

## Seminar

# 不動産オーナーの 相続税対策のメンテナンス手法

不動産オーナーにとって相続税対策は重要なポイントです。この相続税対策を目的に、オーナー一族を株主として不動産管理会社を設立し、この会社を活用して税務対策を実行する手法がしばしば採られます。ただし、実行後の地価動向の変化等により、当初想定した効果がもたらされていないケースもあります。そのようなケースにおいては、不動産管理会社を活用した相続税対策の再検討・メンテナンスが必要になります。そこで今回は、相談事例をもとに、不動産オーナーの相続税対策のメンテナンス手法について解説をしたいと思います。



## 《相談事例 1》借地契約の見直しによる地代負担の軽減

Aさんの土地の上には、子どもが100%株式を保有する会社名義の賃貸建物が建っています。これは、バブル期にAさんの相続税対策を目的に実行されたもので、Aさんと借地人である会社は、「相当の地代据え置き方式」により土地の賃貸借をしています。

しかし、当初の予想に反し、バブル崩壊後、地価が大幅に下落し、借地人が支払う地代が、現在の地価ベースでも相当の地代レベルを維持しています。その結果、借地人である会社に、自然発生借地権が生じない状態が続いています。

さらに、バブル期に設定した地代が高額であるため、ここ数年、会社の資金繰りが苦しくなっています。

### 《解決方法》

- ①借地契約をいったん解除し、地代を減額した上で、新規に借地契約をAさんと会社間で締結する。
- ②新規借地契約には借地の無償返還条項を盛り込み、税務署に無償返還の届出を提出する。

この場合において、①により会社は借地をAさんに返還することになりますが、返還時点の地代の額が相当の地代レベルであるので、課税関係は生じません。

また、②の新規借地契約締結後は、Aさんの土地の相続税評価額は、無償返還の届出の提出により、自用地評価額の80%相当額となります。これは現状の相当の地代を支払っている場合の評価額と同じであり、Aさんの相続税額を増加させることなく、会社の地代負担を軽減することができます。

## 《相談事例2》不動産M & Aによる会社所有不動産の売却

Bさんは、都内でテナントビルや賃貸アパートを所有する株式会社Cの代表取締役です。

C社は、Bさんの父親の相続税対策のために設立された会社で、設立後40年が経過しており、C社所有の不動産には、多額の含み益が生じています。Bさんは、C社の発行済株式を全株所有しています。

Bさんは70歳となり、また会社の後継者もないことから、会社所有の不動産を売却し、会社を清算しようと考えています。ただし、老後の生活資金の確保のため、Bさんは、税負担を少なくして、自分が受け取る金額をできるだけ多くしたいと考えています

### 《解決方法》

#### (1) 会社清算方式の場合

まず、C社が不動産を売却し、売却代金に対する法人税等を支払った後で会社を清算し、会社に残った売却代金をBさんに清算配当として分配するスキームを検討します。

C社の所有する不動産を売却した場合、売却益に対して約40%の法人税等が課されます。さらに、法人税を控除した後の売却代金を配当金として株主のBさんに支払う時には、Bさんに対して約

45%(配当控除を考慮)の所得税等がかかります。したがって、C社所有の不動産を10億円で売却したとしても、法人税や所得税等の負担により、最終的にBさんの手許には3億円程度しか残らないこととなります。このように、C社が不動産を売却した後で会社を清算し、売却代金を清算配当としてBさんに分配するスキームは、税負担が重く、非常に不利な手法となります。

#### (2) 不動産M & A方式の場合

(1)の手法は税務上不利になるので、考え方を改めて、不動産を所有するC社を会社ごと売却するスキームを検討します。このM & Aによる会社不動産の売却スキームを、「不動産M & A」といいます。

不動産M & Aを実行した場合、BさんはC社株式を売却することになりますから、株式売却益に係る譲渡所得について、20%の税率により所得税と住民税が課税されます。

例えば、C社株式を6億円で売却した場合、株式譲渡に係る所得税と住民税は次のように計算されます。

$$6 \text{ 億円} \times 20\% = 1 \text{ 億}2000 \text{ 万円}$$

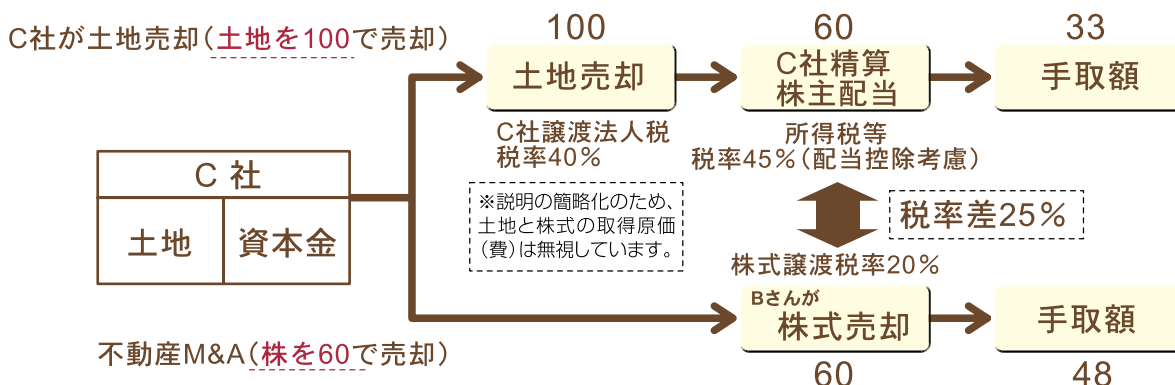
(注) C社株式の取得費は、説明の簡略化のため無視します。

したがって、Bさんの手取金額は、6億円-1億2000万円=4億8000万円となります。

つまり、単純にC社が不動産を売却して会社を清算する場合に比べて、Bさんの手取り額が大幅に増えることとなります。

もちろん、買主の側から考えると、C社を会社ごと買う場合は土地だけでなく、会社の資産負債を含めたすべてを引き継ぐこととなり、C社の財産内容についての十分な調査が必要となります。このため、単純な不動産売却に比べて、不動産M & Aは別途検討が必要な項目があり、専門家によるアドバイスを受けることが不可欠です。しかし、上記の計算例でみたように相当の労力をかけても、不動産M & A方式を採用する方が売主(Bさん)の手取り額が上回りますから、Bさんにとっては有利な手法といえます。

### 売却方法の比較



(注) 本稿では理解のため、計算をなるべく単純化していますのであらかじめご了承ください。また、不動産M&A方式におけるC社株式の売却価格は、スキーム説明のために仮定した金額です。

山崎 信義(税理士・社会保険労務士・宅建主任者)

税理士法人タクトコンサルティング情報企画室長。相続、事業承継、不動産の譲渡などの税務コンサルティングをはじめ、執筆・講演などを担当。

三井のリアルプランでは、税理士、弁護士をはじめとした各エキスパートとネットワークを形成。皆様の資産の将来を見据えた資産形成のお手伝いを致しております。

お問合せは、各リアルプランセンターまたは下記まで。

三井不動産販売(株) 都心営業本部 事業推進グループ フリーコール **0120-977-131** 午前9時30分～午後5時30分(毎週水曜定休)