

令和 3 年 4 月 16 日現在

機関番号：32404
研究種目：基盤研究(C)（一般）
研究期間：2018～2020
課題番号：18K01843
研究課題名（和文）不動産会計開示情報の企業不動産マネジメントへの統合的活用方策にかかる基礎的研究

研究課題名（英文）Basic Research on the Integrated Use of Real Estate Accounting Disclosure Information for Corporate Real Estate Management

研究代表者
山本 卓（YAMAMOTO, TAKASHI）

明海大学・不動産学部・教授

研究者番号：70732866
交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 3,500,000円

研究成果の概要（和文）：従来、企業が開示する不動産会計データ（減損データ、投資不動産時価データ）は作成コストが膨大なものにも関わらず、十分な活用がなされていなかった。本研究では、この不動産会計データを独自の視点からの分析を行った結果として、企業不動産マネジメントに関係する経営者行動や投資家評価の詳細を明らかにすることができた。これら明らかになった知見は、現在十分に理論づけられていない企業不動産マネジメントのあり方に、有用性の高いエビデンスを提示することができた。このことにより、多くの企業が、投資家や債権者等に理論的にも説明可能な企業不動産マネジメントを実施することができると期待される。

研究成果の学術的意義や社会的意義

本研究では、蓄積された不動産会計データを独自の研究方法で分析を行った結果として、企業不動産をめぐる経営者行動や投資家評価等に一定の法則性が認められることが明らかになった。この明らかになった知見を活用することにより、経営者はより効率的な企業不動産マネジメントを行うことができ、投資家、債権者等の資金提供者はより適切なモニタリングを企業を対象に行うことができるようになる。この結果として、企業と資金提供者等に存する情報の非対称性を緩和させることができ、社会的コストも低減させることにつながることを期待できる。

研究成果の概要（英文）：Real estate accounting data disclosed by companies, including impairment data and market value data of investment real estate, has not been fully utilized in the past despite its enormous preparation costs. After analyzing real estate accounting data from a unique perspective, this study clarified the details of managerial behavior and investor evaluation concerning corporate real estate management. These findings provide useful evidence about the nature of corporate real estate management, which has yet to be sufficiently theorized. The study's results are expected to enable companies to implement corporate real estate management that can be theoretically explained to investors and creditors.

研究分野：不動産学

キーワード：減損会計 投資不動産会計 企業不動産マネジメント 遊休不動産 不動産ストック

1. 研究開始当初の背景

有形固定資産減損処理や投資不動産時価開示等の不動産会計開示情報の作成には、作業過程において不動産時価評価等が要求され、その高い専門性のゆえに莫大な社会的コストを要する。しかし、投資家、債権者、経営者等によって、これらの情報が十分活用されていない。山本は、国内でいち早く減損データ・投資不動産時価開示データを活用した研究に着手し、CRE(Corporate Real Estate: 企業不動産マネジメント)の合理的な意思決定に活用できるよう注力してきている。これら先駆的な研究業績を基盤として、不動産会計開示情報の統合的活用を前提とした合理的・効率的な CRE を実現するための具体的方策を確立するための基礎的研究の成果が求められている。

2. 研究の目的

減損会計は広範な産業において適用されており、2015年の東証1部製造業全体の減損損失額は、8,000億円を超える。減損損失額の計上は、企業業績や財務構成を大きく損なうため、それを最小化する目的のため、CRE(企業不動産マネジメント)の思想が産業界に浸透しつつある。CREは企業不動産に着目した経営戦略であり、企業不動産の効率的利用により企業価値を高めることにつながる。しかし、合理的かつ効率的な CRE を実施するための具体的知見は十分整備されていない現状にある。その一方で、減損処理や投資不動産の時価開示には、その高い専門性のために毎年莫大な社会的コストが費やされているが、各種利用者のためのデータ整備や活用の指針策定が遅れている。

以上のようなことは、1990年代頃よりの取得原価主義会計から公正価値会計への部分的な移行が背景にある。取得原価主義会計は、資産は取得した時点での購入価格等で計上されるため、検証可能性が高い。しかし、その価格は時の経過とともに経済実態を反映しなくなり、情報の有用性を減じてしまう短所がある。それに対して、公正価値会計の下では、資産価格は経済実態を反映し、潜在的な情報有用性が高いといえるが、その公正価値をどのように把握、活用するのか、そしてどのように検証すべきかについては、未解明の状況にある。本研究の学術的「問い」は、この公正価値会計の短所を克服し、円滑に機能させるためにはどのようなことが求められるのかを探求することである。ただ、この学術的「問い」はあまりにも遠大なものであり、本研究では、以下に示すとおり、企業が保有する不動産問題に限定する。

