

顧問先の属性別に提案内容を考える 「相続税の生前対策20選」

令和7年7月3日開催

(株) KACHIEL主宰

井上幹康税理士不動産鑑定士事務所

税理士・不動産鑑定士 井上幹康

講師プロフィール

井上 幹康 (いのうえ みきやす)

井上幹康税理士不動産鑑定士事務所

事務所HP : <http://mikiyasuzeirishi.com/>

Chatwork ID : [mikiyasu_zeimu_kantei](#)

《略歴》

- 1985年（昭和60年）生まれ、群馬県沼田市出身
- 早稲田大学理工学部応用化学科・同大学院卒
- 平成22年 IT系上場企業入社、経理実務全般を経験
- 平成24年 税理士法人トーマツ（現デロイトトーマツ税理士法人）高崎事務所に入社、東証1部上場企業含む法人税務顧問、税務調査対応、組織再編、IPO支援、税務DD業務、セミナー講師、資産税実務を経験。
- 平成30年7月 税理士として独立開業（浦和支部所属）
- 令和3年4月 不動産鑑定士としても開業（埼玉県知事登録）
- 現在 不動産・非上場株式の評価実務を中心に全国の税理士からの依頼に対応する傍ら、全国の税理士会支部研修講師、書籍執筆を行っている。

《著書》

- 「税理士のための不動産鑑定評価の考え方・使い方」（2021/11、中央経済社）（単著）
- 「頻出事例・スキームにみる 非上場株式の評価Q&A60」（2023/12、中央経済社）（単著）
- 「事例でつかむ 税務に活かす不動産鑑定評価」（2024/10、税務経理協会）（単著）
- 「不動産オーナー・管理会社のための 事故物件対応ハンドブック」（2024/2、日本法令）（共著）
- 「税務申告に欠かせない！ ビジュアル 不動産鑑定評価」（2024/8、ぎょうせい）（共著）



無断転載・複写禁止

目次

1 オースドックスな生前対策

- 1-1 相続税シミュレーション
- 1-2 遺留分対策
- 1-3 死亡保険の活用
- 1-4 保険商品を活用したみなし贈与プラン
- 1-5 不動産小口商品の是非
- 1-6 「居住用の区分所有財産の評価について」（個別通達）の影響と今後の対策
- 1-7 遺言作成

2 地主の生前対策

- 2-1 地主の特徴と講師の関与方針
- 2-2 底地対策
- 2-3 共有不動産の共有解消
- 2-4 築古低収益物件、未利用地等の整理
- 2-5 受益権複層化信託
- 2-6 収益物件の建物法人化や建物贈与
- 2-7 評価通達や特例の有効活用

目次

3 非上場会社オーナーの生前対策

- 3-1 中小企業オーナーの特徴と講師の関与方針
- 3-2 事業承継の方向性検討（親族内承継、親族外承継、M&A…）
- 3-3 株価対策
- 3-4 事業承継税制（特例措置）
- 3-5 遺留分の除外合意・固定合意（民法特例）
- 3-6 少数株主からの株式集約

1 オーソドックスな生前対策

1-1 相続税シミュレーション

成果物は独り歩きする

講師の報酬目安

- 基本報酬 110,000円（税込）+土地加算+非株加算

講師のスタンス

- 財産・債務の網羅性 > 財産評価の精度
→財産・債務をまとめたチェックリストの活用

成果物冒頭には必ず前提を明記する

- 被相続人
- 推定相続人
- 試算時点
- 財産の分け方
- 簡便的に評価した財産（特に不動産と非上場株式）や相続税評価額の意味するところ（以下文例）。
 - ・ 土地は「令和●年路線価×地積」で簡便的に評価しています。
 - ・ 非上場株式の純資産価額は「令和●年●月期末の会計上の帳簿価額」を基に評価しています。
 - ・ 不動産の相続税評価額は相続税を計算するための価額であり、遺産分割や遺留分の計算に用いられる不動産の時価（市場価格）とは異なります。
 - ・ 不動産の時価（市場価格）の査定方法としては、不動産業者の無料査定、不動産鑑定士の有料査定があります。
- 小規模宅地等の特例の適用方針
- その他特記事項

1-1 相続税シミュレーション

成果物は独り歩きする

図表：講師が成果物の冒頭に記載している前提文（Sample）

項目	相続税シミュレーションの前提
被相続人	●●●●●
推定相続人	●●●●●（長男） ●●●●●（長女） ●●●●●（次男） ●●●●●（次女）
試算時点（財産評価の時点）	令和●●年●●月●●日
財産の分け方	本成果物の遺言内容に従って、以下の財産を各相続人が相続するものとして試算しています。
土地の評価	・ 相続税方式による土地の評価は原則として相続税方式によるが、相続税に課税していません。 ・ 相続税に課税する土地は、相続税方式で評価していません。 ・ 不動産の取得が相続税の課税対象となるための要件である、取得が原則として課税に用いられる取得が原則（不動産取得税）とは異なります。 ・ 不動産の取得（不動産取得税）の課税対象としては、不動産取得税の課税要件、不動産取得税の課税要件が満たされています。
小規模宅地等の特例	被相続人から取得した土地について小規模宅地等の特例（特定小規模宅地等）を適用していません。
現預金	・ 相続税に課税する現預金は原則として、相続税に課税していません。 ・ 相続税に課税する現預金は原則として、相続税に課税していません。
生前贈与	被相続人から生前贈与した●●●の取得が相続税の課税対象となるものとして試算していません。

1-1 相続税シミュレーション

漏れやすい財産・債務

漏れやすい財産の例

- 有価証券（有価証券、有価証券、有価証券・・・）
→ 有価証券、有価証券、有価証券が相続人（本人）の財産に数えられるか？
- 銀行口座（銀行口座）
→ 銀行（有価証券）有価証券はどの程度数えられるか？
- 金庫内（金庫内）の現金や貴重品
- パーソナル・コンピュータ（パソコン）の現金
- 生活必需品に関する権利
→ 相続人（本人）が権利を行使していない生活必需品を数えて数えていく
- 生活必需品、生活必需品に関する権利
- 生活必需品の生活必需品を数えている生活必需品
- 生活必需品（生活必需品、生活必需品）
- 生活必需品の生活必需品、ソフトウェア、ソフトウェア（生活必需品の生活必需品の生活必需品に数えられるか？）
- 生活必需品（ソフトウェア、生活必需品の生活必需品の生活必需品）
- 生活必需品

漏れやすい債務の例

- 生活必需品の生活必需品（生活必需品）（生活必需品の生活必需品の生活必需品、生活必需品の生活必需品）

1-1 相続税シミュレーション

国税庁無料ツール



無断転載・複写禁止

1-1 相続税シミュレーション

国税庁無料ツールによる相続税の申告要否検討表

The screenshot shows a Microsoft Word document with a table. The table has four columns and several rows. A red rectangular box highlights a cell in the third row, third column. The text inside the highlighted cell is "The first step is to identify the problem." The rest of the table contains various other text entries, some of which are partially obscured by the red box.

- 本邦の製造業は、海外の製造業に比べて、設備投資の割合が低く、設備投資の割合が高くなる傾向がある。これは、海外の製造業は、設備投資の割合が高くなる傾向がある。これは、海外の製造業は、設備投資の割合が高くなる傾向がある。

1-2 遺留分対策

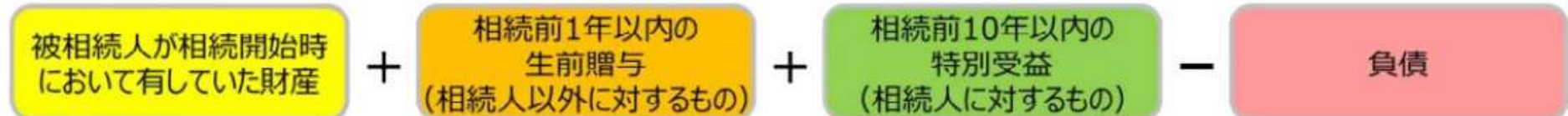
税理士が最低限知っておくべきこと

遺留分の意義

原則として、自分の財産はどのように処分するのも自由ですが、民法は、相続人の生活の安定や最低限度の相続人間の公平を確保するために、兄弟姉妹及びその子以外の相続人に最低限の相続の権利を保障しています（民法第 1042 条）。これが「遺留分」です。亡くなった方（被相続人）による財産の処分によって、遺留分を侵害された相続人は、遺留分の額以上の財産を取得した相続人等に対して、侵害された遺留分に相当する額の金銭の支払いを請求することができます（民法第 1046 条）。

遺留分の額の算出方法

次の計算式により算出された遺留分を算定するための財産の価額に遺留分の比率（原則として 2 分の 1。直系尊属だけが相続人の場合は 3 分の 1。）を乗じることによって、相続人全体にとっての遺留分の額を算出します（民法第 1042 条第 1 項）。これに個々の相続人の法定相続分を乗じることによって、個々の相続人が有する遺留分の額を算出します（民法第 1042 条第 2 項）。また、遺留分を算定するための財産の価額に生前贈与された財産の価額を算入する際には、すべて相続開始時を基準に評価された価額となりますので、例えば、後継者が生前贈与を受けた自社株式の価値が、後継者の努力によって被相続人の相続開始時までの間に上昇した場合には、後継者以外の相続人の遺留分の額が増大する結果となってしまいます。



