

# 計画的な 相続と事業承継対策 〈ご提案〉



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。

# 提案の骨子

新「経営承継制度(公的制度)」のご利用にあたって  
非承継相続人の法定遺留分放棄が必要です。

## <目的>

非承継者に  
家族共同事業の  
**収益分配**  
(収益不動産等)

法定遺留分放棄には、代償を考慮すべきです。

- ・ 高い収益を伴った優良不動産が理想です。
- ・ 家族共同事業により集中投資のメリットを追求します。
- ・ ご所有物件や有効適地を活用できます。

**株価引下げ**  
(保有コスト)  
⇒ **移転**

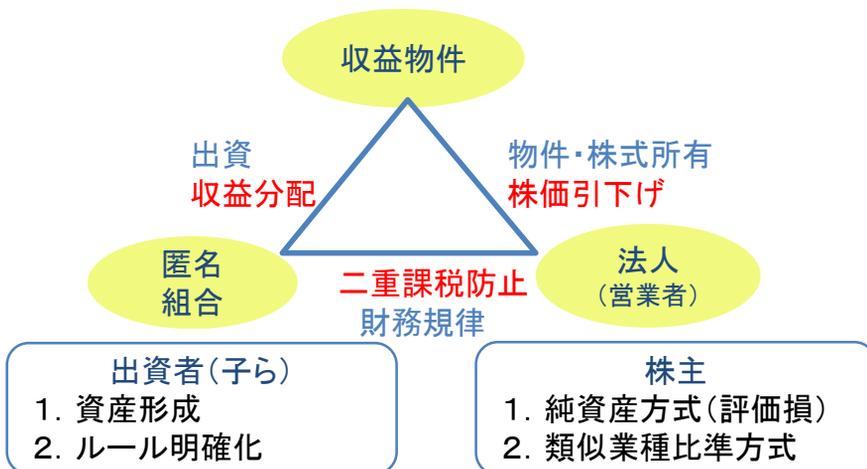
公的制度は、承継者の納税を猶予します。

- ・ 非承継者の相続株式には相続税が必要です。
- ・ その対策として、株価引下げと生前移転を目指します。
- ・ 永続保有に必要なコストと対価を実現します。

本提案は、幅広い用途に活用できます。

- ・ 公的制度を使用しない事業承継  
(非適用業種・適用要件未充足等)
- ・ 集団投資の事業スキーム

## <仕組み>



# 基本モデル(事業承継例)

**<凡例>** 依頼人(推定被相続人):A氏 推定相続人(略:子ら):妻と子3名  
 P社:A氏の100%出資のプライベートカンパニー  
 X社:A氏が大株主の優良法人(株価が高く、事業承継のネックになっている)

## <目的>

- X社を長男に事業承継したい。
- 長男と他の子との相続バランスを考え、円満な遺産分割をしたい。

## <対策>

- A氏所有地に賃貸マンションを建設(P社名義)しました。  
 建設資金は、TK(略:匿名組合⇒5頁ご参照)と銀行ローンで調達しました。  
 (TKは、全額子3名の出資とし、資金はA氏が有利子で貸付けました)
- A氏が保有するX社株式は、公的な承継制度を利用し長男に60%贈与(公的制度を活用し納税猶予)とし、40%をP社に売却・間接保有(P社増資)としました。  
 (増資額は中小企業の定義を意識し、増資後資本金を1億円未満としました)

## <結果>

- ★ 建物竣工3年後のP社B/Sを指数化(TK部門小計=100)した結果が下記です。  
 建物の簿価99に対する相続税評価額を49と仮定した場合、評価額と簿価の差額△50が自己資本から控除され、P社株式の純資産評価額は10となり、**同価額で譲渡が可能です。**
- ★ P社は、共同事業収益を子らにTK分配金として年8%以上支払中です。  
 A氏より子らへの貸付金は、各子らへの相続財産の一部とする予定です。  
**<補足>対策も講じた結果 A氏の遺産分割計画の道筋がつかえました。**

