主催：株式会社KACHIEL
第３期：資産税完全マスター研究会⑤

生前対策④
不動産実務と出口戦略

令和３年８月１１日（水）

税理士法人レディング　代表
税理士･公認会計士　木下勇人

相続・事業承継対策の全体像
（過去講義資料の再掲）

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

相続・事業承継対策の基本（初回分の再掲）

税理士法人
レディング

・相続対策
・事業承継対策
クライアント毎への当てはめ

３．節税対策

２．納税資金対策
分割調整資金対策

１．「争続」対策

０．認知症リスク

感情論

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

資産移転プランの検討（会社オーナー1）　（初回分の再掲）

税理士法人 レディング

個人（父）B/S（相続税評価額）

現預金	×××	葬式費用	×××
上場株式等	×××	基礎控除	×××
不動産（自宅：同居）	×××		
生命保険（死亡保険）	×××		
自社株（６０％）	×××		
会社貸付金	×××		
会社建物敷地	×××		

個人（母）B/S（相続税評価額）

現預金	×××	葬式費用	×××
上場株式等	×××	基礎控除	×××
生命保険（死亡保険）	×××		
自社株（４０％）	×××		

問題点は？

個人（長男）B/S（相続税評価額）

現預金	×××	基礎控除	×××
上場株式等	×××		
生命保険（死亡保険）	×××		

個人（長女）B/S（相続税評価額）

現預金	×××	基礎控除	×××
生命保険（死亡保険）	×××		

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

個人財産・法人財産の関連性（初回分の再掲）

税理士法人 レディング

個人（父）B/S（相続税評価額）

現預金	×××	借入金（賃貸紐付き）	×××
上場株式等	×××	預り保証金	×××
不動産（自宅）	×××	葬式費用	×××
不動産（賃貸）	×××	基礎控除	×××
生命保険（死亡保険）	×××		
自社株（６０%）	×××		
会社貸付金	×××		
会社建物敷地	×××		

個人（母）B/S（相続税評価額）

現預金	×××	葬式費用	×××
上場株式等	×××	基礎控除	×××
生命保険（死亡保険）	×××		
自社株（４０%）	×××		

次世代への資産の承継方法は･･･
贈与？
相続？

法人B/S（相続税評価額）

現預金	×××	金銭債務（買掛金など）	×××
その他金融資産	×××	借入金（金融機関）	×××
商品、製品	×××	借入金（役員）	×××
固定資産	×××	父 60%	母 40%
建物（建附）			
構築物等			
土地			
借地権			
保険積立金	×××		
営業権	×××		

本当に債務はこれだけ？

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

相続・事業承継問題を本気で考える

税理士法人
レディング

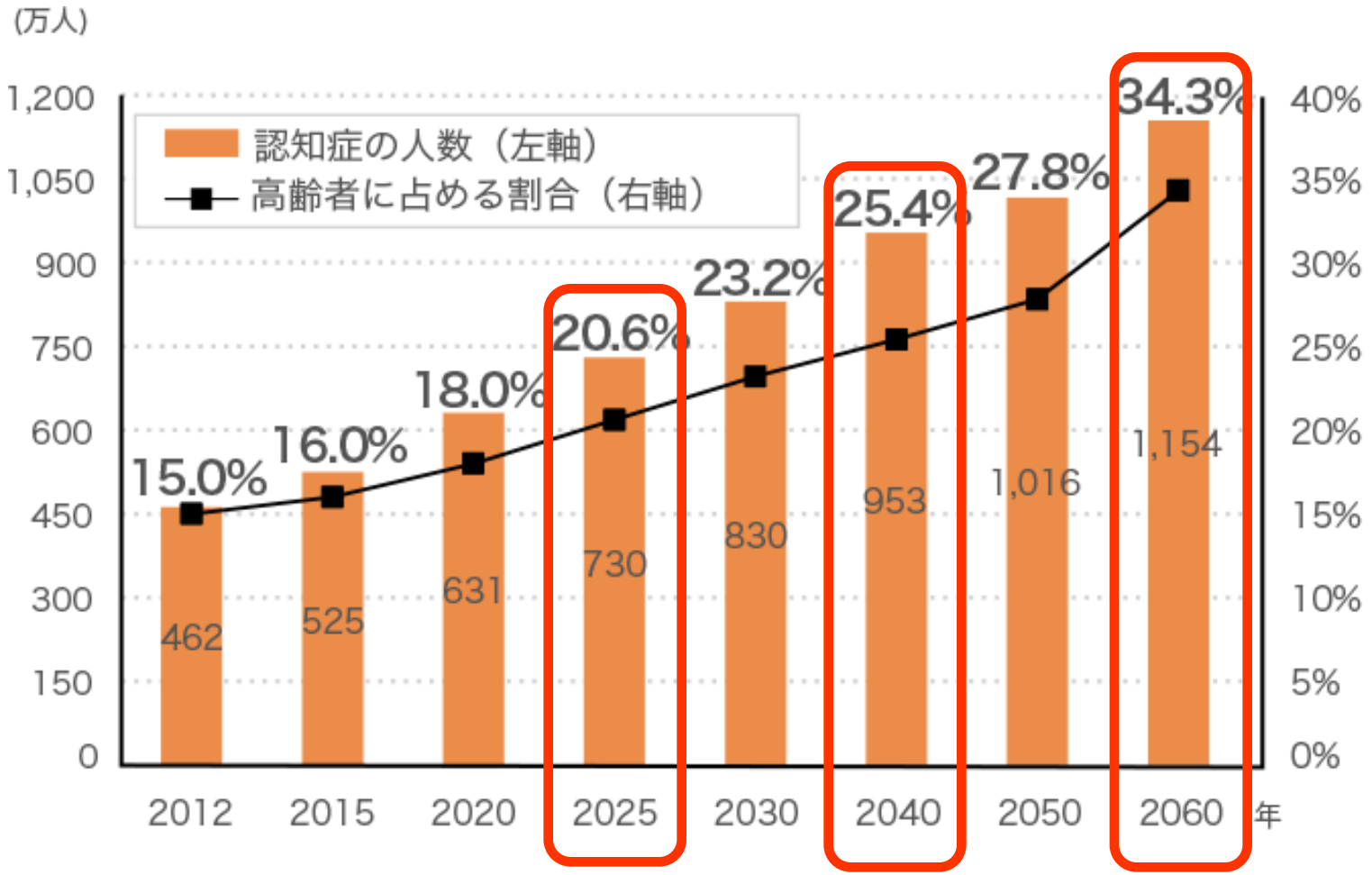
相続：
１．全ては分け方（遺産分割）の問題となる
２．分けた先に相続税の納付問題がある
３．遺言がなければ法定相続分、遺言があっても遺留分の問題が残る

→ 最後は**資金確保の問題**に終着する（**計画的な資金確保が必要**）
→ **関連法人があれば、相続時にどうやって法人から資金を回収するか**

事業承継：
１．自社株評価を把握することからスタートする（Not簿価純資産）
２．自社株を後継者へ承継するために遺言が必要（上記相続の観点）
３．経営者の死亡リスクへの対処（企業防衛のための保障）
４．緊急予備資金としての法人における資金準備
（１）経営状況悪化時における使用（運転資金）
（２）相続における使用（納税資金、分割調整資金）
（３）退職金準備（役員、従業員）

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

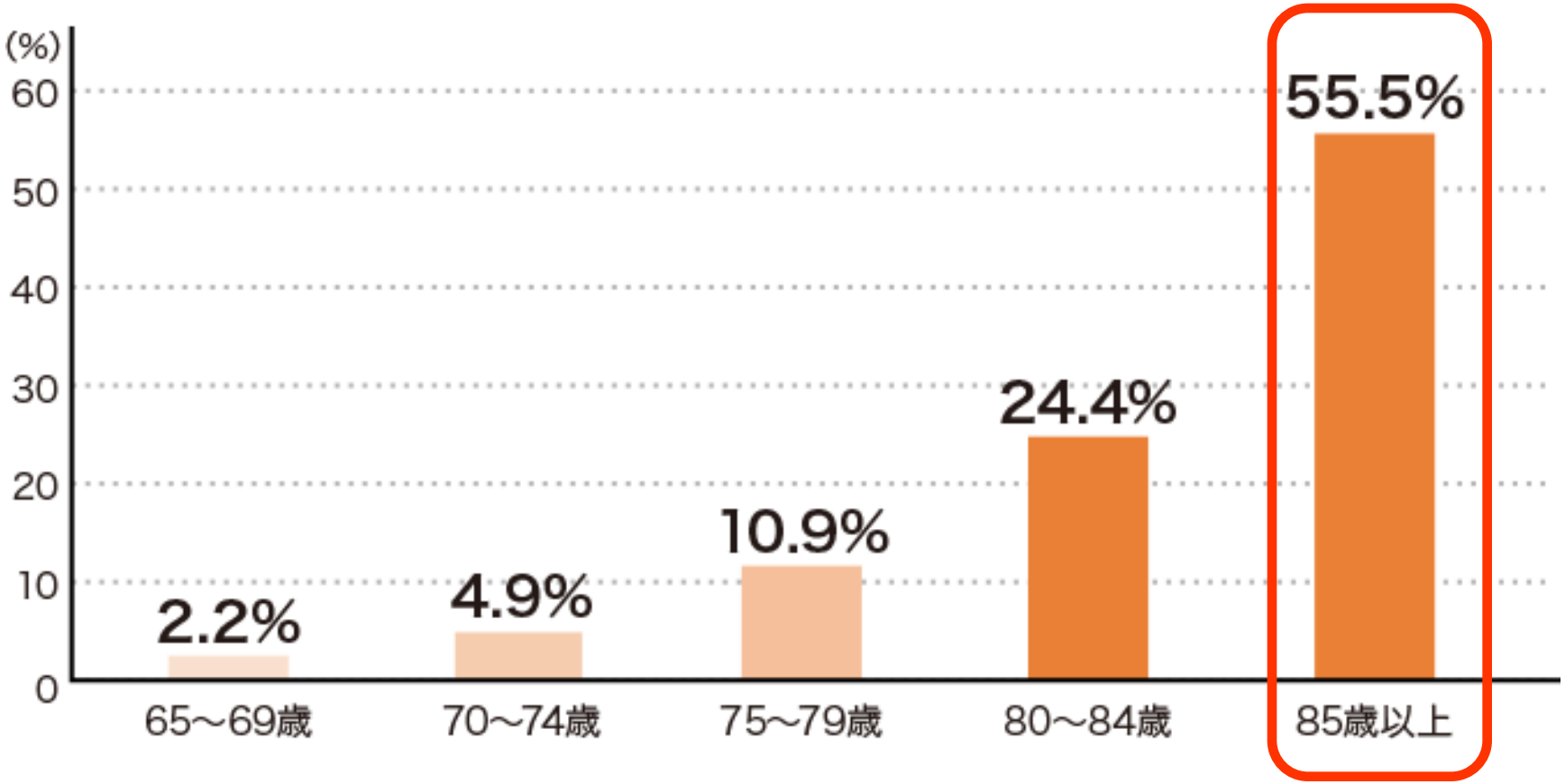
認知症資料（出典：三菱UFJ信託銀行HP）



※各年齢の認知症有病率が上昇する場合の将来推計
出典：認知症施策推進総合戦略（新オレンジプラン）～認知症高齢者等にやさしい地域づくりに向けて～の概要（厚生労働省）を基に当社作成

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

認知症資料（出典：三菱UFJ信託銀行HP）



出典：「日本における認知症の高齢者人口の将来推計に関する研究」（平成26年度厚生労働科学研究費補助金特別研究事業）より算出

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

税理士法人
レディング

意思能力がない状態で締結した契約

↓

契約は絶対的無効！

様々な場面に影響を及ぼす

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

意思能力（民法）

税理士法人
レディング

絶対的無効

↓

・いつでも
・誰からでも＊
・誰に対しても
無効主張が可能となる

＊近年では本人（意思表示をした人）からしか無効主張できないのが実務

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

法律行為の無効が及ぼす具体的な影響場面

（１）　身分行為（結婚･離婚･養子縁組･養子離縁等）
（２）　遺言（自筆証書･公正証書等）の作成･書換
（３）　預貯金の入手金手続
（４）　証券会社の売買指示
（５）　生命保険契約関係
　　（新規契約の締結、既存契約の契約内容変更、保険金請求等）
（６）　贈与契約（現金、不動産、自社株等）
（７）　自社株売却（M&A、関連法人等）
（８）　不動産関連行為（売買、建築、建替、管理等）
（９）（収益物件の購入･建築に伴う）金銭消費貸借契約
（１０）議決権行使（株主総会･取締役会等）
（１１）信託契約（生産緑地は保全不可）、任意後見契約
（１２）遺産分割協議
（１３）相続放棄
　etc

