



今の不動産バブルを事業承継に活かす! “不動産M&A”が 上手くい企業はこれだ!!!

～ 顧問先企業の不動産M&Aが上手いくケースを徹底解説 ～

会計事務所の新提案

顧問先に必ず1社は存在する「不動産を活用した事業承継対策」を活かせる企業のパターンを理解し、ご自身の事業承継対策提案に活かす

今がチャンス? ～今は不動産バブル

- ・ 実例「入札:銀座で坪1億が相場の土地が坪1.6億で売れた」
- ・ 好立地の新築1棟マンションがネット利回り3%台でもすぐ売れる
- ・ 新しい不動産投資商品が良く売れる
(不動産小口化商品、クラウドファンディング)
- ・ 一部(ホテル)を除き不動産業界は活況
(特に住宅系は分譲・賃貸とも作れば売れる)
- ・ 実需(居住用)の価格高騰、、、それでも売れる。

なぜか?

- ・ 収益不動産への融資緩和(2021/9/3日経朝刊)
- ・ デフレとコロナ禍が重なり低金利続く

バブルはいつまで続く?

- ・ バブル崩壊の兆候は半年～1年前に現れる
→現在は兆候なし?(コロナ禍でもバブルは続いている)
- ★「いつか売る必要がある」なら今が売り時。兆候が出てからでは手遅れに。



講師

塚田 拓士 氏

フィンテックアセットマネジメント株式会社
投資営業部長 不動産鑑定士

1994年に東京国税局に入局、資産課税部門の国税調査官として主に相続税の税務調査に関わる。その後不動産鑑定士資格を取得。

2007年にフィンテックグローバル入社後は、不動産子会社役員、鑑定会社・コンサルティング会社等のグループ会社社長を経て、2018年より現職。

現在は、不動産M&A等により、事業承継等の企業の不動産に関する問題解決を図っている。

東京生講座
オンライン LIVE &
アーカイブ

12/6(月) 16:00-18:00

※オンラインLIVE講座はチャットによる質問が可能
※オンラインアーカイブは3営業日後12:00より視聴可能

会場受講 先着 **20** 名様限定

オンライン受講 **無制限**

会場

[浜松町] ビジョンセンター浜松町
東京都港区浜松町2-8-14 浜松町TSビル4F,5F,6F TEL:03-6262-3553

JR山手線・京浜東北線「浜松町駅(南口・S5階段・金杉橋方面)」徒歩3分
東京モノレール羽田空港線「モノレール浜松町駅(南口・1出口)」徒歩3分、都営大江戸線・浅草線「大門駅(A1出口)」徒歩5分

受講料

一般: [会場受講] 25,000 円(税込)
[オンライン]

会員: **無料**

資産税実務研究会 / 定額制クラブ /
不動産コンサルティング実務研究会 /
資産税オンライン会員

お申込み・詳しい講座内容は裏面をご覧ください。

● あらためて、不動産売却とM&Aの違い(メリット・デメリット)

- ・株式(不動産)譲渡時の取り手の違い(⇒シミュレーション)
- ・相続後の手残りの違い(⇒シミュレーション)
- ・株式を売らない場合、いつまで共有の会社を続けていくのか?(兄弟姉妹の仲は良い?将来の争族のリスクはない?)
- ・高齢の株主が増えていく⇒認知症リスク、相続リスク
→M&Aできなくなる、会社の経営ができなくなる、相続税が払えない
→推定相続人が、株を欲しがっているか?
- ・株式分散後、第三者が入ってきてしまっただけで創業家が追い出されたケース(老舗企業)
→(所有と経営の分離により)赤字なのに思い切った手が打てない
→でも、M&Aの選択肢がない(株主がまとまらないため)

● ケーススタディ(M&Aがうまくいった例)

① 株式が分散した資産管理会社

- ・株主は親族だけでなく、一部を他人が持っている
- ・高齢化した株主の意見をまとめるのが大変
(過去に代替わりした社長が高齢の株主にいじめられて退任した)
- ・古ビルがあるが立退きまでは自力で出来ない(普通はプロの不動産業者の仕事)
(数十年の付き合いのテナントもいるので、ハードな交渉ができない)
- ・含み益過大(売却時に多額の納税が生じる)
→その結果、満足のいく価格を出す買い手が現れない

② 不動産を持っている事業会社

- ・地元密着企業で安定収益+不動産賃貸収入もある優良企業
- ・後継者いない
- ・病気になる急いでいる
- ・不動産を持っているため株価が高く、M&Aの障害になっている
- ・地元密着企業で社長は地元の名士
→地元知られたくないため内々で取引できる買主を希望

③ 地方企業(資産保有会社)

- ・コロナ禍の影響ある不動産(大規模商業施設)
- ・現場を仕切ってきた番頭さんが退職予定
- ・社長一族は地元の名士で身動きが取れない(地方の財界で噂が広まりやすい)
→内々で取引できる買主を希望
- ・地方では規模が大きく(数十億)買い手がない
→地元地銀と付き合いが深いため買主が地元地銀に相談できない
- ・地主とは先代からの付き合いで、借地契約書が無かったり、更新契約書が無かったり
(口約束などで済ませていた場合もあったのかもしれない)

会場案内

ビジョンセンター浜松町 東京都港区浜松町2-8-14 浜松町TSビル4F,5F,6F TEL:03-6262-3553

・JR山手線・京浜東北線「浜松町駅(南口・S5階段・金杉橋方面)」徒歩3分 ・都営大江戸線・浅草線「大門駅(A1出口)」徒歩5分
・東京モノレール羽田空港線「モノレール浜松町駅(南口・1出口)」徒歩3分

お申込み方法

必要事項をご記入の上、FAXにてお申込みください。折り返し受付確認票を送付いたします。HPからもお申込みいただけます。

FAX送信先 03-5539-3751

HPからのお申込みはこちら <http://farbe-net.com/>

12/6(月) “不動産M&A”が上手くいく企業はこれだ!!!」申込書

受講形式 ※いずれかの項目にチェックを入れてください。

- ☐ 生講座会場受講(20名様) ☐ オンラインLIVE講座(無制限) ☐ オンラインアーカイブ講座(無制限)

種 別 ※いずれかの項目にチェックを入れてください。

- ☐ 定額制クラブ 会員(無料) ☐ 資産税実務研究会 会員(無料) ☐ 不動産コンサルティング実務研究会 会員(無料)
☐ 資産税オンライン会員(無料) ☐ 一般

参加者名 | フリガナ

事務所名

ご住所 〒

TEL

FAX

E-mail