



潤沢な  
資産を活かす!



# 攻めの相続・ 事業承継



時流を捉えた資産活用戦略から  
先手を打った相続、株式承継手法まで  
効果の高い成功策を豊富に収録!



# はじめに

---

マイナンバーの活用による様々なデータの集約が進み、戸籍や不動産の名寄せもいよいよ完了し、全てがデータ化され資産を簡便に把握できる透明化時代の到来がますます進んでいます。また、様々な資産が値上がる気配を見せており、特に都心部の好立地不動産や成長著しい株式の時価はコロナ後において高騰しています。資産家や資産が潤沢な会社にとっては、単に預貯金で置いておくと、円安やインフレについていけず、資産の価値が減少する恐れもあります。

また、相続税と贈与税の一体化に伴う課税強化が行われ、資産家の方々は本格的に手を打たなければ次世代に資産を承継することが困難になってきたといえるでしょう。不動産の相続税評価額を時価に近づけるための通達改正や裁決、判決も出されており、動向には要注意ですが、大きな租税回避につながる場合を除き、通常の不動産取得による相続税評価額の減少効果はなくなったわけではありません。

また、優良資産を多額に保有している同族会社は自社株式の評価額が高く、事業承継するためには相続税の負担が重く会社の承継自体が脅かされるリスクもあります。さらに、自社株式を売却してお金で分ける、納税するというわけにもいかず、事業承継を成功させるにはまさに、生前の対策が何よりも必要とされるのです。

本冊子では、第1章で「資産を活かすための戦略と有効活用」に対する疑問に応え対応策について説明し、第2章で「資産活用と会社活用による攻めの相続・事業承継」について基本から解説し、不動産を法人で取得すべき利点も紹介しております。また、第3章で会社オーナーの人生最後の総仕上げとして必要不可欠な「賢い資産活用による株式承継対策」について、その基本から不動産を活用した目から鱗の対策まで紹介するとともに、第4章では「財産承継のための相続の留意点」をわかりやすく解説して争族を防ぐ方法を提案しております。これらをきちんと理解し実践していただき事業承継の成功に役立ててください。

これからは「資産にどう向き合っていくべきか」、「どのように自社株式を承継していくべきか」、「相続や相続税にどのように対応すべきか」について、資金・税金のみならず、資産活用もしっかり検討した上で実践していかなければなりません。本冊子が、あなたの資産、あなたの大事な会社、あなたの大事な家族の豊かで明るい将来を築くために、少しでもお役に立てれば幸いに存じます。

# CONTENTS

## 目次

### 第 1 章

### 資産を活かすための戦略と有効活用

- 1 資産を活かすための 8 原則 ..... 4
- 2 個人資産の実践的で普遍的な戦略は資産 3 分法 ..... 6
- 3 金融投資と不動産投資を比較・分析する ..... 8
- 4 所有不動産の価値観とプラス特性 ..... 10
- 5 事業転換のための特定資産の買換え ..... 12

### 第 2 章

### 資産活用と会社活用による攻めの相続・事業承継

- 6 不動産取得による相続税の評価減少効果 ..... 14
- 7 改正された分譲マンションの相続税評価 ..... 16
- 8 会社への財産移転で課税対象は減少？  
自社株式評価はどうなる？ ..... 18
- 9 長期勝負で考えるなら会社活用が有利 ..... 20
- 10 相続税の申告期限から 3 年以内が譲渡のチャンス ..... 22

### 第3章 賢い資産活用による株式承継対策

11	資産活用による会社規模変更で 自社株式の評価が下がる！ .....	24
12	資産活用で評価が下がる類似業種比準価額 .....	26
13	資産活用で評価が下がる純資産価額 .....	28
14	資産活用で株式保有特定会社から外れることも !! .....	30
15	退職年金を確保できる資産活用 .....	32

### 第4章 財産承継のための相続の留意点

16	財産承継の基本である相続の留意点 .....	34
17	具体的相続分と特別受益の留意点 .....	36
18	遺留分制度の期間制限の留意点 .....	38
19	10年以上前の贈与は効果的な遺留分対策に !! .....	40

## 1

## 資産を活かすための8原則

## ポイント →

全世界が単一経済社会になったこととAIを活用する高度情報化社会になったことが従来の経済構造に大変革をもたらしました。このような大変革時代だからこそ時代の流れを的確に読むとともに、原理原則を把握して資産活用をする必要があります。資産活用の際の原則としては、次の8つがあげられます。