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

認知症が問題となる場合（不動産経営）

税理士法人 レディング

■各種契約段階での意思能力

（１）不動産経営（管理）ができない

→ 現状、そのまま進めているケースが多発している「現実的には、推定相続人（長男など）が父の代わりに契約している」が、本来的には**全て契約は無効**（∵**無権代理**）

- ☑ 賃貸借契約、転貸借（サブリース）契約
- ☑ 工事請負契約
- ☑ 管理会社との管理契約等
- ☑ 大規模修繕に関する工事請負契約
- ☑ エレベーターの保守点検契約、エレベーターの取替契約

→ これらの契約が交わせないということは、事実上、賃貸経営は不可となる

→ 大規模修繕のための**融資**を検討する場合、実務上も無権代理の状態では進まない。（∵銀行の存在）

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

認知症が問題となる場合（不動産経営）

税理士法人
レディング

■各種契約段階での意思能力

（２）収益物件建築・建替ができない

→ 更地に収益物件（アパート、マンション、老人ホーム、コンビニなど）の建築不可

→ 工事請負契約、**金銭消費貸借契約**、**抵当権設定契約**等全ての契約締結が不可

特に厳しいのは**銀行関係**の後者2つ（**司法書士の本人確認あり**）

→ 上記と同様に、収益物件（アパート、マンション、老人ホーム、コンビニなど）の建替不可

どちらかというと**建替問題**の方が問題の所在が大きい
∵建物の老朽化（旧耐震基準建物の問題など）

→ **耐震工事契約**も同様の問題をはらむ

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

認知症が問題となる場合（不動産経営）

税理士法人
レディング

■各種契約段階での意思能力

（３）物件売却・買換えができない

→ **自宅売却**と同様、**収益物件の売却**ができない

∵不動産売買契約の締結が不可（**不動産法人化も同様に不可**）

→ 上記と同様に、**収益不動産の買換え**も不可

→ 不動産投資をしている場合に売却タイミングを逃すと買い手が見つからない可能性

☑ 耐用年数の問題
☑ 大規模修繕の問題など

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

認知症が問題となる場合（不動産経営）

税理士法人
レディング

■各種契約段階での意思能力

（４）親（祖父）の土地の上に子（孫）のマイホーム建築はできない

→ 祖父が孫の住宅建築のため土地を使用貸借する計画がある場合に頓挫する

→ 認知症発症**前**
- ☑ 土地の抵当権設定契約は可能
- ☑ 住宅取得等資金贈与も可能

→ 認知症発症**後**
- ☑ **土地の抵当権設定契約**は**不可能**
- ☑ 住宅取得等資金贈与も**不可能**

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

不動産関連問題
～前提編～

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

不動産の色分け

種別	地番、住所	用途	面積	区域
土地	名古屋市〇〇区〇〇町〇〇番	自宅敷地	400㎡	市街化
建物	名古屋市〇〇区〇〇町〇〇番地	自宅建物		市街化
土地	名古屋市〇〇区〇〇町〇〇番	長男自宅敷地	200㎡	市街化
土地	名古屋市〇〇区〇〇町〇〇番	畑	300㎡	市街化
土地	名古屋市〇〇区〇〇町〇〇番	田（生産緑地）	500㎡	市街化
土地	名古屋市〇〇区〇〇町〇〇番	畑（生産緑地）	500㎡	市街化
土地	名古屋市〇〇区〇〇町〇〇番	駐車場	200㎡	市街化
土地	名古屋市〇〇区〇〇町〇〇番	駐車場	200㎡	市街化
土地	名古屋市〇〇区〇〇町〇〇番	アパート敷地	400㎡	市街化
建物	名古屋市〇〇区〇〇町〇〇番地	アパート		市街化
土地	〇〇市〇〇町〇〇番	事業用定期借地	500㎡	市街化調整
土地	〇〇市〇〇町〇〇番	普通借地	200㎡	市街化
土地	〇〇市〇〇町〇〇番	老人ホーム敷地	1,000㎡	市街化
建物	〇〇市〇〇町〇〇番地	老人ホーム		市街化
土地	〇〇市〇〇町〇〇番	倉庫敷地	300㎡	市街化
建物	〇〇市〇〇町〇〇番地	倉庫		市街化

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

不動産の色分け　（例）

	種別	地番、住所	用途	面積	区域
保有	土地	名古屋市〇〇区〇〇町〇〇番	自宅敷地	400㎡	市街化
	建物	名古屋市〇〇区〇〇町〇〇番地	自宅建物		市街化
	土地	名古屋市〇〇区〇〇町〇〇番	長男自宅敷地	200㎡	市街化
	土地	名古屋市〇〇区〇〇町〇〇番	畑	300㎡	市街化
	土地	名古屋市〇〇区〇〇町〇〇番	田（生産緑地）	500㎡	市街化
	土地	名古屋市〇〇区〇〇町〇〇番	畑（生産緑地）	500㎡	市街化
売却	土地	名古屋市〇〇区〇〇町〇〇番	駐車場	200㎡	市街化
	土地	名古屋市〇〇区〇〇町〇〇番	駐車場	200㎡	市街化
活用	土地	名古屋市〇〇区〇〇町〇〇番	アパート敷地	400㎡	市街化
	建物	名古屋市〇〇区〇〇町〇〇番地	アパート		市街化
	土地	〇〇市〇〇町〇〇番	事業用定期借地	500㎡	市街化調整
	土地	〇〇市〇〇町〇〇番	普通借地	200㎡	市街化
	土地	〇〇市〇〇町〇〇番	老人ホーム敷地	1,000㎡	市街化
	建物	〇〇市〇〇町〇〇番地	老人ホーム		市街化
	土地	〇〇市〇〇町〇〇番	倉庫敷地	300㎡	市街化
	建物	〇〇市〇〇町〇〇番地	倉庫		市街化

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

相続人からの資料収集

相続人からの資料収集	確認事項
固定資産税課税明細書	建物のみ所有の場合の借地権の有無確認
	未登記不動産、先代名義不動産の有無の聴取
過去現在の権利書、売買契約書	所有不動産の確認
土地建物の賃貸借契約書	賃貸借関係の確認
地代、家賃の領収書	賃貸借関係の確認
過去の相続税申告書（先代）	先代相続不動産と今回の相続不動産の突合
過去の贈与税申告書	生前贈与の事実、配偶者控除、相続時精算課税制度
所得税申告書（収支内訳書）	収益不動産の所有事実の確認
財産債務明細書、財産債務調書	所有不動産の確認
法人申告における勘定科目内訳書	賃貸借関係の確認
預金入金事実の確認	所有不動産、賃貸借関係の確認
各種不動産の図面等	形状や地積の確認
行政法規関係の規制に関する資料	①土地区画整理事業関係書類
	②埋蔵文化財包蔵地
	③土壌汚染調査報告書
	④容積率の売買契約書

出典：土地評価の要諦／清文社／東北　篤　氏　より一部抜粋加工

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

＋α　税理士が確認すべき不動産登記簿謄本（表題部）

１）表題部

■土地

①所在、②地番、③（登記）地目、④（登記）地積、
原因及びその日付、登記の日付

■建物

所在、家屋番号、①種類、②構造、③床面積、
原因及びその日付、登記の日付

土 地

建 物

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

＋α　土地面積チェック（正しいもの）

税理士法人
レディング

１．国土調査（国調）により地積更正が行われた土地（14条地図）

２．土地区画整理の換地処分が行われた土地

３．地積更正が行われた土地
→　登記原因は「変更」ではなく「**錯誤**」です。

４．分筆された土地
→　登記原因は「**〇〇番から分筆**」です。

５．平成17年3月以降に分筆が行われた元の土地（いわゆる残地）
→　登記原因は、地積更正され（「**錯誤**」）、
分筆内容「**〇〇番1、〇〇番2に分筆**」です。
→　分筆後の実測地積（分筆前の元の土地全体の実測地積ではない）

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

＋α　税理士が確認すべき不動産登記簿謄本（甲区）

税理士法人 レディング

２）甲区（所有権に関する事項）
順位番号、登記の目的、受付年月日・受付番号、原因、権利者その他の事項

権　利　部　（甲　区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和27年1月19日 第11111号	原因　昭和２１年１月２８日相続 所有者　名古屋市千種区赤坂二丁目9番地 鈴　木　太　郎 順位3番の登記を移記
	余　白	余　白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成 8年 11月 21日
2	所有権移転	平成21年10月25日 第33333号	原因　平成21年10月25日売買 所有者　名古屋市中村区青木二丁目9番地 山　田　花　子
付記1号	2番登記名義人住所変更	平成22年2月12日 第7005号	原因　平成22年2月12日住所移転 所有者　山田花子の住所　名古屋市中村区 青山町一丁目76番地

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

＋α　税理士が確認すべき不動産登記簿謄本（乙区）

税理士法人 レディング

３）乙区（所有権以外の権利に関する事項）
順位番号、登記の目的、受付年月日・受付番号、原因、権利者その他の事項

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成14年3月1日 第3524号	原因　平成14年3月1日金銭消費貸借同日設定 債権額　金3,000万円 利息　年2・575% 損害金　年14% 債務者　甲市乙町一丁目10番2号 甲野太郎 抵当権者　丙市東町二丁目3番3号 △△銀行株式会社 共同担保目録　目録(は)第453号
2	根抵当権設定	平成16年6月16日 第5846号	原因　平成16年6月16日設定 極度額　金2,000万円 債権の範囲　銀行取引　手形債権　小切手債権 債務者　甲市乙町一丁目10番2号 甲野太郎 根抵当権者　丁市南町二丁目5番2号 ××銀行株式会社 共同担保目録　目録(よ)第858号

記号及び番号	(は) 第 9905 号	調整	平成 22 年 2 月 12 日
記号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	名古屋市中村区青山町一丁目 76 番地 家屋番号 76 番の建物	1	余白
2	名古屋市中村区青山町一丁目 76 番の土地	3	余白

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

役所調査収集資料（名寄帳）

税理士法人
レディング

平成２７年度　賦課期日 平成２７年１月１日

土 地 ・ 家 屋 名 寄 帳

堺市 西区　平成２７年 ５月２２日

納税義務者 住 所	〒593-[redacted] [redacted]９４番地４	納税義務者 氏名・名称	[redacted] 外1名 様
	〒		

通知書 番号	8641-4874-4
ページ	1/ 1

区 分	固定資産税課税標準額（円）	都市計画税課税標準額（円）	区 分	固定資産税（円）	都市計画税（円）	区 分	固定資産税（円）	都市計画税（円）
土 地 ①	1621444	3242889	差引前税額④	87800	23700	減免税額⑧	0	0
家 屋 ②	4657374	4657374	共有税額⑤	0	0	確定税額④+⑤-⑥-⑦-⑧	87800	23700
合計（①+②）③	6278000	7900000	軽減税額⑥	0	0	差引後税額	87800	23700
			免除税額⑦	0	0	徴収猶予税額	0	0

区 分	年税額（円）	第1期（円）	第2期（円）	第3期（円）	第4期（円）	過年1（円）	過年2（円）	過年3（円）	過年4（円）
確定税額	111500	30500	27000	27000	27000	0	0	0	0
徴収猶予税額	0	0	0	0	0	0	0	0	0
納付税額	111500	30500	27000	27000	27000	0	0	0	0

