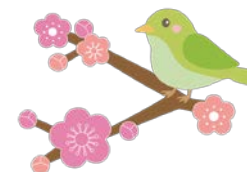


事業承継の全体像と 失敗しないための心構えについて

税理士法人 スマートシンク
税理士：菊地 則夫

〒160-0023東京都新宿区西新宿1-8-1 新宿ビルディング6階
TEL : 03(6300)9501 HP : <https://www.smtt.co.jp>



I. 不動産会社の事業承継

■ 今回の事例発表会で伝えたいこと

(1)「事業承継はまだまだ先のこと」と思っていないですか？

そのときはあっという間にきます。

関係者の十分な理解を得、後継者にスムーズに事業を引き継ぐためには、現経営者が元気なうちになるべく早く準備にとりかかることがとても重要です。先送りにして失敗するケースが非常に多いのです。



①全宅連の調査※では、「事業承継させたい」会員のうち4割弱が事業承継に向けた行動について「まだ何もしていない」と回答！

(2)「後継ぎがない＝廃業」と決めつけていませんか？

身内に跡継ぎがいなくても、第三者に事業を引き継ぐことは可能です(M & A)。廃業してしまうと、これまでの顧客関係は終了し、地域にとっても大きなマイナスとなります。培ってきたネットワークやノウハウを、できるだけ次世代に引き継いでいただく、これが業界の活性化につながると全宅連は考えています。

②全宅連の調査※では、「自分の代で廃業するつもり」会員のうち約3割が回答！

後継者候補がいる場合もない場合も、とにかくできるだけ早く行動を起こすことが重要です。まずは一歩踏み出してみてもいいかがでしょうか？

※「全宅連事業承継に関するアンケート調査」(2022年8月 会員業者を対象に実施)

I. 不動産会社の事業承継

- 事業承継対策は必要だが、現状どこから始めてよいかわからない
- 事業承継は誰に相談して良いかわからない、受け皿となる機関も少ない
- 承継者が事業に魅力を感じる努力が必要

※不動産会社の事業承継を考えるポイント※

- ◆純資産が……【多い】【まあまあ】【少ない】
- ◆業種は？ 【売買仲介】【賃貸募集】【管理】
- ◆承継者は？ 【いる】【候補あり】【いない】
- ◆緊急性が……【すぐに】【3年～5年】【10年後】
- ◆構成は？ 【ほとんど他人】【半分家族】【ほぼ家族】

Ⅱ. 事業承継の類型と概要



事業承継3つのパターンには、それぞれメリット、デメリットがあります。
会社の承継で一番相応しい承継方法を検討しましょう。

1. 親族内承継…現経営者の子をはじめた親族に継承

メリット

- 経営理念の伝承や後継者教育のための期間を十分に確保できる。
- 役員や幹部従業員、取引先から受け入れやすい。

デメリット

- 株式の後継者の譲渡で多額の資金が必要になる可能性がある。
- 後継者以外の相続人への財産分与に不公平が生じる可能性がある。

2. 従業員、役員等への承継(MBO)…「親族以外」の役員や従業員に承継

メリット

- 会社内から優秀な経営者を求めることができる。
- 経営の一貫性、一体性が維持されやすい。

デメリット

- 保証債務を引き継ぐことへの家族からの反対。
- オーナー個人の保証債務や担保が解除されない場合がある。

3. M&A(社外への引継ぎ)…社外の第三者(企業や創業希望者等)へ株式譲渡や事業譲渡により承継

メリット

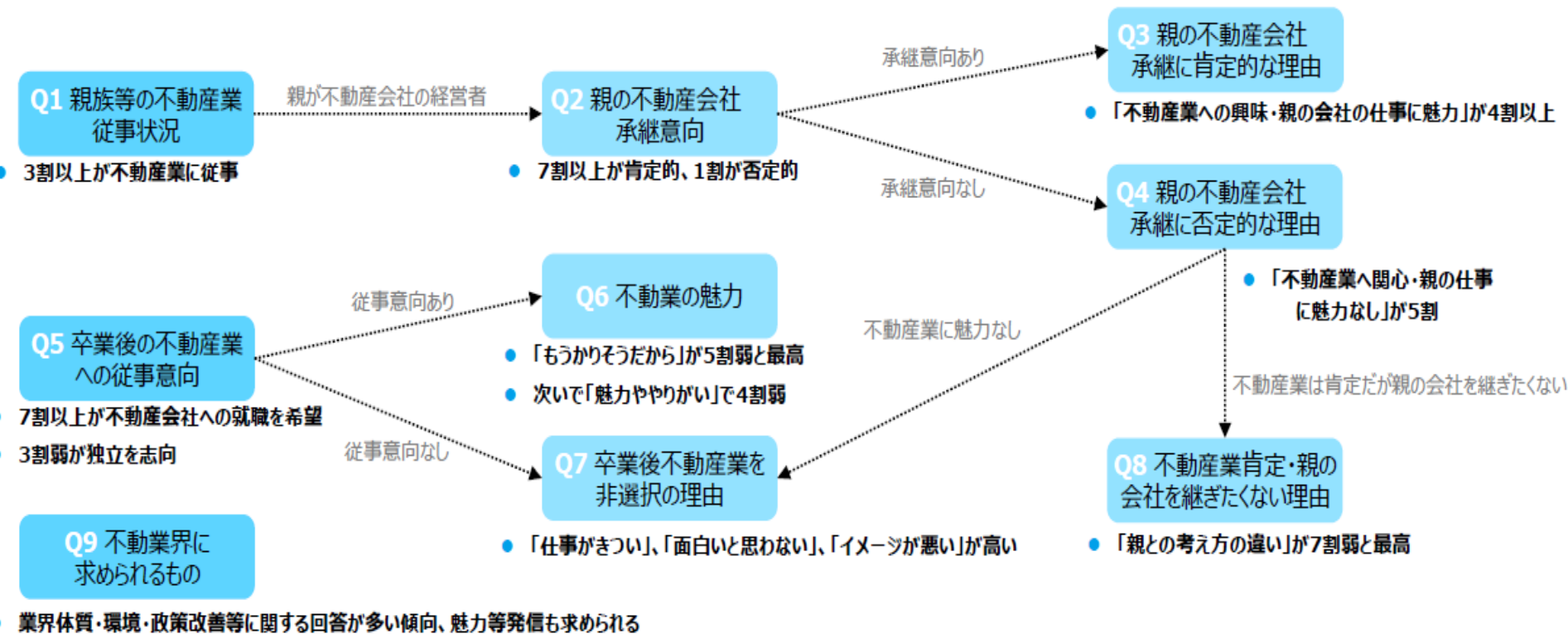
- 従業員の雇用を確保することができる。
- 取引先等にかかる迷惑を抑えられる。
- 譲渡価額を最大限に引き上げることができる。

