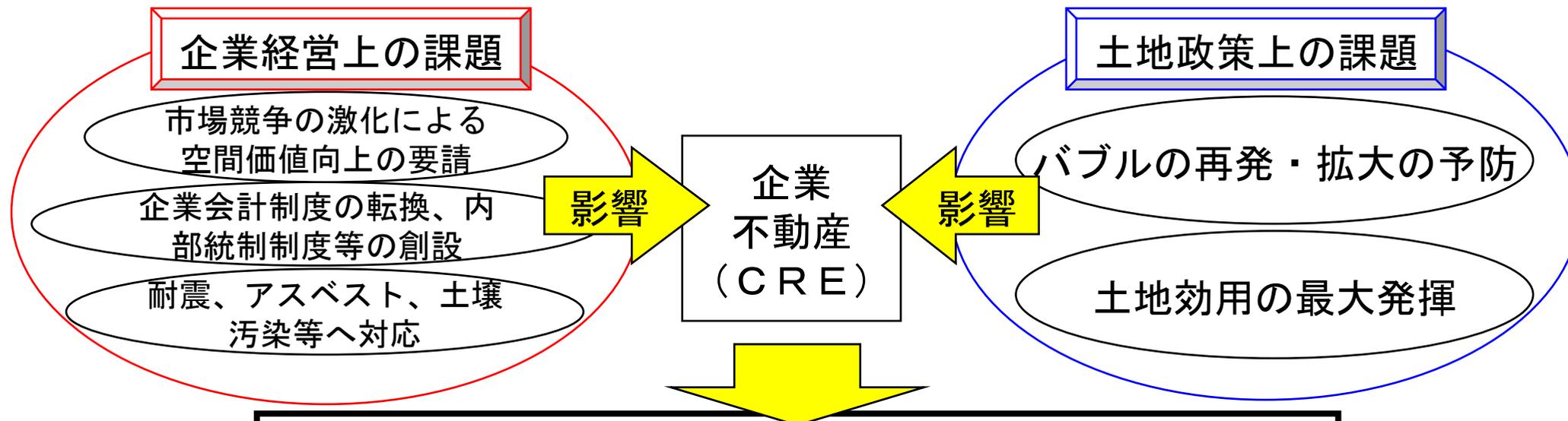


# C R E 研究会報告書

## 参考資料

# 企業不動産を取り巻く課題



合理的なCRE戦略が必要ではないか

そのためには

<市場環境整備関連>

適切な不動産情報の収集・開示

不動産流通コスト軽減

その他のボトルネックの解消

<企業経営関連>

不動産マネジメントプロセス

問題の認識

現状の分析・評価

対処方針策定・実施

モニタリング

ガイドライン・手引きの策定

経営・ファイナンスの知識も有する人材の育成

IT等を活用した不動産情報の総合的な管理

# 不動産市場における企業不動産

# 我が国の企業不動産の資産規模推計



資料：国民経済計算年報(平成17年版)、土地基本調査総合報告書(平成18年)、不動産の証券化実態調査(平成18年)

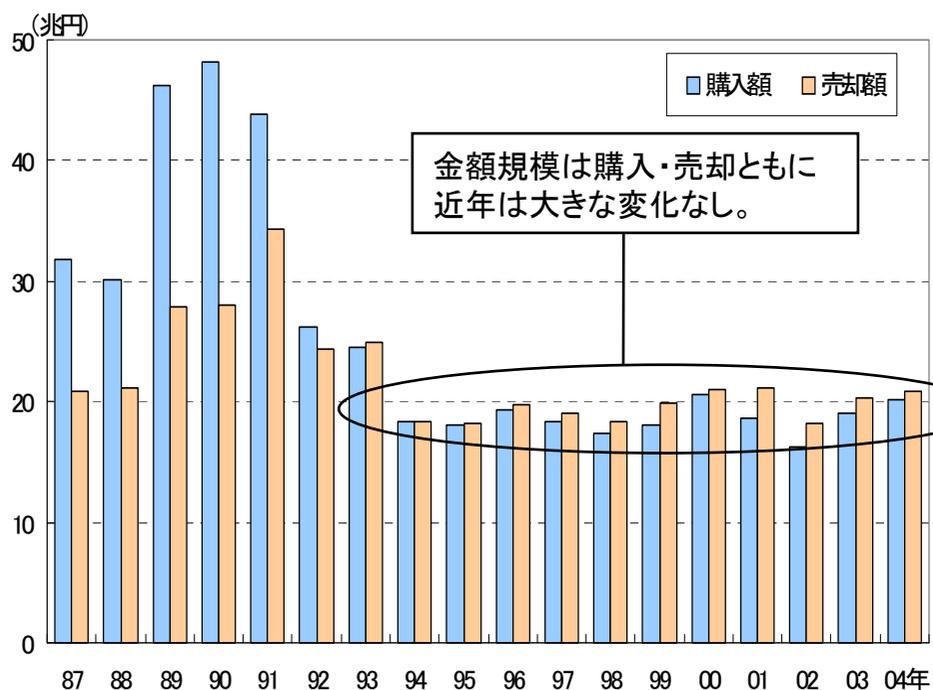
(「不動産」、「法人不動産」、「収益不動産」の資産額は平成15年1月1日時点、「証券化された不動産」、「Jリート」の資産額は平成17年度末時点)

(注1)土地基本調査に基づく時価ベースの金額 (注2)法人企業統計に基づく簿価ベースの金額(平成17年末時点)

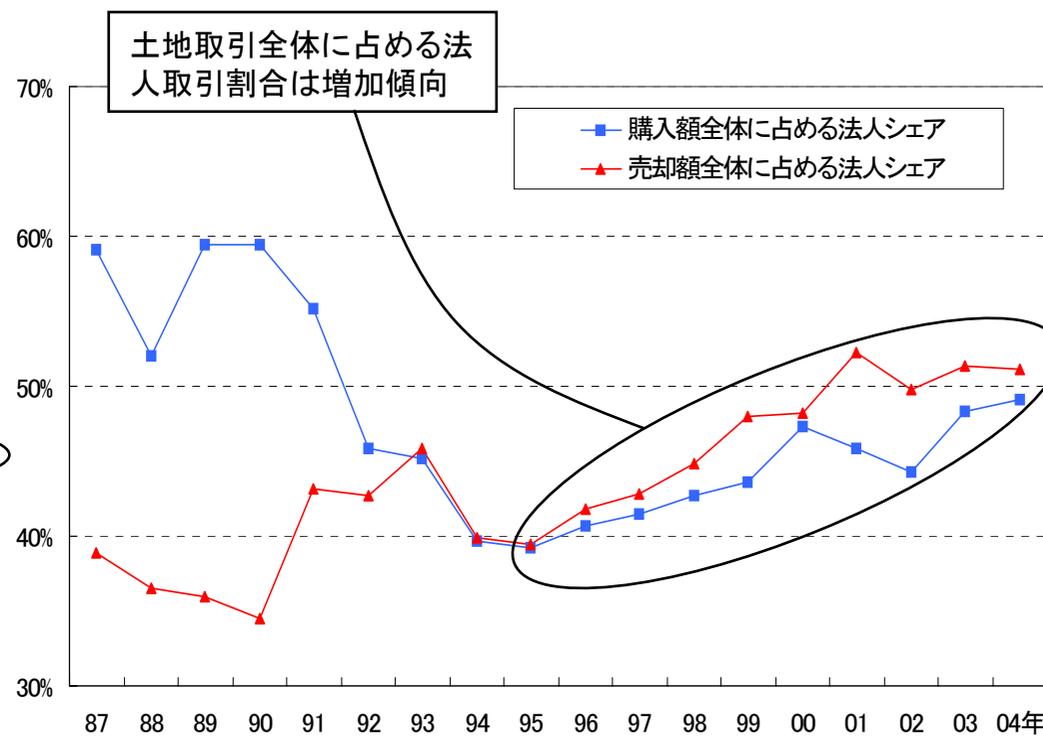
# 土地取引に占める企業土地

○ 土地取引に占める企業の存在感は、バブル崩壊後大きく低下したが、割合ベースにおいては近年再び増大傾向

＜法人部門の土地購入・売却金額＞



＜法人部門の土地取引に占めるシェア＞



資料：両図とも国土交通省「平成18年版土地白書・資料編」を基に作成。

# 業種別の企業不動産資産規模

- ① 産業全体では、製造業、建築業・不動産業、運輸業、卸売・小売業の不動産資産規模が大きい。教育学習支援、サービス業(特に宗教)の不動産資産規模も大きい。
- ② ただし、1法人当り規模では、電気業、鉄道業の規模が圧倒的に大きく、また、運輸業その他(倉庫業等)化学、鉄鋼業、金融・保険業の規模も大きい。

	法人数	土地資産額① (兆円)			建物 資産額② (兆円)	不動産①+② (兆円)		
		所有面積 (億㎡)	平均単価 (千円/㎡)	1法人当り (億円)		構成比 (%)		
製造業	109,690	78.6	57.6	13.6	14.8	93.3	8.5	19.1
パルプ・紙	2,880	3.3	25.8	1.3	0.5	3.8	13.1	0.8
化学	2,630	10.2	3.2	32.3	1.3	11.6	44.0	2.4
鉄鋼業	2,090	7.8	2.4	32.9	0.4	8.2	39.2	1.7
電気機械	9,010	7.3	1.6	44.2	1.9	9.2	10.2	1.9
輸送用機械	5,070	9.2	3.2	28.2	1.1	10.3	20.3	2.1
その他	88,010	40.8	21.4	19.0	9.5	50.3	5.7	10.3
電気業	50	7.2	12.1	5.9	0.3	7.5	150.6	1.5
運輸業	19,780	62.5	18.3	34.1	4.3	66.8	33.8	13.6
鉄道業	240	26.2	8.7	30.0	0.8	27.1	1127.9	5.5
道路旅客・貨物	15,690	9.9	2.2	44.6	1.8	11.8	7.5	2.4
その他運輸	3,850	26.3	7.3	35.9	1.6	27.9	72.5	5.7
卸売・小売業	138,180	41.8	14.7	28.4	11.3	53.1	3.8	10.8
卸売業	64,780	29.2	11.2	26.0	5.9	35.0	5.4	7.2
小売業	73,390	12.7	3.5	36.0	5.4	18.1	2.5	3.7
金融・保険業	4,280	9.8	1.2	82.3	4.9	14.8	34.5	3.0
医療・福祉	21,770	9.8	2.4	40.4	10.3	20.1	9.2	4.1
教育・学習支援	10,310	23.3	3.9	60.0	7.1	30.4	29.5	6.2
サービス業	144,530	68.7	41.9	16.4	9.9	78.6	5.4	16.0
娯楽業	7,020	12.3	11.2	10.9	2.0	14.3	20.4	2.9
宗教	87,880	41.4	20.4	20.3	3.4	44.8	5.1	9.1
その他	49,630	14.9	10.3	14.6	4.5	19.5	3.9	4.0
建設業・不動産業	147,010	79.8	27.2	29.4	13.8	93.6	6.4	19.1
建設業	102,130	25.2	10.7	23.6	3.7	28.9	2.8	5.9
不動産業	44,880	54.6	16.5	33.1	10.1	64.7	14.4	13.2
その他業種	45,800	24.3	44.9	5.4	7.3	31.7	6.9	6.5
法人合計	641,400	405.8	224.2	18.1	84.1	489.9	7.6	100.0

法人数が少ない  
→1法人当り  
規模大

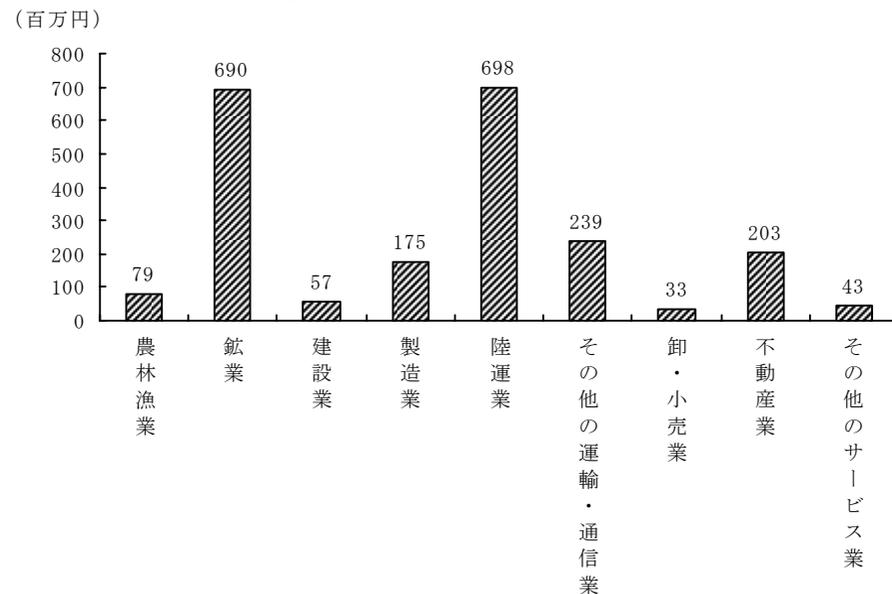
法人数が多い  
→業種全体の  
規模大

資料:国土交通省「土地基本調査」から作成。

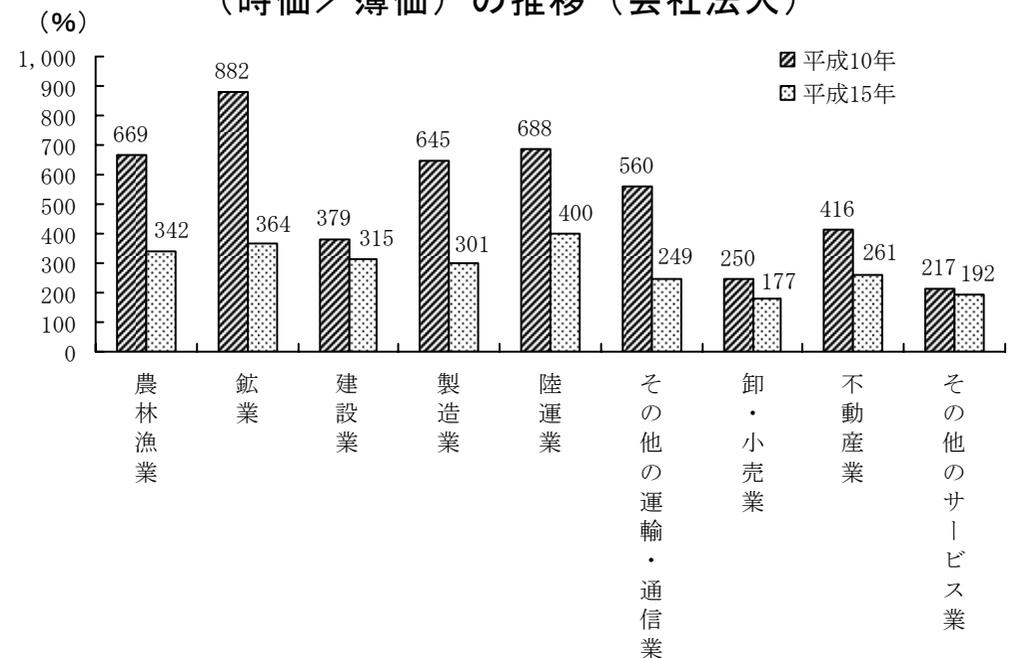
# 業種別の土地資産額の時価・簿価比較

○ 時価と簿価の差額規模については、業種毎に大きな開きがあり、陸運業や鉱業において大きくなっている。ただし、時価と簿価の比率自体は平成10年から平成15年にかけて多くの産業で縮小している。

業種別 1 法人当たり土地資産の時価と簿価の差  
(時価-簿価) (会社法人、平成15年)



業種別 1 法人当たり時価と簿価の比率  
(時価/簿価) の推移 (会社法人)



資料：国土交通省「土地基本調査総合報告書」（平成18年3月）

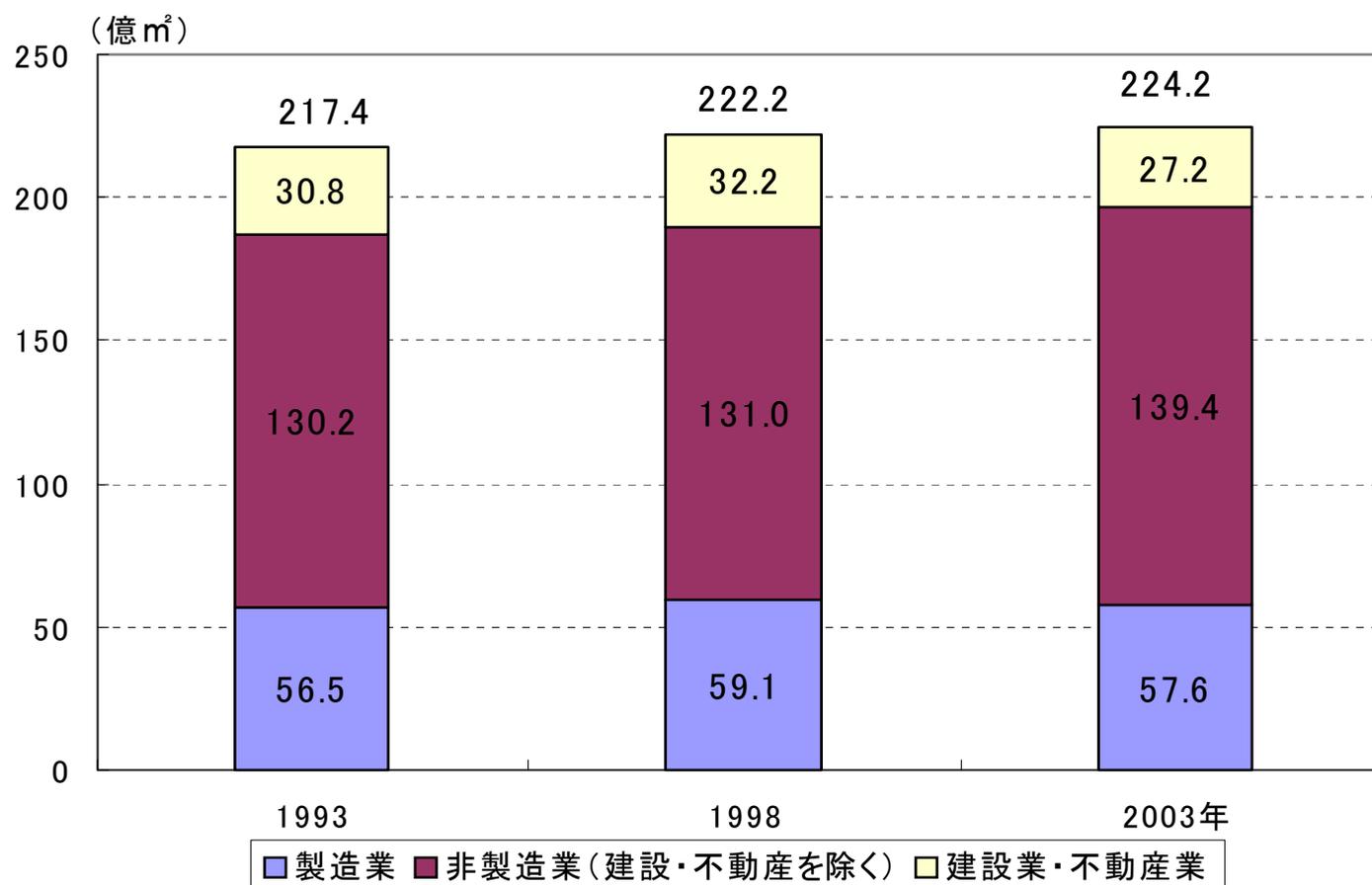
注1：簿価部分は「法人企業統計」（財務省）をもとに作成

注2：土地基本調査では、平成15年1月1日及び平成10年1月1日時点の数値を使用した。

法人企業統計調査では、平成15年3月31日及び平成10年3月31日時点の数値を使用した。

# 企業の土地所有面積の動向

○ 企業の土地資産の面積規模は大きな変化は見られず、むしろ微増傾向。



資料:国土交通省「土地基本調査」

# 業種別の企業土地所有面積の動向

- ① スtockベースでは、製造業、サービス業、建築業・不動産業の規模が大きい。
- ② フローでは、不動産業、娯楽業、金融・保険業が大きく低下しているが、サービス業その他、電気業、医療・福祉、電気業、小売業では大きく増加していることから、法人による土地所有面積の全体規模にはほとんど変化は見られなくなっている。

	1998年 (億㎡)	2003年 (億㎡)	増減数 (億㎡)		構成比	
			増減数	増減率	1998年	2003年
製造業	59.1	57.6	▲ 1.5	-2.5%	26.6%	25.7%
パルプ・紙	24.4	25.8	▲ 1.4	5.7%	11.0%	11.5%
化学	3.0	3.2	▲ 0.1	4.3%	1.4%	1.4%
鉄鋼業	2.4	2.4	▲ 0.0	-0.7%	1.1%	1.1%
電気機械	1.9	1.6	▲ 0.2	-11.8%	0.8%	0.7%
輸送用機械	3.4	3.2	▲ 0.2	-5.3%	1.5%	1.4%
その他	24.0	21.4	▲ 2.6	-10.7%	10.8%	9.6%
電気業	9.6	12.1	▲ 2.4	25.4%	4.3%	5.4%
運輸業	17.5	18.3	▲ 0.9	4.9%	7.9%	8.2%
鉄道業	8.6	8.7	▲ 0.1	1.5%	3.9%	3.9%
道路旅客・貨物	2.5	2.2	▲ 0.3	-12.3%	1.1%	1.0%
その他運輸	6.3	7.3	▲ 1.0	16.5%	2.8%	3.3%
卸売・小売業	15.4	14.7	▲ 0.7	-4.3%	6.9%	6.6%
卸売業	12.5	11.2	▲ 1.3	-10.3%	5.6%	5.0%
小売業	2.9	3.5	▲ 0.6	21.8%	1.3%	1.6%
金融・保険業	1.5	1.2	▲ 0.3	-18.0%	0.7%	0.5%
医療・福祉	1.7	2.4	▲ 0.7	44.3%	0.8%	1.1%
教育・学習支援	4.7	3.9	▲ 0.8	-17.9%	2.1%	1.7%
サービス業	38.1	41.9	▲ 3.7	9.8%	17.2%	18.7%
娯楽業	13.8	11.2	▲ 2.6	-18.7%	6.2%	5.0%
宗教	18.4	20.4	▲ 2.0	10.6%	8.3%	9.1%
その他	5.9	10.3	▲ 4.4	73.7%	2.7%	4.6%
建設業・不動産業	32.2	27.2	▲ 5.0	-15.5%	14.5%	12.1%
建設業	10.9	10.7	▲ 0.2	-1.6%	4.9%	4.8%
不動産業	21.3	16.5	▲ 4.8	-22.6%	9.6%	7.4%
その他業種	42.4	44.9	▲ 2.5	5.8%	19.1%	20.0%
法人合計	222.2	224.2	▲ 2.0	0.9%	100.0%	100.0%

資料:国土交通省「土地基本調査」から作成。

# 将来的な企業土地の動向

- ① 今後、2%の経済成長が持続すると予想すると、名目GDP構成比が、製造業や建設業等で減少する反面、サービス業や金融・保険業等が増大することから、産業転換が進むことが予想されるが、経済成長も進むことから、企業全体の土地所有面積は増大していく可能性が高い。
- ② サービス経済化など産業構造変化のトレンドが企業の土地需要に及ぼす影響は年率▲0.4%程度と推計される。すなわち、土地の生産性が変わらなければ、企業の土地需要が横ばいとなる経済成長率は年率0.4%程度であると想定される。

## <業種別付加価値当り土地面積を用いた土地需要予測>

	土地所有面積①(百万㎡)			名目GDP②(兆円)			①÷② (㎡/百万円)	名目GDP構成比		
	2003年	2010年(予)	2015年(予)	2003年	2010年(予)	2015年(予)		2003年	2010年(予)	2015年(予)
農林水産業・鉱業	2,993	2,966	2,945	8.8	8.8	8.7	338.4	1.7%	1.5%	1.3%
製造業	5,764	5,868	5,896	102.7	104.6	105.1	56.1	20.1%	17.8%	16.2%
電気・ガス・熱供給・水道業	1,232	1,423	1,539	12.8	14.8	16.0	96.0	2.5%	2.5%	2.5%
情報通信業	80	97	112	11.2	13.6	15.7	7.1	2.2%	2.3%	2.4%
運輸業	1,831	2,053	2,216	23.3	26.2	28.3	78.4	4.6%	4.5%	4.4%
卸売・小売業	1,475	1,433	1,363	65.8	63.9	60.9	22.4	12.9%	10.9%	9.4%
金融・保険業	120	157	192	34.1	44.8	54.7	3.5	6.7%	7.6%	8.4%
サービス業	6,212	7,984	9,469	160.6	206.4	244.8	38.7	31.4%	35.1%	37.7%
建設業	1,069	954	843	33.0	29.5	26.0	32.4	6.5%	5.0%	4.0%
不動産業	1,649	2,089	2,469	59.6	75.6	89.3	27.6	11.6%	12.9%	13.8%
合計	22,423	25,025	27,044	512.1	588.2	649.5	43.8	100.0%	100.0%	100.0%
(2003年対比、年率)		1.6%	1.6%		2.0%	2.0%				
参考：GDPゼロ成長ケース		21,786	21,324							
(2003年対比、年率)		-0.4%	-0.4%							

注1: 2010年及び2015年の各業種の名目GDP構成比は、96~2004年の実績値のトレンドを単回帰推計し、その回帰式を用いて予測した。

注2: 2004年以降の名目GDP成長率を年率2%と想定して、2010年及び2015年の名目GDPを算出し、これに各業種の名目GDP構成比を乗じて業種別GDPを予測した。