## 1 時代の流れを読む

全世界単一経済かつ高度情報化社会では、所得の二極化と支出の二極化が続くものと考えられます。人・もの・金・情報が集中し、付加価値が高い場合には資産価値や料金などは上昇する可能性があります。それ以外の付加価値が低い場合には長期的に価格は下落傾向若しくは横這いが続くことも想定されます。価格変動のリスクに備えるには収益還元価値も大いに参考になるでしょう。

## 2 現状把握がすべての出発点

資産活用の第一歩はやはり自己の資産内容を的確に把握することです。預貯金、土地建物、株式、投資信託、生命保険、損害保険、車、外国資産などの資産の現状を時価及び相続税評価額で把握することから始めましょう。

## 3 個別資産の収益性や資金効率の検討

所有資産を時価で把握したら、次はその収益性の分析です。それぞれの運用実績と今後の見通しを一覧表にしましょう。有価証券や債券はもちろんのこと、不動産についても物件ごとに収支と資金シミュレーションを把握し、税引き後手取金額による資産の時価に対する利回り計算をします。

預貯金	口座ごとにその約定金利を一覧表にする。
上場株式 (上場不動産投信を含む)	銘柄ごとに取得価額、一覧表作成日の最終終値、配当実績又は配当予定額の一覧表を作成する。
公社債／公社債投資信託	上場株式と同様に作成する。
生命保険契約	加入生命保険会社名、生命保険料掛金、年払い・月払い・一時払いの区分、生命保険種別（定期保険・終身保険・養老保険・変額保険など）、保険金額、満期日などを一覧表にする。
年金契約	加入金融機関名、掛金、支払方法区分、年金給付開始時期、予定年金受給額、などを一覧表にする。

## 4 リスクを認識し上手につきあう

元本保証のない金融商品の多様化、金利変動、税制改正、デフレ・インフレ、企業倒産、不動産の家賃下落や入居率悪化、火事や地震などの天災も含めて様々なリスクがあります。これらのリスクを認識し、その対応をしっかりと行う必要があります。

## 5 資産3分法

資産運用の基本はそれぞれの資産の収益性、安全性、流動性を把握し、これらのどの点を重視するかを明確にして分散投資することにあります。資産は、①株式・投資信託、②不動産、③預貯金、国債などの金融商品に分散する資産3分法が基本です。もっとも金融商品についても円だけではなくドルやユーロ、アジア圏などに分散しておくことも考えておきましょう。

## 6 税制上の特性を徹底検討して最適な判断をする

金融商品に対する課税は原則として一本化され、高額であっても20%の定税率です。不動産所得は総合課税ですが、相続税法上の不動産評価のメリットや固定資産税の特例を利用すれば税制上の特典が受けられます。徹底検討して最適な判断をすることが重要です。

## 7 円満な資産承継

相続の時に相続人たちがもめないように、生前贈与を行う、遺言書を書くなどにより自分の意思を明らかにして、万全の準備をしておきたいものです。

## 8 いざというときの納税資金確保

いざ相続が起きたときに相続税を払おうにも、所有資産が最適な価額で即換金できない場合には対応できません。その際には相続税を延払いする「延納」や土地や株式などで納める「物納」という方法もありますが、いずれの方法も相続税を「金銭で一時に支払うことが困難である」ことが条件です。また、延納の場合には延納期間中は利子税がかかりますし、物納の場合には厳しい物納要件がありますので、生前に要件整備を準備しておく必要があります。