デメリット

- 経営の継続性や一体性が維持されず、従業員や取引先等が離れてしまうことがある。
- 買い手がなかなか見つからず事業承継が進まない。

Ⅲ. 不動産業の事業承継—どういった点が問題になりやすいか—

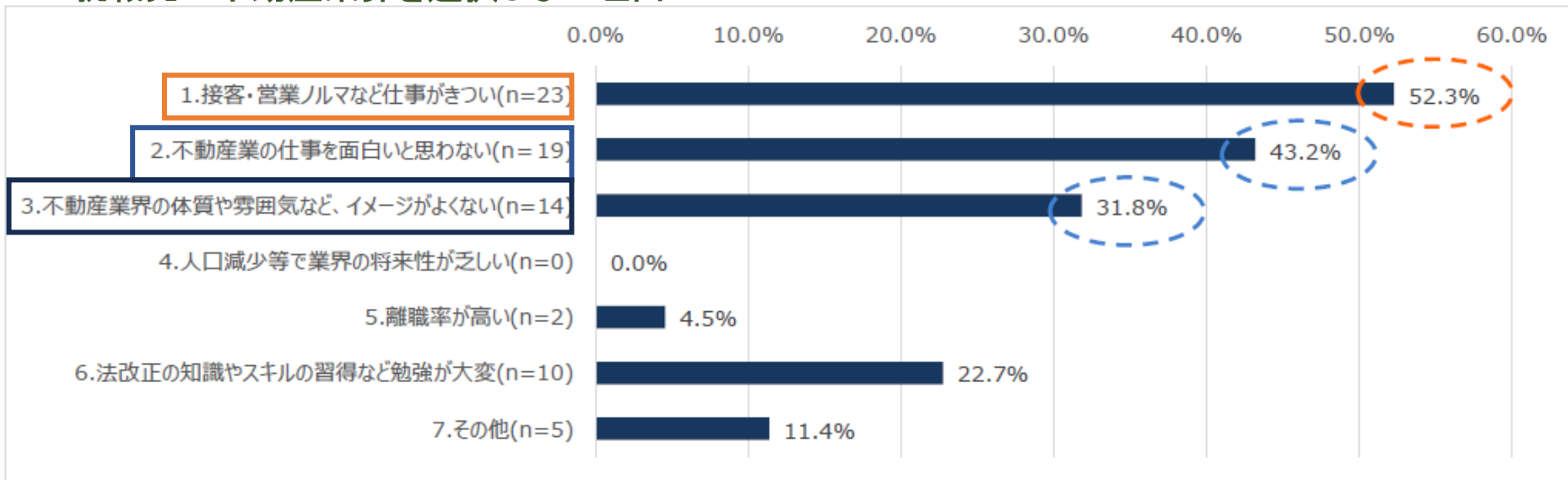
■ 不動産業に対する意識調査アンケート



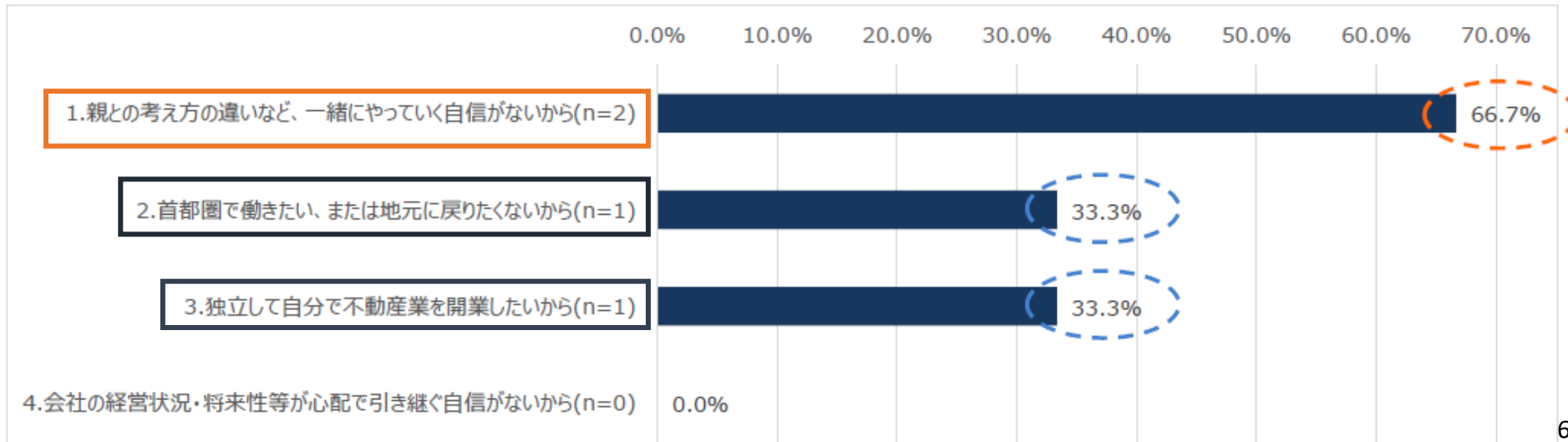
Ⅲ. 不動産業の事業承継—どういった点が問題になりやすいか—

■ 不動産業に対するネガティブイメージ

1. 就職先に不動産業界を選択しない理由

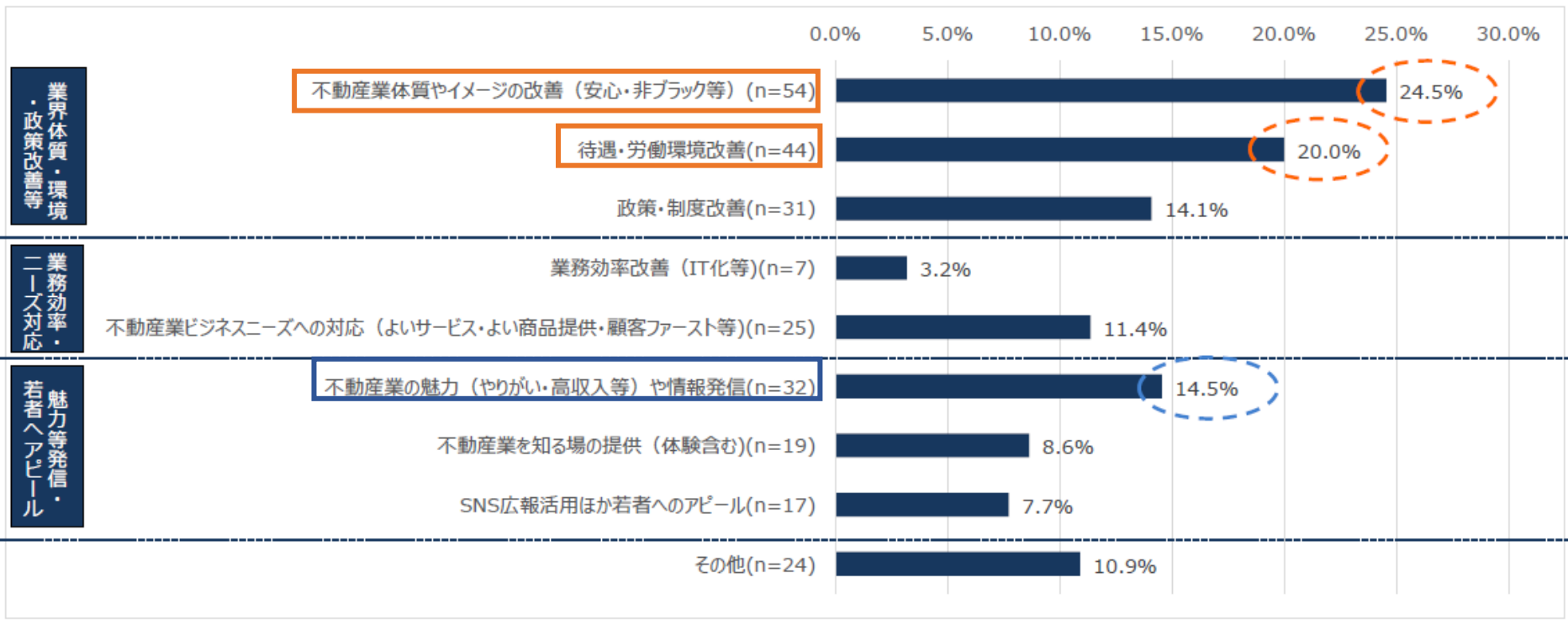


2. 親の会社を継ぎたくない理由



Ⅲ. 不動産業の事業承継—どういった点が問題になりやすいか—

■ 不動産業に求められるもの

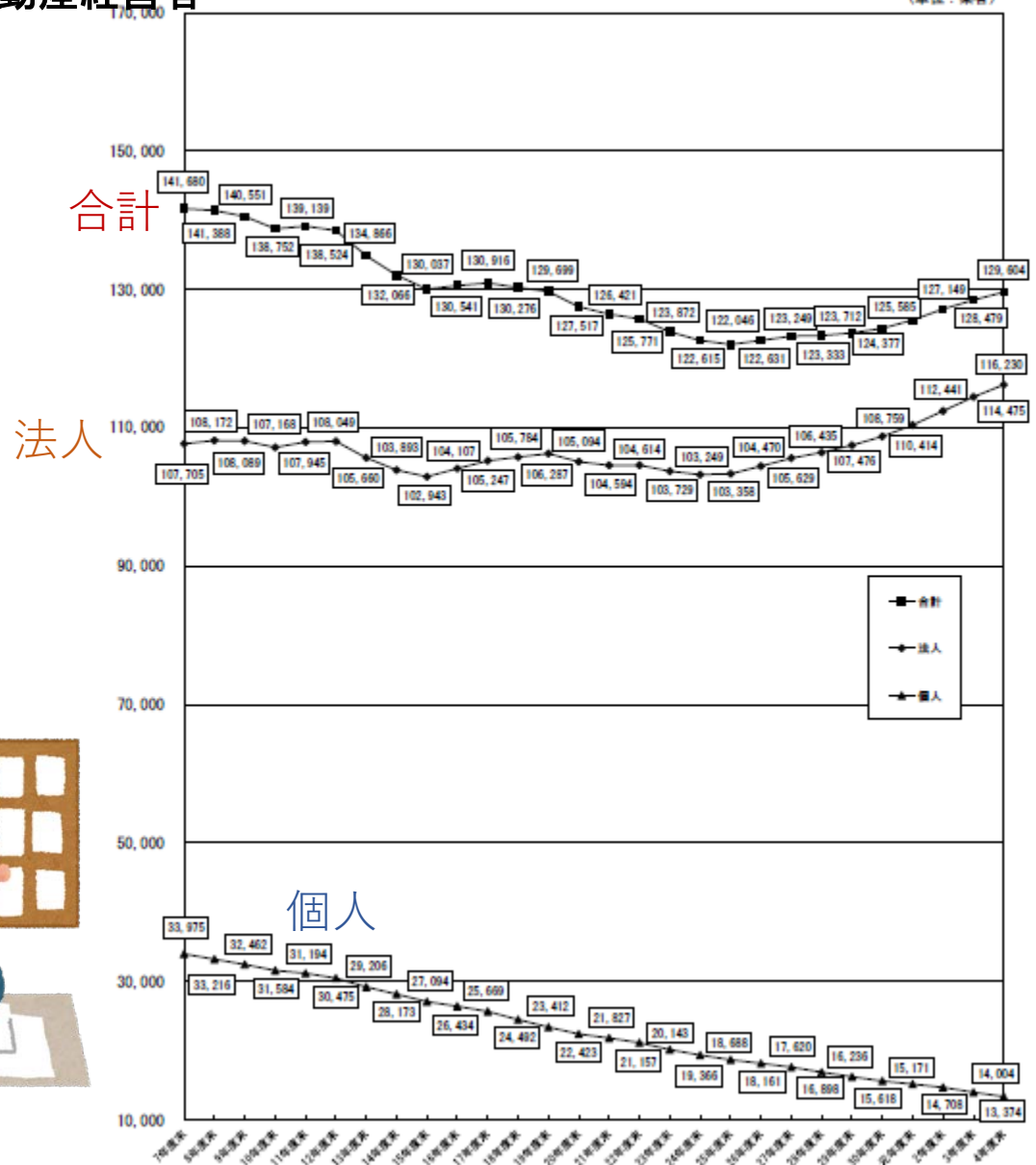


Ⅲ. 不動産業の事業承継—どういった点が問題になりやすいか—

■ 減少する個人不動産経営者

グラフ1-1 宅地建物取引業者数の推移

(単位：業者)



IV.不動産業の事業承継—どういった点に気を付けるべきか—

(1) 早期対応の必要性

(2) 親族、顧客等、関係者との関係維持

(3) 金融機関との向き合い方

(4) 税務対策

IV.不動産業の事業承継—どういった点に気を付けるべきか—

(1) 早期対応の必要性



できるだけ早期に、計画的に準備する！
いつまでも後回しにしてしまうと起こりうる4ケース

ケース1

後継者である息子が社長になったが、未だ創業者である父が会長職に就いたまま経営の実権を握っている

⇒父から息子にいつまでたっても経営委譲が進んでいない！

- ・経営をめぐる父子の対立により従業員の士気も悪化...
- ・経営課題の共有や具体的な引継ぎ計画等、親子間でコミュニケーションが取れていなかった

ケース2

事業継承の準備が進まないまま、現経営者の判断能力が低下してしまう！

⇒加齢による認知能力の低下がみられる

- ・経営者の判断能力が低下する中、勧められるがまま不要な借り入れを行い利用価値のない不動産を購入していた！後継者は対応に追われ、本業の経営に悪影響を及ぼしている...
- ・仮に現経営者が認知症等を発症すると、株主としての議決権の行使等できず、成年後見人を選任が必要となる⇒煩雑な手続きも多く、事業継承の手続きが進まなくなるおそれがある

IV.不動産業の事業承継—どういった点に気を付けるべきか—

ケース3

後継者以外の相続人との調整や生前の準備を怠ったために、後継者への経営権や資産の集中ができなかった！

⇒経営者が親族間の話し合いを怠り、遺言書も残さなかった...

・後継者と対立している親族が、後継者への全株式の継承に反対し、後継者へ経営権がうまく渡せなかった

ケース4

顧客や取引先との関係づくりがうまくいかなかった！

⇒現経営者と後継者との間で、自社の魅力や経営理念を十分共有できないまま承継してしまった...

・顧客（管理会社であればオーナー等）に対するサービスの提供方法や接し方が大きく変わってしまい、顧客が離れ、管理委託契約を解除されるなど最悪な事態になってしまった



ひとたび上記のような状態になれば、事業の存続を含め、大変深刻な事態に陥る可能性があります！

IV.不動産業の事業承継—どういった点に気を付けるべきか—

(2)親族、顧客等、関係者との関係(親族内承継について)

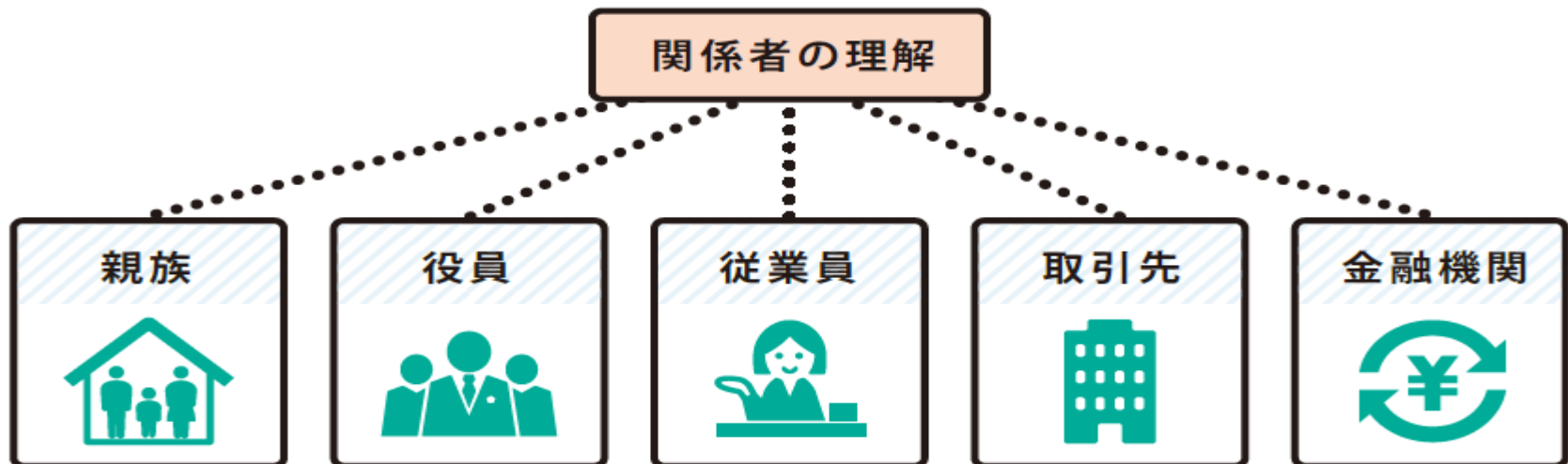
円滑な事業継承の為に、以下の取組み等により社内外の関係者から事業継承に対する理解を得ることが重要！

周囲の理解が不十分なまま後継者へ引き継いでしまったら、後継者のその後の経営主導に支障を来してしまう...

ケース1を防ぐ⇒後継者候補の事業引継ぎの意志確認を明確に行うとともに事業承継計画の共有などを含めた十分な話し合い

ケース3を防ぐ⇒親族や従業員等の理解を得る為の話し合い、意思疎通を図る
相続人がいる場合は要注意！

事業計画などの公表を社内や取引先・金融機関へアナウンスする



IV.不動産業の事業承継—どういった点に気を付けるべきか—

■株式・財産の分配

株式・財産の分配は

- ① 後継者への株式や事業用資産の集中
- ② 後継者以外の相続人への配慮

上記の2つの観点から検討する必要があります



① 後継者への株式や事業用資産の集中

- ・後継者が安定的に経営をしていくためには、**後継者に自社株式や事業用資産を集中的に承継させることが望ましい**（株式の場合、株主総会で重要事項を決議する為に必要な3分の2以上の議決権確保が望ましい）
- ・後継者に資産を集中的に承継させると、相続税の納付のため多額の資金が必要になる場合があることから、**専門家と相談して対策を検討する**

② 後継者以外の相続人への配慮

- ・生前贈与や遺言を用いる場合でも、他の相続人の遺留分による制限がある
例えば後継者に株式や事業用資産を承継させる代わりに、他の相続人には別の資産を分与するなどの対策が必要

《遺留分とは？》

遺族の生活の安定や最低限度の相続人間の平等を確保するために、法定相続人（兄弟姉妹およびその子を除く）に最低限度の相続の権利を保障する民法の制度

IV.不動産業の事業承継—どういった点に気を付けるべきか—

■株式・財産の分配…生前贈与と相続があります

生前贈与について

後継者への財産移転の方法のうち、経営者の生前に権利が確定されるため最も確実な方法ですが、**贈与税の負担を考慮する必要があります**

贈与税の課税制度として

①暦年課税制度 ②相続時精算課税制度 の2つがあります

家族構成や財産構成によって、どちらが事業承継にとって有利であるか、専門家に相談するなどして判断してください

生前贈与で分け与えた財産については、相続発生の際、後継者以外の相続人の遺留分による制約を受けるため、**財産分配方針を決定した上で計画的に行うことが必要です**

①暦年課税制度暦年

(1月1日から12月31日までの1年間) 毎にその年中に贈与された価格の合計に対して贈与税を課税する制度
110万円までは非課税として、それを超えると10%~55%の累進税率で課税される



②相続時精算課税制度

2,500万円の非課税枠があり、複数年にわたって贈与した場合でも累積で2,500万円を超えない限り贈与税は課税されない
非課税枠を超えた時点で超過分に20%が課税
相続が発生したらこれまでの贈与資産と合算し相続税を計算し、既に支払った贈与税額があれば控除する
60歳以上の親または祖父母から18歳以上の子や孫への贈与に限り適用可能

★相続時精算課税制度を活用するポイント

相続時精算課税制度を利用した場合の財産は、相続時ではなく**贈与時の時価で評価されることとなります！**この為、相続財産である自社株式の価値が相続時に上昇していることが見込まれるような場合には、相続時精算課税制度を活用した生前贈与を行うことが有効な場合があります
暦年課税と相続時精算課税は贈与者ごとに選択できますが、**一度、相続時精算課税を選択した贈与者については暦年課税に戻すことはできません**

IV.不動産業の事業承継—どういった点に気を付けるべきか—

相続について...遺言によって円滑化されます

遺言には主に①**自筆証書遺言書**と②**公正証書遺言書**があります

	自筆証書遺言	公正証書遺言
作成方法	遺言者が、日付、氏名、財産の分割内容等全文を自書し、押印して作成。	遺言者が、原則として、証人2人以上とともに公証人役場に出かけ、公証人に遺言内容を口述し、公証人が筆記して作成。
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ● 手軽に作成できる。 ● 費用がかからない。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 遺言の形式不備等により無効になるおそれがない。 ● 原本は、公証人役場にて保管されるため、紛失・隠匿・偽造のおそれがない。 ● 家庭裁判所による検認手続きが不要である。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ● 文意不明、形式不備等により無効となるおそれがある。 ● 遺言の紛失・隠匿・偽造のおそれがある。 ● 家庭裁判所の検認手続きが必要である。 <p>※2020年7月から、法務局が形式要件を確認して保管し、検認も不要となる自筆証書遺言書保管制度の運用が始まっています。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 作成までに時間がかかる。 ● 作成費用がかかる。

ただし、**遺言はいつでも撤回できる為**、生前贈与ほど後継者の権利が確実ではありません **遺留分の問題や遺言の有効性をめぐるトラブルに注意しましょう！**

IV. 不動産業の事業承継—どういった点に気を付けるべきか—

後継者がいない場合どうする？

親族や従業員等に後継者候補がいない場合は？

M&Aという手法で志ある第三者に会社を売却することもできます

株式譲渡と事業譲渡によるM&Aが一般的です

中小企業のM&Aは、株式譲渡（自社株式を他の会社や個人に譲渡）と事業譲渡（会社・個人事業主の事業を他の会社や個人事業主に譲渡）のいずれかで行われることが一般的です。

M&Aで用いられる主な手法

株式を第三者に譲渡する

株主が譲受け先の会社や個人に変わるのみで、従業員、取引先・金融機関との関係は変化しない。事業承継後も円滑に事業を継続しやすい反面、簿外債務や経営者が認識していない債務等も承継される。

事業譲渡

個別の資産ではなく、設備、知的財産権、顧客など、事業に必要なものを譲渡する。譲渡資産を特定するので、譲受け先は簿外債務等を承継するリスクが少ない。

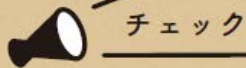
個人事業主が起業家に承継するケース（個人への引継ぎ）でもよく行われています。

IV.不動産業の事業承継—どういった点に気を付けるべきか—

(3) 金融機関との向き合い方

中小企業が金融機関から融資を受ける際、経営者個人が会社の**連帯保証人**となることを**経営者保証**といいます。その経営者保証によって、**将来的に多額の債務を負う可能性があることが、後継者確保のネックの一つ**です。

そのため、事業承継時に後継者の経営者保証を可能な限り解除していくため、各種支援や経営者保証を不要とする**新たな信用保証制度「事業承継特別保証」**などの活用を検討することが有効です！



チェック

事業承継に関しては、株式に係る相続税・贈与税の納税猶予制度や、一定の手続きのもと生前贈与株式等を遺留分から除外したり、株式評価額をあらかじめ固定できる制度など、さまざまな支援措置が講じられています。

さらに、事業承継にともなう必要資金について、中小企業信用保証制度や日本政策金融公庫等による資金援助も行っています。

まずは本書で述べたポイントをご認識いただいた上で、具体的な進め方や法的問題・税金対策など、専門家に相談されることをお勧めします！



IV.不動産業の事業承継—どういった点に気を付けるべきか—

7つのポイント



これまで築いた事業・顧客・信用は社会資産であり、廃業によりそれが終了してしまうのは、地域にとっても大きな損失になると全宅連は考えます
廃業は最後の手段と考え、いかにして**事業承継ができるのか是非検討**してください



どのような承継方法であっても、とにかく**早期準備かつ計画的な取り組みが重要**です
どこから手を付けていいかわからないのであれば、**まずは専門家に相談しましょう！**



親族内承継の場合は、後継者候補はもちろん、他の親族、従業員・役員、さらには取引先等とのコミュニケーションが非常に重要です
相手の立場も考慮しつつ、丁寧な意思疎通を図りましょう



後継者不在のままにしておくことで、従業員は継続して働けるか等将来に不安を抱えます **優秀な人材ほど、見切りは早いです**
人材の流失を防止するためにも**早い段階で承継を頭に入れておくことが必要**です

IV.不動産業の事業承継—どういった点に気を付けるべきか—



創業者・先代は、長年一心同体で創り上げた会社に対して非常に強い思いを持っていることでしょう
お金の話だけでなく、『この人に任せたい』と思える相手であることも、**事業承継を円滑に進める上で重要な部分**です



M & A の場合は、**安易に売却を決定せずに、しっかりと譲受け先を見極めることが重要**です！専門家に相談することをお勧めします
また、M & A の仲介会社が信頼できるかどうかも大切なポイントです
M & A の実行が未定であっても、**専門家に相談し、自社の価値を把握しておくことはとても有益**です



経営者として、**明確なビジョンを持つことが重要**です
明確なビジョンにより会社の方向性を示すことで、**対内的にも対外的にも信用・信頼の獲得につながります**

IV.不動産業の事業承継—どういった点に気を付けるべきか—



オーナー株式に税金がかかる仕組みを理解しましょう！

【社長の税金】

会社

社長個人

所得
(フロー)

法人税
住民税・事業税

所得税
住民税

財産
(ストック)

