

保有不動産を「修繕」「賃貸」「売却」のいずれを選択すれば良いかお悩みの企業様へ

個別不動産ポテンシャル診断サービスのご案内
グループ力を活かし中立的な立場から解決策をご提案します

不動産における課題の重要性

資本・経営効率追求の社会的要請や、減損会計をはじめとする新しい企業会計の導入等により、保有不動産が経営に与える影響は近年大きくなっています。

例えば、保有不動産をどのように活用するかという課題においては「修繕して自社利用継続」、「外部賃貸(有効活用)」、「売却」など複数の選択肢が存在しますが、経営戦略との整合性や財務メリットなどの全社的な観点からの意思決定が必要です。

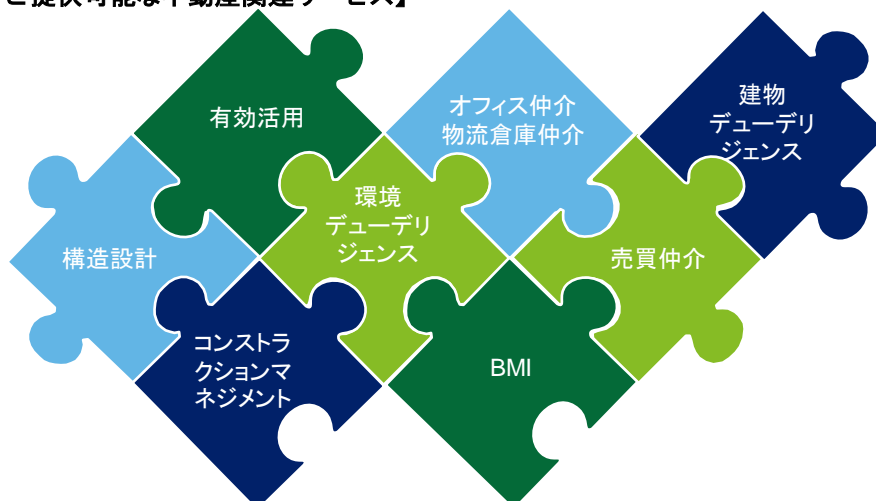
他方で、このような課題は総務部単独では意思決定に足りる情報整理・分析が困難なケースが多く、充実した社内体制を組めないことを背景に、企業不動産に係る課題は、その影響の大きさにもかかわらず、多くの企業において手つかずとなっているのが実情です。

加えて上記課題に総合的にかつ、客観的なアドバイスを提供できる外部専門家も限られています。

Deloitteの個別不動産ポテンシャル診断サービス

Deloitteは、経営コンサルティング、建物・環境デューデリジェンス、外部賃貸(有効活用)可能性診断、売却価格査定など、経営・会計・建築・不動産等、多岐に渡る専門性を持つメンバー間の協業により、中立的かつ貴社経営側に立ちながら一貫したサービスを提供することで上記不動産にかかる経営課題の解決のご支援を実施します。

【Deloitteがご提供可能な不動産関連サービス】



弊社によるご支援の実績(事例紹介)

■ 課題の概要

国内で製造業を展開するA社様は、築40年超の事務所ビルを保有し自用していたものの、計画的に修繕を行ってこなかったため、突発的な修繕の発生等による突然のキャッシュアウトのリスクに長年悩まされていました。

A社様は、今後発生するであろう修繕・更新費用の把握のほか、保有ビルの耐用年数、経営インパクトなどを踏まえ、自社保有のビルをどのように活用していくかが経営上の大きな課題でした。

■ Deloitteの取組み

Deloitteは「先行調査サービス」により、対象不動産におけるエンジニアリングレポート、賃貸事業の可能性とその経済条件、売却する場合の想定価格などを総合的に調査し、「修繕」「外部賃貸(有効活用)」「売却」それぞれの案とその効果を可視化しました。

A社様は経営リスク、財務リスク等も考慮し、「売却＋収益物件購入＋オフィス賃借」案を選択しました。

※上記コンサルティングにかかる期間・費用

➢ 期間:2カ月、フィー:300万円

パッケージ化した先行調査サービスをご用意

短期間で方向性を決めたい、コンサルティングフィーが高額になるのではないかとという声にお応えするために「先行調査サービス」を開始しました。



チームリーダー／シニアマネジャー
下市 源太郎 (Gentaro Shimoichi)

大手信託銀行を経て現職。信託銀行では、法人側に立ったオフィス賃借／物
流倉庫賃借／不動産有効活用の支援・仲介ビジネスを立ち上げ、10年間唯
一の専任者として従事。約450社2,000人との人脈が強み。

