



7/9 13:00
水 ~17:00

会場 ●都市センターホテル
講師 ●白井 俊太郎氏
(森・濱田松本法律事務所)

新たな不動産案件創出のカギは「M&A」にある。

投資対象物件の獲得競争が激化するなか、不動産保有・運営会社のM&Aに着目！

不動産事業者が押さえておきたい勘所

近時の「不動産M&A」の手法と法的留意点

不動産M&Aに適した案件と近時の事例

各スキームと案件の進め方

クロージング対応

不動産保有会社等のデューデリジェンスの留意点

契約実務と法的ポイント

投 資対象物件の獲得競争が激化するなか、物件獲得のためには多様な不動産取得方法を提案する力が必要です。そのなかで注目されるのが、不動産の権利自体（所有権・信託受益権）の取得とは異なる、不動産保有会社の株式等を取得する「不動産M&A」の手法です。これは主に不動産の価値に着目して不動産保有会社等を買収する形態のM&Aであり、近時の不動産市場の情勢のなかで有力な不動産獲得の手法として、ホテル買収等でも活用されています。

不動産M&Aでは、不動産流通税が不要となる税務面のメリット等、売主・買主双方にとっての各種メリットがあります。その一方で、不動産だけのデューデリジェンス（DD）に留まらず、不動産保有会社や運営事業に関するDDも必要になることや不動産譲渡契約とは異なるM&A契約への理解・交渉が必要となることから、不動産事業者にとっては不慣れな面の多い領域であり、誤解が生じることも多くあります。

本セミナーでは、不動産M&Aの実務に精通した白井俊太郎弁護士（森・濱田松本法律事務所）を講師としてお招きし、不動産M&Aの概要、基礎からDDにおける留意点、具体例を交えての契約交渉のポイントについて体系的に解説いただき、不動産取得側・譲渡側のいずれの立場からでも不動産M&A活用のビジネスチャンスを学べるセミナーとして開講いたします。

FAX用 参加申込書 近時の「不動産M&A」の手法と法的留意点

会社名（フリガナ）	貴社業種
振込予定日（月 日） 当日現金支払い希望… ☐ ご担当者名（ ）	

所在地（〒 ）

TEL （ ） FAX （ ）

出席者①	氏名（フリガナ）	所属部署・役職名
	E-MAIL	
出席者②	氏名（フリガナ）	所属部署・役職名
	E-MAIL	

開催日時 2025年7月9日(水) 13:00~17:00

会場 都市センターホテル

東京都千代田区平河町2-4-1 ☎03-3265-8211(代)
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費 57,200円／1名様 ※消費税及び地方消費税を含む

●同一申込書にて2名様以上参加の場合

49,500円／1名様につき ※消費税及び地方消費税を含む
※テキスト代を含む

主催 総合ユニコム(株)／月刊プロバティマネジメント

お問合せ先／総合ユニコム(株) 企画事業部 ☎03-3563-0099(直通)

ネットでお申込み 下記URLの弊社ホームページからお申込みできます。
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

FAXでお申込み 左下の申込用紙へ記入し、下記フリーダイヤルへFAX願います。
☎ 0120-05-2560 [不通時はFAX.03-3564-2560]

●お申込み方法

- ・【インターネットでのお申込み】弊社HPの該当セミナーページよりお申込みください。詳細は弊社HPをご覧ください。
- ・【FAXでのお申込み】左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX番号にてお申込みください。参加者宛に「参加証／請求書／銀行振込用紙」を郵送いたします。
- ・【開催直前や当日の申込受付】開催直前や当日でも空きがあれば受け付けます。その場合は、メールまたはFAXにて「受講案内」と「支払方法」をご連絡いたしますので、必ずメールアドレスかFAX番号の明記をお願いいたします。
- ・当日は「参加証」をご持参いただき、受付に「お名刺1枚」と共にお渡しくください。

●参加費のお支払について

- ・【インターネットでのお申込み】弊社HP経由でのお申込み限り、クレジットカード決済が銀行振込かの選択が可能です。なお、クレジットカード決済はお申込み時のみ承りますのでご注意ください。銀行振込の場合は、下記FAXでのお申込みの項目をご一読ください。
- ・当日現金でのお支払いも可能です。お申込フォーム備考欄にその旨をご記入願います。
- ・【FAXでのお申込み】参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
- ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
- ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
- ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に☑印をご記入願います。

●お申込者が参加できない場合について

- ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。

●キャンセルについて

- ・開催3営業日前（土日祝日、年末年始を除く）迄に、弊社宛に「会社名／氏名／電話番号／返金先銀行口座（お振込済みの場合）」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛に必ずご連絡ください。返金手数料として3,000円（1件毎）を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。

●その他ご連絡事項

- ・お座席は受付順を基本に当方に指定させていただきます。
- ・講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
- ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用の際には周囲へのご配慮をお願いします。
- ・ご記入いただいた個人情報、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
- ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。
- ・開催中止の場合には受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻し・キャンセル料の負担はいたしかねます。

近時の「不動産M&A」の 手法と法的留意点

7/9
水
13:00~17:00会場
都市センターホテル
(東京・永田町)

※適宜休憩を挟みます

PROGRAM

I. 不動産M&Aの意義・特徴等

- 不動産M&Aとは
 - ・ 不動産M&Aの意義、典型例
 - ・ 不動産市場における不動産M&Aの有効性
- 不動産事業者が陥りがちな落とし穴
 - ・ 不動産取引と不動産M&Aの案件遂行上の相違点
- 不動産のみの取得との比較からみた不動産M&Aの特徴
 - ・ 不動産M&Aのメリット・デメリット