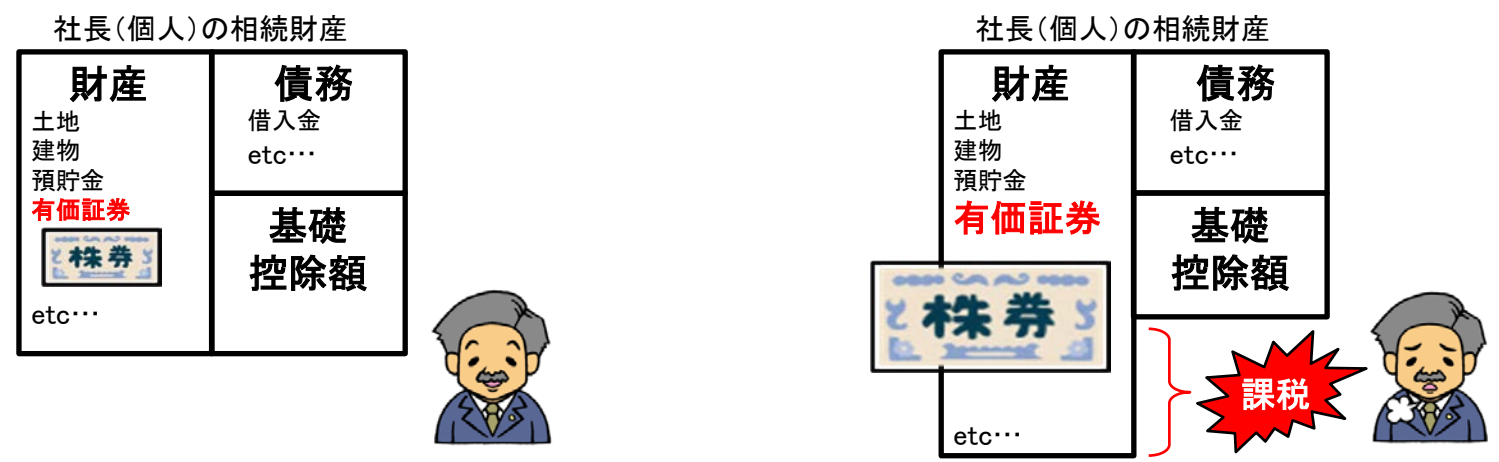
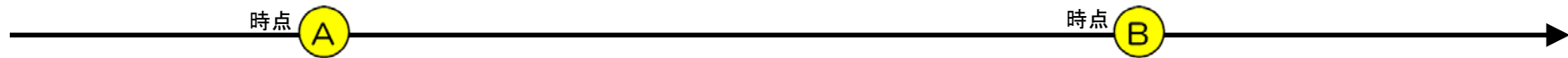
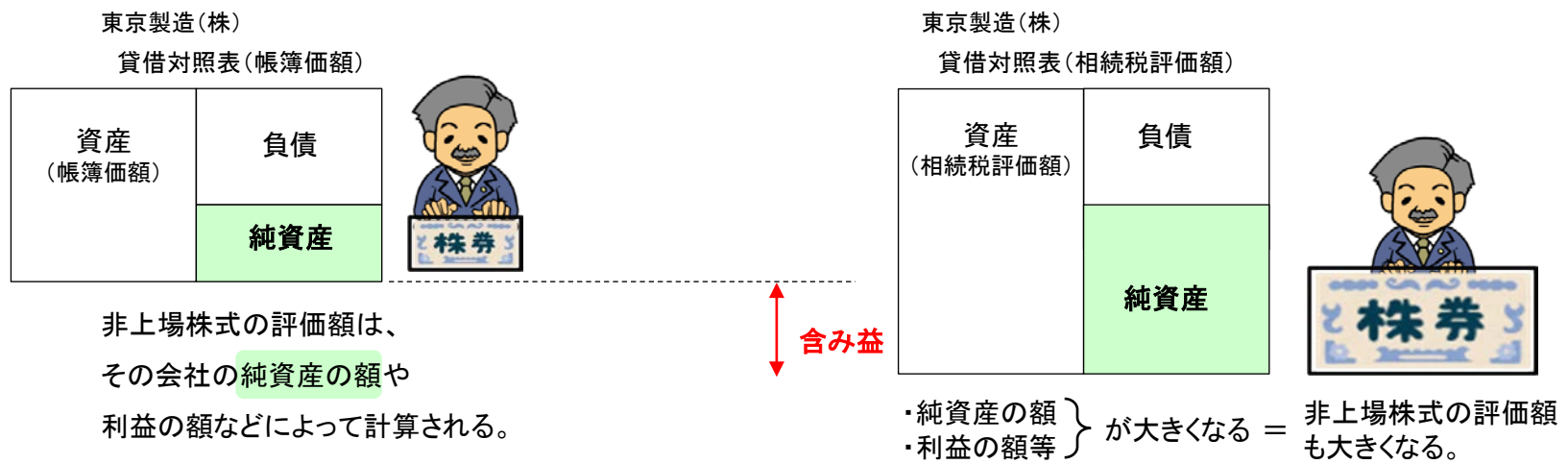
相続税
(自社株)

相続税
贈与税

円滑な事業承継のためには、会社の税金だけでなく、**社長個人の税金も含めた包括的な税金対策**が必要です！

【ポイント】
役員報酬金額の設定、自社株の承継、相続税対策など社長個人の税金も考慮したタックスプランニングが重要になります。

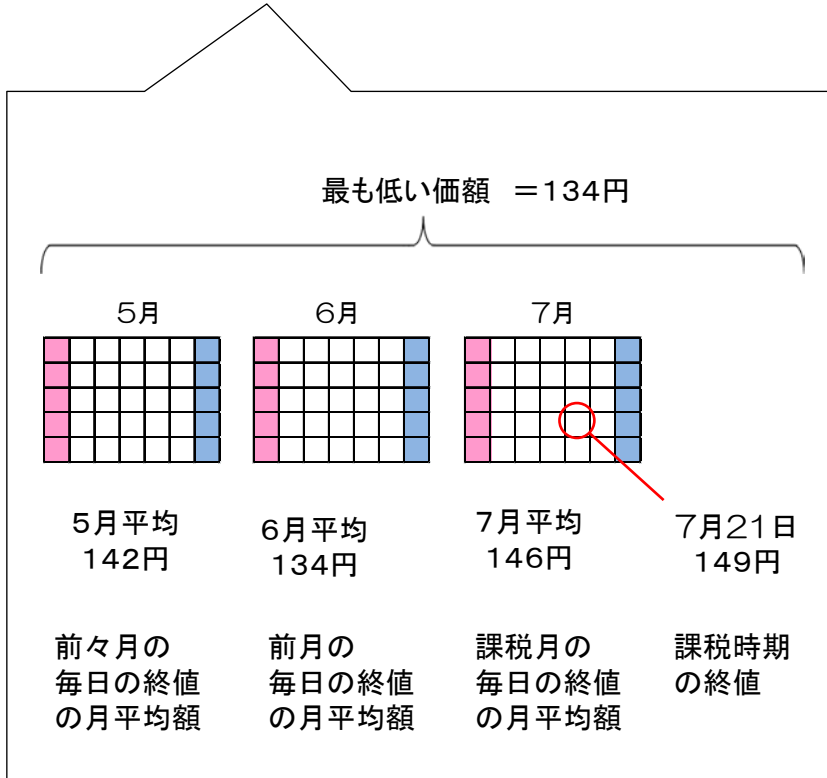
IV. 不動産業の事業承継—どういった点に気を付けるべきか—



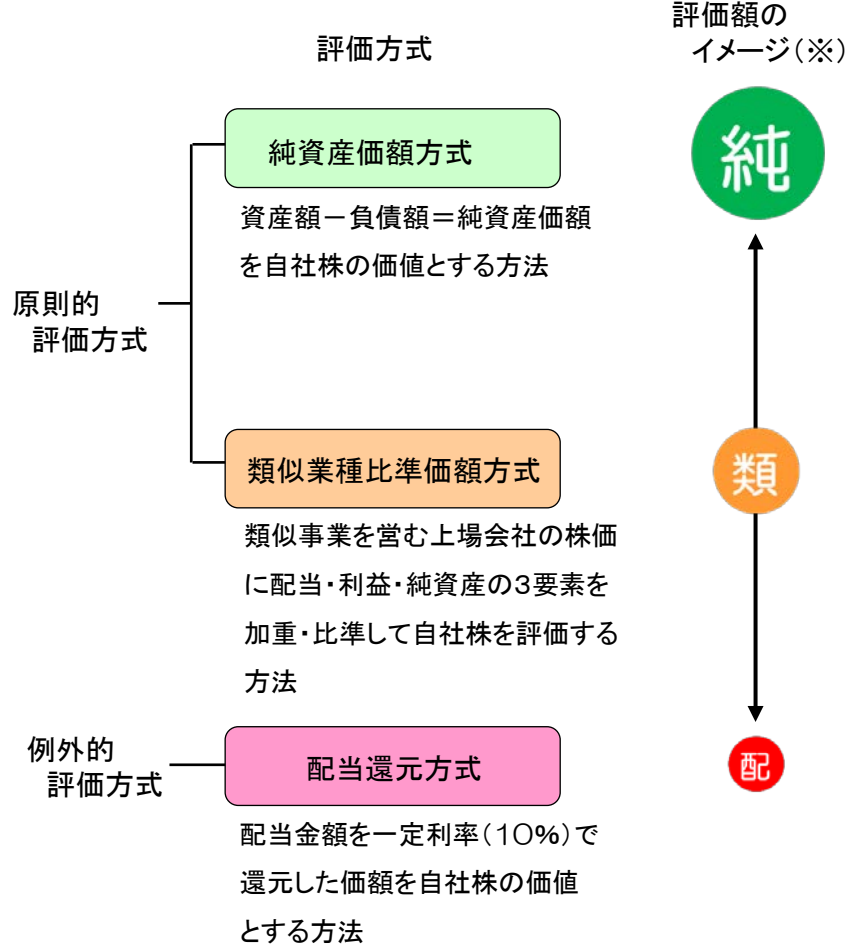
IV.不動産業の事業承継-どういった点に気を付けるべきか-

上場株式 の評価

$評価額 = 株価 \times 株数$
 $134,000円 = 134円 \times 1,000株$



非上場株式 の評価



※ 評価額は一般的に 純資産価額 > 類似業種比準価額 > 配当還元方式 となる傾向がある。

IV.不動産業の事業承継—どういった点に気を付けるべきか—

■ 会社の規模による株価算定

会社の規模により、株価算定における純資産価額の割合が異なります。

会社の規模が小さいほど純資産価額の影響を多く受け、株価が高くなる傾向にあります。

大会社 : 「純資産価額」又は「類似業種比準価額」

中会社の大 : 「純資産価額」又は「類似業種比準価額」× 0.9 + 「純資産価額」× 0.1

中会社の中 : 「純資産価額」又は「類似業種比準価額」× 0.75 + 「純資産価額」× 0.25

中会社の小 : 「純資産価額」又は「類似業種比準価額」× 0.6 + 「純資産価額」× 0.4

小会社 : 「純資産価額」又は「類似業種比準価額」× 0.5 + 「純資産価額」× 0.5

IV.不動産業の事業承継—どういった点に気を付けるべきか—

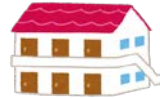
1. 貸借対照表「資産の部」を整理しましょう



会社の「身辺整理」、まずは資産から始めましょう！

貸借対照表(改善前)

	負債
資産 (改善前)	6億円
10億円	純資産 4億円



売却・整理



貸借対照表(改善後)

	負債
資産 (改善後)	6億円
15億円	純資産 9億円



資産価値の向上を目指す！

貸借対照表「資産の部」にある有価証券、土地、建物、貸付金、仮払金の内容を精査し、

無駄なもの、実態のないもの、負荷が大きいものを整理し、
快適な仕事ができる環境づくり、適正な時価のものへ組換えましょう。

IV.不動産業の事業承継—どういった点に気を付けるべきか—

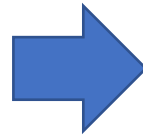
2. 貸借対照表「負債の部」を整理しましょう



お客様から預かっているお金はしっかり「保全」しましょう！

貸借対照表(改善前)

資産 (改善前) 15億円	負債 6億円
	純資産 9億円



- ①預り金保証の徹底
- ②借入金の内容適正化
- ③親族借入金の解消

「負債の部」がきれいになれば
会社の信用力が大幅に向上！

貸借対照表(改善後)

資産 (改善後) 15億円	負債 3億円
	純資産 12億円

貸借対照表「負債の部」にあるオーナー・入居者からの、敷金・保証金を不動産管理会社がしっかり預金等で保全している姿勢を対外的にもしっかりとアピールすることが重要。

銀行借入金、ノンバンク借入金もできる限り金利負担が小さいものへ借り換え、会社の負担を小さくする努力を続けましょう。

親族からの借入金もできる限り早く解消しましょう。

IV.不動産業の事業承継—どういった点に気を付けるべきか—

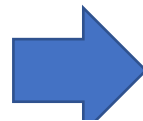
3.「株主」と「役員」の適正化



みんながやる気の出る「よりよい会社づくり」をしましょう！

貸借対照表(改善前)

資産 (改善前) 15億円	負債 3億円
	純資産 12億円



- ①株式の贈与・売却
- ②役員構成の若返り
- ③親族支配の排除

「株主・役員構成」が適正になれば
会社の「やる気」が大幅に向上！

貸借対照表(改善後)

資産 (改善後) 15億円	負債 3億円
	純資産 12億円



会社の株主・役員構成を、次世代にバトン・タッチして会社の「若返り」と社員の「モチベーション向上」を。

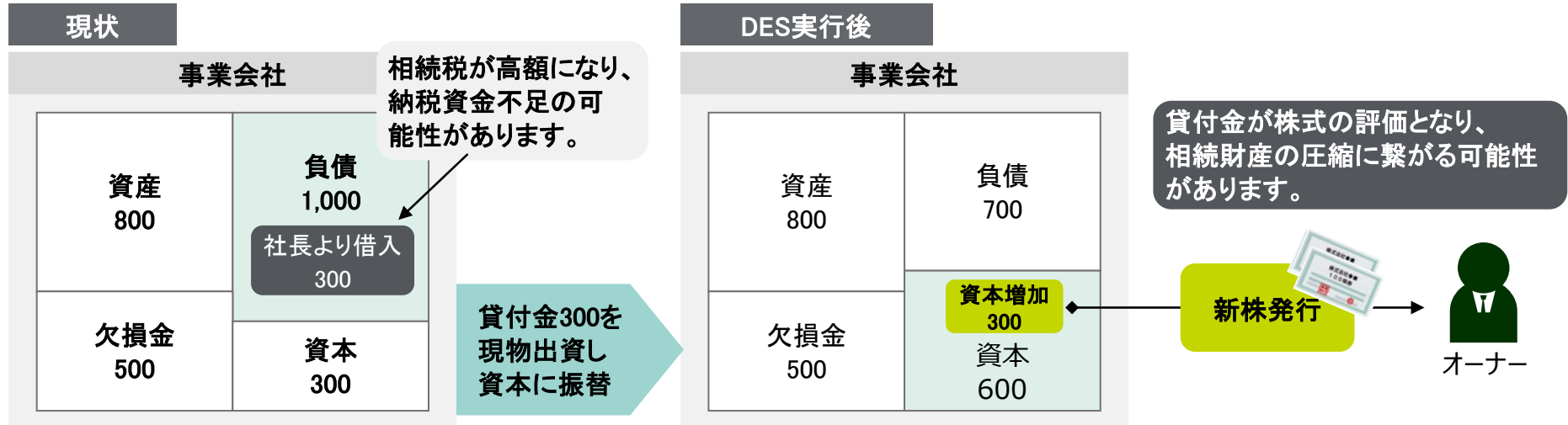
やる気が上がる報酬制度を作り、従業員のやりがいと雇用の確保を目指す。

キャリアアップが実感できる研修を多く受講できる環境づくりを

V. 事業承継（その他留意点）デット・エクイティ・スワップ（DES）の活用



個人の貸付金は多額の相続税の要因にもなり、早期に解消することが大切です。



■ DES(デット・エクイティ・スワップ)の事業法人への効果

- ① DESを行うことにより、自己資本が増強され財務内容を改善することができます。
- ② DESによって債務消滅益が生じる可能性がありますが、一定の場合には期限切れの欠損金と相殺することもできます。

