

計画的な 相続/自社株対策 ＜事例研究＞



Profit & V

PVコンサルティング株式会社

大阪府中央区道修町4-5-10

サンビル4階

＜お問合せ＞

<http://www.pvc.ne.jp/>

PVコンサル

検索

当社は不動産コンサル等を行う銀行OBの会社です。
スキーム提案・物件紹介・管理・会計代行等を承りますが、
税務面は税理士様のご検証をお願いします。
なお、本紙は紙面の関係上、原則論・一般論で記載し
例外への言及は省略しておりますので、ご了承下さい。

1. 共同事業計画

- (1) A氏の所有地に共同住宅(RC造 耐用年数:47年と仮定)を建設して一棟貸しました。
- (2) 事業主体は、A氏が100%出資中の事業会社P社としました。
- (3) 自己資金に代えて、※ 匿名組合(TK)を導入し、A氏の子ら3名が等分に出資し、見返りに利益(償却後)の全額を分配金とし、子らへの所得移転を図りました。
なお、土地は使用貸借とし、出資金はA氏が年利1.2%で融資しました。
(※ 匿名組合については、本テーマの別冊<概要説明>をご参照下さい)

単位:百万円

<資金計画>

資金使途		調達計画		
建設費	500	銀行ローン	300	建設期間 1年
		匿名組合	200	借入期間 16年 (内、据置き 1年)
合計	500	合計	500	

<収支計画 (各年平均)>

	1~2年	3~16年	17~30年
収入	20.0	40.0	40.0
費用	17.5	30.6	19.5
支払利息	2.3	2.1	--
固定資産税	1.9	3.7	2.6
修繕費	--	3.6	6.0
減価償却	9.3	18.6	6.9
その他	4.0	2.6	4.0
分配金	2.5	9.4	20.5

- (注) 本計画は、標準的なケースをモデルとしています。
2期目以降の期間の区切りは、大規模修繕(12年目ごとに20百万円を計上)の関係上等間隔としています。

<ポイント>

利回りの良否は、事業計画により左右されます。

費用の推移と分配金の変化に着目して下さい。

2. 自社株対策

A氏は、優良会社X社を主宰しており、後継者(長男)以外の推定相続人に分散中の持株をP社が買取り、本件の共同事業の建物評価損を利用してP社の株価を引下げた上で長男に譲渡することとしました。

<P社の簿価(B/S)と相続税評価額>

建物:RC造(耐用年数47年)

簿価(B/S)		相続税評価		
<竣工時>				
建物	500	負債	500	建物の相続税評価額 (固定資産税評価額) は適用不可。
関係株式	95	自己資本	95	
<3年後>		1st ステージ		(建物相続税評価 219) 評価損 △219
建物	438	負債	438	
関係株式	95	自己資本	95	
<20年後>		2nd ステージ		(建物相続税評価 188) 評価損益 セロ
現預金	12	負債	200	
建物	188	自己資本	95	
関係株式	95			

- (注) 減価償却はローン返済後、TK返済準備金として積立てました。
建物評価損=(相続税評価額-簿価)と定義しました。
なお、関係会社株式の再評価および借家権控除の算入は省略しています。
(建物評価損の推移等は5頁をご参照下さい)

<コメント>

純資産方式で相続税評価額が適用可能となる3年経過後を目途に、P社株式を長男に移転する場合は、1円売買が可能となる場合もあります。

<1st ステージ (前頁赤枠)>

「純資産方式」において、建物評価損の活用が有利な期間です。

自社株(P社)の株価を引き下げて、低価売買等で後継者に移転することが期待できます。

<2nd ステージ (前頁青枠)>

「類似方式」の方が相対的に有利になる時期です。

既有的の築古物件を活用する場合等、評価損が縮小又は評価益が発生します。

類似方式では、TK分配金効果により下記3要素の一株あたり利益や配当がほぼゼロになる為、株価を簿価純資産の数分の一程度まで下げ、売買することが期待できます。

- ・ P社が大会社以外の場合は、純資産方式との按分方式となります。
- ・ 所得移転の面では、むしろ分配金や分配利回りが向上することが一般的です。

$$A \times \left[\frac{\textcircled{B} + \textcircled{C} + \textcircled{D}}{3} \right] \times 0.7 \quad \text{※ 斟酌率}$$

※	
大会社	0.7
中会社	0.6
小会社	0.5

A:類似会社の株価 B:一株配当 C:一株利益 D:一株純資
○なし:類似会社 ○あり:評価会社

3. 事業主体の選定理由

本事例の資産は、土地・建物の資産価値が大きく、将来の遺産分割対策に与える影響等の諸点を考慮しました。(A氏の推定相続人は妻と子3名)

(1) A氏の個人事業とした場合

A氏は50才台と若く、本事業所得による今後の資産膨張が懸念されます。

又、相続の時期は、株式の売買時期等と異なりコントロールできませんので、相続対策効果は、相続時期までに縮小する懸念があります。

(2) 子らの共有名義とした場合

事業収益の所得移転は図れるが、物件処分に全共有者の同意が必要等の欠陥があり、且つA氏の相続対策には役立ちません。

(3) 法人型TKとした場合

- ・ 所得移転・自社株対策として有効で、遺産分割対策の道筋も付けられます。
- ・ 法人名義とし過半数ルールを採用することで、共有方式の欠点をカバーできます。
- ・ TK契約で各人の権利・義務取決めができ、将来トラブルを未然に防止できます。
- ・ TKの枠組みが論理的で明快、且つ契約効果により安心が担保できます。

建物の評価額

固定資産税評価額と簿価の関係

(略：固資評)

下図の青線は、総務省が定めた「評価基準」に基づき、賃貸マンション固資評の推移をグラフ化したものです。

- ・ 固資評は、相続税評価額として使用が認められています。
又、法人資産でも取得後3年経過後は、自社株評価に活用が可能です。
- ・ 固資評は、竣工後3年間急低下し、その後 築後60年の0.2を最下点として直線的に低下します。

下図の茶線(緑線)は、推定簿価を重ね合わせたものです。

- ・ 価格は、新築時の固資評を1.0とし、推定建築価格を1.6と仮定しました。
- ・ 建物は設備部分(償却期間:15年前後)と躯体(RC47年、鉄骨造34年)で構成され、コスト割合は設備35%、躯体65%として積算しています。

固資評と簿価との差額を相続評価上の「評価損」と言います。

- ・ 建物簿価は減価償却の算定基礎であり、一般的には時価とされています。
- ・ 下図の15~20年前後で線が交わっていますが、前半の差額を相続税上の評価損と言います。
- ・ 相続等の自社株評価(純資産方式)では、この評価損を簿価から減額して純資産を求め、評価額とします。

固資評と簿価の推移
(新築時の固資評=1.0)