## 6

不動産取得による  
相続税の評価減少効果

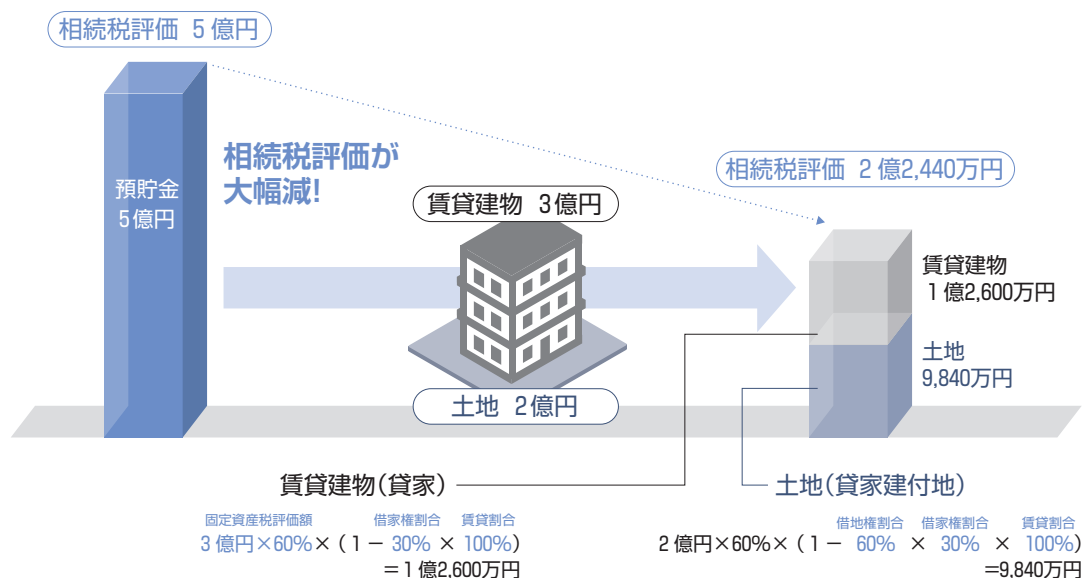
## ポイント →

建物は固定資産税評価額、土地は路線価又は倍率方式で評価されるため、老朽家を除き「建物評価減額」と「貸家建付地評価減」で相続税評価額が大きく下がります。不動産取得者が個人である場合には即座に、会社である場合には取得後3年経過後に相続税評価額が大きく下がることになります。

## 1 収益不動産の取得により建物と土地両方の評価が下がる

投資用不動産を取得した場合に相続税評価減効果が大きいのは、取得価額と相続税評価額の違いと賃貸借契約による賃貸割合の減額という2つの要素があるからです。建物の相続税評価額は固定資産税評価額とされ、高級建物の場合、固定資産税評価額は取得価額の約50%～70%となっていることが多く、また土地の相続税評価額は前年の取引価格を基準とした公示価格の約80%とされています。ここから借地権や借家権割合を控除していくと、不動産の相続税評価額は取得価額と比較すると非常に低くなります。

例えば、預貯金5億円を所有していたとします。この状態で相続が発生すると相続財産の評価額は合計5億円です。下記事例のように2億円で土地を取得し、3億円で賃貸建物を建築した場合、好立地の都心部の土地として相続税評価額を時価の約60%とし、高級建物として固定資産税評価額を建築価額の約60%とすると、土地と建物の相続税評価額の合計で2億2,440万円、取得価額の2分の1くらいになります。



(注) 借地権割合60%、賃貸割合100%、高級建物として固定資産税評価額を建物価額の60%、好立地都心部の土地として相続税評価額を時価の60%と仮定しています。立地や物件の状況等により割合は異なる場合があります。

## 2 個人の不動産取得の場合はすぐに相続税評価に

投資用不動産を個人が取得した場合には、取得価額から相続税評価額への評価減額は、即座に適用され、借地権や借家権割合を控除する減額も即座に適用されます。よって、好立地の都心部の築浅の物件や新たな建築による不動産の取得は、結果として相続税評価額を大きく下げることになります。ただし、この効果は土地所有者と建物所有者が同一である場合に成立するものです。よって、相続税評価減対策に即効性を求めるなら土地と建物の名義は、いずれも被相続人予定者の名義とするべきです。

しかし、被相続人予定者の所得が大きく、多額の所得税・住民税を納めているときは、この取得によりさらに収入が増加して、所得に対し高額の税金を払わなければなりません。また、残った資金は累積して将来の相続財産に加算されることになるため、相続発生までの期間が長期にわたる場合には一段と相続財産が増加し、その対策が別に必要になります。

そのため、建物だけを親族名義にする人もいます。親族が取得したときには、建物に関する相続税評価減対策としての効果はないこととなりますが、家賃収入は親族のものとなりますので、将来の相続財産の累積はありません。

## 3 会社を取得すると評価減効果はゼロにならない

会社を作って、あるいはすでに存在する会社が賃貸建物を取得すると、「土地の無償返還に関する届出書」を提出する必要がありますが、土地の評価減額は貸地としての評価減額があるため、本人が取得したときとほぼ同じ効果があります。一方、収入移転は建物を親族が取得するよりフレキシブル（機動的）に対応できます。しかし、会社が建物を所有するとなると、次のような困難な問題があることも忘れるわけにはいきません。

- ①新設会社の場合は建築資金の借入れが困難（対応策としては個人が借りて会社に貸し付ける。様々な留意点があるので、実行の際には専門家への相談が必要。）。
- ②会社が借り入れるとその元本返済分が利益となり、法人税納付が必要になる場合が多い。