■ DESの留意点

- ① DESの実行については、経済的合理性が備わっていることが前提となります。
- ② DESにより資本等の額が増加すると、法人住民税・均等割り及び外形標準課税・資本割の負担が重くなります。
- ③ DESにより資本金が1億円を超えてしまう場合には、中小企業者に該当しなくなり、同族会社の留保金課税の適用外など種々の特例の適用が受けられなくなります。

V. 事業承継（その他留意点）貸付金の債務免除



個人の貸付金は多額の相続税の要因になり、早期に解消することが大切です。

事業会社への貸付金を解消する方法は種々ありますが、どうしても返済できないということで、そのまま放置しておくとも多額の相続税の負担を強いられ、納税資金の不足に繋がる可能性があります。
「返済ができない」という場合には、「債務免除」をすることで相続税の圧縮に繋がります。

債務免除

事業会社

資産 800	負債 1,000 社長より借入 300
欠損金 500	資本 300

債務免除

債務免除を行うと「債務免除益」が発生し、課税の対象となります。また、債務免除により株式の評価が上がった場合には、既存株主に対する贈与認定をされる可能性がありますので注意する必要があります。

■ 事業承継のタイミングで債務免除

後継者へ承継する場合、役員退職金を支給し株価が下がったタイミングで後継者に株式を移転します。役員退職金と債務免除を同時に行うことで、債務免除益と退職金の損金が相殺され、税負担が軽減できる可能性があります。

「債務免除」を検討する場合には、債務免除益、既存株主への影響等を専門の税理士等と相談の上判断してください。

V. 事業承継（その他留意点）貸付金の貸借清算

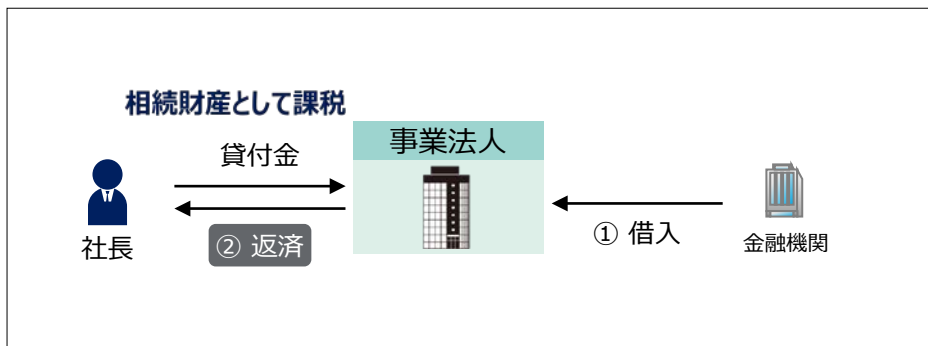


個人から法人への貸付金は相続財産として課税の対象となります。貸付金が高額である場合には、多額の相続税の負担を強いられ、納税資金の不足に繋がる可能性も考えられます。

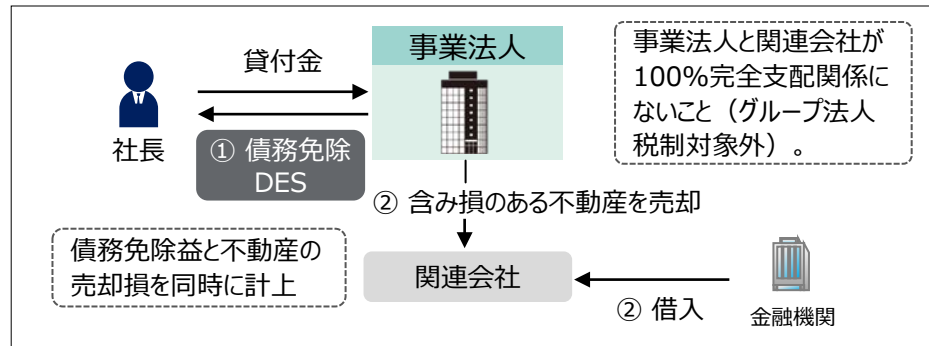
■ 貸借清算の4つのパターン

貸付金を清算することは相続対策に直結します。清算する方法は、保有資産の内容によって異なりますが早期に解消することが重要です。

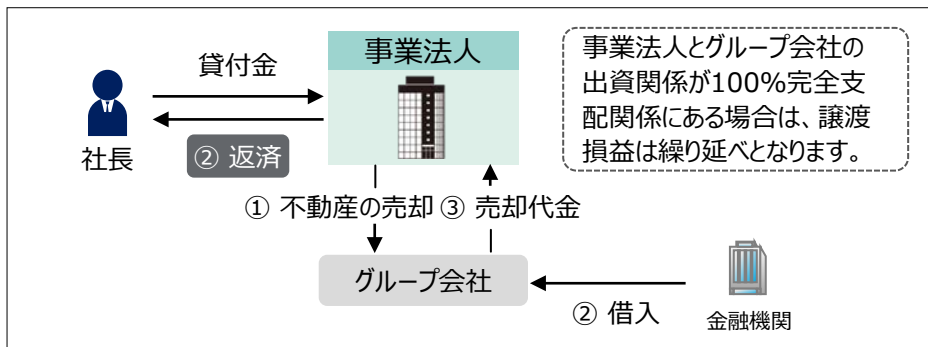
■ 銀行借入



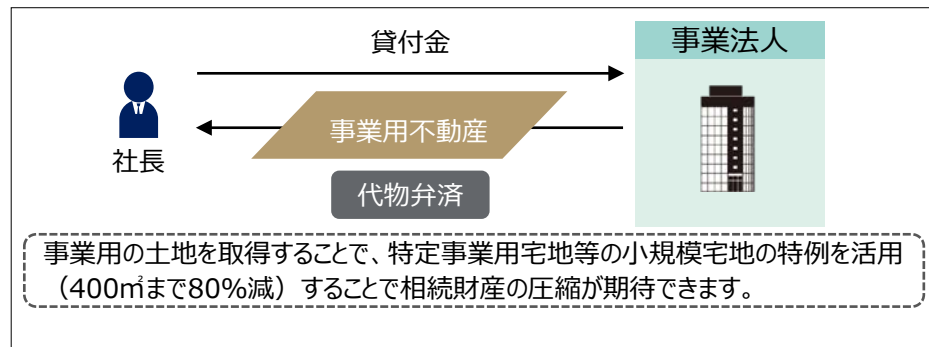
■ 債務免除、DESの活用



■ グループ会社への不動産の売却



■ 事業用不動産（土地）による代物弁済



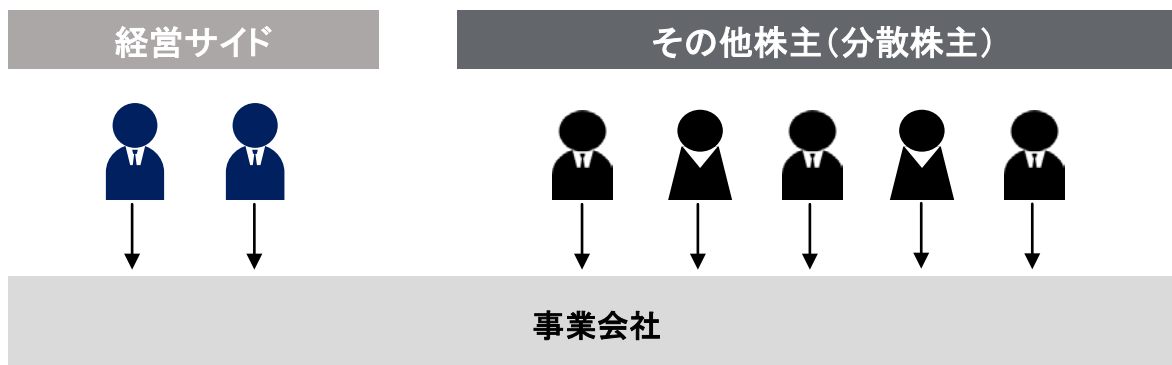
V. 事業承継（その他留意点）分散株主（経営外）の整理



分散株式をそのままにしておくと相続が発生する都度、株式が分散され、ますます買取り交渉が厄介なことになったり、高値での買取りを要求されたりと、さまざまな問題を起こすことが考えられます。

■ その他株主の問題点

1. 経営サイド以外の株主の出資割合が33.4%以上の場合、経営サイドのみでは特別決議を採決できません。
2. その他株主に相続が発生すると、株式が更に分散され株主が増える可能性があります。



■ その他株主の整理方法

株式の買取り

後継者へ株式を移転する時に、買取り交渉がスムーズに行く場合があります。

無議決権株式に切り替え

議決権がない株式に切り替え、経営サイドの経営権を確保する。

取得条項付株式に切り替え

株主に相続が発生した場合、会社が株式を買取ることができる株式。

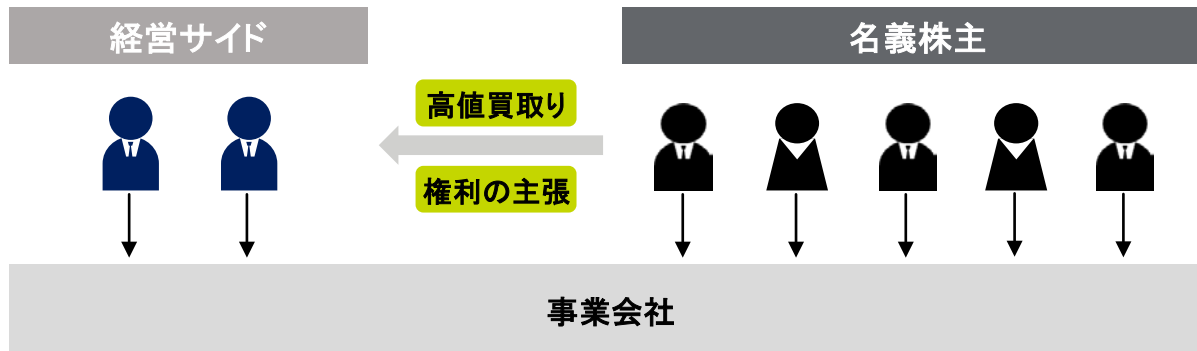
V. 事業承継（その他留意点）名義株主の整理



名義株主に相続が発生した場合、その相続人から高値で株式の買取りを要求されたり問題が生じる可能性があります。

■ 後継者へ引き継ぐ前に名義株主を解消

平成2年以前は、株式会社の設立のため株主が7名以上必要であったことから、親族や知人などに名義を借り設立したケースなどが考えられますが、名義株主の存在は、将来さまざまな問題を引き起こすことが考えられます。後継者に事業を引き継ぐ前に解消することをお勧めします。



■ 名義株主の整理方法

- ① 真の株主である名義借用者（社長）が、出資払込の事実を証明し、名義株主から名義貸与に関する覚書・念書を徴求する※。
- ② 名義株主との交渉により、株式を返還（買取り）してもらう。
- ③ 種類株式（全部取得条項付株式）を活用して、強制的に少数株主から買い取る（強制排除：スクイーズアウト）。

※ 名義株主であるという確証がない状態で、株主名簿の名義株主を本来の名義人に書き換えた場合、本来の名義人に贈与税が課せられる可能性がありますので、上記①を整備した上で行うようにしてください。

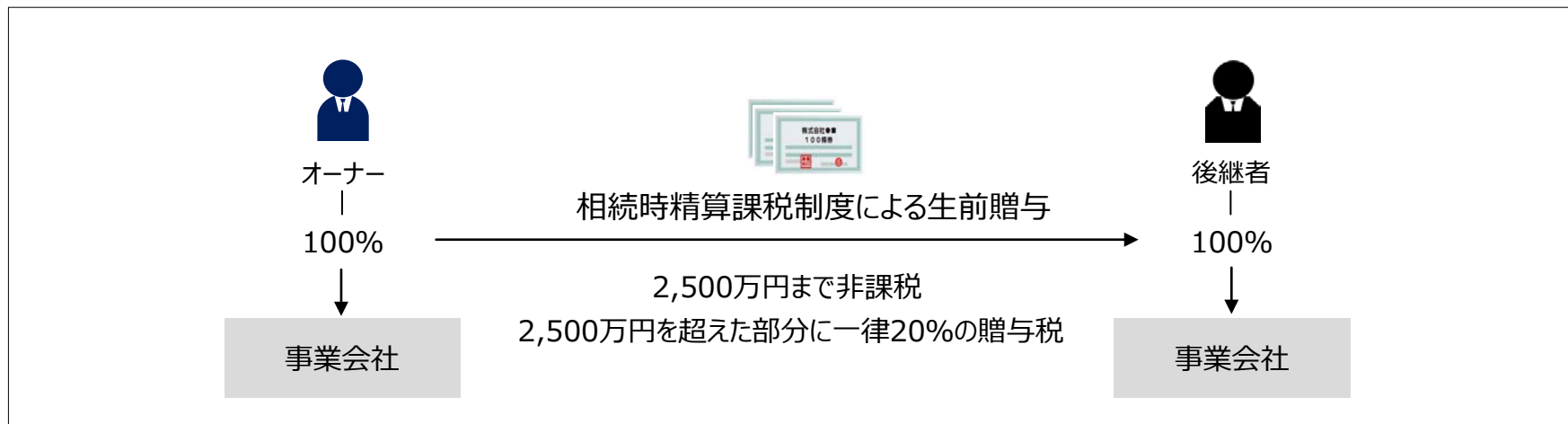
V. 事業承継（親族承継）相続時精算課税制度を活用した自社株の移転 ①



後継者が決まっている場合、後継者の教育と並行して承継計画を立て、早めに行うことが大切です。株式を後継者へ移転する方法として、相続時精算課税制度の活用を検討することができます。

■ 相続時精算課税制度による贈与

本来の自社株評価額が高く、何らかの要因（特別損失を計上等）で自社株の評価額が一時的に下がった時に相続時精算課税制度を選択し、全株または一部の株式を贈与する方法が考えられます。



留意点

- ・ 相続時の価額が贈与時の価額を下回った時には、税負担が増えることになります。
- ・ 後継者以外の相続人に対する財産分与を検討する必要があります。
- ・ 一度、相続時精算課税制度を選択すると暦年贈与は選択できなくなります。

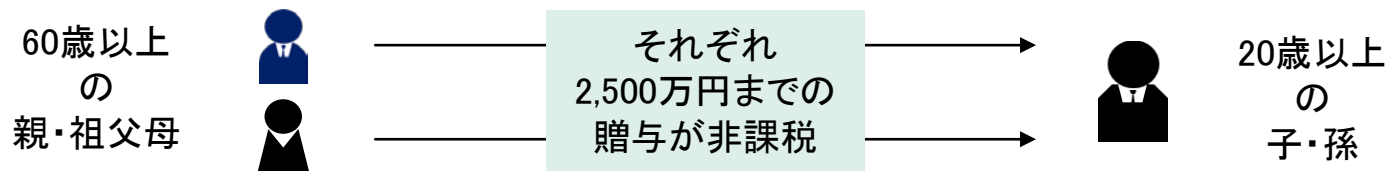
V. 事業承継（親族承継）相続時精算課税制度を活用した自社株の移転 ②

■ 相続時精算課税制度とは

特定の贈与者から贈与時に贈与財産に対して贈与税を支払い（特別控除額：2,500万円、超過部分：税率20%）、その後の特定の贈与者の相続時に、その贈与財産と相続財産を合計した価額を基に計算した相続税額から、既に支払った贈与税を控除して精算することにより、贈与税・相続税を一本化して納税することが出来る制度です。

贈与者・受贈者	60歳以上の親・祖父母から20歳以上の子および孫への贈与 (直系尊属からの贈与に限る)
選択	父母ごと、子どもごとの選択 (選択後は相続時まで撤回できない)
控除	特別控除：一生の累計額で2,500万円 (贈与税申告期間内に「相続時精算課税選択届出書」の提出が必要)
贈与税率	一律20%
相続時	贈与財産を贈与時の評価額で、相続財産に加算 (相続税額を超えて納付した贈与税は還付)

