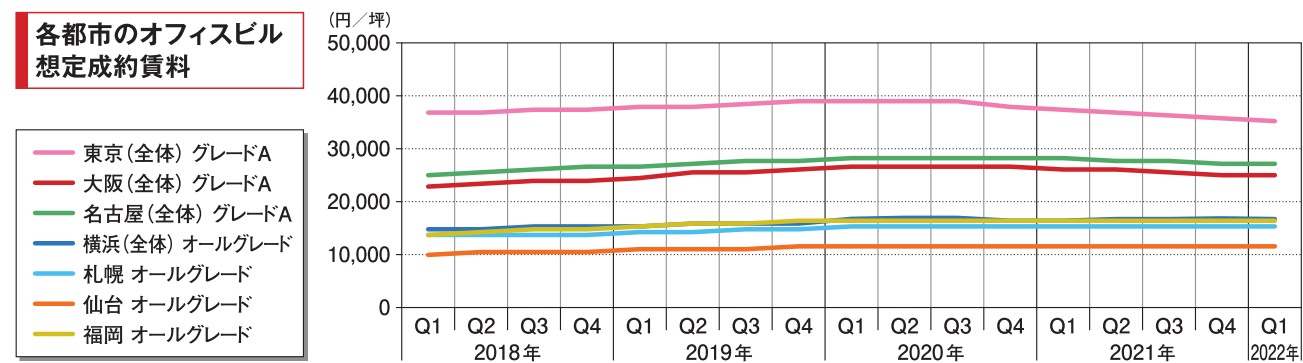
東京グレードAの想定成約賃料は35,100円/坪（対前期比▲0.8%）となりました。空室消化が進んだ一部のビルでは、賃料は下げ止まりの傾向が見られています。ただし、2023年に大型供給が控えていることなどから、テナント確保のための賃料調整は今後も緩やかに進むとみられます。

大阪グレードAの想定成約賃料は24,850円/坪（対前期比▲0.8%）となりました。足元で2万円を超える賃料を負担できるテナントは限られているため、テナント確保のための賃料調整は

グレードが高いビルほど進んだとみられます。2024年には、2022年を上回る大量供給が控えています。

地方都市のオールグレードビルでは、福岡が16,180円/坪（対前期比▲0.1%）となりました。立地改善やビルのグレードアップを目的とする移転も増えています。平均賃料帯の既存ビルは引き合いが多い一方、空室期間が長期化していたビルや大型の空室を抱えたビルで募集賃料が下がりました。

各都市のオフィスビル想定成約賃料



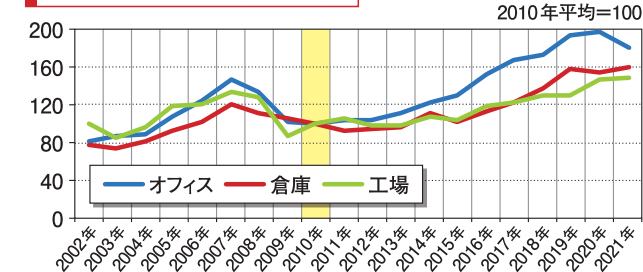
出典はすべて：CBRE(株)「オフィスマーケットビュー」

売買マーケット情報

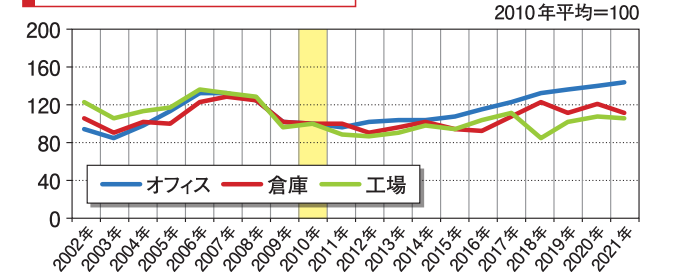
2021年第4四半期の価格指数をみると、東京都(オフィス)が下落しましたが、全体的には横ばい傾向となっています。コロナ禍による供給制約で世界的にインフレ懸念が高まり、主要国の国債利回りが上昇していますが、売買マーケットへの影響は限定的な状況です。そのため、機関投資家は運用利回りを確保

するために不動産への投資を拡大しており、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)」

投資マーケット情報

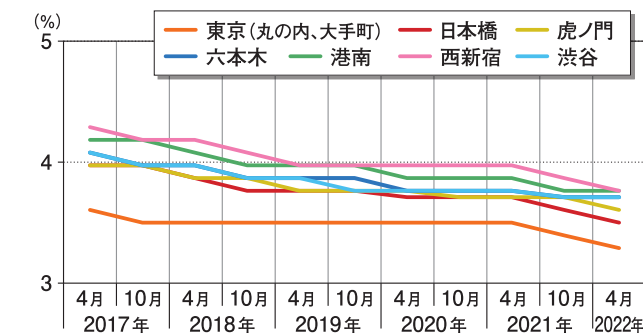
A.期待利回り

東京「丸の内、大手町地区」の期待利回りは3.3%（対前期比▲0.1%）となり、調査開始以来の最も低い水準を更新しました。地方都市においても、「福岡」で対前期比▲0.2%となるなど、東京のオフィスエリアや地方都市でも期待利回りが低下す

