

「仙台アセットマネジメント研究会」 第78回例会のご案内

日時—平成19年5月24日（木）18:30～20:30

会場—宮城県民会館 4階 401 中会議室

（青葉区国分町3-3-7 TEL022-225-8641）

会費無料

● 研究会テーマ

CRE（企業不動産）戦略と CRE マネジメント

“「企業価値」を高める不動産戦略”

- ① CRE 戦略の意義と現状分析
- ② CRE マネジメントとフレームワーク

講師：（財）日本不動産研究所業務部 副部長 小林信夫氏

同上 企業資産評価室長 齋木正人氏

【事務局連絡】

『みちのく CRE 研究会』の設立について

＜CRE 戦略に関する研究と CRE マネジメントの推進を目的とする＞

参加のご確認

平成19年 月 日

5月18日（金）までに必ず出欠のご連絡を下さい—事務局 FAX.022-371-6880

| | 例会 | ご出席 | ご欠席 | 【会費無料】 |
|---------|-----|-----|-----|--------|
| | 食事会 | ご出席 | ご欠席 | 【会費制】 |
| お名前 | | | | |
| 所属 | | | | |
| 連絡先 | | | | |
| ご意見・ご要望 | | | | |

「ご 案 内」

国土交通省の調査(平成 15 年度)によると日本国内の法人・個人・公的セクターを含めた不動産の総資産額は約 2300 兆円で、法人(企業)所有の不動産は約 490 兆円とも言われ、面積規模は国土の約 14%を占めています。また、土地取引において企業が占める割合は、購入額・売却額のいずれでも 50%前後に達しており、不動産市場における企業の存在感は増大傾向にあると言われております。

近年、企業の不動産戦略については土地神話の崩壊や時価会計の導入により、不動産価値の最大化を常に求められるようになってきています。企業業績の回復に伴う安易な投資用不動産への関心や、遊休不動産の非効率的な土地利用の問題や、耐震、アスベスト、土壌汚染など不動産固有のリスクに対して所有だけでなく管理・運営を含めたトータルな不動産マネジメントが求められており、企業不動産を取り巻く環境は大きく変化しています。

一方、不動産にまつわる企業経営を高度化・効率化することは、近年の不動産と金融の融合と相まって、不動産関連産業の誕生・活性化を促し、我国の持続的な経済成長を実現する上で大きな可能性を秘めています。

国土交通省では平成 18 年 12 月 26 日に学識経験者や企業の担当者と構成する『企業不動産の合理的な所有・利用に関する研究会』を設立し、企業不動産の現状と課題を分析すると共に、新たな不動産マネジメント確立の必要性について検討を開始しました。

他方、民間でも平成 19 年 1 月 24 日、三井物産戦略研究所が中心となって『CRE マネジメント推進コンソーシアム』が発足しました。企業の多くは社内に不動産の専門家がおらず、不動産の管理・運営に苦慮している現状をふまえ、こうした企業の要請に応え、不動産の取得から保有・開発・有効利用・売却などの選択肢を提案したり、人材育成など行うことを目的としています。

企業にとって最大の固定資産である不動産資産の有効活用やその量の適正化、業務効率の向上などの観点から、戦略的に資産の保有(投資)形態や管理手法を見直す「企業不動産(CRE)戦略」の立案・実施などの社会的ニーズが高まりつつあります。

アセットブレインズ仙台ネットワークでは、地方都市におけるCRE戦略の普及活動とCREマネジメントの推進を目的として、『みちのくCRE研究会』を立ち上げることに致しました。地方の企業の経営者及び財務担当者をはじめ、不動産ソリューション事業を手がける皆様のお役に立てれば幸でございます。

趣旨のご理解とご賛同をいただき、是非とも参加を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

平成 19 年 5 月

アセットブレインズ仙台ネットワーク

『みちのくCRE研究会』

事務局長 佐々木正之

I、CRE(企業不動産)の定義

企業不動産 [Corporate Real Estate]

定義：『企業が事業活動を行ううえで所有もしくは賃借する全ての不動産』

CREの分類

| | | |
|------|------|--------------------|
| 事業用 | 直接利用 | 本社・支店・営業所・店舗・工場・倉庫 |
| | 間接利用 | 社宅・寮・研究施設・福利厚生施設 |
| 非事業用 | 投資用 | 投資用賃貸不動産 |
| | その他 | 駐車場・遊休地 |

■ PRE [Public Real Estate] : 公有資産

■ IRE [Investment Real Estate] : 投資用不動産

II、CRE戦略の意義

企業不動産を通じた企業価値の最大化

■ CRE戦略とは、企業の事業継続に資する不動産を、経営戦略の視点から総合的かつ戦略的に再構築することによって、不動産の潜在価値を引き出し、企業価値増大の実現を図るための戦略をいい、企業の経営戦略の一部である。

“経営資源”としてCREを経営戦略に組み込むことにより、いかに企業価値の向上を図っていくかという「CRE戦略」のあり方が企業経営において重要視され始めている。

背景

① 投資家をはじめとするステークホルダーへの説明責任

■ “モノいう株主”の存在に対して、重要な経営資源の一つである不動産の戦略について、経営者は明確に説明する必要があります。

② 減損会計をはじめとする一連の会計制度改革

■ 「会計ビックバン」の影響により、企業経営において今まで以上に資産効率の極大化やキャッシュフロー経営が求められ、企業財務的に不動産戦略を構築する必要があります。

③ 不動産価格の変動による価値リスクの顕在化

■ 現在、景気回復や地価も反転している状況下で、各企業は不動産を戦略性をもって考えざるを得ない時代をはじめて迎えています。