

# 不動産関連アドバイザリーサービス

## Real Estate Advisory Services

企業不動産 (CRE: Corporate Real Estate) は、企業のバランスシートを構成する重要な要素です。また、CREを効率よく活用することで企業活動から生成されるキャッシュフローを高めることも可能です。従いまして、自社が所有もしくは賃借するCREの有効活用のレベルを高めること、また、M&Aにあたり対象会社のCREの不動産としての競争力と有効活用のレベルをデューデリジェンスの段階で認識し、PMIの過程で必要に応じたCREの有効活用の対策を検討及び実行することが重要です。KPMGは、経営、財務、会計、不動産に関する見識と豊富なアドバイザリー経験に基づき、不動産に関連した各種アドバイザリーサービスをワンストップで提供します。

### トランザクションのサポート

- 不動産取得に伴う財務デューデリジェンス (FDD: Financial Due Diligence)
- M&Aに伴う対象会社が所有する不動産の評価レポート作成
- M&Aに伴い取得した不動産の取得価格配分 (PPA: Purchase Price Allocation) のための不動産評価
- 所有不動産の売却に関するアドバイス

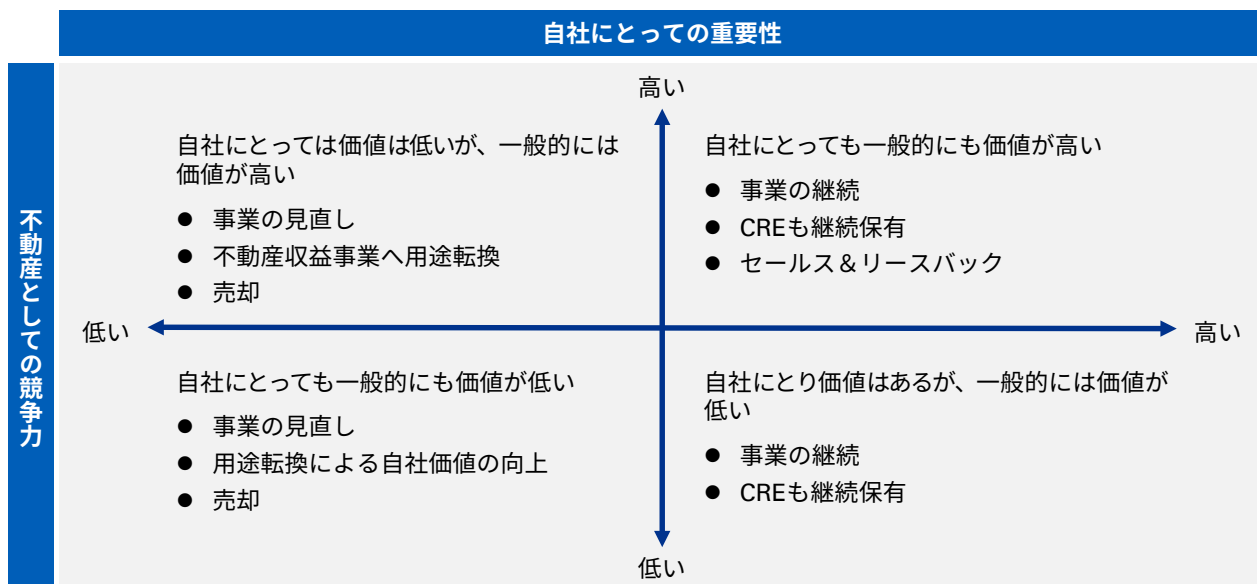
### ストラクチャード・ファイナンス、財務戦略に関するアドバイス

- IFRSの初年度適用に係る不動産評価
- CREを活用したアセットファイナンス (不動産証券化、セールス&リースバック等)に係るアドバイス
- CREを所有した場合と賃借した場合の財務効果分析のサポート

### CREの効率改善に関するアドバイス

- CREの有効活用を目的としたポジショニングマップの作成と有効活用策検討のサポート
- CRE (工場、店舗等) の立地選定に伴う経済効果分析のサポート
- 賃料の減額交渉に伴うサポート