### <例>P社 B/S (貸借対照表)

TK部門			
<資産>		<負債>	
収益建物	99	銀行ローン	55
現預金	1	TK預り金	45
(小計)	100	(小計)	100
固有部門			
X社株式	55	自己資本	60
現預金	5		
(合計)	160	(合計)	160

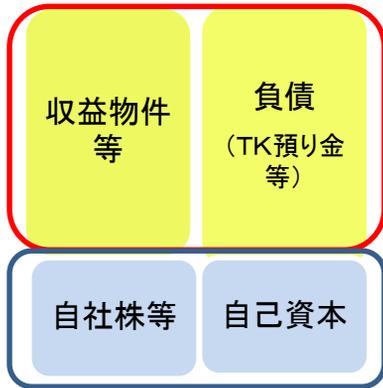
### <補足>

- P社株式は、現状A氏100%ですが、建物竣工3年後に株価が下がった段階で長男以外の子らに50%ずつ売買移転します。
- この結果、X社株式は長男が60%を取得しますが、特別決議に必要な議決権はP社を通じ長男以外の子らが握ります。
- 又、万一X社が清算等の場合、長男以外の子2名も分配権を保持することとなり、長男の納税猶予の要件である子2名の「法定遺留分放棄」にも同意が得られました。

# バリエーションと運用

## ● 基本モデル(前ページご参照)

B/S



**TK部門(赤枠):**投資額＝調達額(簿価ベース)

投資物件は、不動産(既所有物件もOK)が一般的です。  
調達額は、全額負債が原則(みなし出資を除く)です。

**固有部門(青枠):**自己資本の投資内容です。

限定モデルとの差は、投資目的と自己資本の額です。  
左例は、収益物件を活用しP社の株価引下げを狙います。

**基本モデルは、自社株対策に最適です。**

- ・ 自社株は、利回りや返済負担の関係上、自己資本が原則です。
- ・ P社の株価引下げは、自己資本の範囲内で可能です。従って、自己資本には一定の規模が必要です。(6頁ご参照)
- ・ 自社株の取得費は高額が予想されますが、株式の譲渡代金を増資等に活用が可能です。

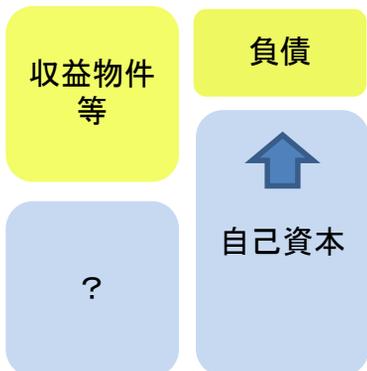
## ● 限定モデル



(注) 株式を売買移転する場合、譲渡税(源泉分離20%)が必要です。

なお、移転方法は売買以外の方法も考えられます。  
各ケースが多岐かつデリケートな問題がある為、個別検討テーマとして割愛させていただきます。

## ● みなし出資



・TKの募集額に不足が生じた場合等、P社が自らTKに出資することができます。

・P社は、TK出資割合に応じて収益分配を受け、自由に処分できます。

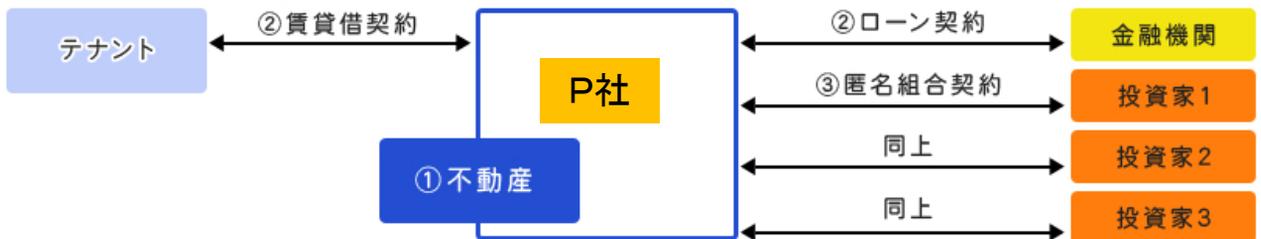
<活用例>

- ・TK出資者がP社代表者になった場合等  
給与等の原資にする場合に便利です。  
(代表者は、出資者になれません)
- ・内部留保もOKです。  
(株価の上昇要因となる点にご留意ください)

