

第94回 旅館業・民泊許可物件の売却成功の秘訣(前編) リゾート不動産売却の手順と留意点

ビルオーナーにとって、旅館業許可を受けたリゾート不動産の売却は、緻密な計画と検討が必要です。これには様々な要因が絡み合い、特に法律的なライセンスの承継手続き、運営会社(オペレーター)との契約・無形資産の評価とその承継、M&A手法の活用などが重要なポイントです。ここでは、これらの論点を詳細に掘り下げ、ビルオーナーが成功裏に旅館業許可物件を売却するための手順やそのために留意すべき事項について解説します。

セス権、レビュー評価、口戦略を考える上でオペレーターとの契約関係など、多くの無形資産が含まれます。特に旅館業施設は過去の利用者から寄せられたレビュー評価、いわゆるブランドとも言える無形資産が事業の収益性と直結しており、適切な評価の円滑な承継がリゾート不動産売却成功の鍵となります。独立した専門家や評価会社を活用して、これらの無形資産の価値を正確に把握することが不可欠です。

許認可の引継ぎや節税を目指す場合においては、不動産を売却するのではなく、法人ごとの売却、会社分割、事業譲渡などのM&A手法の活用が有効です。これにより、税務上のメリットを追求できるだけでなく、スムーズな所有権移転や事業承継が実現できます。専門家のアドバイスを得つつ、最適なM&A手法を選定し、交渉や契約のプロセスを進めることが成功の鍵となります。

4. 売却価値の査定

ホテル/民泊の無形資産の価値を売却価格に適切に反映させるために、直接還元法やDCF法による「収益価格」を算出しましょう。財務知識が不足している場合は、公認会計士や税理士などの専門家に財務データの調製と価値評価を依頼することよいでしょう。

特殊性の高いリゾート不動産は、一般的な住宅などよりも売却までに時間がかかることがあります。売却を決めた時点で、設備投資や別荘での旅館業許可取得など、費用対効果の見込めるバリュアアップ施策を検討し、物件の資産価値を少しでも高めるよう努めましょう。

1. 営業ライセンスの複雑な承継手続

リゾート不動産の特徴として、旅館業法に基づく許認可(営業ライセンス)の承継の手続きが非常に複雑であることが挙げられます。しかし、2023年12月の旅館業法の改正により新設された事業譲渡手続制度が承継を可能にしました。これを利用して適切な手続きを踏むことにより、スムーズな許認可ライセンスの移転が実現します。詳細は法改正の内容を確認し、専門家の協力を得ることが必要です。

3. 無形資産の評価と承継

旅館業の許可を受けたリゾート不動産には、OTA(Online Travel Agent)へのアクセス権、レビュー評価、口戦略を考

今月の筆者

●プロフィール
日本橋くるみ行政書士事務所代表、宅地建物取引士、公認不動産コンサルティングマスター。
不動産及び金融ビジネスの許認可・コンサルティングサービスを提供している。旅館業法に関する講演・執筆実績多数。代表著「民泊のすべて(大成出版社)」等。



日本橋くるみ行政書士事務所
代表
石井 くるみ氏

5. 出口戦略の立案

リゾート不動産の出口戦略を考

7. M&A手法の活用

次回は、リゾート不動産オーナーが知っておくべきM&A活用のポイントを解説します。

コラムのご感想・ご意見は下記まで!

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
http://www.fudosan-pro.biz/

2. オペレーターとの契約

ビルオーナーは、リゾート不動産の売却にあたり、旅館業を運営