

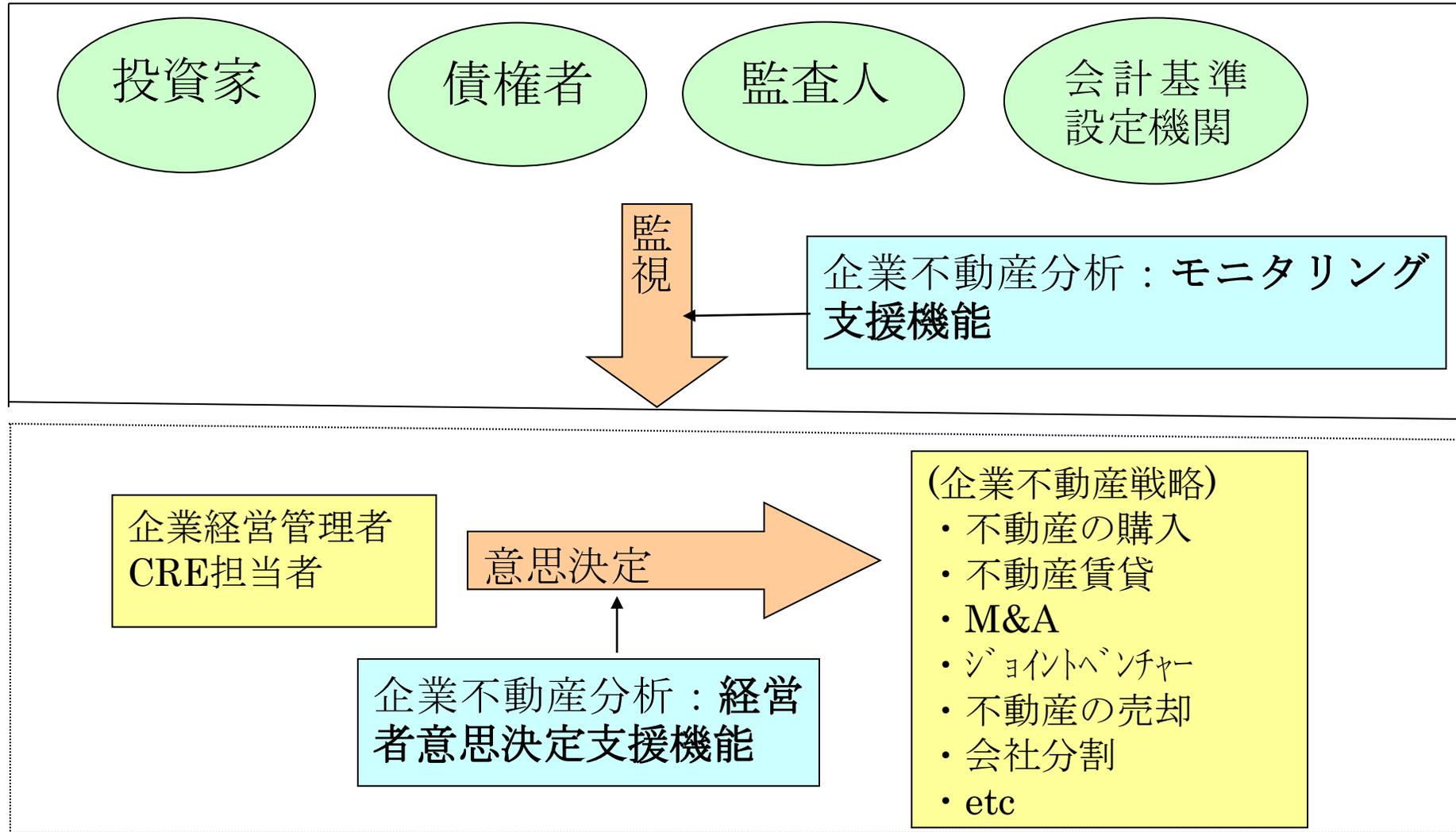
企業会計データを用いた 企業不動産分析 (概要)

明海大学不動産学部教授
山本 卓(Yamamoto Takashi)

