

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

2023.01 vol.30



©平等院

いま一度、事業用不動産の 耐震性と向き合う

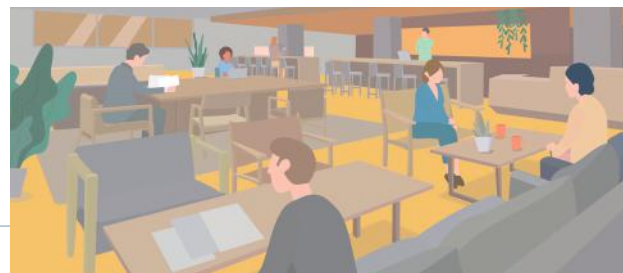
- 中央日土地ソリューションズの紹介
- 不動産関連会計解説
- 不動産マーケット情報
- 会計トピックス
- 新この街探訪
- News&Topics



Chuo Nittochi
中央日本土地建物グループ



感動が育つ住まい
BAUS (バウス)



オープンノベーションオフィス
SENQ (センク)



未来を共創する。
Chuo Nittochi
中央日本土地建物グループ

共に創るからこそ、
いい未来。



「はたらく」を解き放つオフィス
REVZO (レブゾ)



不動産活用による企業価値向上
CRE戦略

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。

この度、弊社が発行するCRE戦略支援情報誌「CRE SOLUTION Report」が、記念すべき30号の節目を迎えました。これも、ひとえに皆様のご愛読とご厚情の賜物と深く感謝申し上げます。

本誌は、皆様のCRE戦略に有効な情報を広く提供したいとの思いから、2010年に創刊いたしました。以来、不動産ポートフォリオの再構築・耐震関連・コロナ禍といった各時代のニーズに合わせて当社グループが実践してきたCRE戦略支援の事例紹介を中心に、不動産の時価開示やリース会計基準の変更などといった税務・会計動向なども交え、様々なテーマを取り上げてまいりました。

今後とも情報感度を高め、本誌の発行を通じて皆様に時宜に適ったCRE情報の提供に努めてまいります。倍旧のご愛顧と引き続きのご愛読を何卒お願い申し上げます。

最後に、本誌の制作にあたり多大なるご尽力をいただいている日本ビジネスプラン株式会社様に厚く御礼を申し上げ、結びとさせていただきます。

2023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 Chuo Nittochi

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

いま一度、事業用不動産の耐震性と向き合う

1 建物の耐震化の現状

(1) 住宅の耐震化率は大きく進捗

日本は世界有数の地震大国です。東日本大震災からまもなく約12年が経過しますが、今後30年以内に南海トラフ沿いで巨大地震が発生する確率は、政府の地震調査委員会の発表によると70～80%と非常に高い数値となっています。南海トラフの巨大地震や首都直下地震が最大規模で発生した場合、東日本大震災を超える甚大な人的・物的被害が発生することが想定されます。被害を最小限に抑えるためにも、国は、住生活基本計画や国土強靱化アクションプラン2016などで住宅や建築物の耐震化率の目標を掲げており、耐震診断や耐震改修の促進に向けた支援制度を各自治体で設けるなど、積極的な取り組みを推進しています。

令和2年(2020年)5月に国土交通省「住宅・建築物の耐震化率のフォローアップのあり方に関する研究会」が公表した資料によると、平成30年(2018年)住宅(戸建て、共同住宅)の耐震化率は約87%という結果になり、前回調査時より大きく数値を伸ばす結果となりました(図1 参

照)。今後についても、令和7年(2025年)には耐震化率を95%に、令和12年(2030年)には耐震性を有しない住宅ストックをおおむね解消する目標を掲げています。

(2) 住宅以外の建築物

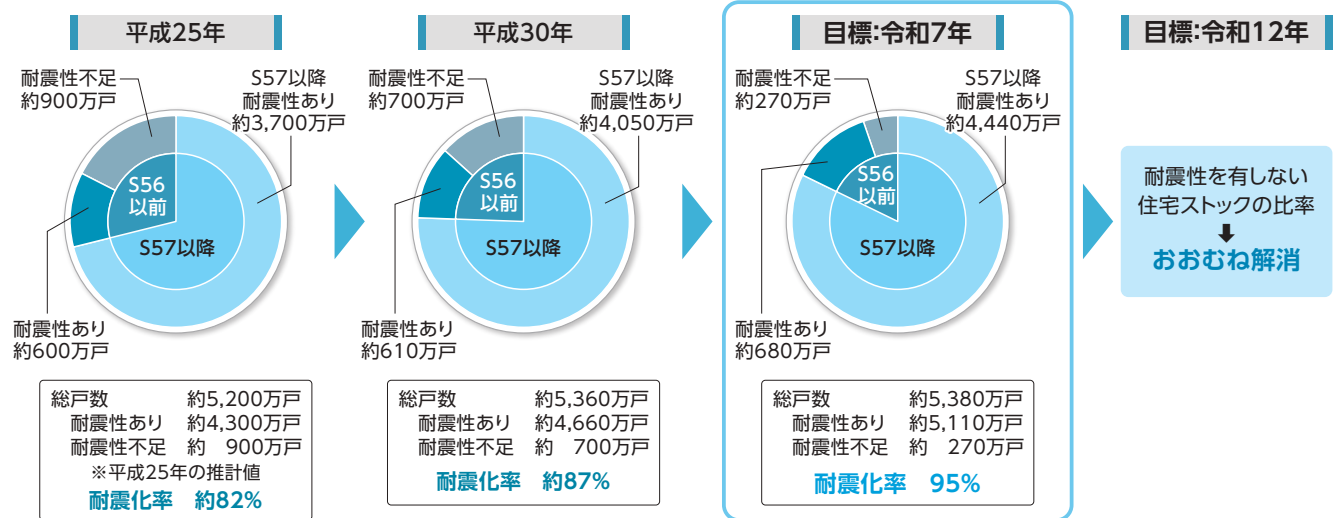
一方で、住宅以外の建築物の耐震化の進捗はどうか。平成25年(2013年)に改正された「建築物の耐震改修の促進に関する法律」(いわゆる「耐震改修促進法」)では、対象の建物所有者には耐震診断の実施と自治体への報告を、自治体には報告内容の公表が義務付けられました(表1 参照)。

表1 対象建築物

①	要安全確認計画記載建築物	特定緊急輸送道路の沿道の建築物で、高さがおおむね道路幅員の2分の1以上のもの
②	要緊急安全確認大規模建築物	不特定多数の方や、避難上特に配慮を要する方が利用する大規模建築物など(病院・百貨店・ホテル・体育館など)

※いずれも現在の耐震基準を満たさない昭和56年(1981年)5月31日以前以前の旧耐震基準で建てられた建物

図1 住宅の耐震化率の推移



令和2年5月「住宅・建築物の耐震化率の推計方法及び目標について」に基づき当社作成

表2 東京都の公表件数(令和4年10月24日時点)

		安全性の評価★			改修工事中 など	小計	命令	総計
		I	II	III				
①	要安全確認計画記載建築物	115	52	248	1	416	2	418
②	要緊急安全確認大規模建築物	11	23	336	2	372	1	373
小計		126	75	584	3	788	3	791

★安全性の評価	内容(構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性)
I	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。
II	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。
III	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。 (地震に対して安全な構造であると判断できる)

「東京都耐震ポータルサイト」より

注)震度6強から7に達する程度の大規模の地震に対する安全性を示しており、いずれの区分に該当する場合であっても、違法に建築されたものや劣化が放置されたものでない限りは、震度5強程度の中規模地震に対しては損傷が生ずるおそれは少なく、倒壊するおそれはないとされています。また、地震に対する安全性の評価がI,IIであっても、それをもって違反建築物とは扱われません。

東京都の場合は、平成30年3月の結果公表以降、「東京都耐震ポータルサイト」にてタイムリーに情報が更新されており、現時点では倒壊・崩壊の危険性が「高い」とされた建物は126棟(15.9%)でした。同様に、倒壊・崩壊の危険性が「ある」とされた建物は75棟(9.4%)となり、「高い」と「ある」の合計は201棟(25.4%)でした(表2 参照)。倒壊・崩壊の危険性が「高い」と「ある」の棟数は当時より減少しています。例えば、紀伊國屋書店の新宿本店が入る紀伊國屋ビルディング(新宿区)、JR新橋駅前のニュー新橋ビル(港区)などは、改修工事や建替えにより安全性が確保されました。しかしながら、結果公表から現在まで数年間での耐震化の進捗は、あまり進んでいません。ではどうして耐震化が進まないのでしょうか。

