

不動産所有会社の株式譲渡～不動産 M&A～

ファミリーコンサルティングニュースレター

デロイト トーマツ 税理士法人
ファミリーコンサルティング

2022 年 11 月

はじめに

投資用不動産の所有者が、個人ではなく不動産所有会社となっているケースも多くみられます。相続税の納税資金やその他の資金需要がある場合、不動産を売却する必要があることがありますが、このような場合、従来は不動産所有会社が所有する現物不動産を譲渡する取引が大半でした。しかしながら、ここ数年、不動産所有会社の株式を売却する取引、すなわち不動産 M&A での売却が広がっています。本ニュースレターでは現物不動産の譲渡と不動産 M&A の相違点を解説します。

不動産 M&A の特徴

1. 不動産 M&A が広がる背景

投資用不動産の売買において不動産 M&A が広がってきた要因として、買い手である不動産業者や投資家において、優良物件の取得競争の激化に伴い、物件の仕入ルートや手法を多様化する必要性が高まったこと、売り手である不動産オーナーにおいて、後継者不足による不動産事業からの撤退を希望する事案が増加したこと、などが考えられます。また、M&A の実務が成熟してきたことに伴うプレイヤーの増加や取引プロセスの確立、なども不動産 M&A の広がりを後押ししています。さらには、現物不動産の売買と不動産 M&A による株式の売買では課税関係が異なるため、不動産オーナーにとって多くの場合不動産 M&A のほうが税負担が少なくなることも、不動産 M&A のニーズの高まりの大きな要素となっていると考えられます。