注）特別受益とは、被相続人から相続人に対する遺贈又は婚姻若しくは養子縁組のため又は生計の資本としての贈与をいいます。

出典：中小企業庁HP『中小企業経営承継円滑化法 申請マニュアル「民法特例」』（令和3年2月）（下線は講師）

1-2 遺留分対策

遺留分対策における税理士のスタンス

遺留分対策における講師のスタンス

相続税シミュレーション（入口）で把握した以下事実から遺留分侵害額請求が懸念される場合

- ・生前贈与の状況
- ・作成しようとしている遺言の内容（既に作成済みの遺言があればその内容）
- ・相続人間の人間関係 etc



具体的な遺留分対策の実行、遺留分侵害額の計算などは、弁護士マターである旨、依頼者に伝え、提携弁護士を紹介する（決して税理士だけでなんとかしようと思わない）

税理士も知っておくべき遺留分対策の具体例

- 遺留分侵害額請求のリスクを把握し、適切な対策を講ずる
- 遺留分侵害額請求のリスクを把握し、適切な対策を講ずる
- 遺留分侵害額請求のリスクを把握し、適切な対策を講ずる
- 遺留分侵害額請求のリスクを把握し、適切な対策を講ずる
- 遺留分侵害額請求のリスクを把握し、適切な対策を講ずる

1-2 遺留分対策

遺留分の生前放棄の概要

1. 概要

遺留分とは、一定の相続人（遺留分権利者）について、被相続人（亡くなった方）の財産から法律上取得することが保障されている最低限の取り分のことで、被相続人の生前の贈与又は遺贈によっても奪われることのないものです。この遺留分を侵害した贈与や遺贈などの無償の処分は、法律上無効となるわけではありませんが、遺留分権利者が遺留分侵害額請求を行った場合には、遺留分侵害額に相当する金銭債権が発生することとなります。

遺留分を有する相続人は、相続の開始前（被相続人の生存中）に、家庭裁判所の許可を得て、あらかじめ遺留分を放棄することができます。

※ 遺留分侵害額請求とは、遺留分権利者が、贈与又は遺贈を受けた者に対し、遺留分を侵害されたとして、その侵害額に相当する金銭の支払を請求することをいいます。

1-3 死亡保険の活用

「特別受益」該当性の判断指針

実務上の一応の指針

相続財産	相続財産に属するかどうか	相続財産	+	2 : 2-1 相続財産に属しない
相続財産	相続財産に属するかどうか	相続財産	+	2 : 2-1 相続財産に属しない (相続財産)
相続財産	相続財産に属するかどうか	相続財産	+	2 : 2-1 相続財産に属しない (相続財産)

出典：本邦第一法律事務所「相続・遺贈・贈与に関する法律」(2024年4月、東京地裁)
2024-2025版

1-4 保険商品を活用したみなし贈与プラン

みなし贈与のタイミングと契約書作成不要メリット

【例】贈与者（父）が、受贈者（子）に、生命保険の契約権を譲渡する（みなし贈与）

→ 贈与者（父）が、受贈者（子）に、生命保険の契約権を譲渡する（みなし贈与）

贈与者（父）

受贈者（子）

生命保険の契約権を譲渡する（みなし贈与）

→

贈与者（父）が、受贈者（子）に、生命保険の契約権を譲渡する（みなし贈与）

→

受贈者（子）が、受贈者（子）に、生命保険の契約権を譲渡する（みなし贈与）

→

受贈者（子）

受贈者（子）が、受贈者（子）に、生命保険の契約権を譲渡する（みなし贈与）

受贈者（子）が、受贈者（子）に、生命保険の契約権を譲渡する（みなし贈与）

受贈者（子）が、受贈者（子）に、生命保険の契約権を譲渡する（みなし贈与）

受贈者（子）が、受贈者（子）に、生命保険の契約権を譲渡する（みなし贈与）

→

受贈者（子）が、受贈者（子）に、生命保険の契約権を譲渡する（みなし贈与）

受贈者（子）が、受贈者（子）に、生命保険の契約権を譲渡する（みなし贈与）

受贈者（子）

1-4 保険商品を活用したみなし贈与プラン

① 生命保険のみなし贈与	
贈与者	被保険者
② 生命保険のみなし贈与	
贈与者	被保険者
③ 生命保険のみなし贈与	
贈与者	被保険者
④ 生命保険のみなし贈与	
贈与者	被保険者

無断転載・複写禁止

1-5 不動産小口商品の是非

6項否認リスクの可能性

図表：最判R4.4.19の判断基準から見る不動産小口化商品の6項否認リスク

項目	最判R4.4.19（TAINS:272-13704）の判断	不動産小口化商品の場合
具体的 判断基準	1. 当該商品の販売が、当該商品の発行体の業務の範囲に属するものであること	不動産小口化商品の発行体の業務範囲に属するものであること
	2. 当該商品の販売が、当該商品の発行体の業務の範囲に属するものであること	不動産小口化商品の発行体の業務範囲に属するものであること
	3. 当該商品の販売が、当該商品の発行体の業務の範囲に属するものであること	不動産小口化商品の発行体の業務範囲に属するものであること

1-6「居住用の区分所有財産の評価について」（個別通達）の影響と今後の対策

タワマンの相続税評価額の上昇

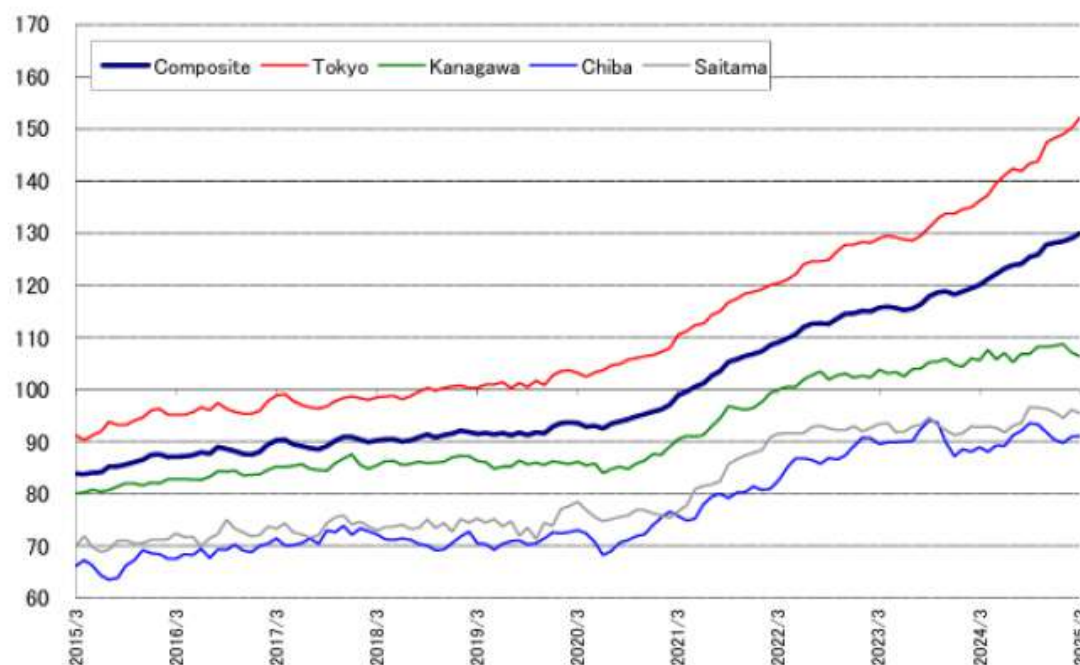
図表：都心5区（千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区）所在するとあるタワマンの相続税評価額

項目	R5.1.1	R6.1.1	R7.1.1
相続税路線価	1,000,000円	1,000,000円	1,000,000円
周辺地価公示地①	1,000,000円	1,000,000円	1,000,000円
周辺地価公示地②	1,000,000円	1,000,000円	1,000,000円
敷地権	1,000,000円	1,000,000円	1,000,000円
敷地権×区分所有補正率	1,000,000円	1,000,000円	1,000,000円
家屋（一定と仮定）	1,000,000円	1,000,000円	1,000,000円
家屋×区分所有補正率	1,000,000円	1,000,000円	1,000,000円
相続税評価額（家屋＋敷地権）	2,000,000円	2,000,000円	2,000,000円

1-6「居住用の区分所有財産の評価について」（個別通達）の影響と今後の対策

首都圏中古マンションの成約価格（指数）の推移

（参考3） 不動産住宅価格指数の推移【直近10年間】（2000年1月＝100）



1. 不動産住宅価格指数の配信について

- 2011年4月26日から株式会社東京証券取引所が公表してきた「東証住宅価格指数」は2014年12月30日の発表をもって終了となりました。2015年1月27日から、該当指数は一般財団法人日本不動産研究所が「不動産住宅価格指数」として公表することとなりました。
- 当指数は、公益財団法人東日本不動産流通機構より提供された首都圏既存マンション（中古マンション）の成約価格情報を活用し、同一物件※の価格変化に基づいて算出された指数です。
- 既存住宅の価格動向に関する国際的に比較可能な指標として、今後海外からの日本既存住宅への投資も増大すると予想されており、既存住宅流通市場の活性化を図ることを目的として実施しています。

※物件の同一性に関しては、所有地や築年月日等の様々な属性データにより、同質性を有すると判断される物件を同一物件として取り扱っています。同一物件であっても、増改築等により取引された不動産に変化がある場合や、短期売買など指数の算出に用いるデータベースに含めないことが適切と判断されるものは除外しています。

Copyright (C) 2015 Japan Real Estate Institute All Rights Reserved.