(3) 耐震化が進まない理由

耐震化が進まない理由の最大のハードルは費用面です。改修の程度にもよりますが、費用負担が数千万円単位となる場合もあります。他にも、改修工事の工期が年単位になること、改修工事を実施することで建物の外観や内装が損なわれることが理由として挙げられます。資金的な余力の有無だけでなく、改修工事中の従業員の雇用を維持できないこと等といった経営面での負荷もかかります。また、どのような業者に相談、発注すればよいか分からない等の悩みを抱えている一般事業法人が多く見られます。

(4) さらに耐震化を推進するためには

耐震化を推進するためには、国や地方自治体による費用面での助成が欠かせません。建築物に対する耐震診断・補強設計・耐震改修の補助制度が未整備な市区町村の区域内に所在する建築物等については、国が直接的に耐震化に係る取り組みを支援することとしています。地方公共団体に補助制度がある場合は、地方公

共団体の補助制度と併せて活用することで、耐震診断等の補助率が高くなるような措置となっています。以下に、東京都23区の補助制度一覧を掲載します(詳細は各自治体にお問い合わせください)。

表3 東京都23区の補助制度一覧

	特定緊急輸送道路 沿道助成					一般緊急輸送道路 助成			
	補強設計	建替設計	改修	建替	除却	補強設計	改修	建替	除却
千代田区	●		●	●	●				
中央区	●		●	●	●	●	●		
港区	●		●	●	●	●	●	●	●
新宿区	●		●	●	●	●	●		
文京区	●		●	●	●				
台東区	●		●	●	●	●	●	●	●
墨田区	●		●	●	●	●	●		
江東区	●		●	●	●	●	●		
品川区	●	●	●	●	●	●	●		
目黒区	●		●	●	●	●	●		
大田区	●	●	●	●	●	●	●		
世田谷区	●		●	●	●	●	●		
渋谷区	●		●	●	●	●	●		●
中野区	●		●	●	●	●	●	●	●
杉並区	●		●	●	●	●	●		
豊島区	●		●	●	●	●	●		
北区	●		●	●	●	●	●	●	
荒川区	●		●	●	●	●	●	●	
板橋区	●	●	●	●	●	●	●	●	●
練馬区	●	●	●	●	●	●	●	●	●
足立区	●		●	●	●	●	●	●	●
葛飾区	●		●	●	●	●	●		
江戸川区	●		●	●	●	●	●		

「東京都耐震ポータルサイト」より

(5) 大きな事故が起きる前に

2022年9月、山口県下関市で自社倉庫として利用していた建物の一部が崩れ、社員3人が死傷するという痛ましい事故が起きました。建物の老朽化が進んでいたことが原因の1つにあると考えられています。これまでに、地震による壁面のひび割れや雨漏りなどを修理しており、直近には、建物全体の建て替えに向けた費用の見積りも概算していたとのことで、これから本格着手する矢先での出来事となってしまいました。

このような事故が起きる前に、建物の老朽化対策・耐震化対策を実行することが、建物所有者としての責務かと考えます。万が一に備えることは、当該建物で働く従業員の方々の安心・安全に繋がり、精神的にもゆとりを持って働くことができます。生産性や効率性も向上することが期待できるとともに、社会的な信用力も高まり、将来的な企業価値の向上に繋がるものと考えます。

2 CRE戦略支援の事例紹介

老朽化した建物の事故などの報道も相俟って、事業用不動産の老朽化に対する問題意識は高まっています。当社でも、直近では、特に建物の耐震性に関するご相談を多くいただいています。ここでは、当社にて建築プロジェクトの企画・開発・推進をサポートし、CRE戦略を支援した事例をご紹介します。

(1) 東信用組合さまのケース
～店舗再編に伴う本店改修工事～

①情報受信

本件は、当社お取引先からのご紹介で、2019年2月にご相談をいただいたことがきっかけでした。東信用組合さまは、東京都墨田区に本店を構え、城東エリアに4店舗を展開する信用組合です。4店舗は、いずれも東信用組合さまが所有しています。各建物の築年数は古く、耐震などの課題を抱えていることも認識されていましたが、低金利環境下で先行き不透明な状況のため改修には至っておりませんでした。しかしながら、将来を見据えた経営を考えるにあたっては、各建物が抱える課題のクリアが最優先との結論に至り、当社にご相談をいただきました。

②具体的な提案 ～フェーズに応じた細やかな対応～
フェーズ1：無償アドバイザリー契約

具体的な提案に向けた第一歩として、4店舗について念入りの現地調査を行いました。その結果、いずれも耐震性に課題があることを確認しました。東信用組合さまの経営戦略(≒店舗戦略)と各店舗の不動産価値

(ポテンシャル)の両面から検討する必要性があることをご理解いただくためのフェーズとして、「無償」でのアドバイザリー契約を提案いたしました。

無償アドバイザリー契約期間中は、東信用組合さまが抱える課題整理のために多くのディスカッションを行いました。具体的には、4店舗の中での着手に関する優先順位、新しく店舗を新築する場合の建築費の概算、投資コストの可視化などです。お互いの信頼関係を構築するために、東信用組合さまが抱える建物の課題に同じ目線で寄り添い、経営に関わる重要な課題であることを共有することに努めました。

フェーズ2：有償アドバイザリー契約への切替えと
本店改修工事に向けた本格検討

課題整理を進める中で判明したことは、建物を新築する場合ですと、新築後の減価償却費の負担が大きく、収益に影響を及ぼす可能性が高いことが見込まれました。

しかし、これから本格検討に着手しようとしていた矢先に「新型コロナウイルス」が猛威を振るい始めました。この影響により、本プロジェクトは6ヶ月ほど一時的にストップしてしまいました。東信用組合さまはこの期間中を「改めて自分たちなりにプロジェクトを考える時間ができた」とポジティブに捉えてくださいました。その後、プロジェクトの検討再開に伴い、有償アドバイザリー契約に切替え、本格検討に着手しました。

このフェーズでは、本店の改修工事の方向性、他店舗の取扱い、財務面(費用面)からの建替え是非についての検証を繰り返しました。東信用組合さまの本業と不動産の両面から解決できる最善のシナリオの実現に向けて、相互で認識の齟齬が無いよう検討した結果、本店については、現在の営業を継続しながら耐震工事を実施し、今後も使い続けるという結論に至りました。

フェーズ3：建物調査と耐震診断

本店の改修工事にあたっては、建物の現状をより詳細に調査する必要があります。そのため、まずは当社のグループ会社である中央日土地ファシリティーズ株式会社(以下、FC社)にて建物状況調査とLCC(ライフサイクルコスト：建築から解体まで建物を使い続けるために必要なコスト)の作成業務を受注しました。さらには耐震診断業務をFC社にて受注し、本店の改修工事に向けた具体的なフェーズに進みます。今回の耐震診断業務は、上記1(4)でも記載したとおり、墨田区での耐震診断に関する助成金を活用することができ、費用面でもフォローできるような提案を行いました。



〈before〉



〈after〉

フェーズ4：設計と改修工事のスタート

耐震診断結果を基に、耐震改修工事の設計を詰めていきました。設計にあたっては、まずは耐震補強を最優先としました。その他にも、必要最低限の設備改修(照明のLED化・空調更新等)、業務で利用する会議室や応接室の内装工事、廊下や階段などの共用部の床改修を実施するなど、東信用組合さまの要望と費用対効果を考慮した工事内容としました。

改修工事の発注にあたっては、数社によるコンペが予定されていましたが、約3年間に渡る当社からの継続的な提案や営業フォローをご評価いただき、2022年7月に設計監理契約、改修工事をFC社に発注していただき、改修工事がスタートしました。

