

# 企業価値向上に 貢献する CREマネジメント

## 板谷 敏正

CREマネジメント研究部会 部会長

プロパティデータバンク株式会社

代表取締役社長

芝浦工業大学客員教授

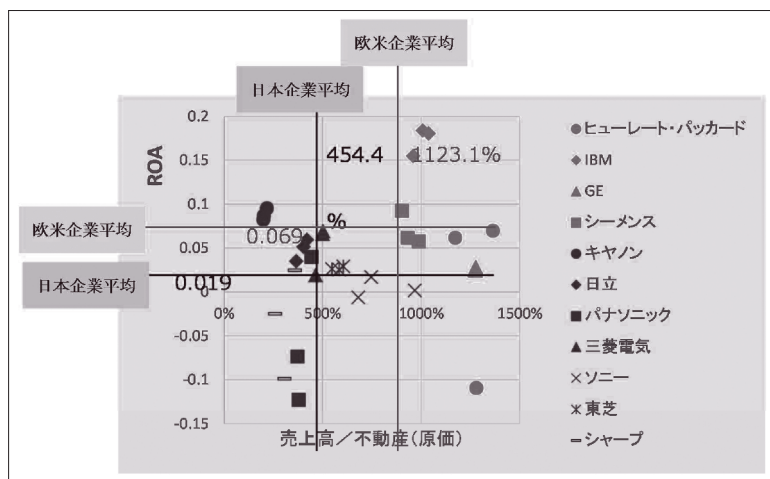


企業において所有あるいはワークスペースとして活用している企業不動産（CRE）は“第4の経営基盤”の中核をなすものであり、金融資源、人的資源、知的資源同様に、生産性や企業価値に大きな影響を及ぼす点を十分に認識する必要がある。当研究会と早稲田大学との調査によれば、大手企業においては資産全体の30%～40%が不動産であり、欧米企業に比してその比率は数倍多い。

下図は欧米企業と日本企業の不動産回転率とROAを比較したものであるが、不動産の活用の効率性を示す不動産回転率においても、企業価値全体の指標のひとつであるROAにおいても日本企業が劣性となっている。両評価指標間の因果関係にはさらなる精査が必要であるが、当研究会ではCREマネジメントに関するさまざまな課題を定量化あるいは可視化して確認している。また、これらの課題を踏まえた上で、以下に示すCREの有効活用や効率的な管理手法等について検討している。

- CREの規模や運営コストを適正に管理することにより企業価値向上に貢献できる
- CREに関する取得、売却、統廃合あるいはさまざまな変革は、当該企業の経営戦略あるいは財務戦略、ワークスペース戦略に鑑みて選択されるべきである
- 優れたCREやワークスペースは企業の生産性を大きく高める可能性がある
- CREマネジメントに関する全社的な組織や統制を構築活用すべきである
- 自社人材の活用に加え優れたパートナーの活用も重要である
- ITの活用や全社的なCREのデータベースの活用が有効である

現在これらの主題解説に加え、当研究会メンバーによるさまざまな取り組み事例や具体的なソリューションを取りまとめたハンドブックを編纂中である。来年度はこのハンドブックの公開や関連するセミナーなどを通じてCREマネジメントの重要性を広くPRしていきたいと考えている。



図表 電気機器業界 売上高/不動産(原価)  
(連結ベース) 2011-2013年  
早稲田大学小松幸夫研究室調査より