そこで、本研究の目的は、蓄積されつつある不動産会計開示情報(減損データ、投資不動産時価開示データ)を統合的に有効活用して、一般事業会社の円滑な CRE の実現を可能とする基礎的知見を導くことである。なお、これら不動産会計開示情報には信頼性の担保が不可欠である。これら情報の作成には、不動産分野の専門性が求められるため、不動産専門家ではない公認会計士による監査が十分機能しないという懸念が生じている。これを解決するための実行可能な仕組みづくりを検討する。

3. 研究の方法

不動産会計開示情報を構成する減損データと投資不動産時価開示データには、違いがある。前者については、事業用不動産、投資不動産、遊休不動産が対象となるが、後者では事業用不動産は対象とならない。しかし、前者では含み損情報のみが取得できるが、後者では含み損情報と含み益情報の双方が取得できる。このように対象となる資産や取得できる情報の内容が異なっているため、二つの情報を統合的に利用することにより、企業不動産の利活用の実態と資産価値を、より正確に把握することが可能となる。

上記の二つの会計情報を統合的に活用し、以下の研究方法により、各種の課題を明らかにする。

(1)減損データを中心に、投資不動産時価開示データを適宜補完的に活用して、企業不動産の利活用をめぐる、経営行動、企業特性、市場反応等を分析究明する。その分析結果に基づいて、合理的・効率的な CRE を促進するための基礎的知見を得る。

(2)企業不動産の時価評価手法のあり方を実証的に分析すること、さらに企業等に対して、アンケート調査を行い、減損処理や不動産公正価値評価への対応状況を把握する。これらの調査結果を前提として、監査コストが最小化する不動産会計開示情報の信頼性担保のためのエビデンスを確保する。

4. 研究成果

本研究による主な研究結果は以下のとおりである。

(1)遊休・投資不動産保有の決定要因

業種によって、企業の不動産保有の違いが生じていることが明らかとなった。「製造業」では、外国人持株比率、研究開発費比率の高い企業ほど、遊休不動産を保有しない効率的な経営が促進されていることが確認された。「建設・運輸・倉庫・不動産業」では、現在ではテナント運営等に対するリスク等を背景に投資不動産保有の拡大は抑えられ、借入による資金調達をして不

不動産を購入するという傾向が弱まっていることが推察でき、不動産活用の新しいビジネスモデルへの変化が示唆された。

(2)遊休不動産保有に対する投資家評価

「製造業」は他業種に比較し、有利子負債比率が高い傾向にあり、減損をすることにより財務的にも負債比率を高めるため、投資家は減損実施に対して、ネガティブな反応を示した。また、「製造業」における遊休不動産は、地方圏に所在する工場跡地が多く、大規模敷地であることや土壌汚染のリスク等から流動性が低い不動産となっている。しかし、そのような流動性の低い不動産について処分予定（売却）資産として開示される場合について、負債等の圧縮により財務基盤の安定性の向上が期待できるため、投資家はポジティブに反応することも明らかになった。

一方、「商業」については有利子負債比率が低い傾向にあり、減損をすることにより従前の含み損を解消し将来の減損リスクが低くなることを理由として、投資家は減損の実施に対してポジティブな反応を示した。また、「商業」における遊休不動産の多くは都市部に所在し流動性の高い不動産となっている。しかし、そのような不動産には店舗や賃貸資産等の潜在的にキャッシュ・フローを生み出すものが多数の割合を占めている。したがって処分予定（売却）資産として開示されることで投資家は事業基盤の縮小から収益性や成長性低下リスクに対しネガティブな反応を示すことも明らかになった。

(3)保有不動産売却の動機・効果

製造業では遊休不動産を売却する企業は、有利子負債比率が高く、売上成長も優る傾向にあることが明らかになった。これは不効率な利用状況にある不動産を流動化し、財務リスクを低減させ、将来が見込める事業に投資することが企業の成長の鍵となっていることがうかがえる。また、一般事業法人持株比率が高い企業ほど、保有不動産の売却が促進される傾向が明らかになった。これは、製造業にとって工場跡地等の売却は秘匿性が高いため、外部の不動産業者の活用が積極的になされない事情があり、グループ企業間のネットワークが構築されている企業では、独自に売却先を探し出す可能性が高いためである。これに対して、投資不動産を保有することが本業若しくは本業と親和性がある「建設・不動産・運輸業」では、企業パフォーマンスが高い企業は投資不動産の売却を控える傾向にある。これは、これらの業種では投資不動産の保有が、業績向上に直結することがうかがえる。

(4)不動産評価専門家の役割・貢献

本研究の目的の一つは、ストック型社会で不可欠となる企業不動産の公正価値情報の信頼性の向上にむけ、外部鑑定人である不動産鑑定士のあり方を検討することである。各種分析を行い、以下のことが明らかになった。