フェーズ5：改修工事の終了、次の段階へ

最初にご相談を受けた時から約3年10ヶ月、新型コロナウイルス等の影響による一時ストップもありましたが、2022年12月に改修工事が無事に終了しました。今後は、残る3店舗についての修繕・改修等を検討することも予想されます。東信用組合さまのご要望に沿うような提案ができるよう、引き続き、努力してまいります。

3 当社のプロジェクトマネジメント

当社は、お客様の建築プロジェクトの企画、開発、推

進を「プロジェクトマネージャー」として全面的にサポートするコンサルティングサービスを提供しています。

当社グループは総合不動産会社として、これまでオフィス、住宅、商業施設、ホテル、老人福祉施設等、数多くのプロジェクトを手掛けてきました。それらのプロジェクトを通じて習得した「発注者」としての豊富な経験とノウハウを活かし、企画段階から竣工後の運営/管理に至るまでトータルなソリューションを提供いたします(表4参照)。

4 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”向上に資する施策です。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)

表4 当社にてプロジェクトマネジメントを推進した主な事例

No	会社	プロジェクト内容	規模・構造
1	マテリアルハンドリングメーカーA社	事務所ビルの建替え	土地3,298坪、建坪延2,437坪、S造、地上4階建
2	自動車部品メーカーB社	工場の新設	土地7,649坪、建坪延2,500坪、S造、地上2階建
3	インキ化成品事業C社	戸建賃貸住宅の新築	土地601坪、建坪延20坪/戸(総戸数15戸)、木造、地上2階建
4	社会福祉法人D社	特別養護老人ホーム新築	土地1,959坪、建坪延2,577坪、木造/RC造、地上4階建
5	時計・貴金属メーカーE社	商業ビルの建替え	土地38坪、建坪延369坪、S/RC造、地下1階地上12階建
6	保険会社F社	宿泊施設への改修工事	土地436坪、建坪延2,286坪、S/SRC/RC造、地下2階地上9階建

不動産関連会計解説

～インボイス制度における不動産関連の留意事項～

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5年10月1日から、消費税の適格請求書等保存方式（以下、「インボイス方式」）が導入されます。インボイス方式においては、適格請求書発行事業者の登録を受けた者から交付を受けるインボイスと帳簿の保存が、仕入税額控除を行うために必要となります。

本稿では、インボイス方式の下で、不動産に関連する留意事項を取り上げます。

II インボイス方式の下での不動産賃借料の取扱い

1. 原則としてインボイスが必要

通常、契約書に基づき代金決済が行われ、取引の都度、請求書や領収書が交付されない取引であっても、インボイス方式の下で仕入税額控除を受けるためには、原則として、インボイスの交付を受ける必要があります。この点インボイスは、一定期間の取引についてまとめて交付することも可能ですので、事務負担の観点から、相手方から一定期間の取引についてのインボイス（領収書等の形態でも可）の交付を受け、それを保存することによる対応も可能です。

ただし、貸主が免税事業者のまま留まり、適格請求書発行事業者の登録を受けない場合は、インボイスの交付を受けることはできません。その場合、本来は仕入税額控除を行うことができませんが、令和5年10月1日からの6年間については、経過措置により、免税事業者等の適格請求書発行事業者でない者からの仕入れについても、一定割合の仕入税額控除を受けることはできるとされています。

なお、一定期間の取引をまとめて発行する場合は、通常は領収書の形態になると思われますが、インボイスの記載事項を満たす必要があることは言うまでもありません。

2. 契約書と他の書類を合わせて保存する方法による対応も可

相手方から一定期間の取引についてのインボイスの交付を受ける対応以外にも、別の方法による対応も可能です。インボイスとして必要な記載事項は、一の書類だけですべてが記載されている必要はなく、複数の書類で記載事項を満たせば、それらの書類全体でインボイスの記

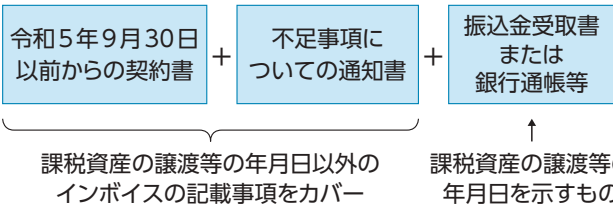
載事項を満たすことになります。不動産賃貸借契約書と他の書類を合わせて、インボイスの記載事項を満たす方法も考えられます。

契約書に適格請求書として必要な記載事項の一部が記載されており、実際に取引を行った事実を客観的に示す書類とともに保存し、それらの書類全体で記載事項を満たしている場合は、仕入税額控除の要件を満たすことになります。例えばインボイスの記載事項の一部（仮に課税資産の譲渡等の年月日以外の事項であったとします）が記載された契約書とともに通帳または振込金受取書（課税資産の譲渡等の年月日の事実を示すもの）を併せて保存することにより、全体として仕入税額控除の要件を満たすことになります。

3. 令和5年9月30日以前からの契約の場合

令和5年9月30日以前からの契約については、契約書に①登録番号、②適用税率および③税率ごとに区分した消費税額等のインボイスとして必要な事項の記載が不足していることが考えられます。インボイスとして必要な事項の記載が不足している場合には、契約書を新たに締結し直す必要はなく、別途、登録番号、適用税率、および税率ごとに区分した消費税額等の記載が不足していた事項の通知を受け、既存の契約書とともに保存していれば問題はありません。

逆に、記載事項が不足しているにもかかわらず、そのまま放置しますと、インボイスとしての記載事項を満たしていないことになりますから、仕入税額控除の適用が受けられなくなる点に留意しなければなりません。



III インボイス方式の下で適格請求書発行事業者以外の者から建物を取得した場合

1. 適格請求書発行事業者以外の者からの課税仕入れに係る経過措置

インボイス方式導入以後の6年間は、適格請求書発

行事業者以外の者からの課税仕入れについて経過措置が適用されます。令和5年10月1日以後の3年間については、適格請求書発行事業者以外の者からの課税仕入れについては、支払対価の額に110分の7.8（軽減税率の対象となる場合は108分の6.24）を乗じて算出した金額に80%を乗じて算出した金額を、その後の3年間は課税仕入れに係る支払対価の額に110分の7.8（または108分の6.24）を乗じて算出した金額に50%を乗じて算出した金額が課税仕入れに係る消費税額とみなされます。その場合の具体的な経理処理例をあらかじめ想定しておく必要があります。

■適格請求書発行事業者以外の者からの課税仕入れに係る消費税額

課税仕入れの時期	課税仕入れに係る消費税額
令和元年10月1日 ～ 令和5年9月30日	課税仕入れに係る支払対価の額に110分の7.8（軽減税率の対象となる場合は108分の6.24）を乗じて算出した金額
令和5年10月1日 ～ 令和8年9月30日	課税仕入れに係る支払対価の額に110分の7.8（軽減税率の対象となる場合は108分の6.24）を乗じて算出した金額×80%
令和8年10月1日 ～ 令和11年9月30日	課税仕入れに係る支払対価の額に110分の7.8（軽減税率の対象となる場合は108分の6.24）を乗じて算出した金額×50%
令和11年10月1日以降	なし

免税事業者等からの仕入れについては、課税仕入れに係る消費税額の計算が通常と異なるため、帳簿上、免税事業者等からの仕入れについて、別の消費税課税区分コードを設けて対応することも考えられます。

また、帳簿の保存要件との関係で、帳簿の記載事項として、一定の事項（例えば「80%控除対象」または「50%控除対象」）が追加される点に留意が必要です。

2. 免税事業者等からの仕入れに係る経理処理

インボイス方式の導入以後は、経過措置の取扱いにより仕入税額とみなされる部分を除いて、適格請求書発行事業者以外の者からの課税仕入れについては、税務上、仮払消費税等の額はないこととなります。

令和5年度 税制改正大綱のポイント

- NISAの抜本的拡充・恒久化
- 研究開発税制の改正（投資増に係るインセンティブ強化、オープンイノベーション・人への投資の強化）
- 資産移転の時期の選択により中立的な税制の構築（暦年贈与により生前に贈与を受けていた財産について相続時に加算される贈与期間を相続前7年間（改正前:3年）に延長、相続時精算課税制度について毎年110万円の基礎控除を創設等）