IREI

出典：日本不動産研究所「不動産住宅価格指数」（R7.5.28公表）

1-6「居住用の区分所有財産の評価について」（個別通達）の影響と今後の対策

今後の区分所有補正率はどうなるか



1-7 遺言作成

生前対策のゴール

遺言作成の提案時にメリットを依頼者に説明

- 本人の意思で遺産を分配できる
- 相続人以外に財産を取得させられる
- 遺言執行人を指定することで相続手続きがスムーズに行える
- 相続人に未成年者や障害者（認知症等）がいる場合、特別代理人や後見人を立てないと遺産分割できないが、遺言があれば回避できる
- 未分割申告リスクを回避できる

講師のスタンス

- 遺言作成は、相続人全員が同意する必要がある。相続人全員が同意しない場合は、遺言作成はできない。
- 遺言作成は、遺言者の意思に基づいて行われる。遺言者の意思が不明確な場合は、遺言作成はできない。
- 遺言作成は、遺言者の意思に基づいて行われる。遺言者の意思が不明確な場合は、遺言作成はできない。
- 遺言作成は、遺言者の意思に基づいて行われる。遺言者の意思が不明確な場合は、遺言作成はできない。
- 遺言作成は、遺言者の意思に基づいて行われる。遺言者の意思が不明確な場合は、遺言作成はできない。

2 地主の生前対策

2-1 地主の特徴と講師の関与方針

顧問税理士と協力して支援

地主の特徴

- 保有不動産（土地）の件数が非常に多い（数十単位～300単位）（講師実績ベース）
- 全てが建物の敷地として有効活用されているわけではない（負の不動産もあり）
- 既に不動産業者や金融機関（＋税理士法人）が接触済で、何らかの対策（アパート建築、法人化、信託等）を実施済又は計画中のことも多々



講師への相談経路

- ① 顧問税理士や金融機関（＋税理士法人）の提案に不満・不安があり、地主から直接相談があるケース
- ② 相続税対策を一緒に検討してほしいと顧問税理士から相談があるケース



講師の関与方針

- 所得税申告（顧問税理士）は基本的には受けない
- 相続税シミュレーション（入口）で保有不動産の現状把握（特に件数、利用状況、収益性など）
- 他社提案書のレビュー
- 財産整理の提案（時価の把握、残す、売る、贈与、信託、買換え、法人化 etc）
→不動産業者や他士業（弁護士、司法書士、不動産鑑定士等）の協力が必要不可欠
- 特に土地の件数が多い場合、生前から評価に着手する必要性とその費用（報酬）を説明提案
- 通達評価額＞鑑定評価額となる可能性のある土地は生前から鑑定評価の提案（次頁参照）

2-1 地主の特徴と講師の関与方針

通達評価額＞鑑定評価額となった講師事例（令和7年ベース）

評価通達20-2（地積大）の適用がある場合でも、時価が通達評価額を下回った土地

■ 事例1（首都圏市街地）

■ 事例2（首都圏市街地）

■ 事例3（首都圏市街地）

相続開始後に通達評価額を大幅に下回る価額で売却された無道路地

■ 事案4（首都圏市街地）

2-1 地主の特徴と講師の関与方針

相続税申告（生前対策含む）の鑑定評価業務における弊所のスタンス

検討フェーズ

- ① 評価通達でとらえきれない個別減価（特別の事情）の有無を検討
- ② 特別の事情がある場合、鑑定評価額を試算
- ③ 鑑定評価額＜通達評価額の場合、顧問税理士及び依頼者に鑑定報酬とあわせて説明
（①～③までは無料）



実行フェーズ

- ① 顧問税理士及び依頼者から鑑定評価を採用する旨の受諾後、正式に鑑定評価を実施して納品（33条の2書面添付として提出可能な「特別の事情をまとめた文書」も作成可能）
- ② 万一税務調査で鑑定評価が否認された場合、鑑定報酬は全額返金

2-2 底地対策

地主の意思（ニーズ）をくみ取る

図表：借地人が第三者である底地の相続対策手法

底地の相続対策手法	地主の意思			
	土地を手放してもよい（現金化）		土地をご子息に残したい	
	スピード重視	金額重視	完全所有権化	底地のまま
借地人へ底地売却				
底地買取業者へ底地売却				
底借同時売却				
底地の物納（相続開始後）				
借地人から借地権購入				
底借交換				
底地のまま保有継続				
相続人（ご子息）に売却				

2-2 底地対策

底借交換（国税庁HPタックスアンサー）

No.3505 借地権と底地を交換したとき

[令和6年4月1日現在法令等]

対象税目

所得税（譲渡所得）

概要

固定資産である土地や建物を同じ種類の資産と交換したときは、譲渡がなかったものとする特例があり、これを固定資産の交換の特例といいます。

この特例の要件の一つに、交換する資産は互いに同じ種類の固定資産でなければならないとする要件があります。

同じ種類の固定資産の交換とは、例えば、土地と土地、建物と建物の交換のことです。

この場合、借地権は土地と同じ種類に含まれます。

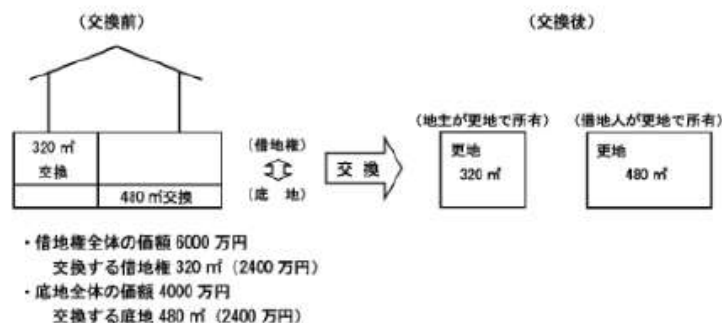
したがって、地主が建物の敷地として買っている土地、いわゆる底地の一部とその土地を借りている人の借地権の一部との交換も、土地と土地との交換になり、その他の要件にも当てはまれば、固定資産の交換の特例の適用を受けることができます。

対象者または対象物

借地権と底地を交換した方

具体例

時価1億円、面積800平方メートル、借地権割合60パーセント地域の土地について、地主と借地人が等価交換を行い交換後の土地をお互いに更地とする場合



根拠法令等

所法58

2-2 底地対策

相続人への底地売却（講師事例）

図表：借地人が第三者である底地の相続人への売却提案

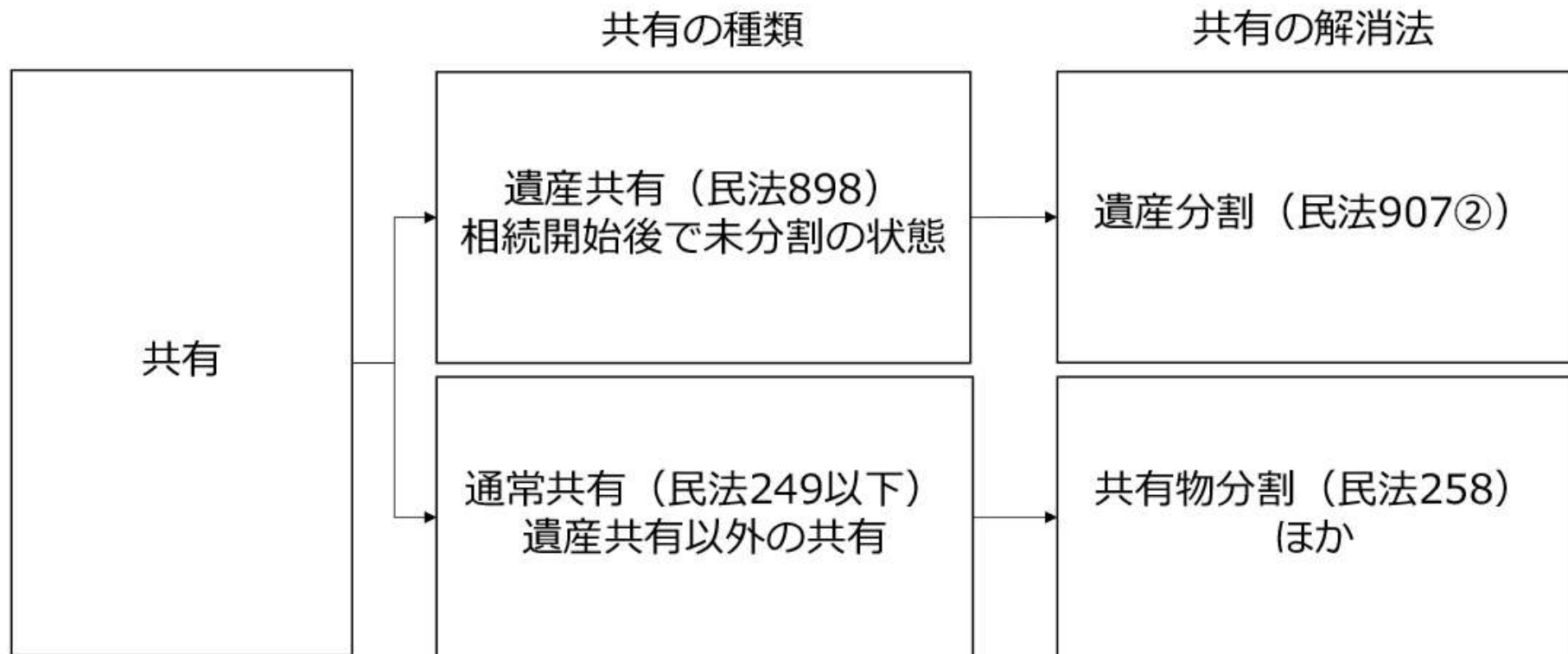
工種別労働者	労働人口	労働生産額	労働生産額1人あたり
農林業	1,200,000	1,200,000,000,000	1,000,000,000
漁業	100,000	100,000,000,000	1,000,000,000
建設業	1,000,000	1,000,000,000,000	1,000,000,000
製造業	1,000,000	1,000,000,000,000	1,000,000,000
卸売業・小売業	1,000,000	1,000,000,000,000	1,000,000,000
サービス業	1,000,000	1,000,000,000,000	1,000,000,000
その他	1,000,000	1,000,000,000,000	1,000,000,000