## 4 3年経過すると自社株式の相続税評価額は下がる

不動産等を取得した会社の株式の相続税評価は、土地・建物は相続税評価額で評価し、負債があれば債務控除できますので、土地は貸家建付地、建物は貸家評価となり、預貯金と比べると大きく下がることになります。ただし、会社が新規取得した土地・建物の評価は、個人の場合と違いまだ規制されていますので、取得して3年以内は取引価額（弊害がなければ簿価）により評価され、利用形態が変わらなければ効果がありません。会社が不動産を取得する場合には相続まで3年以上経過するよう、早期に取り組む必要があります。

## 11

資産活用による会社規模変更で  
自社株式の評価が下がる！

## ポイント

会社の規模の大、中、小によって自社株式の評価方法が異なります。新規投資をすれば会社の規模が変わり、自社株式の評価が下がることもあります。不要になった不動産を売却し、投資用不動産を取得すること等により自社株式の評価額が減少することもあるのです。

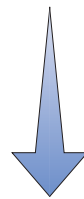
## 1 自社株式評価は会社規模により類似業種比準価額の割合が異なる

一般的には、内部留保が多く資産に含み益のある非上場会社（取引相場のない株式）では類似業種比準価額よりも純資産価額の方が高いケースが多くなっています。原則として大会社は類似業種比準価額、小会社は純資産価額、中会社は双方の併用方式となっていますので、会社の規模が大きくなればなるほど、類似業種比準価額の占める割合が高くなり、優良な会社の取引相場のない株式の評価額は下がることとなります。

例えば、類似業種比準価額が2,000円、純資産価額が10,000円だったとした場合、会社規模の違いにより相続税評価額が下図のように大きく異なります。会社規模は資産や利益等の基準となる数値により判定されますので、売上金額や従業員数の変動により会社規模の変更も起こり得ますので、正確な数値の把握は非常に重要です（18、19ページ参照）。

## 【例】類似業種比準価額：2,000円 純資産価額：10,000円の会社の場合

会社規模	評価方法	株 価
大会社	類似業種比準価額	2,000円
(大)	類似業種比準価額×0.90＋純資産価額×0.10	2,800円
中会社 (中)	類似業種比準価額×0.75＋純資産価額×0.25	4,000円
(小)	類似業種比準価額×0.60＋純資産価額×0.40	5,200円
小会社	類似業種比準価額×0.50＋純資産価額×0.50	6,000円



## 2 会社規模変更による自社株式評価額の変動

会社規模を大きくするためには、従業員数の増加、総資産価額の増加、取引金額の増加のいずれかが必要です。合併や営業譲受けなどすれば会社の規模は自然に大きくなりますが、それ以外の場合、特に従業員数や取引金額を増やすのは簡単なことではありません。短期間で容易に実行できる方法としては、金融機関から融資を受け、事業転換や事業の多角化のための新規投資や不要になった資産の有効活用をすることです。

そうすれば総資産の額が大きくなり、会社規模も大きくなることが考えられます。会社規模が大きくなれば、類似業種比準価額の割合が高くなり純資産価額の割合は低くなりますので、自社株式の評価額が大きくなり下がることもあります。

