

平成 28 年 9 月 15 日

各位

大和不動産鑑定株式会社

不動産経済ファンドレビューへの記事掲載のお知らせ

平成 28 年 9 月 15 日付、不動産経済ファンドレビューに M&A 支援業務に関する記事が掲載されましたのでお知らせいたします。

大和不動産鑑定が不動産 M&A で地銀と業務提携

トピック

大和不動産鑑定は不動産を保有する会社の M&A 支援業務を強化している。昨年 11 月に仙台銀行、今年 8 月に山形を地盤とするきらやか銀行とそれぞれ同業務に関する業務提携を締結。金融機関との連携を進めるほか、大分県商工会連合会が設置した大分県事業引継ぎ支援センターから登録民間支援機関として登録された。いずれも不動産価値に着目し、建物診断から価格査定、M&A の仕組みの立案、買主探索、実行まで一気通貫のワンストップ体制で、中小企業の不動産 M&A を支援している。

解 説

大和不動産鑑定は昨年、鑑定以外の業務領域を広げる一環として、不動産事業戦略室を立ち上げた。証券会社などで M&A 業務を手掛けてきた経験と実績のある 2 人が在籍する。

中小企業の経営を巡っては、経営者が高齢化する一方、後継者不在という事業承継問題が全国で深刻化している。さらにこうした後継者問題とあわせて、主要な資産として保有している建物の老朽化問題も抱えている中小企業は多い。大和はこうした中小企業に対して、不動産価値を適切に評価しつつ会社ごと売却する M&A を支援し、企業オーナーにより多くの手取額を残す提案を推進している。

従来、不動産を保有する会社を清算する場合、会社清算方式が採用されるケースが多かった。不動産を売却し、会社に入った売却資金が配当としてオーナーに分配される仕組みだ。この過程で不動産売却益に対して約 34% の法人税、分配に際して約 50% の所得税が課される。対して会社の株式を譲渡する方式では、株式譲渡益に対して約 20% の所得税が課されるのみ。仮に時価 5 億円

(簿価 2 億円、含み益 3 億円) の不動産を保有する会社の清算では、会社清算方式だと手取額が 2 億円しか残らないが、株式譲渡方式なら 4 億円が手元に残る。しかも会社が存続し、雇用も維持される。

しかし、「株式譲渡による M&A という方策があることはあまり知られていない」(不動産事業戦略室・亀山貴司室長)。不動産に着目した M&A は証券会社なども取り組んでいるものの、たとえば 10 億円以上など一定の目安を設けている。大和はこうした目安は設けず、幅広い案件に対応する。弁護士や税理士など外部の専門家とのネットワークも活用しながら、「最良の出口戦略を考えるワンストップコンサルティングを提供していく」(亀山氏)。

大和は、デベロッパーから不動産ファンド、個人の富裕層まで幅広い買主のネットワークを持っている強みを活かせる。中には手元資金で購入するため違法建築の物件も投資対象に含んでいる買主もいる。会社形態で取得することに慣れた買主だけでなく、最近では今後会社形態での取得にも取り組みたいという新たな買主も増えつつあるという。

不動産経済ファンドレビュー 2016.9.15

< 本件に関する問い合わせ先 > 不動産事業戦略室 電話番号 03-5219-3375