労働生産額1人あたり、労働生産額、労働人口

- **例4-2-2**
 某企业2017年12月31日资产负债表显示：资产总额为1000万元，负债总额为600万元，所有者权益总额为400万元。2018年1月1日，该企业发生以下业务：
 (1) 购入固定资产100万元，支付增值税17万元，款项以银行存款支付。
 (2) 销售商品一批，售价为200万元，增值税为34万元，款项已收到。
 (3) 计提坏账准备10万元。
 (4) 计提折旧费用50万元。
 (5) 计提摊销费用20万元。
 (6) 计提利息费用10万元。
 (7) 计提所得税费用25万元。
 (8) 发放现金股利50万元。
 (9) 宣告发放股票股利50万元。
 (10) 宣告发放现金股利50万元。
 要求：编制上述业务的会计分录。
- **例4-2-3**
 某企业2017年12月31日资产负债表显示：资产总额为1000万元，负债总额为600万元，所有者权益总额为400万元。2018年1月1日，该企业发生以下业务：
 (1) 购入固定资产100万元，支付增值税17万元，款项以银行存款支付。
 (2) 销售商品一批，售价为200万元，增值税为34万元，款项已收到。
 (3) 计提坏账准备10万元。
 (4) 计提折旧费用50万元。
 (5) 计提摊销费用20万元。
 (6) 计提利息费用10万元。
 (7) 计提所得税费用25万元。
 (8) 发放现金股利50万元。
 (9) 宣告发放股票股利50万元。
 (10) 宣告发放现金股利50万元。
 要求：编制上述业务的会计分录。
- **例4-2-4**
 某企业2017年12月31日资产负债表显示：资产总额为1000万元，负债总额为600万元，所有者权益总额为400万元。2018年1月1日，该企业发生以下业务：
 (1) 购入固定资产100万元，支付增值税17万元，款项以银行存款支付。
 (2) 销售商品一批，售价为200万元，增值税为34万元，款项已收到。
 (3) 计提坏账准备10万元。
 (4) 计提折旧费用50万元。
 (5) 计提摊销费用20万元。
 (6) 计提利息费用10万元。
 (7) 计提所得税费用25万元。
 (8) 发放现金股利50万元。
 (9) 宣告发放股票股利50万元。
 (10) 宣告发放现金股利50万元。
 要求：编制上述业务的会计分录。

2-3 共有不動産の共有解消

共有とは



2-3 共有不動産の共有解消

通常共有の解消方法

図表：共有解消方法の一覧

取得するか手放すか	法律構成	相手方	共有解消の分類	共有物分割訴訟における名称
持分を取得する	持分取得	持分取得者	持分取得による共有解消	持分取得
持分を手放す	持分譲渡	持分譲渡相手	持分譲渡による共有解消	持分譲渡
	持分譲与	持分譲与相手	持分譲与による共有解消	持分譲与
	持分贈与	持分贈与相手	持分贈与による共有解消	持分贈与
	持分相続	持分相続相手	持分相続による共有解消	持分相続
	持分遺贈	持分遺贈相手	持分遺贈による共有解消	持分遺贈
	持分売却	持分売却相手	持分売却による共有解消	持分売却
	持分譲渡	持分譲渡相手	持分譲渡による共有解消	持分譲渡
現物で分割する	現物分割	現物分割相手	現物分割による共有解消	現物分割

2-3 共有不動産の共有解消

現物分割の課税関係

現物分割の法的性質



現物分割の法的性質

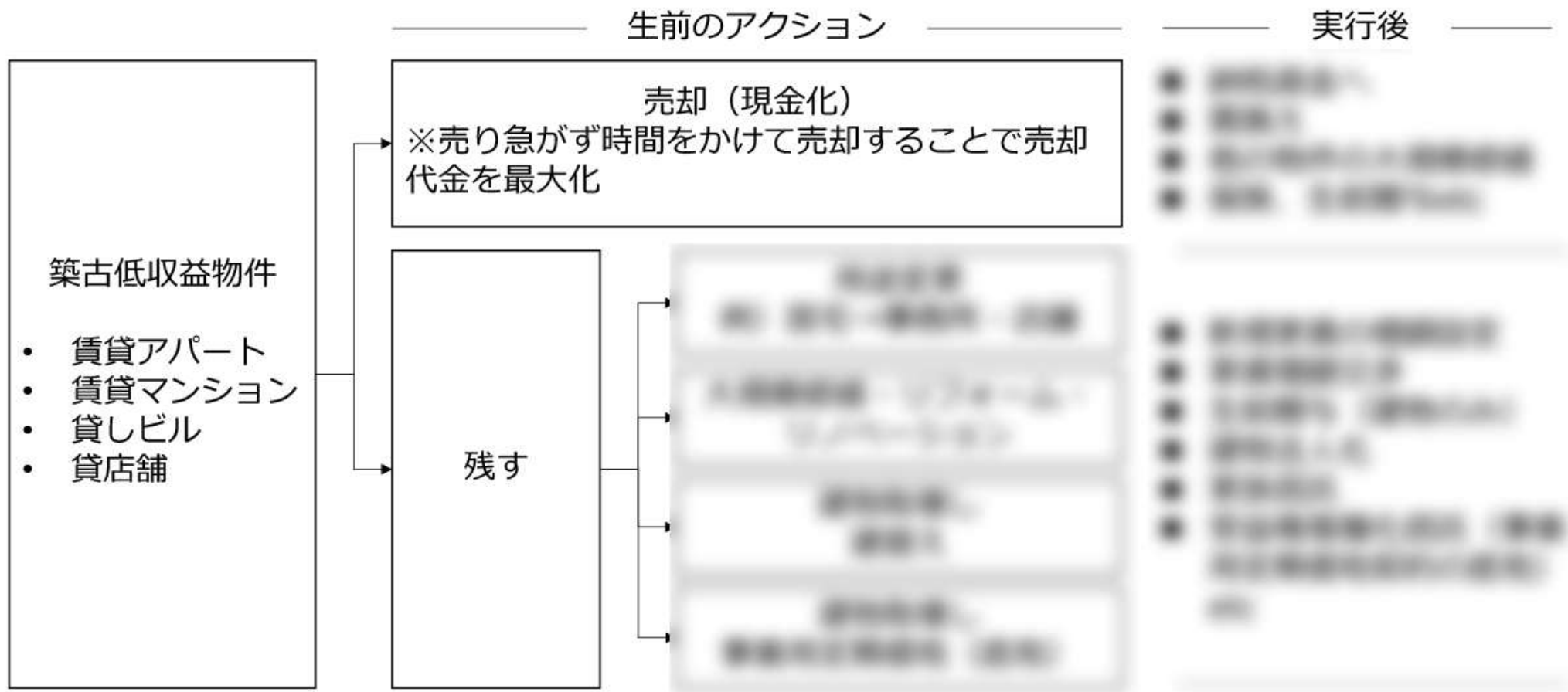
現物分割は、共有物の一部を他の共有物と交換し、残りの共有物を分割して、各共有物の持分を消滅させる行為である。現物分割は、共有物の持分を消滅させる行為である。現物分割は、共有物の持分を消滅させる行為である。

現物分割の法的性質

現物分割は、共有物の一部を他の共有物と交換し、残りの共有物を分割して、各共有物の持分を消滅させる行為である。現物分割は、共有物の持分を消滅させる行為である。現物分割は、共有物の持分を消滅させる行為である。