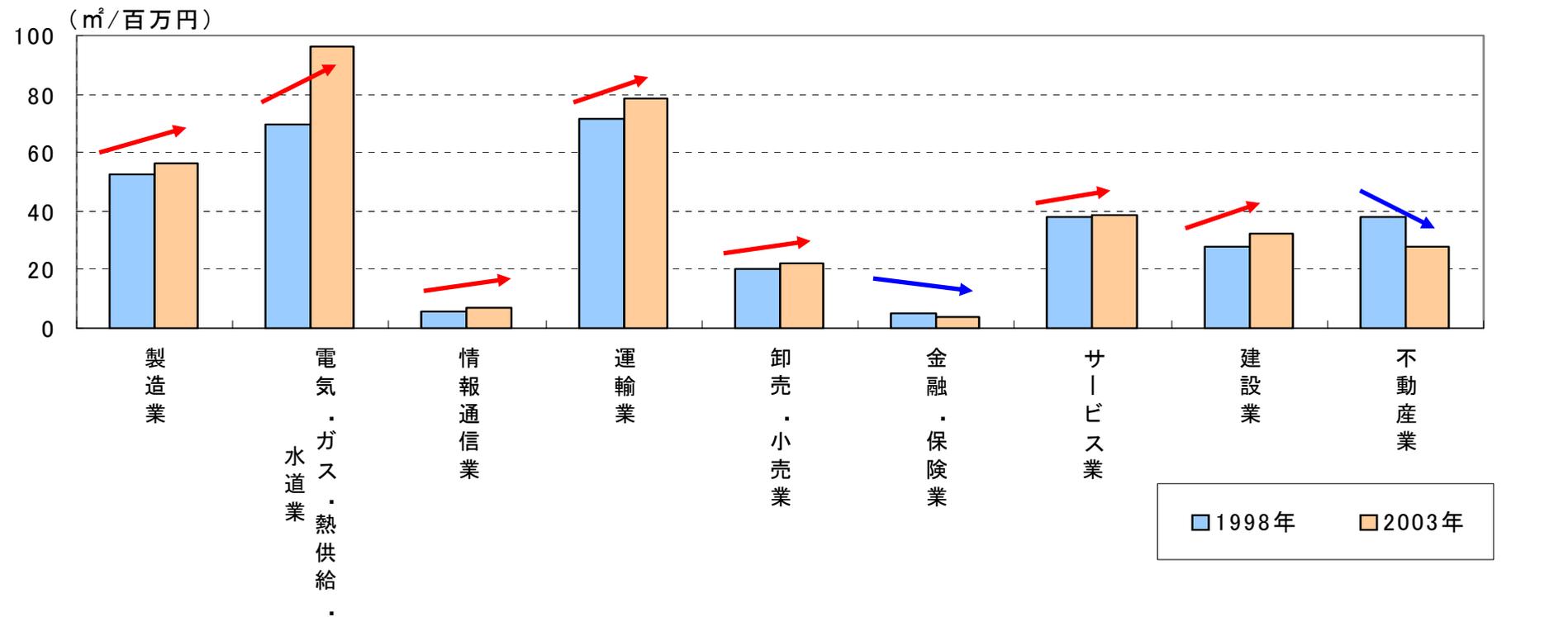
注3: 業種別土地所有面積の直近実績(03年)を業種別名目GDP実績(03年)で除することにより、業種別付加価値当り土地面積(①÷②)を算出し、これを各業種の名目GDPに乘じて2010年及び2015年の業種別土地面積を予測した。

資料: 国土交通省「土地基本調査」、内閣府「国民経済計算」から作成。

# 土地集約度の業種間格差

○ 主要業種の2003年の付加価値当り土地所有面積(土地生産性の逆数)を98年と比較すると、不動産業と金融・保険業を除き**大半の業種で増加(生産性が低下)**している。なお、サービス業では、生産性の上昇傾向は見られない。

＜主要業種別の付加価値100万円当り土地所有面積＞



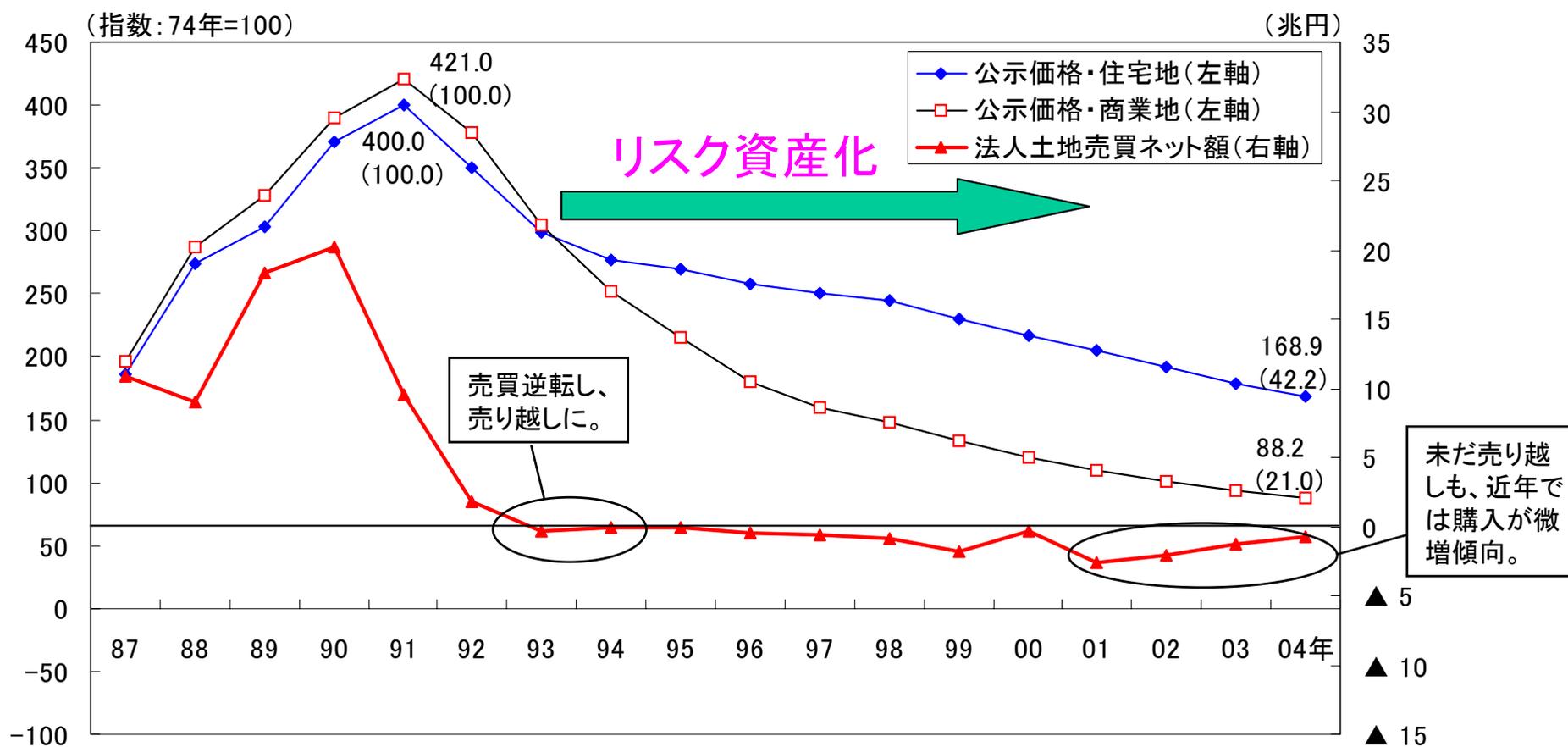
資料:国土交通省「土地基本調査」、内閣府「国民経済計算」から作成。

# 企業経営にとっての企業不動産

# 土地のリスク資産化

- バブル崩壊以降、土地神話は崩壊し、法人の土地購入規模は大きく低下。ただし、近年では購入の増加の傾向も見られる。

＜三大都市圏の地価と法人の土地売買ネット額の推移＞

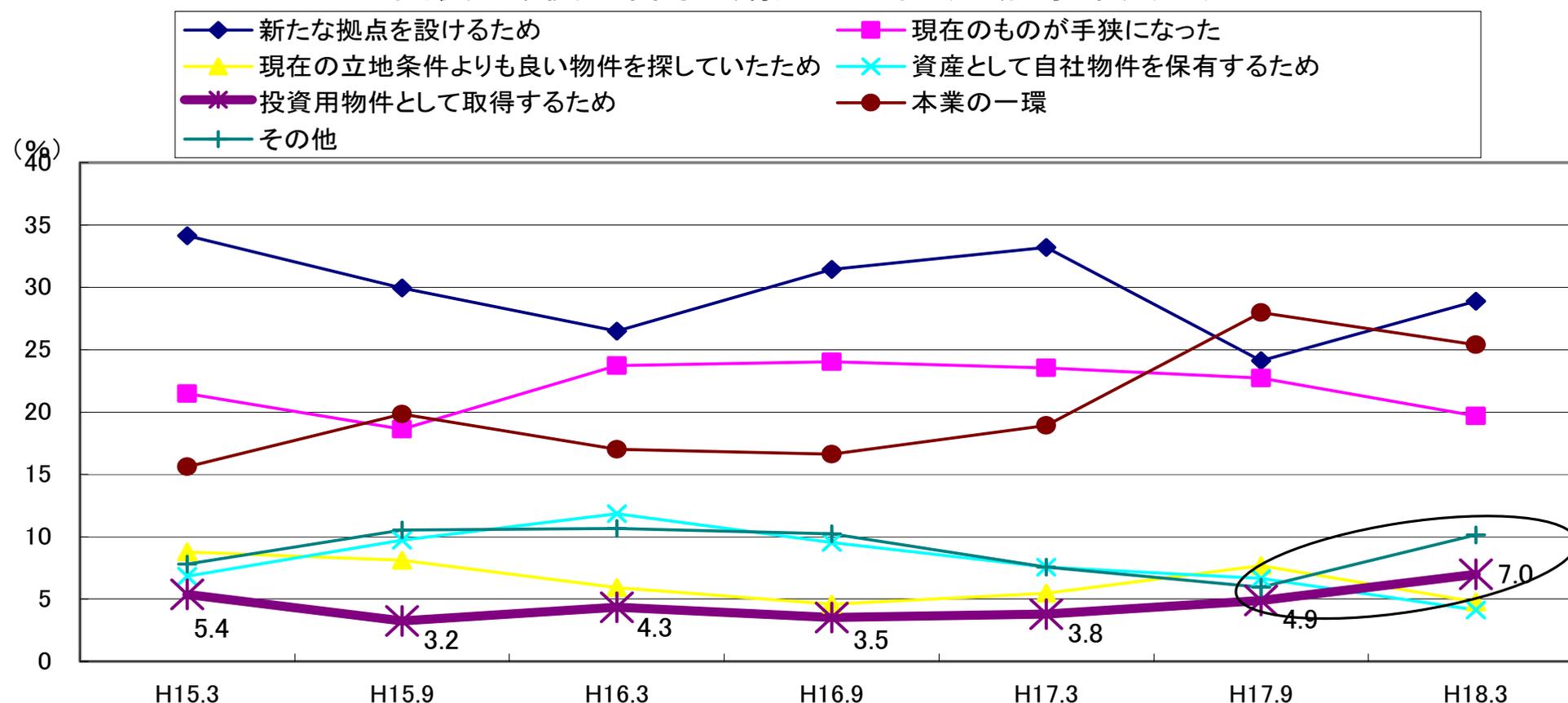


資料:国土交通省「平成18年版土地白書・資料編」の図表43、国土交通省「地価公示」を基に作成。

# 一般事業法人の土地購入意識

○ 景気の回復・地価の下げ止まり傾向の影響からか、最近では、投資目的での土地購入を検討する一般事業法人も増えてきている。

図表 今後1年間の購入の理由(一般事業法人)



資料：「企業の土地投資動向調査」

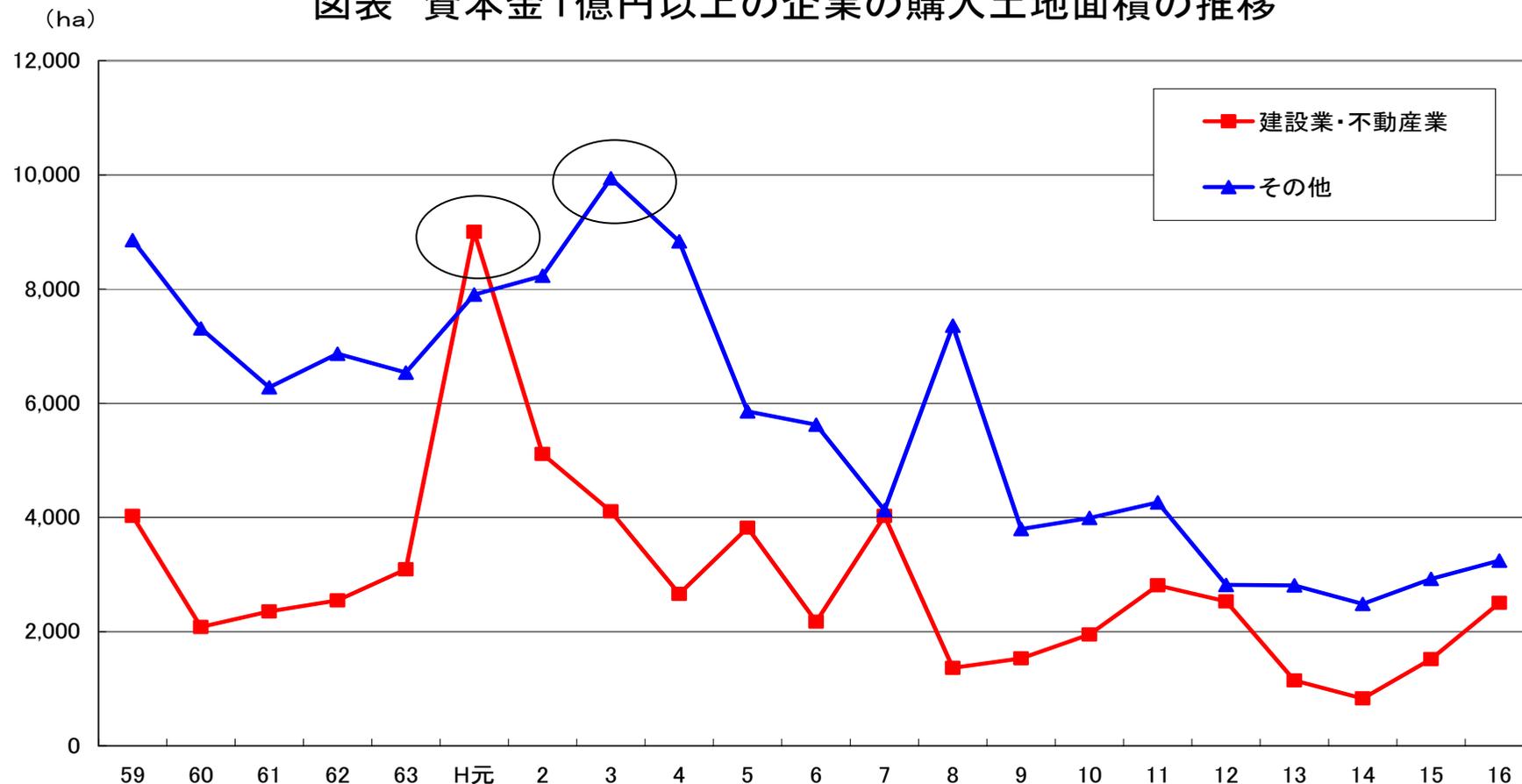
注1：今後1年間の土地購入意向があるとする企業に対し、その主な目的を一つ聞いたもの。

注2：一般事業法人とは、建設業及び不動産業を除いた業種の法人。

# バブル時の一般事業法人の投資行動

○ 一般事業法人はバブル崩壊後も土地購入を続けるなど、建設・不動産業に比べ、土地市場への対応が遅れる傾向が見られる。

図表 資本金1億円以上の企業の購入土地面積の推移



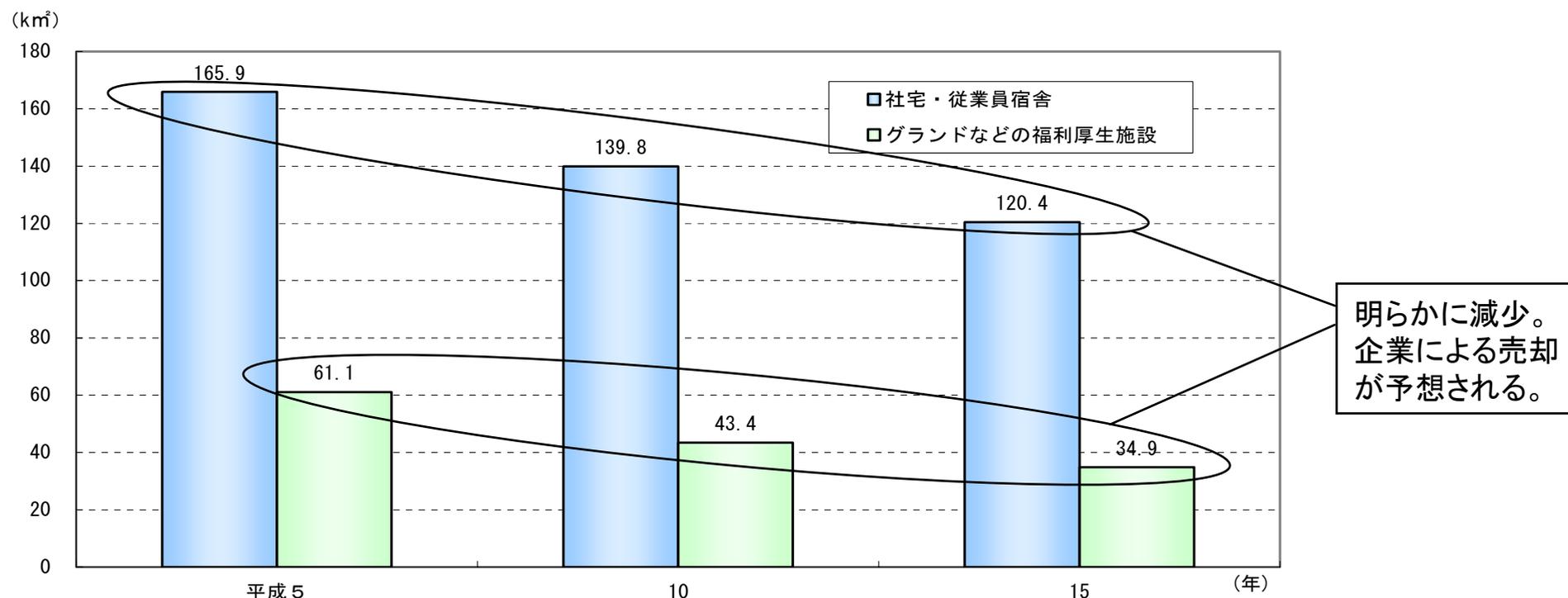
資料:「企業の土地取得状況等に関する調査」  
注:平成8年及び平成15年については異常値を排除。

(年)

# 企業活動に直結しない不動産の売却動向

- バブル崩壊後、社宅・従業員宿舎、福利厚生施設など企業活動に直結しない不動産がマンション供給適地などとして売却されたことが推測される。

## ＜法人所有の社宅・従業員宿舎、グラウンド等の面積の推移＞

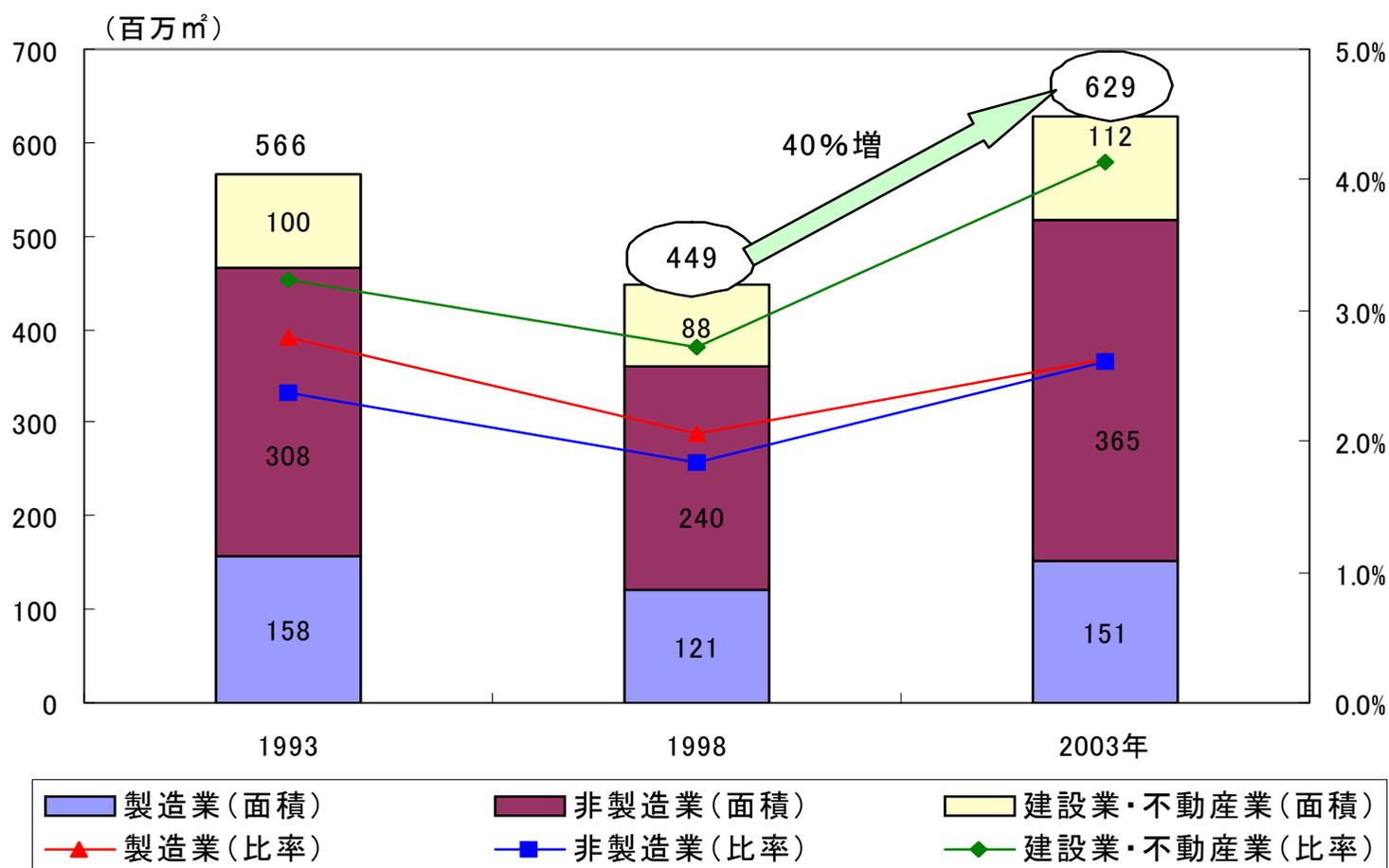


明らかに減少。  
企業による売却  
が予想される。

資料：国土交通省「土地基本調査」  
注：平成15年の数値は速報による。

# 法人所有の空き地面積の動向

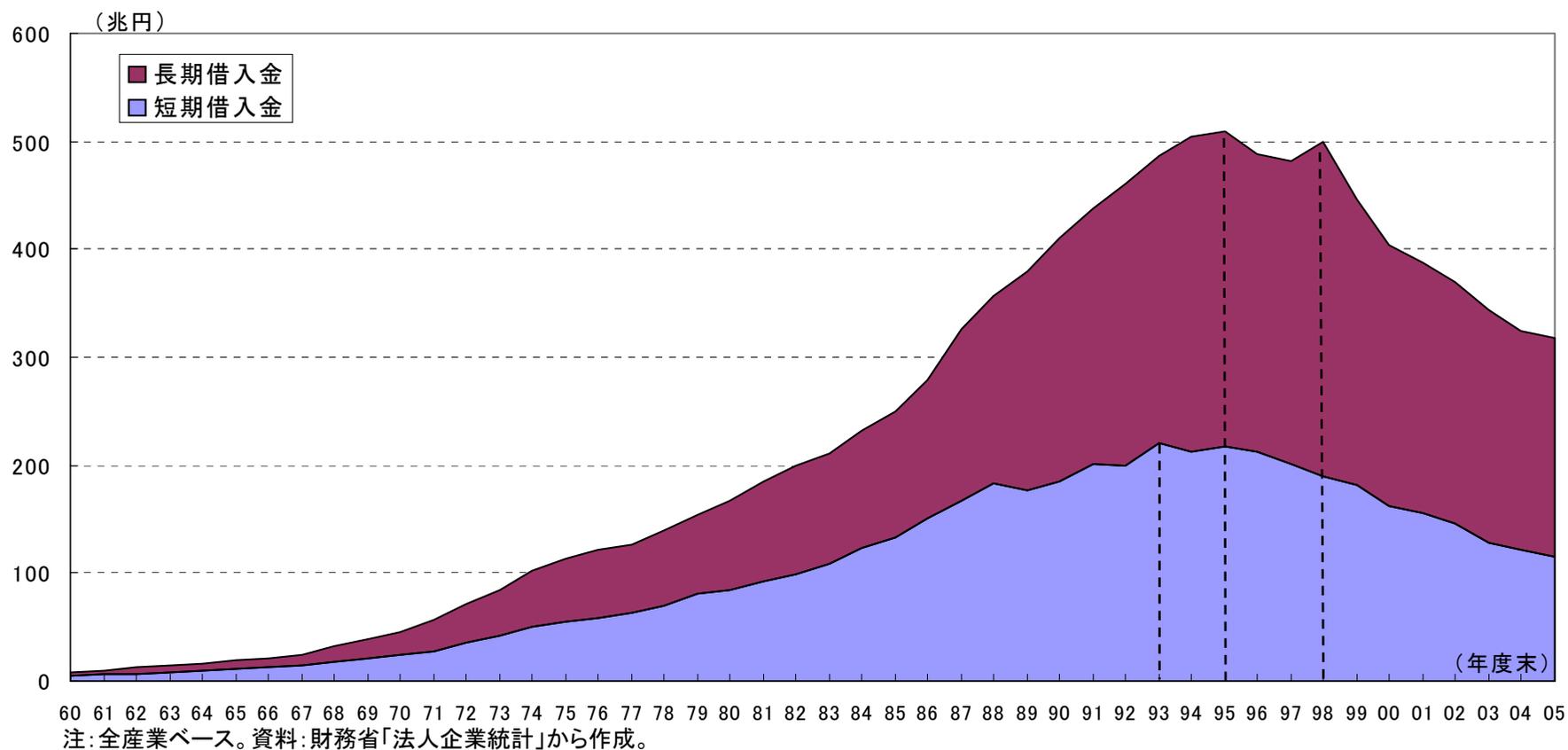
○ 一般事業法人の土地購入意識が増加傾向が見られる一方で、所有土地においては空き地の面積規模が増大している。特に、非製造業における空き地の増加が大きい。