- ・意思決定階層が上層部の企業では外部評価を採る傾向にあり、説明責任の履行を確保するため外部の不動産鑑定士に委託することが示唆された。
- ・土地資産比率の高い企業ほど全社統一的なガイドラインが必要となるため、企業独自のガイドラインを設けている傾向にあることが観察された。
- ・「含み損益/総資産」が高い企業ほど社外の鑑定人评价を採用している傾向があり、より客観的な説明および投資家に対して含み益情報の信頼性を伝えたいという経営者の動機が示唆された。

本研究の主要な貢献は、減損会計適用実務においてガイドラインを設ける企業の財務特性および不動産鑑定士の使用目的の発見であるといえる。

(5)環境経営とCREとの親和性

環境経営度指標に基づいた分析によると、不動産を保有することが本業と考えられる「運輸・倉庫・不動産」の業種において、環境への取り組みに力を入れている企業ほど、企業価値が高いことが明らかになった。このことから、環境経営とCREとの親和性が高いことがうかがえる。

このような研究結果の貢献は、不動産市場に係る環境(Environment)に着目し、産業別に環境経営促進企業の企業特性と市場での反応をみることで、産業別に環境経営に対する積極性と市場での反応に温度差があることの発見である。とりわけ不動産を保有することが本業である運輸・倉庫・不動産のような産業では、環境経営に積極的な企業ほど企業価値の向上に寄与することが示され、ESGとCREの密な関わりが求められる結果となった。これら得られた各種のエビデンスは、ESG時代の企業不動産ストックを考察するに際して、有益な知見となると考えられる。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計7件（うち査読付論文 4件 / うち国際共著 0件 / うちオープンアクセス 4件）

1. 著者名 古川傑 山本卓	4. 巻 30
2. 論文標題 減損会計適用における不動産時価評価の信頼性担保について	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 年報財務管理研究	6. 最初と最後の頁 1-20
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 -
1. 著者名 山本卓	4. 巻 28
2. 論文標題 東証一部製造業の有形固定資産減損処理をめぐる経営行動－不動産時価評価のあり方を中心に－	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 経営行動研究年報	6. 最初と最後の頁 88-92
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -
1. 著者名 古川傑 山本卓	4. 巻 35
2. 論文標題 企業活動における投資不動産保有の決定要因と投資家評価－2010年期との比較分析を中心に－	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 日本不動産学会学術講演会論文集（オンラインジャーナル）	6. 最初と最後の頁 1-7
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 -
1. 著者名 古川傑 山本卓	4. 巻 28
2. 論文標題 減損会計基準をめぐる研究動向の展開とその課題	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 明海大学不動産学部論集	6. 最初と最後の頁 33-45
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 -

1. 著者名 山本卓 古川傑	4. 巻 28
2. 論文標題 投資不動産の売却の決定要因と株価に与える影響の検証－遊休不動産をめぐる課題を視野に入れて－	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 明海大学不動産学部論集	6. 最初と最後の頁 1-19
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている(また、その予定である)	国際共著 -

1. 著者名 山本卓	4. 巻 27
2. 論文標題 リース会計基準改正と企業行動－2000年代後半の製造業を中心に－	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 明海大学不動産学部論集	6. 最初と最後の頁 1-17
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 山本卓	4. 巻 29
2. 論文標題 減損会計適用企業における遊休不動産情報の有用性－東証一部製造業と商業の比較分析を中心に－	5. 発行年 2018年
3. 雑誌名 年報財務管理研究	6. 最初と最後の頁 87-101
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

〔学会発表〕 計5件(うち招待講演 0件/うち国際学会 0件)

1. 発表者名 古川傑 山本卓
2. 発表標題 投資不動産保有企業の経営者行動および時価情報の有用性の検証－賃貸等不動産会計基準適用初年度との対比から見いだせたもの－
3. 学会等名 日本財務管理学会全国大会
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 古川 傑 山本卓
2. 発表標題 企業活動における投資不動産保有の決定要因と投資家評価－2010年期との比較分析を中心に－
3. 学会等名 日本不動産学会全国大会
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 古川 傑 山本卓
2. 発表標題 減損会計適用実務における不動産鑑定士のあり方
3. 学会等名 日本不動産学会
4. 発表年 2018年

1. 発表者名 古川 傑 山本卓
2. 発表標題 減損会計適用における不動産時価評価の信頼性担保について
3. 学会等名 日本財務管理学会
4. 発表年 2018年

1. 発表者名 山本卓
2. 発表標題 東証1部製造業の有形固定資産減損処理をめぐる経営行動
3. 学会等名 経営行動研究学会
4. 発表年 2018年

〔図書〕 計0件

〔産業財産権〕

〔その他〕

-

6. 研究組織

	氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
--	---------------------------	-----------------------	----

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8. 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関
---------	---------