区分	所在地名称	家屋番号	価格（評価額）（円）	物件番号	宅番	備考
	登記地目／種類 / 現況地目／構造	登記地積（㎡） / 課税地積（㎡）	登記床面積（㎡） / 課税延床面積（㎡）	市街化区分 / 建築年	住居区分／用途 / 階層／戸数	家年度固定資産税課税標準額（円） / 家年度都市計画税課税標準額（円）	固定資産税課税標準額等（円） / 都市計画税課税標準額等（円）	固定資産税相当額（円） / 都市計画税相当額（円）
土 [redacted]９４番４		1				9728668	01425595	
宅地		154.60	市街化	専用住宅	1621444	1621444		22700
宅地		154.60		1	3242889	3242889		9728
家 [redacted]３４番地４		0 [redacted]３４				4657374	00326432	
居宅	セメント瓦	146.58	市街化	専用普通		4657374		65203
不連	1411139001	146.58	H09	2		4657374		13972

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

税理士がかかわる不動産実務（全体像）

■Point：全体俯瞰が実務のポイント！

生前	相続			相続後	
問題のある土地への対処	土地評価	遺産分割	申告	保有	譲渡
底地 共有不動産 無道路地	評価単位 減額要因 権利関係	共有 単有 納税資金の意識	期限内申告 3年内分割見込	保有期間の制限 （小規模宅地等）	空き家譲渡 取得費加算

分割次第で評価へ影響

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

評価明細書（平成30年度～）

税理士法人 レディング

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第１表）

局(所)　署
年分　ページ

（住居表示）（　）
所在地番
所有者　住所（所在地）　氏名（法人名）
使用者　住所（所在地）　氏名（法人名）

地目：宅地　田　畑　山林　原野　雑種地　[　]
地積：㎡
路線価：正面　側方　側方　裏面（円）
地形図及び参考事項
間口距離　m
奥行距離　m
利用区分：自用地　貸宅地　貸家建付地　借地権　転貸借地権　転借権　借家人の有する権利　私道（　）
地区区分：ビル街地区　高度商業地区　繁華街地区　普通商業・併用住宅地区　普通住宅地区　中小工場地区　大工場地区

自用地１平方メートル当たりの価額

1 一路線に面する宅地（正面路線価）（奥行価格補正率）　円 ×　．　（1㎡当たりの価額）円　A

2 二路線に面する宅地（A）［側方・裏面 路線価］（奥行価格補正率）［側方・二方 路線影響加算率］　円 ＋（　円 ×　．　×　0.　）　（1㎡当たりの価額）円　B

3 三路線に面する宅地（B）［側方・裏面 路線価］（奥行価格補正率）［側方・二方 路線影響加算率］　円 ＋（　円 ×　．　×　0.　）　（1㎡当たりの価額）円　C

4 四路線に面する宅地（C）［側方・裏面 路線価］（奥行価格補正率）［側方・二方 路線影響加算率］　円 ＋（　円 ×　．　×　0.　）　（1㎡当たりの価額）円　D

5-1 間口が狭小な宅地等（AからDまでのうち該当するもの）（間口狭小補正率）（奥行長大補正率）　円 ×（　．　×　．　）　（1㎡当たりの価額）円　E

5-2 不整形地（AからDまでのうち該当するもの）不整形地補正率※　円 ×　0.　（1㎡当たりの価額）円　F
※不整形地補正率の計算
（想定整形地の間口距離）（想定整形地の奥行距離）（想定整形地の地積）　m ×　m ＝　㎡
（想定整形地の地積）（不整形地の地積）（想定整形地の地積）（かげ地割合）（　㎡ －　㎡）÷　㎡ ＝　%
（不整形地補正率表の補正率）（間口狭小補正率）（小数点以下2位未満切捨て）　0.　×　．＝ 0.　①
（奥行長大補正率）（間口狭小補正率）　．×　．＝　0.　②
［不整形地補正率（①、②のいずれか低い率、0.6を限度とする。）］

6 地積規模の大きな宅地（AからFまでのうち該当するもの）規模格差補正率※　円 ×　0.　（1㎡当たりの価額）円　G
※規模格差補正率の計算
（地積（Ⓐ））（Ⓑ）（Ⓒ）（地積（Ⓐ））（小数点以下2位未満切捨て）
｛（　㎡×　＋　）÷　㎡｝× 0.8 ＝ 0.

7 無道路地（F又はGのうち該当するもの）（※）　円 ×（ 1 － 0.　）　（1㎡当たりの価額）円　H
※割合の計算（0.4を限度とする。）
（正面路線価）（通路部分の地積）（F又はGのうち該当するもの）（評価対象地の地積）
（　円×　㎡）÷（　円×　㎡）＝ 0.

8 がけ地等を有する宅地（AからHまでのうち該当するもの）〔南、東、西、北〕（がけ地補正率）　円 ×　0.　（1㎡当たりの価額）円　I

9 容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地（AからIまでのうち該当するもの）（控除割合（小数点以下3位未満四捨五入））　円 ×（ 1 － 0.　）　（1㎡当たりの価額）円　J

10 私道（AからJまでのうち該当するもの）　円 × 0.3　（1㎡当たりの価額）円　K

自用地の評価額：自用地1平方メートル当たりの価額（AからKまでのうちの該当記号）（　）円 ／ 地積 ㎡ ／ 総額（自用地1㎡当たりの価額）×（地積）円　L

（注）1 5-1の「間口が狭小な宅地等」と5-2の「不整形地」は重複して適用できません。
2 5-2の「不整形地」の「AからDまでのうち該当するもの」欄の価額について、AからDまでの欄で計算できない場合には、（第2表）の「備考」欄等で計算してください。

（資4-25-1-A4統一）

（平成三十年分以降用）

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第２表）

セットバックを必要とする宅地の評価額：（自用地の評価額）円 －（（自用地の評価額）円 ×（該当地積）㎡ ／（総地積）㎡ × 0.7）　（自用地の評価額）円　M

都市計画道路予定地の区域内にある宅地の評価額：（自用地の評価額）円 ×（補正率）0.　（自用地の評価額）円　N

大規模工場用地等の評価額：
○ 大規模工場用地等（正面路線価）円 ×（地積）㎡ ×（地積が20万㎡以上の場合は0.95）　円　O
○ ゴルフ場用地等（宅地とした場合の価額）（地積）（　円 × ㎡×0.6）－（（1㎡当たりの造成費）円 ×（地積）㎡）　円　P

利用区分	算式	総額	記号
貸宅地	（自用地の評価額）（借地権割合）円 ×（1－ 0.　）	円	Q
貸家建付地	（自用地の評価額又はS）（借地権割合）（借家権割合）（賃貸割合）円 ×（1－ 0.　×0.　× ㎡/㎡）	円	R
（　）目的となっている土地	（自用地の評価額）（　割合）円 ×（1－ 0.　）	円	S
借地権	（自用地の評価額）（借地権割合）円 × 0.	円	T
貸家建付借地権	（T、AAのうちの該当記号）（借家権割合）（賃貸割合）（　）円 ×（1－ 0.　× ㎡/㎡）	円	U
転貸借地権	（T、AAのうちの該当記号）（借地権割合）（　）円 ×（1－ 0.　）	円	V
転借権	（T、U、AAのうちの該当記号）（借地権割合）（　）円 × 0.	円	W
借家人の有する権利	（T、W、AAのうちの該当記号）（借家権割合）（賃借割合）（　）円 × 0.　× ㎡/㎡	円	X
（　）権	（自用地の評価額）（　割合）円 × 0.	円	Y
権利が競合する土地	（Q、Sのうちの該当記号）（　割合）（　）円 ×（1－ 0.　）	円	Z
他の権利と競合する場合の権利	（T、Yのうちの該当記号）（　割合）（　）円 ×（1－ 0.　）	円	AA

