


# 不動産切り離しスキーム比較表

	不動産継続保有による 企業価値棄損の有無	切り離しに伴う キャピタルゲイン課税の有無	切り離し時の 不動産価値ディスカウントの有無	価値貢献 度合い	留意点 成長原資確保のための 酒類事業エクイティストーリー の必要性の有無
不動産保有法人の 税制適格 スピノフ	なし  (完全切り離しより)	なし  (税制適格スピノフより)	なし   (十分な成長性があれば)	 x4	<b>必要</b> 但し、不動産保有法人に既存の 有利子負債を寄せることで借入 余力は増やせる
個々の物件の 完全売却	なし  (完全切り離しより)	あり 	なし   (CFの安定性があれば)	 x2	不要 酒類事業のエクイティ ストーリーなく確保可能
不動産保有法人の 部分売却・支配権 の移転を伴う増資	あり  (一部継続保有より)	あり 	限定的  (継続保有持分価値に投資でき る投資家層は限られる)	 x1	不要 酒類事業のエクイティ ストーリーなく確保可能
不動産保有法人の 支配権の移転を伴 わない増資		なし 	あり   (マイノリティ持分に投資でき る投資家層は更に限られる)	 x2	