

第95回 旅館業許可物件売却の秘訣(後編) M&A活用のポイント

旅館業の許可を受けたリゾート不動産の売買において、法人ごと売却、会社分割、事業譲渡などのM&A手法を活用して複雑な許認可引継ぎや節税を実現する方法に焦点を当てて解説します。これらのM&A手法を利用することで、オーナーはより戦略的かつ効果的なリゾート不動産の売却を実現できます。一方で、日本の宿泊事業に係る法規制や許認可手続きの複雑さには留意する必要があります。

3. 法人ごと売却、会社分割、合併のM&A手法
別の状況に応じて会社分割等の手法を検討するなど慎重な計画が必り、進めるにあたっては適切なアドバイザーの支援を受けることが望ましいです。

4. 非上場株式の低い税率を活用した法人ごと売却
個人が所有する法人がリゾート不動産を所有する場合、当該法人の株式をリゾート不動産の取得を希望する買主に対して売却すれば、非上場株式に係る低い税率(約20%)が適用され、節税が可能です。しかし、当該法人において買主が取得を希望しない不動産を保有している場合や、他の事業を営んでいる場合は、当該法人の株式をそのまま売却する承継できることが可能となるため、個

5. 個人所有の節税と保有期間の重要性
リゾート不動産が個人所有の場合、節税の観点からは、不動産の保有期間の確認が重要です。短期保有で売却した場合は、その売却益(譲渡所得)には40%の高い税率が適用されますが、一定の長期間保有すれば、長期譲渡所得の軽減税率(約20%)が適用され、大幅な節税が可能です。現在所有しているリゾート不動産については、その売却益がいつから長期譲渡所得に該当するかを調べておきましょう。

6. 改正旅館業法の事業譲渡手続きの活用
法人所有や個人所有いずれの場合も、2023年12月の改正旅館業法で新設された事業譲渡の手続きを活用することで、不動産の売却とともに旅館業ライセンスも買主に円滑に承継できることが可能となるため、個

7. まとめ(最適なスキームの選択の重要性)
以上の通り、リゾート不動産の売却の成功のためには、オーナーの属性や資産の保有状況に応じて最適なスキーム(不動産売買+事業譲渡か、法人ごと売却や会社分割といったM&A手法か)を選択することが重要です。オーナーは専門家の助言を受けながら、自身の目標や状況に合わせた戦略を練る必要があります。

8. 改正旅館業法の事業譲渡手続きの活用
個人所有や個人所有いずれの場合も、2023年12月の改正旅館業法で新設された事業譲渡の手続きを活用することで、不動産の売却とともに旅館業ライセンスも買主に円滑に承継できることが可能となるため、個

9. 個人所有の節税と保有期間の重要性
リゾート不動産が個人所有の場合、節税の観点からは、不動産の保有期間の確認が重要です。短期保有で売却した場合は、その売却益(譲渡所得)には40%の高い税率が適用されますが、一定の長期間保有すれば、長期譲渡所得の軽減税率(約20%)が適用され、大幅な節税が可能です。現在所有しているリゾート不動産については、その売却益がいつから長期譲渡所得に該当するかを調べておきましょう。

10. 改正旅館業法の事業譲渡手続きの活用
法人所有や個人所有いずれの場合も、2023年12月の改正旅館業法で新設された事業譲渡の手続きを活用することで、不動産の売却とともに旅館業ライセンスも買主に円滑に承継できることが可能となるため、個

11. 個人所有の節税と保有期間の重要性
リゾート不動産が個人所有の場合、節税の観点からは、不動産の保有期間の確認が重要です。短期保有で売却した場合は、その売却益(譲渡所得)には40%の高い税率が適用されますが、一定の長期間保有すれば、長期譲渡所得の軽減税率(約20%)が適用され、大幅な節税が可能です。現在所有しているリゾート不動産については、その売却益がいつから長期譲渡所得に該当するかを調べておきましょう。

12. 改正旅館業法の事業譲渡手続きの活用
法人所有や個人所有いずれの場合も、2023年12月の改正旅館業法で新設された事業譲渡の手続きを活用することで、不動産の売却とともに旅館業ライセンスも買主に円滑に承継できることが可能となるため、個