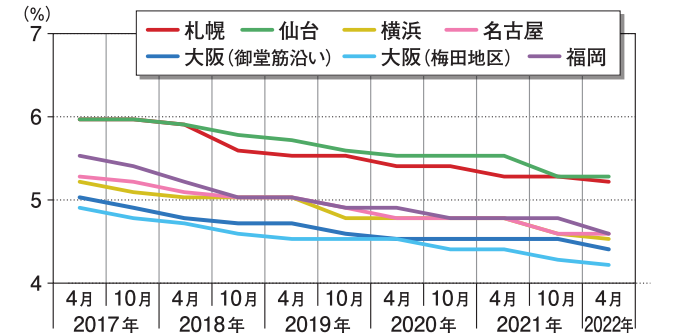
るエリアが多くなりました。

国際情勢の影響で不動産の不確実性が高まったものの、日銀の緩和的な金融政策の下、国内優良物件に対する不動産投資家の積極的な投資姿勢は維持されています。

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)



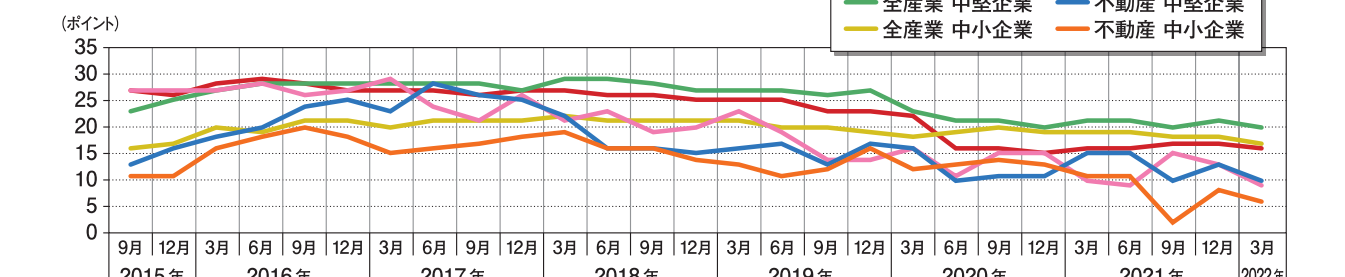
出典：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」

B.金融機関の貸出態度

「不動産」(全規模)では下落傾向が見られますが、「全産業」(全規模)では概ね横ばい傾向で推移しています。コロナウイルス感染拡大を受けて経済活動が停滞する中でも、政府

と日銀による資金繰り支援策等を背景に金融機関が貸出態度を緩める状況が見られます。

金融機関の貸出態度(実績)



出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

会計トピックス

ソフトウェアの研究資料案、ICOトークンの論点整理、税効果会計関連の改正案

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①ソフトウェアに係る研究資料案、②電子記録移転有価証券表示権利等の取扱い案、及び、ICOトークンの会計処理に関する論点整理、③税効果会計関連の改正案の概要を取り扱う。本稿ではその一部の紹介に留まるが、いずれも詳細は多岐にわたっており、かつ、執筆時点においては公開草案であるため、適宜、実際の規定をご参照いただけると幸いである。

日本公認会計士協会 (jicpa)

会計制度委員会研究資料「ソフトウェア制作費等に係る会計処理及び開示に関する研究資料～DX環境下におけるソフトウェア関連取引への対応～」(公開草案)を公表

「研究開発費等に係る会計基準」(1998年3月公表)及び会計制度委員会報告第12号「研究開発費及びソフトウェアの会計処理に関する実務指針」(1999年3月公表)等の公表から20年以上が経過し、ソフトウェア(以下「SW」という。)に関するビジネスの環境が変化したことから、SW及びその周辺の取引としてどのような取引が生じており、実務上どのように会計処理されているのかを調査し、その実務上の課題を抽出し、会計処理に当たり一定の指針となる考え方を示す会計基準の開発に資することを目的として本研究資料が取りまとめられた。なお、現時点における調査・研究の成果を踏まえた考察であり、実務上の指針として位置付けられるものではなく、また、実務を拘束するものでもない。

本研究資料では、SW等の会計処理、及び、実務上の課題とそれを踏まえた提言が多岐にわたって記載されているが、ここでは比較的多くの企業に関連すると考えられるものを取り上げていく。

まず「クラウドサービスのベンダー側の会計処理」に関して、SaaS (Software as a Service : ネットワークを介して、SWの機能を提供するクラウドサービス) 取引のよ