しかし、法人の会計においては、消費税等の影響を損益計算から排除する目的や、そもそも会計ソフトがインボイス制度に対応していないなどの理由で、適格請求書発行事業者以外の者からの課税仕入れについてインボイス制度導入前と同様に、支払対価の額に110分の10（軽減税率の対象となる場合は108分の8）を乗じて算出した金額を仮払消費税等の額として経理することも考えられます。このケースにおける具体的な税務調整の例については、国税庁から公表された「令和3年改正消費税経理通達関係Q&A（令和3年2月）」を参考にする必要があります。

ここで適格請求書発行事業者以外の者から建物を取得したときの経理処理について、設例を交えて説明します。なお、土地の取得の場合は非課税取引ですので、支払対価の額に消費税額等はないことになる点は言うまでもありません。

設例 免税事業者等からの減価償却資産（建物）の取得

令和5年10月に建物を取得しました。取得価額は1,100万円であり、支払先は免税事業者でした。当社の減価償却の方法は、20年の定額法適用とします。なお、9月決算会社とします。

(1) 第1の方法

取引の段階で、仮払消費税等の20%相当額を建物勘定に振り替えます（取引時点で作結）。

建物 10,200,000 / 未払金 11,000,000
仮払消費税等 800,000

1,020万円を取得価額として、償却限度額を算出することで問題ありません。経理システムが整備されている場合は、この方法による対応が可能であり、処理が簡便になります。

(2) 第2の方法

(取引段階)

建物 10,000,000 / 未払金 11,000,000
仮払消費税等 1,000,000

(決算の段階)

減価償却費 500,000 / 建物 500,000
雑損失 200,000 / 仮払消費税等 200,000

(申告時)

法人税申告書 別表4で、償却超過額190,000円を加算（留保）します。

200,000円を雑損失に振り替えていますが、この雑損失は法人税法上償却費として損金経理した金額として取り扱われます（法基通7-5-2）。1,000,000円×20%×1/20=10,000円を超える部分である190,000円が償却超過額となります。

- インボイス制度に係る見直し（一定の小規模事業者であるインボイス発行事業者について消費税の納付税額を売上に係る消費税額の2割の金額とすることを認める、一定の中小事業者について対価が1万円未満の課税仕入についてはインボイスの保存が無くても帳簿の保存のみで仕入税額控除の適用を認める、税込価格が1万円未満の売上げに係る対価の返還等について返還インボイスの交付義務免除等）

- 電子帳簿保存制度の見直し（電子取引の取引情報に係る電磁的記録の保存制度の見直し等）

不動産マーケット情報

※2022年12月28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3.8% (対前期比+1.7%)となりました。空室率上昇の主な要因は、今期の新築ビルの多くがまとまった空室を抱えて竣工したことが挙げられます。昨今の原材料価格の高騰を受け、企業のコスト意識は高まっています。そのため、新築ビルよりも立地やグレードに対して割安感のある既存ビルが先行して空室を消化する動きがみられます。今後も新規供給が控えていることから、空室率は上昇傾向が続くと推測されます。

大阪グレードAの空室率は4.7% (対前期比+0.4%)となりました。東京同様、新築ビルが空室を残して竣工したことが空室率上昇の要因と考えられます。減床や集約によるまとまった解約区画を抱えるビルが散見されており、テナント決定に時間を要している状況です。

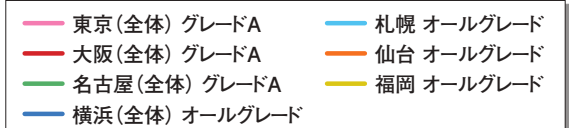
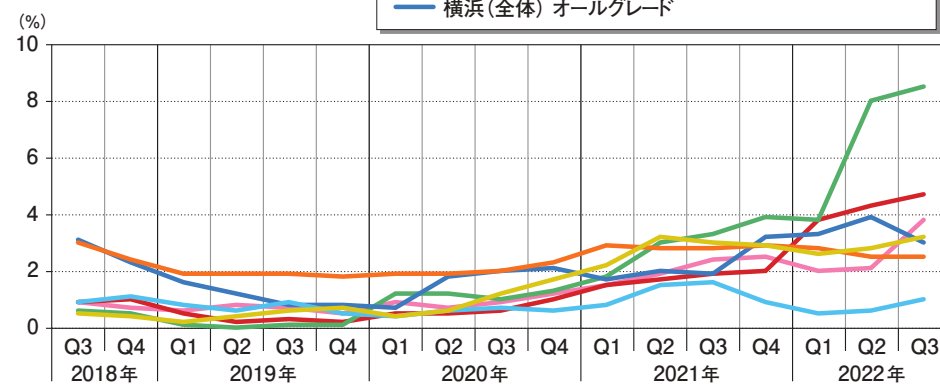
B.想定成約賃料(共益費含、フリーレント等は考慮外)

東京グレードAの想定成約賃料は34,750円/坪 (対前期比▲0.3%)となりました。2023年の大量供給を控え、競争となる大型ビルを中心にテナント確保のための賃料調整が続いています。今後も需給緩和とともに賃料の下落傾向は続くと考えられます。

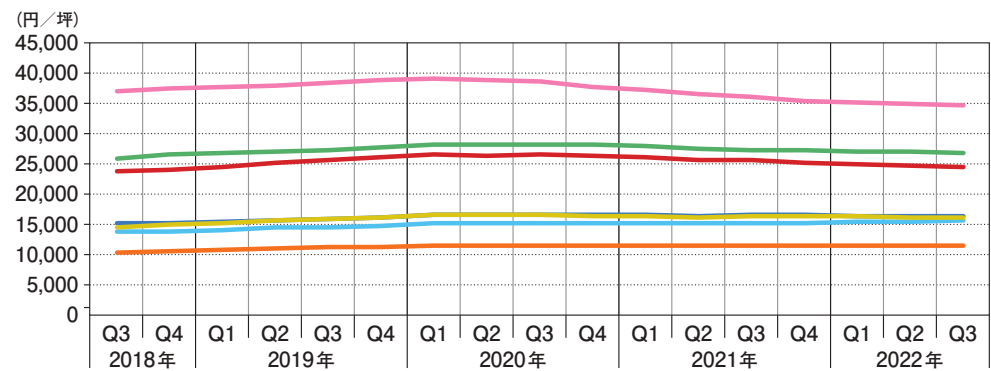
大阪グレードAの想定成約賃料は24,450円/坪 (対前期比▲0.8%)となりました。コロナ禍以降、グレードを問わず募集賃

地方都市のオールグレードビルの空室率は、福岡が3.2% (対前期比+0.4%)となりました。全国的に立地やビルグレードの改善による拡張意欲は強い一方で、空室が増えてきたことでテナントの選択肢が広がっており、コロナ禍前と比べてテナントのビル選定条件は厳しくなっている傾向にあります。

各都市のオフィスビル空室率



各都市のオフィスビル想定成約賃料

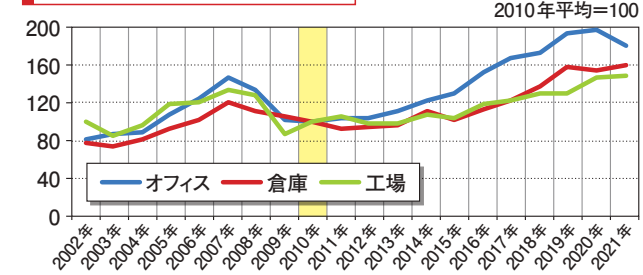


出典はすべて:CBRE(株)「オフィスマーケットビュー」

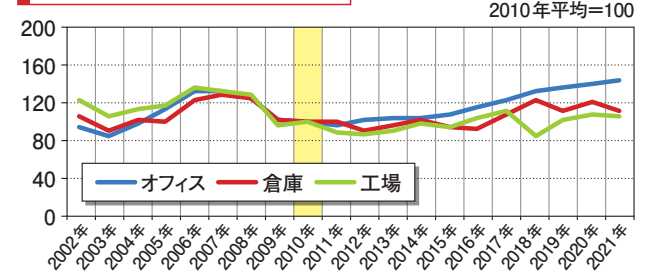
売買マーケット情報

東京都のオフィス、工場、大阪府の倉庫が下落するなど、エリアや物件の用途に応じ、価格指数の動きにもバラツキが見られる結果となりました。コロナ後の実体経済の持ち直しと共に、世界各国の金利が上昇する中、日本も長期金利の上限を引き上げるなど金融緩和政策の一部を見直しました。しかしながら、