資料:国土交通省「土地基本調査」

# 企業の金融機関借入金の状況

○ 企業の金融機関からの借入金は1990年代まで大幅な増加を続けたが、2000年代に入り大きく減少した。

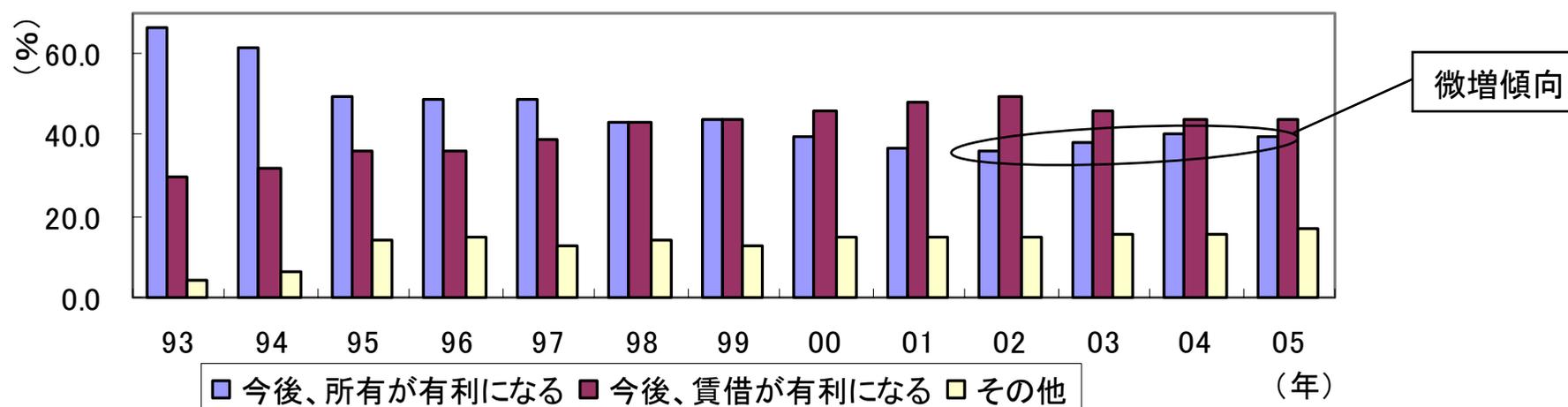


	短期借入金	長期借入金	合計 (単位: 兆円)
83年度	108	103	211
ピーク時	220(93年度)	310(98年度)	509(95年度)
05年度	114	204	318

# 企業不動産の所有・賃借意向の動向

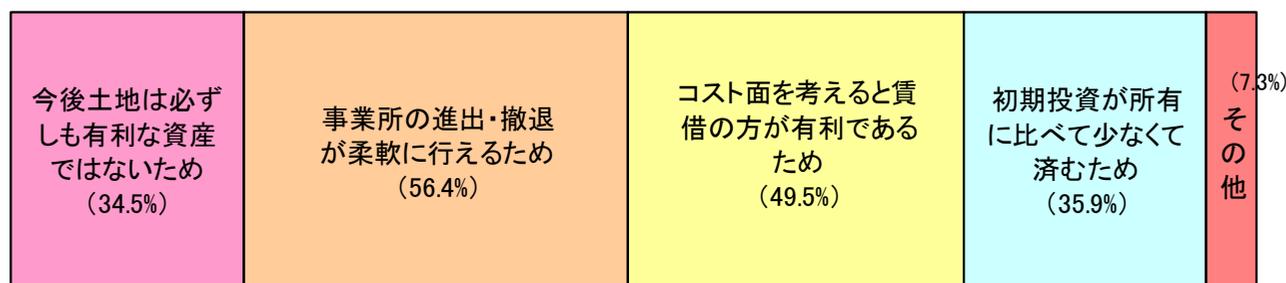
○ バブル崩壊以降、「持たざる経営」的意識が拡大したが、近年では「所有が有利」と考える企業も微増傾向。

＜今後、土地・建物について「所有」と「借地・賃借」のどちらが有利と考えるか＞



(平成17年度「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」(株)ニッセイ基礎研究所)

＜土地・建物の借地・賃借が有利になると考える理由＞



(平成16年度「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」(株)ニッセイ基礎研究所)を基に作成)

# 事業用借地権の活用事例①

○ 競争激化による大規模な集中投資の必要性の上昇は、借地権等の活用によるオフバランスでの不動産取得を促進

◇ グローバルにも国内的にも、企業間の競争が激化。



◇ 限られた期間でマーケットシェアを確保し、競争力を維持するためには、短期間で大規模に投資する必要。



◇ オンバランスで自ら資産を取得することには限界があり、賃借形式等も活用したオフバランスで低コストの不動産取得を実施。

<あるショッピングセンター開発管理業者が手掛ける店舗の例>

## 商業施設のオフバランス化

1992年～1996年 : 「土地+建物」をオンバランスで所有(所有権)  
 1999年頃～ : 「土地」のオフバランス化(借地権)、さらには「土地+建物」のオフバランス化も(建物賃貸借)

## 事業用地の大規模化

商業施設面積規模 : 約2倍の規模に  
 (49,632㎡ → 93,455㎡)  
 ※開店時期の早い5店舗(1～5)と最近開店した5店舗(14～18)について、それぞれの算術平均を比較

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
開店時期	1992年	1993年	1993年	1995年	1996年	1996年	1999年	2000年	2000年	2000年
所在地	青森県西津軽郡	秋田県秋田市	千葉県富津市	青森県上北郡	三重県鈴鹿市	大分県下毛郡	岡山県倉敷市	千葉県成田市	愛知県岡崎市	高知県高知市
商業施設面積	35,989㎡	65,194㎡	32,425㎡	48,000㎡	66,554㎡	31,348㎡	71,706㎡	65,913㎡	69,118㎡	54,190㎡
事業方式	所有権	所有権	所有権	所有権	所有権	所有権	普通借地権	所有権+普通借地権	事業用借地権	建物賃貸借

	11	12	13	14	15	16	17	18
開店時期	2001年	2001年	2001年	2002年	2003年	2003年	2004年	2004年
所在地	愛媛県新居浜市	愛知県知多郡	神奈川県大和市	富山県高岡市	岩手県盛岡市	群馬県太田市	静岡県浜松市	大阪府泉南市
商業施設面積	50,215㎡	56,334㎡	33,153㎡	64,534㎡	74,784㎡	120,008㎡	68,126㎡	139,822㎡
事業方式	普通借地権	所有権+普通借地権	所有権	普通借地権	所有権+普通借地権	普通借地権	所有権+普通借地権	事業用借地権

2004年までの開店実績

## 事業用借地権の活用事例②

### 事例

#### 事業用借地権を利用した発電所跡地への工場誘致 ～関西電力尼崎第3発電所跡地～

電気事業者は、発電所用地などの広大な土地を臨海部に所有しているが、経済の低迷や省エネの進展等により電力需要の伸びが今後期待できない状況の中、平成12年3月から電力小売事業の部分自由化が始まり、財務体質の強化や経営の効率化を進めている。

関西電力はこのような中で高経年で効率の低い小容量火力発電所の廃止を行ってきた。その一環として、平成13年に尼崎第3発電所（約13ha）を廃止し、設備を除却した。

関西電力は関西地域の活性化ひいては電力需要の創出のため、企業誘致活動を積極的に展開しており、社有地である尼崎第3発電所跡地に、松下電器と東レの合併会社によるPDP（プラズマディスプレイパネル）工場の誘致に成功した。なお、当該工場誘致においては20年の事業用借地権を採用することで、初期投資負担の軽減が可能となっている。

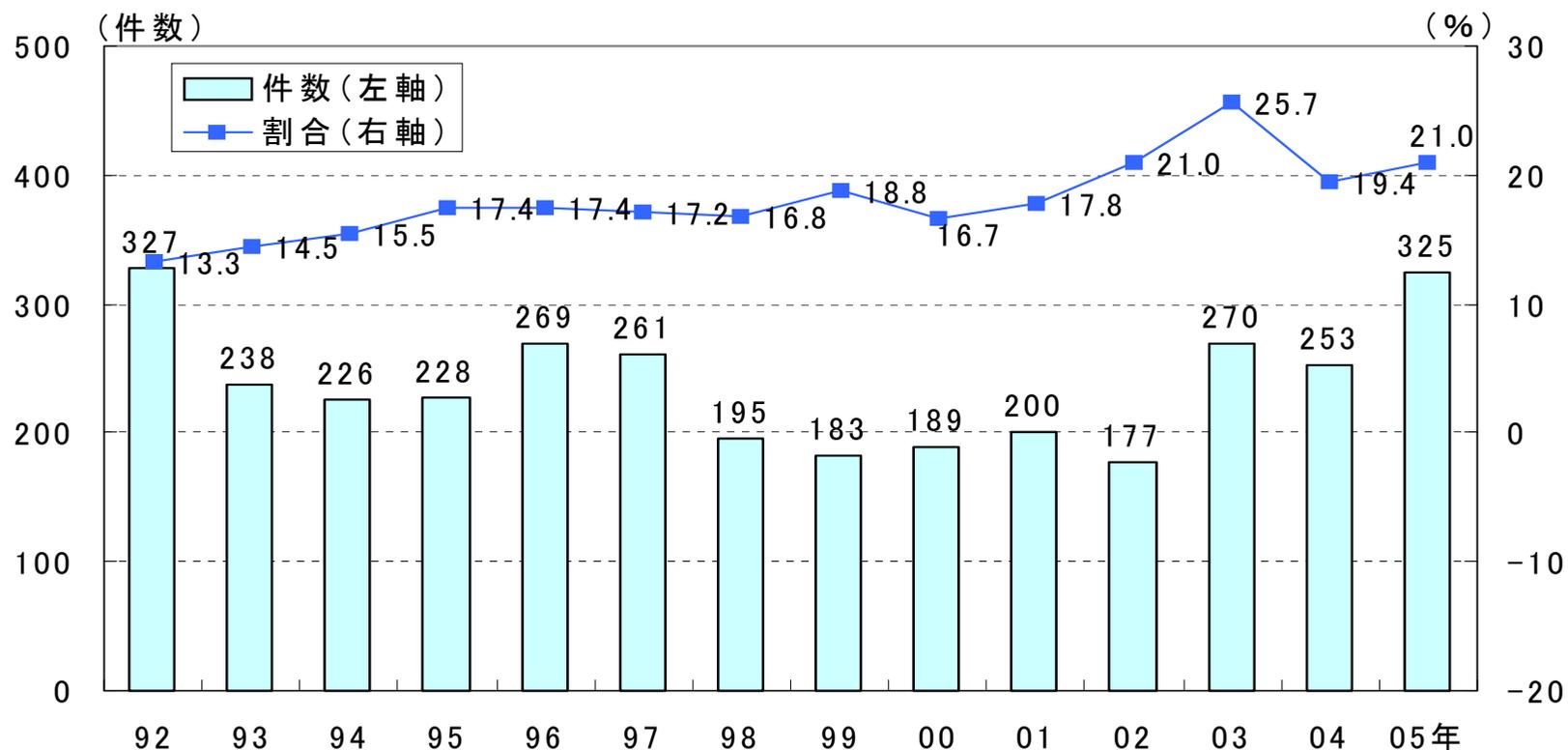
当該事例は、工場立地における定期借地権の利用、既存のインフラを活かした工場の新規立地、大規模土地所有事業者による積極的な誘致活動などの点で、注目される事例である。



# 工場立地における借地割合の動向

○ 工場立地の場合、撤収がなければ半永久的に用地は活用されるため、基本的に土地の取得・所有が選択されるケースが多い。ただし、2000年以降、初期投資額の軽減などのために、借地立地が志向され、**全体の立地件数に占める割合が2割前後になっている。**

＜工場の借地立地件数と全立地件数に対するその割合＞



資料：経済産業省「平成17年度工場立地動向調査」から作成。

# 証券化手法の活用による不稼働不動産の稼働化

○ 証券化手法の活用による倒産隔離、リスクの細分化により、リスクの大きい不稼働不動産に資金が流入

◇証券化手法の活用により、**リスクの区分け、リスクの小口化によるリスクのランチング(細分化)**が可能となり、実物不動産のままであれば**リスクの大きかった不稼働不動産に投資を振り向けることが容易に**



◇不稼働不動産に資金流入がもたらされ、**不稼働不動産の稼働化に重要な役割を發揮**



対象不動産の効用が發揮されることとなり、**適正な土地利用の確保に貢献**

## JT工場跡地の活用

### 商業施設型REIT「フロンティア不動産投資法人」

・JTの全額出資により設立された「フロンティア・リート・マネジメント株式会社」により、平成16年に設立

・JTが保有する遊休地及び将来遊休化が見込まれる土地について、賃貸用商業施設の建築等による有効活用及びその資産価値の向上を図っている

・JTとのパイプライン契約によりJT閉鎖工場跡地の開発計画と連携して工場跡地を開発

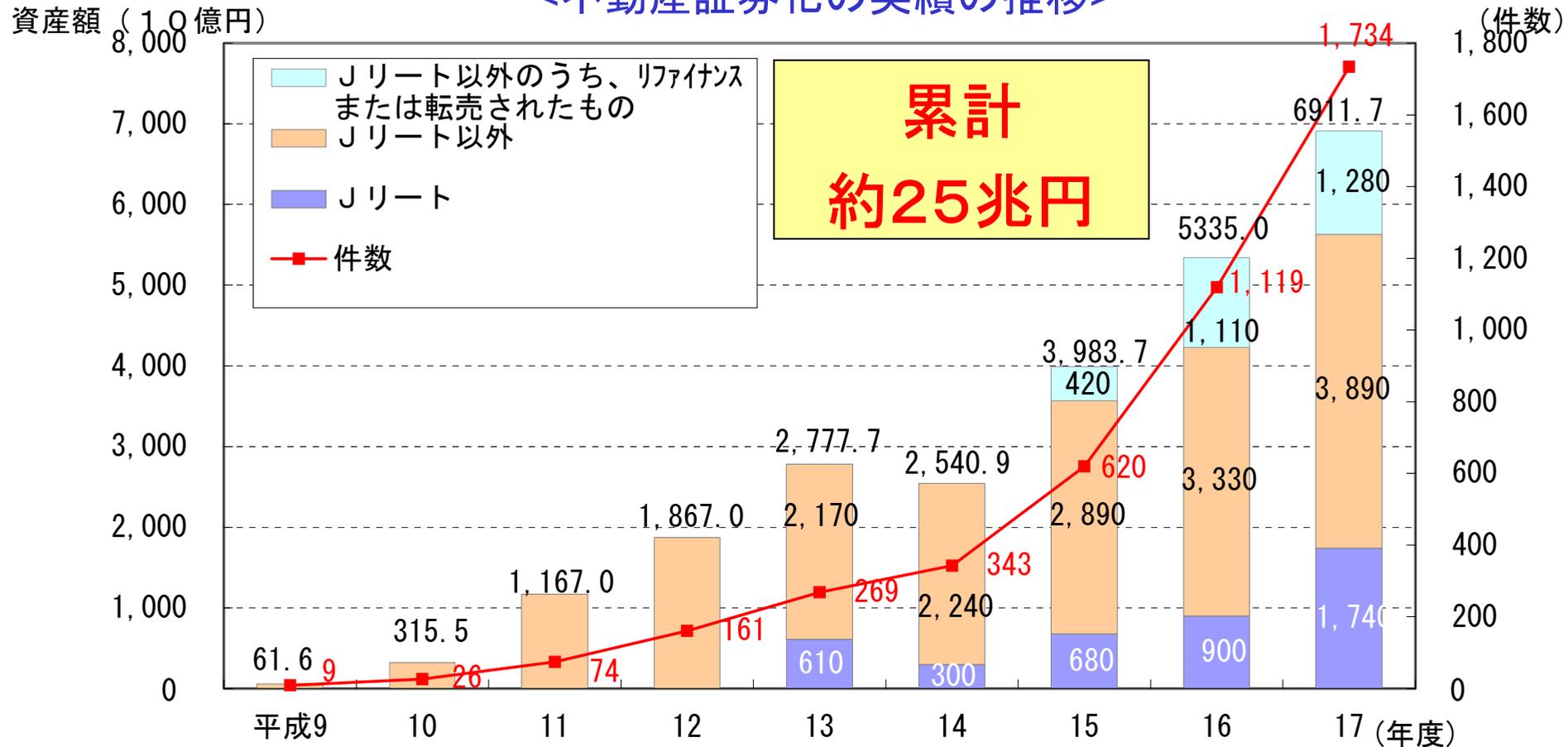


### < Joyful Town Yamaguchi >

JT岡山工場跡地を商業施設とアミューズメントテーマパークに転用し、都市再生を行った事例

# 不動産投資市場の拡大

## <不動産証券化の実績の推移>



出所:国土交通省「不動産の証券化実態調査」

注1:ここでは、不動産流動化の全体的なボリュームを把握する観点から、証券を発行したもの(狭義の証券化)に限定せず、借入れ等により資金調達を行ったもの(広義の証券化)も対象としている。

注2:「Jリート以外のうち、リファイナンスまたは転売されたもの」

Jリート以外での信託受益権の証券化のうち、リファイナンスまたは転売との報告等があった物件の資産額である。

そのため、実際の額はこれより大きい可能性がある。なお、平成14年度以前についてはこの項目は調査していない。

注3:Jリートについては、投資法人を1件としている。

注4:内訳については四捨五入をしているため総額とは一致しない。

注5:平成17年度分の値は速報値

# 減損会計の企業への影響①

○ 減損会計は企業財務に多大な影響を及ぼしたと考えられる。

## ○ 減損会計の導入

2004年3月期決算～早期適用可能

2005年4月 ～完全実施

## ○ 減損会計導入が企業財務に与えた影響

＜東証1部上場企業の減損損失(連結ベース)＞

単位：億円

	減損規模上位50社(集計値)			東証1部上場・減損計上企業(集計値)			
	減損損失①	経常利益②	①÷②	企業数	減損損失①	経常利益②	①÷②
2003年度	8,444	21,149	39.9%	80	8,570	23,475	36.5%
2004年度	16,371	40,059	40.9%	254	19,400	84,790	22.9%
2005年度	12,696	35,072	36.2%	793	20,308	158,905	12.8%

(資料)有価証券報告書から作成。

減損規模上位50社では、経常利益の約4割もの減損規模

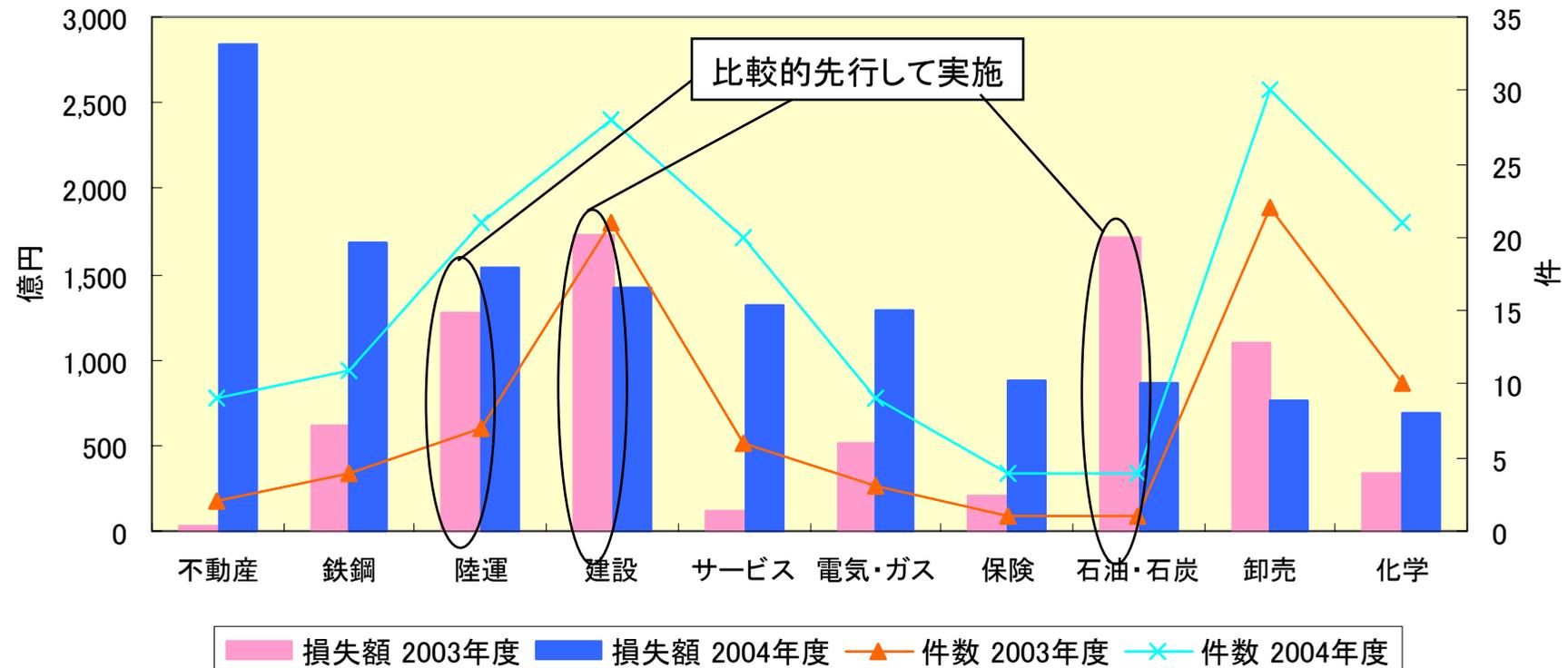
東証一部上場企業約1700社のうち、50%近い企業が減損を計上

※ なお、ニッセイ基礎研究所の調査によれば、東証1部上場企業の減損損失額のうち、土地の占める割合は2003年度で約7割、2004年度で約6割となっている。

## 減損会計の企業への影響②

○ 減損会計は適用の時期に差はあるものの、多くの産業において一定規模以上の処理を実施。

＜減損計上額2004年度上位10業種の経年比較＞



資料：中央青山監査法人(現みずぎ監査法人)資料に基づき住信基礎研究所作成

# 土地再評価法等の活用

○ 減損会計に先立って導入された土地再評価法等を活用した企業も多い。

## ○ 土地再評価法

企業の事業用の土地をすべて再評価し、その評価益もしくは評価損を貸借対照表上に計上することを可能とした法律。1998年に導入され、2002年3月末までのいずれか一回の決算期に適用可能で、当初は金融機関、大会社のみ適用可能であったが、その後、一般企業が広く利用しやすいように改正された。

## ○ 土地再評価を実施した企業は約450社

＜土地再評価差額ランキング(単独ベース)＞ (単位:億円)

	差益		差損	
1	三菱地所	3,998	三井不動産販売	▲500
2	三井不動産	2,117	日栄	▲209
3	近畿日本鉄道	1,323	三井ホーム	▲171
4	マツダ	1,253	上新電機	▲142
5	いすゞ自動車	847	森精機製作所	▲136
6	阪神電鉄	780	大塚商会	▲121
7	南海電気鉄道	534	バンダイ	▲119
8	名古屋鉄道	487	クラヤ三星堂	▲117
9	ジャパンエナジー	448	青山商事	▲113
10	住友重機械工業	446	日立メディコ	▲111

資料: 日本経済新聞社「ゼミナール現代会計入門 第5版」

※ なお、子会社の含み損を解消するため、子会社間の合併という手段を用いた例も多かったと思われる。これは、合併における会計手法で時価評価を適用するパーチェス法を用い、一方の子会社の方が他方の子会社よりも規模が大きい組合せで合併行うことにより、含み損を処理するという手法である。

# 不動産に関連する様々な責務

- 不動産には土壌汚染などの固有のリスクがあり、それに伴って、所有者等に係る様々な責務が存在することから、企業においても自らが関連する不動産について、これらリスクに適切に対処することが求められる。

