

売主も買主もメリット大!

株式の譲渡で法人ごと不動産を移転する

# 不動産M&A

## 今、注目すべき理由を専門家が解説

資産管理法人が不動産を売却したい時に、物件を売却するのではなく、法人の株式を譲渡することで不動産の移転ができることをご存知だろうか。今回は売主にも買主にもメリットがある不動産M&Aについて、専門家に解説いただいた。



不動産M&Aとは？  
その仕組みと特徴

何らかの理由で所有する不動産を売却したい場合、通常は仲介業者に依頼して買主を探してもらうことを考えるでしょう。

今回ご紹介する不動産M&Aとは、不動産を所有するのみの会社(不動産賃貸業のみを行う会社等)の株式を譲渡することで、法人ごと不動産を移転する方法です。不動産売買の場合、譲渡の対象は不動産現物であり、譲渡益に対して課税されます。一方、不動産M&Aの場合は、譲渡の対象は不動産を所有する法人の株式であり、株式の譲渡益に課税されます。

不動産M&Aをおすすめする理由の一つは、税金面でのメリットが大きいこと。株式の譲渡益に対して所得税+住民税がかかりますが、税率は一律約20%。対する不動産売買では、不動産の譲渡益に約35%の法人税等が課せられ、さらにその後法人を清算して得た配当所得に対して所得税+住民税がかかるので、手残り額に差が出る可能性が高くなります。



フジ相続税理士法人/株式会社フジ総合鑑定 大阪事務所 住江 悠氏

2013年、フジ総合グループ大阪事務所の設立とともに所長に就任。関西のみならず四国、中国、九州、沖縄からの相談にも対応し、幅広い視野と的確なアドバイスで遠方のお客様からも厚い信頼をいただく。相続・不動産に関するセミナーも各地にて多数講演。

**フジ総合グループとは**  
相続専門税理士と不動産鑑定士が協働する相続特化型グループ事務所。適正な土地評価により相続税の納め過ぎを防ぐ。31年間で9,600件以上の相続関連業務実績を持ち、相続税申告、相続税還付手続きのほか、生前の相続対策コンサルティングも行う。

**不動産オーナーのための相続対策シミュレーション**  
適切な相続対策のスタートは正確な現状把握と相続税の試算から。詳細な土地評価に基づき、今後のご希望を伺った上で最適な相続対策を提案します。初回のご相談・お見積り無料。

国が後押ししており、買主にもメリット

一方で買主にとってのメリットもあります。不動産M&Aの場合、不動産自体の所有権は法人のまま動かないので、買主に不動産取得税・登録免許税等の税金はかかりません。売主側は手残り額が多くなることで株価の前提となる不動産の設定価格を下げられる可能性があるため、結果として現物を購入するよりも安く不動産が手に入ることも考えられます。一般の市

場には出回っていない不動産を取ることができるチャンスでもあるのです。特に今、国はM&Aを推進する立場を明確にしており、要件を満たせば、株式の取得価額の一部を損金算入できる優遇税制(経営資源集約化税制)などを利用することもできます。

不動産M&Aという手法の存在自体や、経営資源集約化税制を受けられることなどの情報は、投資家の間にまだ浸透しているとは言えないので、今後浸透するにつれて需要が拡大すると考えられます。

どんな状況の法人なら、検討すべきなのか

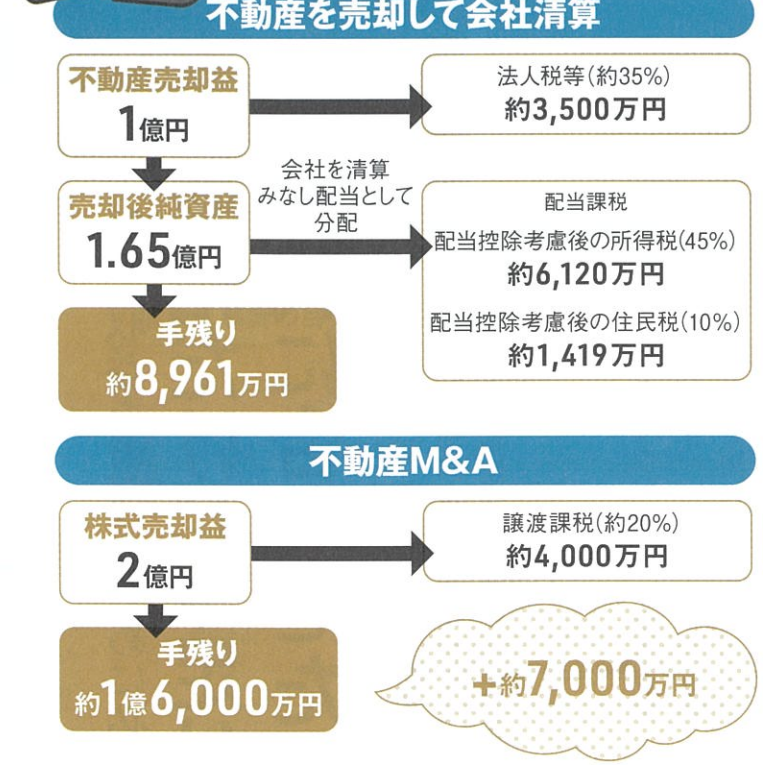
不動産M&Aを検討すべきケースはいくつか考えられます。例えば一定の手残り金額を念頭に価格を設定したもの、長期間買い手がつかない不動産を所有する法人、前述したように不動産M&Aの方が価格を低く設定でき、買主探しの幅が広がる可能性があるからです。また、複数の不動産をまとめ、現金化できることや、会社清算の時間を省略できることも、不動産M&Aの魅力です。本業を持つ企業が所有する不動産を現金化したいと考えている場合、本業を分社化し、不動産だけを保有することになった法人を不動産M&Aで売却するケースもあります。

会社等は、株価の適切な算定(値付け)のために、不動産の高度な鑑定力が求められます。しかも不動産の現物売却の場合と比較するために、税務の知識が不可欠で、不動産取引にも精通している必要があります。

当事務所では多数の不動産時価評価・財産評価の実績を生かし、不動産M&Aに限定して仲介・アドバイスをを行っています。一般的なM&A仲介会社等が通常行わないような不動産の詳細な調査・資料提供により、買主が的確な判断材料を得られることも、迅速かつ円満なM&A成立の上で強みとなると考えています。興味のある方はお気軽にご相談ください。

**手残り金額の差 イメージ**

所有不動産の簿価:1億円  
所有不動産の時価:2億円  
会社の株主は一人(個人)  
会社の株式の譲渡金額:2億円



依頼するなら、不動産M&Aの専門家に

ただし、必ずしも不動産M&Aが良いというわけではありません。どちらを選択することが正解なのか、事実ごとに不動産価値と税金を考慮する必要があります。不動産M&Aを行いたい場合には、仲介会社やアドバイザーに会社を依頼することが一般的ですが、仲介

お気軽にお問い合わせください  
不動産M&Aのお問い合わせはこちらのフォームからご連絡ください。

フジ相続税理士法人  
株式会社フジ総合鑑定  
[フジ総合グループ]

大阪府大阪市淀川区宮原3-5-36  
新大阪トラストタワー14階

**0120-39-3704**  
メール ▶ soudan@fuji-sogo.com  
ホームページ ▶ https://fuji-sogo.com

[問い合わせができる項目] 資料請求 無料相談 見積もり  
資料請求・無料相談・見積もりの仕方は9ページをご覧ください。同梱のパンフレットもあわせてご覧ください。