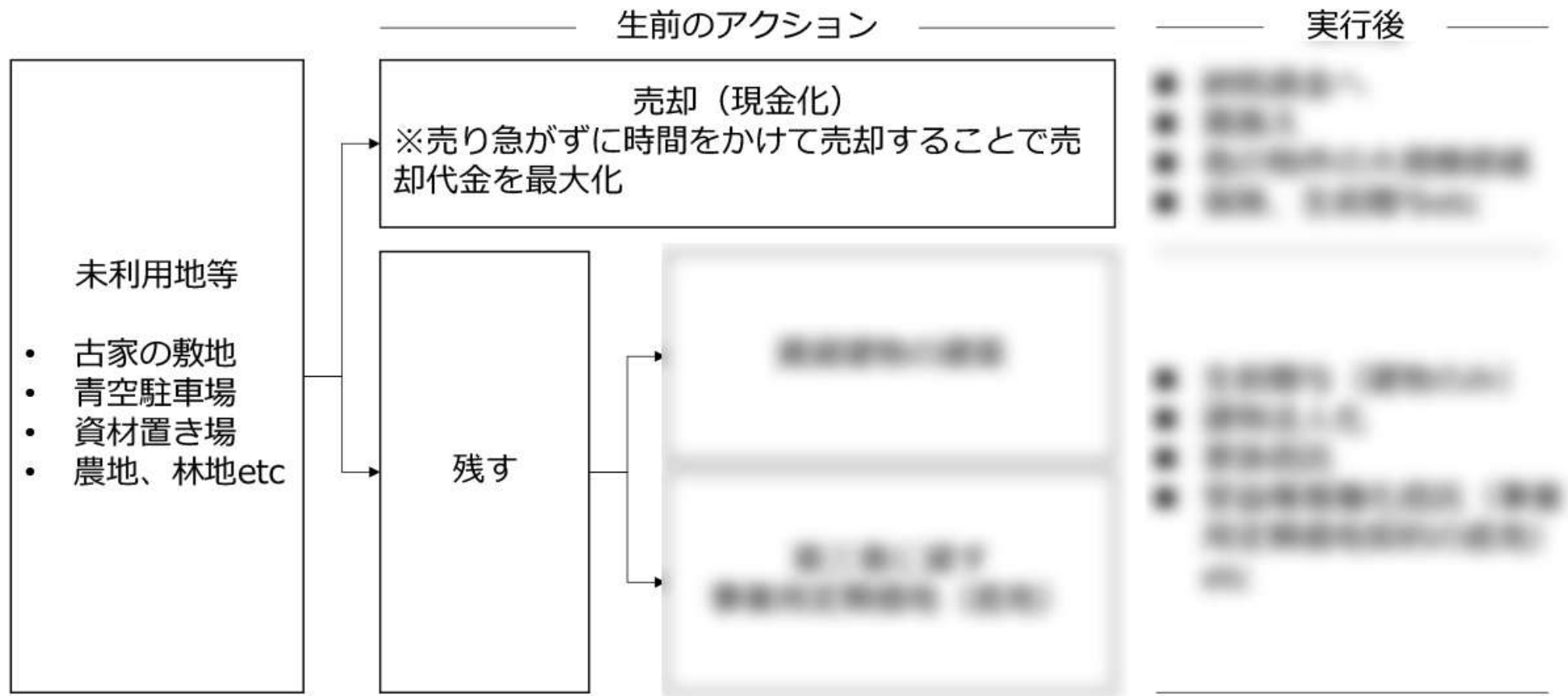
2-4 築古低収益物件、未利用地等の整理

築古低収益物件の生前対策



2-4 築古低収益物件、未利用地等の整理

未利用地等の生前対策

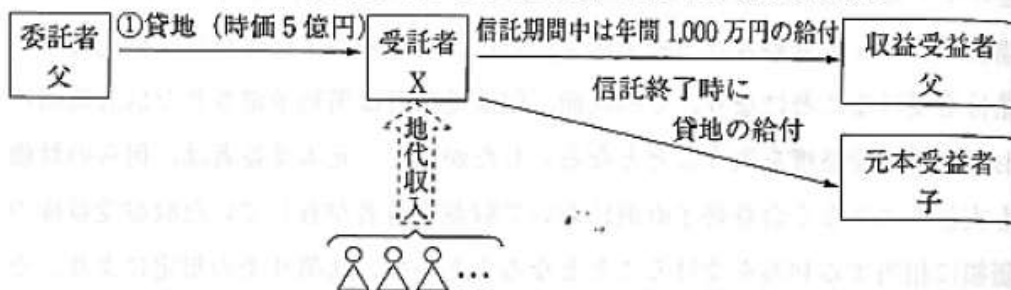


2-5 受益権複層化信託

受益権複層化信託（受益権連続型信託以外）の課税関係

【説 例】

貸地を30年間信託し、収益受益権は父、元本受益権は子が取得した場合



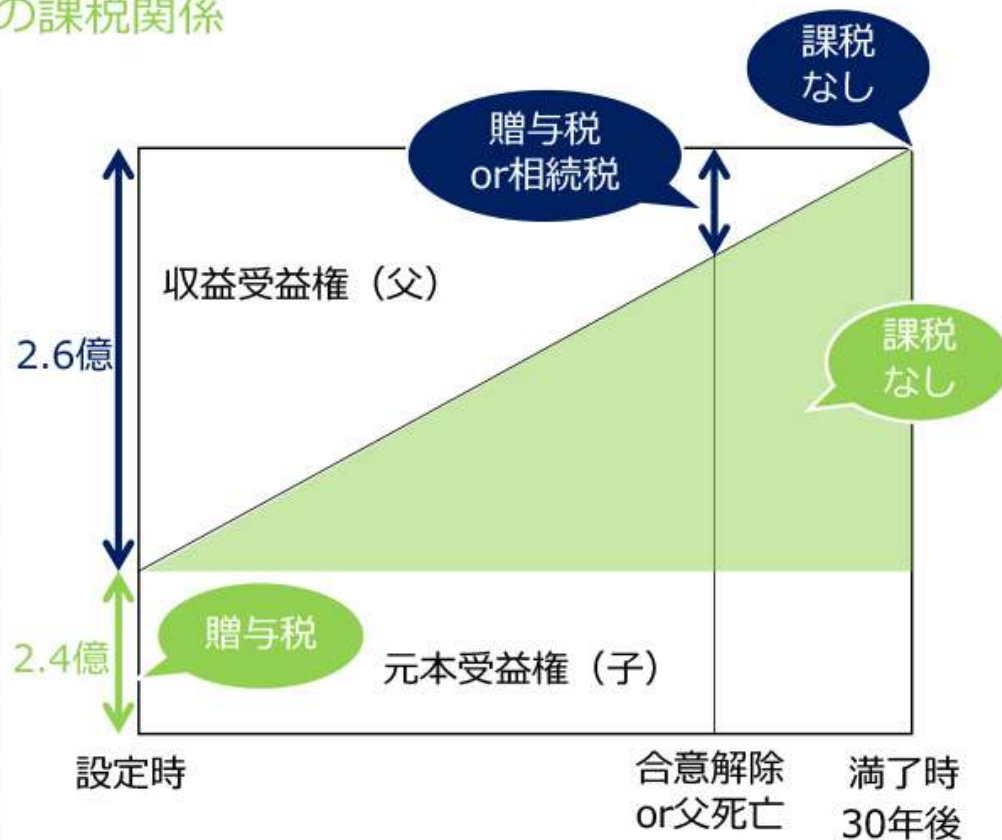
【受益権の価額（信託期間30年）】

②収益受益権の価額	《設 定 時》 (1,000万 × 25.808) = 2.6億	《5 年後に信託契約の解除》 (1,000万 × 22.023) = 2.2億
③元本受益権の価額	(① - ②) = 2.4億	= 2.8億

【課 税 関 係】

《設 定 時》 父 ⇒ 子 2.4億の贈与
 《5 年後解除時》 父 ⇒ 子 2.2億の贈与

出典：甲斐裕也編「令和6年版相続税法基本通達逐条解説」（大蔵財務協会）
 相基通9-13（信託が合意終了した場合）の解説182頁



2-5 受益権複層化信託

実務上検討するケースしないケース

講師が検討しているケース

- 収益受益権の評価（将来収益予測）が客観的に行える
- 収益受益者となる者（現土地保有者）がそこまで高齢者ではない
- 信託契約や損益計算・税務申告が複雑でない土地貸しである

例1)

例2)

6項否認リスクがあると思われるケース（私見）

- 収益受益権の評価（将来収益予測）に恣意性が介入するケース

例1)

例2)