うに、研究開発費等会計基準の開発時に想定されておらず、基準の設定後に新たに生じた取引については、現行基準に従ってどのように会計処理すべきかが必ずしも明らかではない。そのため、SWとしての資産計上の要否や、資産計上する場合の分類、資産計上の開始時点、資産計上したSWの償却方法や償却期間等の判断に困難を伴う可能性がある。特に、自社利用か市場販売目的かというSWの分類や、収益獲得を目的とするSWを自社利用のSWとして分類した場合におけるSWの資産計上の開始時点の取扱いは現行のSW実務に合わない可能性がある。研究資料案では、現行の実務の状況として、アンケートの回答を得られた企業のうち、汎用的なSWをSaaSにより提供していると回答のあった26社を調査したところ、サービス提供のために利用するSWの分類については、自社利用が16社、市場販売目的が1社、資産計上していないが9社であった。また、自社利用のSWに分類したケースでは、研究開発費と制作原価を区分しているケースが多く、多くのケースで定額法による償却が行われていた。

次に「SWの区分に基づく会計処理の相違による問題点」であるが、クラウドを通じてサービス提供を行うSWが「SWを用いて外部へ業務処理等のサービスを提供する契約等が締結されているような場合」に該当し、自社利用のSWに区分される場合、実態としては、第三者から収益を獲得するためのSWであり、市場販売目的のSWに性格に近いものと考えられる。この場合、償却方法、償却期間及び減損の取扱いは、市場販売目的のSWの取扱いを参照したほうが実態に合う場合もあると考えられる。一方で、SWのライセンス販売は市場販売目的のSWに区分されることとなるが、SWのライセンスのみを供与し、SW自体が移転するものではない点をとらえると、市場販売目的のSWではなく自社利用のSWとして取り扱うほうが実態に合うとも考えられる。SWに係る収益

認識との関係も考慮し、SWの区分によるSWの制作費の会計処理の規定が実態に合っているか検討する必要があるものと考えられる。

最後に「SW制作費の資産計上要件」であるが、クラウドサービスを提供するSWの制作費が自社利用のSWとして区分される場合、自社利用SWの資産計上要件(将来の収益獲得又は費用削減が確実であること)に基づくことになるため、各社の判断に依拠する部分が大きくなり、同様の形態のサービスを提供するSWであった場合でも、資産計上の要否の判断が異なる可能性がある。特に、最近では、アジャイル型の開発手法(プロジェクトを進めながら変更することを前提とした開発手法)が採用されることも多いため、資産計上要件を満たすと判断できる時点を設定することが難しく、資産計上要件を満たす時点の判断にばらつきが生じる可能性が高い。同様のSWの開発を行う場合において資産計上の開始時点が各社で判断が大きく相違することが生じないように資産計上の開始時点の判断に関するガイダンスが必要であるものと考えられる。

ASBJ

(1)「電子記録移転有価証券表示権利等の発行及び保有の会計処理及び開示に関する取扱い(案)」及び(2)「資金決済法上の暗号資産又は金融商品取引法上の電子記録移転権利に該当するICOトークンの発行及び保有に係る会計処理に関する論点の整理」を公表

企業会計基準委員会(ASBJ)は2022年3月15日にこれらを公表した。いずれも2019年に成立した「情報通信技術の進展に伴う金融取引の多様化に対応するための資金決済に関する法律等の一部を改正する法律」(令和元年法律第28号)により、金融商品取引法及び資金決済に関する法律(以下「資金決済法」という。)が改正されたことを受けたものである。(1)は株式会社が電子記録移転有価証券表示権利等(いわゆるセキュリティトークン(投資に類似したトークン)。以下「ST」という。))を発行又は保有する場合の会計処理及び開示を提案し、(2)は資金決済法上の暗号資産に該当するICO(Initial Coin Offering。企業等がトークン(電子的な記録・記号)を発行して、投資家から資金調達を行う行為の総称である。))トークンについて、基準開発の時期や発行時の会計処理等について意見を求めている。

(1)では、STは、その定義上、従来のみなし有価証券(①国債証券・社債券・株券又は新株予約権証券等に表示されるべき権利のうち、当該権利を表示する当該有価証券が発行されていないもの、②信託の受益権や持分会社の社員権等)と権利の内容は同一であり、両者の