代表的なプロジェクト

国内大手繊維会社A社

■国内工場跡地外部賃貸プロジェクト。賃借人探索、経済条件交渉、覚書・賃貸借契約書締結等、プロ
ジェクト全体を指揮

国内老舗装身具会社B社

■国内工場跡地外部賃貸プロジェクト。賃借人探索、入札差配、覚書・賃貸借契約書締結等、プロジェク
ト全体を指揮

国内大手金融機関C社

■国内本社移転プロジェクト。現状認識、経営者へのインタビュー、賃貸オフィスビル情報の収集、ビル
比較、賃貸借契約書締結等、プロジェクト全体を指揮

国内卸売会社D社

■国内本社増床プロジェクト。賃貸オフィスビル情報の収集、ビル比較、賃貸借契約書締結等、プロジェ
クト全体を指揮

国内運送会社E社

■国内老朽化倉庫売却・移転プロジェクト。保有する倉庫のスペックを確認し、賃貸倉庫へ移転。移転ス
ケジュール策定、保有物件の売却、経済条件交渉、賃貸借契約書締結等、プロジェクト全体を指揮

デロイトトーマツコンサルティング合同会社

Retail, Real estate, Transportationユニット

〒100-6390 東京都千代田区丸の内2-4-1 丸の内ビルディング

Tel 03-5220-8600 Fax 03-5220-8601

E-mail DTC_RE@tohatsu.co.jp

www.deloitte.com/jp/dtc

デロイト トーマツ グループは日本におけるデロイト トウシュ トーマツ リミテッド(英国の法令に基づく保証有限責任会社)のメンバーファームであるデロ
イト トーマツ 合同会社およびそのグループ法人(有限責任監査法人トーマツ、デロイト トーマツ コンサルティング合同会社、デロイト トーマツ ファイン
ンシャルアドバイザー合同会社、デロイト トーマツ 税理士法人、DT弁護士法人およびデロイト トーマツ コーポレート ソリューション合同会社を含む)の総
称です。デロイト トーマツ グループは日本で最大級のビジネスプロフェッショナルグループのひとつであり、各法人がそれぞれの適用法令に従い、監
査・保証業務、リスクアドバイザー、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザー、税務、法務等を提供しています。また、国内約40都市に約
11,000名の専門家を擁し、多国籍企業や主要な日本企業をクライアントとしています。詳細はデロイト トーマツ グループWebサイト
(www.deloitte.com/jp)をご覧ください。

Deloitte (デロイト)は、監査・保証業務、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザーサービス、リスクアドバイザー、税務およびこれらに関連する
サービスを、さまざまな業種にわたる上場・非上場のクライアントに提供しています。全世界150を超える国・地域のメンバーファームのネットワークを通
じ、デロイトは、高度に複合化されたビジネスに取り組むクライアントに向けて、深い洞察に基づき、世界最高水準の陣容をもって高品質なサービスを
Fortune Global 500® の8割の企業に提供しています。“Making an impact that matters”を自らの使命とするデロイトの約245,000名の専門家につ
いては、[Facebook](https://www.facebook.com/deloitte)、[LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/deloitte)、[Twitter](https://twitter.com/deloitte)もご覧ください。

Deloitte (デロイト)とは、英国の法令に基づく保証有限責任会社であるデロイト トウシュ トーマツ リミテッド(“DTTL”)ならびにそのネットワーク組織を構
成するメンバーファームおよびその関係会社のひとつまたは複数数を指します。DTTLおよび各メンバーファームはそれぞれ法的に独立した別個の組織体
です。DTTL(または“Deloitte Global”)はクライアントへのサービス提供を行いません。Deloitteのメンバーファームによるグローバルネットワークの詳細
は www.deloitte.com/jp/about をご覧ください。

本資料は皆様への情報提供として一般的な情報を掲載するのみであり、その性質上、特定の個人や事業体に具体的に適用される個別の事情に対応
するものではありません。また、本資料の作成または発行後に、関連する制度その他の適用の前提となる状況について、変動を生じる可能性もありま
す。個別の事業に適用するためには、当該時点で有効とされる内容により結論等を異にする可能性があることをご留意いただき、本資料の記載のみに
依拠して意思決定・行動をされることなく、適用に関する具体的事案をもとに適切な専門家にご相談ください。

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

© 2018. For information, contact Deloitte Tohmatsu Consulting LLC.



IS 669126 / ISO 27001