

「不動産M&A」で オーナーの課題解決を強化

不動産そのものを売るよりも、
手残り金額が増える可能性が高いとして注目を集める「不動産M&A」。
不動産相続の専門事務所であるフジ総合グループでは、新たな提案の一つに取り入れ、
有利な不動産売却でオーナーを強力に支援していく。

約10000件の実績を誇る
不動産相続の専門事務所



フジ総合グループ 代表
株式会社フジ総合鑑定
代表取締役 不動産鑑定士
藤宮 浩さん

を法人名義
で所有する
オーナー向
けに、不動
産売却の手
段の一つと
して新たに

相続と不動産評価に特化したコ
ンサルティンググループ。東京・名
古屋・大阪に拠点をもち、199
2年の創立以来、相続対策シミュ
レーション、相続税申告、相続税
還付、相続税土地評価など、10
000件以上の相続案件を取り
扱ってきた。

「独立系のコンサルティング事務
所として、相続専門の税理士と土
地評価に精通した不動産鑑定士が
連携してオーナー様それぞれの
悩みに寄り添い、中立・公正な立
場で最適解をご提案しています」
とフジ総合グループ代表・藤宮浩
さんは語る。

現金化の手段の一つとして
法人ごと不動産譲渡を提案

フジ総合グループが今、不動産

提案しているのが「不動産M&A」
である。
「オーナー様が何らかの事情で会
社所有の不動産を処分したいと希
望されたとき、会社の株式（経営
権）を売却する形で、買手手に不
動産ごと譲渡する方法です。税負
担が軽減されることから、不動産
の現物を売却するよりも手残り金
額を増やせる可能性があります」
（藤宮さん・以下同）。

買手の幅が広がるのも不動産M
&Aのメリットだ。買手の中には
は現物不動産を取得したい層とは
別に、株式を取得したい層も存在
する。不動産M&Aを選択肢に加
えることで、より広い範囲で買主
を探ることができるようになる。
相続を見据えたとき、次世代へ
の賃貸経営事業の承継が難しいと
判断し、法人の清算や不動産の売
却を視野に入れた相続対策を同グ
ループに相談するオーナーが増え
ており、注目度は高いという。

現物売買と不動産M&Aの
両面から有利な売却を提案

留意したいのは、不動産を核と
した会社の譲渡だからこそ、適正

フジ総合グループの主な業務内容

相続税生前対策

相続対策を
ご検討の方へ

中立・公正な視点で
お客様に最適な相続
対策をご提案いたし
ます。

相続税申告

相続税申告を
ご検討の方へ

土地評価に精通した
スタッフがすべての
土地をチェック。適
正な納税額での申告
を実現します。

相続税還付

相続税を
納めた方へ

相続税申告書一式を
ご用意いただくだけ
で、還付の可能性を
無料診断いたします*。

*還付請求の期限は、申告期限から5年以内です。

不動産M&A

不動産の売却を
検討の方へ

中立・公正な視点で
現物売買との比較を
行い、最適な提案を
いたします。

「不動産M&A」とは？

「不動産M&A」は、不動産保有に特化した法人(不動産賃貸業等)が株式を譲渡することで
法人ごと不動産を移転する手法だ。どんなメリットがあるのか、
フジ総合鑑定・大阪事務所長の住江悠さんがわかりやすく解説する。

不動産M&Aのメリット

不動産売買では譲渡益に約35%の法人税等が課せられ、さらに法人を清算して得た配当所得に対して所得税+住民税がかかります。一方、不動産M&Aによる株式の譲渡益は所得税+住民税で、分離課税の対象となり、税率は一律約20%。不動産の現物を売却するよりも金額が大きくなりやすいのが利点です。買主にもメリットがあります。不動産自体の所有権は法人のまま動かないため、不動産取得税・登録免許税等の税金がかかりません。

注意点

すべてのケースで不動産M&Aが有利なわけではなく、事案ごとに不動産価値と税金を考慮する必要があります。適正な株価の算定、つまり「値付け」には不動産評価が非常に重要になります。また、適切なタイミングを見極める目も必要です。フジ総合グループ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・アドバイスをしています。



フジ相続税理士法人/
株式会社フジ総合鑑定
大阪事務所長 不動産鑑定士
住江 悠さん

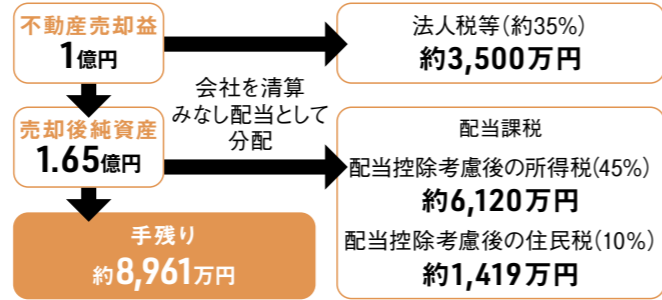
「今、国はM&Aを推進しており、要件を満たせば、株式の取得価額の一部を損金算入できる優遇税制などを利用できるため、買手手からも注目されています。興味を持たれた方は一度ご相談ください」

手残り金額の差 イメージ

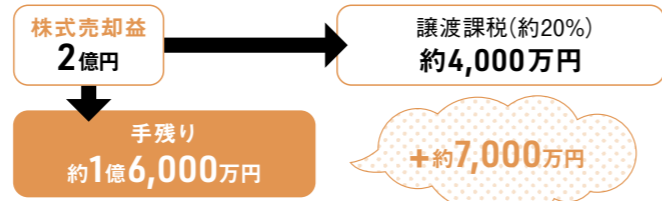


所有不動産の簿価:1億円
所有不動産の時価:2億円
会社の株主は一人(個人)
会社の株式の譲渡金額:2億円

不動産を売却して会社清算



不動産M&A



お気軽にお問い合わせください



詳しい資料を
お送りします
相続税はなぜ納め
過ぎてしまうのか?
過大納税を防ぐ秘
訣を漫画でご紹介。

☎0120-95-4834

「オーナーズ・スタイルを見た」と
お伝えください。

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]

東京都新宿区新宿2-1-9
@WORK SHINJUKUGYOEN9階
[受付]9:00~18:00
[定休日]土曜・日曜・祝日(面談は応相談)
[対象エリア]全国

フジ相続 検索

取材・文/菱沼 晶 撮影/青木 茂也

[問い合わせができる項目] 資料請求 無料相談 無料見積もり 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。