差は、いわゆるブロックチェーン技術等を用いて発行するか否かのみであると考えられることから、その発行及び保有の会計処理も同様の取扱いとすることを提案している。すなわち、STを発行する場合、その発行に伴う払込金額について、負債に区分される場合は金融負債として金融商品会計基準に基づき発生の認識を行い、その貸借対照表価額の算定を行うこととなる。一方、払込金額が株主資本に区分される場合、その内訳は「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」5項及び6項に基づき区分され、その金額は会社法445条及び446条により決定される。つまり、誤解を恐れずにいえば、社債や株式を発行したときと同様の処理となるといえる。保有の会計処理については、STが金融商品会計基準等上の有価証券に該当する場合は、金融商品会計基準7項から9項の定めに従い、該当しない場合は、金融商品実務指針及び実務対応報告第23号「信託の会計処理に関する実務上の取扱い」の定めに従って行う。ただし、STの売買契約について、契約を締結した時点からSTが移転した時点までの期間が短期間である場合、契約を締結した時点で買手はSTの発生を認識し、売手はSTの消滅を認識するという別段の定めがある。

(2)では、ICOトークンの発行者における発行時の会計処理について、発行者が負担する義務によって、以下のように分類している。①ICOトークンの発行取引においては、ICOトークンに権利が一切付与されておらず、発行者が何ら義務を負担していない場合がある。本ケースにおいては、発行者は、何ら義務を負担していないことから認識すべき負債は存在しないと考えられ、対価の受領時においてその全額を利益に計上することが考えられる。②ICOトークンの発行者が何らかの義務を負担している場合、発行者は、発行時において、会計上、受領する対価を資産として認識するとともに、負担する義務を負債として認識することになると考えられる。ただし、ICOトークンの発行取引については、発行者が財又はサービスを提供する一定の義務を負担するとしても、その財又はサービスの価値が調達した資金の額に比して著しく僅少であるケースがある。そのため、現金を対価としてICOトークンを発行する場合、ア. 経済的に等価交換が成立していると考ええると、発行者が負担する義務に係る負債は、対価として受領した現金の額をもって測定され、発行時において、差額としての利益(又は損失)が生じることはない。一方、イ. 等価交換が常に成立しているものとして取り扱わない場合、発行者が負担する義務に係る負債は受領した現金の額とは独立に時価で測定され、発行時において、差額としての利益(又は損失)が生じ得る。本論点整理では、ICOトークンの発行取引について、アとイのいずれの考え方が適当かを質問している。

その他の論点として、自己が発行したICOトークンを保有している場合の会計処理が挙げられ、発行時に自己に割り当てたICOトークンについては、第三者が介在していない内部取引に該当するとして、会計処理の対象としないことが考えられるとしている。また、ICOトークンの発行後に第三者から当該ICOトークンを取得した場合、関連する負債の消滅の認識を行うこととし、当該負債の計上金額と取得したICOトークンの取得原価が異なる場合には、差額を損益として処理する方法を適用することが考えられるとしている。

ASBJ

企業会計基準公開草案第71号(企業会計基準第27号の改正案)「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準(案)」等を公表

ASBJは税効果会計に関して検討が残っていた(1)税金費用の計上区分(その他の包括利益(以下「OCI」という。))に対する課税)、(2)グループ法人税制が適用される場合の子会社株式等(子会社株式又は関連会社株式)の売却に係る税効果、について検討を行い、2022年3月30日に「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準(案)」等を公表した。併せて、jicpaは関連する実務指針等の改正案を公表している。

(1)について、例えば、退職給付について確定給付制度を採用しており、連結財務諸表上、未認識数理計算上の差異等をOCI累計額として計上している場合において、確定給付企業年金に係る規約に基づいて支出した掛金等の額が、税務上、支出の時点で損金の額に算入される場合等、OCIに計上された取引又は事象(以下「取引等」という。)が課税所得計算上の益金又は損金に算入され、法人税、住民税及び事業税等(以下「法人税等」という。)が課される場合がある。現行基準では、当事業年度の所得等に対する法人税等は、法令に従い算定した額を損益に計上することとしているため、取引等についてはOCIに計上される一方で、これに対して課される法人税等は損益に計上されることとなり、税引前当期純利益と税金費用の対応関係が図られていない。そこで、このようなOCIに対して課される法人税等のほか、株主資本に対して課される法人税等も含めて、所得に対する法人税等の計上区分についての見直しを提案することとした。

法人税等会計基準改正案においては、当事業年度の所得に対する法人税等を、その発生源となる取引等に依じて、損益、株主資本及びOCIに区分して計上することを提案している。また、例外的な定めとして、課税の対象となった取引等が複数の区分に関連しており、対応する税金費用の算定が困難である場合には、その取引等に係る税金費用を損益として計上することができることを提

案している。

(2)について、グループ法人税制が適用される場合の子会社株式等の売却に係る税効果の取扱いについて、現行の税効果適用指針では、当該子会社株式等を売却した企業の個別財務諸表において、当該売却損益に係る一時差異に対して繰延税金資産又は繰延税金負債(以下「繰延税金資産等」という。)が計上されているときは、連結決算手続上、当該一時差異に係る繰延税金資産等の額は修正しないこととしている。しかしながら、税引前当期純利益と税金費用を合理的に対応させることが税効果会計の目的とされている中で、現行の税効果適用指針での取扱いは、連結決算手続上、消去される取引に対して税金費用を計上するものであり、税引前当期純利益と税金費用が必ずしも適切に対応していない。こうした意見を踏まえ、検討を行った結果、現行の取扱いの見直しを提案することとした。

