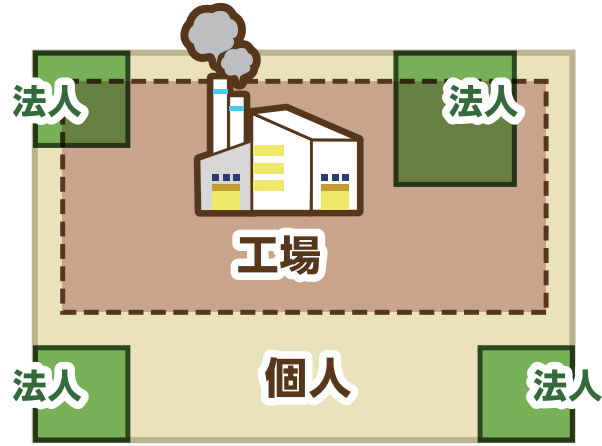




個人・法人所有が混在している工場敷地の交換と売却

相談の背景 Background



JR東海道線の主要駅近郊に工場を所有する経営者から、売却の相談がありました。

もともと工場が多い地域だったのですが、近年では住宅化が進み、近隣住民より騒音等の苦情が増えてきたため、工場を売却し、郊外に移転することを希望されていました。工場の敷地は、経営者個人の所有地と法人の所有地が混在しています。

会社の経営状況は赤字ではないものの、将来的に業績が伸びる可能性は低く、後継者がいないことから廃業も視野に入れているとのことでしたが、個人・法人所有を含め、立地の良い土地を全て手放すのはもったいないので、将来の相続に備え、混在する土地の整理をしていく必要があると考えています。

個人所有・法人所有が混在

廃業？ 移転？

近隣住人から苦情

問題点 Problem

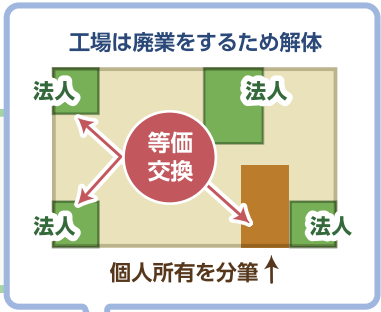
Status

- 工場を移転するのか、廃業するのかの方向性を決める必要がある
- 廃業する場合には法人の土地を清算する必要があるが、法人所有・個人所有の土地が混在している
- 樹脂工場であるため土壌汚染の可能性は否定できない

解決までの流れ How to

1. 方向性の決定

- 税理士を含め、長い話し合いの結果、工場は廃業
- 立地が良いので、個人所有の土地を残して別会社のスイミングスクールの移転を検討



2. 土地の整理 (等価交換)

- 混在している個人所有・法人所有の土地が等価交換が可能か
- その交換価格はいくらか
- 残す個人所有の土地と売却する個人・法人所有の土地の形状・面積の割り出し
- 分筆を伴うため測量業者への指示とプランの検証

その結果、譲渡所得税を軽減するための等価交換が可能になった

3. 売却する土地の買主探索

- マンション敷地に向いていない
- 戸建て住宅敷地にするには、道路が必要となり、売却金額が減額されるおそれがある

売却交渉を比較的大規模の大きい会社に絞った結果、製造業を営む近隣の会社が駐車場敷地として購入

4. 土壌調査

建物を解体し、土壌汚染の調査を行うが、基準値は超えていなかった



本事例のポイント Point



- 混在している土地ではあったが、交換により個人所有・法人所有の土地に分けることができた。
- 譲渡所得税の負担をなくすための等価交換も可能となった。
- 売却する土地も減額することなく買主探索ができた。

ひとこと Message

残念ながら廃業する結果にはなってしまいましたが、バラバラに散らばっていた法人・個人所有の土地を等価交換によってまとめ、売却する土地だけでなく残す土地の資産価値も高めることができたため、非常に満足いただけました。