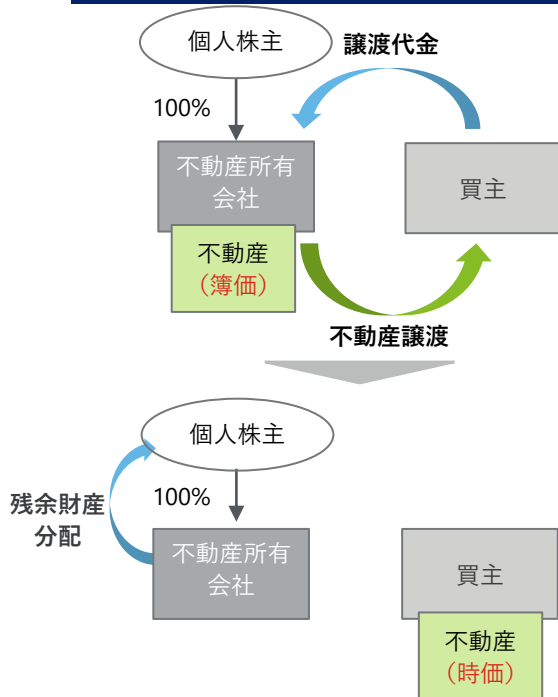
2. 売り手の課税関係の違い

課税関係の比較のために、以下の設例を用いて両者の違いを検討します。

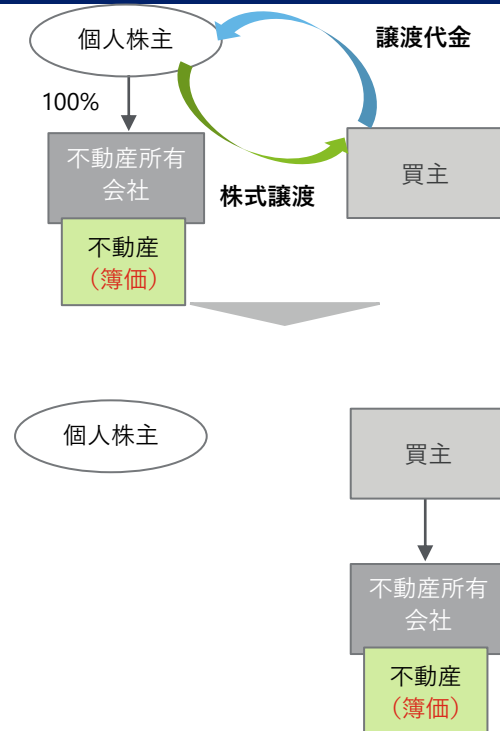
【設例】

- 売買直前の不動産所有会社の各資産・負債の帳簿価額
 - 土地・建物 1,500 百万円、その他の資産 500 百万円、その他の負債 500 百万円
 - 資本金等の額は 150 百万円（うち、資本金の額は 100 百万円）
- 対象不動産の固定資産税評価額
 - 土地 700 百万円、建物 300 百万円
- 売買時の不動産所有会社の各資産・負債の時価
 - 土地 2,100 百万円、建物 900 百万円、その他の資産 500 百万円、その他の負債 500 百万円
- 個人株主の不動産所有会社株式の取得費
 - 150 百万円

① 現物不動産譲渡 + 清算による残余財産分配



② 株式譲渡



1. 現物不動産の譲渡と不動産所有会社の清算

(ア) 現物不動産の譲渡

不動産所有会社が保有する対象不動産を譲渡した場合、不動産所有会社に法人税、住民税、事業税（以下、「法人税等」）がかかります。資本金が1億円以下の法人の場合の実効税率は34.59%¹であるため、不動産所有会社の法人税等の税負担は以下の通りとなります。

- 土地・建物の時価 3,000 百万円 - 土地・建物の帳簿価額 1,500 百万円 = 土地・建物の譲渡益 1,500 百万円
- 土地・建物の譲渡益 1,500 百万円 × 実効税率 34.59% = 法人税等 519 百万円

(イ) 清算による残余財産分配

不動産所有会社を清算して、個人株主に残余財産の全部を分配した場合、個人株主には配当所得と一般株式等に係る譲渡所得に係る所得税がかかります。配当所得の金額は、分配を受けた金銭の額が分配直前の資本金等の額を超える部分として計算されます。配当所得は総合課税の対象となるため、所得税率は累進税率（5%～45%）、住民税率は10%となりますが、一定の金額の税額控除を受けることができるため、最高税率²は49.44%となります。また、一般株式等に係る譲渡所得の金額は、分配を受けた金銭の額から配当所得として計算される金額を控除した額を収入金額とし、その収入金額と取得費との差額として計算されます。一般株式等に係る譲渡所得は分離課税の対象であり、所得税率は15%、住民税率は5%であるため、税率³は20.315%となります。以上から、不動産所有会社の残余財産分配時の個人株主の税負担は以下の通りとなります。

- 不動産所有会社の各資産・負債の時価合計 3,000 百万円 - 法人税等 519 百万円 = 残余財産の分配額⁴ 2,481 百万円
- 残余財産の分配額 2,481 百万円 - 資本金等の額 150 百万円 = 配当所得の金額 2,331 百万円
- 残余財産の分配額 2,481 百万円 - 配当所得の金額 2,331 百万円 = 譲渡収入金額 150 百万円
- 譲渡収入金額 150 百万円 - 不動産所有会社株式の取得費 150 百万円 = 一般株式等に係る譲渡所得の金額 0
- 配当所得の金額 2,331 百万円 × 49.44% + 一般株式等に係る譲渡所得の金額 0 × 20.315% = 個人株主の税負担額 1,152 百万円

¹ 東京都の超過税率により算定。標準税率によると 33.58%となる。

² 復興特別所得税の負担（所得税額の 2.1%）含む。

³ 復興特別所得税の負担（所得税額の 2.1%）含む。

⁴ 簡便化のために取引コストや清算コストは考慮していない。

2. 不動産所有会社株式の譲渡（不動産 M&A）

(ア) 株式の取引価額が時価純資産と同額になる場合

個人株主が不動産所有会社を譲渡した場合、個人株主には一般株式等に係る譲渡所得に係る所得税がかかります。一般株式等に係る譲渡所得の金額は、譲渡に係る収入金額と取得費との差額として計算されます。一般株式等に係る譲渡所得は分離課税の対象であり、所得税率は 15%、住民税率は 5% であるため、税率¹は 20.315% となります。以上から、不動産所有会社株式の取引価額（譲渡収入）がその時価純資産価額 3,000 百万円であった場合の個人株主の税負担は以下の通りとなります。