### CREの有効活用を目的としたポジショニングマップの例



## トランザクションに伴う不動産評価書のタイプと主な利用目的

評価レベル	成果物	評価の公式性のレベル	評価手法	成果物の内容	現地実査の有無	不動産鑑定士の署名有無	取引事例収集有無	評価の利用目的
詳細評価	鑑定評価書	高	適用可能な手法(原価法、取引事例法、収益還元法)をすべて適用	鑑定評価基準に定められた項目を満たした書面	○	○	○	税務目的、訴訟目的等
	調査報告書		最も適切な手法を選択適用	上記から一部の記載を省略したもの	○	○	○	PPA目的、FDD目的等
簡易調査	机上査定レポート		公的評価及び取引事例からのアプローチ	簡易レポート又は結果一覧表	×	△	△	FDD目的、重要性の低い物件の評価
	固定資産税評価額等からの検討一覧	低		結果一覧表	×	×	×	多数の物件がある際の概算評価

## 不動産関連アドバイザーサービスの例

### CREの売却に関するアドバイス

- 所有するCRE(ホテル)について、定量的、定性的な観点からポートフォリオ分析を実施し売却対象の選定をサポート
- 売却候補となったCREの不動産評価を実施し、客観的な売却価格をアドバイス
- ホテル市場に関するマーケット分析を実施し、将来のホテル市場動向に関する分析をサポート
- ファイナンシャルアドバイザーとしてCREの売却をアシスト

全国にホテルを所有し、事業承継の問題を抱えるクライアントに対し、事業収益性及び自社にとっての重要性の観点から所有ホテルのポートフォリオ分析を実施。売却対象となったホテルについて不動産評価に基づき想定売却収入を試算。クライアントは、今後のホテル市場動向を踏まえ、設備及び新規事業投資が必要と判断。売却収入を当該資金に充当することを決定し、ホテル売却のサポートを依頼。買手候補の選定、交渉支援、クロージングに係るサポートを提供。

### CREを活用したアセットファイナンスに関するアドバイス

- アセットファイナンスの対象となるCREの選定・事業性の検討
- ストラクチャリングのアドバイス
- 事業収支作成(経済効果分析、リスク分析)サポート
- エクイティ投資家の選定・交渉サポート
- セールス&リースバックの条件検討及び交渉アドバイス
- 会計・税務に関するアドバイス

負債の増加をコントロールし高格付けを維持するニーズと、高い成長率を維持し株主の期待に応えるニーズを両立させたいクライアントに対して、急速に拡大する店舗出店に対する資金需要を充足するためのアセットファイナンスを提案。店舗を取得する不動産ファンドの選定、各種開示資料の作成サポート、不動産ファンドとの交渉アシスト及びクロージングに係る実務サポートを提供。

### CREの管理体制構築に関するアドバイス

- CRE管理体制構築に伴う、ビジネス、会計及び税務上の論点整理をアシスト
- グループ内組織再編の各種手法のメリット・デメリットに関する比較検討アドバイス
- 不動産事業に係る投資判断基準の作成サポート

クライアントは、コア事業で活用する不動産の他、ノンコア事業及び不動産事業に関連した不動産を多数所有していた。そこで、グループ内に分散する不動産事業・管理を不動産子会社に集約し経営効率の改善を企画。KPMGは、グループ内組織再編に関し、不動産、会計、税務の専門家の観点から各種アドバイスを提供しクライアントの意思決定をアシスト。また、今後の不動産事業に関する投資判断基準(IRR、ROIC、投資回収期間等)の作成につき他社ヒアリングも踏まえてアドバイスを提供。

## 株式会社 KPMG FAS

〒100-0004

東京都千代田区大手町1丁目9番5号

大手町フィナンシャルシティ ノースタワー

T: 03-3548-5770

E: fasmktg@jp.kpmg.com

home.kpmg/jp/fas

ここに記載されている情報はあくまで一般的なものであり、特定の個人や組織が置かれている状況に対応するものではありません。私たちは、的確な情報をタイムリーに提供できるよう努めておりますが、情報を受け取られた時点及びそれ以降においての正確さは保証の限りではありません。何らかの行動を取られる場合は、ここにある情報のみを根拠とせず、プロフェッショナルが特定の状況を綿密に調査した上で提案する適切なアドバイスをもとにご判断ください。

© 2021 KPMG FAS Co., Ltd., a company established under the Japan Companies Act and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

The KPMG name and logo are trademarks used under license by the independent member firms of the KPMG global organization.