

青山財産 Aoyama Zaisan Networks Report

2022 Autumn Vol.22

8月30日に、当社の地域創生事業第2号案件である敦賀駅西地区土地活用事業の完成記念式典を執り行いました。良い方々に出会い、敦賀のにぎわいづくりに貢献できる素晴らしい仕事に携われたことを、心より感謝しております。良い出会いがものごとをより良い方向へ導いてくださるということは、仕事も人生も同じだと考えています。出会いを大切に、また、出会った方々にもそう思っていたくれるよう日々心掛けております。皆様にも、当社に出会って良かったと思っていたくれるよう、グループ一丸となって尽力してまいります。今後とも当社グループをよろしくお願いいたします。

代表取締役社長 蓮見正純

Topics

Special Feature

「後継者がおらず、M&Aをしようにも買い手が付かない……」 そんな窮地を打開する「縮小型事業承継」

AZN News

■民間資金を活用した地域創生事業。

敦賀に新たなにぎわいを生む

TSURUGA POLT SQUARE「otta(オッタ)」がオープン



地域創生事業 第2号案件 敦賀駅西地区土地活用事業
〔TSURUGA POLT SQUARE「otta(オッタ)」〕

「財産」のことなら青山財産ネットワークス
ホームページでは旬な情報を随時更新しています

青山財産

検索

<https://www.azn.co.jp>



「後継者がおらず、M&Aをしようにも買い手が付かない……」 そんな窮地を打開する「縮小型事業承継」

昨今、多くの中小企業が「後継者不在」の問題を抱えています。事業承継手段としてはM&Aも有効ですが、買い手が見つからず、頓挫してしまうことも。そんなときに私たちが提案し、成功例を生み出しているのが「縮小型事業承継」のメソッドです。

経営環境が厳しくなり、 早期の決断が必要となる時期

近年、多くの企業が後継者問題に悩んでいます。帝国データバンクが全国の企業を対象に実施した「後継者不在率」動向調査(2021年)によると、国内企業の約62%、およそ3分の2にあたる企業が後継者不在の状態にあるようです。

後継者が見つからない場合、廃業を避けるため、「M&A」による事業承継を目指す企業も多く見られます。確かにM&Aは有力な手段ですが、必ず成功するとは限りません。なかなか買い手が見つからず、頓挫してしまうこともあります。事業承継の道を模索し続けるか、廃業に踏み切るか。早期決断を迫られる企業も増えてきます。

コロナ禍で売上が減少した企業に実質無利子・無担保で融資する「ゼロゼロ融資」。この利用により急場をしのげた企業もあるものの、利子免除は3年の期限付きであるため、早ければ2023年3月から利子の支払いが発生することになります。そのうえ、ウクライナ情勢や円安の影響により、業績を十分に回復できないまま、今後も厳しい経営環境にさらされる企業は多いと見られます。

倒産を回避し、何らかの形で事業を継続できるよう、早期に方向性を決断する必要があるといえるでしょう。

廃業回避の新たな手法

「縮小型事業承継」

「M&A」による事業承継の道を模索するものの、うまくいかない——しかし、私たちから見ていて、赤字経営の企業でも「不要な部分を削れば、買い手が現れるのに」と思うケースが多々あります。通常のM&Aと完全廃業の間にある、別の

道を見つけ出すお手伝いをしたいと考えました。そこで編み出したのが、親族承継・M&A・廃業ではない第4の道、「縮小型事業承継」のメソッドです(商標出願中)。

これは、世の中の需要やシェアの減少に応じて資産・商品数・店舗数などを縮小・分割することによって、「引き継ぎやすい」状態を作るものです。私たちはこのメソッドの実践により、これまで多くの中小企業の「出口」を見出ししてきました。従業員の皆さんには雇用の継続を、元経営者の方々には承継後の生活に必要な資金の確保を、地域には必要な物資・サービスの提供の継続を実現しています。