（総額計算による価額）

備考

（注）区分地上権と区分地上権に準ずる地役権とが競合する場合については、備考欄等で計算してください。

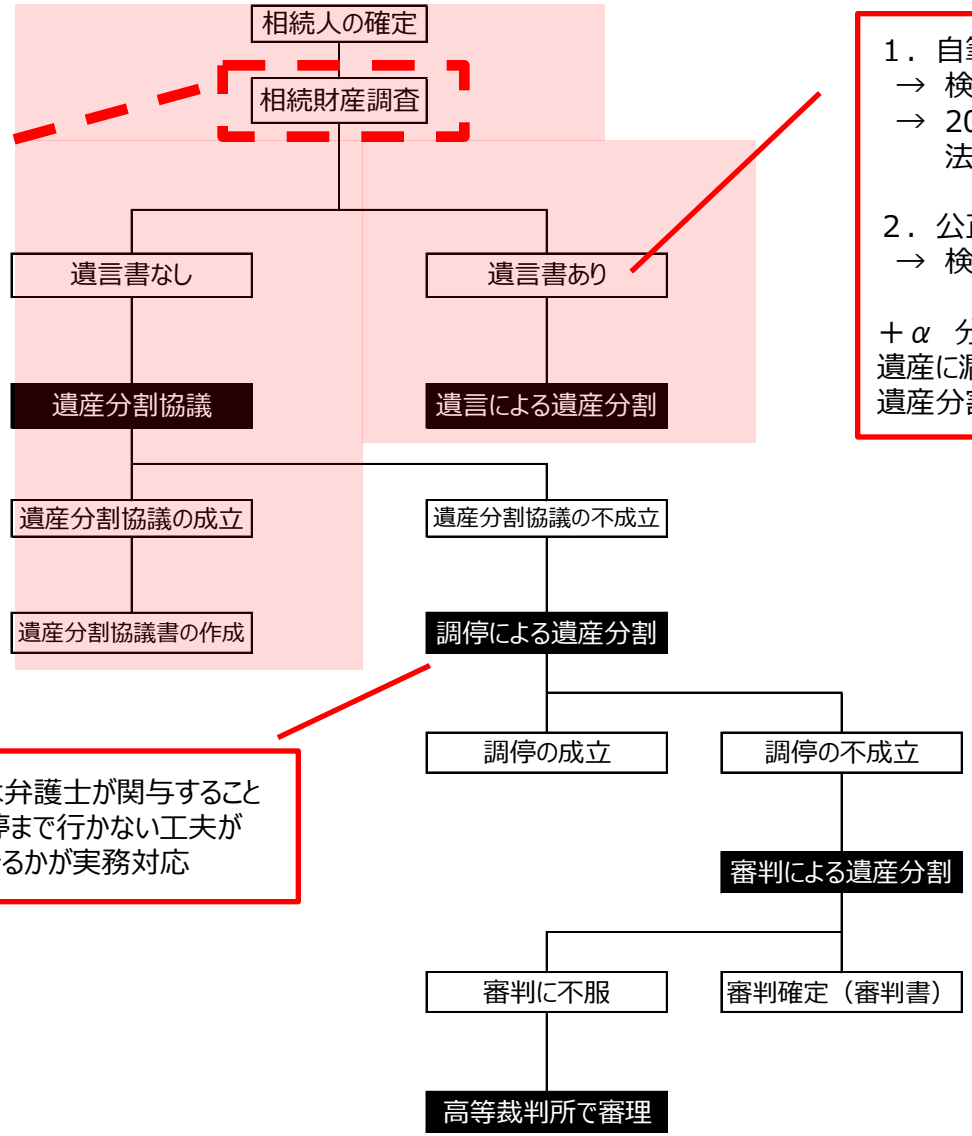
（資4-25-2-A4統一）

（平成三十年分以降用）

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

遺産分割の基本的な流れ

☑相続実務で最も大切なのは**分割**



1．自筆証書遺言
→ 検認必要
→ 2020年7月10日以降、法務局保管の場合には不要

2．公正証書遺言
→ 検認不要

＋α　分割方法を指定した遺言でも遺産に漏れがあると、漏れた部分は遺産分割協議となる

ここから先は弁護士が関与することが多く、調停まで行かない工夫がどれだけできるかが実務対応

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

財産構成で注目すべき事

税理士法人
レディング

前提：いつかは遺産分割される
　　相続前に全て費消してしまえばいいが・・・

1．**分割しやすい**財産構成か？

2．常に**資産の換金可能性**に目を配る

3．**不平等相続になりやすい**財産構成か？
（自社株、不動産は不平等になりやすい）

4．換金可能性は常に**時価**！（Not相続税評価額。不動産に注意）

5．生前贈与があれば、**持ち戻し（税務）**＆　**持ち戻し（民法）**を想定

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

相続税評価　と　時価　との関係

☑　税務と民法の相違点から把握する問題点

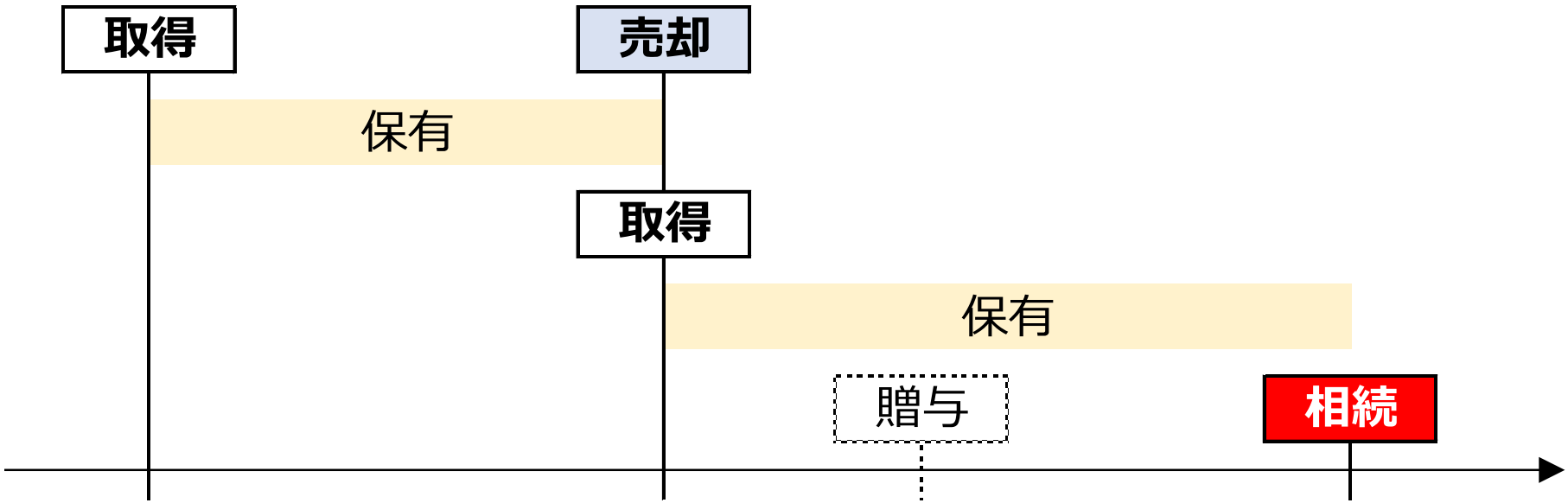
相続税評価と時価のバランス				不動産イメージ	問題点
相続税評価	＝		時価	郊外の土地	・分割しやすいか？ ・小規模宅地等の適用可能性
相続税評価	＜		時価	都心の土地 ・タワーマンション ・収益不動産	・総則6項の発動可能性 ・購入から売却までの期間
相続税評価	＞		時価	問題のある土地 ・底地 ・共有不動産 ・無道路地	・生前に売却？ ・バリューアップ可能？ ・路地の買取可能？
		分割の基準			

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

相続税対策と不動産活用の本当の関係（将来的視点）

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

不動産投資にまつわる「税」のタイムテーブル



1．取得
2．保有
3．売却（→取得：買換え）

今ここにいます！

4．相続（次世代へ承継）

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

税理士法人
レディング

■取得時

1．不動産取得税

2．登録免許税（所有権移転、抵当権設定など）
　＋α　司法書士手数料

3．印紙税

➡ 購入時に必要経費（損金）処理可能
保有時の所得計算に取り込まれる

➡ 賃貸収入で即時回収される

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

税理士法人 レディング

■保有時

1．固定資産税・都市計画税

2．所得税（不動産所得）・法人税等

3．消費税

➡ No2をどれだけ減らせるか

・必要経費（損金）のコントロール

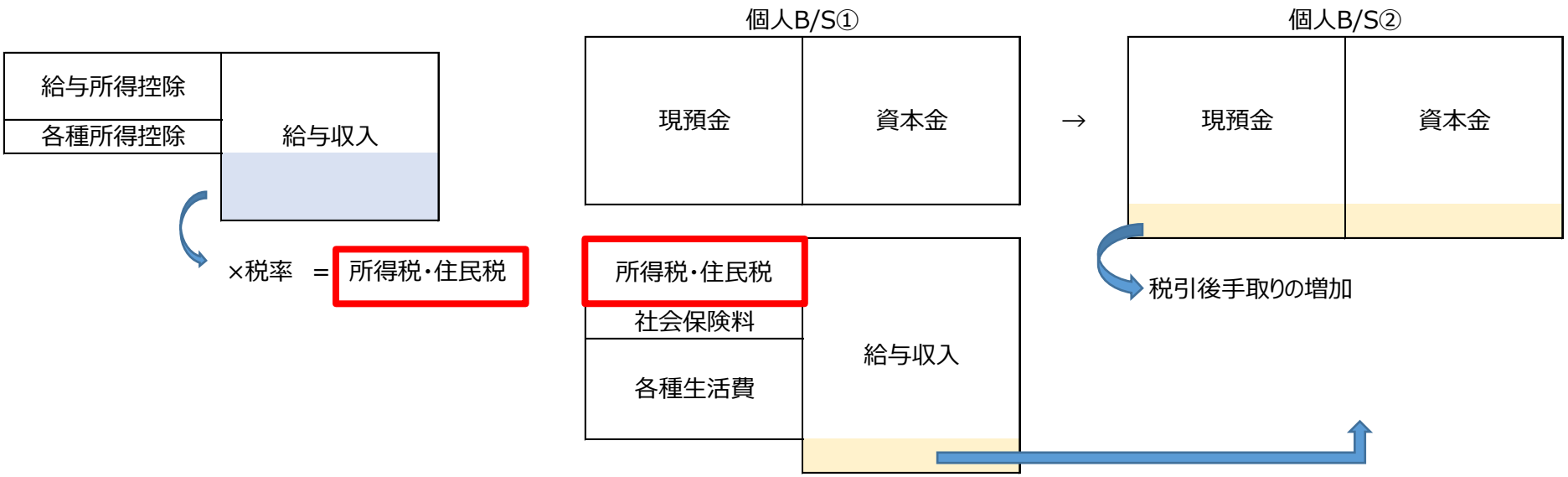
→ 減価償却費、修繕費、管理費等

・実損を生じては意味がないため、修繕は本当に必要なタイミングのレンジで

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

＋α　資産増加イメージ図

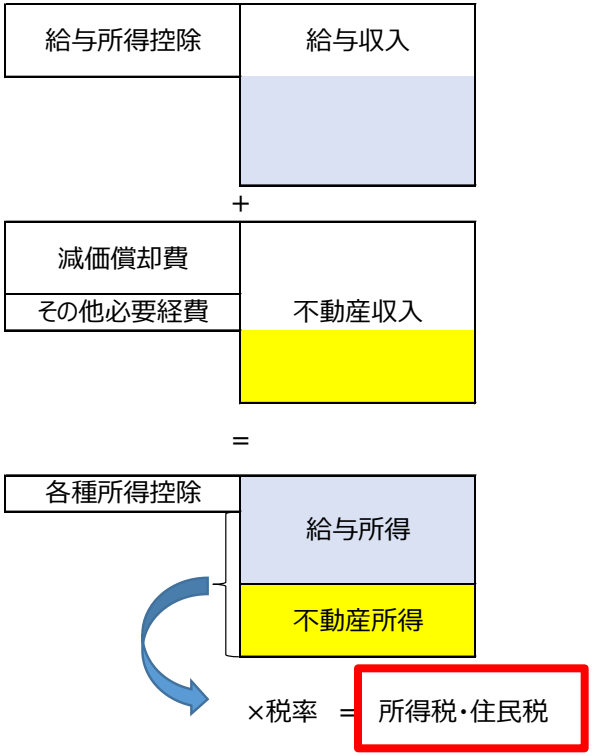
前提：
1．サラリーマン（給与所得者）
2．持ち家なし



Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

＋α　資産増加イメージ図

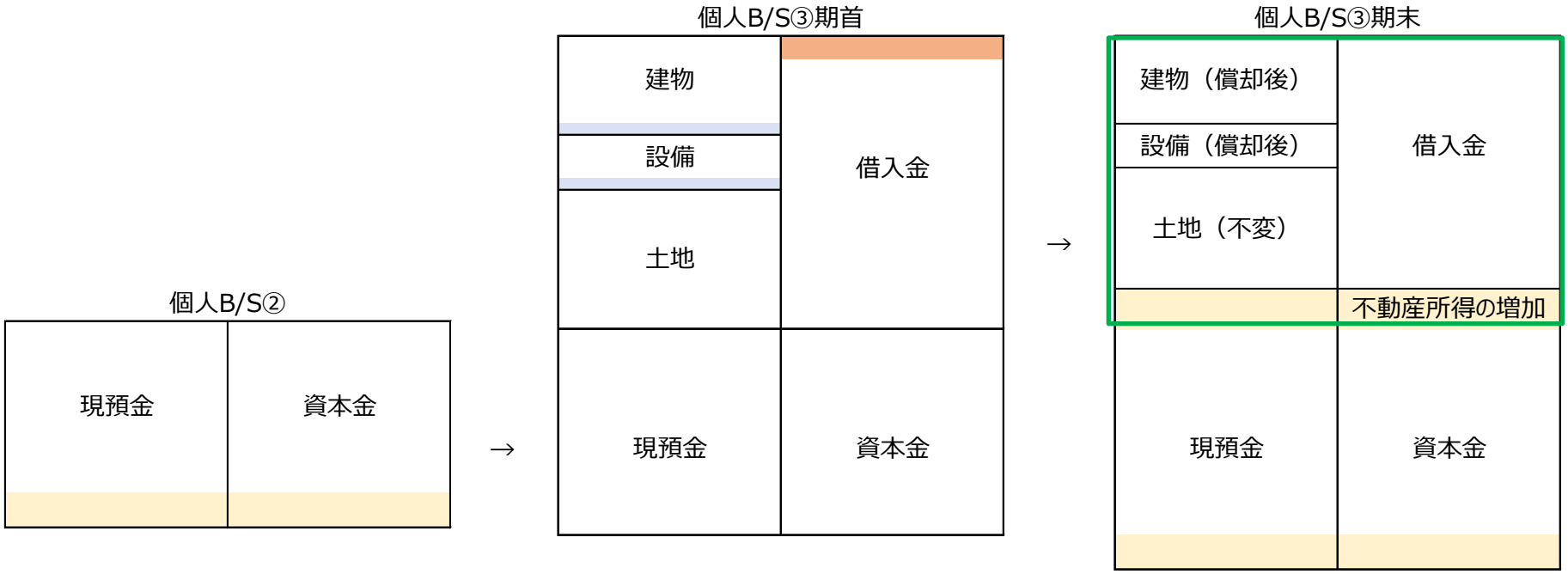
前提：
1．サラリーマン（給与所得者）
2．持ち家なし
3．年始にフルローンで不動産購入（不動産所得スタート）



Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

＋α　資産増加イメージ図

前提：
1．サラリーマン（給与所得者）
2．持ち家なし
3．年始にフルローンで不動産購入（不動産所得スタート）



Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

税理士法人 レディング

➡ No2をどれだけ減らせるか

☑**所得税**

・所得区分ごとに計算方法が異なる

→ **不動産所得**・給与所得

→ **譲渡所得（不動産**、株式、その他）

・不動産所得：①内部通算、②損益通算

①内部通算：不動産所得内部での通算

②損益通算：所得区分を超えた通算

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

税理士法人 レディング

➡ No2をどれだけ減らせるか

☑**法人税**

・①内部通算、②損益通算は
１法人内であれば、検討不要であり全ての通算可
（ただし、別法人での通算は不可）

・法人所有
（個人所有の移転、原始取得当初から）

→ 給与で引き出すか、次の投資に振り向けるか？

→ 個人へ資金を還流させる方法はどうするか？

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

税理士法人 レディング

■売却時

１．所得税（譲渡所得：不動産or株式）

２．法人税等

➡ キャピタルゲインがあれば課税あり

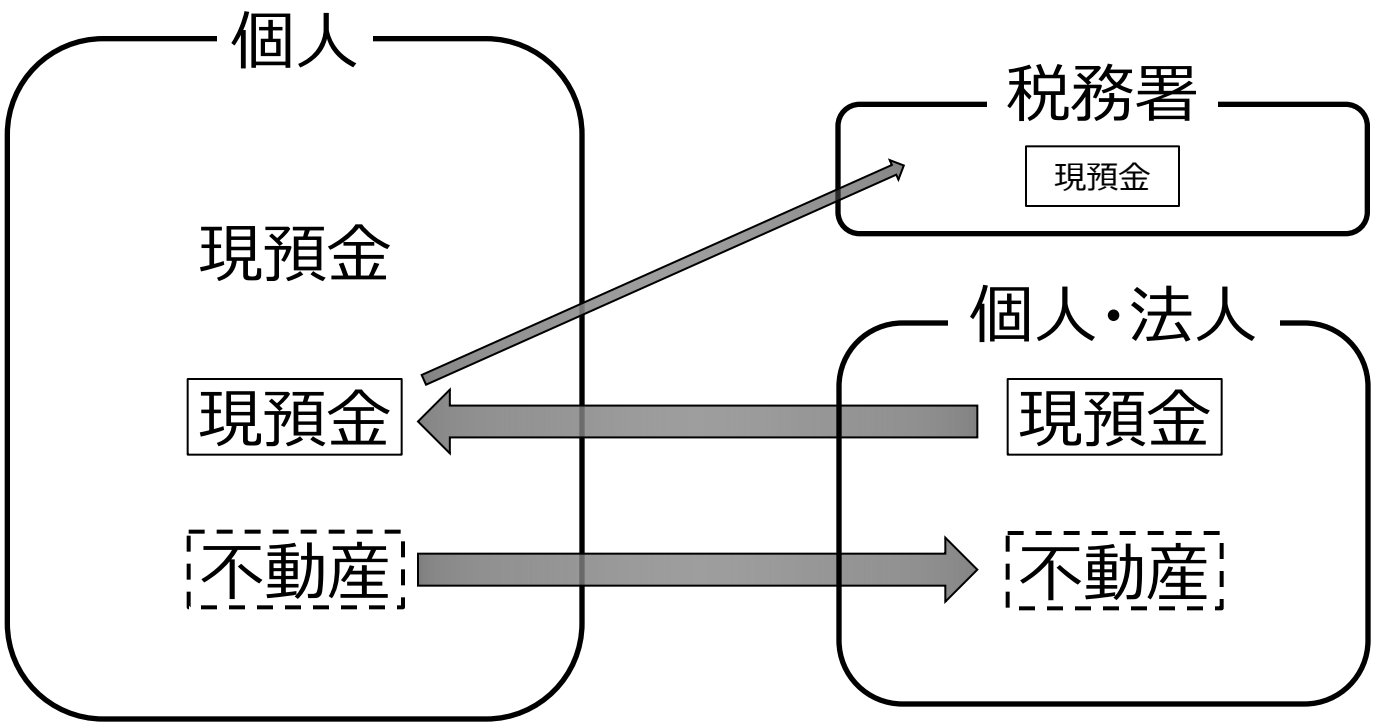
→ 個人所有物件を売却：譲渡所得（不動産）
税引後手取り額は**個人**にそのまま残る

→ 法人所有物件を売却：法人税等
税引後手取り額は**法人**にそのまま残る
法人から個人へ還流させたいか？

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

税理士法人 レディング

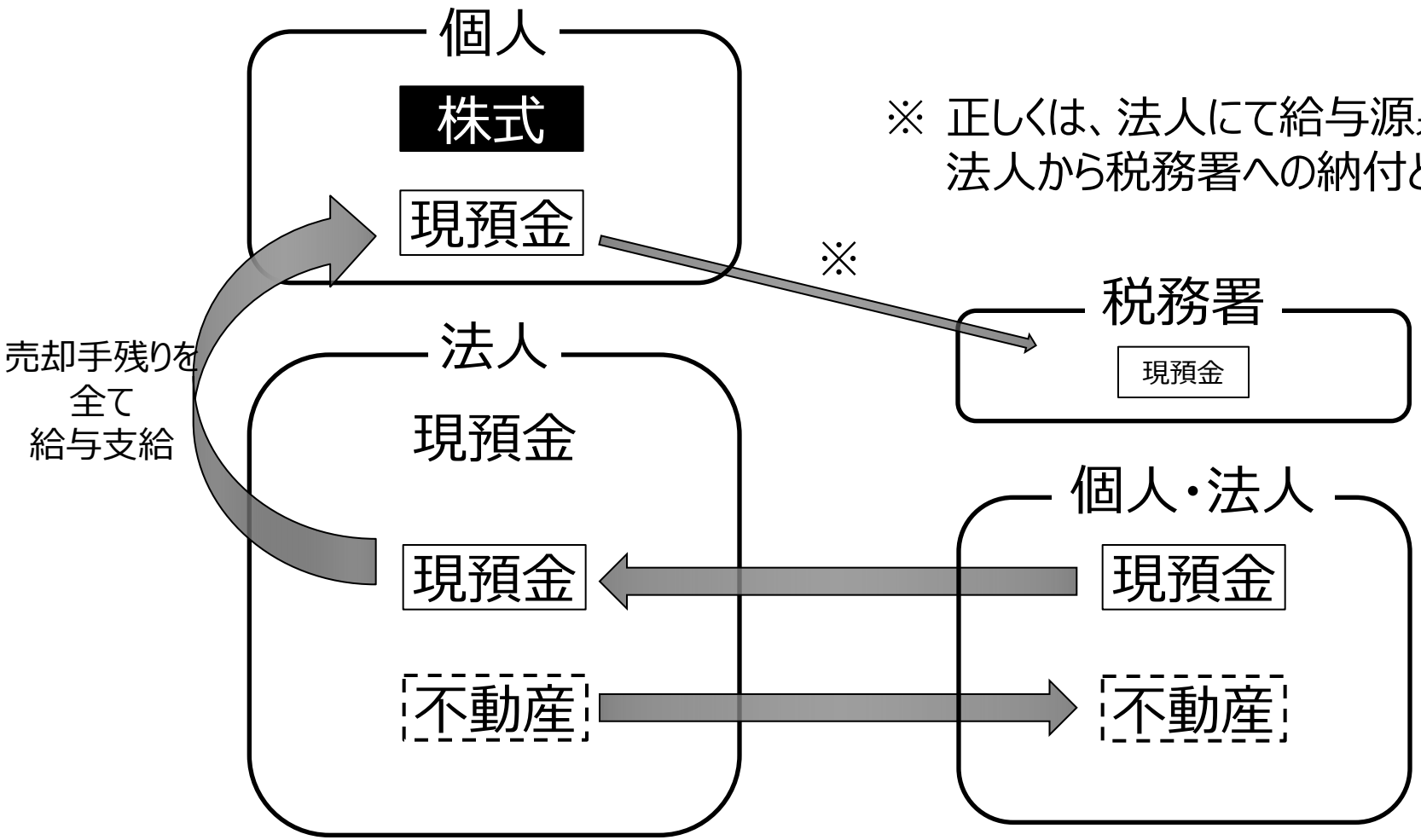
■売却時（個人）



Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

税理士法人 レディング

■売却時（法人）



※ 正しくは、法人にて給与源泉されるため、
法人から税務署への納付となる

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

＋α　法人から資金を回収する方法

	生前		相続	
手法	検証	税金	検証	税金
役員給与	○	総合（累進）		
配当	○	総合（累進）		
退職金	○	分離	○	相続税
金庫株	○	総合（累進）	○	相続税 譲渡（分離）
貸付金回収	○		○	相続税

↓

・資金回収した後の対策
・税引後手取り額の検証
・資金回収タイミング検証

↓

・生活資金、葬儀代金
・相続税の納税資金
・分割調整資金
・遺留分対策資金

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

税理士法人 レディング

■売却時

➡ キャピタルゲインがあれば課税あり

所得税：譲渡所得（不動産）

短期39.63%＝30.63%＋9%

長期20.315%＝15.315%＋5%

所得税：譲渡所得（株式）

一律で20.315% ＝15.315%＋5%

→ イメージは不動産M&A（後述）

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

税理士法人 レディング

■売却時

➡ キャピタルゲインがあれば課税あり

法人税等：所得区分の概念がない
ただし、以下に注意（東京都の場合）

1．所得金額400万円以下：21.421%
2．所得金額400万円超 800万円以下：23.204%
3．所得金額800万円超　：33.585%

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

全体俯瞰（法人所有形態）

税理士法人
レディング

１．個人所有から法人所有へ
→　不動産の法人化（不動産全体：建物＋土地）
　　Cf　地主の場合は建物ものがほとんど

（１）新設法人設立（合同会社 or 株式会社）

（２）－１　個人所有不動産を新設法人へ売却
→　売却価額は税法上の時価（グレーです・・・）
→　キャピタルゲインが生じれば、譲渡税（長期・短期）あり建物部分については、
　課税売上げ　に該当するため、売却時に課税事業者の場合は注意を要する
→　個人に融資がついている場合には、法人への融資付け替えを行う必要があるため
　金融機関との交渉が必要となる

（２）－２　法人側では個人から買い取るための資金準備
→　流通税（不動産取得税、登録免許税）負担が重たい
→　テナント等であれば消費税還付のため課税事業者選択を検討
→　個人売却の金額と残債付け替えのための金融機関交渉

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

全体俯瞰（法人所有形態）

税理士法人
レディング

１．個人所有から法人所有へ
→　不動産の法人化（不動産全体：建物＋土地）
　Cf　地主の場合は建物ものがほとんど

（３）法人にて不動産所得計上
→　各種の所得引き下げ策を検討（ただし、借入金返済が可能なレベル）
　①給与を支給するか（親族への支給を含む。社会保険料の負担を検討）
　②損金性のある経費を検討

→　法人で内部留保をし、次の投資に備える場合には上記①の選択なし
→　次の投資物件購入に際し、買換え特例（法人：特定資産の圧縮記帳）検討

➡　法人所有の決定は、何よりも最終出口（相続）まで検討すべき
➡　相続まで考えない場合には、個人への資金還流を常に考える必要がある

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

全体俯瞰（法人所有形態）

税理士法人
レディング

２．当初から法人所有

（１）新設法人設立（合同会社 or 株式会社）

（２）取得のための資金準備
→　流通税（不動産取得税、登録免許税）負担が重たい
→　テナント等であれば消費税還付のため課税事業者選択を検討
→　上記以外は「個人所有から法人所有」の場合と同様

➡　1法人1物件スキームを既に実行している場合
・希望金額での売却が可能であれば、不動産M&Aを実行すべき（売却後の手残り）
　→　保証人の問題は解決できることが前提
・不動産M&Aができず、法人での売却の場合、当該法人を将来的に使うか否か？
　→　物件売却後の法人は「資金」が入るだけの箱
　→　複数の法人が「資金」が入るだけの箱の場合、最終的にどう処理するか？

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

B/S全体俯瞰（個人所有）

個人B/S（簿価）

現預金	50	借入金	200
生命保険	50		
不動産（自宅）	50		
建物（賃貸①）	100	預り保証金	10
土地（賃貸①）	100		140
	350		350

個人B/S（簿価）　20年後

現預金	100	借入金	100
生命保険	50	預り保証金	10
不動産（自宅）	50		240
建物（賃貸①）	50		
土地（賃貸①）	100		
	350		350

個人B/S（**相評**）　20年後

現預金	100	借入金	100
生命保険	50	預り保証金	10
不動産（自宅）	10		110
建物（賃貸①）	30		
土地（賃貸①）	30		
	220		220

シンプルにするために以下前提あり
☑不動産により得られた資金は使用しない
☑生活資金も使用しない
☑生命保険も利回りを考えない

→　確認するのは
・不動産のインカムゲインの蓄積
・将来の相続税評価額

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

B/S全体俯瞰（法人所有）

税理士法人 レディング

現預金うち　20のみ

個人B/S（簿価）

現預金	50	借入金	200
生命保険	50		
不動産（自宅）	50		
建物（賃貸①）	100	預り保証金	10
土地（賃貸①）	100		140
	350		350

自社株の相続税評価は
不動産評価とは別の方式

個人B/S（**相評**）　20年後

現預金	40		?
生命保険	50		
不動産（自宅）	10		
自社株(100%)	?		
	?		?

