

# 不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第28回



島津 正嗣  
不動産学研究所

祖父が不動産会社を経営しており、不動産会社による事業承継について学ぶため大学院生として、研究を行っている。

近年の日本では、事業承継が円滑にできず廃業するケースが増えている。社会的注目が高まっている。事業承継が注目を集めたのは、中小企業の廃業件数が増えたこと、更には中小企業の廃業が雇用や経済に弊害をもたらすことに理由があり、後継者が見つからないまま企業経営者の高齢化が進んでいる背景がある。

効果的・効率的な事業承継を可能にするために近年では「経営承継円滑化法」の制定、M & Aなどの企

業売買があり、法制度による総合的な政策を講じていることは、事業承継問題を考える大きな前進である。今後このような総合的な施策に、会

## 持続可能な不動産業

社法および民法も含めて検討していることの可能性を見出せる。

不動産業の事業承継経験者にヒアリングをした結果、準備期間をとっていることで障壁要因にならなかったことが確認できた。しかし昨今の少子化の影響から働き手がおらず、雇用問題が確認できた。その分、重責になってしまつた点や新事業が展開

できない課題点があった。

我が国においては、不動産を相続する場合には相続・贈与時の税負担が重い。特に事業用不動産・投資用不動産を保有しているケースでは税負担に影響を及ぼし、対策を講じていないと円滑に事業承継を進めることができないだけでなく、税負担による売却等が生じ、資産価値の下落にも繋がる。

未利用・未活用の不動産

産の保有は自社株の評価を下げる為、効率的な活用方法の検討をするべきである。

「事業承継税制の特例」の活用は事業資産に対する相続税や贈与税を一定条件の下で猶予または免除できる制度があり、適切な節税対策や事業承継計画が重要になる。不動産税務に詳しい税理士や弁護士、専門家

# 不動産事業承継の課題解決へ

と相談し、計画を立てて準備を進めていくことが税負担を軽減し、事業を円滑に承継できる近道になる。

事業承継問題は年々、経営者の年齢層が上がっており、今後10年後には危機的な状況を迎える事が予想されており、法律による特例措置の改正を図る必要が生じる。不動産リテラシーに着目した不動産業の事業承継の研究は少ない。不動産教育の社会的必要性が高まっているので、現状の不動産教育の改善に資する研究を行いたい。

【教員のコメント】

学生が述べるように、不動産業の円滑な事業承継は喫緊の課題となっている。この課題解決には、各種の制度による支援・助成が求められるところであるが、事業を引き継ぐ側の効果的な人材育成のあり方にも焦点を当てる必要がある。