※ 一度、相続時精算課税制度を選択すると暦年贈与は選択できなくなります。



V. 事業承継（親族承継）暦年贈与を活用した自社株の移転 ①

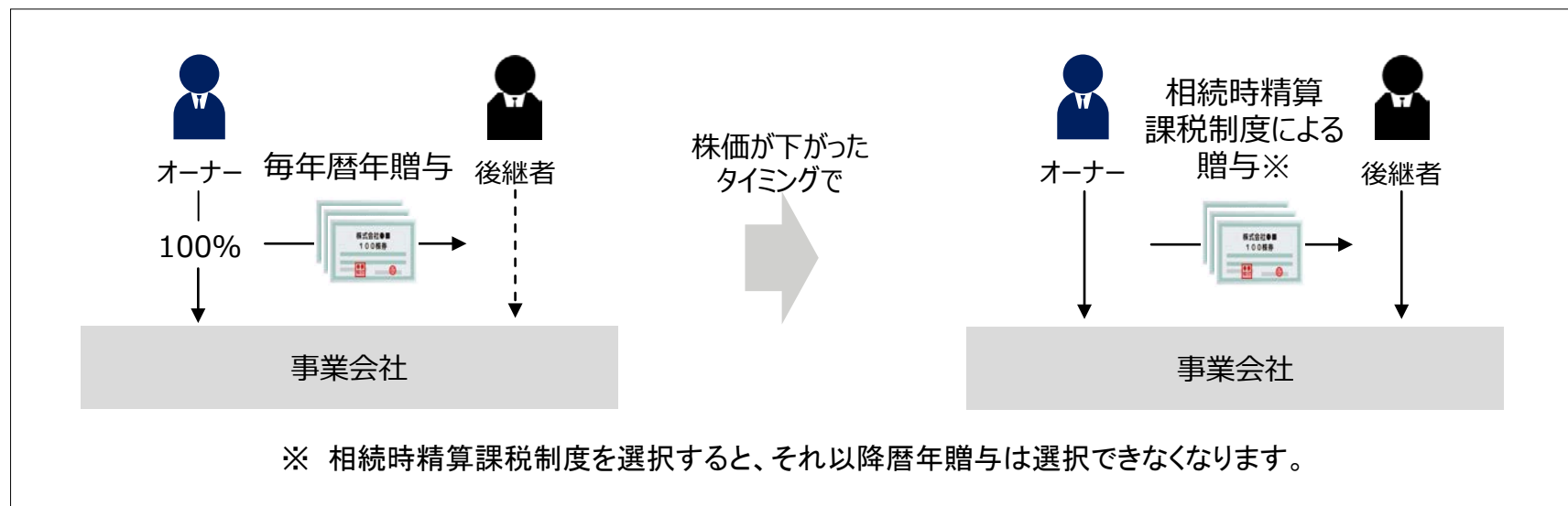


後継者が既に決まっている場合、毎年少しずつ自社株式を贈与（暦年贈与）する方法があります。

■ 暦年課税制度による贈与

毎年110万円までの贈与が非課税になる制度ですが、相続税率と贈与税率を比較して、効果的な贈与額で長年に亘り贈与することで効果が期待できます。

また、暦年贈与と相続時精算課税制度を組み合わせることで更に効果は期待できます。



留意点

- ・ 相続開始前3年以内の贈与財産（暦年課税制度）は相続財産に持ち戻し相続税を計算します。
- ・ 後継者以外の相続人に対する財産分与を検討する必要があります。

V. 事業承継（親族承継）暦年贈与を活用した自社株の移転 ②

■ 暦年課税制度とは

年間に贈与を受けた財産の価格の合計（同一年に2人以上から贈与を受けた場合、または同じ人から2回以上に贈与を受けた場合には、それらの贈与を受けた財産の価格の合計）を基に贈与税額を計算する方法。

贈与者・受贈者	親族間、第三者からの贈与
選択	不要
控除	基礎控除：毎年110万円（超過時には贈与税の申告が必要）
贈与税率	10%～55%の8段階の累進税率
相続時	相続開始前3年以内の贈与財産のみ相続財産に加算

留意点

1. 毎年贈与契約書を作成する。
2. 贈与の時期、金額に変化をつける。
3. 贈与者と受贈者の間で贈与の事実を承諾、もしくは契約があった証拠を示す。

V. 事業承継（親族承継）事業承継税制の活用 ①

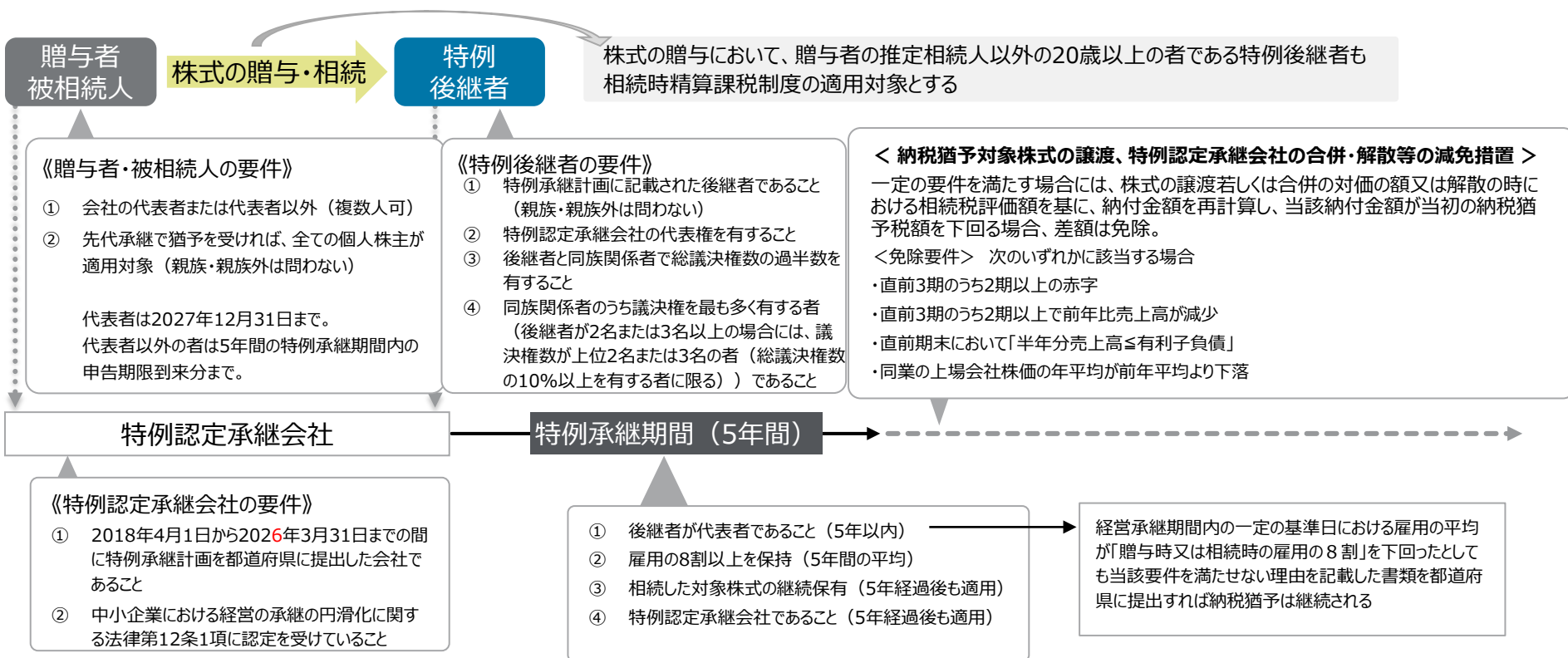


相続税の納税猶予制度の活用を検討する場合、事前に適用要件と猶予期間中の各種要件を確認し、無理なく要件を充足できると判断された時に活用することがポイントです。

■「取引相場のない株式等にかかる贈与税・相続税の納税猶予制度」の概要

2018年4月1日から2026年3月31日までの間に特例承継計画を都道府県に提出した会社で中小企業における経営の承継の円滑化に関する法律第12条第1項の認定を受ける必要があります。

相続または遺贈により取得した自社株式の取得した全ての株式について贈与税・相続税を納税猶予する制度。



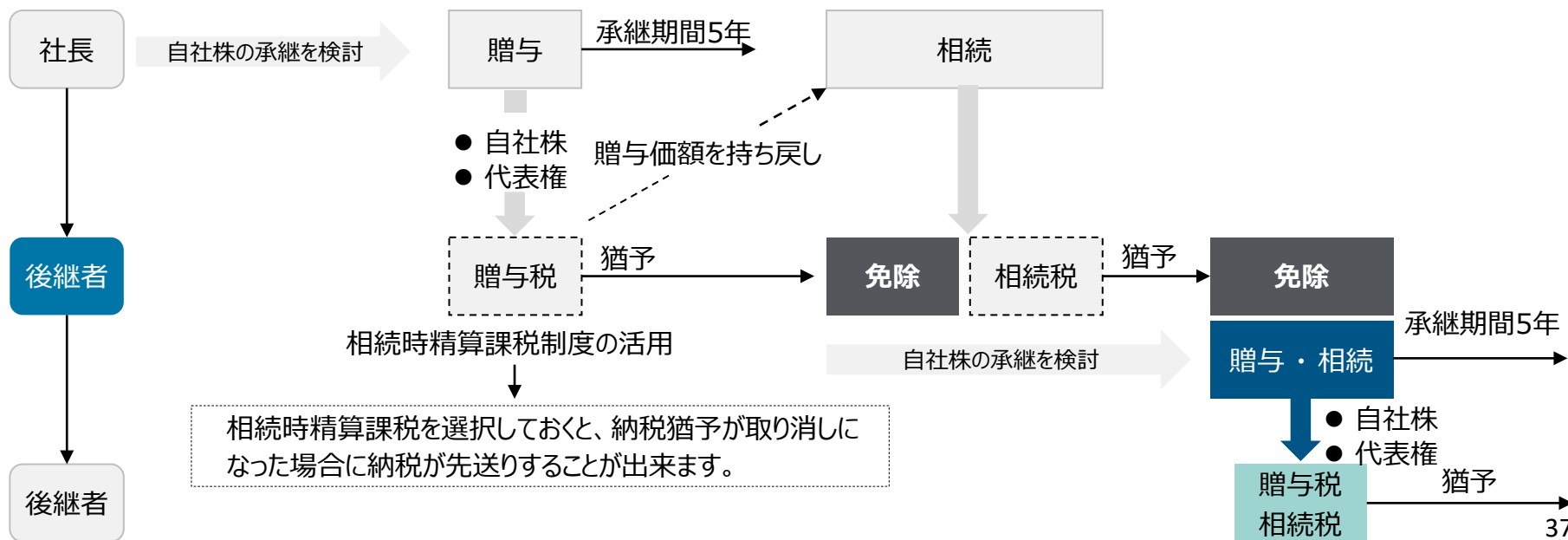
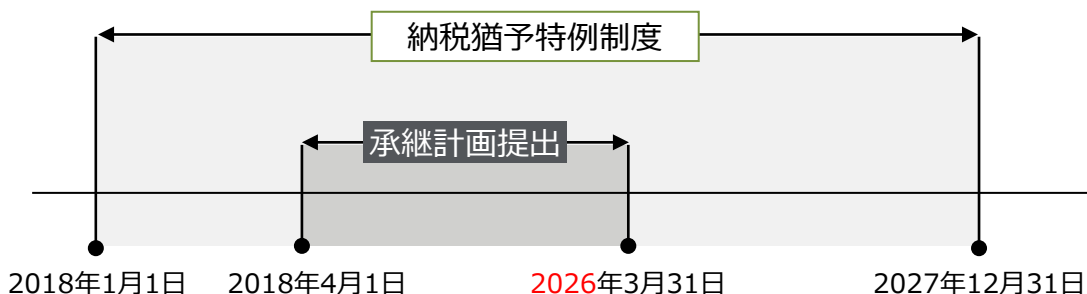
事業承継税制の活用を検討する企業は、2026年3月31日までに認定を受けておく必要があるため、早期に専門家と相談の上、どのように後継者に承継させるか検討する必要があります。

V. 事業承継 (親族承継) 事業承継税制の活用 ②



事業承継税制を検討する場合、贈与税の納税猶予または相続税の納税猶予における要件等を確認した上で、どのような形で承継するのが良いのか事前に検討し後継者にも説明しておくことが大切です。

< 事業承継税制の活用の流れ >



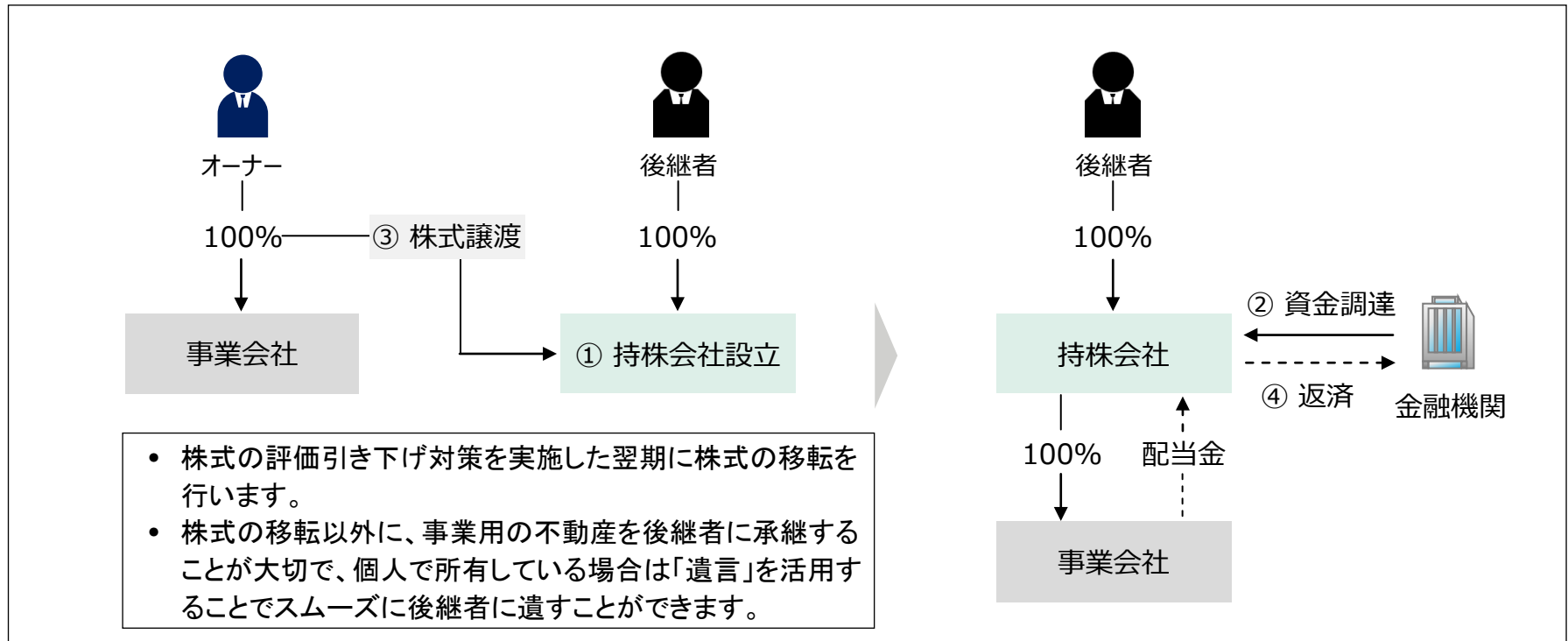
V. 事業承継の知識 (親族承継) 後継者出資の持株会社への自社株譲渡



後継者が決まっている場合、経営に関する教育や株式の移転時期等における事業承継の計画を早期に立て、実行することが大切です。

■ 親族承継(自社株の評価額が高い場合)

株式の移転を検討する場合には、まずは自社株の評価額を把握することが大切です。
自社株の評価額が高い場合には、株価の引き下げ対策を検討します。
後継者への株式の移転時期に合わせて、効果的に行うことが重要です。