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)令和四年第2四半期時点」

投資マーケット情報

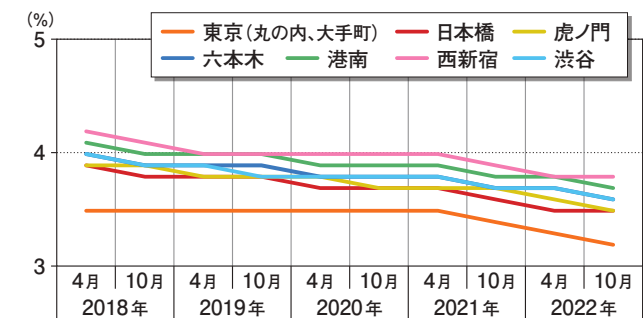
A.期待利回り

東京「丸の内、大手町地区」の期待利回りは3.2% (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。その他の東京のエリアや地方都市においても、期待利回りが低下するエリアが多く見られました。

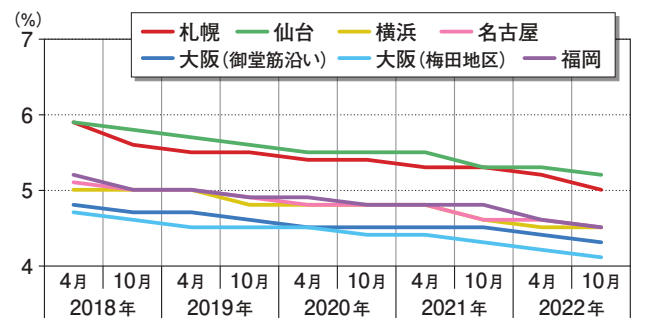
世界的な金利上昇局面において不動産の不確実性は高

まっていますが、注目度の高い大型取引があったため、国内優良物件に対する不動産投資家の投資意欲は積極的な姿勢を維持しています。なお、今回の金融緩和政策の見直しは、金利の小幅な利上げであるため、マーケットへの大きな影響は及ばないと考えられています。

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)



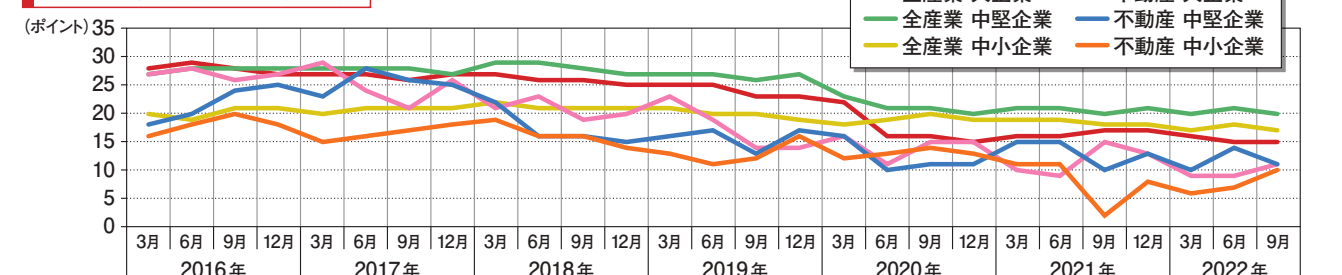
出典:一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」

B.金融機関の貸出態度

「不動産」(中小規模)では上昇傾向が見られますが、その他は概ね横ばい傾向で推移しています。政府系金融機関による新型コロナウイルスへの特別貸付(実質無利子・無担保融

資)の申込が2022年9月末に終了しましたが、未だ感染の収束が見通せない状況です。今後、収益が悪化し資金確保も困難になるという厳しい状況に直面する可能性があると思われ、引き続き注視する状況が続いています。

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

循環取引、内部統制基準の改正案、グループ監査の改正案

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循環取引、②内部統制基準の改正案、及び、③グループ監査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、②は執筆時点において公表されておらず、③は公開草案であるため、適宜、実際の規定等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)「循環取引に関する当協会の取組について(お知らせ)」を公表

循環取引は、意図的かつ極めて巧妙に仕組まれ、また、正常取引を装うものが多いため、通常の監査業務の中でこれらを発見することは困難な場合も多くある。

jicpaは循環取引に係る企業向けの注意喚起として、2022年9月15日に新たなリーフレットを掲載し、本稿ではこれに関連する事項を紹介する。

循環取引とは、複数の企業が共謀して商品の転売や役務の提供を繰り返すことにより、取引が存在するかのようにに仮装し、売上や利益を水増しする行為の総称である。これらの行為は不正会計に該当する。

循環取引のパターンは多様に存在しており、例えば以下、循環取引の類型のような取引が挙げられる。取引の

実態や経済合理性を伴わずに売上や利益が計上される行為は不正会計に該当することを理解する必要がある。

循環取引は、経営者、あるいは特定の事業部門責任者等により意図的に仕組まれて正常な取引条件が整っているように見える場合が多く、具体的な特徴としては以下が挙げられる。

- ・取引先は実在することが多い。
- ・資金決済は実際に行われることが多い。
- ・会計記録や証憑の偽造又は在庫等の保有資産の偽装が行われることが多い。

しかし、問題発覚後に調査を実施した結果、取引状況(例えば、書類上のやりとり又は資金の動き)に不整合な点を指摘される場合もあることから、一般的には内部統制上又は監査上の対応に問題があったかのように見られることが多い。

また、問題が発生した事業は、比較的重要性が低い新規事業や主力以外の事業、あるいは子会社である場合も多く、このような場合は、リスク・アプローチに基づく内部統制又は監査において、重要な虚偽表示リスクを識別しにくいこともある。

循環取引を発見できない(監査上の)要因としては、**異常性、不整合、不一致、不釣り合い**など不適切な問題が

あると認められる場合における、その「兆候」の見落とし又は追求が不十分である(不正リスクを認識しながらの手続不足などを含む。)ことや、重要な虚偽表示リスクの評価及び評価結果への対応が不十分であること、監査業務に係る審査が有効に機能していないことが挙げられる。

以下、監査手続実施上の留意事項の要約を参考までに示すが(表2参照)、これらは自社内で循環取引を防止・発見するときにも有益な視点であり、参考にしていただきたい。

金融庁 内部統制基準・実施基準の改正案公表へ

金融庁・企業会計審議会は、2022年内の内部統制基準・実施基準の改正案公表に向けて、内部統制部会

を開催している。
執筆時点では改正案は示されておらず、論点は複数あるが、主要な論点は以下の3つと考えられる。

- (1) 経営者による内部統制の評価範囲における数値基準
(2) 監査人による内部統制監査(ダイレクト・レポーティング等)
(3) 内部統制報告書の訂正時の対応

(1) 数値基準は、経営者による内部統制の評価範囲外で開示すべき重要な不備が検出されるケースが2～3割程度みられることから、内部統制の評価範囲を決定する95%基準や3分の2基準を削除すべきとするものであるが、数値基準があることで安定的な実務が遂行されている側面もあり、現状維持となる可能性があり、最終的な結論に要着目である。