信託後の検討事項

- 信託契約の履行状況、信託財産の管理状況、信託利益の分配状況等
- 信託契約に基づいて信託財産の管理状況、信託利益の分配状況等

2-6 収益物件の建物法人化や建物贈与

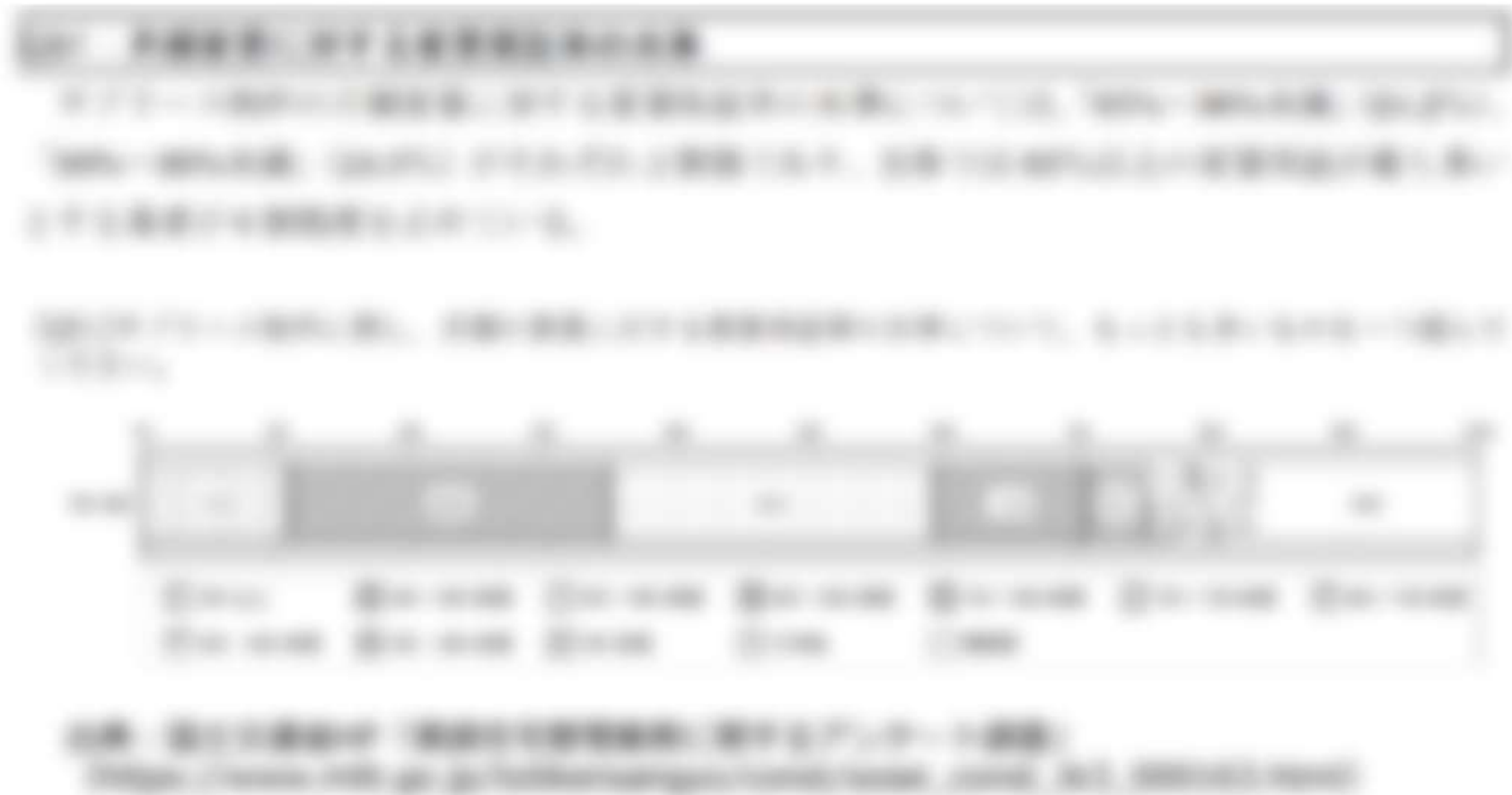
法人を用いた地主の所得税対策（+相続税対策）

図表：法人（資産管理会社）を用いた3つの所得税対策

3つの方式	概要	法人への所得移転効果
管理方式	法人に収益物件の管理業務を委託する方法	管理収入の20～25%程度
転貸方式	収益物件を法人に転貸し、法人が管理業務を行う方法（通常、サブリース方式）	多くても管理収入の20%程度
所有方式	- 収益物件を法人が所有し、管理する方法 - 所有権移転、管理業務委託などにより、法人が所有・管理することになる（通常、管理収入）	管理収入の全額

2-6 収益物件の建物法人化や建物贈与

サブリース方式の家賃保証率（業者水準）



2-6 収益物件の建物法人化や建物贈与

サブリース方式の家賃保証率（業者水準）

【サブリース業者の保証率】

保証率：保証業者（サブリース）が保証する家賃保証額は、保証業者が受け取る家賃保証料の約70%に設定されている。
（※70%未満、70%以上の場合、保証料に70%未満/70%以上が適用されている。）

出典：「家賃保証料の相場と家賃保証料の計算方法」 - 家賃保証料の相場と家賃保証料の計算方法 - 家賃保証料の相場と家賃保証料の計算方法
家賃保証料の相場と家賃保証料の計算方法 - 家賃保証料の相場と家賃保証料の計算方法 - <https://www.tokai-japan.com/ja-jp/report/2023/03/20230301-report-2023-03-01/>

2-6 収益物件の建物法人化や建物贈与

建物法人化スキームの主な論点一覧



2-6 収益物件の建物法人化や建物贈与

収益物件の建物贈与（講師事例）

事例

父（70代）が所有する賃貸アパートとその敷地があります。

父の所得税対策、相続税対策、認知症対策を兼ねて、父から長女へ建物のみ生前贈与を検討しています。

贈与税の課税価格は以下通達評価額で問題ないでしょうか。

なお、アパートローンは既に完済済みで抵当権もついていません。

賃貸アパート（建物）

年額家賃：約5,000,000円

固定資産税評価額：6,500,000円…①

通達評価額：4,900,000円…② = ① × (1 - 0.3 × 賃貸割合)

2-6 収益物件の建物法人化や建物贈与

収益物件の建物贈与（講師事例）

賃貸アパートの贈与に係る負担付贈与通達の適用関係

事例概要	解説
Q. 賃貸アパートを所有する親が、子に贈与した。この場合、負担付贈与通達（国税庁）の適用関係はどうか。	A. 賃貸アパートは、収益物件に該当するため、負担付贈与通達（国税庁）の適用関係は、収益物件の建物贈与に関する通達（国税庁）の適用関係と同一である。収益物件の建物贈与に関する通達（国税庁）の適用関係は、収益物件の建物贈与に関する通達（国税庁）の適用関係と同一である。
事例概要	解説
Q. 賃貸アパートを所有する親が、子に贈与した。この場合、負担付贈与通達（国税庁）の適用関係はどうか。	A. 賃貸アパートは、収益物件に該当するため、負担付贈与通達（国税庁）の適用関係は、収益物件の建物贈与に関する通達（国税庁）の適用関係と同一である。収益物件の建物贈与に関する通達（国税庁）の適用関係は、収益物件の建物贈与に関する通達（国税庁）の適用関係と同一である。

2-7 評価通達や特例の有効活用

評価通達の有効活用（講師事例）

事例1

賃貸アパート（マンション）に併設する貸駐車場（入居者専用でない）を入居者専用にする。

賃貸アパートの敷地と駐車場が「一体として利用されている」と認められる場合の要件

- ① 駐車場の契約者及び利用者が全て貸家の賃借人であること（入居者専用駐車場）
- ② 貸家の敷地内の駐車場であること（物理的一体性）

出典：小野徹編「令和6年版 土地評価の実務」（大蔵財務協会）343項



2-7 評価通達の有効活用

小規模宅地等の特例の有効活用（講師事例）

事例2



2-7 評価通達の有効活用

小規模宅地等の特例の有効活用（講師事例）

相続開始後に確定測量・分筆登記する場合の未分割申告リスク

- 電圧降下 - 消費電流が大きいほど電圧が下がる。消費電流が大きいほど電圧降下は大きくなる。
- 電圧降下は電圧降下率で表す。電圧降下率 = (電圧降下 / 電圧) × 100%。電圧降下率が高いほど電圧降下は大きい。
- 電圧降下は電圧降下率で表す。電圧降下率 = (電圧降下 / 電圧) × 100%。電圧降下率が高いほど電圧降下は大きい。

3 非上場会社オーナーの生前対策

3-1 中小企業オーナーの特徴と講師の関与・提案方針

顧問税理士と協力して支援

事業承継支援ニーズがある中小企業（オーナー）の特徴

- 評価対象会社の株価が高い（概ね1億円～500億円程度）（講師実績ベース）
- 事業承継の方針が定まっていない
- 親族内承継は決定しているが、長男・次男・長女のだれを後継者にするか決まっていない
- 既に金融機関（+税理士法人）、M&A業者、投資育成、節税コンサルetc が接触済みで、各種提案を受けている



講師への相談経路

- ① 顧問税理士や金融機関（+税理士法人）の提案に不満・不安があり、オーナーから直接相談があるケース
- ② 相続税対策と一緒に検討してほしいと顧問税理士や保険パーソン等から相談があるケース

