

CRE戦略導入のご提案

～中小企業におけるCRE戦略導入の意義と効果～

有限会社 板山不動産鑑定事務所

あなたは、会社やご自分が所有する不動産のことを、どれだけ知っていますか？

中小企業の大半は、親族が会社を運営する同族会社であり、資本と経営が一致している典型的な企業体です。

中小企業庁のアンケートによると、中小企業経営者の個人資産の約3分の2が事業用資産(自社株式、事業用不動産)であり、その約半分は事業用不動産です。また、5千万円超の相続税負担を予想する企業は全体の約11%(株式会社に限ると約18%)であり、予想される相続税負担の原資として事業用資産の売却又は物納を考えている企業は全体の約19%(株式会社に限ると約21%)にもものぼります。

土地神話が崩壊した今、不動産は価格変動リスクを持ち、また、土壌汚染やアスベストなどの環境リスクなどの様々なリスクを持つ資産です。可もなく、不可もなく漫然と不動産を運用しても問題がない時代は終わりました。

中小企業が抱える企業不動産の問題点

- 所有、賃貸不動産の管理ができていない (図面や関連書類が整理されていない)
- 法人所有と個人所有が混在している (事業承継のときに問題は発生しないか?)
- 事業継続のために本当に必要な物件なのか?
- 実勢価格がわからない (含み益があるのか、それとも含み損が発生しているのか)
- すぐに売れるのか? (市場の実態が不明)
- 売却した場合の手取り価格は? (譲渡税などの売却コストはどの程度かかるのか)
- 個人資産の相続税は? (相続税評価における評価額はどの程度になるのか)
- 所有が有利なのか賃貸が有利なのか? (保有コストと賃料水準の比較)
- 購入や売却した場合、財務諸表への影響は?
- 所有不動産が抱える個別リスクは? (法令違反・再建築不可・土壌汚染 etc)



CRE戦略の導入

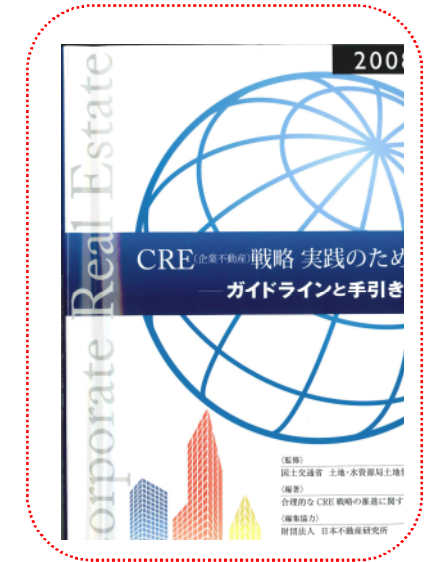
CRE (Corporate Real Estate) 戦略とは？

近年、企業が利用（所有・賃貸）する不動産を「CRE (Corporate Real Estate)」と表現し、企業不動産の管理、運営を戦略的に行う「CRE (企業不動産) 戦略」が、日本においてもみられるようになってきています。

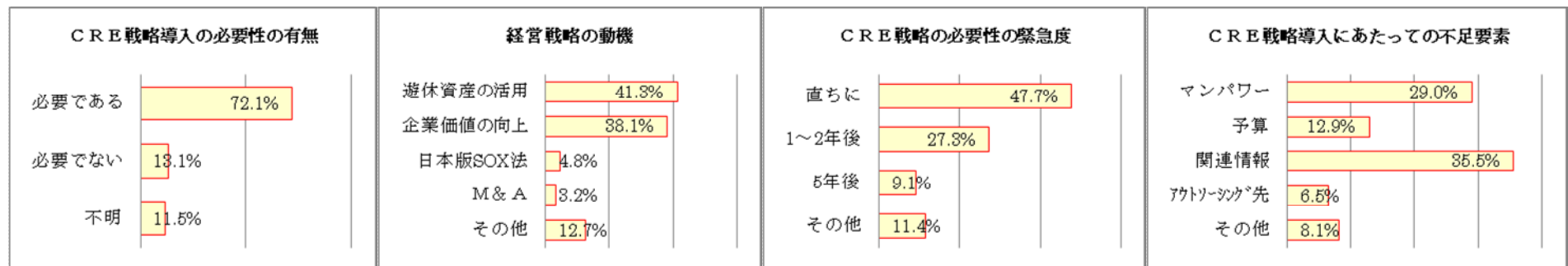
バブル崩壊以降「土地神話」は崩壊し、土地は安全資産から上昇もあれば下落もあるリスク資産となっています。かつては、土地や自社ビルを保有していれば、その担保価値でほとんどの財務上の問題はクリアできましたが、今では不動産は万能ではありません。価格の下落リスクがあり、売りたい時に売り先が見つからないリスクもあります。銀行も株主も、企業が不動産という資産をいかに有効活用しているかを注視しています。

