神奈川新聞
THE KANAGAWA
2013年［平成25年］
月19日［火］
友引

《第1回》
中小企業相続セミナー
主催／神奈川新聞社　特別協力／株式会社シー・エフ・ネッツ
協力／税理士法人中央会計事務所　税理士法人総研総合会計

相続対策していますか？
～損をしない方法教えます～

中小企業経営者を対象とした相続セミナーが10月25日、神奈川新聞社本社（横浜市中区）にて開かれた。株式会社シー・エフ・ネッツの倉橋隆行代表取締役が「プロが教える損しない相続」をテーマに、株式会社プロポーソルの古屋慎代表取締役（税理士）が「経営資源としての不動産活用と不動産M＆A」をテーマに講演を行い、相続や株式について分かりやすく解説した。

企画・制作／神奈川新聞社クロスメディア営業局

承継者が困らない 万全な相続対策を

株式会社シー・エフ・ネッツ代表取締役
倉橋 隆行氏
不動産に関する法律に詳しく、相続対策や土地有効活用、不動産登記などに定評あり。講演、著書執筆、テレビ・ラジオ出演など各方面で活躍中。

申告次第で変わる あなたの相続税額

平27年1月1日以後、相続の増税が決定している。今行の基礎控除額「500万円＋1000万円×法定相続人数」に対し、「3000万円＋600万円×法定相続人数」に改正される。例えば、配偶者と子どもが3人いる場合、今までは9000万円受けられた控除が、5400万円に減額となる。また、配偶者控除についても改正が決定している。つまり、相続発生後、うケースが確実に増えることになり、相続税対策の必要性がこれまで以上高まるだろう。

相続税は、課税価格から基礎控除額を引いた課税遺産額に対して算出される。相続資産が現金や有価証券だけの場合は簡単に評価が明確な点から課税価格は容易判明するが、不動産資産含むと評価に変動が生じるため、相続税額を把握することは困難になる。

たとし、相続税は申告税だったので、路線価をもとに算出した額をそのまま税務署に申告しても、不動産鑑定士に依頼して対策を行い、評価を下げて課税価格減額させた申告をしても、妥当性が認められればどちらも受理されるので、事前に相続税対策を施したが賢明と言える。

相続税を減額させる方法は、課税価格を下げて基礎控除額を増やすことにある。税価格とは、遺産総額、なし財産（生命保険金、弔慰年金など）、相続税がかかる贈与税から非課税財産と債務を差し引いた金額をいう。よって、遺産総額を下げて非課税総額と債務を増やせば課税価格が下がり、相続税の減額にもつながることが分かる。

また、相続対策の基本は、その人のバランスシートの中に、相続税を負債として計上することを忘れてはならない。代々受け継いだ資産も承継者にとって大きな負担になりかねないので、その負担を減らすためにも健全かどうかを見極める必要がある。

資産の大小に限らず60歳を過ぎたら財産目録を作成することが望ましい。のちに承継者が課税される相続税の目安にもなり、状況次第により事前に税理士や不動産鑑定士に相談するなどの対策を講ることができる。それにより、課税負担を軽減して承継者が「相続税が払えない」という事態も防ぐことができる。

現在は、東京都などの大都市を除くと実勢価格が下がる傾向にあるので、資産価値のない路線価のついた土地は今後扱いが難しくなるので、早期に売却するなど処分した方が将来的に有効になる。

株式会社プロポーソル代表取締役　税理士 古屋 慎氏
会計事務所、大手財産コンサルティング会社を経て独立。自社供給を中心とした企業オーナーの事業継承対策を積極的に支援。また、グループ再編、多本政策などの支援も行う。

資産を活用 賢明な次第でメリットに

赤字を消化させる かしこい組織再編

組織再編には、合併、分割、現物出資、現物分配、株式交換、株式移転などの手法があり、大きな利点は二つある。

・本来不動産の移転は含み損益が顕在化されるので課税対象になるが、組織再編を活用すると簿価移転とみなされ、含み損益が顕在化されないこと。

・債務超過となり繰越欠損金が蓄積された赤字会社と多額の納税をしている黒字会社を合併した場合、繰越欠損金を黒字会社でつかうことができる。

結果的に、どちらも税金の支払いがなくなり、これを活用することで株価の引き下げやキャッシュフローの向上も可能になる。ただし、厳格な要件を満たす必要もあるので注意したい。