税効果適用指針改正案においては、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益について、税務上の要件を満たし課税所得計算において当該売却損益を繰り延べる場合、連結財務諸表において以下の処理を行うことを提案している。

- ①子会社株式等を売却した企業の個別財務諸表において、売却損益に係る一時差異に対して繰延税金資産等が計上されているときは、連結決算手続上、当該一時差異に係る繰延税金資産等を消去する。
- ②購入側の企業による当該子会社株式等の再売却等、法人税法第61条の11に規定されている、課税所得計算上、繰り延べられた損益を計上することとなる事由についての意思決定がなされた時点において、当該消去額を戻し入れる。
- ③また、子会社に対する投資に係る連結財務諸表固有の一時差異について、予測可能な将来の期間に子会社株式の売却(売却損益を繰り延べる場合)を行う意思決定又は実施計画が存在しても、当該一時差異に係る繰延税金資産等を計上しない。

これにより、個別上だけでなく連結上も税引前当期純利益と税金費用が対応することとなる。

なお、本公開草案は執筆時点では確定していないが、2024年4月1日以後開始する連結会計年度及び事業年度の期首から適用予定である(早期適用可)。

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



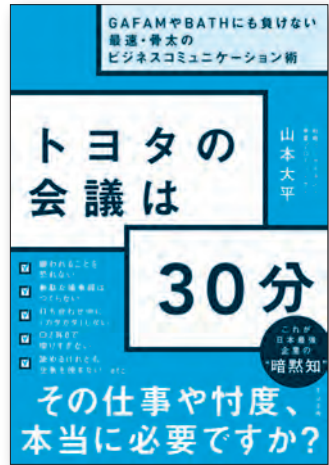
Q.1 a～dの中から、正しいものを選んで下さい。

- ① 給与所得者が、自宅で使用していた中古家具をフリーマーケットで売却した場合の収入は であり、自宅の空き部屋を民泊として有料で宿泊させた場合の賃貸収入は となります。
a：譲渡所得、事業所得 b：非課税、不動産所得 c：譲渡所得、雑所得 d：非課税、雑所得
- ② 夫婦ともに会社員で所得は給与所得のみであり、夫の所得金額が900万円であった場合に、妻の所得金額が 万円であれば、夫が控除できる配偶者特別控除の金額は 万円です。
a：48、38 b：48、26 c：95、38 d：95、26
- ③ 祖父母などから結婚・子育て資金の一括贈与を受けた場合において、贈与税が非課税となるのは、 歳以上50歳未満の子や孫が受贈者の場合であり、受贈者1人につき 万円までです。
a：20、1,500 b：20、1,000 c：18、1,500 d：18、1,000
- ④ 会社が役員の所有する土地(時価3,000万円)を2,000万円で取得する場合は、会社側は1,000万円が受贈益(益金)とされ、役員側は 万円により譲渡所得が計算されます。仮に、1,000万円で取得する場合は、会社側は2,000万円が受贈益(益金)とされ、役員側は 万円により譲渡所得が計算されます。
a：1,000、1,000 b：1,000、3,000 c：2,000、1,000 d：2,000、3,000
- ⑤ 2023年10月1日より、消費税のインボイス制度が導入されると、適格請求書の発行が仕入税額控除の要件となります。事務所・店舗等の家賃収入がある は、テナントが免税事業者の場合にはインボイスを発行する必要がありませんが、テナントが課税事業者の場合には課税事業者になってインボイスを発行するか免税事業者のまま賃料を するかを検討する必要があります。
a：免税事業者、増額 b：課税事業者、増額 c：免税事業者、減額 d：課税事業者、減額

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 給与所得者の確定申告において、年末調整を受けた給与所得以外に副業所得が20万円以下であれば、所得税の申告は不要ですが、医療費控除等の還付申告を行う場合には、たとえ副業所得が20万円以下であっても、所得税の申告は必要となります。()
- ② 源泉徴収選択口座の上場株式等の配当所得および譲渡所得について、確定申告により所得税と住民税で異なる課税方法を選択することができます。()
- ③ 生前贈与にあたり、毎年110万円ずつ10年間現金を贈与する贈与契約を締結した場合は、「定期金に関する権利」の贈与を受けたものとして贈与税が課税されます。()
- ④ 相続人が配偶者および兄弟姉妹の場合、配偶者の遺留分率は遺産の $\frac{3}{8}$ ($\frac{3}{4} \times \frac{1}{2}$) となります。()
- ⑤ 2023年4月以降、少額の減価償却資産の取得原価の全額損金算入(10万円未満)、一括償却資産の損金算入制度(20万円未満、3年間で償却)等において、それぞれの対象資産から貸付の用に供したものは除外されます。()