## 所有権に内在する不法行為責任

### 民法第717条

土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

## 公共の福祉との関連での責務

### 建築基準法第8条

建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

### 廃棄物処理法第5条

土地又は建物の占有者(占有者がいない場合には、管理者とする。以下同じ。)は、その占有し、又は管理する土地又は建物の清潔を保つように努めなければならない。

### 土壌汚染対策法第7条

都道府県知事は、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるものとして政令で定める基準に該当する指定区域内の土地があると認めるときは、政令で定めるところにより、その被害を防止するため必要な限度において、当該土地の所有者等に対し、相当の期限を定めて、当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置(以下「汚染の除去等の措置」という。)を講ずべきことを命ずることができる。

# 不動産関連の社会的リスク

○ 企業不動産における耐震、アスベスト等の対策については、未だ十分な対策がとられていないもの多い。

○耐震問題：建築物のストック推定(2003年時点)

	住宅	非住宅
全数	約4,700万戸	約340万棟
耐震性を満たすと推定 (全数に対する割合)	約3,550万戸 (約75%)	約220万棟 (約65%)
耐震性が不十分と推定① (全数に対する割合)	約1,150万戸 (約25%)	約120万棟 <b>(約35%)</b>
床面積ベース(推定) ①×②	約97,700万㎡	<b>約78,500万㎡</b>
(参考)全国着工平均床面積②	約85㎡/棟	約654㎡/棟

資料：国土交通省「耐震診断・改修の状況」

東京ドーム約  
17,000個分

○既存建築物における吹付けアスベストに関する調査

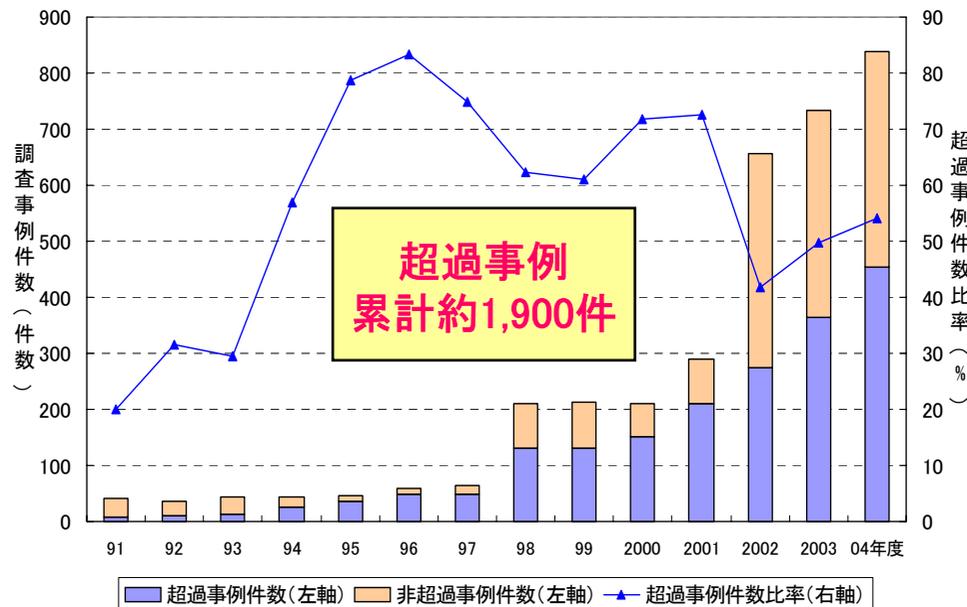
	調査対象	調査報告有り	露出してアスベストの吹付けがされている	指導により対応済み	未対応	指導により対応予定	指導中	指導予定	
									比率
全数	256,025	202,779	16,401	4,546	<b>11,851</b>	2,546	8,140	1,165	
	比率	100.0%	79.2%	6.4%	1.8%	<b>4.6%</b>	1.0%	3.2%	0.5%
大阪	19,425	14,948	1,967	583	<b>1,384</b>	137	1,247	0	
愛知	18,302	11,295	1,258	21	<b>1,237</b>	148	1,089	0	
福岡	15,451	12,403	807	129	<b>678</b>	93	295	290	
東京	10,656	7,974	1,021	739	<b>282</b>	143	137	2	

資料：国土交通省「民間建築物における吹付けアスベストに関する調査結果について」(2006年3月31日)

# 土壌汚染リスクの高まり

○ 土壌汚染については、近年、環境基準を超える事例として報告されるものが増加しており、それに伴って、対策調査の受注件数・額も増加している。

＜年度別の土壌汚染判明事例＞

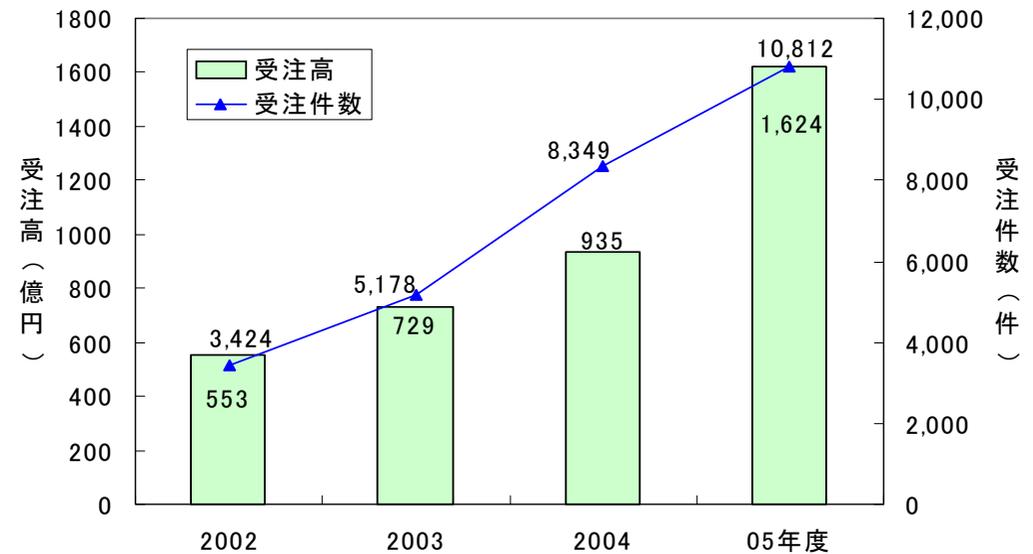


注1: 集計の対象は、75年度以降に都道府県・政令市が把握した土壌汚染調査の事例であるが、都道府県・政令市が75年度以降に把握した、74年度以前に行われた調査件数についても計上している。

注2: 超過事例は、土壌環境基準又は指定区域の指定基準に適合していないことが判明した事例。

資料: 環境省「平成16年度土壌汚染対策法の施行状況及び土壌汚染調査・対策事例等に関する調査結果」から作成。

＜土壌汚染調査・対策事業の受注実績＞

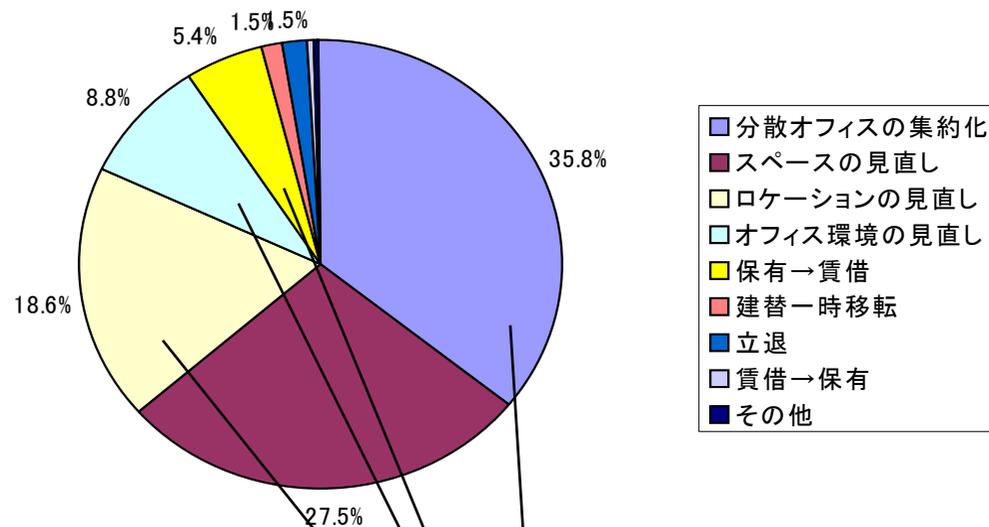


資料: (社)土壌環境センター「土壌汚染状況調査・対策に関する実態調査結果」から作成。

# 企業における空間価値の高まり

○ 企業活動において、空間価値の向上に関心を寄せる企業が増加している。

<2006年本社移転事例(135件)の移転動機>



資料:三菱UFJ信託銀行不動産コンサルティング部「現代オフィス戦略」より引用。

単純なスペースの見直し以外の空間価値向上目的とも言える要因も多い。

<ソニー新本社オフィス(Sony City)の特徴>

## ■ FMの先進企業がつくるオフィス

1980年代後半よりFMの導入を進めてきたソニー。その根本にあるのは**理想の職場を実現するという経営理念**。オフィスづくりにおいても、現在の経営課題である「**ソニーを1つにする求心力**」を生む本社を目指した。

## ■ コミュニケーションを活発化する画期的な工夫

ビルのコアを南北両端に設置し、中央に広い空間を確保。コアの1つは**コミュニケーションエリア**と位置づけ、人が集まるスペースを設置するだけでなく上下階との間をエスカレーターでつないだ。

## ■ 縦と横で自由に人が行き来できるレイアウト

エスカレーターと高速エレベーター、中央階に設置した社員食堂などの共用施設、フロアを貫通する広い道路などにより**移動の利便性を大幅に向上**。自由に行き来することで**コミュニケーションの機会を飛躍的に増やした**。1階から19階までエスカレーターでつながれたことにより、フロア間の移動が容易となった。

## ■ 汎用的なユニバーサルデザインでコスト削減

多様な業務に使える**テーブル席を固定し、利用方法は各部門に任せる方式**でスペース効率は全体で9%向上。レイアウト変更工事の50%以上の削減で年間5~10億円の**コストセーブ**を可能に。

## ■ ワンストップサービスで大きな満足感

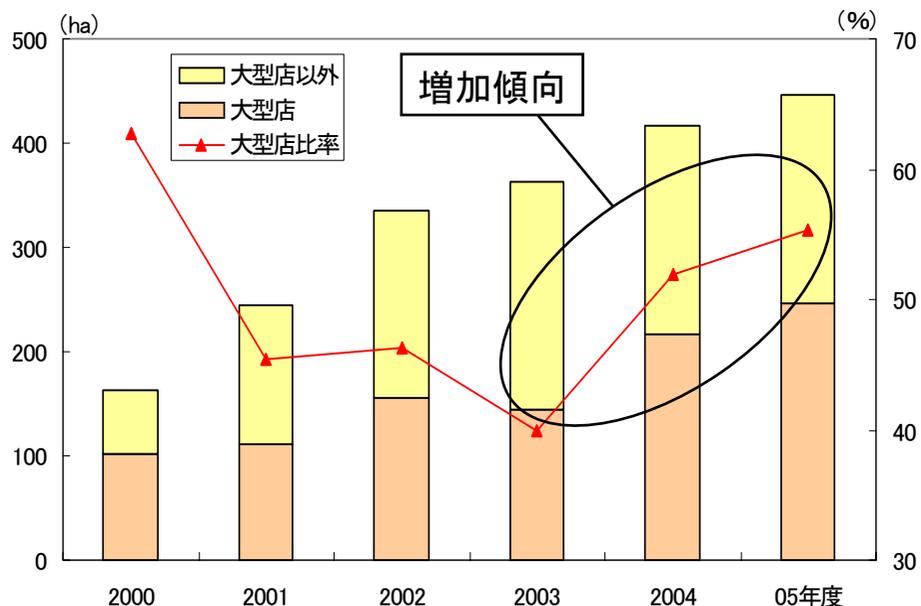
ユーザーへのオフィスサービスを担当する「総務」は、**1人のスタッフがすべての分野を横断的に担当するワンストップ方式**を採用。担当者は単なる事務処理ではなく、FMそのものの意味を考えて行動するようになった。なお、ソニー総務センターの委託を請けたソニーファシリティマネジメント(SFM)がサイトマネジメントの中核を担う。

資料:三幸エステート「オフィスマーケット2007. II」より引用。

# 商業施設の大規模化

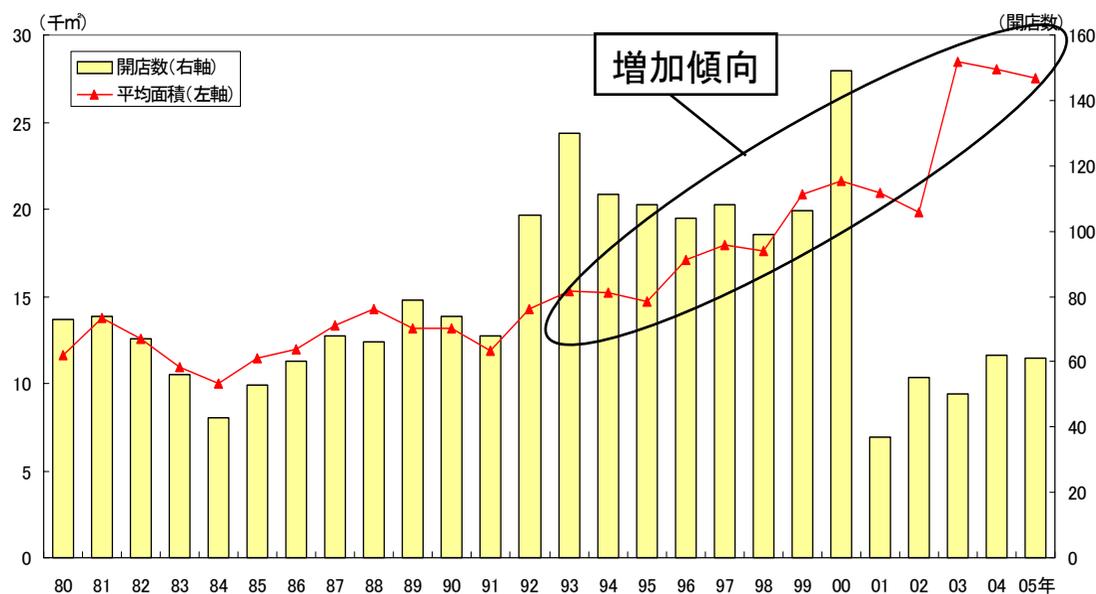
○ 商業施設の大規模化が進展しており、巨額な投資額が必要となってきた。

＜大店立地法に基づいて出店届出がなされた商業施設の店舗面積＞



注：大型店は店舗面積1万㎡以上とした。  
資料：経済産業省HPから作成。

＜ショッピングセンター(SC)：開店した店舗数と店舗当たり平均面積の推移＞



資料：日本ショッピングセンター協会「ショッピングセンター用語辞典」から作成。

＜イオンモールが手掛ける大型SCの目安＞

- 【敷地面積】 10万㎡以上
- 【商業施設面積】 6万㎡以上
- 【店舗数(核店舗、専門店)】 130店以上
- 【駐車場台数】 3,500台以上

＜ダイヤモンドシティが開発した大型SCの投資額＞

- 【2004年にオープンした6店舗】
- ・1店舗当たり平均140億円
- (注)6店舗のいずれも借地案件

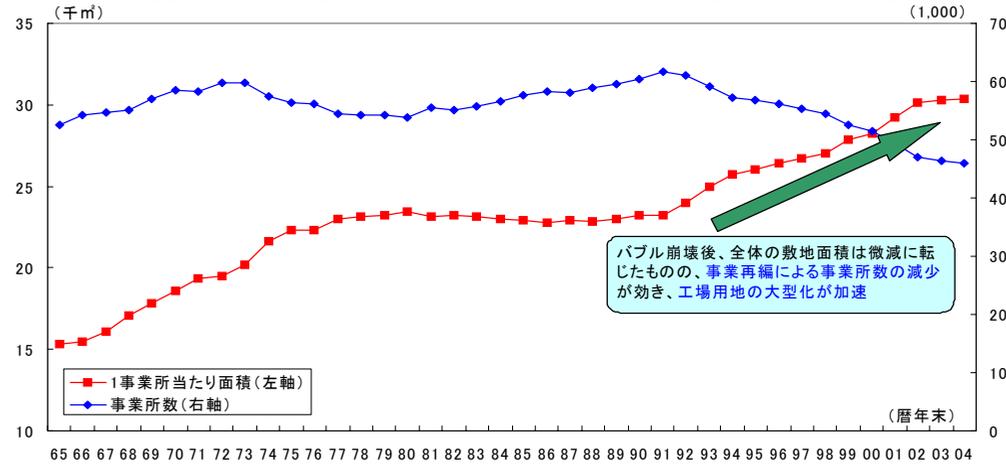
資料：「企業不動産(CRE)戦略と企業経営」『ニッセイ基礎研REPORT2006年8月号』から引用。

資料：同左。

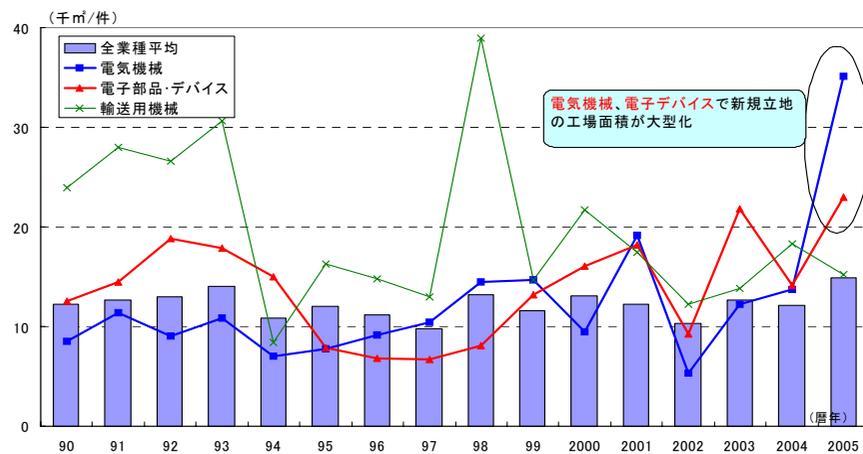
# 工場の拠点集約化と大規模化

○ 工場の大規模化も進展しており、特に、電気・電子機器関連産業でその傾向が顕著になってきている。

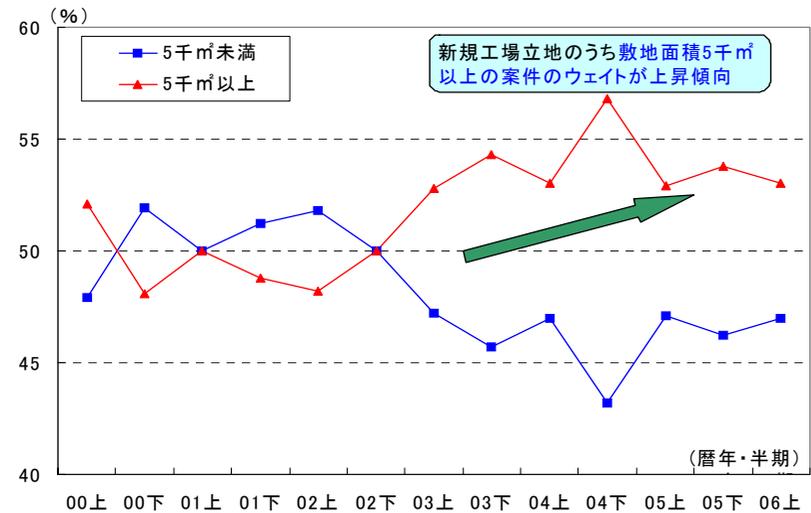
＜工場用地の1事業所当たり敷地面積と事業所数の推移＞



＜工場用地の1件当たり新規立地面積の推移＞



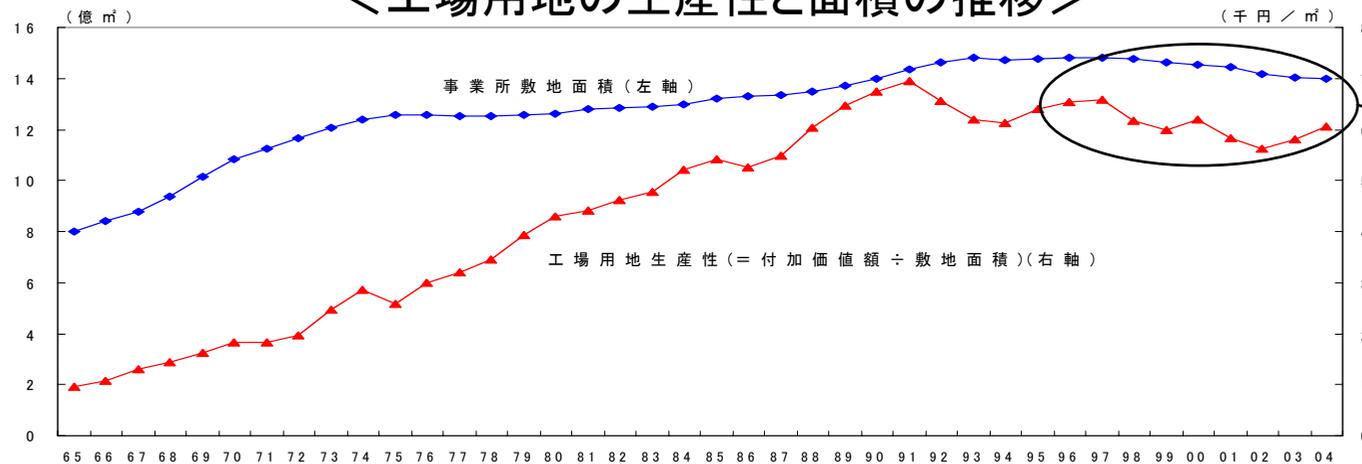
＜工場用地の1件当たり新規立地面積の規模別割合＞



# 工場用地の生産性

○ 製造業においても、工場用地の生産性は若干低下傾向にある。特に中小企業の工場用地における生産性は、大企業に大きく水をあけられている。

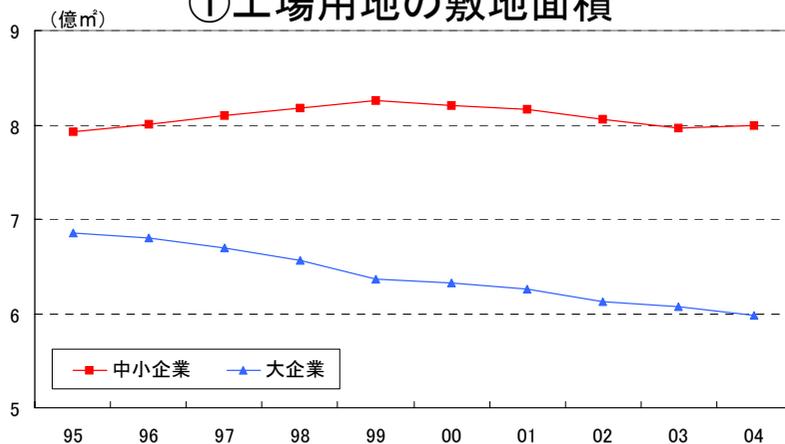
＜工場用地の生産性と面積の推移＞



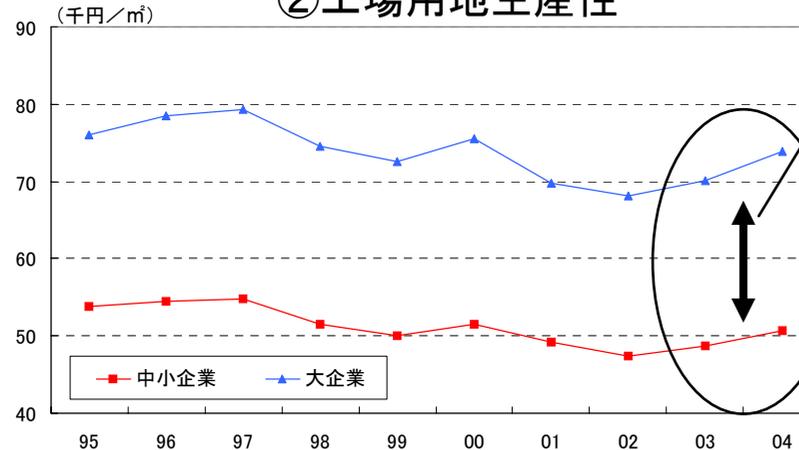
用地面積の高止まりと生産性の低下傾向

＜大企業と中小企業の比較＞

① 工場用地の敷地面積



② 工場用地生産性



生産性に大きな違いがある。

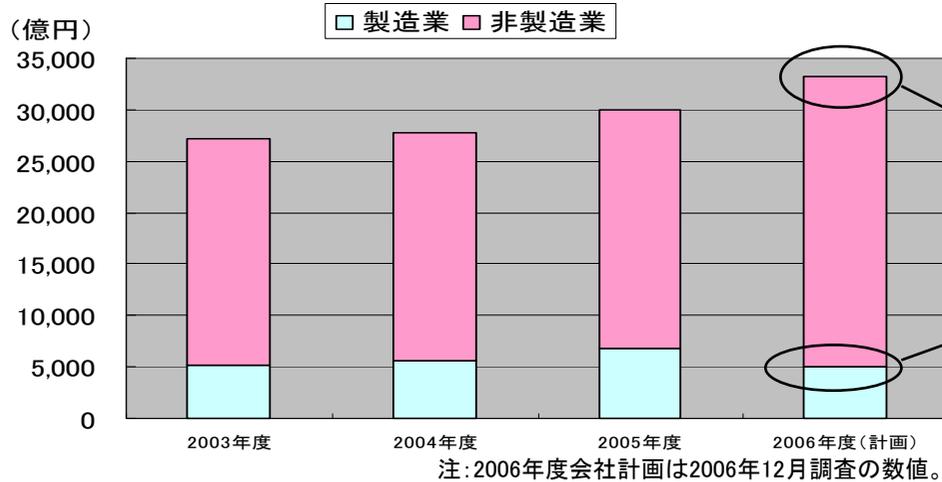
注：中小企業は従業者30～299人、大企業は同300人以上と定義。  
資料：経済産業省「工業統計表 用地用水編」からニッセイ基研究所作成。