## 3

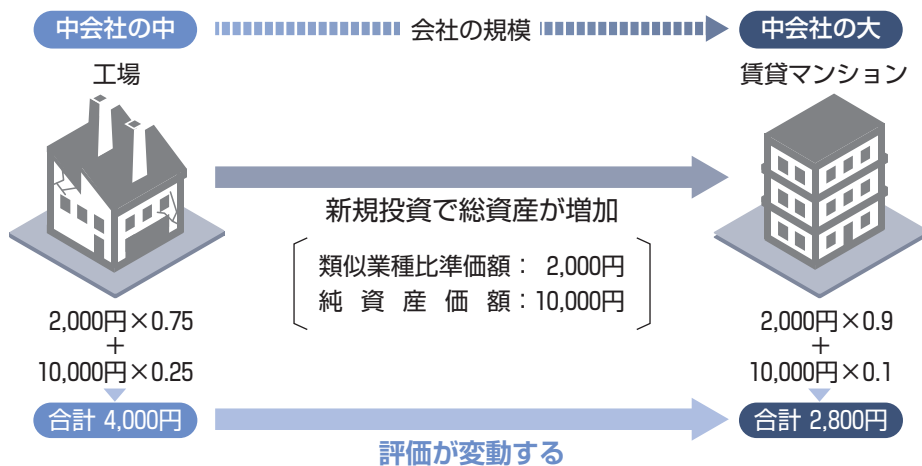
## 収益不動産の取得で自社株式評価額が減少した事例

## 【事例】

- ・ 貸借対照表上の総資産価額：4 億 5,000 万円
- ・ 従業員数：37 人                      ・ 売上額（取引金額）：3 億円                      ・ 業種：製造業
- ・ 騒音対策の一環として都心の老朽化した工場（帳簿価額：1,000 万円）を閉鎖して、主力商品を郊外の工業団地に集約して製造。
- ・ 都心の工場は取り壊し、跡地に 2 億円の融資を受け賃貸マンションを建設。

この事例では、貸借対照表の総資産価額は老朽化した工場の帳簿価額である 1,000 万円が減少しますが、新たに取得した賃貸マンションの価額である 2 億円が増えますので、貸借対照表上の総資産価額は 6 億 4,000 万円になります。従業員数と取引金額は変わりませんが、総資産価額の増加により、19 ページの表から判定しますと、会社の規模は「中会社の中」から「中会社の大」に変わります。

「中会社の中」の場合、「類似業種比準価額 × 0.75 + 純資産価額 × 0.25」となりますので評価額は 4,000 円です。対策により会社規模判定が大きくなり、「中会社の大」に該当することで「類似業種比準価額 × 0.9 + 純資産価額 × 0.1」となり、評価額は 2,800 円に大きく下がります。このように新規の不動産投資等により会社規模が大きくなれば、純資産価額の占める割合が低くなり、自社株式の評価額が大きく下がることもあるのです。



## 4

## 評価方法の落とし穴

ただし、新規投資が土地の場合には、総資産に占める土地等の割合が会社規模に応じて一定割合（大会社 70%、中会社 90%、小会社 70%又は 90%）以上だと土地保有特定会社に該当し、株式の場合にはその割合が 50%を超えると株式保有会社に該当し、いずれも純資産価額方式でしか評価できなくなりますのでご注意ください。

〔著者プロフィール〕



代表社員 つばた あきこ  
税 理 士 坪 多 晶 子

《略歴》

京都市出身。大阪府立茨木高校卒業。神戸商科大学卒業。

1990年 坪多税理士事務所設立。

1990年 有限会社 トータルマネジメントブレイン設立。  
代表取締役に就任。

2012年 税理士法人 トータルマネジメントブレイン設立。  
代表社員に就任。

上場会社の非常勤監査役やNPO法人の理事及び監事等を歴任、現在TKC全国会資産対策研究会副代表幹事、TKC全国会中央研修所租税法研修小委員会特別委員。上場会社や中小企業の資本政策、資産家や企業オーナーの資産承継や事業承継、さらに税務や相続対策などのコンサルティングには、顧客の満足度が高いと定評がある。また、全国で講演活動を行っており、各種税務に関する書籍も多数執筆。

《著書》

『みんなが納得！家族で考える財産承継 相続専門税理士×弁護士に本気で聞く解決策』（清文社）

『なるほど！そうなのか！図解でわかる 不動産オーナーの相続対策』（清文社）共著

『もめない相続 困らない相続税－事例で学ぶ幸せへのパスポート－』（清文社）

『弁護士×税理士と学ぶ“争族”にならないための法務と税務』（ぎょうせい）

『相続税を考慮した遺言書作成マニュアル 弁護士×税理士がアドバイス！』（日本法令）

『賢い生前贈与と税務Q&A』（ぎょうせい）

『成功する事業承継Q&A150 ～遺言書・遺留分の民法改正から自社株対策、法人・個人の納税猶予まで徹底解説～』（清文社）

『事例でわかる 生前贈与の税務と法務』（日本加除出版）

『資産家のための かしこい遺言書－幸せを呼ぶ20の法則－』（清文社）

『これで解決！困った老朽貸家・貸地問題』（清文社）共著

『資産家のための 民法大改正 徹底活用－相続法・債権法&税金－』（清文社）共著

『すぐわかる よくわかる 税制改正のポイント』（TKC出版）共著

他多数

《主宰会社》

税理士法人 トータルマネジメントブレイン

有 限 会 社 トータルマネジメントブレイン

〒530-0045 大阪市北区天神西町5-17 アクティ南森町6階

TEL 06-6361-8301 FAX 06-6361-8302

メールアドレス tmb@tkcnf.or.jp

ホームページ <https://www.tsubota-tmb.co.jp>