(> 資料号第の業重公証王) × ⑨ ($\frac{2}{1}$) × ⑩ ○ ⑥ ○ ② ○ ① ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿ 【正解】



著者／山本 大平
出版社／すばる舎

トヨタの会議は30分

GAFAMやBATHにも負けない最速・骨太のビジネスコミュニケーション術

日本企業の成長を阻害している要因の一つに、大企業病があると言われています。大企業病とは、大企業に多く見られる保守的で非効率な組織風土を指す言葉です。大企業病という名称ですが、企業の大きさには関係なく中小企業・ベンチャー企業にも起こりうる症状だと言われています。

本書は、世界が認める“大企業”であるトヨタが、高い競争力を保つために実践している社内でのコミュニケーション術について書かれています。題名にある「会議が30分」とは、非常に短い時間で会議を成立させなくてはならない

という意味です。30分しかないため十分な準備をしなくてはならず、会議中も無駄な話をしている時間はありません。その上、本質的なコミュニケーションが必要となります。効率的な会議を実践することで、トヨタでは成長を続けることが出来ているようです。

大企業病に悩まされるビジネスマンの中には、もう諦めている人もいるかもしれません。しかし、自分が会議に臨む方法を変えることは、もしかしたら会社を変えることにつながるかもしれません。そんな視点で読んでいただきたい1冊です。

いま求められている能力は、「リアルタイム要約力」に代表される、「ギガ速」で成果を出すためのコミュニケーション能力です

日本で最も美しい村をつくる人たち

もう一つの働き方と暮らしの実践

本書は、「日本で最も美しい村」連合という景観・文化を守る運動体が手がけてきた季刊誌である『季刊 日本で最も美しい村』の、これまでの記事のダイジェスト版として書籍化されました。NPO法人「日本で最も美しい村」連合は、2005年に7つの町村から始まった運動でしたが、現在では60以上の自治体加盟しています。

「日本で最も美しい村」連合の活動のきっかけは、1998 FIFAワールドカップの時にスポンサーをしていたカルビーの社長が欧州を訪

れ、フランスの田舎の村おこしや保全の活動である「フランスの最も美しい村」活動を知ったことから始まります。

この本では、ワイン生産者、養蜂家、パン屋、シェフ、陶芸家、村長、教員、民宿経営者など、日本各地の美しい景観や文化を守りながら自立した生活をする多種多様な実践者を紹介しています。村の暮らしをモダンでスタイリッシュに撮影し、丁寧な暮らしをする人々の思いを透き通った目線で描くことで、「暮らし」というものを愛おしく美しく感じることができる1冊です。



