

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 4 章 特殊取引・金融知識編 第 17 回

事業承継と不動産（非上場株式評価との関係）

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 事業承継における不動産の位置づけ
3. 非上場株式の評価方式（概要）
4. 不動産を活用した株価対策の考え方
5. 事業承継税制と不動産保有型会社の扱い
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 事業承継における不動産の位置づけを説明できる
- 非上場株式の評価と不動産の関係（純資産価額方式）を理解する
- 事業承継税制と不動産の活用ポイントを把握する

2. 事業承継における不動産の位置づけ

中小企業の事業承継では、自社株式の評価額が高額になり、後継者の税負担（贈与税・相続税）が事業承継の大きな障壁になることがあります。会社が保有する不動産は、この株式評価額に直接影響する重要な要素です。

会社所有の本社ビル・工場・倉庫等の不動産は、帳簿価額ではなく相続税評価額（時価に近い評価）で株式評価に反映されるため、含み益の大きい不動産を持つ会社ほど、自社株式の評価額が高くなる傾向があります。

3. 非上場株式の評価方式（概要）

評価方式	概要
純資産価額方式	会社の総資産（不動産等を相続税評価額で評価）から負債を差し引いた純資産をベースに株価を算定
類似業種比準方式	類似する上場企業の株価等と比較して算定する方式
配当還元方式	少数株主向けの簡易な評価方式

会社の規模等に応じて、これらの方式を組み合わせることで評価額が決まります。不動産の評価が直接影響するのは主に純資産価額方式です。会社規模が小さいほど、純資産価額方式のウェイトが高くなる傾向があります。

4. 不動産を活用した株価対策の考え方

- 会社が保有する不動産を、賃貸事業用に活用する（貸家建付地評価等、賃貸中の不動産は評価額が下がる傾向がある）

- 含み損のある不動産の売却による純資産価額の圧縮（ただし売却益・売却損の税務上の扱いは個別に精査が必要）
- 第10回で扱った買換え特例、第4章第13回の等価交換方式等、他の手法との組み合わせも検討され得る

株価対策としての不動産活用は、税務上高度な専門知識を要する分野です。宅建業者としては『不動産の評価・活用方法についての選択肢を提示する』役割にとどめ、具体的な税務スキームの立案・実行は税理士・公認会計士が主導するのが適切な役割分担です。

5. 事業承継税制と不動産保有型会社の扱い

事業承継税制（非上場株式等についての贈与税・相続税の納税猶予制度）には、資産保有型会社・資産運用型会社（総資産に占める不動産等の割合が高い会社）を対象から除外する要件があります。

- 総資産に占める特定の資産（不動産、有価証券、現預金等）の保有割合が高い会社は、原則として制度の対象外となる
- ただし、一定の要件（従業員数、事業実態等）を満たせば、この除外規定の対象から外れる例外がある

不動産賃貸業を兼業している事業会社では、この資産保有型会社・資産運用型会社の判定が事業承継税制の活用可否を左右する重要なポイントになります。税理士との連携が不可欠な領域です。

6. 実務で確認すべきポイント

- お客様が事業承継を検討している場合、保有不動産の評価が株価に与える影響を一般的なレベルで説明できるか
- 具体的な税務スキームの提案は税理士・公認会計士に委ね、宅建業者としての役割（不動産の評価・活用選択肢の提示）を超えないよう留意しているか
- 資産保有型会社・資産運用型会社の判定に関わる可能性がある場合、早期に税理士への相談を促しているか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：事業承継のご相談を受けたとき

「会社が保有する不動産は、自社株式の評価に大きく影響することがあります。不動産の活用方法（賃貸化や売却等）によって選択肢が変わってきますので、まずは不動産の現状評価を整理し、税理士の先生と連携

しながら最適な形をご検討いただくことをおすすめします。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 会社の不動産を売却すれば株価は必ず下がりますか？

A. 一概には言えません。売却益が生じる場合は、かえって純資産価額が増加することもあります。個別のシミュレーションが必要です。

Q. 宅建業者が事業承継の税務相談に乗っても良いですか？

A. 具体的な税額計算・スキーム立案は税理士業務にあたるため、宅建業者は不動産に関する情報提供にとどめ、税務判断は税理士に委ねることが適切です。

Q. 事業承継税制はどんな会社でも使えますか？

A. 資産保有型会社・資産運用型会社に該当すると、原則対象外になる等、要件が細かく定められています。個別の適用可否は税理士に確認が必要です。

9. ケーススタディ

ケース：不動産評価の影響を知らずに事業承継計画が難航

状況：後継者への株式贈与を検討していた会社オーナーが、保有する収益不動産の含み益により想定より高い株価評価となり、贈与税負担の見直しが必要になった。

原因：保有不動産が株価評価に与える影響について、早期に把握・シミュレーションしていなかった。

教訓：事業承継を検討する経営者には、早い段階で保有不動産の評価整理を提案し、税理士との連携を促す。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

□ 自社ルール：

11. チェックテスト

問 1. 会社所有の不動産評価が直接影響しやすい株式評価方式はどれか。 ①純資産価額方式 ②配当還元方式のみ ③時価総額方式

問 2. 事業承継税制で原則対象外となる会社類型はどれか。 ①資産保有型会社・資産運用型会社 ②製造業のみ ③小売業のみ

問 3. 宅建業者が事業承継相談で担うべき役割はどれか。 ①税額計算の実施 ②不動産に関する情報提供 ③贈与税申告書の作成

解答：問 1＝① 問 2＝① 問 3＝②

12. 今日のまとめ

- 会社所有の不動産評価は、非上場株式の評価（特に純資産価額方式）に大きく影響する
- 不動産の賃貸化・売却等の活用方法により、株価への影響は変わり得る
- 事業承継税制は資産保有型・資産運用型会社を原則対象外とするため、不動産保有割合の把握が重要
- 宅建業者は不動産に関する情報提供にとどめ、税務判断は税理士に委ねる役割分担が適切

次回予告：第 18 回「不動産 M&A 実務」－ 事業譲渡・会社分割に伴う不動産の扱いを扱います。