

第113回 不動産M&Aとは

不動産の取得・譲渡を目的として、通常不動産売買以外にも、「不動産M&A」というスキームが注目を集めています。このようなスキームが利用されるのは、売り手側にとっては通常不動産売却に比べ節税効果が高く、売却に係る費用も抑えられる利点等があり、買い手側にとっては、不動産取引市場に出回りにくい物件が得られる可能性があること等です。本コラムでは不動産M&Aの内容、メリット、デメリット、注意点について紹介します。

売り手側の税負担が大幅に軽減されるのが大きなメリットです。この税制上の優位性は、経済的負担を抑えたい売り手にとって非常に魅力的です。

買い手側にも多くの利点があります。不動産の直接購入時に発生する不動産取得税や登録免許税などの諸費用を節約できる点が一つです。また、売買対象の法人の業歴が長い場合は流通しにくい好立地の自社ビルや事業用不動産を取得する機会となり、これに加えて保有不動産を個々に取引するより、多くの不動産をまとめて取得することによる価格の優位性が得られる場合が多くあります。さらに、対象法人が単なる不動産保有法人ではなく、賃貸事業など従業員を抱える事業を行っている場合、M&Aにより従業員の雇用も引き継がれます。不動産分野全般において、多くの事例に触れたい合わせ頂きますと幸いです。

また、法人の資産と負債が包括的に譲渡されるため、簿外債務や潜在的な訴訟リスクを事前に把握する必要があり、Aの実行が困難になる可能性があります。このようにリスクを最小限に抑えるためには、不動産取引とM&Aの両方に精通した専門家の助言が欠かせません。

に、労務問題を抱える企業を承継すると、統合プロセスが複雑化し、追加の対応が必要となる場合があります。これらの課題に対応するには、事前の調査と計画的なアプローチが求められます。

また、法人の資産と負債が包括的に譲渡されるため、簿外債務や潜在的な訴訟リスクを事前に把握する必要があり、Aの実行が困難になる可能性があります。このようにリスクを最小限に抑えるためには、不動産取引とM&Aの両方に精通した専門家の助言が欠かせません。

また、法人の資産と負債が包括的に譲渡されるため、簿外債務や潜在的な訴訟リスクを事前に把握する必要があり、Aの実行が困難になる可能性があります。このようにリスクを最小限に抑えるためには、不動産取引とM&Aの両方に精通した専門家の助言が欠かせません。

また、法人の資産と負債が包括的に譲渡されるため、簿外債務や潜在的な訴訟リスクを事前に把握する必要があり、Aの実行が困難になる可能性があります。このようにリスクを最小限に抑えるためには、不動産取引とM&Aの両方に精通した専門家の助言が欠かせません。

不動産M&Aとは、特定の不動産を取得する際、不動産そのものを直接売買するのではなく、その不動産を保有する法人の株式を売買する手法です。この方法では、不動産に加えて、法人が不動産を売却する際に発生する利益や損失が、法人の株式の価値に反映され、売却益が課税されるのに対し、不動産M&Aは不動産の取得を主眼とする点が特徴です。

今月の筆者

●プロフィール

監査法人・証券会社で、会計監査や株式上場審査業務、不動産会社で不動産評価業務を経験後、独立。現在はIPO支援業務をメインとし、社外役員（上場会社2社、上場準備会社1社）や、不動産会社における投資委員会の外部委員にも就任している。



富永会計事務所

公認会計士・不動産鑑定士・税理士・宅地建物取引士

富永 淳志

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山下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
<http://www.fudosan-pro.biz/>