- 譲渡収入金額 3,000 百万円 - 不動産所有会社株式の取得費 150 百万円 = 一般株式等に係る譲渡所得の金額 2,850 百万円
- 一般株式等に係る譲渡所得の金額 2,850 百万円 × 20.315% = 個人株主の税負担額 579 百万円

(イ) 株式の取引価額がディスカウントされる場合

ただし、不動産所有会社株式の取引価額は必ずしも時価純資産価額と同額になるとは限らず、むしろディスカウントされる傾向がある点に留意が必要です。特に土地・建物の含み益については、将来の不動産譲渡時に税流出の可能性があることや、買い手が上場会社である場合において、連結決算上で土地・建物を時価評価する際に繰延税金負債の計上が必要となるケースが多く、その分がディスカウント要素の一つとなります。その他下記で説明する M&A 固有のリスクによるディスカウントがされることもあります。仮に、土地・建物の含み益に係る繰延税金負債を控除した金額が取引価額となる場合の個人株主の税負担は以下の通りとなります。

- 土地・建物の含み益 1,500 百万円 × 実効税率 34.59% = 繰延税金負債 519 百万円
- 不動産所有会社の時価純資産価額 3,000 百万円 - 繰延税金負債 519 百万円 = 譲渡収入金額 2,481 百万円
- 譲渡収入金額 2,481 百万円 - 不動産所有会社株式の取得費 150 百万円 = 一般株式等に係る譲渡所得の金額 2,331 百万円
- 一般株式等に係る譲渡所得の金額 2,331 百万円 × 20.315% = 個人株主の税負担額 474 百万円

3. 両者の比較

上記の（１）、（２）について、税負担額及び手取りに着目して比較すると、下表の通りとなります。

（単位：百万円）

	①-1 現物不動産譲渡 （上記 1. (ア)）	① -1 現物不動産譲渡 + 残余財産分配 （上記（1. (ア)） + （イ））	② -1 株式譲渡（繰延 税金負債なし、上記 （2. (ア)）	③-2 株式譲渡（繰延税 金負債あり、上記（2. （イ））
取引価額	3,000	3,000	3,000	2,481
税負担額	519	1,671	579	474
（対価の帰属先）	（会社）	（個人）	（個人）	（個人）
手取り額	2,481	1,329	2,421	2,007

このように、譲渡収入を個人株主の手元まで還流させる場合、現物不動産譲渡 + 残余財産分配（①-2）は税負担が重いため、取引価額が同じであれば、株式譲渡（②-1）のほうが有利ですし、仮に繰延税金負債分の税効果が取引価額に反映されたとしても、なお株式譲渡（②-2）のほうが有利であることも多いといえます。一方で、譲渡収入が会社に残ってもよい場合には、税率としては株式譲渡のほうが低いものの、不動産と株式の含み益の大小により課税所得が変わるため、結果として状況により有利不利が異なることになります。上記の設例では土地・建物の含み益（1,500 百万円）よりも株式の含み益（2,850 百万円）が大きいため、現物不動産譲渡（①-1）のほうが株式譲渡（②-1、②-2）よりも有利な結果となっています。

なお、現物不動産を譲渡した場合は、買換えの圧縮記帳の適用などにより課税の繰り延べを図ることができる場合があるため、譲渡収入を基に再投資を行うのであれば、現物不動産の譲渡を選択することも考えられます。