企業不動産を取り巻く関係者のニーズ

関係者	関心事項	求められる情報
経営者・CRE担当者	長期的な企業価値の向上	企業不動産戦略と企業価値(株価)
投資家	短期的な企業価値の向上	企業不動産戦略と企業価値(株価)
債権者	貸付先企業の収支の安定性	貸付先企業のリスク情報
会計基準設定機関	会計情報の信頼性	企業利益の信頼性にかかる情報

企業不動産分析の機能



(出典)
山本(2009)p5,図1-1

企業行動の決定要因に着目した研究

財務特性に基づいた企業行動のモデル化

具体例

- ・倒産予知モデル、企業格付モデル
- ・不動産会計適用の各種インセンティブの分析
土地再評価を適用(1) 非適用(0)
減損会計早期適用(1) 非適用(0)
鑑定評価の活用(1) 非活用(0)

分析手法の特徴

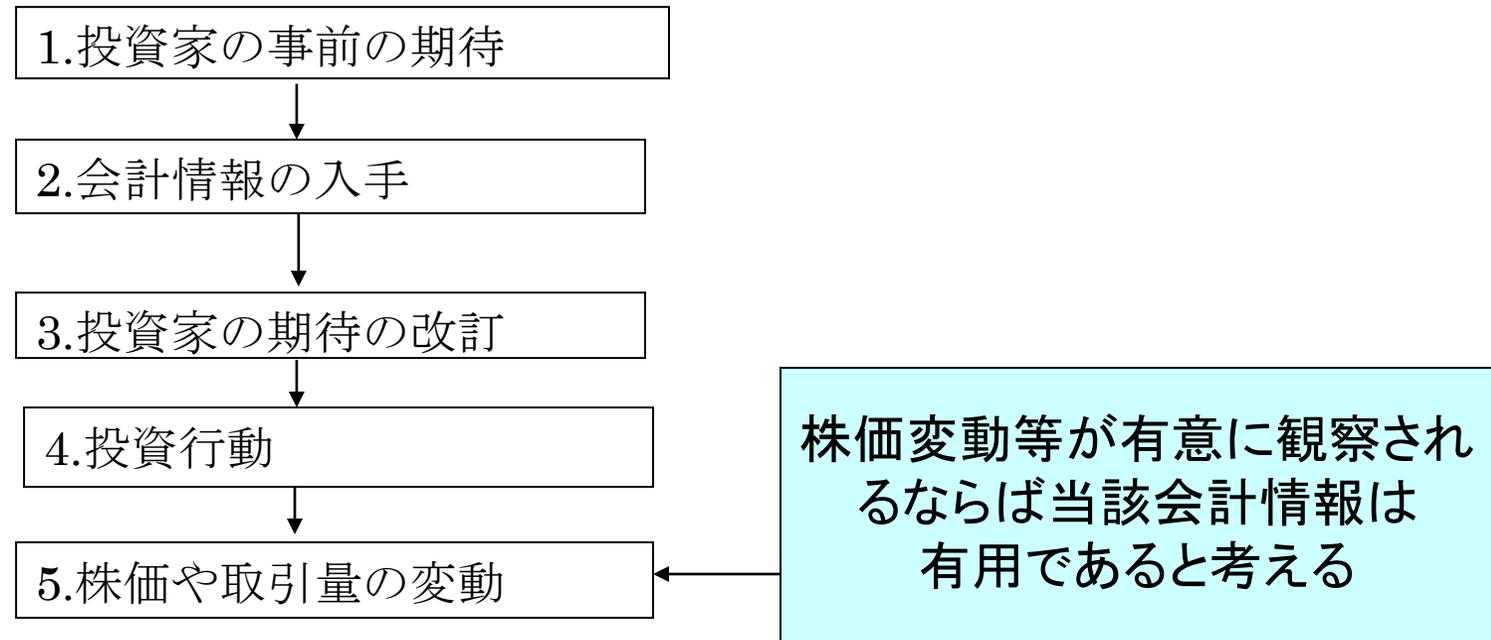
- ・ロジットモデル、プロビットモデル
被説明変数(0,1)
- ・トービットモデル
被説明変数(0,正值)