個人B/S（簿価）

現預金	40		150
生命保険	50		
不動産（自宅）	50		
自社株(100%)	10		
	150		150

個人B/S（簿価）　20年後

現預金	40		150
生命保険	50		
不動産（自宅）	50		
自社株(100%)	10		
	150		150

法人で所得を出し内部留保すれば価値は上がる

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

自社株評価（①会社規模判定）

税理士法人 レディング

改正後

直前期末の総資産価額（帳簿価額）及び直前期末以前1年間における従業員数に応ずる区分				直前期末以前1年間の取引金額に応ずる区分			会社規模とLの割合（中会社）の区分	
総資産価額（帳簿価額）			従業員数	取引金額				
卸売業	小売・サービス業	卸売業、小売・サービス業以外		卸売業	小売・サービス業	卸売業、小売・サービス業以外		
20億円以上	15億円以上	15億円以上	35人超	30億円以上	20億円以上	15億円以上	大会社	
4億円以上 20億円未満	5億円以上 15億円未満	5億円以上 15億円未満	35人超	7億円以上 30億円未満	5億円以上 20億円未満	4億円以上 15億円未満	0.90	中会社
2億円以上 4億円未満	2.5億円以上 5億円未満	2.5億円以上 5億円未満	20人超 35人以下	3.5億円以上 7億円未満	2.5億円以上 5億円未満	2億円以上 4億円未満	0.75	
7,000万円以上 2億円未満	4,000万円以上 2.5億円未満	5,000万円以上 2.5億円未満	5人超 20人以下	2億円以上 3.5億円未満	6,000万円以上 2.5億円未満	8,000万円以上 2億円未満	0.60	
7,000万円未満	4,000万円未満	5,000万円未満	5人以下	2億円未満	6,000万円未満	8,000万円未満	小会社	

いずれか下位

いずれか上位

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

自社株評価（①会社規模判定）

税理士法人 レディング

会社規模

大会社		類似株価	100%	純資産株価	0%
中会社	大	類似株価	90%	純資産株価	10%
	中	類似株価	75%	純資産株価	25%
	小	類似株価	60%	純資産株価	40%
小会社		類似株価	50%	純資産株価	50%

一般的に・・・　類似株価　＜　純資産株価

仮に・・・　類似株価　＞　純資産株価　であれば

類似株価の部分を純資産株価に置き換えることは可能

不動産賃貸業のケース：
①従業員5人以下
②売上4億円未満　→　中会社の中（類似×0.75＋純資産×0.25）
　売上2億円未満　→　中会社の小（類似×0.75＋純資産×0.25）
　売上8,000万円未満　→　小会社　（類似×0.50＋純資産×0.50）

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

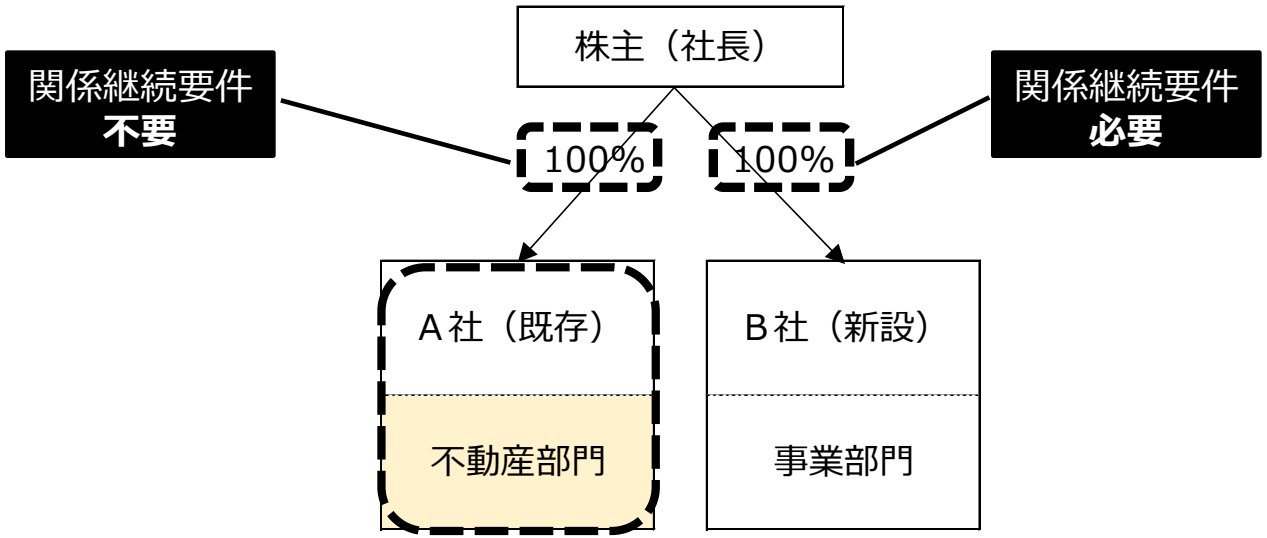
不動産Ｍ＆Ａスキームの円滑化（平成２９年度改正）

税理士法人 レディング

- 分割型会社分割のおける関係継続要件の見直し

１）改正

個人又は法人で株式保有割合が50%超から100%までの株主（以下、「大株主」といいます。）が出資する会社において分割型会社分割が行われた場合には、株主と分割法人との関係継続要件がこれまで必要であった（改正前）が、平成29年度税制改正で株主と分割法人との関係継続要件が不要となった。



Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

お客様ニーズと状況把握

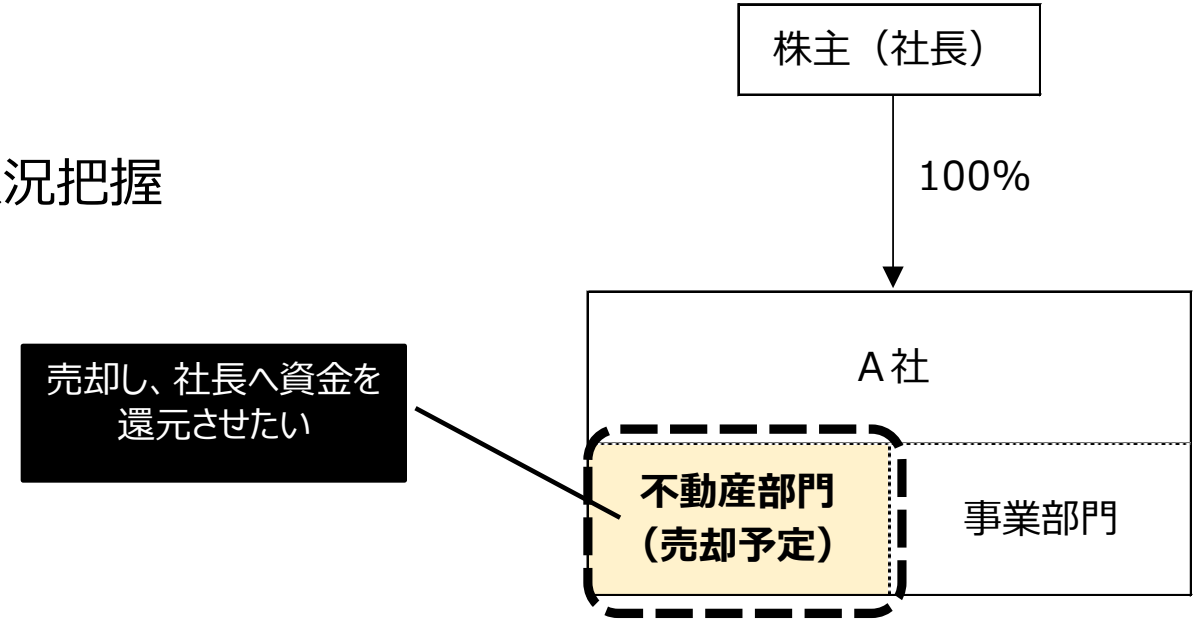
■ニーズの確認

１．所得のほとんどを不動産賃貸によって得ており、市況の良い今不動産を売却したい
　　多数保有する不動産のうち、１物件を売却するのではなく全物件を売却する

２．不動産部門を売却し売却資金を数年かけて個人へ還流させる（給与、配当）

３．可能な限り節税を試みたい（ただし、税務リスク０がないことは理解済み）

■状況把握



Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

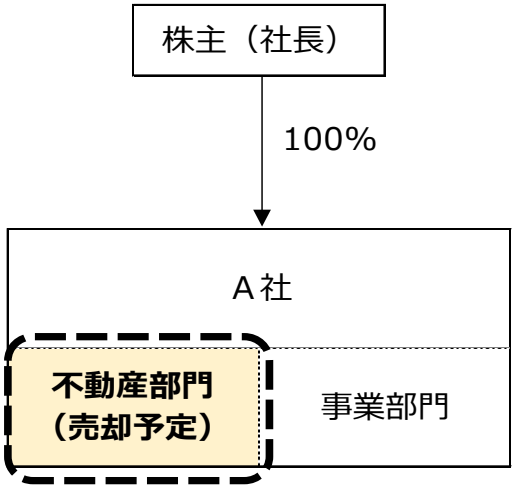
スキーム１検証

■スキーム１
☑　法人にて不動産を売却後、株主（社長）へ給与・配当として還流

・税金計算１（不動産売却益）
不動産売却益５億円　×　法人税等の税率４０％（概算）＝２億円
売却後純資産（税引後）**１８億円**

・税金計算２（数年かけての法人からの資金還流）
１８億円　×　４０％（総合所得）＝**７．２億円**

・個人手取額
１８億円　－　７．２億円　＝　**１０．８億円**



Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

スキーム２検証

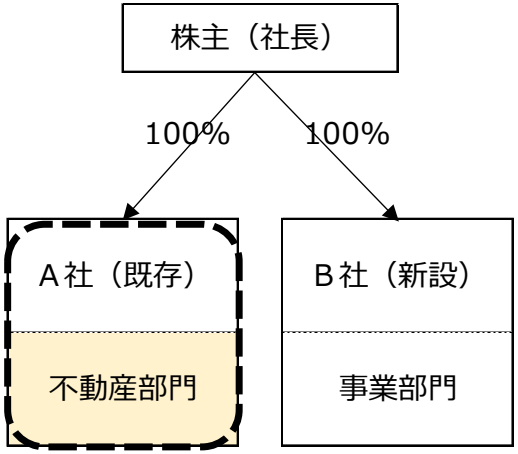
■スキーム２

☑　１．事業部門を新会社（Ｂ社）へ分割型会社分割
　　２．Ａ社（不動産部門）株式を売却（不動産Ｍ＆Ａ）

・税金計算１（分割型会社分割）
平成２９年度税制改正により適用分割となるため、課税は課税は繰り延べされる

・税金計算２（Ａ社株式売却による税金）
（２０億円　－　１億円）×　２０％　＝　**３．８億円**

・個人手取額
２０億円　－　３．８億円　＝　**１６．２億円**
スキーム１より　５．４億円ＵＰ



Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

不動産Ｍ＆Ａの概要

税理士法人
レディング

目的：「不動産の取得」「不動産の売却」

手法：不動産保有会社の株式売買

メリット（売手）：手取額の増加（消費税含む）
メリット（買手）：イニシャルコスト削減
（登録免許税・不動産取得税・印紙税）

デメリット：簿外債務の存在

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

出口戦略としての譲渡関係の整理

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

相続により取得した不動産を売却する場合の留意点

税理士法人 レディング

■留意点

1．譲渡に際し、譲渡益が生じる不動産か、譲渡損が生じる不動産か

→ 代々相続している土地の譲渡であれば前者が多数

→ 都心の値上がりしている不動産でも前者が多数

→ 高値掴みしている不動産であれば後者の可能性あり
（ただし、簿価引上げのアクションをしていても後者の可能性あり）

2．長期譲渡に該当するか、短期譲渡に該当するか

→ **譲渡した年の１月１日において**所有期間が５年を超えるか否か

→ 相続で取得した人は、死亡した人がの取得時期を引き継ぐため
通常は長期譲渡に該当しやすい（被相続人の取得年月日を検討）

3．譲渡所得の特例を受けられるか否か

→ 相続により取得した相続人等が各種要件を満たせるか否か

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

相続により取得した不動産を売却する理由

税理士法人 レディング

１．納税資金確保

→　外部売却か？　内部売却（同族会社など）か？

→　内部売却の場合は取得費加算（措法３９）のみ

→　前提：

①希望金額で売却可能か（早急なマーケット調査）

②不動産に制約がないか（抵当権設定や無道路地など）

③遺言がない場合、相続人全員が分割内容に納得しているか

２．遺産分割を円満解決

→　相続財産の大半を不動産が占める場合、各相続人が取得し
各人が売却することで資金化（不動産は不要であるが、お金は欲しい）

→　上記の場合、代償分割（１人で相続しその後売却、売却資金を
他の相続人に渡す）ことも実務上は検討の余地あり

→　代償分割の場合、代償分割を行う相続人の取得費加算に影響あり（実務）

➡　**売却までの期限管理など、税理士側の説明義務を果たす必要あり**

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

所有権移転（不動産）に深く関与する流通税

取得事由	不動産取得税	登録免許税
相続	非課税	課税標準×**0.4**%
包括遺贈	非課税	課税標準×**2.0**%
特定遺贈	1．土地及び住宅用家屋 → 課税標準×**3**％ 2．事務所･店舗等の家屋 → 課税標準×**4**％	同上
贈与	同上	同上
購入	同上	1．土地（2023.3.31まで） → 課税標準×**1.5**% 1．土地（2023.4.1以降） → 課税標準×**2.0**% 2．家屋 → 課税標準×**2.0**%