# ルールを確立し安全を高める 投資スキームTK(匿名組合)

TK(匿名組合)は、出資者が営業者(P社)の行う特定事業に出資し、その見返りとして出資割合に応じて特定事業の全利益の分配を受ける、商法に準拠した契約です。  
(営業者手数料控除後)

一般的なTKは金融商品取引法(業法)の規制対象ですが、政令に定めた小規模共同事業は対象外となっており、本提案は同政令に基づいています。



- TKには、法人格がなく法的行為は全て事業主体のP社名義で行います。  
TKは、P社事業の内「Aマンション事業」の様に特定し、P社固有の事業と区別して会計処理します。
- 投資家(お子達)の出資金は、P社の債務「TK預り金」です。  
この為、TK分配金は全額費用計上が認められ税負担がありません。
- TKは優れた経営健全化ツールです  
キャッシュフローの内、純利益が投資家に分配されます。  
TK事業に繰越損失がある場合は、解消後でなければ分配できません。  
キャッシュフローの内、減価償却はローン等負債の返済財源です。  
ローン完済後の残額は、TK返済準備金としてTK内に蓄積されます。  
<理由>  
減価償却費は、建物等の取得価格を償却年数で割ったものです。  
その累計は取得価格および負債総額とも一致します。
- 契約書でルールを明文化、P社の代表者を身内化して運営を万全にし、過半数ルールにより共有持ち分登記等のトラブル発生を予防します。

## Q:どうすれば株式評価額は下がるのか？

- 法人化とTK資産が寄与し下記条件を満たす場合、自社株を保有するP社株式の評価額は、下記<A>又は<B>の**有利選択を可能にします。**

(個人の相続税評価額は下記<A>に限定されます)

<Bの適用条件> P社資産に占める株式保有比率が50%未満であること等。

### <A>純資産方式

原則として相続税評価基準で求めた純資産額(資産－負債)が評価額です。  
取得後3年経過した土地は路線価、建物は固定資産税評価額でOKです。

### <B>類似業種比準方式

<A>と異なり簿価基準です(評価損益は算入されません)。

国税庁が定める類似会社の数値と評価会社の簿価を比較して計算します。  
一言で言えば、収益重視の方法です。

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

Aは、類似会社の株価です。

B:配当、C:利益、D:純資産(簿価)です。

分母:類似会社、分子:評価会社

の一株あたり(50円換算)の金額です。

評価会社と類似会社の各倍率を求めた合計を要素数の3で割り株価に掛けます。  
最後に斟酌率(大会社は0.7、中会社は0.6、小会社は0.5)を掛けて求めます。  
なお、評価会社の規模は、年商・総資産(簿価)・従業員数から算出します。

大会社以外の<B>は、<A>と<B>の按分価格を適用します。

按分割合(<B>の適用率)は、中会社(3段階):0.9~0.6、小会社0.5です。

<築浅建物の場合>、建物に固定資産税評価額が適用され、簿価との間に「評価損」が発生し、株式評価額が下がります。

<築古建物の場合> 評価損が縮小又は評価益が発生し、<A>は不利になりますが  
<B>は、TK分配金により**一株あたり利益等が下がり**、株式評価額が下がります。

# 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、RC・鉄骨造建物等の固資評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、法人資産でも取得から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、築後60年の0.2迄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、推定建築価格を1.6と仮定しました。
- 建物は設備(償却期間:15年前後)と躯体(RC47年、鉄骨造34年)で構成され、各部の割合は設備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。

- 下図の15~20年前後の交差点の前半の差額が相続税上の評価損です。
- 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)