¹ 復興特別所得税の負担（所得税額の 2.1%）含む。

3. 買い手からみた不動産 M&A

1. 買い手におけるメリット

不動産 M&A は買い手にとってのメリットも存在します。不動産の所有権は買収対象となった不動産所有会社に残るため、不動産取得税や登録免許税の課税は生じません。また、不動産所有会社に繰越欠損金がある場合には、買収後の所得から控除することにより、法人税等の額の軽減効果があります。さらに、買収後に買い手法人が直接不動産を保有する形にしたい場合、その手法として現物分配、分割型分割、合併などにより買い手法人に不動産を移管することが考えられますが、これらの再編が税制適格要件を満たせば、土地・建物の含み益を実現させずに、不動産所有会社の帳簿価額で引き継ぐことが可能となります。

2. 買い手におけるデメリット

不動産所有会社の株式を取得する際に注意すべき点として、その不動産所有会社の債務や潜在的リスクも含めて引き継ぐことになる点があげられます。特に買収前の不動産所有会社において訴訟、労務、税務、その他契約上の問題を抱えていても、潜在債務が簿外となっているケースもあるため、これらの潜在債務についても取引価額や取引条件において考慮すべきか検討が必要となります。そのようなリスクを把握するために、法務・財務・税務を中心としたデューデリジェンスを実施することが通常であり、その実施コストの負担も発生します。さらに、不動産所有会社取得後も、一定の会社維持コストが必要となることや、買い手側で会社を清算する場合には清算コストが生じます。また、買い手は株式として取得することとなるため、税務上減価償却費を計上できない点も現物不動産の取得に比べてデメリットになると考えられます。

4. 保有する資産の一部のみを譲渡する場合の留意点

不動産所有会社の保有する一部の資産を譲渡し、残りの資産は継続保有したい場合においても、不動産 M&A の活用は可能です。例えば、不動産所有会社を、分割型分割により、譲渡対象資産の保有会社と譲渡対象外資産の保有会社の 2 社に予め分けたいうえで、譲渡対象資産の保有会社株式のみを譲渡することが考えられます。この場合の留意点として、分割する事業を譲渡対象資産とすると、分割型分割が税制非適格となり、譲渡対象資産の含み益が不動産所有会社で実現し法人税等が課税されてしまうため、分割する事業を継続保有したい資産としたほうが課税上有利になります。

まとめ

不動産オーナーが不動産を処分する際に、不動産 M&A を活用することで税引後の手取り額を増加させることができる場合がありますが、譲渡収入を個人まで還流するか法人で再投資するか、不動産・株式の含み益の状況を勘案するとともに、デューデリジェンスの受入負担や買い手から主張されるであろうディスカウントの水準も考慮する必要があります。また、一部の資産のみを譲渡する場合、事前に会社分割を行うことも考えられますが、税制適格要件の検討が必要となります。このように不動産所有会社の保有不動産売却にあたっては様々な論点が存在することから、実務に精通した専門家に相談しながら、自らのポジションに最適なスキームを比較検討することが推奨されます。

執筆者

デロイトトーマツ税理士法人

ファミリーコンサルティング／International Tax and M&A



パートナー 蛸山 竜利

公認会計士・税理士・不動産鑑定士

tatsutoshi.royama@tohmatsu.co.jp

ニュースレター発行元

デロイトトーマツ税理士法人 ファミリーコンサルティング

東京事務所

〒100-8362 東京都千代田区丸の内三丁目 2 番 3 号丸の内二重橋ビルディング

Tel : 03-6213-3800 (代)