課税標準額：固定資産税評価額

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

相続と関係する譲渡所得特例

税理士法人
レディング

１．居住用財産３，０００万円控除（措法３５①②）

２．相続空き家３，０００万円控除（措法３５③）

３．収用５，０００万円控除（措法３３の４）

４．相続税の取得費加算（措法３９）

５．保証債務履行のための資産譲渡特例（所法６４）

６．特定事業用資産の買換え特例（措法３７の２）

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

居住用財産3,000万円控除（措法35①チェックリスト）

税理士法人 レディング

誰が相続するか？

→ **同居**親族

☑ポイント

適用要件全体を

先に把握しておく

必要あり！

→ 遺言作成段階

遺産分割段階

では、出口を想定！

1　居住用財産の譲渡の 3,000 万円の特別控除の特例（措法 35①）

	チェック項目 （チェック項目のすべてについて「該当」となった場合には、措法35①の特例を適用することができます。）	該当	非該当
①	あなたが居住の用に供していたもの（居住していた時点において、あなたが所有していたもの）の譲渡ですか。	は い	いいえ
	あなたが譲渡した居住用財産から転居している場合、転居したのは、平成29年１月２日以後ですか。	は い	いいえ
②	配偶者・直系血族・生計を一にする親族等への譲渡ですか。	いいえ	は い
③	平成30年分又は令和元年分において、既に居住用財産の譲渡所得の特例（措35①、36の２、36の５、41の５、41の５の２）の適用を受けていますか。	いいえ	は い
④	居住の用に供していた家屋を取り壊し、土地等のみを譲渡した方は、次のイ及びロをチェックしてください。		
	イ　家屋を取り壊してから１年以内に売買契約をしましたか。	は い	いいえ
	ロ　家屋を取り壊してから売買契約までの間に、貸付け等に使用していませんか。	は い	いいえ
⑤	居住用財産が２か所以上ある方は、次のイ又はロのいずれかにチェックしてください。		
	イ　譲渡の時、譲渡した資産に居住していた場合は、譲渡の時においてその家屋が主たる家屋ですか。	は い	いいえ
	ロ　譲渡の時、譲渡した資産に居住していなかった場合は、その家屋に居住しなくなった時において、譲渡した資産が主たる家屋ですか。	は い	いいえ
⑥	平成29年分（令和２年４月１日以後の譲渡に限ります。）、平成30年分、令和元年分又は令和２年分のいずれかの年分において、今回売却した居住用財産以外について（特定増改築等）住宅借入金等特別控除（措法41、41の２。いわゆる「ローン控除」）又は認定（長期優良）住宅新築等特別税額控除（措法41の19の４）の特例の適用を受けていますか。 ※　これらの特例を適用している家屋の居住開始日が平成29年１月１日以降（令和２年３月31日以前の譲渡については平成30年１月１日以降）である場合は、今回、居住用財産を譲渡した場合の特例を重複して適用することはできません。詳しくは職員に確認してください。	いいえ	は い（※）

（注）１　居住用財産の譲渡に係る契約締結日の前日において、譲渡をした方の住民票に記載されていた住所と譲渡した資産の所在地が異なるなど一定の場合は、戸籍の附票の写し、消除された戸籍の附票の写しなど譲渡した資産を居住の用に供していたことを明らかにするものを添付する必要があります。

２　この特例（措法 35①）を適用した場合には、令和３年分及び令和４年分において、（特定増改築等）住宅借入金等特別控除（措法 41、41 の２）及び住宅新築等特別税額控除（措法 41 の 19 の４）を新たに適用することはできません。

３　被相続人の居住用財産の譲渡所得の特別控除（措法 35③）の適用を受けている場合においても、重複してこの特例（措法 35①）を適用することができますが、その場合、特別控除の限度額は合計で 3,000 万円となります。

４　裏面の（注）１及び２について注意してください。

出典：国税庁ＨＰより（令和２年分）

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

相続空き家控除（措法35③チェックリスト）

税理士法人 レディング

誰が相続するか？

→ **別居**親族

☑ポイント

適用要件全体を先に把握しておく必要あり！

→ 遺言作成段階
　遺産分割段階
では、出口を想定！

→ 取得費加算との選択（後述）

相続又は遺贈により被相続人の居住用財産を取得した方が、一定の要件を満たす被相続人の居住用財産を譲渡した場合に、譲渡所得の計算上3,000万円までの特別控除額を控除することができる特例です（措法35③）。

氏　名	

	チェック項目 （チェック項目のすべてについて「該当」となった場合には、原則としてこの特例を適用することができます。）	該当	非該当
1	あなたは、譲渡した資産の前所有者（被相続人）の相続人又は包括受遺者ですか。	は　い	いいえ
2	譲渡した資産は、相続又は遺贈により取得したもので、相続開始の日は、平成29年１月２日以後ですか。	は　い	いいえ
3	あなたは、相続又は遺贈により被相続人が居住の用に供していた家屋及びその家屋の敷地等の両方を取得していますか。	は　い	いいえ
4	あなたは、その家屋又は敷地等について既にこの特例の適用を受けていますか。	いいえ	はい
5	特定事由（裏面（注）１）に該当する方は、次のイからハまでをチェックしてください。		
	イ　譲渡した家屋は、被相続人の居住の用に供されなくなった時から相続開始の直前まで、引き続き被相続人の物品の保管等の用に供されていましたか。	はい	いいえ
	ロ　譲渡した家屋は、被相続人の居住の用に供されなくなった時から相続開始の直前まで事業の用、貸付けの用又は被相続人以外の方の居住の用に供していましたか。	いいえ	はい
	ハ　被相続人が老人ホーム等に入所した時から相続開始の直前までの間において、老人ホーム等が主たる居住用家屋ですか。	はい	いいえ
6	被相続人が居住の用に供していた家屋について、次のイからハまでをチェックしてください。		
	イ　昭和56年５月31日以前に建築されたものですか。	は　い	いいえ
	ロ　区分所有建物（マンション等）ですか。	いいえ	は　い
	ハ　相続開始又は特定事由により被相続人の居住の用に供されなくなる直前において、被相続人以外に居住していた方はいますか。	いいえ	は　い
7	譲渡した資産は、相続開始又は特定事由により被相続人の居住の用に供されなくなる直前において被相続人が居住の用に供していた家屋、その家屋及びその家屋の敷地等又はその家屋の取壊し等の後の敷地等ですか。	は　い	いいえ
8	配偶者・直系血族・生計を一にする親族等への譲渡ですか。	いいえ	は　い
9	譲渡した資産の対価の額は、１億円以下ですか。 ※　被相続人が居住の用に供していた家屋又はその家屋の敷地等を相続等により取得したあなたを含む相続人等が、相続の時からあなたが譲渡した日以後３年を経過する日の属する年の12月31日までに当該家屋又は当該家屋の敷地等を譲渡した価額の合計額が１億円を超える場合には、本特例を適用することはできません。	は　い	いいえ
10	被相続人が居住の用に供していた家屋又はその家屋とともにその家屋の敷地等を譲渡した方は、次のイ及びロをチェックしてください。		
	イ　譲渡した家屋は、相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供していましたか。	いいえ	は　い
	ロ　譲渡した家屋は、譲渡の時において地震に対する安全性に係る規定又は基準に適合していますか。	は　い	いいえ
11	被相続人が居住の用に供していた家屋の全部の取壊し等をした後に、その家屋の敷地等のみを譲渡した方は、次のイからハまでをチェックしてください。		
	イ　取壊し等をした家屋は、相続の時から取壊し等の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供していましたか。	いいえ	は　い
	ロ　譲渡した敷地等は、相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供していましたか。	いいえ	は　い
	ハ　譲渡した敷地等は、家屋の取壊し等の時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供していましたか。	いいえ	は　い
12	この譲渡について、相続財産に係る譲渡所得の課税の特例（措法39）の適用を受けますか。	いいえ	は　い

出典：国税庁ＨＰより（令和２年分）

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

収用5,000万円控除（措法33の4チェックリスト）

税理士法人 レディング

誰が相続するか？

→ **誰でも**

→ 譲渡所得が
５，０００万円超
であれば･･･**複数人**
∵ 収用特例は
最初の年の譲渡に
限り、所有者ごとに
適用可能

→ 遺言作成段階
遺産分割段階
では、出口を想定！

1　収用等の場合の5,000万円の特別控除の特例（措法33の４）

	チェック項目 （チェック項目のすべてについて「該当」となった場合には、措法33の4の特例を適用することができます。）	該当	非該当
①	譲渡した資産は、公共事業等のために譲渡したもので、収用証明書が発行されるものですか。	はい	いいえ
②	譲渡した資産は、棚卸資産又はこれに準ずる資産ですか。	いいえ	はい
③	あなた自身が買取りの申出を受けたものですか。又は、譲渡した資産は買取りの申出を受けた者から相続したものですか。	はい	いいえ
④	買取りの申出があった日から６か月以内に譲渡しましたか。	はい	いいえ
⑤	同一事業のために、令和元（平成31）年以前にも譲渡したことがありますか。	いいえ	はい

（注）
1　5,000万円の特別控除は、同一年中に収用等をされた資産が２以上ある場合でも、5,000万円が限度となります。
2　5,000万円の特別控除の特例を受ける場合、優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の税率の軽減の特例（措法31の２）の適用を受けることはできません。
3　収用等された資産が２種類（例えば土地と立木）以上の場合は、特別控除額を次の順序で控除することとなります。
⑴　分離課税となる土地建物等に係る短期譲渡所得の金額
⑵　分離課税となる土地等に係る短期軽減譲渡所得の金額
⑶　総合課税となる土地建物等以外の短期譲渡益の金額
⑷　総合課税となる土地建物等以外の長期譲渡益の金額
⑸　山林所得金額
⑹　分離課税となる土地建物等に係る長期譲渡所得の金額
⑺　分離課税となる土地建物等に係る長期軽課譲渡所得の金額
4　この譲渡について居住用財産の譲渡に係る特例（措法35①、35③、36の２、36の５）を受ける場合には、5,000万円の特別控除の特例を受けることはできません。

出典：国税庁ＨＰより（令和２年分）

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

相続税の取得費加算（措法39チェックリスト）

税理士法人 レディング

誰が相続するか？

→　相続税負担あれば**誰でも**
　<u>配偶者は相続税負担ほとんどなし</u>

→　注意するのは・・・
　相続空き家特例のみ　選択制

→　同族会社へ売却してもＯＫ

→　代償分割の使う場合には、
　譲渡者の取得費加算額につき
　調整計算あり（次ページ）

→　遺言作成段階
　遺産分割段階
では、出口を想定！

相続又は遺贈により取得した財産を、相続税の申告期限から３年以内に譲渡した場合には、相続税額のうち一定の金額を譲渡所得の取得費に加算することができます（措法 39）。