# 土地市場にとっての企業不動産

# 再び増加傾向に入った企業の土地投資

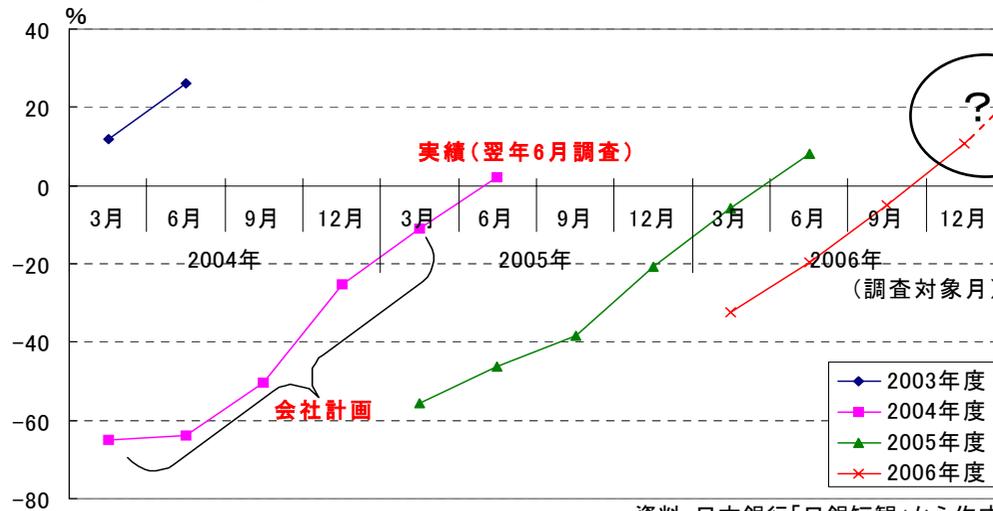
○ 一般企業の土地投資が再び増加傾向になってきており、特に情報サービスや対個人サービス業、不動産業で伸び率が高くなっている。

＜企業の土地投資(新規取得)の推移＞



企業の土地投資計画は年度途中で上方修正されていく傾向があり、2006年度の投資実績(2007年6月調査)ではさらに膨らむ可能性がある。

＜企業の土地投資計画の修正推移(前年度実績比増減率)＞



【2006年度計画の前年度比伸び率が高い業種】

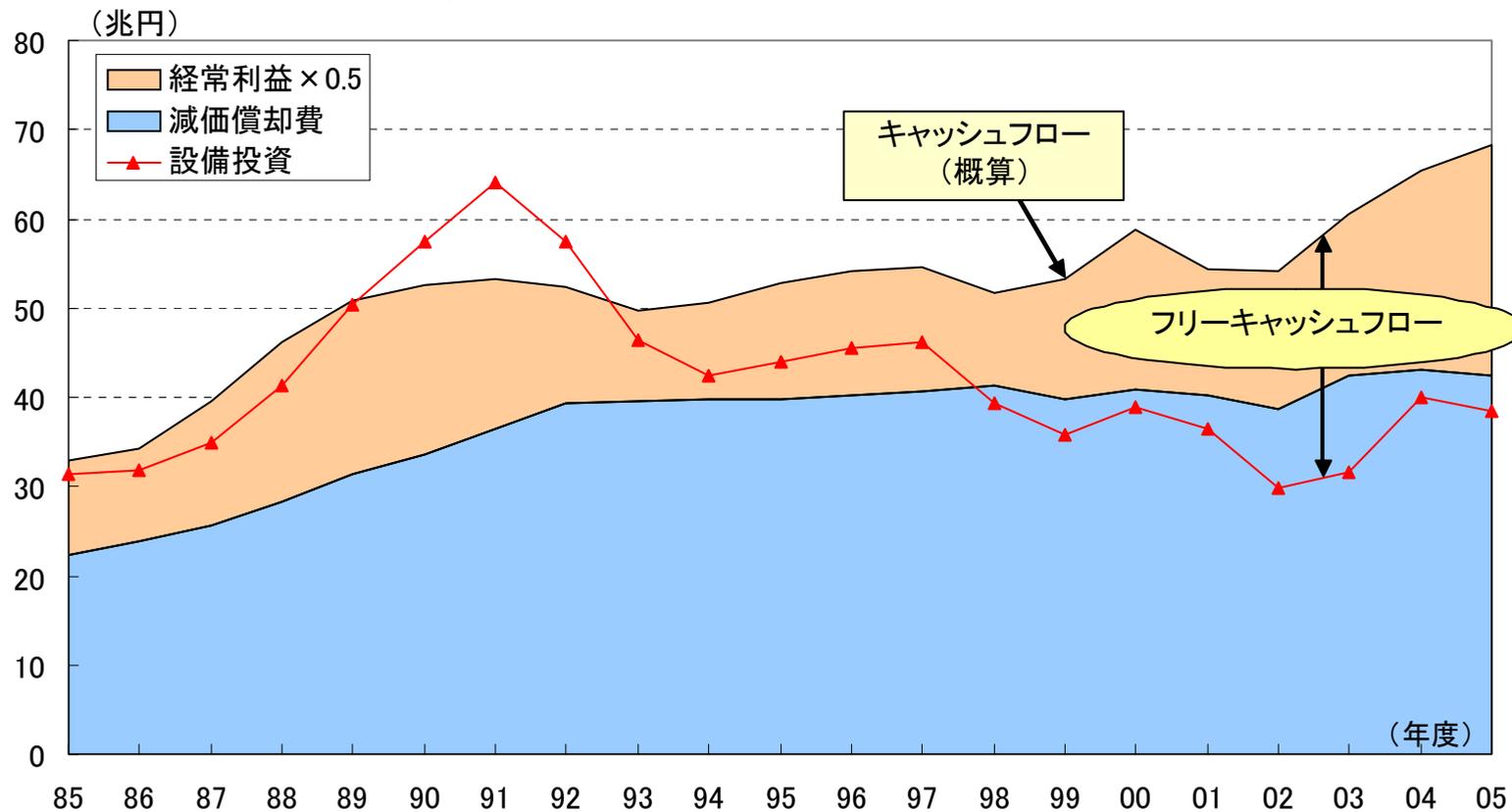
(億円)	2005年度	2006年度(計画)		高い伸び率の背景
不動産	9,604	12,820	(+33.5%)	大企業、中堅企業
小売	2,992	3,396	(+13.5%)	中小企業
対個人サービス	1,206	3,785	(+213.8%)	中堅企業
情報サービス	214	1,317	(+516.9%)	中小企業

資料: 日本銀行「日銀短観」(06年12月調査)から作成。

# 企業の内部留保の現状

○ 景気の回復に伴って、企業の内部留保額は増大傾向にあり、その資金がどこへ向かうのかについて、動向を注視する必要がある。

＜積み上がる余剰キャッシュ＞



注: 全産業ベース。資料: 財務省「法人企業統計」から作成。

# CSR(企業の社会的責任)と不動産管理

- 公共性の強いエリアに広大な不動産を所有する一般企業も存在し、その場合には、CSRの観点からも適切な不動産管理が求められる。

＜夏の尾瀬ヶ原の風景＞



資料:東京電力HP「尾瀬と東京電力／尾瀬の写真館」より引用。

東京電力は、ミズバショウの群生で知られ、国立公園および特別天然記念物に指定されている尾瀬のうち群馬県側のほぼすべて、尾瀬全体(尾瀬ヶ原、尾瀬沼を含む特別保護地区)の7割に当る6,096万㎡の土地を所有している。また尾瀬に連なる戸倉山林も所有しており、これらの面積を合わせると山手線の内側の約3倍に相当する広さになると言う(東京電力ホームページ)。仮に山手線の内側の面積を約6,000万㎡とすれば、約1.8億㎡と推定され、同社の社有地全体の敷地面積(単体ベースの2004年度末で約2.64億㎡)のほぼ三分の二に達する。

同社は群馬県内の所有地を中心に約20kmの木道を湿原に敷設し維持管理を行うなど、尾瀬の自然保護に長年取り組んでいる。また首都圏の水がめでもある戸倉山林では、尾瀬の自然を守る緩衝地帯として、より水源涵養機能の高い理想的な森林とするため、ブナ植林ボランティア活動も行っている。

資料:「企業不動産(CRE)戦略と企業経営」『ニッセイ基礎研REPORT2006年8月号』から引用。

# 不動産概念の進化…「実物」から「金融と融合した資産」へ

## 土地神話

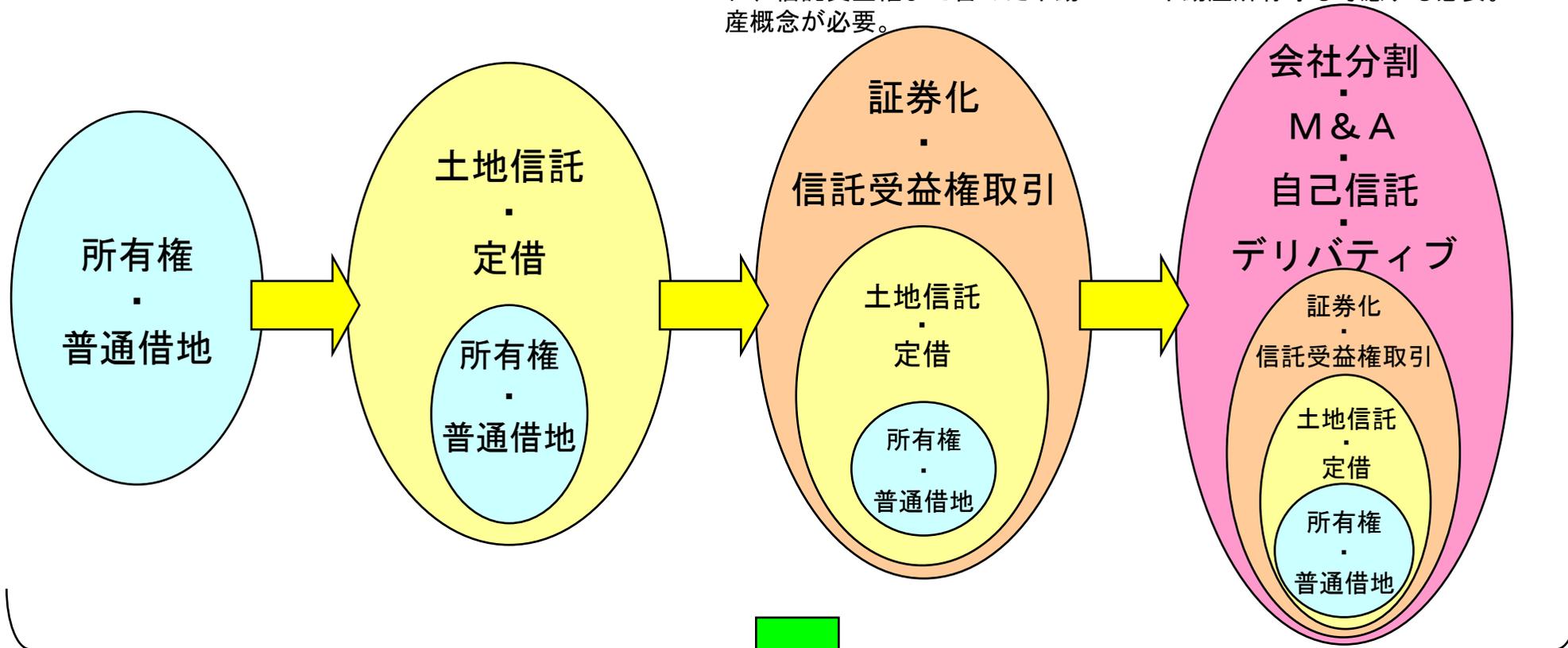
## 土地有効活用促進

## 不良債権処理

## 不動産会計の時価会計化

- ・ 迅速な不良債権処理のため、証券化手法が活用された。
- ・ 不動産証券化では、約8割が信託受益権化されていると推定され、信託受益権まで含めた不動産概念が必要。

- ・ 決算対策上、価格変動に応じて、迅速に不動産処理が行えるようにしておくことが求められる。
- 実物不動産だけでなく株式形式での不動産所有等も考慮する必要。

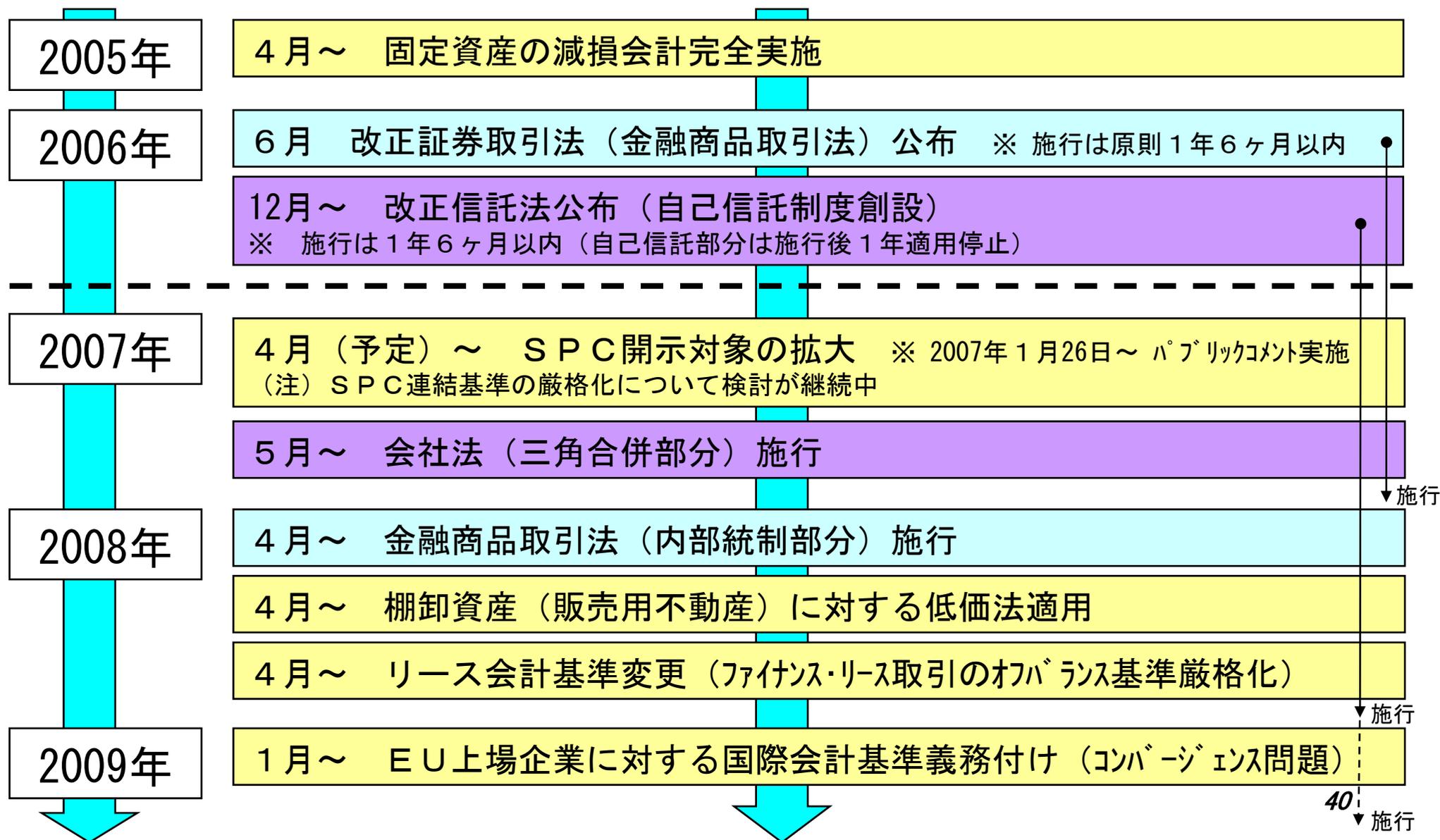


- 今後の企業経営は、実物不動産だけを見ているだけでは不十分で、会社分割、M&Aも視野に入れた経営戦略的不動産利活用が必要。
- 併せて、今後の土地政策も不動産概念の進化にあわせた再構築が必要。

# 制度インフラの改変と企業不動産

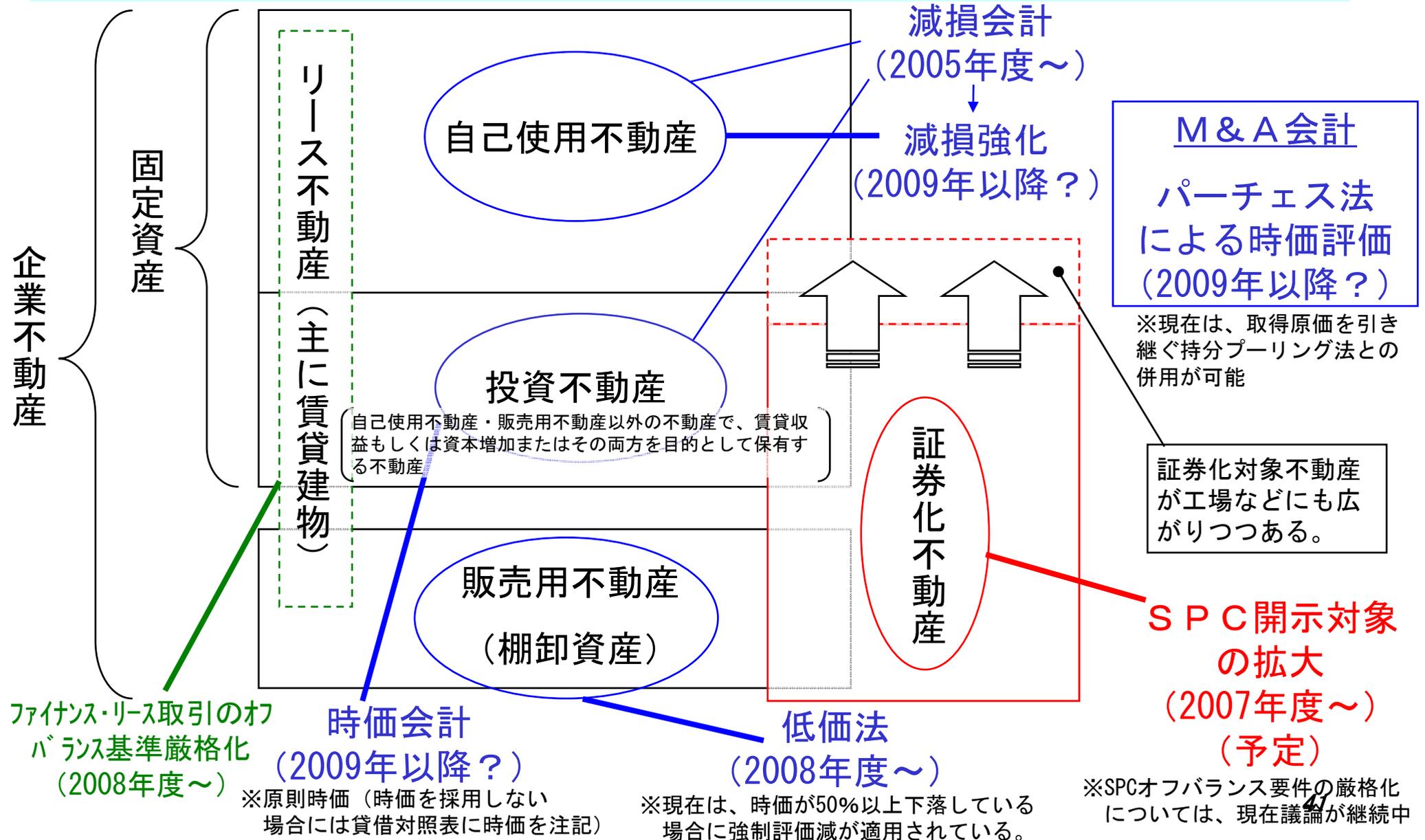
# 今後CRE戦略に影響を与える各種制度改正

: 会計関係
  : 内部統制関係
  : 会社法・信託法関係



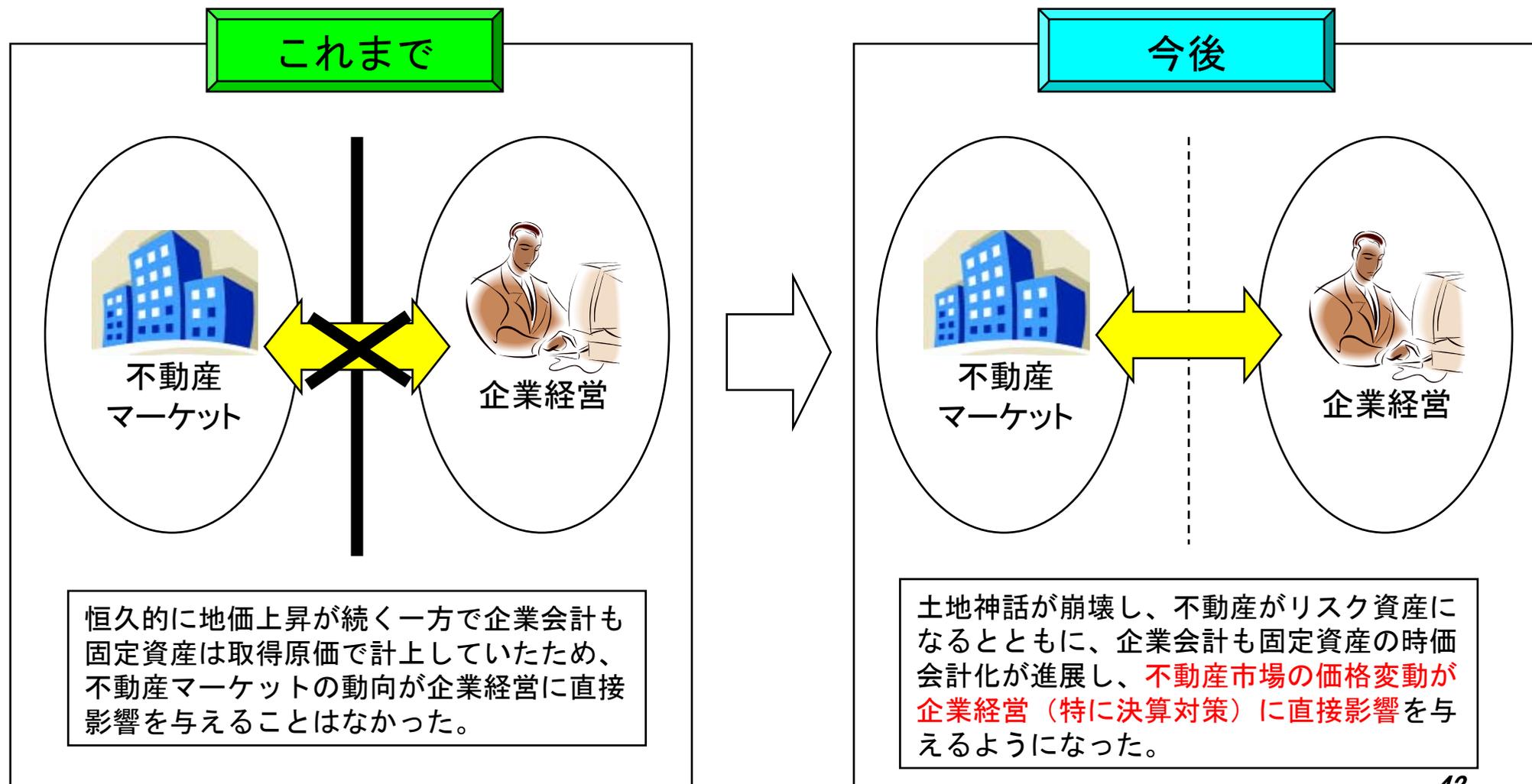
# 各種制度改正が企業不動産に与える影響(企業会計)

基本的傾向：企業不動産の会計は、取得原価から時価会計に変化



# 土地市場と企業経営

- 土地神話の崩壊、減損会計の導入等の会計制度の転換などにより、不動産マーケットの動向が直接企業経営に影響を与えるようになってきている。



# 企業会計制度の転換①（固定資産の減損会計）

## ○ 固定資産の減損会計とは

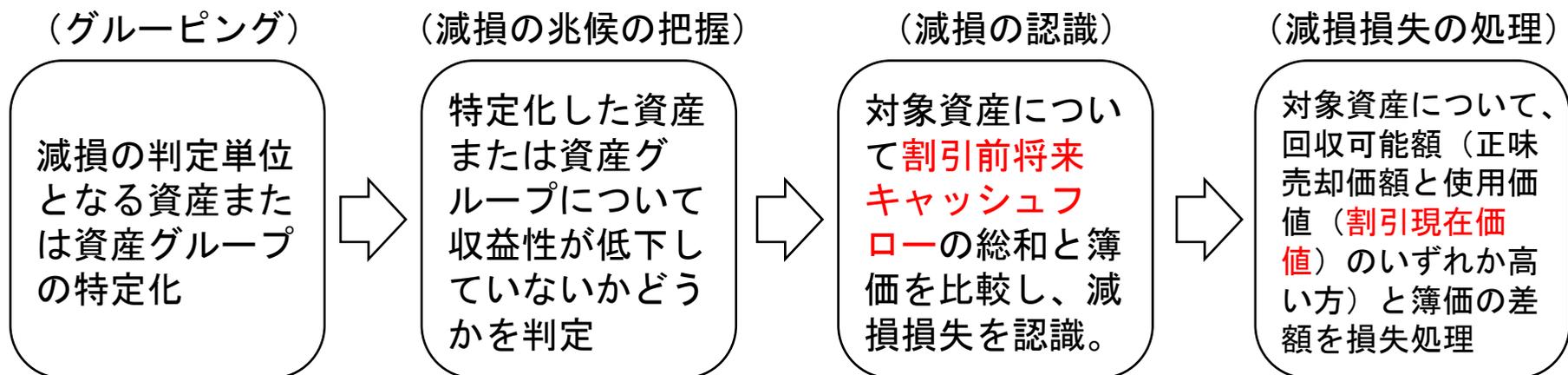
資産の収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合に、一定の条件の下、資産の回収可能性を反映させるように貸借対照表の簿価を減額する会計処理のこと。