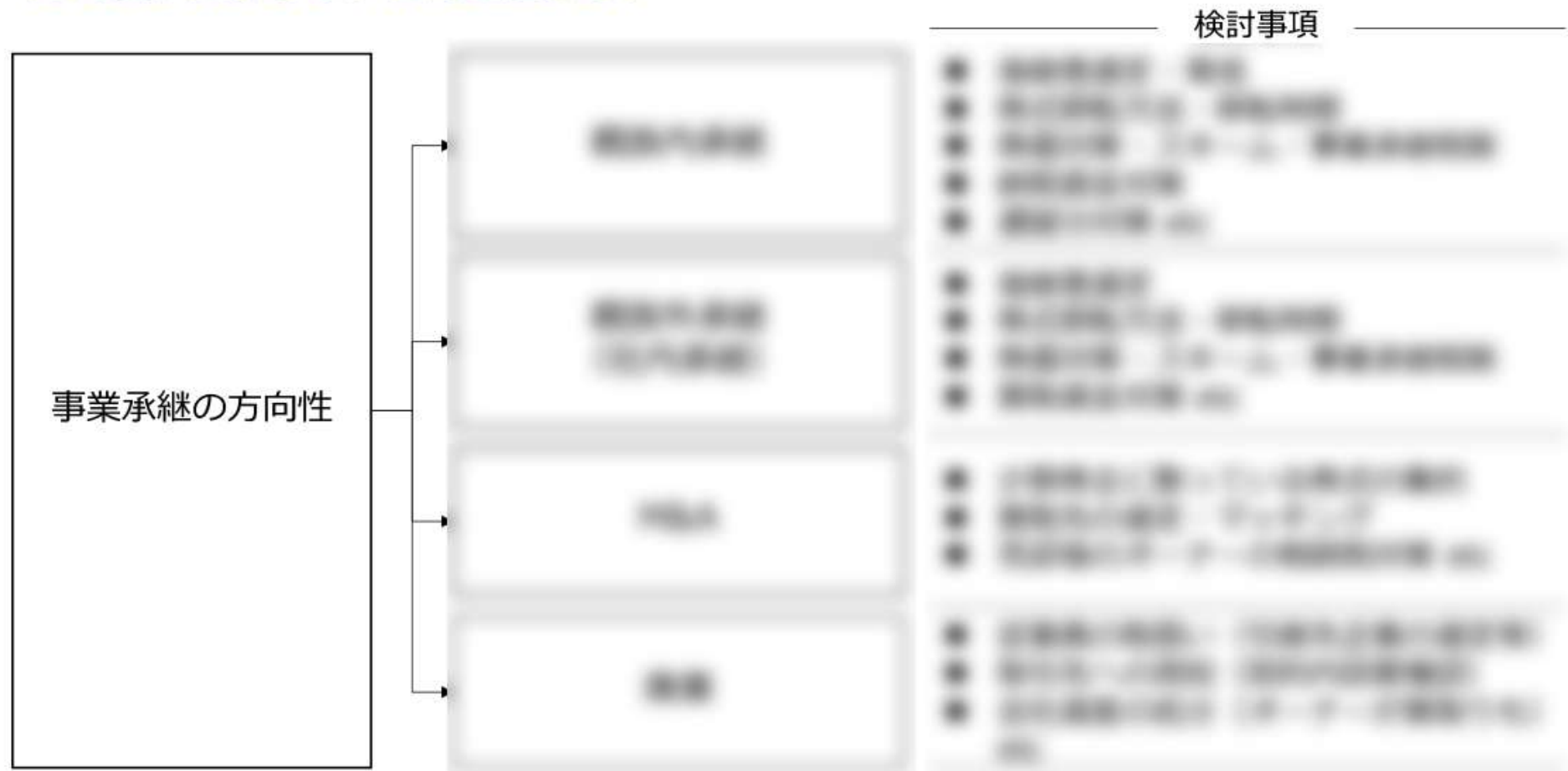


講師の関与・提案方針

- 法人税申告（顧問税理士）は受けない
- 相続税シミュレーション（入口）で現状の株価を把握
- 他社提案書のレビュー
- 事業承継の方針決定に向けての相談（税額試算、他士業・専門業者の紹介etc）
- 厳密な株価評価や株価対策の提案
- 少数株主対策や遺留分対策が必要な場合、提携している弁護士と連携

3-2 事業承継の方向性検討（親族内承継、親族外承継、M&A…）

方向性が定まらないと何も進まない



3-2 事業承継の方向性検討（親族内承継、親族外承継、M&A…）

M&Aの流れ



M&Aにおける税理士の役割

無断転載・複写禁止

3-3 株価対策

類似と純資産で対策は異なる

図表：株価対策（類似、純資産）の具体例

類似	純資産	対策	注意点
		① 類似：株主総会決議による増資 ② 純資産：株主総会決議による増資	① 類似：株主総会決議による増資 ② 純資産：株主総会決議による増資
		③ 類似：株主総会決議による増資 ④ 純資産：株主総会決議による増資	③ 類似：株主総会決議による増資 ④ 純資産：株主総会決議による増資
		⑤ 類似：株主総会決議による増資 ⑥ 純資産：株主総会決議による増資	⑤ 類似：株主総会決議による増資 ⑥ 純資産：株主総会決議による増資
		⑦ 類似：株主総会決議による増資 ⑧ 純資産：株主総会決議による増資	⑦ 類似：株主総会決議による増資 ⑧ 純資産：株主総会決議による増資
		⑨ 類似：株主総会決議による増資 ⑩ 純資産：株主総会決議による増資	⑨ 類似：株主総会決議による増資 ⑩ 純資産：株主総会決議による増資
		⑪ 類似：株主総会決議による増資 ⑫ 純資産：株主総会決議による増資	⑪ 類似：株主総会決議による増資 ⑫ 純資産：株主総会決議による増資
		⑬ 類似：株主総会決議による増資 ⑭ 純資産：株主総会決議による増資	⑬ 類似：株主総会決議による増資 ⑭ 純資産：株主総会決議による増資
		⑮ 類似：株主総会決議による増資 ⑯ 純資産：株主総会決議による増資	⑮ 類似：株主総会決議による増資 ⑯ 純資産：株主総会決議による増資
		⑰ 類似：株主総会決議による増資 ⑱ 純資産：株主総会決議による増資	⑰ 類似：株主総会決議による増資 ⑱ 純資産：株主総会決議による増資
		⑲ 類似：株主総会決議による増資 ⑳ 純資産：株主総会決議による増資	⑲ 類似：株主総会決議による増資 ⑳ 純資産：株主総会決議による増資

3-3 株価対策

株特外しの否認規定に注意

図表：持株会社への資産の移転方法（株特外し）の具体例

移転方法		概要・注意点
非事業 の移転	金銭配当	金銭配当は、株主に対する利益分配であり、株主が金銭を受け取る。株主が法人の場合は、金銭配当は法人の収入となり、法人が法人税を課税される。株主が個人の場合は、金銭配当は個人の収入となり、個人が所得税を課税される。
	経営指導料	経営指導料は、持株会社から子会社へ支払われる費用であり、子会社が法人税を課税される。経営指導料は、子会社の利益の一部として支払われるため、子会社の利益が減少する。経営指導料は、子会社の利益の一部として支払われるため、子会社の利益が減少する。
	増資・借入	増資・借入は、持株会社から子会社へ資金を提供する方法であり、子会社が法人税を課税される。増資・借入は、子会社の利益の一部として支払われるため、子会社の利益が減少する。増資・借入は、子会社の利益の一部として支払われるため、子会社の利益が減少する。
事業の 移転	収益物件の現物配当	収益物件の現物配当は、持株会社から子会社へ収益物件を提供する方法であり、子会社が法人税を課税される。収益物件の現物配当は、子会社の利益の一部として支払われるため、子会社の利益が減少する。収益物件の現物配当は、子会社の利益の一部として支払われるため、子会社の利益が減少する。
	オーナー保有収益物件の移転	オーナー保有収益物件の移転は、持株会社から子会社へ収益物件を提供する方法であり、子会社が法人税を課税される。オーナー保有収益物件の移転は、子会社の利益の一部として支払われるため、子会社の利益が減少する。オーナー保有収益物件の移転は、子会社の利益の一部として支払われるため、子会社の利益が減少する。
	分割型分割	分割型分割は、持株会社から子会社へ収益物件を提供する方法であり、子会社が法人税を課税される。分割型分割は、子会社の利益の一部として支払われるため、子会社の利益が減少する。分割型分割は、子会社の利益の一部として支払われるため、子会社の利益が減少する。

3-3 株価対策

評価方法改正の可能性

(補助資料：R5会計検査院指摘事項より)