表2 監査手続実施上の留意事項の要約

(1) リスクの評価
①業界慣行：不透明な取引慣行の存在等
②ビジネスモデルの経済合理性等：新規・特殊事業等のビジネスモデルの理解
③内部統制の不備：ワンマン経営による増収・予算達成を強く指示する企業風土等
④新規の取引：新規取引に係る新たな重要な虚偽表示リスクの評価
⑤取引先に対する過度の信頼：取引先の知名度や会社規模等を過度に信頼しない。
⑥不正リスクへの対応：より強い監査証拠を入手する。
⑦異常点等への対応：数値間の不整合、不正、継続企業の前提に問題がある場合、審査部門等と協議
⑧監査人交代に際しての前任監査人の情報：引継事項、退任理由等の検討
(2) 取引実態の把握
①取引対象物の存在の確認：取引実態を示す資料の検討、エンドユーザーへの照会
②知的財産権の実態把握：将来の成果の実現可能性等の裏付けの有無
③権利、役務提供等の実態把握：成果物の実態に着目する。
④不透明な支出の実態把握：購入代金・寄付金・求償権の有無等の経済実態に注意
(3) 残高等の確認
①確認先の選定：経営者による制約の理由・リストの網羅性及び正確性に注意
②確認状の回答：差異のある回答が想定される場合の一致の回答は異常である。
③差異の調整：差異の調整は慎重に行う。
④未回答先の代替手続：外部証憑の入手や現場視察等の実施を検討
⑤未発送先の代替手続：可能な限り外部証拠の入手
⑥確認状の送付先：例えば、取引先の財務部門など取引担当者以外の部署とする。
⑦取引内容の確認：残高のみでなく、取引期日、取引期間及び金額、契約内容等の確認
⑧確認回答書の信頼性の検証：社判の有無、回答部署・肩書、会社経由かに留意
(4) 立会・現場視察(現場・現物に注意)
①立会先等の選定：恣意性を排除し、網羅性や会社が予期し得ない要素を考慮
②外部保管在庫等の現物確認の実施：預り証や確認状等の外部証拠や保管倉庫の視察等
③仕掛品の現物確認等：工事進捗度の外観の目視、原価の累積等との整合性の確認
(5) 外注先等への往査：特定の外注先への作業集中、短期間での多作業の理由を質問、外注先へ往査
(6) 専門家の利用
①不動産の鑑定評価：鑑定評価や近隣地区の取引価格の調査結果など
②開発型ソフトウェアの販売取引における内容確認：IT専門家に依頼、開発に関係する一連の資料を閲覧、納品実態の確認
(7) 関係会社の監査
①連結子会社の監査水準：子会社であることが簡略的な手続とする理由にならない。
②親会社による子会社管理の内部統制：内部統制の有効性を確かめる。
③連結の範囲：連結除外の適否を検討
(8) 異常性分析：異常な比率について納得いくまで追求、3年～5年の趨勢分析は異常認識に有用
(9) 異常点への対応手続
①会計システムと業務システムとの金額の整合性の確認
②異常な会計伝票の有無の確認

表1 循環取引の類型

スルー取引	自社が受けた注文について、物理的・機能的に付加価値の増加を伴わず他社へそのまま回し、帳簿上通過するだけの取引。複数の企業が共謀して売上を水増しするために実施されることが考えられる。このほか、取引の目的としては、売上金額増額だけに限らず、仕入先又は販売先との他の取引行為に対する利益補填の目的で行われるケースや、仲介企業を介在させて納入までのタイムラグを利用した押し込み販売を行うケースなど多々考えられる。その結果、仲介のみで付加価値を付加しない会社が売上高を計上するおそれがある。
Uターン取引(まわし取引)	商品・製品等(償却資産の場合もある。)が、最終的に起点となった企業に戻ってくる取引。複数の企業を経由する間に手数料等が上乗せされた状態で、商品・製品等が起点となった企業へ還流されることが考えられる。ただし、販売した商品・製品等がそのままではなく、開発作業が加えられているケースもある。また、開発行為そのものがUターンしている、つまり、自社が外注先に発注した開発行為の全部又は一部を当該外注先から又は当該外注先の外注先から再び自社で受注しているケースも想定し得る。これらは実質的に売上計上すべきでない取引である。
クロス取引(バーター取引)	複数の企業が互いに通常の価格より高い価格水準にて商品・製品等を販売し合う、在庫を保有し合う、又はある企業が在庫を保有せずに他の複数の企業に対し相互にスルーする取引。取引相手と共謀して自社の商品・製品等を高い価格で販売する代わりに、相手の商品・製品等についても通常価格よりも上乗せした価格にて購入することで、互いに売上を良く見せようとすることが考えられる。これらは実態を伴わず、売上高の過大計上のスキームとして用いられるおそれがある。

(2)ダイレクト・レポーティング(監査人による内部統制の有効性に関する意見表明)を導入した場合、開示すべき重要な不備があれば、内部統制は有効でないとして、内部統制監査報告書上、不適正意見が表明されることが考えられるが、実務上の負担が大きく、時期尚早であるとして、今回の見直しにおける導入はなさそうである。

(3)内部統制報告書の訂正時の対応については、訂正内部統制報告書の記載を充実することについて意見が一致している状況であり、基準・実施基準に「訂正内部統制報告書の記載事項や、前年度に開示すべき重要な不備が存在することを表明した場合の取扱い等を明記」する案が示されている。

若干、改正を急いでいるようにも見受けられるが、その内容は見逃せない。

jicpa 監査基準報告書600「グループ監査」の改正案を公表

jicpaは2022年10月18日、国際監査基準(ISA: International Standards on Auditing)600の改正に対応するため、改正監査基準報告書600「グループ監査における特別な考慮事項」(公開草案)を公表した。

改正の概要は、一緒に公表されている「改正監査基準報告書600「グループ監査における特別な考慮事項」(公開草案)等の概要」という資料に詳しくまとめられている。

最も重要で、かつ、監査を受ける企業側にも影響が及ぶ可能性がある改正点は、「重要な構成単位」という概念が廃止されることである。

現行の監査基準報告書600では「重要な構成単位」について、以下のように定義されている(現行8項(13))。

グループ監査チームが、以下のいずれかに該当すると識別した構成単位をいう。
①グループに対する個別の財務的重要性を有する。
②特定の性質又は状況により、グループ財務諸表に係る特別な検討を必要とするリスクが含まれる可能性がある。

そして、①グループにおいて個別の財務的重要性を有する重要な構成単位については、構成単位の財務情報の監査(いわゆるフル・オーディット)を実施しなければならない(現行25項)とされ、個別の財務的重要性を有するかどうかは、一般的に以下の現行A5項を参考に決定される。

構成単位の個別の財務的重要性が増加すると、通常、グループ財務諸表の重要な虚偽表示リスクが増加する。グループ監査チームは、個別の財務的重要性のある構成単位の識別に、選択した財務指標に対する比率を使用することがある。使用する財務指標の識別とそれに対して適用する比率の決定は、職業的専門家としての判断を伴うものである。適切な財務指標には、グループの性質及び状況に応じて、グループ財務諸表の資産、負債、キャッシュ・フロー、利益又は売上高等が含まれる。例えば、グループ

監査チームは、選択した財務指標の15%を超過する構成単位を重要な構成単位と考える場合がある。ただし、状況によっては、これより高い又は低い比率を適切と考える場合もある。

そのため、例えば連結売上又は連結税引前利益の15%超を占める構成単位(会社)については、機械的にフル・オーディット対象となることがあった。

しかし、改正案では「重要な構成単位」の概念に加え、15%といった数値基準も廃止され、監査の作業を実施する構成単位の決定は、以下の改正案A51項(一部抜粋)を参考に決定されと考えられる。

- ・構成単位に関連してグループ財務諸表におけるアサーション・レベルの重要な虚偽表示リスクを生じさせる可能性のある、例えば、以下のような事象や状況の内容
－新しく設立された、又は買収された企業又は事業単位
－重要な変化が生じた企業又は事業単位
－関連当事者との重要な取引
－通常の取引過程から外れた重要な取引
－グループ・レベルで実施した分析的手続において発見された異常な変動
- ・グループ財務諸表における重要な取引種類、勘定残高又は注記事項の構成単位にわたる分散の程度。グループ財務諸表に関連する所在地又は事業単位における資産、負債及び取引の規模並びに内容についても考慮する。
- ・グループ財務諸表における全ての重要な取引種類、勘定残高又は注記事項に関する十分かつ適切な監査証拠が、識別された構成単位の財務情報について計画された監査の作業から入手されると見込めるかどうか。
- ・過年度の監査において構成単位で発見された虚偽表示又は内部統制の不備の内容及び範囲
- ・グループにわたり共通化された内部統制の内容及び範囲、並びにグループにおける財務報告に関連する活動の集約化の程度及びその方法

これに伴い、リスク次第では、これまで監査手続の範囲に含まれていなかった構成単位が、監査手続の実施対象となることや、その逆が発生することが想定される。そのため、監査の作業を実施する構成単位の決定に当たり、企業側と監査人との間でコミュニケーションを実施することがこれまで以上に求められることが考えられる。

なお、本改正案は2024年4月1日以後開始する事業年度に係る財務諸表の監査から適用される(大規模監査法人以外の監査事務所においては、2024年7月1日以後に開始する事業年度に係る財務諸表の監査から)。

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?