このような環境の中、**企業にとって限られた経営資源である企業不動産を経営に最大限活用していこう**という発想に基づいて生まれたのが、「CRE戦略」です。国土交通省は「企業不動産研究会」を発足し、平成20年4月に「**CRE (企業不動産) 戦略のために～ガイドラインと手引～**」を発表しました。

CRE戦略の導入は、減損会計の義務化や内部統制報告制度の導入の義務化など、大企業にとっては避けては通れない状況となっていますが、中小企業においても、不動産がリスク資産となった今、事業運営はもちろんのこと、事業承継対策や相続対策などにおいても導入する意義は極めて大きいと考えられます。

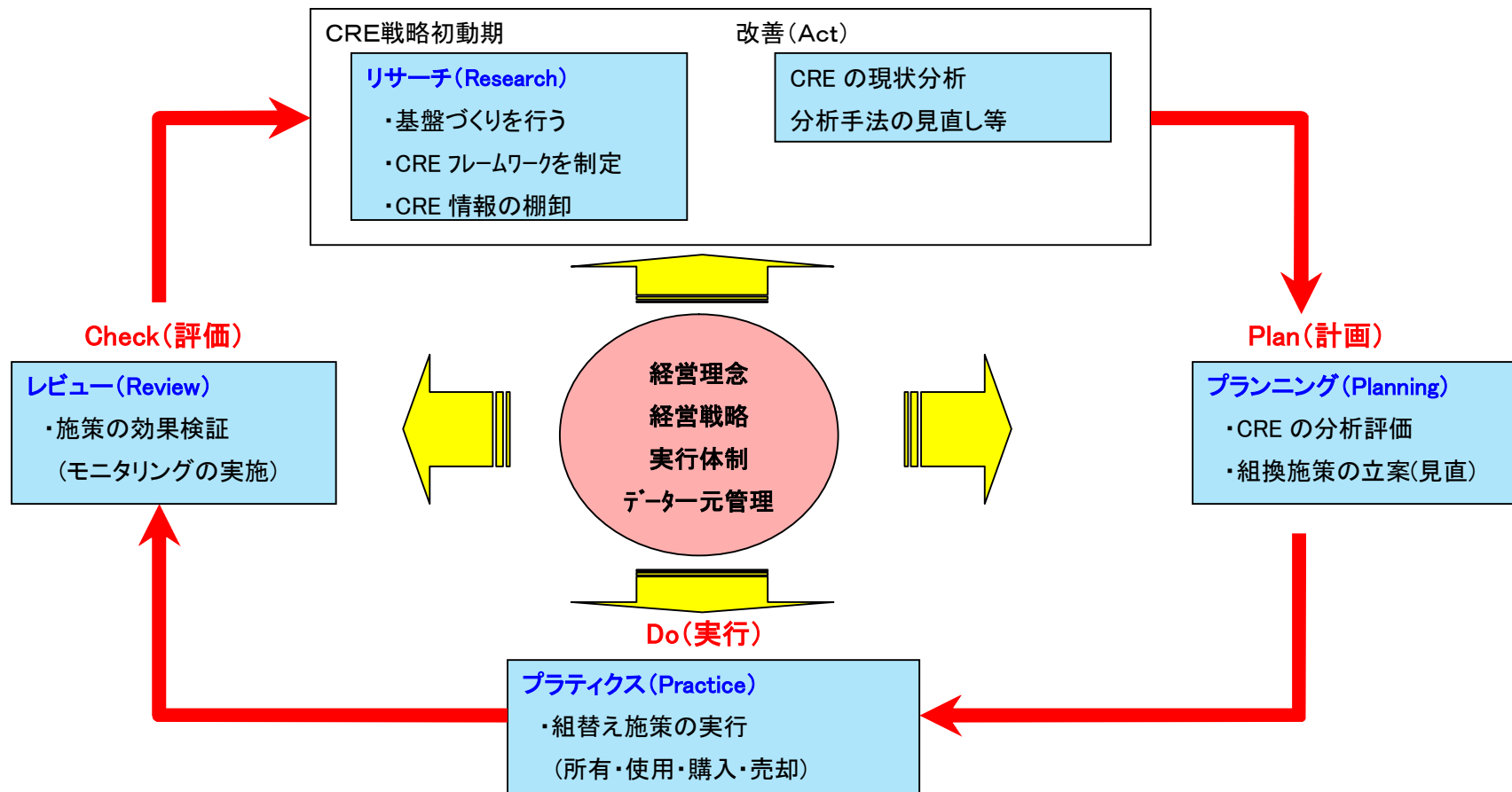


<CRE戦略マネジメントの必要性に対する企業の意識調査>



CREマネジメントのイメージ

CRE戦略は、それぞれの企業の経営戦略として推進されるものです。CRE戦略は企業価値を高めるとともに、不測のリスクを蒙らないような実行体制によって実施されるべきものでありますので、その実施状況は評価指標に基づき適切にチェックされ、最終的な結果は、次期のCRE戦略にフィードバックされる必要があります。



CRE戦略の導入によるメリット

- 所有、賃貸不動産の管理ができていない
- 法人所有と個人所有が混在している
- 事業継続のために本当に必要な物件なのか？
- 実勢価格がわからない
- すぐに売れるのか？
- 売却した場合の手取り価格は？
- 個人資産の相続税は？
- 所有が有利なのか賃貸が有利なのか？