適用例イメージ

倒産の有無(1,0) = α + β 利益水準 +

企業行動と資本市場に着目した研究

実証会計研究におけるイベントスタディの基本的考え方



参考書: 大日方隆『アドバンスト財務会計—理論と実証—』中央経済社

企業行動と資本市場に着目した研究

価値関連研究

株価水準を被説明変数とする回帰分析を行い、説明変数の株価への影響度を検証する。株価への影響度が高い変数は、投資家にとって情報価値が高いものとみなされ、財務報告において重視される必要性がある。

適用例イメージ

$$\text{株価水準} = \alpha + \beta \text{利益水準} + \dots$$

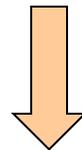
参考書: 大日方隆『アドバンスト財務会計—理論と実証—』中央経済社

利益管理(Earnings Management)に着目した研究

- ・「利益＝現金」ではない。
- ・発生主義会計の宿命：売上の計上タイミング、減価償却の方法(定額法、定率法)、棚卸資産の評価方法(先入先出法、後入先出法)、引当金、**減損損失**、**資産除去債務**等の計上などの各種の条件設定を変化させることにより、会計利益を調整することが可能となる。

利益情報の信頼性

経営者の裁量程度が小さい利益 > 経営者の裁量程度が大きい利益



これらのことからベンチマーク化することが研究目的

参考書：一ノ宮士郎(2008)『QOE(利益の質)分析』中央経済社

不動産会計データを用いた企業不動産分析 にかかるとる主な研究成果

活用データ	説明事項			備考
	企業行動	投資家評価	外部鑑定人	
①土地再評価データ	<ul style="list-style-type: none"> ・負債比率が高い企業が差益型再評価を行った。 ・含み損解消を目的として差損型再評価を行った企業もあった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・差損型再評価による財務構成の悪化にネガティブな反応が認められた。 	<ul style="list-style-type: none"> ・金融機関への説明目的で、負債比率の高い企業ほど外部鑑定人を利用した。 	山本(2004)
②減損データ	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債比率が高い企業ほど、減損回数、減損規模が大きくなる。 ・製造業では、研究開発費率が大きいほど、減損対象となる遊休不動産が少なくなる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・負債比率が高い企業の減損実施は、株価にネガティブな影響を与える。 	<ul style="list-style-type: none"> ・経営者の対外的な説明責任の履行を担保するために外部鑑定人が採用されること、経営者は鑑定評価に対しコスト面を考慮したうえで外部鑑定人を採用している。 	古川・山本(2018) 古川・山本(2019a)
③賃貸等不動産データ	<ul style="list-style-type: none"> ・製造業では、グループ企業間の監視を受ける環境にあるほど、賃貸等不動産が保有されにくい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・製造業では、賃貸等不動産の含み益には情報価値が認められない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸等不動産の含み益が大きくなるほど、外部鑑定人の利用が促進される。 	山本(2010) 山本(2012)

参考文献

- [1]山本卓(2004)「土地再評価実施企業の特徴」『JICPAジャーナル』16(3)98-103
- [2]山本卓(2009)『財務情報と企業不動産分析－CREへの実証的アプローチ－』創成社
- [3]山本卓(2010)「投資不動産時価情報の有用性について－賃貸等不動産会計基準の実証的検証を中心に－」『証券アナリストジャーナル』48(11)90-101
- [4]山本卓(2012)「東証1部上場企業の賃貸等不動産保有の決定要因と時価情報有用性」『会計監査ジャーナル』(678)93-102
- [5]山本卓(2015)『投資不動産会計と公正価値評価』創成社
- [6]古川傑・山本卓(2018)「遊休不動産情報の有用性の検証－東証1部上場企業製造業の減損データに基づいた分析を中心に－」『証券アナリストジャーナル』56(2)68-79
- [7]古川傑・山本卓(2019a)「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」『年報財務管理研究』(30)1-20
- [8]古川傑・山本卓(2019b)「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－」日本不動産学会学術講演会審査付論文