相続税対策として、上場株は個人ではなく法人で所有し、その法人の株を所有する手法がある。非上場株は、純資産価額方式の10分の1程度の類似業種比準価額方式の評価になるので、相続税が大幅に圧縮されるのでメリットに。

数年後の価値は？ 儲け話にはご用心

不動産投資について、実例を紹介しよう。

まず元手300万円で負債がゼロの時点では、純資産は300万円である。そこで2700万円の借金をして3000万円の物件を購入しても、理論上での純資産は300万円であるが、私が買った物件は1ヵ月当たりの家賃収入23万円が発生するので、年間276万円の収入が生まれる。支払いは20年ローンの金利約3％で年間約180万円となり、差し引くと年間収入96万円になり、10年後には960万円。この物件は現在、購入時と同額で売れるとして総資産は3960万円。それに対して負債は返済が進み1550万円になり、人に貸しておくだけで、純資産は10年で2410万円膨らむ結果となった。【図1参照】

投資で多い失敗例は、家賃収入や金利だけを計算して、資産価値の変動を見過すことである。特に地方では価値が下がる傾向にあるが、「良い物件」という営業言葉を信じてしまう人が多いという。また、不動産をひとつ購入して放置するのではなく、その収入を応用して追加購入するなど、常に展開させないと不利な状況にもなるので、不動産投資は事業として捉えなければならない。

最後に、倉橋社長は「税理士を目指す訳ではないので、それほど詳しくならなくても問題ないですが、分らないことがあれば人に聞くことです。年を重ねると恥ずかしがる人がいますが、分からない事は素直に聞く。それが経営者として、一番大事だと思います。」と話した。

損益を顕在化せず オフバランス化に

不動産自体を譲渡、売却するのではなく、不動産を保有する株式を売却して、不動産売却と同じ効果を得る。これを不動産M&Aという。

特徴は、含み損益がある不動産を売却すると損益が顕在化し不動産取得税が課税されるが、株での譲渡になると顕在化するのは株の譲渡損益のみで、不動産取得税は課税されず、不動産に損益がある場合でも法人において顕在化されず、所有権の移転登記も不要である利点がある。これにより、事業用不動産のオフバランス化も可能になる。

例えば、多額の含み損を有する不動産を所有している場合、事業用不動産以外の事業を分割し、事業用不動産のみになった会社を譲渡すると、財務状況にマイナスをもたらすことなく、不動産のオフバランス化が成立してしまう。また、不動産株の買い手側にとっても、取得税、移転登記が不要というメリットもある。【図2参照】

この手法の成立には厳格な要件があるが、それらを満たす事ができれば、非常に有効なので、上手く活用していただきたい。

図1 キャッシュフローとバランスシート

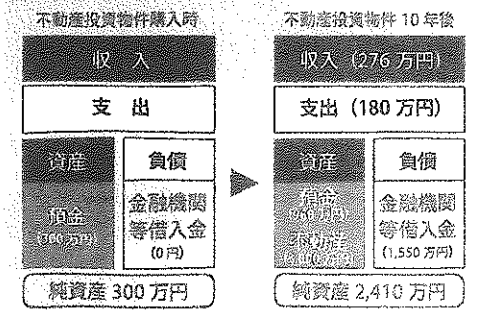
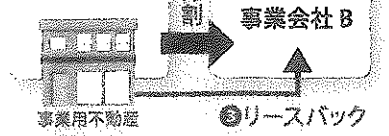


図2 事業用不動産のオフバランス化と不動産M&A



❶事業会社Aを分割会社、事業会社Bを分割継承会社とする。事業用不動産以外の事業を分割する。
❷事業会社Aを不動産M&Aする。
❸事業会社Bは事業不動産をリースバックする。