- 購入や売却した場合、財務諸表への影響は？

- 所有不動産が抱える個別リスクは？

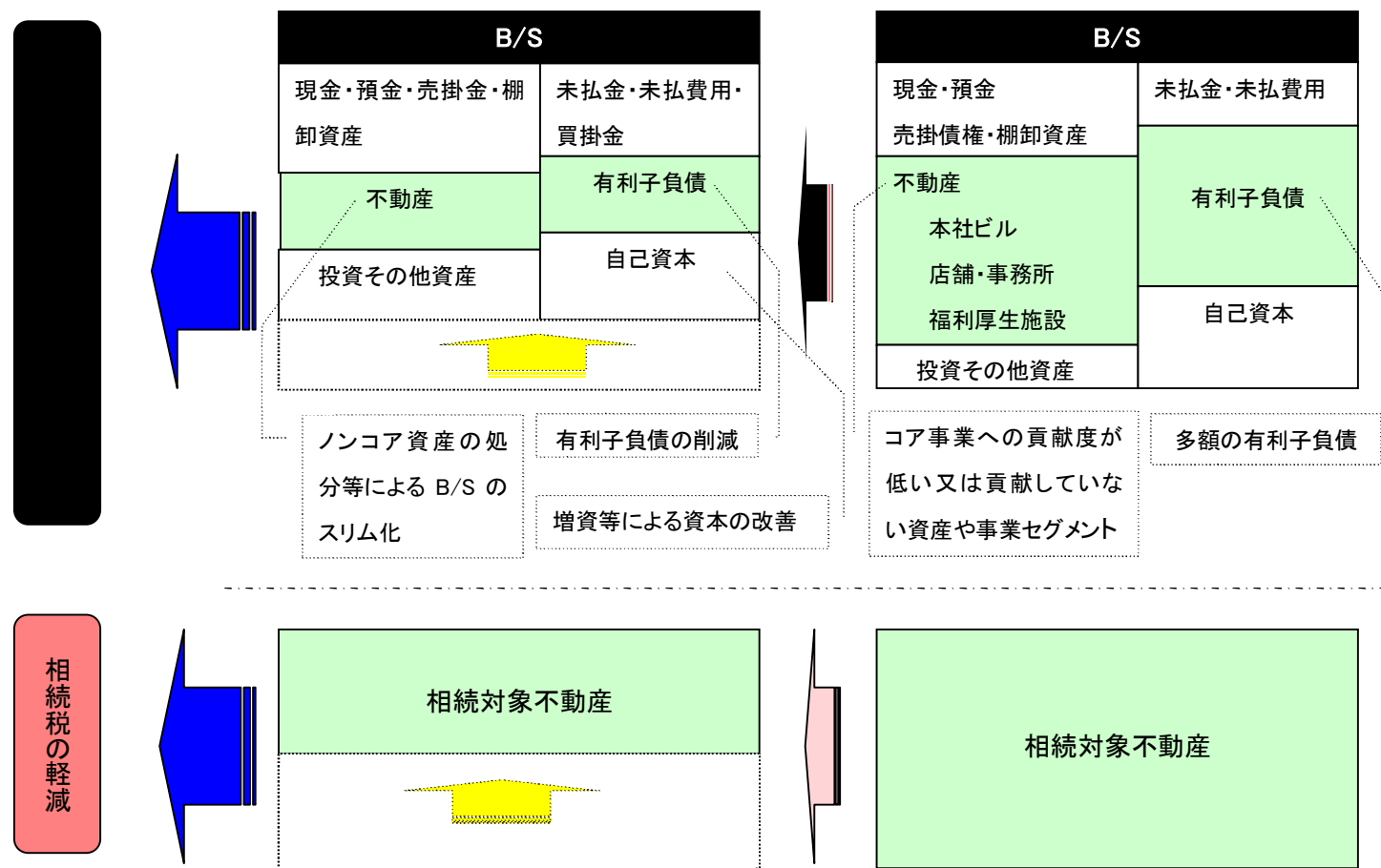
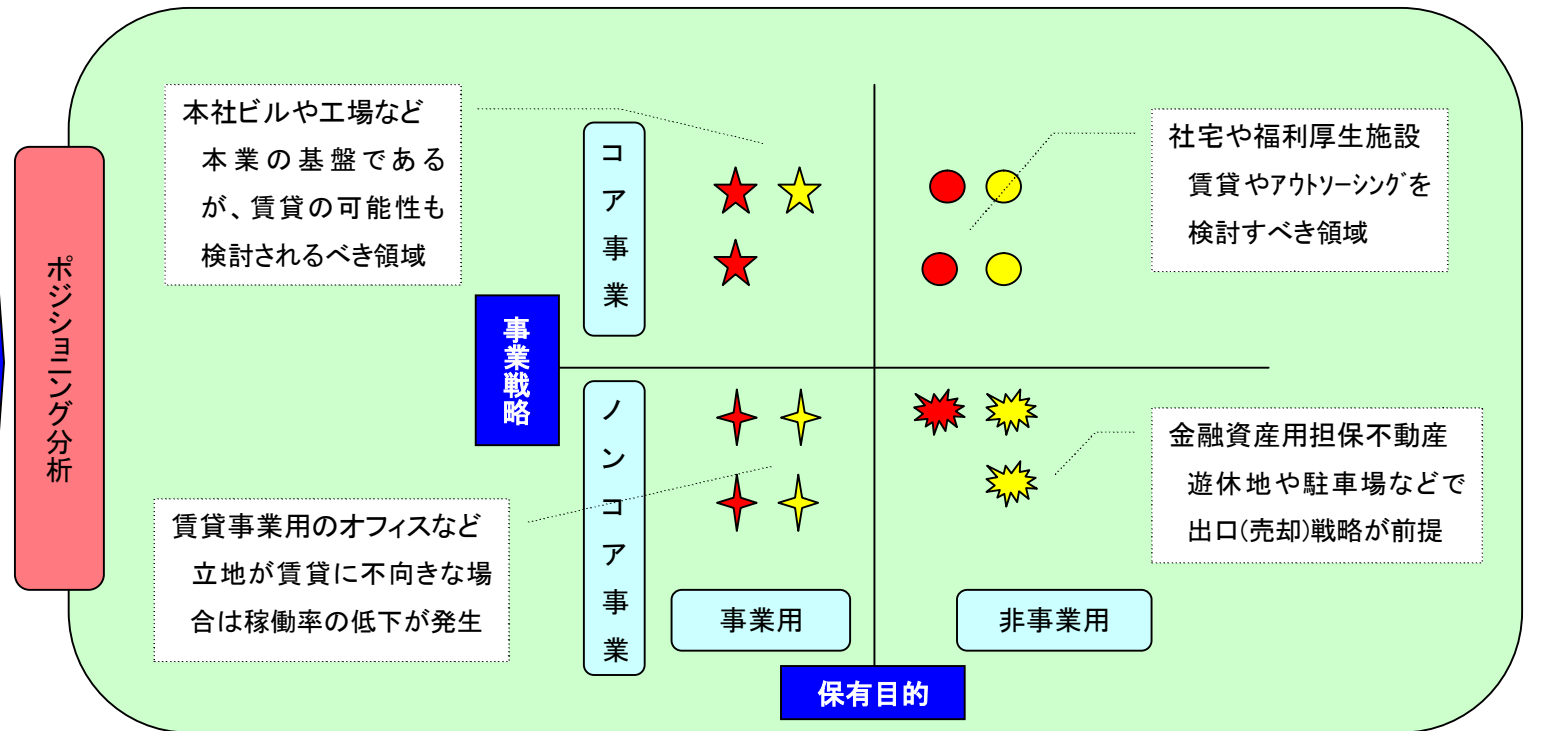
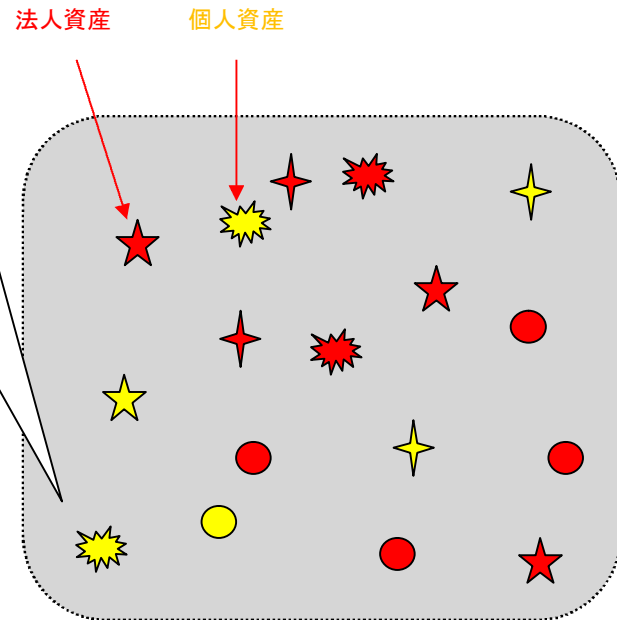
- ・ 管理分析システムを構築しますので、必要なデータをタイムリーに抽出し、分析することが可能となります。
- ・ ポジショニング分析により、所有不動産の役割が一覧できます。
- ・ 実勢価格のほか売却可能価格や相続税評価額など各種の価格が把握できます。節税対策の検討資料として活用できるほか、減損の兆候なども把握できます。
- ・ 売却や賃貸への転換、リースバックなど、様々なケースのシミュレーションが容易にできます。また、個人資産を法人に売却した場合の、相続財産額の変化も同時に把握できます。
- ・ 管理分析システムにより、売却などの行為を行った場合、財務諸表の変化やDCF法による企業価値の変化が、瞬時に把握できます。
- ・ 財務分析による財務指標の比較も、事業運営において有用です。
- ・ 都市計画法や建築基準法などの法令チェックを行いますので、所有不動産

さらに、

- ・ 各不動産について、GISによるエリアマーケティングを行いますので、今後の事業運営に活用することができます。

〈中小企業版CRE戦略のイメージ〉

- 所有、賃貸不動産の管理ができていない
- 法人所有と個人所有が混在している
- 事業継続のために本当に必要な物件？
- 実勢価格がわからない
- すぐに売れるのか？
- 売却した場合の手取り価格は？
- 個人資産の相続税は？
- 購入や売却した場合、財務諸表への影響
- 所有不動産が抱える個別リスクは？



CRE最適化ソリューション