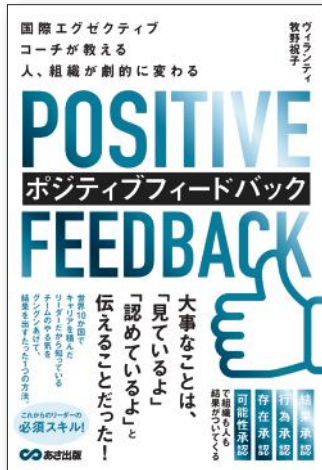
Q.1 a～dの中から、正しいものを選んで下さい。

- ① iDeCo(個人型確定拠出年金)の加入可能年齢は、海外居住者であっても国民年金被保険者であれば、原則として [] になるまで加入でき、受取開始時期は [] までの期間で選択できる。
a: 60歳、60～70歳 b: 65歳、65～75歳 c: 60歳、60～75歳 d: 65歳、60～75歳
- ② 2023年1月1日から2026年12月31日まで、住宅ローン控除の適用対象者の所得要件は、合計所得金額 [] 万円以下であり、取得した住宅(2024年以前に建築確認を受けた新築住宅)が40㎡以上50㎡未満の場合の所得要件は、合計所得金額 [] 万円以下である。
a: 2,000、1,000 b: 3,000、1,000 c: 2,000、1,500 d: 3,000、2,000
- ③ 2023年4月1日以後に開始される事業年度から、中小企業者等の賃上げ促進税制では、雇用者給与等支給額が対前事業年度比2.5%以上増加した場合には、雇用者給与等支給増加額の [] %が税額控除され、教育訓練費が対前事業年度比10%以上増加した場合には、さらに [] %上乘せされた税額控除(調整前法人税額等の20%が上限)となる。
a: 20、10 b: 20、15 c: 30、10 d: 30、15
- ④ 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税限度額は、[] が2022年1月1日から2023年12月31日までの場合、省エネ住宅であれば [] 万円まで、それ以外の住宅であれば500万円までが非課税となる。
a: 贈与を受けた時期、1,000 b: 住宅用家屋の新築等に係る契約の締結日、1,000
c: 贈与を受けた時期、1,500 d: 住宅用家屋の新築等に係る契約の締結日、1,500
- ⑤ 次の費用等のうち、相続税の課税価格の計算上、債務控除できるものはどれか。
なお、当該費用等は、相続または遺贈により財産を取得した相続人が負担したものとする。
a: 被相続人の税金未納分 b: 墓地の購入未払金 c: 初七日法会費用 d: 遺言執行費用

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 2023年1月1日以降、30歳以上70歳未満の非居住者であって、留学により国内に住所等を有しなくなった者、障害者および扶養控除の適用を受ける居住者からその年において生活費または教育費に充てるため支払いを受けている者のいずれにも該当しない場合には、扶養控除の対象から除外される。()
- ② 中国人留学生が日本で居住するために必要な家賃や食事代など生計等のために受け取るアルバイト代は基本的に所得税が免税となるが、ベトナム人留学生やインド人留学生の場合は課税対象となる。()
- ③ 事業者が納付する消費税額は、原則として、課税売上に係る消費税額から、課税仕入れに係る消費税額を差し引いて計算(仕入税額控除)されるが、2023年10月1日より始まるインボイス制度において、3万円未満の課税仕入れはインボイス(適格請求書等)がなくても所定の事項を記載した帳簿のみで仕入税額控除の対象となる。()
- ④ 離婚による財産分与により財産を取得した場合には、その価額が婚姻中の夫婦の協力によって得た財産の額等の事情を考慮して社会通念上相当な範囲内であったとしても、その取得した財産は、原則として贈与により取得したものとみなされ、贈与税の課税対象となる。()
- ⑤ 役員が所有する土地を時価の2分の1未満の価額で会社に譲渡した場合、時価に相当する金額が役員の譲渡所得の収入金額に算入される。()

○③ (いむらそふぎのたけし) ×④ (いむらそふぎのたけし) ×⑤ ○② ○① ㉞ a ㉞ a ㉞ c ㉞ a ㉞ d ㉞ ㉞



著者／ヴィランティ牧野祝子
出版社／あさ出版

国際エグゼクティブコーチが教える 人、組織が劇的に変わる

ポジティブフィードバック

この本で提唱されている「ポジティブフィードバック」とは、職場やグループのメンバー間で評価できる点を見出し、褒める・認めるなどのフィードバックをすることで相手をポジティブにするコミュニケーション方法のことです。メンバーの仕事やアイデアや実行力を、内心では認めているにも関わらず、具体的に褒めたり、認めたり、感謝していることを言葉で伝えることは、苦手だと感じる人も多いことでしょう。この本では、ポジティブフィードバックの具体的な実行方法やコツ、活用などを通じて、部下や

組織、チームの成長がどのように促されていくかを説明してくれています。

人の成長を支えるのは「やる気」です。人は強みに気づくことで、やる気が生まれます。それを見つけ、声を掛けるのは上司の仕事です。始めは照れ臭く、慣れないかもしれませんが、継続することで、自然と信頼関係が生まれるでしょう。

職場だけでなく、家族や友達とのコミュニケーションでもポジティブフィードバックは大切なことだと気づかせてくれる1冊です。

心に響いた1行! ポジティブフィードバックは相手の成長のための
リスペクトと思いやりを言語化した良質なコミュニケーションです

奇跡の小売り王国

「北海道企業」はなぜ強いのか

日本全国にチェーン展開している小売企業は数多くあります。家具・インテリア販売のニトリHD、ドラッグストアのツルハHD、ホームセンターのDCM HDなどは、誰もが一度はCMや看板を見かけ、利用したことのある小売店です。いずれも各業界でトップクラスの売上を誇る企業ですが、これらの企業には共通点があります。それは「北海道発の企業」です。

北海道は面積が広大の割には人口が少なく、1つの部品を取り寄せるのに膨大な時間とコストを要し、「小売り不毛の地」といわれてい

ます。道内で生き残るためには、そのハンデを克服し、ローコスト経営や価格競争力を高める必要があります。そのために積み重ねた企業努力は、いまや本州や海外の市場に挑戦する際の「強み」となっています。

2020年のコロナ禍以降、小売業の経営環境は激変しました。困難な状況を生き抜いてきた北海道企業の歴史を知ること、これからの企業経営に活用できるヒントが隠されているのかもしれません。



著者／浜中 淳
出版社／講談社

心に響いた1行! 北海道は地理的に独立した経済圏のため、業界のしがらみや
慣習にとらわれずに新しい挑戦ができる特質がある

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
新丸の内 センタービルディング (→注目物件①)	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	17F	333.44 ※コア内貸室 15.80坪	即
							16F	141.25	2023年3月(予定)
京橋エドグラン (→注目物件②)	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	141.08	即
							19F	410.53	2023年4月(予定)
							18F	269.45	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	219.18	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	4F	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 「芝浦心頭」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	159.81 ※コア内貸室 6.19坪	即
							8F	82.23	2023年4月(予定)
							6F	82.61	2023年5月(予定)
							4F	307.45	即
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	6F	130.40	相談
新六本木ビル (SENQ六本木)	東京都港区六本木 7-15-7	「六本木」駅	徒歩1分	595㎡ (180坪)	地下1F 地上9F	1978年7月 (SENQ: 2019年6月)	6F	86.06	2023年2月(予定)
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	2F	52.48	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	9F	281.28	2023年5月(予定)
							3F	176.55	2023年4月中旬(予定)
日新上野ビル	東京都台東区東上野 5-1-5	「稲荷町」駅 「上野」駅	徒歩1分 徒歩7分	778㎡ (235坪)	地下2F 地上8F	1991年8月	3F	235.59	即
日土地横浜西口第一ビル	神奈川県横浜市区西 北幸1-7-6	「横浜」駅	徒歩3分 (地下街直結)	246㎡ (74坪)	地下2F 地上8F	1975年7月	4F	79.49	相談
日土地山下町ビル	神奈川県横浜市中区 山下町23	「日本大通り」駅 「関内」駅	徒歩3分 徒歩11分	878㎡ (265坪)	地下2F 地上14F	2010年7月	7F	81.83	即
							4F	26.10	即
日土地千葉中央ビル	千葉県千葉市中央区 本千葉町1-1	「千葉中央」駅 「千葉」駅 「霞川公園」駅	徒歩1分 徒歩8分 徒歩3分	339㎡ (102坪)	地下1F 地上10F	2008年5月	8F	42.54	2023年4月中旬(予定)
							7F	102.68	2023年4月中旬(予定)
							2F	36.46	相談