## ○ 導入の時期

2004年3月期決算～早期適用可能

2005年4月 ～完全実施

### <減損処理の流れ>



※収益性の低下とは、例えば対象資産の市場価格が簿価より50%以上下落している場合等が挙げられる。

## 企業会計制度の転換②（棚卸資産への低価法適用）

○ 販売用不動産（棚卸資産）の低価法適用とは  
棚卸資産（企業が販売または加工を目的として保有する資産で、不動産であれば販売用不動産）の資産評価について、原則原価法・例外低価法であったものを、低価法に一本化する会計基準の変更。

### ○ 導入の時期

2008年3月31日以前～早期適用可能

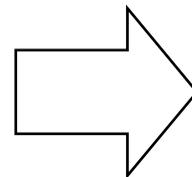
2008年4月～完全実施

（これまで：**強制評価減**）

販売用不動産

時価が簿価に比べて概ね**50%**  
**以上下落している場合**（かつ回復可能性のない場合）

評価減実施



（2008年4月～：**低価法**）

販売用不動産

時価が簿価を下回った場合

評価減実施

※時価とは正味売却価額のこと。

# 会計制度のコンバージェンス問題

○ 会計基準の世界標準化が進展しつつあり、その結果は企業活動ひいては企業による不動産資産の活用・管理のあり方に大きな影響を与える可能性がある。

## ● 会計基準を巡る国際的動向

会計基準のコンバージェンス(収斂)の動きが加速化

### 会計2009年問題

EU域内で上場する企業に国際会計基準または同等の基準の使用を義務づけ

→ 国際会計基準と日本基準が事実上収斂することとなる。

2005年 EU加盟国企業

2007年 第三国企業

2009年 日米加等の企業

(いわゆる「2009年問題」)

# 会計基準の国際比較（全体像）

○ 国際会計基準との比較において、我が国の企業不動産に影響を与え得る重要な差異は多い。

会計基準の国際比較 - 主な日本基準、国際会計基準(IAS/IFRS)、米国基準の概要

会計基準	項目	日本基準	国際会計基準(IAS/IFRS)	米国基準
金融商品	有価証券の評価	分類により、時価ないし償却原価(債券)	分類により、時価ないし償却原価(債券)	分類により、時価ないし償却原価(債券)
	貸倒見積高の算定/減損の測定	割引将来キャッシュ・フロー	割引将来キャッシュ・フロー	割引将来キャッシュ・フロー
	金融資産の消滅	法的保全の要件あり (財務構成要素アプローチ)	法的保全の要件なし (主としてリスク・経済価値アプローチ)	法的保全の要件あり (財務構成要素アプローチ)
	デリバティブの評価	時価	時価	時価
	ヘッジ会計	ヘッジ会計の要件を満たす場合	ヘッジ会計の要件を満たす場合	ヘッジ会計の要件を満たす場合
企業結合	基本的方法	パーチェス法	パーチェス法	パーチェス法
	持分プーリング法	厳格な要件を満たした場合のみ例外的使用	パーチェス法のみ	パーチェス法のみ
	のれん	厳格に償却及び減損	非償却、減損のみ	非償却、減損のみ
資産の減損	グルーピング	概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位	概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位	概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位
	減損の兆候	評価する	評価する	評価する
	認識テスト	割引前将来キャッシュ・フロー	回収可能額(正味売却価額と使用価値のいずれか高い方)	割引前将来キャッシュ・フロー
	測定	回収可能額(正味売却価額と使用価値のいずれか高い方)	回収可能額(正味売却価額と使用価値のいずれか高い方)	公正価値
	減損損失の戻入れ	戻入れなし	戻入れあり(のれんを除く)	戻入れなし
退職給付	負債の計上	退職給付債務に未認識の過去勤務債務及び数理計算上の差異を加減し、年金資産を控除した額	退職給付債務に未認識の過去勤務債務及び数理計算上の差異を加減し、年金資産を控除した額	退職給付債務に未認識の過去勤務債務及び数理計算上の差異を加減し、年金資産を控除した額
	数理計算上の差異	厳格に全額償却対象	回廊超過分を償却	回廊超過分を償却
	最小負債の計上	なし	なし	未積立累積給付債務を計上
税効果	基本的方法	資産負債法	資産負債法	資産負債法
	繰延税金資産の計上	回収可能性/実現可能性による	回収可能性/実現可能性による	回収可能性/実現可能性による
リース	ファイナンス・リースの処理	資産又は費用	資産	資産
研究開発費	開発費の処理	費用	資産	費用
連結財務諸表	子会社の範囲	支配力基準	支配力基準	持株基準
投資不動産	測定	原価	公正価値ないし原価	一般的に原価

※整合的処理:

# 国際会計基準の影響①（減損会計）

○ 減損会計についても、会計制度のコンバージェンスの流れの中で、より厳格化する可能性がある。

	日本基準	国際会計基準	米国基準
減損テスト	割引前将来キャッシュフロー	回収可能額(正味売却価値と使用価値(将来キャッシュフローの割引現在価値)のどちらか高い方)	割引前将来キャッシュフロー
測定	回収可能額(正味売却価値と使用価値のいずれか高い方)	回収可能額(正味売却価値と使用価値のいずれか高い方)	公正価値
減損損失の戻入れ	戻入れなし	戻入れあり(のれんを除く)	戻入れなし

割引前の将来キャッシュフローでは、割引後よりも高く出るため、回収可能額へ統一ができれば、減損すべき資産がより多く認識される可能性がある。

資料: 第11回企業会計審議会企画調整部会資料を基に作成

そもそも、簿価との比較対象額が減損テスト時と測定時で異なっているのは論理的ではない。  
→早期に解消を迫られる可能性あり。

簿価との間で差益が出ても、資産価値への反映ができないため、国際会計基準適用企業との間で不利になる可能性がある。

## 国際会計基準の影響②（投資不動産）

### ○ 投資不動産の時価会計化とは

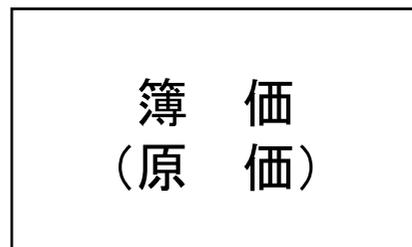
投資不動産（自己使用不動産・販売用不動産以外の不動産で、賃貸収益もしくは資本増加またはその両方を目的として保有する不動産）について、時価評価を適用する会計処理のこと。

### ○ 導入の時期

未定（国際会計基準では既に適用されており、会計のコンバージェンス（例えば、2009年1月のEU上場企業に対する国際会計基準義務付け）の流れの中で2009年以降適用される可能性がある。）

（国内基準）

【投資不動産】



※現行基準では、そもそも「投資不動産」という区分はない。

（国際会計基準）

【投資不動産】



（注）原則時価（時価を採用しない場合には貸借対照表に時価を注記）

近い将来？



# 利用現況別の企業土地資産額(2003年)

○ 棚卸資産(販売用不動産は約21兆円であるが、投資不動産は少なく見積もっても約75兆円(空き地+その他+賃貸用住宅)とかなりの規模になる。

(注)国際会計基準において投資不動産とは、「自己使用不動産・販売用不動産以外の不動産で、賃貸収益もしくは資本増加またはその両方を目的として保有する不動産」となっている。

(単位:兆円)

	総数	固定資産											棚卸資産 (販売用)
		事業系			福利厚生系・遊休資産			公益系			その他	賃貸用住宅	
		事務所	工場・倉庫	店舗	福利厚生施設	駐車場・資材置場	空き地	鉄道・送配電他	宗教用施設・用地	文教用施設			
法人合計	405.8	72.6	68.0	30.3	19.0	14.5	11.8	48.1	33.4	22.1	40.6	23.0	20.9
(構成比)	100.0%	17.9%	16.8%	7.5%	4.7%	3.6%	2.9%	11.9%	8.2%	5.5%	10.0%	5.7%	5.2%
建設業	25.2	12.3	3.1	0.6	1.1	2.6	1.0	0.0	0.0	0.0	1.2	0.8	2.3
製造業	78.6	11.0	47.9	2.3	6.0	2.5	2.8	0.0	0.0	0.1	4.6	0.5	0.5
食料品	7.5	1.6	4.1	0.3	0.5	0.3	0.3	0.0	0.0	0.0	0.3	0.1	0.1
化学工業	10.2	1.9	6.1	0.2	1.0	0.2	0.4	0.0	0.0	0.0	0.4	0.0	0.1
鉄鋼業	7.8	0.2	6.1	0.1	0.9	0.1	0.2	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.1
一般機械器具	7.3	1.5	4.5	0.1	0.6	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0
輸送用機械器具	9.2	1.0	5.2	0.4	1.0	0.3	0.3	0.0	0.0	0.0	0.9	0.0	0.1
その他	36.5	4.8	22.0	1.2	2.0	1.4	1.5	0.0	0.0	0.0	2.9	0.3	0.2
電気業	7.2	0.5	0.1	0.0	0.7	0.1	0.1	5.3	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0
運輸業	62.5	6.0	4.5	1.5	1.3	1.5	0.7	38.9	0.0	0.1	4.2	0.3	3.2
鉄道業	26.2	0.5	0.1	0.8	0.8	0.3	0.5	19.3	0.0	0.1	1.9	0.1	1.7
道路旅客・貨物	9.9	4.6	2.4	0.6	0.2	1.0	0.1	0.1	0.0	0.0	0.6	0.1	0.2
その他運輸	26.3	0.9	2.0	0.1	0.4	0.3	0.1	19.5	0.0	0.0	1.6	0.1	1.4
卸売・小売業	41.8	16.0	6.9	10.3	1.9	2.2	1.0	0.0	0.0	0.1	1.8	0.8	0.6
卸売業	29.2	14.2	5.7	3.0	1.5	1.4	0.7	0.0	0.0	0.0	1.4	0.5	0.6
小売業	12.7	1.8	1.2	7.3	0.3	0.9	0.3	0.0	0.0	0.0	0.5	0.3	0.1
金融・保険業	9.8	4.9	0.1	1.2	2.3	0.2	0.3	0.0	0.0	0.0	0.3	0.1	0.4
不動産業	54.6	10.1	1.4	4.3	0.8	1.6	1.7	0.2	0.1	0.1	3.9	17.7	12.3
医療、福祉	9.8	0.9	0.0	0.2	1.6	0.4	0.1	0.0	0.0	0.5	5.9	0.1	0.0
教育、学習支援業	23.3	0.5	0.0	0.1	0.5	0.1	0.1	0.0	0.1	19.7	2.1	0.0	0.0
サービス業	68.7	4.9	1.8	7.2	1.6	2.0	2.0	0.5	33.1	1.4	9.7	2.6	1.4
娯楽業	12.3	0.5	0.1	6.0	0.3	0.5	0.4	0.0	0.0	0.1	4.2	0.1	0.1
宗教	41.4	0.4	0.1	0.2	0.7	0.6	0.5	0.0	32.9	0.5	3.2	2.1	0.1
その他	14.9	4.0	1.6	1.0	0.6	1.0	1.1	0.5	0.2	0.8	2.3	0.4	1.2
その他業種	24.3	5.4	2.0	2.4	1.1	1.1	1.9	3.2	0.1	0.2	6.4	0.2	0.1

資料:国土交通省「土地基本調査」から作成。

## 国際会計基準の影響③（企業結合会計）

○ 企業結合会計におけるパーチェス法への一本化とは  
 企業結合（M&A）における資産評価の基準について、従来持分プーリング法（簿価評価）とパーチェス法（時価評価）の併用であったものをパーチェス法に一本化する会計処理のこと。

### ○ 導入の時期

未定（国際会計基準では既に適用されており、会計のコンバージェンス（例えば、2009年1月のEU上場企業に対する国際会計基準義務付け）の流れの中で2009年以降適用される可能性がある。）

（注）日本においては、2005年度より持分プーリング法とパーチェス法の併用となっている。

会計処理 企業	持分プーリング法の資産・負債の引継ぎ方法	パーチェス法の資産・負債の引継ぎ方法
取得企業 （持分プーリング法の場合には「持分の結合」）	帳簿価額	帳簿価額
被取得企業 （持分プーリング法の場合には「持分の結合」）	帳簿価額	時価

資料:「不動産評価の実務」((財)日本不動産研究所)を基に作成

## その他の企業会計制度の転換（SPC開示対象の厳格化）

### ○ SPC開示対象の厳格化とは

連結財務諸表を作成する場合において、出資者等の子会社に該当しないものとして推定されたSPCについて、連結財務諸表の注記事項に当該SPCとの取引の概要等を記載することを求める会計基準変更

※ 2007年1月26日～ パブリックコメント実施

### ○ 導入の時期（予定）

2007年3月31日以前～早期適用可能

2007年4月 ～完全実施

### ○ 開示対象（予定）

- ① 開示対象SPCを利用した取引の概要及び開示対象SPCの概要
- ② 開示対象SPCとの取引金額等

（注）SPCについては、出資者等の子会社に該当するか否かの基準について、国際的にも議論されているところであり、企業会計審議会においても引き続き議論が継続中である。

# 日本版SOX法に基づく内部統制制度の概要

## 〈開示制度の充実〉

### ◆内部統制報告書の提出(2008年4月～適用)

#### フレームワーク(日本版COSO)

##### 内部統制の定義(目的)

- (1) 業務の有効性及び効率性
- (2) 財務報告の信頼性
- (3) 法令等の遵守
- (4) 資産の保全

##### 内部統制の基本的要素

- (1) 統制環境
- (2) リスクの評価と対応
- (3) 統制活動
- (4) 情報と伝達
- (5) モニタリング
- (6) ITへの対応

日本に特有

不動産関連業務についても、そのガバナンスについて適切な内部統制が求められる一方で、その具体的な方法については明確な基準はない。

# 米SOX法(企業改革法)の概要

## 1. 404条(財務報告に関する内部統制)で求められる認証事項

- ①適切な内部統制の構築及び維持は経営者の責任であることの表明
- ②内部統制の有効性を評価するために経営者が採用したフレームワークの明示
- ③会計年度末時点における経営者の内部統制が有効であるかどうかの評価
- ④監査法人が財務報告に係る内部統制に関する経営者の評価についての監査報告書を発行したという旨の記述

## 2. 財務諸表作成の信頼性に合理的な保証を提供するための方針と手順

- 報告企業の資産の取引と処分を妥当な詳細さと正確さにより記録維持するもの。
- 報告企業の財務諸表に重要な影響を与える未承認の資産の購入・利用、処分に対する予防やタイムリーな発見について合理的な保証を提供するもの。

## 3. 経営者の評価のための基準

- SECは適切で認知されている内部統制フレームワークと規定。
- SECはCOSO(トレッドウェイ委員会組織委員会)の内部統制・統合フレームワークがこの要件を満たしているとした。このため、各社ともCOSOフレームワークを採用している。

## 4. 適用時期(米国上場企業)

### 【米国企業】

- 大企業(時価総額7,500万ドル以上):04年11月15日以降に終了する事業年度
- その他:08年12月15日(当初は同05年7月15日)←小規模企業への適用について4度目の延期を発表(昨年末)

【3月期決算の日本企業】07年3月期 ※日立製作所、ソニーなど26社がニューヨーク証券取引所などに上場

# 米SOX法適用の実例～米サン・マイクロシステムズ

## ●サン・マイクロのFORM10-K\* (年次財務報告書)での記載箇所(2006年6月期)

### 【ITEM9A. CONTROLS AND PROCEDURES】

- ①財務情報の開示に係る内部統制の有効性についての経営者の評価
  - ・**具体論ではなく手続論を記述**。企業間で記述に大きな差異はない。
- ②経営者による財務報告に係る内部統制報告書
  - ・**具体論ではなく手続論を記述**。企業間で記述に大きな差異はない。
  - ・経営者の内部統制報告に対する外部監査報告書の掲載頁を記載。
- ③財務報告に係る内部統制の変更(※なければ記載不要)
  - ・財務報告に係る**前年度の重大な欠陥・不備に対する当該年度の対応策**を記述。
  - ・サン・マイクロは、「法人税引当」という具体的科目に関する05年6月期の重大な不備に対応して、06年6月期に実施した内部統制の強化策を記述。

### 【Report of Independent Registered Public Accounting Firm】

- ・経営者の内部統制報告に対する外部監査報告書

\* 日本企業など米国外企業の場合、FORM20-Fと言う。

- 不動産関連業務についての記載は開示文書には記載されていない。  
→ 当然、適切なマネジメントなされていることが内部・外部監査で求められているはずである。

## その他の制度改革①（会社分割、M&A制度）

### ●会社法制の見直しによる影響

#### ◆会社分割制度の変更（2001年の商法改正）

多様な会社分割の方式が可能に

⇒ 不動産資産を売却によらず、税制上有利な会社分割方式を採用して切り出すことも現実的な選択肢として浮上してくる可能性がある。

#### ◆合併等対価の柔軟化（2007年5月施行）

外国企業の日本国籍100%子会社と日本企業間の株式交換による合併（三角合併）の解禁

⇒ 日本企業の保有する優良不動産資産を狙った外国企業によるM&Aが容易に。

## その他の制度改革②（信託制度）

### ●信託法制の見直し(2006年12月公布)

社会経済情勢の変化に応じた信託法制の抜本的な見直し

〈多様な信託の利用形態に対応〉

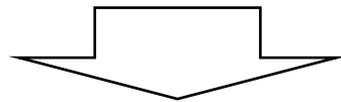
#### ◆自己信託

委託者が自ら受託者となる信託類型を創設

#### ◆事業信託

債務について信託可能

#### ◆受益権の有価証券化



信託制度を活用した不動産資産の流動化が  
現在より容易になる可能性がある。

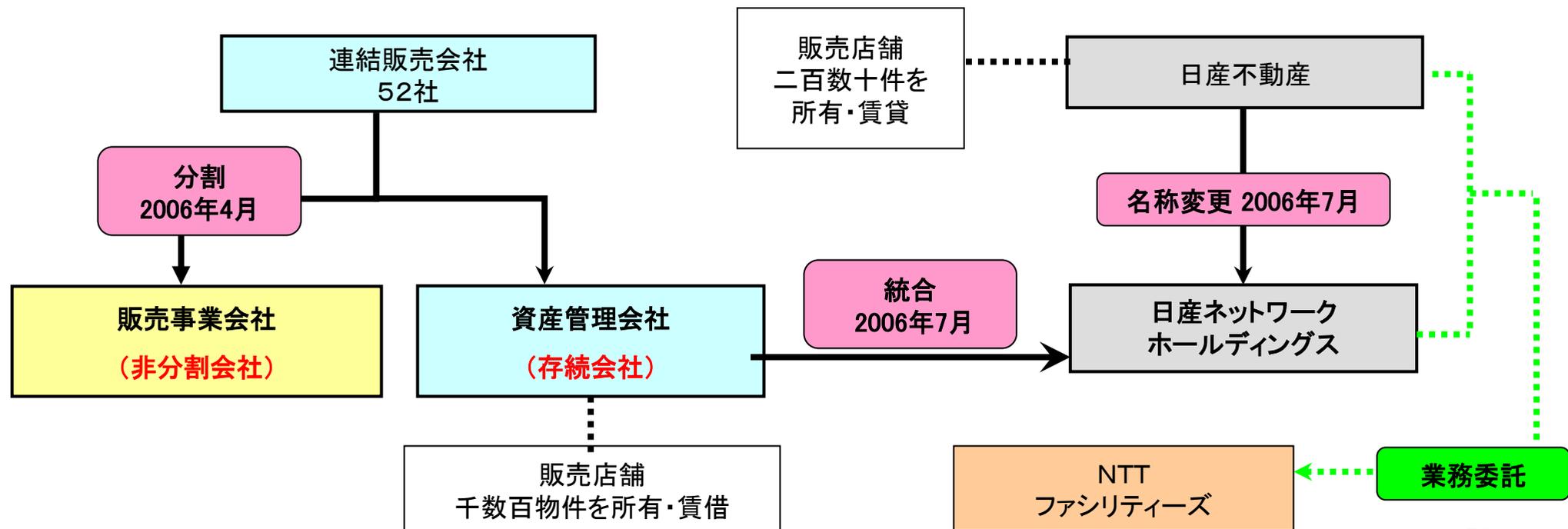
# 求められるCRE戦略

# 組織再編による資産管理機能統合

## 【日産自動車の事例】

### 連結販売会社の不動産管理の変更

- ・連結販売社52社を事業会社と資産所有・管理会社に分割(2006年4月)
- ・資産管理会社を日産不動産と合併、日産不動産を日産ネットワークホールディングスに社名変更(2006年7月)
- ・不動産の使用と管理(所有・賃借・建築)を分離



## 米国の先行事例：サン・マイクロシステムズ

### 【サン・マイクロシステムズのCREマネジメント】

- 専任組織はワークスペース・リソース(WR)。総責任者は**専任のシニアバイスプレジデント**であり、独自のカウンシルを持つ。ファイナンス機能としてファイナンス部門のWR専任のコントローラーが配置されている。
- WR部門のスタッフは100人強。世界は3つの地域(Americas, APAC, EMEA)に分けられ、APACヘッドクォーターはシンガポールに置く。**日本単独では設備投資の決定権限は一切ない。**  
※APAC: アジアパシフィック、EMEA: 欧州・中東・アフリカ
- 不動産の投資計画を立てる際、DCF法などを理解した上でプロポーザルを作成しないと、上司の決裁は下りないしくみ。
- 設備投資計画において事業部が用地取得から一貫で行うことは許されない。**WR部門が立地選定から上物の構築までを行い**、その範囲ではオーナーシップとバジェットはすべてWR部門が持つ。機械装置は部門予算となる。設備投資プロジェクト全体においてもWR部門は、事業部に対してコンサル的なポジションを取ることになる。
- 全世界のFMを含む全ての不動産業務をジョーンズ ラング ラサール(JLL)に完全委託**。サンの米国本社のスタッフが、当社だけのために構築した**JLLのデータソース**(賃料比較データなど)にアクセスして、それに基づいて判断を下す形を取る。JLLに「任せて終わり」ではなく、**同社が提示するプロポーザルやデータなどをチェックしていく能力**が求められる。

# アンケート調査に見るCRE戦略の現状①

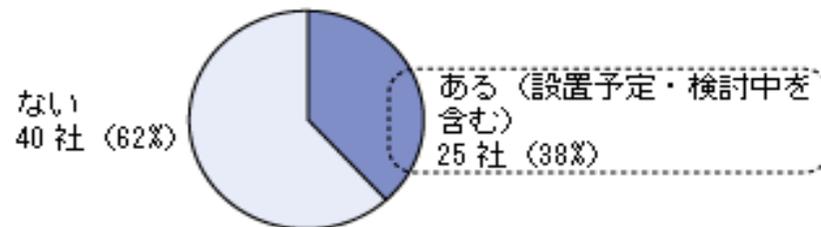
○ 不動産を集中的に管理する体制が整備されている企業は未だ少ない。

## <回答企業(65社)の概要>

業種別割合		資本別割合	
製造業	26社	1,000億円以上	6社
卸売業	10社	500~1,000億円	3社
小売業	6社	100~500億円	13社
不動産業	5社	50~100億円	12社
建設業	5社	10~50億円	17社
サービス業	4社	10億円	13社
運輸業	3社	不明	1社
金融・保険業	2社	合計	65社
その他	4社		
合計	65社		

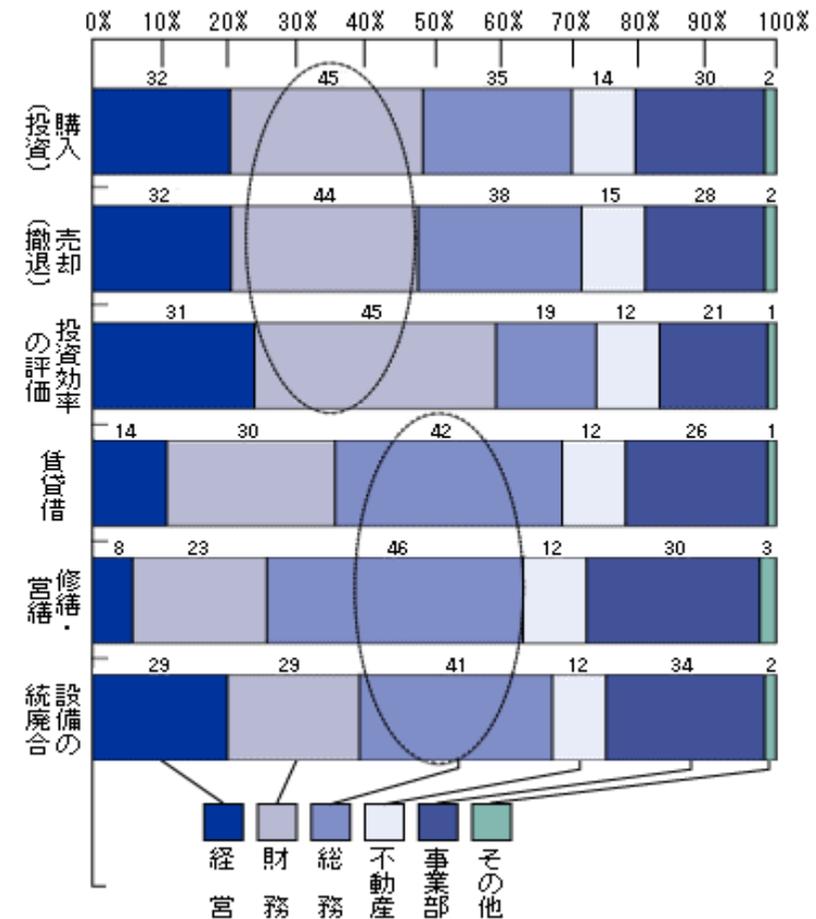
## <CREを集中的に管理する部署の有無>

【回答企業数65社】



## <不動産の管理業務に関わっている部門>

【回答企業数60社】 ※複数回答あり



資料:KPMG FAS「企業不動産(CRE)の管理状況に関するアンケート調査」(2006年2月)