著者／季刊 日本で最も美しい村制作チーム
出版社／学芸出版社

厳しい自然に耐え、生き抜くからこそ、それを見た第三者が「美しさ」を感じ取る

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 「麹町」駅 「半蔵門」駅 「市ヶ谷」駅 「四ツ谷」駅	徒歩4分 徒歩4分 徒歩10分 徒歩11分	231㎡ (70坪)	地上9F	2022年4月	2～9F	各70.01 即
丸の内センタービルディング (→注目物件②)	東京都千代田区丸の内1-6-1 「大手町」駅 「東京」駅	直結 地下通路直結	〈高層棟〉 1,620㎡ (490坪) 〈低層棟〉 850㎡ (257坪)	地下4F 地上20F	1984年11月	17F ※コア内貸室25.37坪 16F ※コア内貸室25.37坪 14,15F 各476.75	2022年11月(予定) 2022年11月(予定) 2022年11月(予定)
新丸の内センタービルディング	東京都千代田区丸の内1-6-2 「大手町」駅 「東京」駅	直結 地下通路直結	1,050㎡ (317坪)	地下3F 地上25F	2004年9月	16F	317.64 即
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 「霞ヶ関」駅 「新橋」駅 「虎ノ門」駅	直結 地下通路直結 徒歩5分 徒歩9分	733㎡ (221坪)	地下2F 地上11F	1974年7月	11F 7F	219.18 100.20 即
京橋エドグラン	東京都中央区京橋2-2-1 「京橋」駅 「宝町」駅 「東京」駅 「銀座一丁目」駅	直結 徒歩3分 徒歩5分 徒歩5分	2,714㎡ (821坪)	地下3F 地上32F	2016年10月	21F 19F 18F	141.08 410.53 269.45 2022年10月(予定) 2023年4月(予定) 即
虎ノ門セントラルビル	東京都港区西新橋1-7-1 「虎ノ門」駅 「霞ヶ関」駅 「内幸町」駅	徒歩1分 徒歩4分 徒歩7分	352㎡ (106坪)	地下3F 地上10F	1977年8月	9F 8F 7F 6F	106.08 106.08 106.08 107.26 相談 即 即
日新建物新橋ビル	東京都港区新橋4-6-15 「新橋」駅 「内幸町」駅	徒歩4分 徒歩7分	557㎡ (168坪)	地下1F 地上8F	1971年9月	4,5F	各168.40 即
芝浦ルネサイトタワー	東京都港区芝浦3-9-1 「田町」駅 「三田」駅 「芝浦ふ頭」駅	徒歩4分 徒歩7分 徒歩13分	1,016㎡ (307坪)	地下2F 地上19F	2009年3月	9F 4F	313.64 ※コア内貸室6.19坪 307.45 2022年9月
赤坂日ノ樹ビル	東京都港区赤坂2-10-5 「溜池山王」駅 「国会議事堂前」駅	徒歩1分 徒歩5分	180㎡ (54坪)	地上9F	2009年10月	7F 3F 2F	54.49 54.49 52.48 2022年12月中旬(予定) 即 2022年10月中旬(予定)
日新青山ビル	東京都港区北青山3-2-4 「外苑前」駅 「表参道」駅	徒歩4分 徒歩7分	431㎡ (130坪)	地下1F 地上9F	2009年10月	3F 2F	130.40 122.70 2023年1月(予定) 2023年1月(予定)
新大崎勤業ビルディング	東京都品川区大崎1-6-4 「大崎」駅 歩行者デッキ接続	徒歩1分	818㎡ (247坪)	地下2F 地上20F	1987年1月	10F	125.28 即
日土地横浜西口第一ビル ※B1F:倉庫区画	神奈川県横浜市西区北幸1-7-6 「横浜」駅	徒歩3分	246㎡ (74坪)	地下2F 地上8F	1975年7月	3,4F 2F B1F B1F	各79.49 77.66 21.97 6.81 相談 相談 相談
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 「千葉中央」駅 「霞ヶ関」駅	徒歩10分 徒歩6分 徒歩1分	フロアにより異なる	地上8F	2009年10月	2F 2F	31.20 71.34 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 「ささしまライブ」駅 歩行者デッキ接続	徒歩10分 徒歩1分	1,702㎡ (514坪)	地下2F 地上36F	2017年3月	募集面積…1,260.00坪 〔ビル営業部(下記連絡先)にお問い合わせください〕	

※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。

※2022年7月11日時点の情報です。

■注目物件

①REVZO一番町

- ★2022年4月竣工
- ★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3,245mmの開放的な貸室空間
- ★入居者限定の会議室付きラウンジ(1階)、テラス(屋上・1階)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丸の内センタービルディング

- ★東京メトロ・都営地下鉄「大手町」駅 直結、JR線・東京メトロ「東京」駅 地下通路直結
- ★丸の内一丁目、東京駅正面の「丸の内オアゾ(Oazo)」の一角に立地
- ★永代通りに面し、視認性抜群
- ★ビル内に有人の管理事務所有
- ★セントラル空調・窓付きのコア内貸室(16、17F)



■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。

仙台エリア



駅の西口には、全国に200カ所以上ある中でも最大規模のペデストリアンデッキが広がります。1972年の計画当時は、自動車の普及に伴う交通事故の増加が社会問題となり、これを解消するために、歩行者と車両の流れを立体的に分けるペデストリアンデッキの建設計画が進みました。駅周辺のオフィスビルや商業施設に直結し、1日の通行量は25～30万人とも言われます。

START 仙台駅

仙台駅は東北地方最大の乗降客数を誇ります。仙台駅の待ち合わせスポットとして最も有名な場所が「ステンドグラス前」です。高さ7m×幅4mと天井にまで達する大画面に仙台七夕・伊達政宗・松島の五大堂などをモチーフとして盛り込み、鮮やかな色彩で構成されています。



仙台城(青葉城)跡

仙台城は、1601年に伊達政宗によって築城されました。青葉山にあったことから青葉城とも呼ばれています。仙台城跡は標高130mの小高い丘の上にあり、本丸跡からは仙台市内を一望でき、伊達政宗と同じ視点で街を眺めることができます。本丸などの建築物は現存していませんが、青葉城資料展示館では、コンピューターグラフィックスによる復元映像などを見ることができます。仙台城の遺構としては石垣・土塁・堀などがありますが、2022年3月の地震で石垣が崩落し現在は修復中です。崩落の影響により一部の道路が通行止めとなっているため、徒歩でのアクセスは長沼側から青葉城公園を通して仙台城跡に登ることになります。

take a walk around the town



仙台城から見た城下町の風景

2 櫻岡大神宮

櫻岡大神宮は西公園の中に鎮座する神社です。1621年(元和7年)に伊達政宗が創建し、「神明宮」と称されました。その後、神仏分離令後に村社になり「荒巻神社」と改称され、1875年(明治8年)に県社になったことを機に「櫻岡大神宮」と改称されました。