近年、M&A仲介会社の数が増えています。が、「赤字になっていく企業の案件は最初から受け付けない」という方針の企業も少なくありません。相談に応じたとしても、買い手を見つけれず断念してしまうケースも多く見られます。

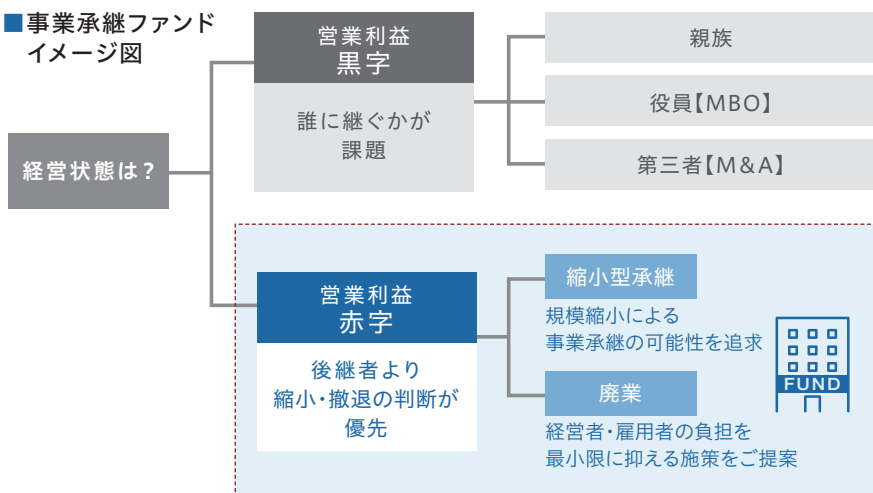
私たちは、M&Aを手がける企業・約100社と連携しており、「出口が見つからない」状況にある企業に関するご相談をお受けしています。これまで事業承継に関し、さまざまなフェーズの企業のコンサルティングを手がけてきた実績から、「青山財産ネットワーク」に相談すれば、何らかの解決策が見つかるのではないかと、このご期待をいただいています。

そうしたニーズにお応えし、「縮小型事業承継」という選択肢も含め、1社1社の状況に応じて最適な事業承継の形をご提案します。

ホームページにも事業承継ファンドの事例について掲載していますのでぜひご覧ください。



事業承継ファンドイメージ図



取締役執行役員 事業承継ファンド事業部長 島根 伸治 (公認会計士)

大手監査法人、メーカーを経て2001年当社グループに入社。多くの企業オーナー様と会社の将来について話し、長きにわたり財務・資本政策や事業承継のご支援を実施。経済ショックや自然災害なども多発する今の成熟社会においては、必ずしも「成長」でなく、「縮小均衡」させて承継を図ることも有用と実感している。他社様と「縮小型」の事業承継ファンドを運営し、株主となってご支援する例もある。

※写真中央

民間資金を活用した地域創生事業。 敦賀に新たなにぎわいを生む TSURUGA POLT SQUARE「otta(オッタ)」がオープン

2022年9月1日、福井県・敦賀駅前に『TSURUGA POLT SQUARE「otta」(ツルガ ポルトスクエア オッタ)』がグランドオープン。8月30日、完成記念式典を行いました。この事業は、青山財産ネットワークスが手がける地域創生事業の第2号案件です。

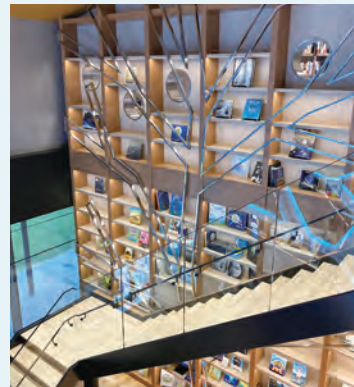
不動産事業本部
地域創生プロジェクト事業部長 **宮上 正子**

不動産デベロッパーにて、収益不動産やリゾート施設の企画・販売・運営を経験。2003年当社入社。顧客の不動産ソリューションのサポート、不動産特定共同事業法を活用した都心収益不動産による商品企画、2014年より官民連携の地域創生事業に従事。