13. 個人所有の節税と保有期間の重要性
リゾート不動産が個人所有の場合、節税の観点からは、不動産の保有期間の確認が重要です。短期保有で売却した場合は、その売却益(譲渡所得)には40%の高い税率が適用されますが、一定の長期間保有すれば、長期譲渡所得の軽減税率(約20%)が適用され、大幅な節税が可能です。現在所有しているリゾート不動産については、その売却益がいつから長期譲渡所得に該当するかを調べておきましょう。

14. 改正旅館業法の事業譲渡手続きの活用
法人所有や個人所有いずれの場合も、2023年12月の改正旅館業法で新設された事業譲渡の手続きを活用することで、不動産の売却とともに旅館業ライセンスも買主に円滑に承継できることが可能となるため、個

15. 個人所有の節税と保有期間の重要性
リゾート不動産が個人所有の場合、節税の観点からは、不動産の保有期間の確認が重要です。短期保有で売却した場合は、その売却益(譲渡所得)には40%の高い税率が適用されますが、一定の長期間保有すれば、長期譲渡所得の軽減税率(約20%)が適用され、大幅な節税が可能です。現在所有しているリゾート不動産については、その売却益がいつから長期譲渡所得に該当するかを調べておきましょう。

16. 改正旅館業法の事業譲渡手続きの活用
法人所有や個人所有いずれの場合も、2023年12月の改正旅館業法で新設された事業譲渡の手続きを活用することで、不動産の売却とともに旅館業ライセンスも買主に円滑に承継できることが可能となるため、個

17. 個人所有の節税と保有期間の重要性
リゾート不動産が個人所有の場合、節税の観点からは、不動産の保有期間の確認が重要です。短期保有で売却した場合は、その売却益(譲渡所得)には40%の高い税率が適用されますが、一定の長期間保有すれば、長期譲渡所得の軽減税率(約20%)が適用され、大幅な節税が可能です。現在所有しているリゾート不動産については、その売却益がいつから長期譲渡所得に該当するかを調べておきましょう。

18. 改正旅館業法の事業譲渡手続きの活用
法人所有や個人所有いずれの場合も、2023年12月の改正旅館業法で新設された事業譲渡の手続きを活用することで、不動産の売却とともに旅館業ライセンスも買主に円滑に承継できることが可能となるため、個

19. 個人所有の節税と保有期間の重要性
リゾート不動産が個人所有の場合、節税の観点からは、不動産の保有期間の確認が重要です。短期保有で売却した場合は、その売却益(譲渡所得)には40%の高い税率が適用されますが、一定の長期間保有すれば、長期譲渡所得の軽減税率(約20%)が適用され、大幅な節税が可能です。現在所有しているリゾート不動産については、その売却益がいつから長期譲渡所得に該当するかを調べておきましょう。

1. 宿泊事業に係る法規制とは

日本において宿泊事業を行うことは原則として禁止されており、宿泊事業を運営するには、旅館業法に基づく許可、住宅宿泊事業法に基づく届出、または特区民泊の特定認定のいずれかのライセンス取得が必要です。これは、宿泊施設が公衆衛生の観点から、宿泊者に安全かつ快適な滞在を提供することを確保するための規制です。

2. 許認可(ライセンス)取得・承継手続きの複雑さ
これらのライセンスを受けたリゾート不動産を売却する場合、ライセンスは原則として新しい買主には引継がれることはありません。つまり、買主には

ライセンスを再度申請するコストや時間、場合によってはライセンスを取得できないリスクが懸念されます。事業を行うために購入した不動産でライセンスが取得できない事態に陥ったら非常に困ります。このようなリスクがリゾート不動産の円滑な売却を妨げ、物件の売却価格を下げる原因となりかねません。ただし、後述する改正旅館業法下の事業譲渡の手続きにより旅館業ライセンスの承継が容易になりました。この改正は売主・買主の双方に大きなメリットをもたらします。

これらを理解した上で、M&A手法を活用した売却においては、次のポイントに留意することが重要です。

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

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/>