email : family-consulting@tohmatsu.co.jp

会社概要 : www.deloitte.com/jp/tax

税務サービス : www.deloitte.com/jp/tax-services

ファミリーコンサルティングサービス : www.deloitte.com/jp/family-consulting-jp

デロイトトーマツグループは、日本におけるデロイト アジア パシフィック リミテッド及びデロイトネットワークのメンバーであるデロイトトーマツ合同会社ならびにそのグループ法人（有限責任監査法人トーマツ、デロイト トーマツ コンサルティング合同会社、デロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザー合同会社、デロイト トーマツ税理士法人、DT 弁護士法人及びデロイト トーマツ コーポレート ソリューション合同会社を含む）の総称です。デロイトトーマツグループは、日本で最大級のビジネスプロフェッショナルグループのひとつであり、各法人がそれぞれの適用法令に従い、監査・保証業務、リスクアドバイザー、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザー、税務、法務等を提供しています。また、国内約 30 都市以上に 1 万 5 千名を超える専門家を擁し、多国籍企業や主要な日本企業をクライアントとしています。詳細はデロイト トーマツグループ Web サイト (www.deloitte.com/jp) をご覧ください。

Deloitte (デロイト) とは、デロイト トウシュ トーマツ リミテッド ("DTTL")、そのグローバルネットワーク組織を構成するメンバーファーム及びそれらの関係法人 (総称して "デロイトネットワーク") のひとつ又は複数の指しします。DTTL (又は "Deloitte Global") ならびに各メンバーファーム及び関係法人はそれぞれ法的に独立した別個の組織体であり、第三者に関して相互に義務を課し又は拘束させることはありません。DTTL 及び DTTL の各メンバーファームならびに関係法人は、自らの作為及び不作為についてのみ責任を負い、互いに他のファーム又は関係法人の作為及び不作為について責任を負うものではありません。DTTL はクライアントへのサービス提供を行います。詳細は www.deloitte.com/jp/about をご覧ください。

デロイト アジア パシフィック リミテッドは DTTL のメンバーファームであり、保証有限責任会社です。デロイト アジア パシフィック リミテッドのメンバー及びそれらの関係法人は、それぞれ法的に独立した別個の組織体であり、アジア パシフィックにおける 100 を超える都市 (オークランド、バンコク、北京、ハノイ、香港、ジャカルタ、クアラルンプール、マニラ、メルボルン、大阪、ソウル、上海、シンガポール、シドニー、台北、東京を含む) にてサービスを提供しています。

Deloitte (デロイト) は、監査・保証業務、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザー、リスクアドバイザー、税務、法務などに関連する最先端のサービスを、Fortune Global 500® の約 9 割の企業や多数のプライベート (非公開) 企業を含むクライアントに提供しています。デロイトは、資本市場に対する社会的な信頼を高め、クライアントの変革と繁栄を促し、より豊かな経済、公正な社会、持続可能な世界の実現に向けて自ら率先して取り組むことを通じて、計測可能で継続性のある成果をもたらすプロフェッショナルの集団です。デロイトは、創設以来 175 年余りの歴史を有し、150 を超える国・地域にわたって活動を展開しています。"Making an impact that matters" をバース (存在理由) として標榜するデロイトの約 345,000 名のプロフェッショナルの活動の詳細については、(www.deloitte.com) をご覧ください。

本資料に記載されている内容の著作権はすべてデロイト トウシュ トーマツ リミテッド、そのメンバーファームまたはこれらの関連会社 (デロイト トーマツ税理士法人を含む) がこれに限らない、以下「デロイトネットワーク」と総称します) に帰属します。著作権法により、デロイトネットワークに無断で転載、複製等を行うことはできません。本資料は、関連税法およびその他の有効な典拠に従い、例示の事例についての現時点における一般的な解釈について述べたものです。デロイトネットワークは、本資料により専門的アドバイスまたはサービスを提供するものではありません。貴社の財務または事業に影響を及ぼす可能性のある一切の決定または行為を行う前に、必ず資格のある専門家のアドバイスを受ける必要があります。また本資料中における意見にわたる部分は筆者の私見であり、デロイトネットワークの公式見解ではありません。デロイトネットワークの各法人は、本資料に依拠することにより利用者が被った損失について一切責任を負わないものとします。

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

© 2022. For information, contact Deloitte Tohmatsu Group



IS 669126 / ISO 27001