※主な資格／宅地建物取引士、不動産証券化協会認定マスター、不動産コンサルティングマスター、ビル経営管理士 ※写真中央



地域創生プロジェクト事業部メンバー



「TSURUGA BOOKS & COMMONSちえなみき」内

「不動産特定共同事業」のスキームを活用

2024年、北陸新幹線・敦賀駅が開業予定。金沢・東京をはじめ、関西方面・中京方面への玄関口となります。福井県敦賀市では、来訪者・市民の交流やにぎわいを創出する拠点を整備するため、敦賀駅西地区土地活用事業に着手。「otta」では、「ホテルグランビナリオTSURUGA」をはじめ、飲食店、物販店、子育て支援施設、知育・啓発施設などの複合施設、憩いと交流の場となる「駅西広場公園」などが整備されました。この事業は、民間の出資者の皆様からの資金提供を活かし、実現できたものです。

青山財産ネットワークスは、「不動産特定共同事業」において20年以上の実績を有しています。2013年の不動産特定共同事業法改正により新たに設けられた「特例事業」(SPCを活用した倒産隔離型の不動産特定共同事業)のスキームを活かせると考え、地域創生事業に参画しました。第1号案件は、2017年、石川県のJR小松駅前において、大学やホテルが入居する複合施設として開業した「Komatsu A×Z Square(こまつアズスクエア)」。

敦賀の「otta」は第2号案件となります。



福井県敦賀市役所
都市整備部長
小川 明様

当該事業は、敦賀市初の本格的な官民連携事業として、民間と行政が一体となって事業を推進してきました。開業に至るまでの青山財産ネットワークスの皆さまのご努力とご尽力に、心から敬意を表します。“otta”が敦賀を訪れた人々を温かく迎えてくれる場所として、また、市民にとっては普段使いの拠点として、いつまでも輝き続けるエリアとなるよう、引き続き、どうぞよろしく願いいたします。



清水建設株式会社
北陸支店開発営業部
営業課長
荒井 英樹様

本事業はまさに「敦賀の顔」であり「敦賀の象徴」にしたいという想いで、「良いものづくり」で貢献すべく取り組みました。完成式典では多くの参列者の方々をお迎えし、期待度の高さを肌で実感しました。出店されるテナント様をお席にご案内した際に「本当に素晴らしい場所になったね」と笑顔でお声がけ頂いたのは忘れられません。今後はこの『otta』が、「敦賀の象徴」として末永く地域の人に愛される地域になることを願っています。

「サステナブルな街づくり」に貢献したい

投資家の皆様は、収益性だけでなく「地域創生に貢献したい」という思いを持って出資してくださっています。近年、注目を集めている「サステナビリティ(持続可能性)」の観点からも、価値のある取り組みと捉えられています。

私たちが自治体の方々との協議を行う場面では、「住み続けられる街づくり」について真剣に考えていच्छゃると感じます。各地域が存続・発展していくためには、人口を維持していくことが課題。特に「子育て世代にとって魅力的な、住みやすい街にしなければならない」と考えられています。

敦賀市の事業でも、旅行者を迎える玄関口である一方、地域住民にとって日常的に楽しめる場所、利便性が高い施設を目指しました。例えば、「otta」には、豊富な書籍を揃えた公設の知育・啓発施設「TSURUGA BOOKS & COMMONSちえなみき」を整備。子育て支援施設ともつなげる仕組みにより、子どもが本に触れやすい環境を提供するほか、ママの交流の場、育児相談ができるイベントも企画されています。

地方都市を中心とした駅前再開発事業や市街地再開発事業のニーズは高まりつつあります。現在、私たちのところには、小松市や敦賀市の事例を知った自治体や再開発組合などから複数のご相談が寄せられており、この小松市、敦賀市の成功事例を参考にしたいというご意見をいただいております。