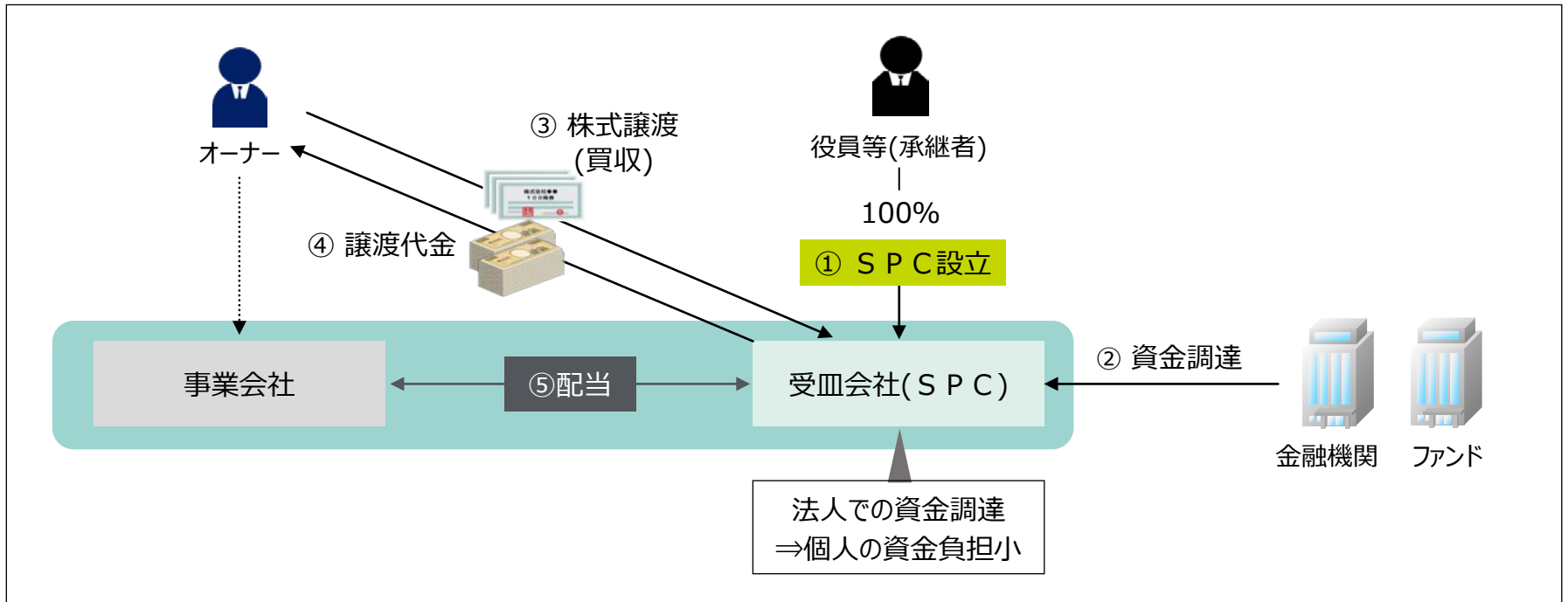
V. 事業承継（従業員承継） MBO（マネジメント・バイ・アウト）



MBO(マネジメント・バイ・アウト)とは、オーナーである株主から自社株式の譲渡や事業部門の事業譲渡を受けることにより、経営権を取得する方法です。

■ 従業員、役員等への承継(MBO)

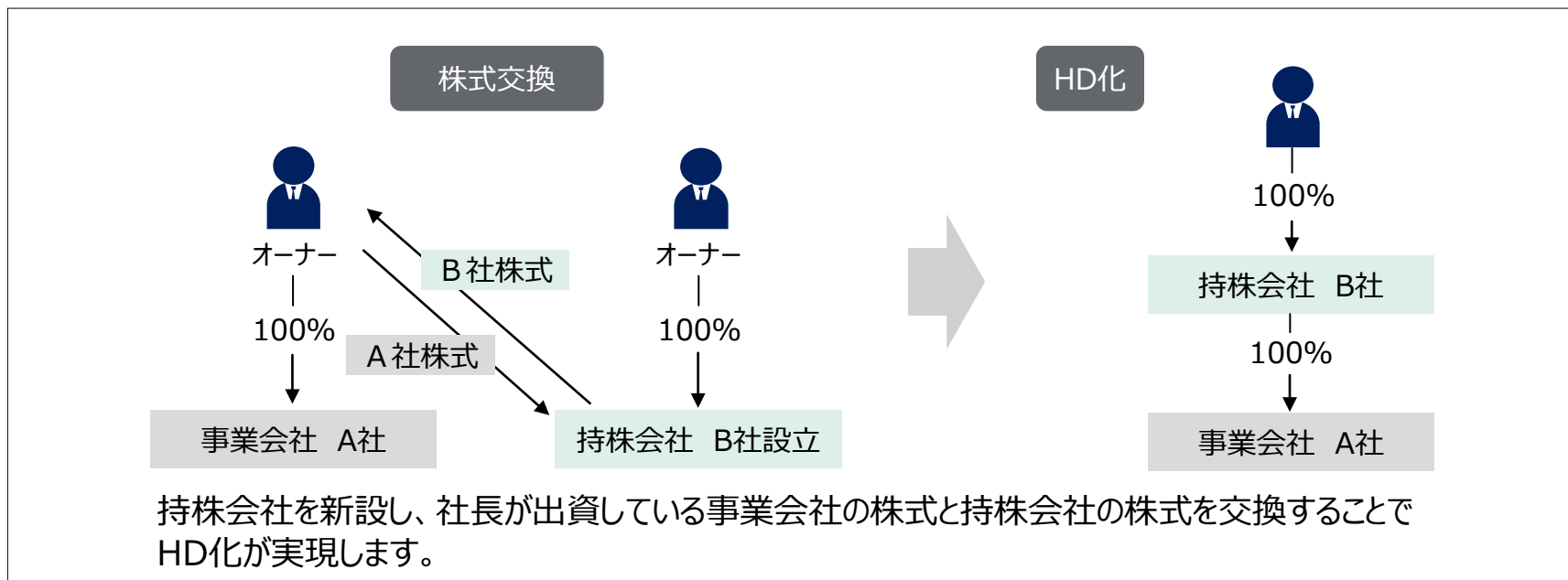
親族承継が難しい場合、社内から経営能力のある役員や従業員を後継者として譲渡します。しかし、役員や従業員個人が株式の買取り資金を調達することは、かなりハードルが高いと思われます。そこで、受け皿会社としてSPCを設定し、法人での資金調達を検討することで負担を軽減し株式の移転を行います。



V. 事業承継（従業員承継）間接保有（HD化）による株価の上昇抑制

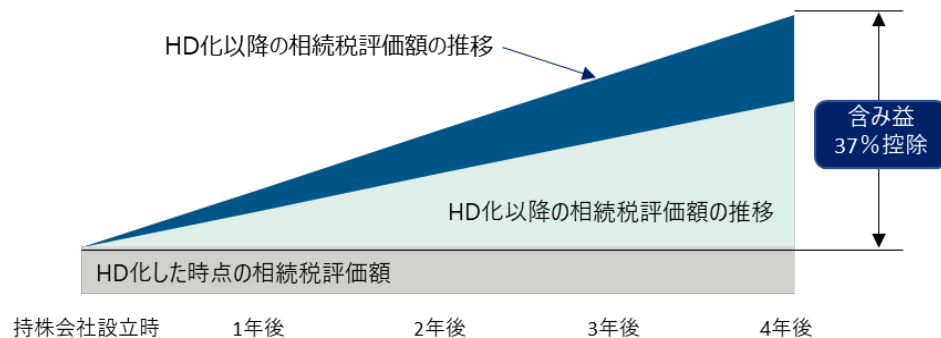


高収益企業など、今後の株式の上昇が見込める場合、直接保有から間接保有（HD化）にすることで株式の上昇を抑制する効果が期待できます。



■ 間接保有（HD化）のメリット

間接保有（HD化）にすることで、含み益の37%が控除されることから株式の上昇の抑制につながります。

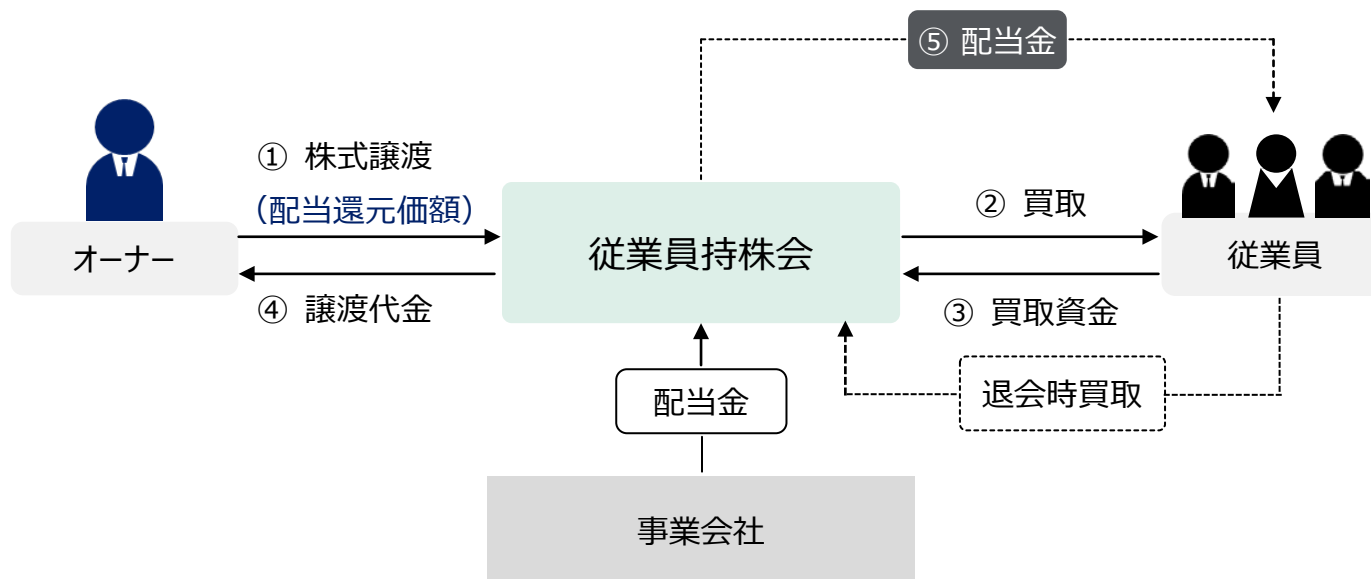


V. 事業承継（従業員承継）従業員持株会の設立 ①



従業員の福利厚生の一環として従業員持株会を設立することで、従業員の経営に対する参画意識が高まり、会社の発展に寄与することが期待できます。

■ 従業員持株会の設立



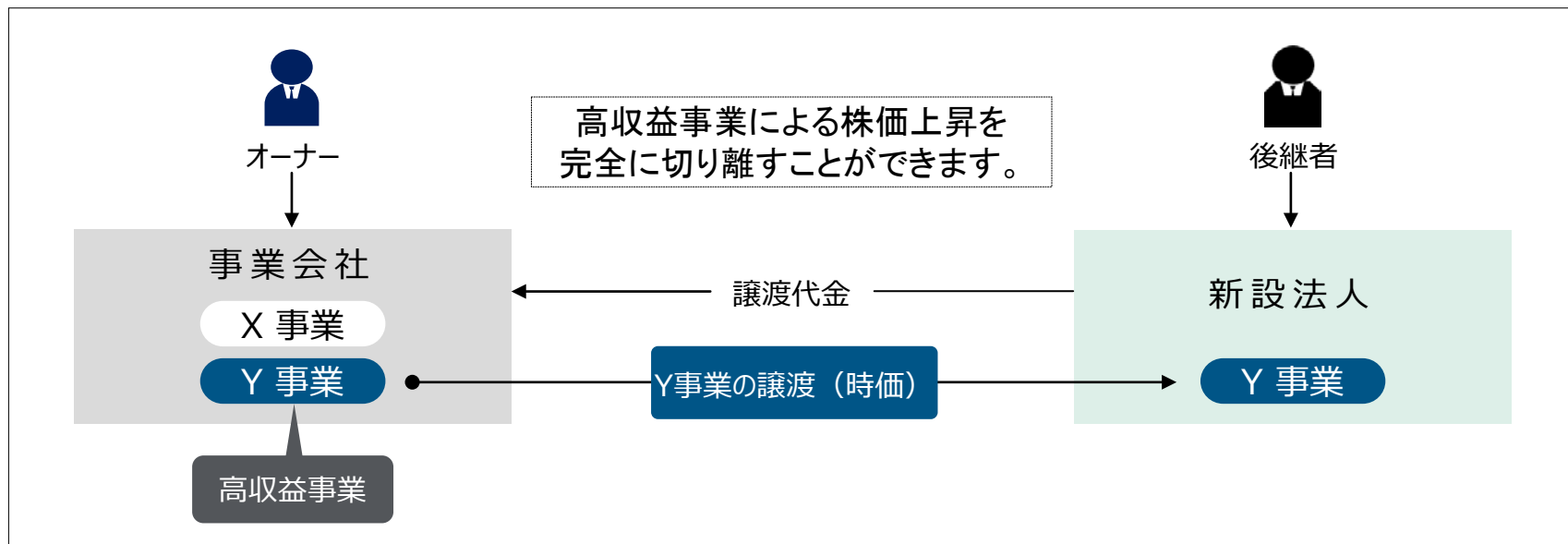
- 従業員持株会を設立することで従業員には資産形成を図るというメリットがありますが、一方でオーナーにも相続財産の圧縮効果が期待できます。
- オーナーの株式は配当還元価額の安い価額で従業員持株会に譲渡することから、相続財産を減らす効果があります。

VI. 税金を安くするには 高収益部門の事業譲渡による株価対策 ①



事業会社に複数の事業部があり、自社株が高い要因が「ある特定の事業部」の収益にある場合、後継者出資の新設法人に、その事業部を譲渡することで、事業会社の収益力が低下し株価が下がることとなります。

後継者の教育を兼ね、後継者出資の新設法人に事業を譲渡することで、後継者への責任の所在、後継者としての自覚を養うことができます。



■ 事業譲渡

- ① 後継者が新会社を設立し、その新会社に高収益部門を事業譲渡する方法です。
高収益部門の資産、負債を選別して譲渡し、取引先、仕入先、従業員等も新会社が引継ぎます。
- ② 事業譲渡を行う際、営業の認定が必要になる可能性があります。
- ③ 譲渡する資産は時価で評価を行うため、含み益のある不動産を譲渡する場合には、多額の買い取り資金が必要となります。

VI. 税金を安くするには 高収益部門の事業譲渡による株価対策 ②

■ 事業譲渡と会社分割の比較

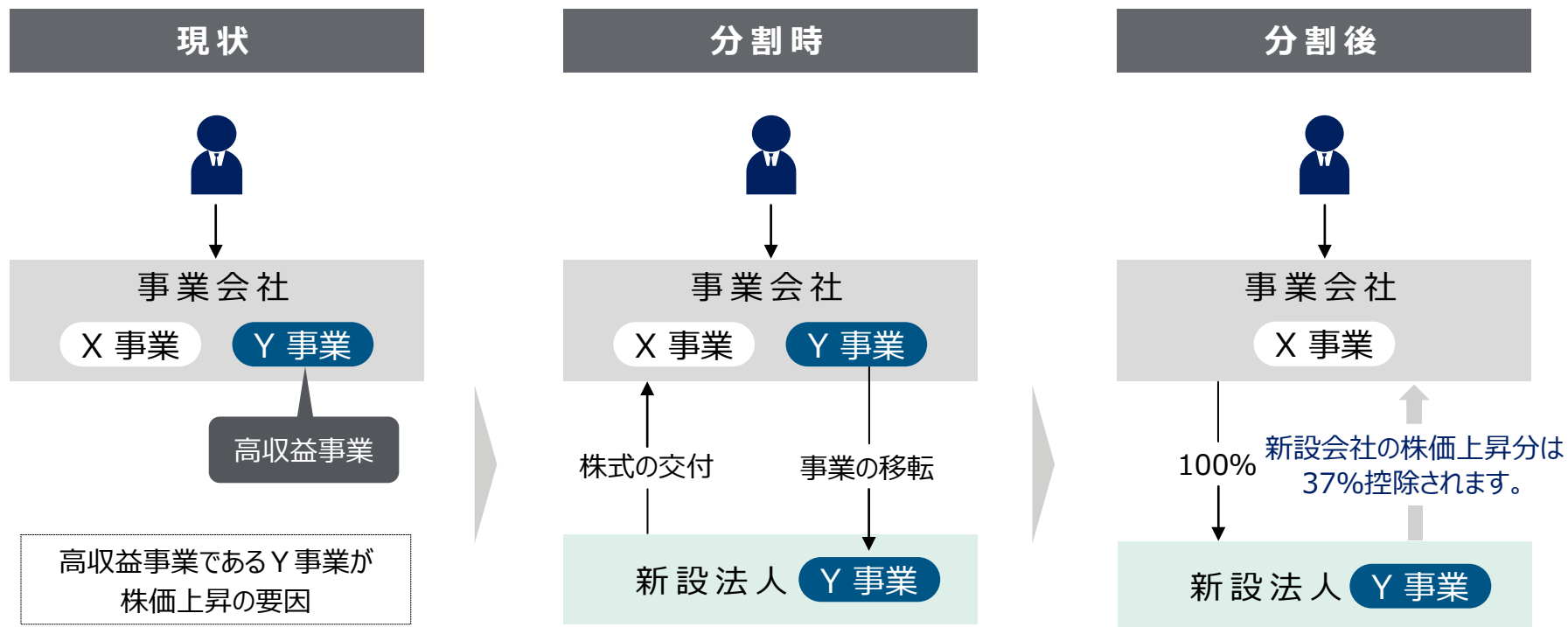
項目	事業譲渡	会社分割
従業員の引継ぎ	個別に従業員の同意が必要	個別に同意を取る必要はないが、事前通知や事前協議義務がある
契約上の地位、債権債務の承継	各種契約相手方の同意が必要	各種契約相手方の同意は不要
債権者保護手続き	不要	必要
許認可関係	引継ぎは不可	引継ぎが可能なものがある
対価	通常は金銭	税制適格であれば承継会社の株式
資産の移転	時価譲渡	税制適格であれば簿価引継ぎ
登記	不要	必要
営業権の設定	税務上、問題となるケースが多い	税制適格であれば計上されない