※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12月28日時点の情報です。

■注目物件

① 新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
- ★複合施設「丸の内オアゾ(Oazo)」に立地、飲食・物販店舗充実
- ★無柱でレイアウトしやすい貸室形状
- ★永代通りに面し、視認性良好
- ★各階にリフレッシュスペース有



② 京橋エドグラン

- ★東京メトロ「京橋」駅 直結、JR線・東京メトロ「東京」駅 徒歩5分
- ★十分なBCP対策(免震構造・非常用発電72時間・帰宅困難者対応等)
- ★中央通り沿いの好立地、エリア最大級のランドマーク
- ★ビル内及び周辺エリアに物販・飲食店充実
- ★打ち合わせ・待ち合わせに使用できるビジネスサポートラウンジ設置



■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。

京都エリア

START

二条城 東大手門

二条城は1603年（慶長8年）、江戸幕府初代将軍徳川家康が、天皇の住む京都御所の守護と將軍上洛の際の宿泊所とするため築城したものです。二の丸御殿、二の丸庭園、唐門など、約400年の時を経た今も桃山文化の遺構を見ることができます。二条城東大手門は二条城の正門にあたり、国の重要文化財に指定されています。現存の門は1662年（寛文2年）頃の建築と考えられ、門の柱下部には細かくて美しい鍔金具が施されています。また、1867年（慶応3年）に、15代将軍徳川慶喜が二の丸御殿の大広間で「大政奉還」の意思を表明したことは、日本史上とても有名な出来事です。徳川家の栄枯盛衰と日本の長い歴史を見つめてきた貴重な歴史遺産と言えます。



1 寺町京極商店街

現在の名前の由来となった「寺町通」は、天正18年（1590年）に豊臣秀吉が、洛中に散在していた寺院を、この地の東側に移転させたことにより誕生しました。当時の京都東側には80以上の寺院が立ち並んでいたと伝えられています。寺院が多く集まったことで、門前町としての商店街が形成されてきました。寺町京極商店街は、秀吉時代に形成された門前町の賑わいを、今に受け継ぐ商店街です。現在は180余の店舗が並び、地元客だけでなく、修学旅行生や外国人観光客などに人気のある商店街です。



鴨川

鴨川は、京都市内の南北を流れる約23kmの河川です。夏の夜には、鴨川沿いの料亭から張り出された川床で、涼を得ながら食事をする風流な風景が見られます。そんな風流なイメージの鴨川ですが、古来より氾濫を繰り返す川として、時の権力者や市井の人々を悩ませてきました。『平家物語』には、強大な権力を持っていた白河法皇が「鴨川の水と、双六の賽、山法師だけは、自分の思いのままにならない」と嘆いたという逸話があるほどでした。四季それぞれで様々な雰囲気纏うため、京都をより魅力的な街に演出します。河川敷の歩道は幅が広く歩きやすいため、心地よい鴨川の風を受けながらの散歩はリフレッシュには最適です。



take a walk around the town

2 南座

四条大橋の東に見えてくる南座は、歌舞伎をはじめ演劇やミュージカルなど、古典芸能から最新のライブエンタテインメントまで、幅広い舞台公演を開催している劇場です。四百年の歴史を持つ歌舞伎の伝統を伝える劇場として、日本最古の歴史を誇ります。桃山風破風造の風情のある建築物で国の登録有形文化財でもあります。12月の吉例顔見世興行では、出演俳優の名前を書いた「まねき」と言われる看板が、正面にずらりと並べられ、京都の年の瀬の風物詩として話題になります。

まねきが上がった南座（令和4年「吉例顔見世興行」より）▶



©松竹

START



GOAL



祇園エリア

祇園エリアは、昔ながらの京都の街並みが残る花街として有名なエリアです。現存する建物の多くが江戸時代末期の1865年の火災の後に建築されたものです。1階部分の黒塗りされた紅殻格子や、2階の簾、通りに並ぶ犬伏来、石畳の道など、京都らしい風景を見ることができます。新橋通から白川沿いの地区は国の重要伝統的建造物群保存地区として選定されており、花見小路を挟む一帯は、京都市の歴史的景観保全修景地区に指定されています。



祇園白川



花見小路通

GOAL

八坂神社

八坂神社は、平安京遷都の794年以前より鎮座する古社です。平安時代から、厄除け・縁結びの神で有名な神社で、毎年多くの観光客が訪れています。国宝である本殿の原型は935～986年頃の建築と推定されていますが、現在の本殿は、1654年に徳川家綱により再建されたものです。この本殿は、本殿と拝殿を1つの入母屋屋根で覆った建築様式で、祇園造（八坂造）と呼ばれており、八坂神社だけにみられる建築様式です。京都の夏の風物詩である「京都祇園祭」は、ここ八坂神社で毎年7月に行われています。



本殿（国宝）

バレーボール日本代表オフィシャルスポンサーおよび V.LEAGUE マーケティングパートナーに就任

当社グループは、「日本バレーボール協会」オフィシャルスポンサー（バレーボール男女日本代表オフィシャルスポンサー）および「V.LEAGUE (DIVISION1 MEN/WOMEN)」マーケティングパートナーに就任しました。

ボールを「つなぐ力」を大切に、あきらめずに最後まで追いかけて、仲間とともに挑戦する姿勢と情熱は、当社グループが企業理念に掲げる基本姿勢「ともに」「共創」の考え方に通じます。本協賛を通じた競技振興、青少年育成などによって、地域や社会に新しいつながりと感動を生み出し、活力ある健全な社会の形成に貢献していきます。



物流施設開発事業に参入



中央日本土地建物は、物流施設ブランド「LOGIWITH (ロジウィズ)」のシリーズ展開を開始し、「LOGIWITH 厚木」、「LOGIWITH 八王子」の建設に着手しました。

ブランド名称は「物流」を表す「LOGI」と、「ともに」を意味する「WITH」を掛け合わせ、施設を利用されるお客さまのニーズに寄り添った施設計画・運用を実施する姿勢を表しました。

習志野市、綾瀬市においても、物流施設用地を取得済みであり、今後さらに開発を加速していきます。

「大宮駅西口第3-A・D地区第一種市街地再開発事業」 市街地再開発組合設立

中央日本土地建物が参加組合員として参画する「大宮駅西口第3-A・D地区第一種市街地再開発事業」が、さいたま市より、市街地再開発組合の設立認可を受けました。

本事業計画地は、多くの再開発が予定されている関東最大級のターミナル駅「大宮」駅西口より徒歩5分圏内に位置します。商業・オフィス・共同住宅の複合施設を整備し、地域の魅力向上に貢献します。



中央日土地プライベートリート投資法人 資産入れ替えと「DBJ Green Building 認証」の取得

中央日土地アセットマネジメントが運用する、非上場オープンエンド型投資法人「中央日土地プライベートリート投資法人」は、昨年5月に中央区日本橋、9月に杉並区方南町の物件を取得し、また6月に大型商業施設の売却契約を締結しました。これらにより、資産規模は、1,180億円となります。

また、保有4物件が、「DBJ Green Building 認証」を取得。建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) と建築環境総合性能評価システム (CASBEE) における評価認証取得物件を合わせると、保有物件の総延床面積のうち55.9%が、いずれかの環境性能評価・認証を受けています。



仲間と共に想いをつなぐ。

中央日本土地建物グループは、
バレーボール日本代表と
V.LEAGUEを応援しています。



未来を共創する。

Chuo Nittochi

中央日本土地建物グループ



オープンイノベーションオフィス

REVZO

「はたらく」を解き放つオフィス

BAUS

感動が育つ住まい。



レイクウッドゴルフクラブ