「住み続けられる街づくり」の実現のために私たちができることは、民間事業者としてフラットな立場で、収益事業として継続できるような仕組みを作り、長期に安定的に運用していくこと。これまでの経験を活かしながら、自治体や投資家の皆様の思いを大切に、1件1件取り組んでまいります。

投資家の皆様にも、「地域への貢献」という価値も持つ、新たな投資先の選択肢としてご検討いただければと考えています。

ホームページでは
より詳しい記事を掲載しています。
右のQRコードからご覧ください。





社会貢献活動に 取り組んでいます。

青山財産ネットワークスグループでは、社会課題の解決に向けた積極的な社会貢献活動を行っております。「ペット殺処分ゼロ社会の実現に向けた支援」や「子ども食堂の支援」など、社会課題に取り組んでいる団体への寄付や物資提供に加え、社員が団体の活動にボランティアで参加させていただいています。また、株主優待のコースに『ペット殺処分ゼロ活動への寄付』、『子ども食堂への寄付』の2コースを追加いたしました。今後も、多くの方々が幸せに暮らせる社会を実現するため、弱い立場の命を守る取り組みへの支援を継続的に行ってまいります。



詳細はこちら▶



「統合報告書2022」を 発行しました。

2022年8月4日に「統合報告書2022」を発行いたしました。本報告書では、当社グループの価値とは何かを改めて見つめ直し、当社として初となる価値創造ストーリーを掲載いたしました。その他にも、コンサルタントの紹介、社外取締役2名による当社の成長ポイントに関するメッセージ等、初発行となった昨年度より内容の充実を図っています。当社HPのサステナビリティページに掲載しておりますのでぜひ一度ご覧いただけますと幸いです。皆様に当社を深く知っていただけるよう、今後も積極的な情報開示を行ってまいります。



詳細はこちら



不動産特定共同事業(任意組合金銭出資型)

ADVANTAGE CLUB®「西麻布」を新規組成

不動産共同所有システム「ADVANTAGE CLUB西麻布」(総口数615口)は多くのお申し込みをいただき2022年9月に組成いたしました。今回の対象物件は、六本木エリアと広尾エリアの間である西麻布に位置し、六本木駅1c出口から南西へ徒歩約7分、六本木通りと外苑西通りが交わる「西麻布交差点」に位置しています。対象物件の周辺である六本木エリアは、大型複合施設やオフィスビル・タワーマンションが立ち並ぶ商業エリアと華やかな繁華街エリアの2つの顔を併せ持ち、国内外において常に注目度の高いエリアとなっています。証券会社や地方銀行との連携も進み、より多くの皆様に、よりニーズに合った商品をご提供できるよう展開してまいります。



KASUMICHO TERRACE

ADVANTAGE CLUB®
2002年～
(2022年9月末現在)

累計組合数	組成累計額	のべ組合員数
61組合	1103.2億円	4,015名

「財産」のことなら青山財産ネットワークス



株式会社 青山財産ネットワークス
Aoyama Zaisan Networks Company, Limited

青山財産ネットワークスグループ
株式会社 日本資産総研

相続・事業承継・不動産に関するご相談がございましたら、お気軽にお問い合わせください。

☎ 0120-022-313 平日/9:00~17:00

■ご意見、ご感想などございましたらこちらまで

青山財産レポート事務局 ▶ azn-pr@azn.co.jp

本冊子は、過去に当社にご相談いただいたお客様へ向けて、当社および当社グループ会社の業務に関する情報のご案内として送らせていただいております。お客様の個人情報は、個人情報保護関連法及び当社のプライバシーポリシーに従い、適切に管理しております。今後、当社からのご案内をご希望されない場合は、お手数ですが、上記お問い合わせ先までお申し出ください。
株式会社青山財産ネットワークス 個人情報お問い合わせ窓口