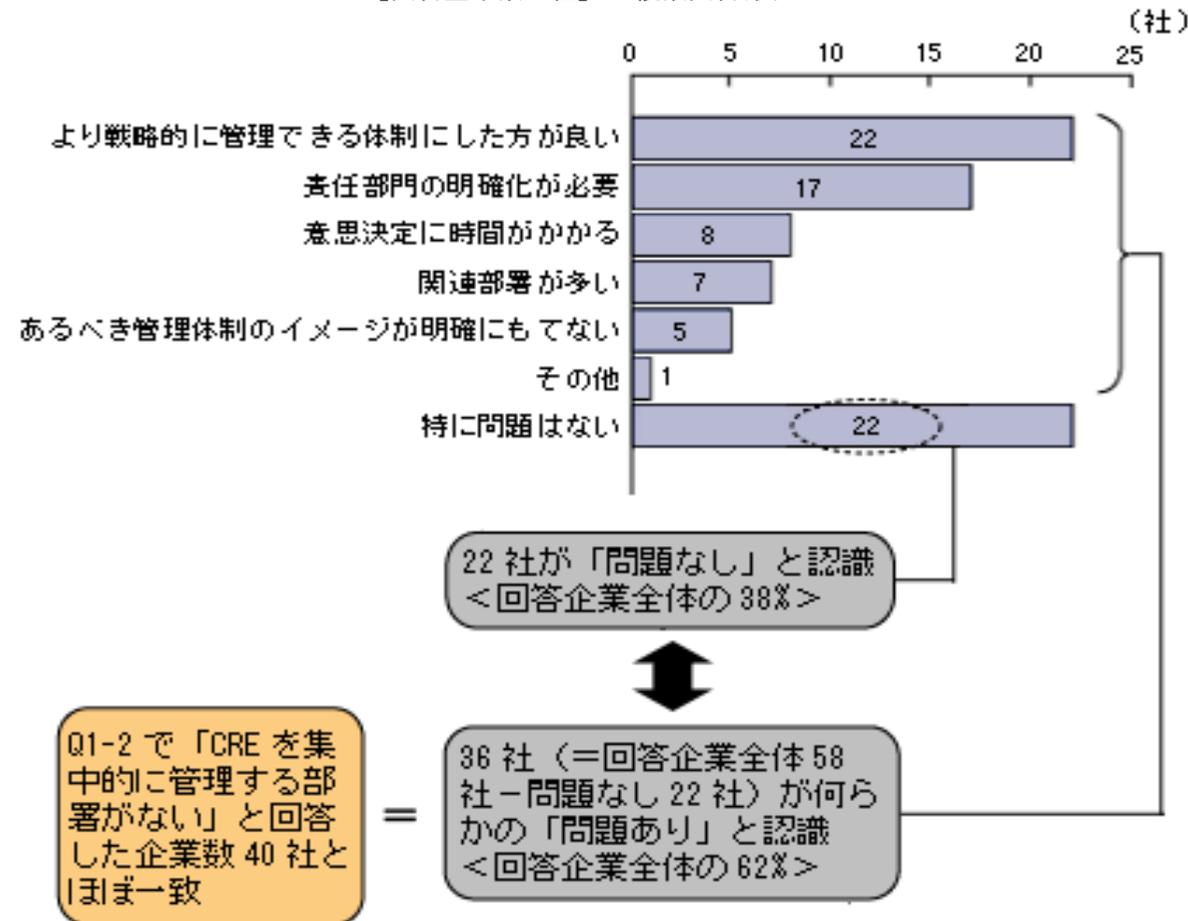
(注)上記棒グラフは、各管理業務項目ごとの回答総数を100として指数表示して60いる(棒グラフ内の数値は回答企業数を示す)。

## アンケート調査に見るCRE戦略の現状②

○ しかしながら、現状の不動産管理体制に問題意識を感じている企業も多い。

### <不動産の管理体制についての認識>

【回答企業数58社】 ※複数回答あり



資料: KPMG FAS「企業不動産(CRE)の管理状況に関するアンケート調査」(2006年2月)

# アンケート調査に見る設備投資の意思決定の実態

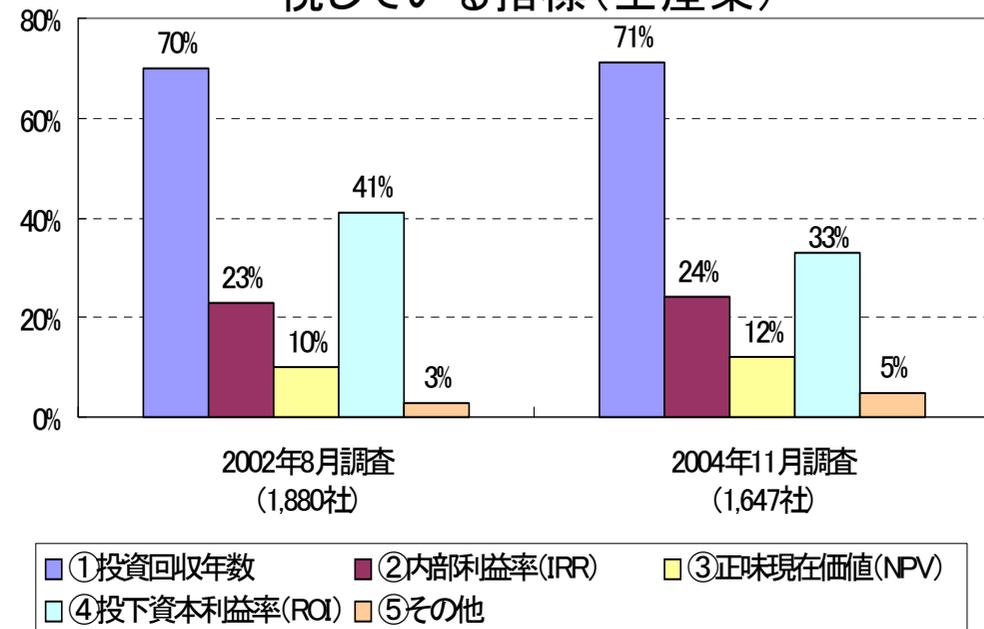
- 日本政策投資銀行による設備投資アンケート調査によれば、個別投資案件の意思決定において定量的評価の優先度が低下（02年調査→04年調査）。収益水準の回復に伴い、長期的な戦略投資や環境対策など短期的に収益を生みにくい投資を行うリスク負担力が増していることが背景にあると分析。
- 重視している定量的評価手法としては、「投資回収年数」を挙げた企業が圧倒的に多いことに変わりはなく、企業の投資スタンスが確実性重視となっていると指摘。「IRR」や「NPV」を挙げた企業は若干上昇しているが、回答率は多くない。将来予測が困難などテクニカルな面でNPVによる投資採算評価が行いにくいことや、投資回収期間の方がわかりやすく社内にも浸透していること等を指摘。

## ○個別投資案件の意思決定（全産業）

	02年8月調査	04年11月調査
①原則として投資採算の定量的評価（収益率、回収期間等）が高いものを優先	66%	56%
②投資採算の定量的評価以外の要因（数字に表せない定性的要因）もかなり加味	34%	44%

注：当設問における対象企業数は02年8月調査：1,928社、04年11月調査：1,747社。

## ○投資案件の定量的評価に際して重要視している指標（全産業）



# 設備投資の意思決定手法における資本コストの導入①

## 1. 定量評価手法の違い

- 設備投資など事業投資の意思決定手法として、日本企業の間で最も多く用いられている「投資回収期間」は、投資額が将来的にどの程度の期間のキャッシュ・フローで回収できるかを算出するもの。資本コストなどのハードルレートや回収期間以降のキャッシュ・フローが考慮されない等の欠点がある。
- 正味現在価値(NPV)及び内部収益率(IRR)は投資回収期間の欠点を補うるものであり、米国企業の定量評価の主流と言われる。NPVは投資案件の期待キャッシュ・フローの現在価値の総和から初期投資額を控除したものであり、NPVがプラスの場合に投資を行う。NPV算出のための割引キャッシュ・フロー法(DCF法)においては、割引率に資本コストを用いる。IRRはNPVをゼロにする割引率を指し、IRRが必要収益率を超過する場合に投資を行う。ここで必要収益率に資本コストを用いると、IRRはNPVと同一の投資判断結果をもたらすこととなる。

## 2. 資本コストの導入

- 資本コストとして加重平均資本コスト(WACC)を用いることが多い。WACCは以下の算式で算出する。

$$WACC = \text{負債コスト} \times [\text{負債} \div (\text{負債} + \text{株主資本})] + \text{株主資本コスト} \times [\text{株主資本} \div (\text{負債} + \text{株主資本})]$$

$$\text{ただし、株主資本コスト} = \text{リスクフリーレート} + \beta \times (\text{市場平均利回り} - \text{リスクフリーレート})$$

株主資本コスト(=株式の期待収益率)は上記の資本資産価格モデル(CAPM)に基づく算式により推計される。株主資本コストでは、株式市場の超過収益率であるマーケットリスクプレミアムに当該企業の相対リスク度を表す $\beta$ 値<sup>(注)</sup>を乗じた値がリスクフリーレート(長期国債金利)に加算されるため、株主資本コストひいてはWACCは基本的に借入金利率より高い水準となる。

(注)当該企業の株価と市場全体の株価の動きとの相関関係を示し、当該企業の事業リスクを反映する。正の値。

## 設備投資の意思決定手法における資本コストの導入②

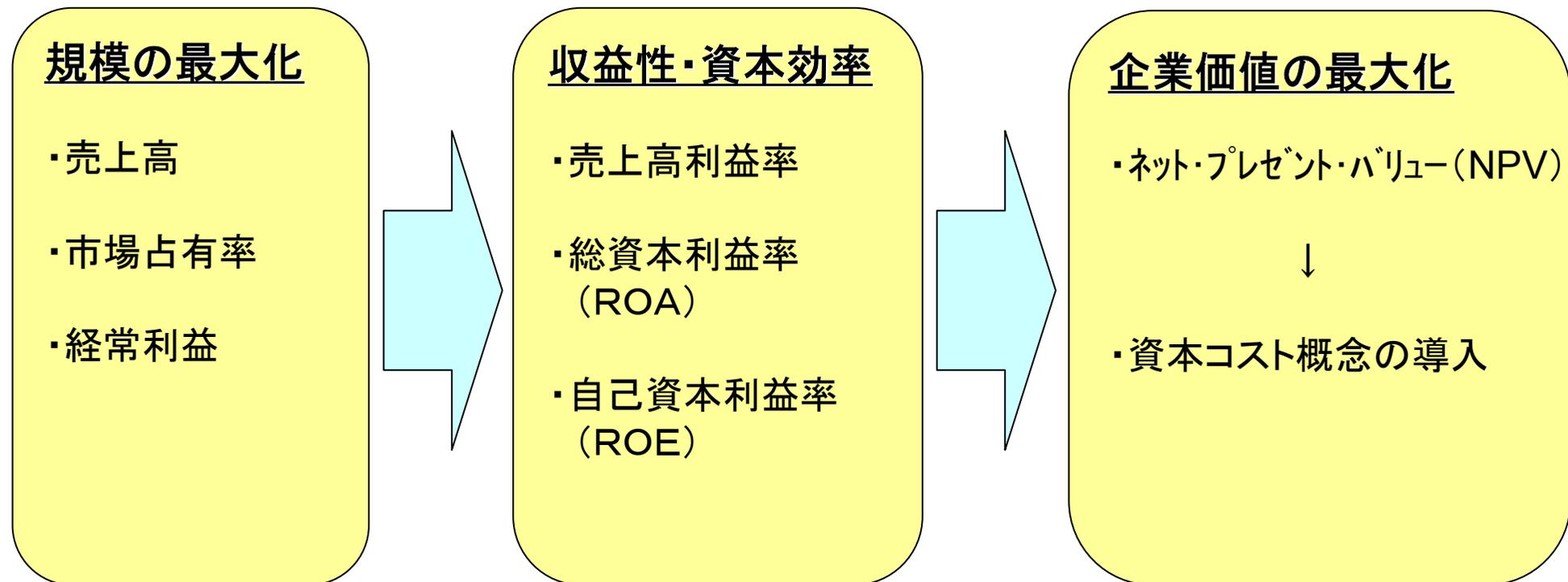
### 3. 事業投資の意思決定における資本コスト導入の意義

- 株主資本コストには当該企業のリスクプレミアム(=  $\beta \times$  (市場平均利回りーリスクフリーレート))が織り込まれるため、WACCの水準は基本的に長期プライムレートなど間接金融コストを上回る。
- このため、WACCをDCF法における割引率やハードルレートとして導入している場合、地価が大幅に上昇した土地の取得や十分なキャッシュ・フローを生んでいない不動産の保有を維持することが、借入金利に基づいて投資判断・事業評価を行う場合に比べて、難しくなると考えられる。
- 一般事業会社におけるWACCの導入は、合理的な企業不動産の投資意思決定手法の普及につながり、過剰な土地投資行動や不稼働資産の温存を予防的に回避し、土地需要や地価に対してスタビライザー機能として働き、また、適正な土地利用を促す可能性があると思われる。

# 企業の経営目標の変化と見るべき指標の変化

## ●企業の経営目標の変化

企業の目標が単純な規模の拡大から、「企業価値」の最大化へと変化しつつある。



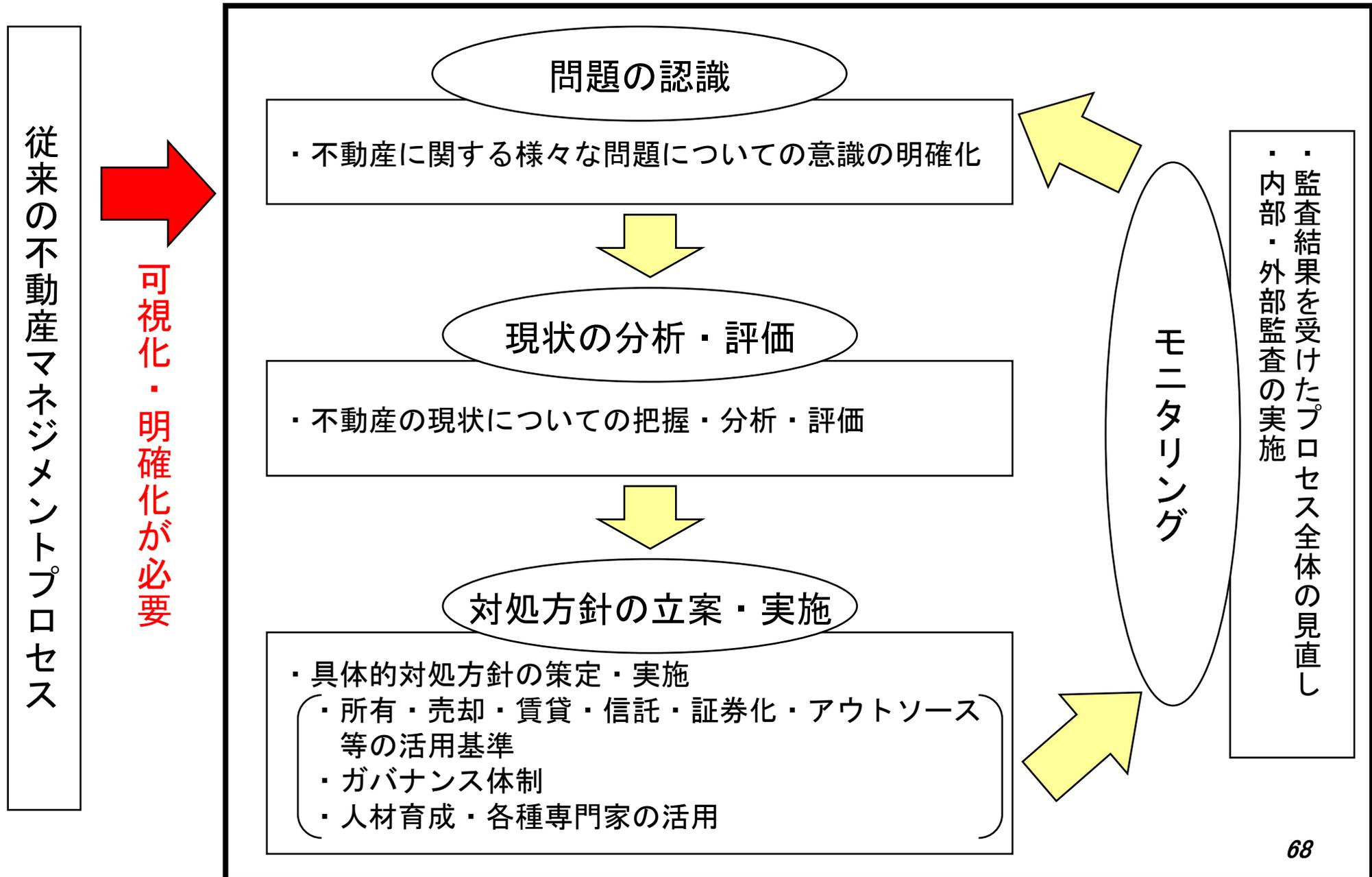
# CRE戦略の一般的特徴

○ CRE戦略に関する明確な定義はないが、一般的な特徴は以下の通り。

- ① 不動産を「企業価値を最大限向上させるための資源」として捉える  
→ 所有以外にも定借、証券化等あらゆる可能性を探って企業価値向上に資する最適な選択を実施
- ② 必要な場合には、組織や会社自体の再編も視野に入れた戦略  
→ 会社分割、会社統合、アウトソーシング等を実施
- ③ ITを最大限活用して不動産情報に関わるデータベースなど情報システムを構築  
→ 不動産情報の一元管理に不可欠
- ④ 全社的視点に立った「ガバナンス」、「マネジメント」を重視  
→ 数値化、マニュアル化を通じ、最適な合理的選択を客観的、再現可能的に行えるようにする

# CRE戦略の課題

# 求められる基本的な不動産マネジメントプロセス



# 代表的なマネジメントシステム等の比較

○ 様々なマネジメントシステムは構築されているが、もっぱら不動産を目的としたマネジメントシステムは構築されていない。

(参考) 「マネジメントシステム」とは組織が方針及び目標を定め、その目標を達成するためのシステム (ISOでの定義) であって、通例、P (Plan) ・D (Do) ・C (Check) ・A (Action) というマネジメントサイクルを回してスパイラルアップしていきることが多い。

(注) 以下記載のマネジメントシステムでは、病院機能評価のみPDCAサイクルではない。

マネジメントシステム等名称	ISO 9001	ISO 14001	ISMS (ISO/IEC27001)	HACCP (Hazard Analysis and Critical Control Point)	病院機能評価
対象とするマネジメント領域等	品質マネジメントシステム(品質管理・品質保証) (QMS: Quality Management System)	環境マネジメントシステム (EMS: Environmental Management System)	情報セキュリティマネジメントシステム (ISMS: Information Security Management System)	食品衛生管理システム	病院施設の構造・体制・機能
基準	国際基準	国際基準	国際基準	国際基準	国内基準
発行者	ISO(国際標準化機構)/TC176	ISO/TC207	財団法人日本情報処理開発協会(JIPDEC) (合同専門委員会ISO/IEC JTC1/SC27)	食品規格(CODEX)委員会	
認定機関	財団法人日本適合性認定協会(JAB)	JAB	JIPDEC、JAB	財団法人、社団法人、協同組合連合会など21機関(食品毎に事業者団体が指定認定機関となる)	財団法人日本医療機能評価機構(JCQHC)
審査登録機関	株式会社、財団法人、社団法人など54機関(2007年2月14日現在)	株式会社、財団法人、社団法人など41機関(2007年2月14日現在)	株式会社、財団法人、社団法人など23機関(2007年1月30日現在)	ISO審査登録機関と重複(機関数は不明)	
審査登録件数	43,308件(適合組織数、2007年2月10日現在)	19,556件(適合組織数、2007年2月10日現在)	1,987件(認証取得事業者、2007年2月16日現在)	245件(高度化計画認定数、2007年1月末現在)	2,299件(認定病院数、2007年1月22日現在)

注1: ISOのTCはTechnical Committee(専門委員会)。ISO/IEC JTC1/SC27は情報技術とセキュリティ技術の合同専門委員会。

注2: CODEX委員会は国連の国連食糧農業機関(FAO)と世界保健機構(WHO)の合同機関。

注3: 日本が独自に運用してきたISMSは、2005年10月にISO/IEC JTC1/SC27よりISO/IEC27001が発行されたことを受け、この国際規格へ移行した。

注4: ISO9001、ISO14001、ISMS、HACCPの審査登録機関は一部重複している。

注5: 全病院数は9,014件。

資料: 日本工業標準調査会、日本適合性認定協会、日本情報処理開発協会、農林水産省、日本医療機能評価機構の各々HP等から作成。

# 代表的なCRE関連の資格制度

○ CRE関連では、様々な資格制度が存在しており、それぞれが独自の特徴を有している。

資格制度名称	認定ファシリティマネジャー (CFMJ: Certified Facility Manager of Japan)	認定マスター (ARES Certified Master)	Master of Corporate Real Estate (MCR)
実施主体	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 社団法人日本ファシリティマネジメント推進協会 (JFMA)</li> <li>● 同ニューオフィス推進協議会 (NOPA)</li> <li>● 同建築・設備維持保全推進協会 (BELCA)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 社団法人不動産証券化協会 (ARES)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● CoreNet Global</li> </ul>
目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ファシリティマネジメント (FM) に関する新たな専門家の育成・普及</li> <li>● 快適かつ機能的なファシリティの継続的供給</li> <li>● 企業理念の具現化及び経営目標の達成</li> <li>● 健全な社会資本の形成への貢献</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 不動産と金融の共通言語の構築</li> <li>● 人材不足の解消</li> <li>● 市場の健全な発展のためのインフラ (リーダー) の育成、信頼される市場の創造、業界の変革スピードを速くする</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 企業パフォーマンスの向上</li> <li>● 費用効率が高いソリューションの創出</li> <li>● 企業不動産に関する知識の向上</li> <li>● CRE戦略において付加価値を創出する代替案の開発</li> </ul>
資格の対象者	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ファシリティマネジメントに携わる全ての者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 不動産証券化に関する高度な専門知識と高い職業倫理を有する者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 企業不動産に関する専門能力とベストプラクティスの獲得を目指している企業幹部や管理職</li> </ul>
求められる知識・能力	<ul style="list-style-type: none"> <li>● FMの戦略・ファシリティの計画、それに基づく不動産取得、賃貸借、建設等のプロジェクト管理、そして運営維持と評価の流れに沿ったFM業務に関する知識・能力</li> <li>● FMのための社会性、人間性、企業性、施設、情報等の関連知識</li> <li>● FMを支える利用者の満足度等の品質分析・評価、運営費、投資等の財務分析・評価、需要対応・施設利用度等の供給分析・評価、そして企画立案やプレゼンテーション等の技術</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 優れた実務能力</li> <li>● 高い職業倫理意識</li> <li>● 市場の発展を担う使命感</li> <li>● 幅広いネットワーク</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 企業不動産の戦略的マネジメントに係る緊急かつ重要な意思決定を行うのに必要なスキル</li> </ul>
資格認定要件① 【知識要件】	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ファシリティマネジャー試験 (1日) に合格し登録を受けた者。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● マスター養成講座の修了</li> <li>● Web講義と修了試験から成るコース1 (知識編) に合格しなければ、Web講義・レポート提出・スクーリングから成るコース2 (演習編) を受講できない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ① 3つの必須コース (CREファイナンス、不動産取引、CREと経営戦略の連携)、② 7つのコース (戦略的コミュニケーション、ポートフォリオマネジメント、戦略的アウトソーシングなど) の中から2つ、③ 修了試験、の6つのセミナーを少なくとも受講する必要がある。1つのコースにつき受講時間は2～3日 (使用言語は英語)。</li> </ul>
資格認定要件② 【実務経験要件】		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 金融業あるいは不動産業等における実務経験を2年以上有している者</li> <li>● 申請者は勤務先事業者が証明する「実務経験証明書」の提出が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 以下のいずれかに該当する者</li> <li>● 企業不動産に関する3年以上の実務経験と修士号の保有</li> <li>● 企業不動産に関する5年以上の実務経験と学士号の保有</li> <li>● 企業不動産に関する10年以上の実務経験</li> </ul>
資格取得後の対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 資格有効期間は5年であり、資格更新には更新講習の課程修了が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 認定から5年毎に更新審査を受ける必要がある。</li> <li>● 継続教育 (研修講座の受講、ARES内外での委員・講師・執筆活動) が義務付けられる。ポイント加算によって管理され、マスターは一定のポイントを毎年取得する必要がある (更新の知識要件)。</li> <li>● 更新の倫理行動要件はピアレビュー等による。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 企業不動産に関する教育活動に参加する必要がある。</li> <li>● 資格有効期間は3年。MCRの次のステップとなる「SLCR」資格プログラムやグローバル・サミットなど、MCR資格を維持するための専門的な教育機会が用意されている。</li> </ul>
資格登録者 (累計)	5,896名 (2006年9月末現在)	845名	694名