VI. 税金を安くするには 高収益部門の分社化による株価対策



株価が高い場合、株価を押し上げている要因は何かを探ることが大切です。株価が高い要因が利益にあり、複数の事業部のうち、一つの事業部の利益によるものであれば、分社型分割をすることで株価の上昇を抑える効果が期待できます。

分社型分割とは会社分割の形式のひとつで、分割の対価として承継会社(分割した事業を引き継ぐ会社)の株式を分割会社(事業を分割し引き渡す会社)に割り当てることを言います。

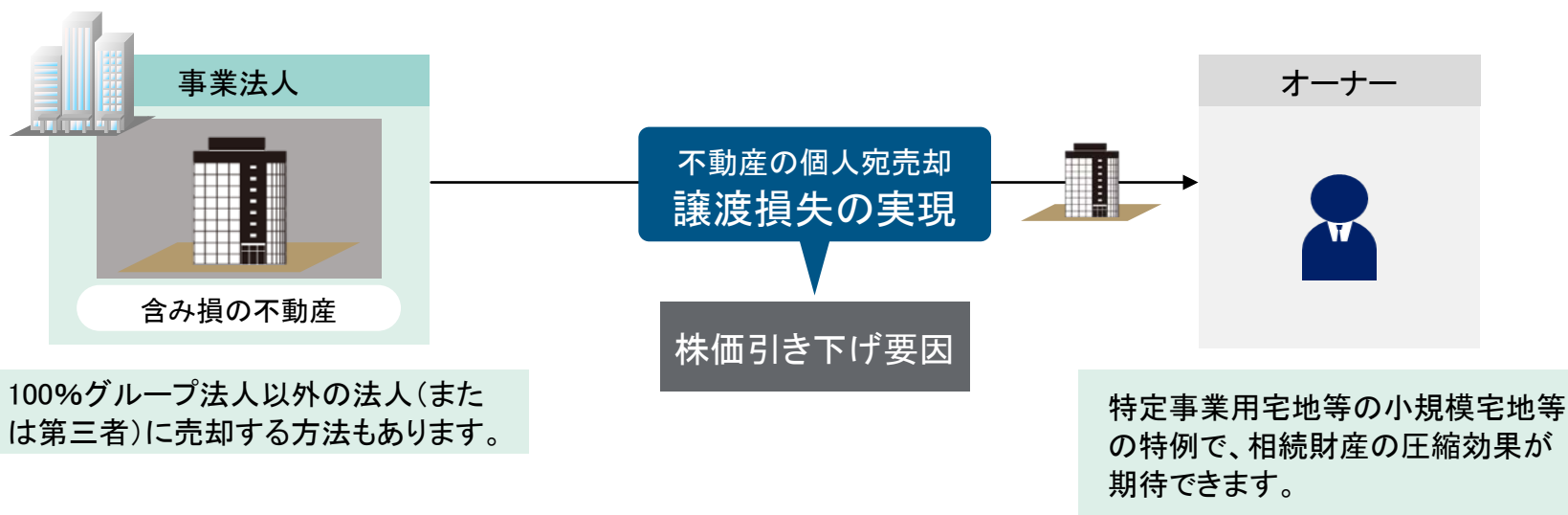


高収益事業を新設会社(子会社)に移転することで、高収入事業による株価上昇を抑制することができます。

VI. 税金を安くするには 含み損の実現による自社株の株価対策



含み損を抱えた事業用不動産を活用することで事業法人および個人にもメリットが期待できる可能性があります。



■ 譲渡損失の認否判定のポイントとしては…

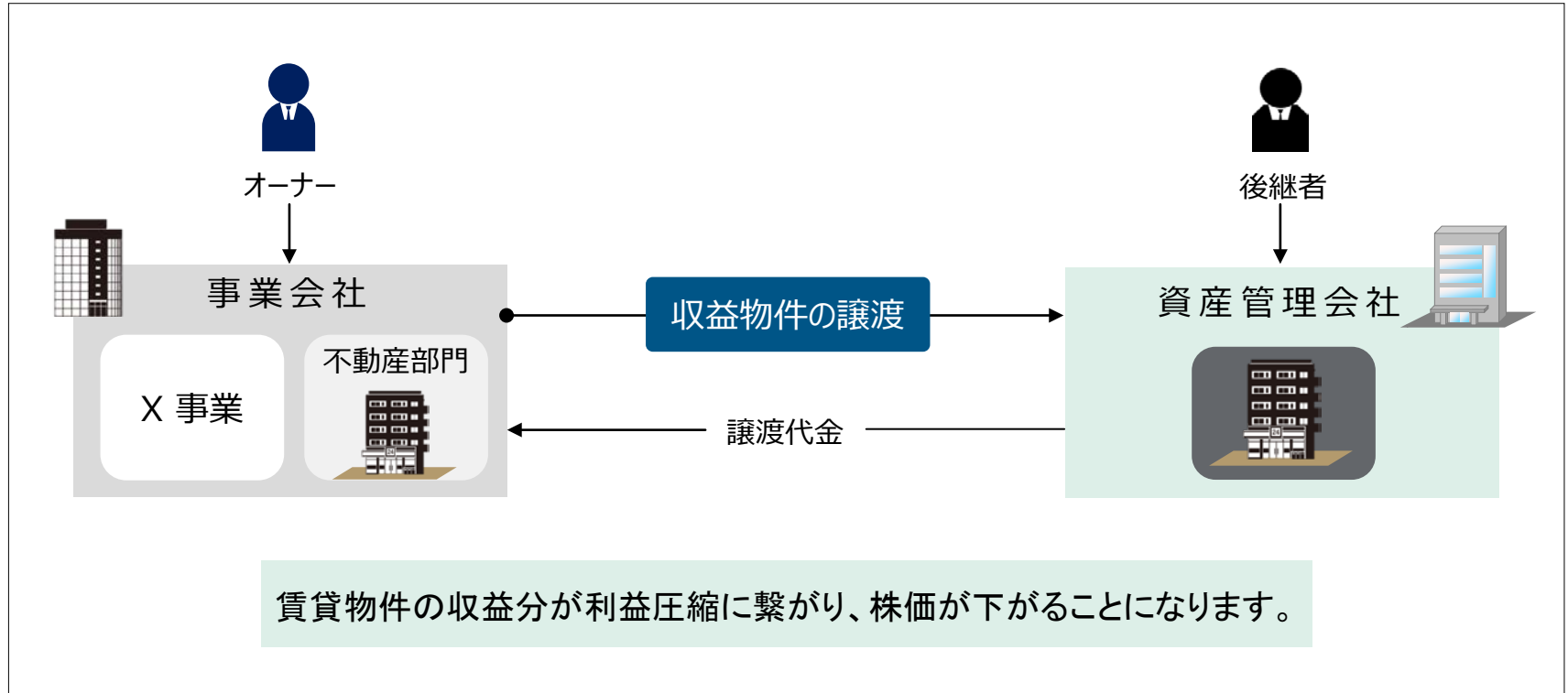
- (1) 合理的な経営計画の一環として取引がなされていないこと。
- (2) 買戻し条件付売買または再売買予約付売買でないこと。
- (3) 資産譲渡取引に関する法的要件を備えていること。
- (4) 引渡しが行なわれていること又は、所有権移転登記が行なわれていること。
- (5) 代金回収条件が明確かつ妥当であり、回収可能な債権であること。
- (6) 売主が譲渡資産を引き続き使用しているときは、その合理性が認められること。

⇒経済合理性の立証とともに、租税回避行為に該当しないことに注意する必要があります。

VI. 税金を安くするには 後継者出資の資産管理会社へ収益物件の譲渡



事業会社の株価が利益によって高くなっている場合、所有している収益物件を後継者の出資する会社へ譲渡することで株価対策に繋がる可能性があります。



■ 賃貸物件の譲渡による株価対策

- ① 事業会社が所有している賃貸物件を後継者の出資している法人に譲渡。
- ② 譲渡した賃貸物件からの収益分が利益の圧縮につながり、事業会社の株価が下がることとなります。
- ③ 100%グループ法人間では譲渡税(含み益、含み損)は繰り延べになります。

VI. 税金を安くするには 役員退職金による自社株の株価対策

役員退職金を支給することで、自社株の評価を下げるすることができます。株価が下がったタイミングで後継者へ株式を移転することで、資金負担を軽減させることができます。

■ 類似業種比準価額の計算

$$\begin{aligned} & \text{類似業種株価} \times \frac{\frac{\text{会社の1株当たりの配当}}{\text{類似業種の1株当たりの配当}} + \frac{\text{会社の1株当たりの利益}}{\text{類似業種の1株当たりの利益}} + \frac{\text{会社の1株当たりの簿価純資産}}{\text{類似業種の1株当たりの簿価純資産}}}{3 \text{ (医療法人は「2」)}} \times \begin{matrix} \text{斟酌率} \\ \left[\begin{matrix} 0.7 \text{ (大会社)} \\ 0.6 \text{ (中会社)} \\ 0.5 \text{ (小会社)} \end{matrix} \right] \end{matrix} \times \frac{\text{1株当たり資本金等}}{50\text{円}} \end{aligned}$$

役員退職金の支給

特別損失に計上

利益の圧縮

株価が下がる

株式の移転

■ 役員退職金の適正額

役員退職金
適正額の目安

$$\text{役員退職金適正額} = \text{最終報酬月額} \times \text{役員在籍年数} \times \text{功績倍率(2~3倍)}$$

- 類似する会社の役員退職金の支給状況と照らし、過大支給と判断された場合は、退職金ではなく役員賞与と判断され、法人側では損金算入されず、個人側では退職金所得ではなく給与所得として判断されます。
- 役員退職金の適正額は、専門の税理士等と相談の上、慎重に適正額を決定することが重要です。

VI. 税金を安くするには 役員退職金 高額支給のテクニック



役員退職金の高額支給は事前の準備が重要になります。

■ 退任3～5年前から役員報酬を引き上げる

■ 役員退職金規定を整備する

既存の規定がある場合でも、退職金の計算式が

「最終報酬月額」×「在任年数」×「功績倍率」となっている場合は、

「**最適**報酬月額」×「在任年数」×「功績倍率」に変更する

こうすることで直近の報酬月額は下がっている場合でも最盛期の報酬月額を算定基礎として計算できるようにする

■ 特別功労金、役員職責係数を活用する

功績倍率(一般的に「3」の場合が多い)は安易に高めず、それよりも「**特別功労金**」、「**役員職責係数**」を活用して退職金支給額を増やす

役員退職金規定に「特別功労金の支給額は役員会にて決定する」と定めることで他社の事例と比較できないようにしておく
退職金を「最適報酬月額」×「役員職責係数」×「在任年数」×「功績倍率」で計算できるようにしておく

■ 議事録の整備

万が一の証拠書類として保存しておく

■ 退職金決議から支給までは時間的余裕のあるスケジュールにする

■ 代表権交代は形式的でなく実質的に行う

VI. 税金を安くするには 配当金の引下げまたは特別配当の支給



類似業種比準価額は「配当金額」・「利益」・「純資産」の比準要素により算出します。
その比準要素の一つである「配当金額」による対策を検討することができます。

■ 1株あたりの配当金額の計算

$$\frac{(\text{直前期配当額} + \text{直前々期配当額}) \div 2}{\text{直前期末の発行済株式数(50円換算)}}$$

- ※ この配当金額には、非経常的配当(特別配当、記念配当等)は含みません。
ただし、中間配当は含みます。
2年間無配等にすることで比準要素はゼロとなります。

■ 配当金による対策

- ① 配当金を引き下げる。
- ② 配当を行わない。
- ③ 株価評価の対象となる配当金は、経常的な配当に限られます。
そこで支給する配当金を記念配当や特別配当(会社設立〇〇周年記念等)の名目にするすることで非経常的配当となり、株価算定上の配当金額には含まれないため株価の引き下げ要因になります。

VII. 新会社法の活用 無議決権株式を利用した株価抑制手法



相続税対策の参考例のひとつです。

■ 1株のみ「拒否権付株式」にするこで会社の支配権を確保する

経営者(オーナー)が「拒否権付株式(黄金株)」を1株所有することで、取締役会議決事項、株主総会議決事項を否認することができるようにする

■ 発行済株式総数の全部を「取得条項付株式」にする

会社との関係が切れた株主は、即刻株式を会社に戻さなければならないようにすることで「譲渡制限株式」では防げない「株主の相続」の問題にも備えておく

※非同族の株主から「配当還元評価(安い価格)」で買い戻せるようにする

■ 発行済株式総数の半分を「配当優先無議決権株式」にする

社員、役員などに「配当優先無議決権株式」を所有してもらい、オーナー一族の株の持分を低くする

社員などが「配当優先無議決権株式」を所有(又は給与として支給)することで将来の業績に対する勤労意欲の向上が見込まれる効果が期待できる

■ 種類株式と高額退職金とを併せて行い相続税評価額を圧縮する

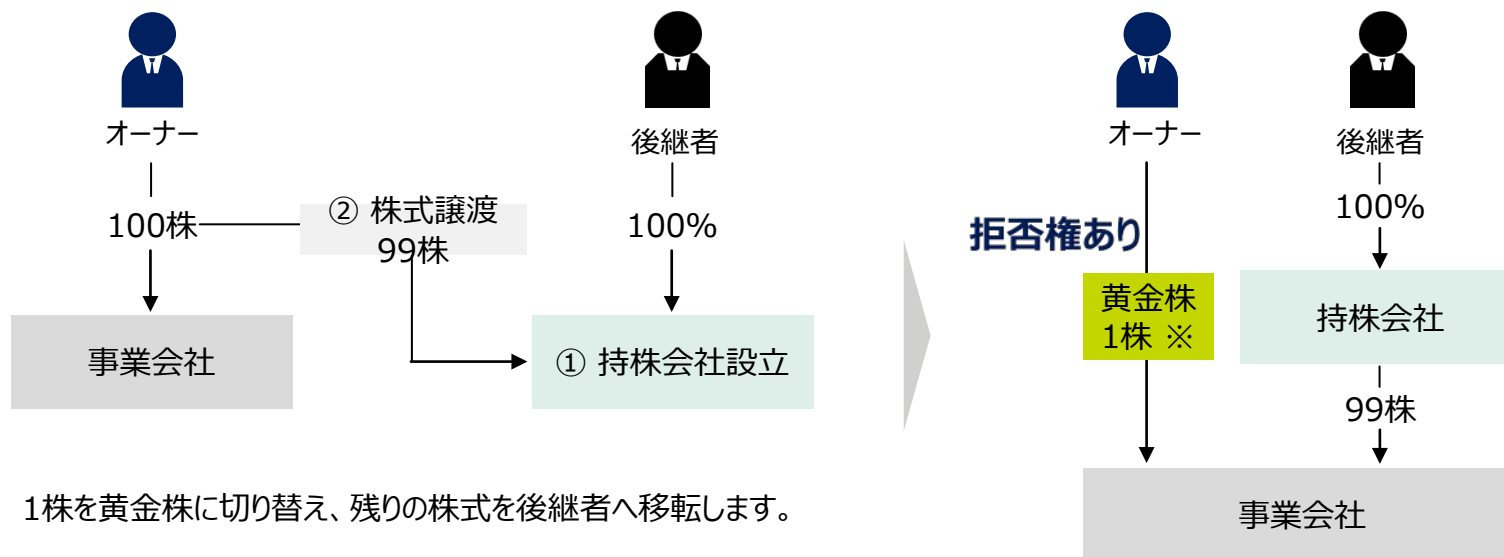
高額退職金を支給することで株式全体の評価額を抑え、かつ、種類株式を活用することで、更にオーナー一族の株式の評価額を圧縮する