無断転載・複写禁止

3-4 事業承継税制（特例措置）

事前に「特例承継計画」の提出が必要



出典：中小企業庁HP「法人版事業承継税制(特例措置)」

無断転載・複写禁止

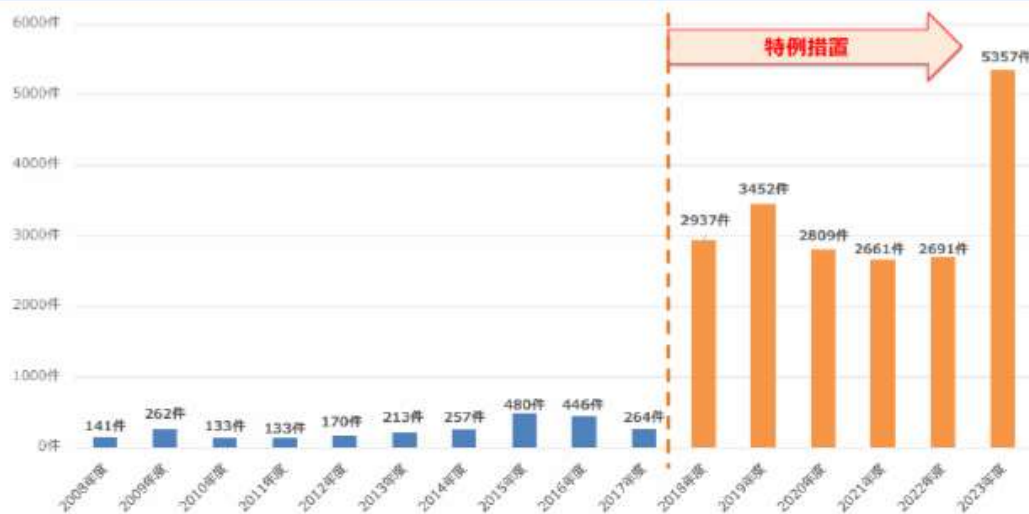
3-4 事業承継税制（特例措置）

「特例承継計画」に関する実務上の注意点

（参考）特例承継計画の申請状況

- 平成30年度税制改正で特例が措置されて以降、活用件数は大幅に増加した。
- コロナ禍（2020年度～2022年度）は特例承継計画の申請件数が落ち込んだものの、2023年度には再び増加している。

活用件数の推移



※法人版について、2017年度以前は計画認定件数、2018年度以降は特例承継計画申請件数をカウント。（2024年3月末時点集計）

出典：中小企業庁HP「法人版事業承継税制（特例措置）活用事例」

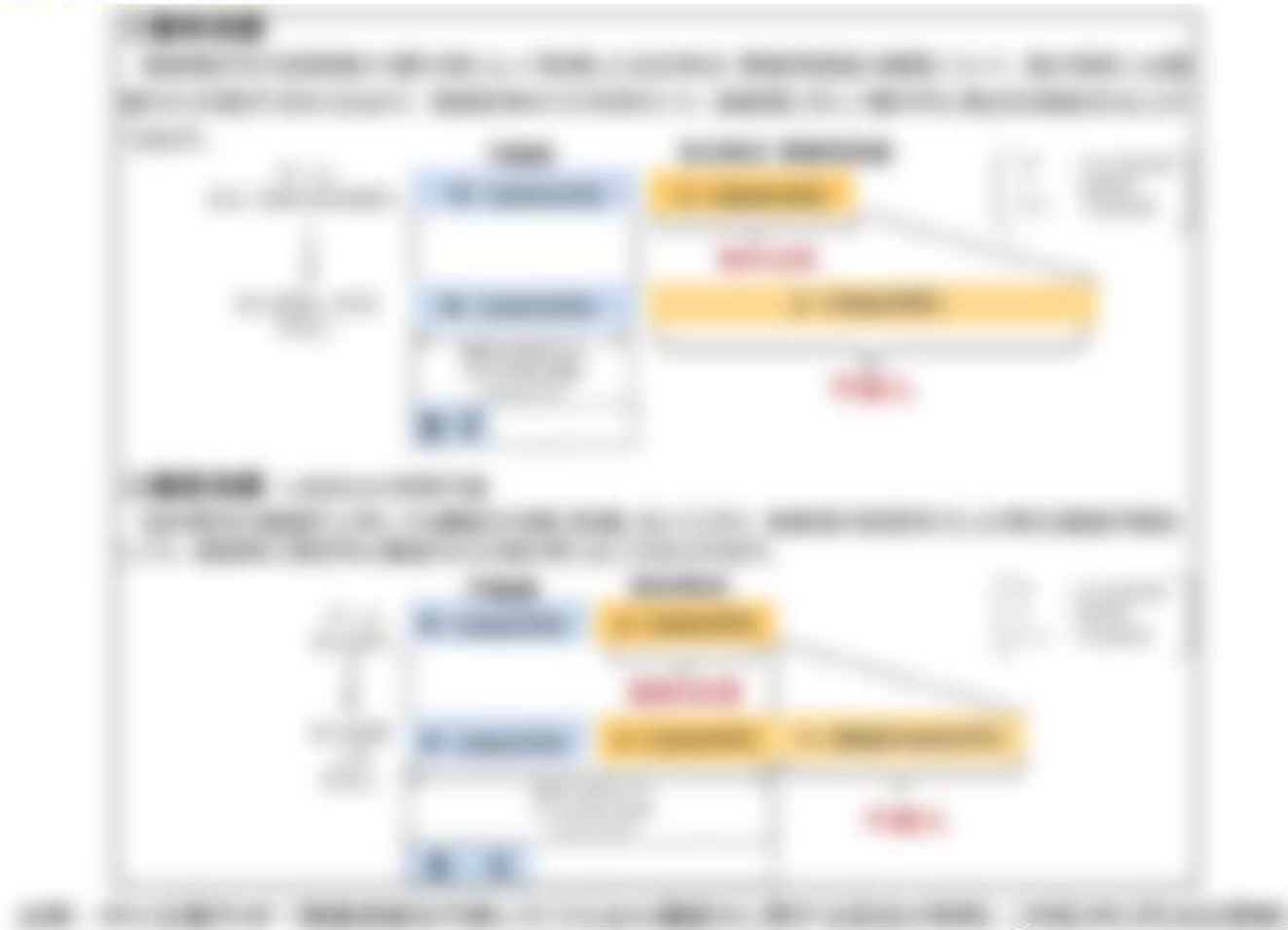
「特例承継計画」の提案（提出）必須ケース

新規法人顧問先との契約時の注意点

事業承継税制適用中、「特例承継計画」の提出済みの法人と解約する場合の注意点

3-5 遺留分の除外合意・固定合意（民法特例）

除外合意と固定合意の概要



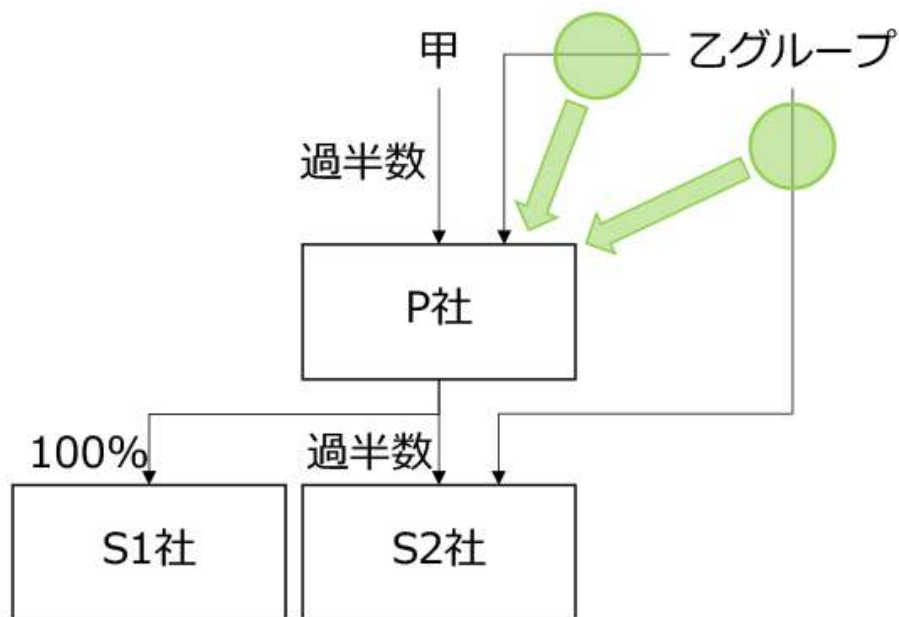
3-5 遺留分の除外合意・固定合意（民法特例）

推定相続人全員の合意が必要



3-6 少数株主からの株式集約

講師事例



前提

- 甲：二代目後継者
- 乙グループ：甲の叔父・従弟（S1社の元役員）
- 甲の父（創業者）の時代に乙グループがS1社の役員を離脱。その際に株式買取り未遂のまま。甲が改めて買取りを計画。

買取手続き

- 提携弁護士に買取交渉を依頼し、先方提示額よりもディスカウントして買取成功
- P社株式買取価格：65,000,000円（自己株式の取得）
- S2社株式買取価格：25,000,000円（子会社株式の取得）

P社および甲の課税関係の検討

ご清聴ありがとうございました。

免責事項

- 本レジュメに記載された内容について信頼に足る情報源の活用に留意するなど、その正確性に万全を期しておりますが、誤謬がないことを保証するものではありません。
- 法令等について異なった解釈が可能な場合もあり、また、現時点の法令等が将来変更される可能性があります。
- 本レジュメに記載された法務に関する領域については、一般的な内容を記載していますが、取引実行に当たっては、租税法以外の法律の観点から問題がないかどうか、法務専門家に確認くださいますようお願いいたします。