(注) 上記のほか、日本では本年1月に設立されたCREマネジメント推進コンソーシアム (CREC) が、CREマネジメントシステムを支える「複合型人材」の育成に取り組む方針を表明している。

資料: 各実施主体のHP、ARES・巻島専務理事「不動産投資産業の意義と発展のための課題」(平成19年1月24日)等から作成。

# 米国弁護士事務所のCREソリューションサービス事例

- 弁護士事務所Jones Dayの「企業不動産プログラム」は、土地所有権移転や賃貸借などに係る文書サービスのほか、企業不動産の取引全般に係るコンサルティングを行う。
- このため、必要に応じて不動産、建築、ファイナンス、税務、環境・エネルギー、法務・訴訟など適切な分野の社内専門家の知恵と経験を融合してソリューションサービスを提供する。
- このことにより、プラントやファシリティに関わる幅広い要求に応えた、最適なソリューション施策の提言が可能となる。

## 【Jones Dayのサービス具体例】

- 用地・設備の取得および処分 ●オフィス、工場、小売店、卸売／流通施設の賃貸 ●遊休施設の転貸・処分
- 不動産仲介
  - ・とくに近年ますます複雑化する権利の優先関係整理、仲介の「外注」、当事務所が業界をリードする国際仲介サービス分野での交渉など
- 従来型融資及びストラクチャード・ファイナンス、各種不動産投資市場商品の利用
- 設計、建築、改装プロジェクト ●設計及び建設契約システムの整備、研修プログラムの構築
- 伝統的もしくはそれに替わる紛争解決手法 ●環境計画・コンサルティング・管理
- 税金対策
- コジェネ及び代替エネルギー利用プロジェクトの立案・計画
  - ・戦略的アドバイスおよび規制緩和が進む環境下でのエネルギー・アウトソーシングを含む
- 企業組織再編に役立つ不動産利用(M&A後の余剰設備処分戦略など) ●複合産業施設の分離・分割
- 遊休不動産の処分を視野に置いた慈善活動

# 不動産の取引価格情報の提供

○ 国土交通省では、不動産市場の透明化、取引の円滑化・活性化を図るため、平成18年4月より土地取引の際に必要な取引価格情報等の提供を開始。

平成18年4月27日より提供開始。アクセス件数は平成19年3月末までで約2300万件

土地総合情報システム - Netscape

土地取引価格情報(市区町村)

名称 東京都大田区

平成17年第4四半期 住宅地 更地+建付地

取引件数: 1,323 件

のうち 住宅地建付地

データ件数 91件

91件中 01 件目 ~ 80 件目を表示中

No	住所	取引価格 (総額)	取引価格 (m <sup>2</sup> 単価)	面積 (m <sup>2</sup> )	土地の形状	建物の用途	建物の構造	開取日	延床面積 (m <sup>2</sup> )	建築年	用途地域
61	大田区北千束	¥62,000,000		65	長方形	住宅	W		80	平成13年以降	1中専
62	大田区久が原	¥73,000,000		95	ほぼ長方形	住宅	W		95	平成13年以降	1低専
63	大田区中央	¥45,000,000		60	長方形	住宅	W		95	平成13年以降	1住居
64	大田区中央	¥43,000,000		75	ほぼ長方形	住宅	W		90	平成13年以降	1住居
65	大田区中央	¥41,000,000		70	ほぼ長方形	住宅	W		85	平成13年以降	1住居
66	大田区中央	¥40,000,000		45	長方形	住宅	W		65	平成13年以降	1住居
67	大田区中央	¥35,000,000		40	不整形	住宅-倉庫	W		70	平成13年以降	1住居
68	大田区中央	¥62,000,000		90	長方形	住宅	W		90	平成13年以降	1低専
69	大田区中央	¥51,000,000		105	長方形	住宅	W		70	平成3~7年	1住居
70	大田区田園調布	¥50,000,000		70	長方形	住宅	W		65	平成13年以降	1低専
71	大田区田園調布	¥80,000,000		70	長方形	住宅	RC		105	平成13年以降	1低専
72	大田区田園調布	¥72,000,000		65	長方形	住宅	RC		95	平成13年以降	1低専
73	大田区田園調布	¥54,000,000		50	ほぼ長方形	住宅	RC		70	平成13年以降	1低専
74	大田区田園調布	¥440,000,000		490	ほぼ長方形	住宅	RC		500	平成3~7年	1低専
75	大田区田園調布	¥62,000,000		80	不整形	住宅	W		100	平成13年以降	1低専
76	大田区田園調布本町	¥60,000,000		180	不整形	住宅	W		105	昭和56~60年	1低専
77	大田区仲池上	¥42,000,000		75	長方形	作業所	S		130	昭和61~平成2年	準工
78	大田区仲池上	¥62,000,000		175	正方形	共同住宅	S		260	昭和61~平成2年	1中専
79	大田区香馬込	¥380,000,000		600	不整形	事務所-倉庫	RC	2,000以上	昭和46~55年	準住居	
80	大田区西森町	¥140,000,000		400	不整形	事務所	S		200	昭和56~60年	準住居

取引時期指定 平成17年第4四半期

データの選択

- 土地の種類: 住宅地
- 取引の内容: 建付地

住所で検索

- 都道府県: 東京都
- 市区町村: 大田区

土地取引価格情報(市区町村)

名称 東京都大田区

平成17年第4四半期 住宅地 更地+建付地

データ件数 143件

取引件数

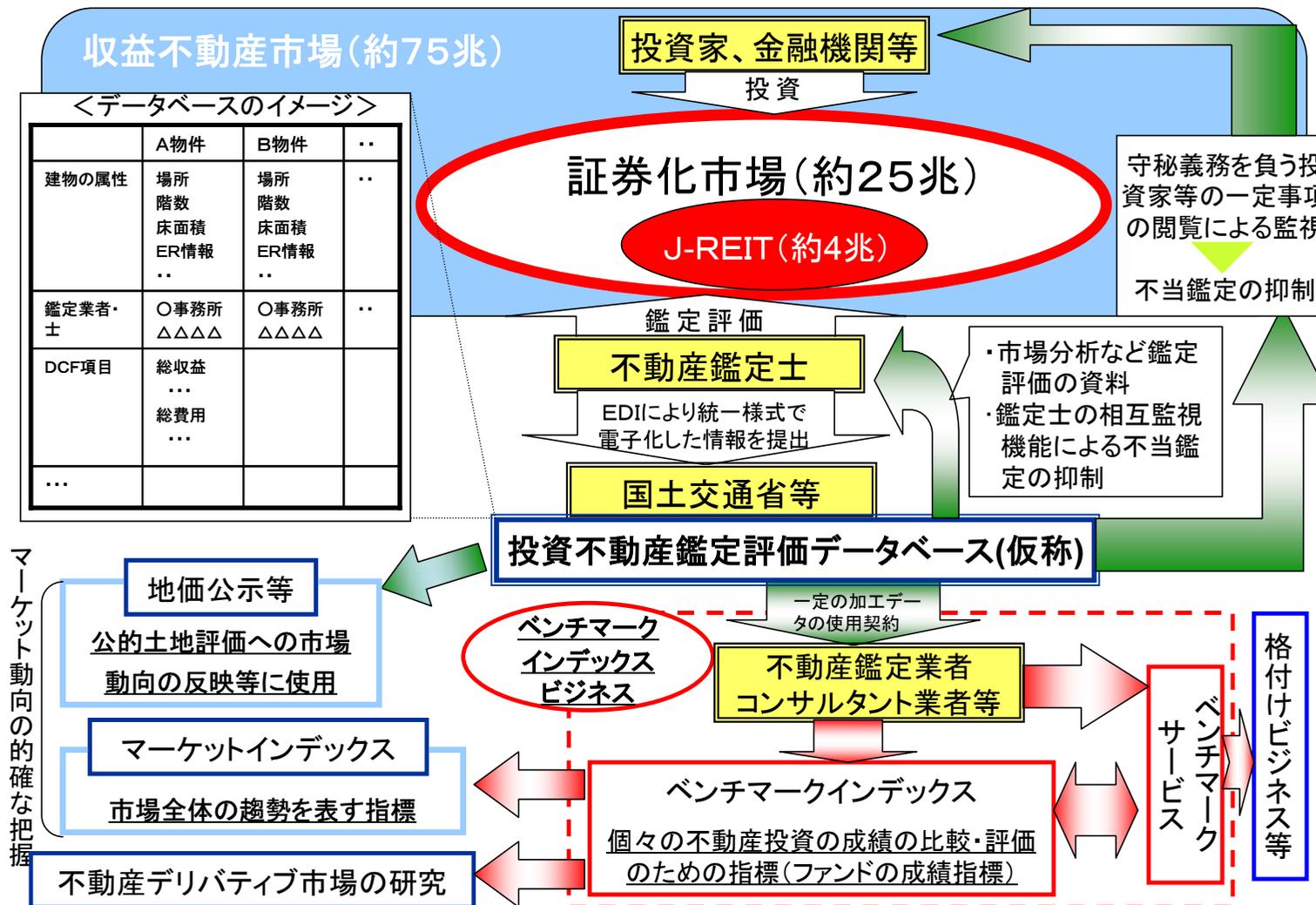
万円/m<sup>2</sup>

閉じる

この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図 25000(空間データ基盤)及び数値地図 2500(空間データ基盤)を使用したものである。(承認番号 平成17総保、第 62号)  
この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図 200000(地図画像)、数値地図 50000(地図画像)及び数値地図 25000(地図画像)を複製したものである。(承認番号 平成17総保、第 85号)  
この背景地図は平成7年度~平成15年度の国土地理院発行の地図を使用しているため、現状と異なる場合があります。

# 不動産鑑定評価情報を活用したデータベース構築の検討

- 不動産証券化関連の不動産鑑定評価について、不動産鑑定士間の情報の共有化を図り、市場動向を的確に捉えた鑑定評価や中立公平な鑑定評価を実現させるため、不動産鑑定評価の依頼主の理解と協力を得つつ、国の主導により証券化案件に係る不動産鑑定評価のデータベースを作成することを検討。

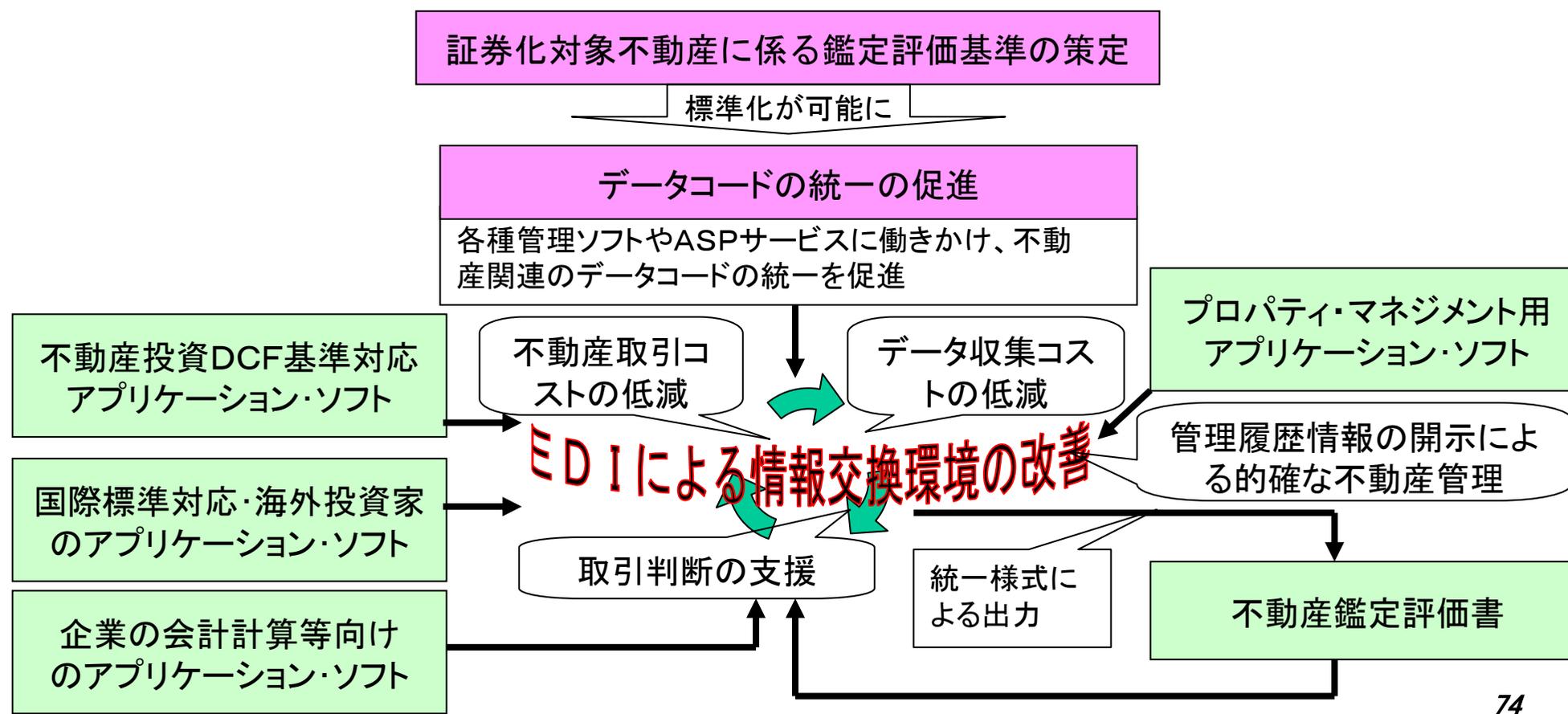


# 不動産EDIの整備促進

## 不動産EDIとは

不動産EDI(Electronic Data Interchange)とは、投資不動産に関する情報を、標準的電子コード、フォーマットに統一し、業種・業界の枠を超えて、当該情報を電子的に交換できるようにする仕組み。

## 証券化対象不動産に係る鑑定評価基準の策定を通じた不動産EDIの整備

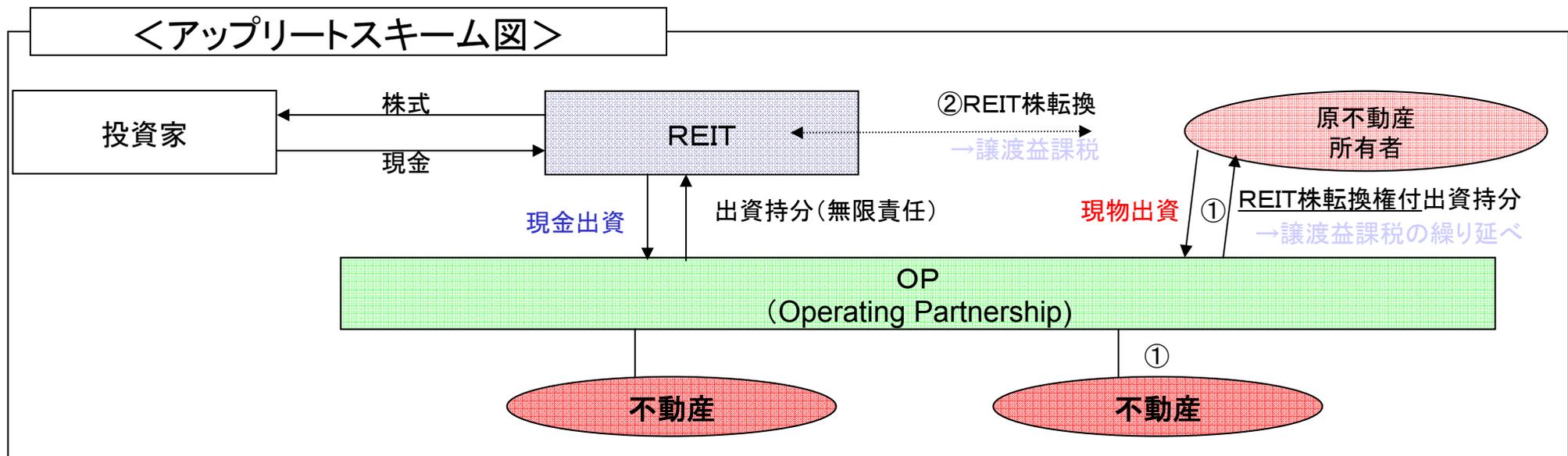


# アップリート税制のしくみ

## アメリカにおける「アップリート(UPREIT)」税制

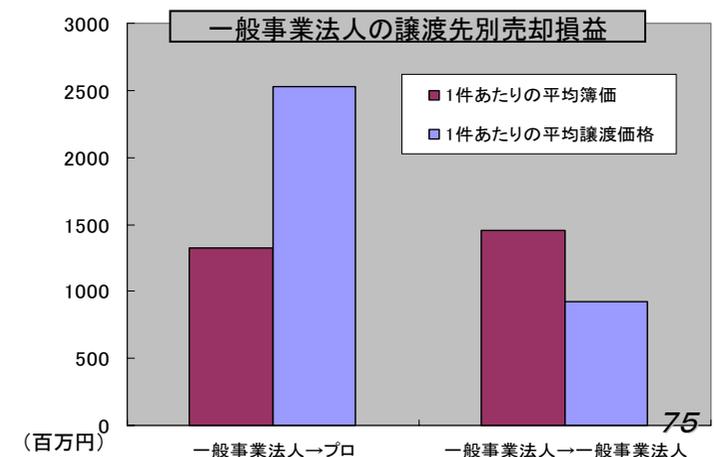
原不動産所有者が不動産を現物出資した時に、株式転換時まで譲渡益課税を繰り延べる仕組み。

- ①不動産所有者は、不動産をOPに現物出資し、そのREIT株転換権付出资持分(有限責任)を取得
- ②原所有者が出資持分をREIT株式に転換した時に譲渡益課税



## 日本におけるアップリート税制導入について

- ・日本においても、今後譲渡益が発生する取引が増加することが予想
- ・アップリート税制の導入により、リートに対する現物出資を促進し、全国不動産証券化底上げにつながる
- ・日本においては、信託、LLP等を介する制度が考えられる



出典: 三菱UFJ信託銀行「不動産マーケットリサーチレポートVOL.18」

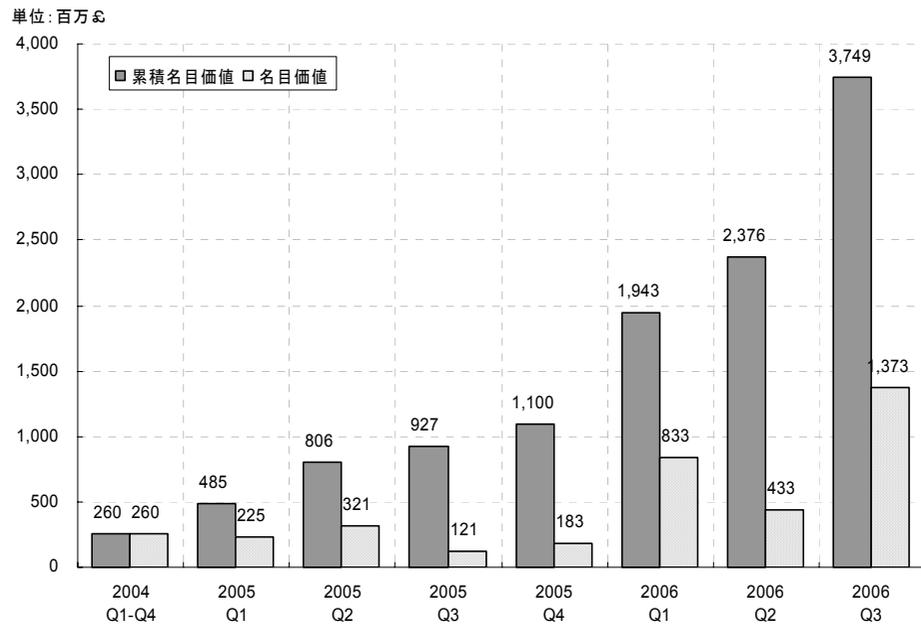
# 諸外国における不動産デリバティブの現状

○ 米国や英国においては、不動産のリスクヘッジを可能とする各種不動産インデックスを活用した不動産デリバティブが近年、急速な拡大傾向にある。

不動産の総合収益率とLIBOR(ロンドン銀行間取引金利)等の金利を交換するスワップ取引(トータルリターンズワップ)

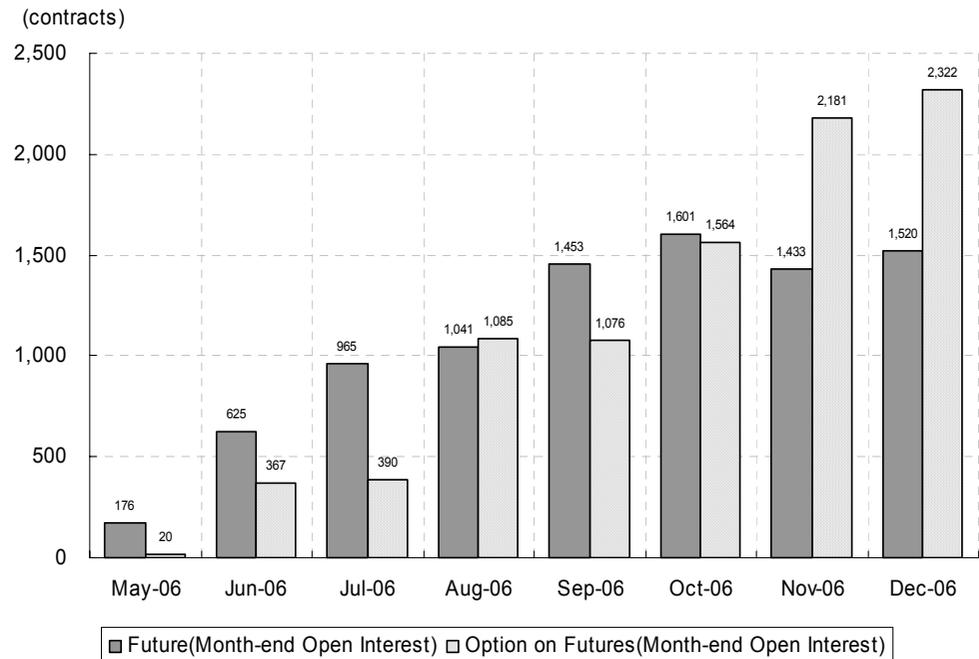
全米10都市と全米全体の住宅価格指数を活用した住宅価格に対する先物とオプション

図. IPDインデックスを利用した不動産デリバティブの市場規模(英国)



出所) IPD

図. CMEにおける不動産デリバティブの市場規模(米国)



出所) CME Volume ReportよりNRI作成

# 合理的なCRE戦略実現に向け今後検討すべき政策

## 1. 企業経営関連施策

### ① CRE戦略の普及・啓発の促進

- ・ 官民連携した取組の展開
- ・ 先進事例紹介、表彰制度導入の検討

### ② CRE戦略のガイドライン等の作成

- ・ 手引き、ガイドラインの官民協力の下での作成

### ③ 人材の育成

- ・ 研修制度、人材育成プログラムの実施の促進

### ④ 一般事業法人のネットワーク作りの促進

- ・ 官民共同した取組の実施及び、諸外国の取組について調査・研究の実施

### ⑤ 新たな不動産ソリューションビジネスの成立支援

### ⑥ ITを活用した企業不動産情報の総合的な管理

- ・ オープンスタンダード技術の普及の促進

## 2. 市場環境整備関連施策

### ① 不動産市場の透明性の向上

- ・ 取引価格情報の充実・発展
- ・ 不動産鑑定評価データベースの整備の促進
- ・ 土地基本調査の充実等不動産概念の進化にあわせた様々な情報収集・提供の実施

### ② 不動産マネジメントに不可欠な情報システム構築のための基盤整備

- ・ 「不動産EDI」の整備の促進

### ③ リスク分散を効率的、効果的に可能とする環境整備

- ・ 事業用資産の買換特例や「アップリート税制」等CRE戦略を支える税制についての検討
- ・ 不動産デリバティブの導入について、証券化、金融等の専門的な視点に立った検討の実施

# CRE研究会の概要

# 企業不動産の合理的な所有・利用に関する研究会（CRE研究会）概要

## 1. 研究会設置の趣旨

現在、企業が所有する土地・不動産は金額規模では約490兆円、面積規模では国土の14%を占めるものとなっており、その動向は適正な地価の形成と土地の有効利用の実現に非常に大きな影響を及ぼすものとなっている。

このため、現下における企業不動産の現状と課題を分析するとともに、今後のあるべき企業不動産の所有・利用戦略について検討する「企業不動産の合理的な所有・利用に関する研究会（CRE研究会）」を土地・水資源局内に設置することとした。

## 2. 審議の経過

- 平成18年12月26日 第1回研究会
- ・研究会設置の趣旨
  - ・企業不動産の現状と課題について
- 平成19年1月29日 第2回研究会
- ・第1回研究会での議論の概要について
  - ・CRE戦略に関する国内外の現状について（各委員からの発表）
- 2月20日 第3回研究会
- ・企業における土地利用の現状について（委員からの発表）
  - ・あるべき不動産マネジメント対策について（委員からの発表）
  - ・CRE戦略推進に向けた今後の取組方向について
- 3月27日 第4回研究会
- ・研究会報告書（案）について