櫻岡大神宮が鎮座する西公園には、1592年の文禄の役の際に、伊達政宗が朝鮮から持ち帰って仙台城に植えた臥竜梅といわれる梅の木があります。この臥竜梅は、国の天然記念物に指定されています。



START

1

仙台駅・ステンドグラス

仙台朝市

仙台ファーストタワー

仙台市博物館

仙台城(青葉城)跡

櫻岡大神宮

せんだいメディアテーク

定禅寺通

グラン・シャリオビル

勾当台公園

GOAL



1 仙台朝市

仙台朝市は、戦時の空襲で焼け野原となった仙台駅前には青空市場が立ち並び、人々の生活を支えたことから始まります。2011年の東日本大震災の時も被災しましたが、被災後数日で多くの店舗が営業を再開し、食料品の提供を行いました。現在でも、新鮮な地元食材を豊富に取りそろえ、活気あふれる市場です。



3 せんだいメディアテーク

せんだいメディアテークは、仙台市民図書館、イベントスペース、ギャラリー、スタジオなどからなる、美術や映像に関わる文化活動の場です。

世界的な建築家である伊東豊雄が設計しており、それまでの柱や梁で建築する考え方とは異なる、実験的で新しい構造となっています。フランスのル・モンド紙でも特集されるなど、海外ではせんだいメディアテークが仙台の顔の1つともなっています。



定禅寺通 ケヤキ並木

西公園と勾当台公園を結ぶ緑道は、約700mにわたりケヤキ並木が続いており、8月の「仙台七夕まつり」、12月の「SENDAI光のページェント」など、季節ごとにさまざまなイベントが催されます。緑道にはイタリアの著名な彫刻家であるヴェナンツォ・クロチェッティの「水浴の女」や、エミリオ・グレコの「夏の思い出」、バチカンにあるサン・ピエトロ大聖堂の扉の彫刻を制作したことで有名なジャコモ・マンズーの「オデュッセウス」の彫刻などが設置され、彫刻を鑑賞しながらの散歩も楽しみの一つです。



8月の「仙台七夕まつり」、12月の「SENDAI光のページェント」ほか、季節ごとにさまざまなイベントが催されます



中規模オフィスブランド「REVZO (レブゾ)」シリーズ 第3号物件「REVZO一番町」竣工

“「はたらく」を解き放つ”をコンセプトとした、中規模オフィスブランド「REVZO」シリーズの第3号物件「REVZO一番町」が2022年4月に竣工しました。東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅、東京メトロ有楽町線「麹町」駅からそれぞれ徒歩4分と、交通利便性の高い立地です。同シリーズの特徴的な仕様である「開閉可能なガラス窓」「緑あふれるバルコニー」「ラウンジ」などの機能やデザインを本物件でも継続して採用しました。



バルコニー



執務スペース

また、第1号物件「REVZO虎ノ門」が、2021年度のグッドデザイン賞を受賞。さらに受賞対象の中でも特に高い評価を得た「グッドデザイン・ベスト100」に選出され、注目を浴びています。

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。

交通	東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅、 東京メトロ有楽町線「麹町」駅 徒歩4分
構造・規模	鉄骨造/地上9階建
延床面積	2,296.20㎡



都心最大級延床約110万㎡ 「TOKYO CROSS PARK 構想」を発表



出典元：(仮称) 内幸町一丁目街区開発プロジェクト

中央日本土地建物を含む事業者10社は、「内幸町一丁目街区」の事業構想である「TOKYO CROSS PARK 構想」を発表しました。当街区は北地区・中地区・南地区の3つの地区で構成される都心最大級の延床面積約110万㎡の開発プロジェクトです。約16haの日比谷公園とつながるとともに、オフィスや商業施設、ホテル、住宅機能などを備え、道路上空公園や、都心の主要エリアにつながる地下・地上結節空間などを整備することで、駅・まち・公園一体の歩行者ネットワークを形成します。

中央日本土地建物は、これまで培ってきたノウハウと事業者各社の強みを掛け合わせ、新たな価値の創造と社会課題の解決を推進していきます。

「中央日本土地建物グループ サステナビリティ基本方針」策定

当社グループは、社会課題解決への貢献を新たな価値創造の機会ととらえ、グループの持続的な成長と、社会やステークホルダーの皆さまから選ばれる続ける企業グループとなることを目指し、2022年4月にサステナビリティ基本方針を策定しました。

詳細は、当社グループサイトを参照ください。

中央日本土地建物グループ
サステナビリティについて
詳しくはコチラから



<https://www.chuo-nittochi.co.jp/sustainability/>

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



横浜支店

TEL.045-312-2521



大阪支店

TEL.06-6201-3901



名古屋支店

TEL.052-223-7611