II. 不動産M&Aに適した案件と近時の事例

- 事業の観点から不動産M&Aに適した案件
 - ・ 各アセットタイプの特徴
 - ▶ ホテル・旅館／リゾート施設／物流施設／商業施設／有料老人ホーム／不動産事業会社等
- 不動産の保有形態の観点から不動産M&Aに適した案件
- 不動産M&Aの近時の事例

III. 不動産M&Aの各スキームと案件の進め方

- 不動産M&Aの各種スキーム
 - ・ スキームの観点
 - ▶ 持分取得スキーム(株式譲渡)
 - ▶ 事業取得スキーム(会社分割、事業譲渡)
 - ▶ 持分取得と事業取得の組合せスキーム
 - ・ 不動産持分と運営法人の持分の同時取得スキーム
 - ▶ スキームの背景・複雑性
- 不動産M&Aに関連するスキーム
 - ・ 不動産M&A実行後のスキーム等
 - ▶ 不動産M&A実行後における不動産の売却等の活用例
- 複数の不動産保有法人・運営法人を抱える場合における、その後の売却を見据えた対応
 - ・ 不動産M&Aに付随・関連する案件
- 不動産M&A案件の進め方
 - ・ 不動産M&Aに関わる当事者・関係者
 - ・ 不動産M&Aの一般的なスケジュール・対応事項
 - ▶ スケジュールの概要
 - ▶ 案件初期段階で締結する秘密保持契約・基本合意書の留意点

IV. 不動産M&Aにおける デューデリジェンス(DD)の留意点

- 不動産DDおよび不動産運営会社等のDDの概要
 - ・ 不動産M&AにおけるDDの重要性
 - ・ 不動産M&AにおけるDDの進め方・概要(不動産DDとの比較も踏まえて)
- 不動産運営会社等のDDにおいて確認すべきポイントと留意点
 - ・ 不動産保有会社等のDDのスコープ(株式、許認可、資産、負債、契約、人事労務等)に関して確認すべきポイントと留意点
 - ・ 案件のスキーム等を踏まえたポイント
 - ・ 個人情報保護法制／独禁法／外為法の観点

V. 不動産M&Aの契約実務と法的ポイント

- 不動産M&Aに必要な契約の概要
 - ・ 各スキームにおいて必要となる最終契約
 - ・ 不動産取引との違いも踏まえた留意点
- 不動産M&Aにおける株式譲渡契約の法的ポイント
 - ・ 株式譲渡契約の概要
 - ・ 通常のM&A取引との相違点
 - ・ 不動産M&Aにおける法的ポイント
 - ・ 不動産持分と運営法人の持分の同時取得スキームにおける法的ポイント
- 不動産M&Aの事業承継スキーム(会社分割、事業譲渡)における契約実務
 - ・ 株式譲渡契約と異なる法的ポイント
- 不動産M&Aの最終契約締結後からクロージングまでの対応
 - ・ 最終契約締結からクロージングまでの事業継続に関連したポイント
- 不動産M&Aのクロージング後の対応
 - ・ クロージング後の対応・リスク
 - ・ 不動産M&Aにて取得した物件のExit方法

前回セミナー(2024年12月開催)参加者の主な声

体系的に解説いただけたので、不動産M&Aに関する理解度が高まった(デベロッパー)／M&Aのデューデリジェンス・契約の留意点について事例を交えた詳細な説明があり、わかりやすかった(AM会社)／総論から各論まで短時間ながら要点を絞った解説で満足(デベロッパー)／ファイナンス・リーガルの側面からお話を伺えて、実務ベースとして大変勉強になった(不動産仲介)



白井 俊太郎

森・濱田松本法律事務所
弁護士 パートナー

ニューヨーク州弁護士
カリフォルニア州弁護士

しらい・しゅんたろう●2011年慶應義塾大学法学部卒業、13年慶應義塾大学法科大学院修了、14年弁護士登録。20年シカゴ大学ロースクール修了後、Hengeler Mueller法律事務所(ドイツ連邦共和国デュッセルドルフ市)にて執務。21年ニューヨーク州弁護士登録、22年カリフォルニア州弁護士登録。主たる業務分野として、不動産M&A案件を含む国内外のM&A業務、M&A関連のファイナンス取引に多数関与。M&A案件については、ホテル・物流施設・商業施設の買収等の不動産取得を目的とした不動産M&A案件のほか、公開会社・非公開会社を対象とする大規模から中小規模のM&A案件等、幅広いM&A・事業承継の経験が豊富。M&A関連業務のほか、ホテル運営関連の契約、ベンチャー投資、「ビジネスと人権」に関する業務(不動産業界・金融業界を含む)等、企業法務に関する案件に幅広く従事。近時の論文として「不動産M&Aの概要と留意点」(企業会計Vol.76 No.10、24年)、「不動産M&Aの法務ポイントー不動産の譲渡との比較も踏まえた、不動産事業者が認識すべき留意点ー」(MARR online、24年)、「ホテル不動産投資・ホテルオペレーター買収の法的実務」(ARES不動産証券化ジャーナルVol.79、24年)、「サステナビリティの経営と法務」(経済法令研究会、23年)等多数。

お問合せ先

総合ユニコム(株) 企画事業部

〒104-0031

東京都中央区京橋2-10-2

ぬ利彦ビル南館6階

☎03-3563-0099(直通)

ダイレクトメールの送付先変更・中止は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。