VII. 新会社法の活用 拒否権付株式(黄金株)の活用

後継者へ経営権をすべて与えることに不安を感じる場合には、拒否権付株式(黄金株)を用いて自らの経営権を確保しておく手だてを講じておく方法があります。

■ 拒否権付株式とは

株主総会で決めるべき一定の事項について議案を否決する権利を付与した株式であり、一般に黄金株と呼ばれています。黄金株を利用するためには、定款にその旨を記載しておくことと、登記簿へその旨を記載しておくことが必要となります。



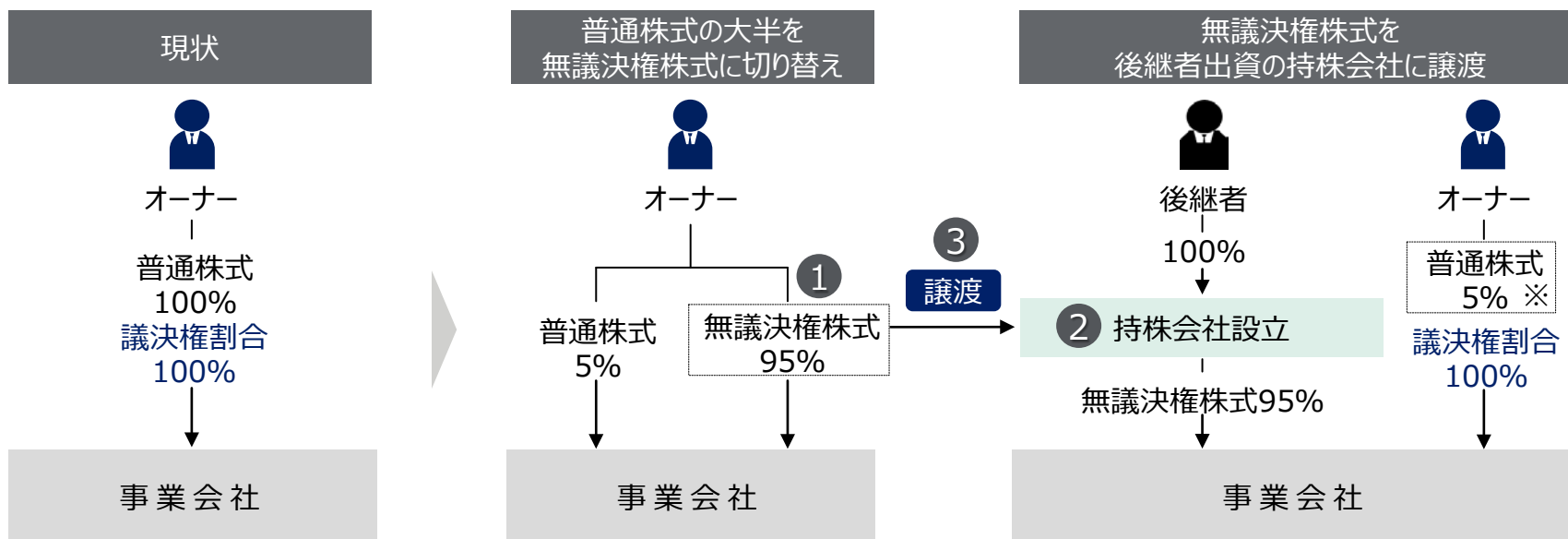
※ 後継者以外の相続人に「黄金株」を相続されないように「取得条項付株式」を追加するか「遺言」によって後継者に相続させるようにすることが大切です。

VII. 新会社法の活用 経営権を維持したまま株式を後継者へ移転



高収益によって自社株の評価額が上昇する前に、「後継者に株式を移転させたいが経営権を渡すのは早い」と感じている場合には、「無議決権株式」を活用して財産権のみを移転させる方法が検討できます。

■ 経営権を維持したまま後継者へ株式移転（財産権の移転）



- ① 後継者に移転する株式を「無議決権株式」に切り替えます（大半の株式を移転することがポイントです）。
- ② 後継者出資の持株会社を設立します。
- ③ その持株会社に「無議決権株式」を譲渡します。
- ④ 事業会社の株式のうち、社長が出資している株式のみが「普通株式」であるため、社長の議決権割合は100%を維持し、引き続き会社の采配を振るうことができます。

※ 社長が出資している普通株式は後継者へ相続させるために「遺言」等を活用することが重要です。

VII . 新会社法の活用 取得条項付株式による株式の集約

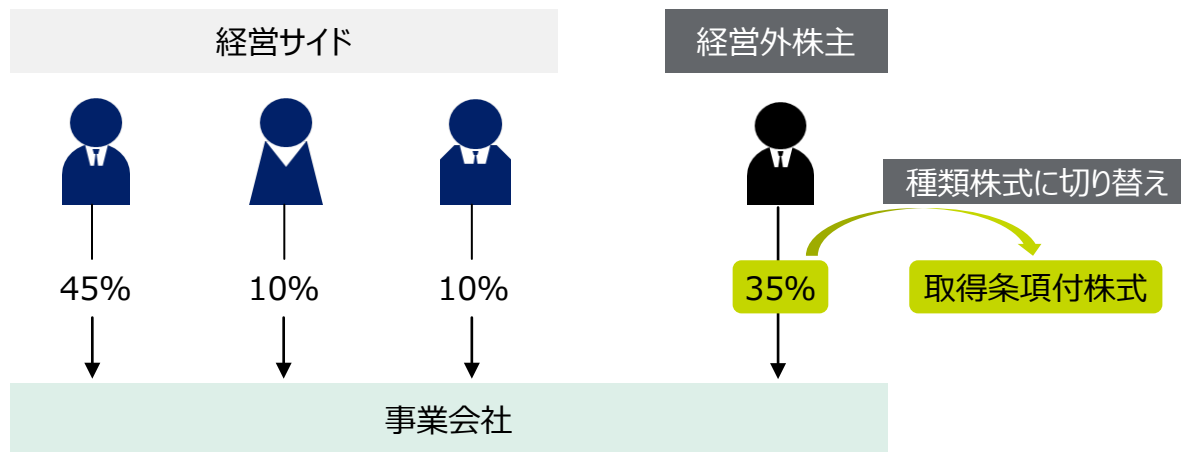


相続が発生すると株式が相続人に分散されることとなります。「買取り」に応じてくれない株主の株式を「取得条項付株式」に切り替えることで株式の分散を防止することができます。

「取得条項付株式」は、定款に買取り事由を定め、その事由に該当した場合には発行法人が株式を買取ることで株式の分散防止を図ることができます。

また、発行法人が株式を買取ることで経営権が確保されます。

■「取得条項付株式」で株式の分散を防止



- 経営外株主でも会社への思い入れや配当金を楽しみに、これからも保有していきたいと考えている株主は多いものです。
- そこで、「取得条項付株式」の買取り事由を「相続が発生したら・・・」等に定めることで、相続人へ株式が分散されることはなくなり、相続人には現金が支払われることとなります。

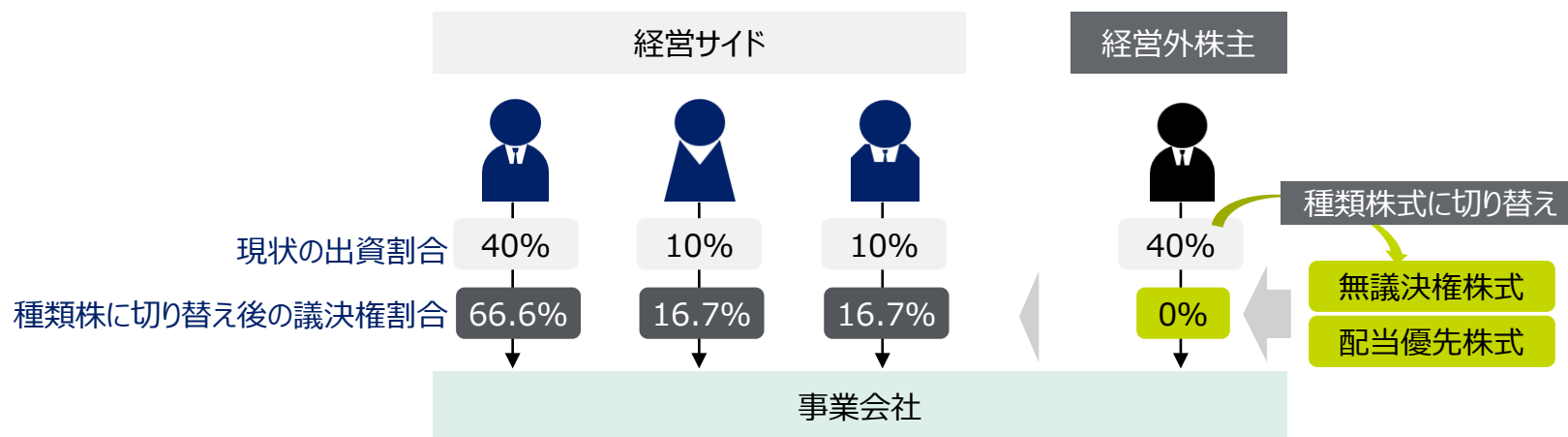
VII . 新会社法の活用 無議決権株式を活用した経営権の確保



経営サイドで経営権が確保されていない場合には、「買取り」の他に「無議決権株式」を活用することで経営権を確保することができます。

経営外株主の普通株式を「無議決権株式」に切り替えの賛同を得ることは簡単なことではありません。そこで、「無議決権株式」に「配当優先株式」を加えた種類株式へ切り替える方法もあります。将来、後継者へ事業を承継する前に解決しておきたい問題です。

■ 無議決権株式の活用で経営サイドの経営権を確保



- 経営サイドで3分の2超の経営権を確保していない場合、特別決議の承認を得るためには経営外株主の承認を得る必要があります。
- 経営を円滑に運営するためにも、経営外株主からの「買取り」や議決権を持たない「無議決権株式」に切り替えることで経営サイドで3分の2超の経営権を確保することができます。

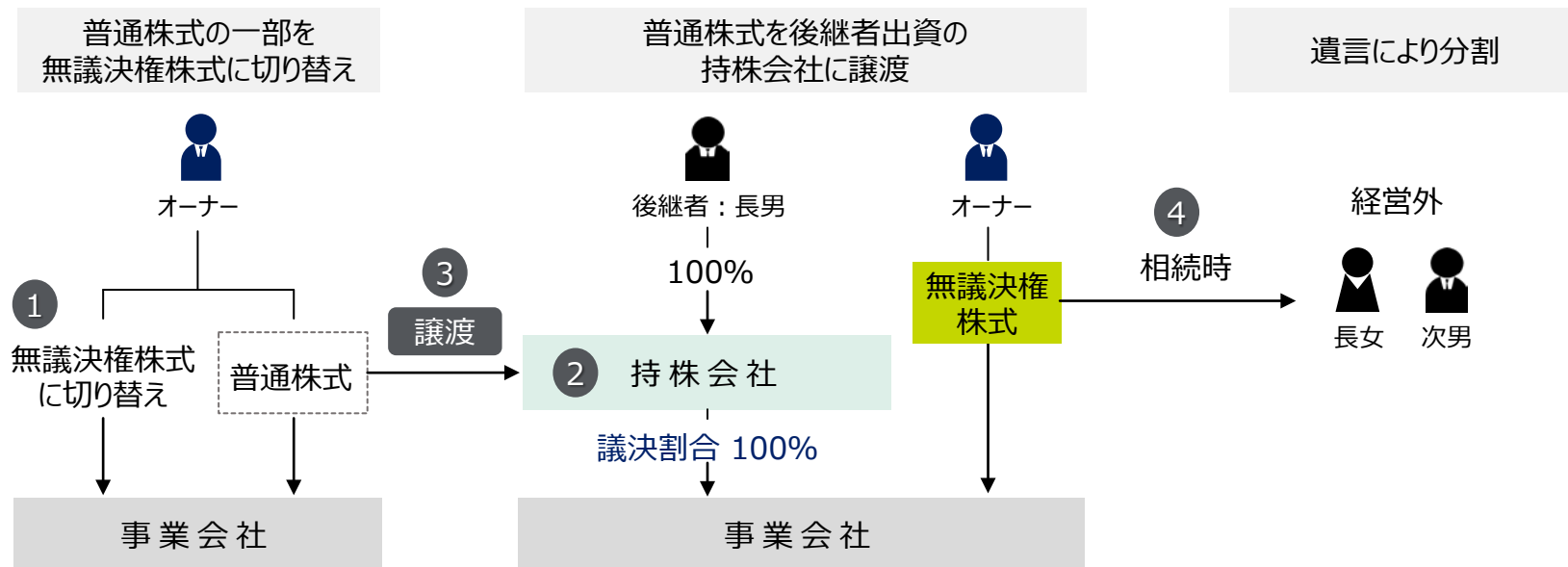
VII. 新会社法の活用 無議決権株式を活用した財産分与



経営に関与していない相続人に株式が分散することで、経営が不安定になったりする懸念があります。無議決権株式を活用することで経営を安定させることができます。

■ 無議決権株式による財産分与

自社株をすべて後継者に移転し、他の財産を後継者以外の相続人に相続させたとしても、遺留分を侵害し紛争に発展しそうな時には、自社株の一部を「無議決権株式」に切り替え、後継者以外の相続人に「無議決権株式」で相続させることで円満な分割が可能になることがあります。



上記以外に、「遺言」によって「普通株式」を後継者へ、「無議決権株式」を後継者以外の相続人へ相続させる方法もあります。

また、自社株の他に事業用不動産についても後継者へ相続させることが重要です。

VII . 新会社法の活用 属人的株式を利用した株価抑制手法



事業承継対策の参考例のひとつです。

■ 「属人的株式株式」にすることで株主ごとに異なる取り扱いができる(会社法109条2項)

属人的株式は「非公開会社」のみ設定可能で、株主総会「特殊決議※」が必要。

1. 剰余金の配当を受ける権利
2. 残余財産の分配を受ける権利
3. 株主総会における議決権

※議決権の行使できる株主の半数以上であって、株主の議決権の2/3以上に当たる多数の賛成があれば決議が成立。(会社法309条3項)

→ 一定足数が議決権数ではなく頭数となる点が特別決議と異なり、特別決議より重いといわれる。

■ 「属人的株式」を利用した事業承継スキーム

非公開会社においては株主ごとに異なる取り扱いを行う旨定款で定めることができる(会社法109条2項)登記不要。

父(所有株式:50株) 議決権50個 → 1株につき1個の議決権 → 議決権 50個

母(所有株式:25株) 議決権25個 → 1株につき3個の議決権 → 議決権 75個

子(所有株式:25株) 議決権25個 → 1株につき5個の議決権 → 議決権 125個

■ 種類株式と属人的株式の違い

種類株式 : 「株式」ごとに異なる定め → 相続・贈与後も種類株式保有可能 (登記事項・特別決議)

属人的株式 : 「人」ごとに異なる定め → 相続・贈与後は属人的株式保有不可 (登記不要・特殊決議)

ご清聴ありがとうございました。

相続税・所得税・法人税対策を別の視点から見直してみませんか？

- 賃貸経営に特化した税理士が、次世代への承継に向けて資産形成の見直しのお手伝いをします
- 税金相談では下記の方がご相談できます。
 - アパート経営をされている大家さんで法人化などの税金対策を考えられている方
 - 相続税の基礎控除縮小により相続対策を考えられている方
 - 相続が発生し相続税の申告が必要な方
 - 現在の不動産所得の申告に不安のある方
 - 老後の生活対策として住まいの買換えを検討されている方など
 - 実家や相続した不動産を売却されて負担する税金が気になっている方
- 不動産税務・相続の最前線で数多くの経験を積んだプロの税理士が、相談員として対応いたします。
- 税理士法人スマートシンクでは毎日税金相談を行っています。



〒160-0023
東京都新宿区西新宿1-8-1 新宿ビルディング6階
TEL:03-6300-9501 / FAX:03-6300-9502
MAIL:kikuchi@smtt.co.jp