氏　名	

	適用要件に関するチェック項目 （チェック項目のすべてについて「該当」となった場合には、原則としてこの特例の適用を受けることができます。）	該　当	非該当
1	譲渡した資産は、相続又は遺贈により取得したものですか。 （注）相続時精算課税の適用を受けた贈与により取得した資産、又は相続若しくは遺贈により財産を取得した者が相続開始前３年以内に被相続人から贈与により取得した資産を含みます。	は　い	いいえ
2	その相続又は遺贈により取得した資産について、納付すべき相続税額はありますか（納税猶予の特例を受けた金額を含みます。）。	は　い	いいえ
3	その資産を譲渡した日は、相続税の申告期限から３年以内ですか。	は　い	いいえ

	「相続財産の取得費に加算される相続税の計算明細書」の計算に関するチェック項目 （以下の項目は明細書の作成に当たって留意すべきキな項目です。「非該当」となる項目について、記載誤り等がないか確認してください。、）	該　当	非該当
1	「譲渡した相続財産」欄に記載された資産は、相続又は遺贈により取得した資産そのものですか。 （原則として、相続又は遺贈により取得した資産と交換した資産や買い替えした資産は、特例の対象になりません。）	は　い	いいえ
2	譲渡した資産が代償分割により代償金を支払って取得した資産である場合、譲渡した資産の相続税評価額は、「相続財産の取得費に加算される相続税の計算明細書」裏面の算式で計算されていますか。	は　い	いいえ
3	相続税の修正申告書を提出した場合など、当初の相続税額に異動があった場合、「相続税額」欄の金額は、異動後の相続税額が記載されていますか。	は　い	いいえ

（注）１　この特例の適用が受けられる場合には、取得費に加算する相続税額を「相続財産の取得費に加算される相続税の計算明細書」で計算してください。
　なお、取得費に加算する相続税額の計算には、相続税の申告書の控えが必要です。
　また、同一年中に相続財産を２以上譲渡した場合、取得費に加算される相続税額は譲渡した資産ごとに計算します。
２　納付すべき相続税額がない場合には、この特例の適用を受けることはできません。
３　この特例は、被相続人の居住用財産の譲渡所得の特別控除（措法 35③）の特例と重複して適用することはできません。
４　取得費に加算される相続税額の計算に関する注意事項は、上記以外にも「相続財産の取得費に加算される相続税の計算明細書」の裏面に記載されています。

出典：国税庁ＨＰより（令和２年分）

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

相続税の取得費加算（措法39計算明細書）

税理士法人レディング

相続財産の取得費に加算される相続税の計算明細書

○この特例は、相続財産を相続税の申告期限から3年以内に譲渡した場合に適用されます。特例の内容の詳しいことは、税務署にお尋ねください。
なお、明細書の記載に当たっては、裏面をご照らしてください。

○平成二十七年一月一日以後相続開始分

譲渡者	住所			氏名	
被相続人	住所			氏名	
相続の開始があった日	年 月 日	相続税の申告書を提出した日	年 月 日	相続税の申告書の提出先	税務署

1 譲渡した相続財産の取得費に加算される相続税額の計算

譲渡した相続財産				
所在地				
種類				
利用状況	数量			
譲渡した年月日		年 月 日	年 月 日	年 月 日
相続税評価額	Ⓐ	円	円	円
相続税の課税価格（相続税の申告書第1表の①＋②＋⑤の金額を記載してください。）	Ⓑ	円		
相続税額（相続税の申告書第1表の㉒の金額を記載してください。ただし、贈与税額控除又は相次相続控除を受けている方は、下の2又は3で計算した①又は⑤の金額を記載してください。）	Ⓒ	円		
取得費に加算される相続税額（Ⓒ×Ⓐ/Ⓑ）	Ⓓ	円	円	円

【贈与税額控除又は相次相続控除を受けている場合のⒸの相続税額】

2 相続税の申告書第1表の㉒の小計の額がある場合

暦年課税分の贈与税額控除額（相続税の申告書第1表の⑳の金額）	Ⓔ	円
相次相続控除額（相続税の申告書第1表の㉑の金額）	Ⓕ	円
相続時精算課税分の贈与税額控除額（相続税の申告書第1表の㉑の金額）	Ⓖ	円
小計の額（相続税の申告書第1表の㉒の金額）	⑭	円
相続税額（Ⓔ＋Ⓕ＋Ⓖ＋⑭）	①	円

3 相続税の申告書第1表の㉒の小計の額がない場合

算出税額（相続税の申告書第1表の⑤又は⑩の金額）	Ⓙ	円
相続税額の2割加算が行われる場合の加算金額（相続税の申告書第1表の⑪の金額）	Ⓚ	円
合計（Ⓙ＋Ⓚ）	Ⓛ	円
税額控除等：配偶者の税額軽減額（相続税の申告書第5表の㉔又は㉕の金額）	Ⓜ	円
税額控除等：未成年者控除額（相続税の申告書第6表の1の㉓又は㉔の金額）	Ⓝ	円
税額控除等：障害者控除額（相続税の申告書第6表の2の㉓又は㉔の金額）	Ⓞ	円
税額控除等：外国税額控除額	Ⓟ	円
税額控除等：医療法人持分税額控除額	Ⓠ	円
税額控除等：計（Ⓜ＋Ⓝ＋Ⓞ＋Ⓟ＋Ⓠ）	Ⓡ	円
相続税額（Ⓛ－Ⓡ）（赤字の場合は0と記載してください。）	Ⓢ	円

※ 相続税の申告において、贈与税額控除又は相次相控除を受けていない場合は、「2 相続税の申告書第1表の㉒の小計の額がある場合」欄及び「3 相続税の申告書第1表の㉒の小計の額がない場合」欄の記載等は不要です。

関与税理士	電話番号

（資6－11－A4統 ）

(4) 「Ⓐ」の「相続税評価額」は、譲渡した相続財産の譲渡所得について、買換えや交換などの特例の適用を受ける場合には、次の算式で計算した金額となります。

イ 交換差金等がある交換について所得税法第58条の規定の適用を受ける場合

「Ⓐ」の金額 ＝ 〔譲渡した相続財産の相続税評価額〕 × （取得した交換差金等の額）／（取得した交換差金等の額）＋（交換取得資産の価額）

ロ 収用等による資産の譲渡又は特定資産の譲渡について租税特別措置法第33条、第36条の２、第36条の５又は第37条の５の規定の適用を受ける場合

「Ⓐ」の金額 ＝ 〔譲渡した相続財産の相続税評価額〕 × （譲渡した相続財産の譲渡による収入金額）－（代替資産又は買換資産の取得価額）／（譲渡した相続財産の譲渡による収入金額）

ハ 交換処分等による譲渡について租税特別措置法第33条の２第１項の規定の適用を受ける場合

「Ⓐ」の金額 ＝ 〔譲渡した相続財産の相続税評価額〕 × （取得した補償金等の額）／（取得した補償金等の額）＋（交換取得資産の価額）

ニ 特定資産の譲渡について租税特別措置法第37条又は第37条の４の規定の適用を受ける場合

「Ⓐ」の金額 ＝ 〔譲渡した相続財産の相続税評価額〕 × （特例適用後の譲渡した相続財産の収入金額）／（譲渡した相続財産の譲渡による収入金額）

ホ 被相続人居住用家屋又はその敷地等の譲渡につき租税特別措置法第35条第３項の規定の適用を受ける場合

「Ⓐ」の金額 ＝ 〔譲渡した相続財産の相続税評価額〕 × （譲渡した相続財産のうち同項の規定の適用対象とならない部分に対応する収入金額）／（譲渡した相続財産の譲渡による収入金額）

(5) 「Ⓐ」の「相続税評価額」は、代償分割により代償金を支払って取得した資産を譲渡した場合には、次の算式で計算した金額となります。

「Ⓐ」の金額 ＝ 〔譲渡した相続財産の相続税評価額〕 － （支払代償金） × （譲渡した相続財産の相続税評価額）／（相続税の課税価格（「Ⓑ」の金額））＋（支払代償金）

出典：国税庁ＨＰより（令和２年分）

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

保証債務履行の譲渡特例（所法64チェックリスト）

税理士法人 レディング

前提：連帯保証債務の履行が確定

誰が相続するか？
→　債務を負担する相続人は誰か？
　相続人全員？　1人？
→　民法上、債務は法定相続分の範囲で各自弁済義務あり
　（最判Ｓ３４．６．１９）
→　上記と異なる負担割合は
　債権者の合意が必要

→　遺言作成段階
　遺産分割段階
では、出口を想定！

	チェック項目 （チェック項目のすべてについて「該当」となった場合には、原則としてこの特例を適用することができます。）	該当	非該当
1	あなたは金融機関等の債権者に対して、債務者（法人を含みます。）の債務を保証しましたか。 (注)1　例えば、以下のような債務の保証が該当します。 イ　保証人又は連帯保証人としての債務の保証 ロ　不可分債務の債務者又は連帯債務者としての債務の保証 ハ　合名会社又は合資会社の無限責任社員としての会社の債務の保証 ニ　身元保証人としての債務の保証 ホ　他人の債務を担保するための質権又は抵当権設定 ヘ　法律の規定による損害賠償の連帯責任 2　平成 17 年４月１日以降に締結された保証契約については、書面によって締結された契約に限られます。	は　い	いいえ
2	債権者から債務の弁済に係る履行請求があったなど、保証債務の支払義務が確定していますか。	は　い	いいえ
3	あなたは、保証債務を履行するために自己の資産（棚卸資産等を除きます。）を譲渡しましたか。	は　い	いいえ
4	資産の譲渡によって得た収入を保証債務の履行に充てましたか。 (注)　保証債務の履行を借入金で行い、その借入金（利子を除きます。）を返済するために資産を譲渡した場合であっても、その資産の譲渡が保証債務を履行した日からおおむね１年以内に行われているなど、実質的に保証債務を履行するためのものと認められる場合を含みます。	は　い	いいえ
5	保証契約等の締結時において、主たる債務者に債務を弁済する能力はありましたか。	は　い	いいえ
6	保証債務を履行したことに伴って生じた求償権の全部又は一部を行使することができなくなりましたか。 (注)1　「求償権の全部又は一部を行使することができなくなった」とは、次のいずれかに該当する場合をいいます。 イ　更生計画認可の決定又は再生計画認可の決定があり、これらの決定により求償権が切り捨てられたこと ロ　特別清算に係る協定の認可の決定があり、この決定により求償権が切り捨てられたこと ハ　法令の規定による整理手続によらない関係者の協議決定で、次に掲げるものにより求償権が切り捨てられたこと a　債権者集会の協議決定で合理的な基準により債務者の負債整理を定めているもの b　行政機関又は金融機関その他の第三者のあっせんによる当事者間の協議により締結された契約でその内容が上記ａに準ずるもの ニ　債務者の債務超過の状態が相当期間継続し、その債務の弁済を受けることができないと認められる場合において、その債務者に対し債務免除額を書面により通知したこと ホ　求償権を取得した日以後の債務者の資産の状況、支払能力、事業再建の見通し、他の保証人との関係等を総合的に判断して、債務者に対する債権の全額が回収できないことが明らかになったこと 2　主たる債務者の資力等から見て求償権の行使が可能であるにもかかわらず、求償権を放棄した場合には、この特例の適用はありません。 3　連帯保証人が複数人いる場合、自己の負担した債務の全額についてこの特例の適用を受けるためには、他の共同保証人に対しても求償権を行使できないことが要件となります。	は　い	いいえ

（注）この特例の適用が受けられる場合には、譲渡所得又は山林所得のうちないものとみなされる金額を「保証債務の履行のための資産の譲渡に関する計算明細書（確定申告書付表）」で計算してください。

出典：国税庁ＨＰより（令和２年分）

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

特定事業用資産の買換え特例（措法37の2）

税理士法人 レディング

前提：９号買換え

☑ 組合せ

譲渡資産　：所有期間が１０年を超える土地、建物
買換え資産：国内にある面積３００㎡以上の土地等で、特定施設(事務所、事業所、工場、作業場、研究所、営業所、店舗、住宅等(福利厚生施設は除く))の敷地の用に供されているもの、および建物

☑ 検討事項（貸付け不動産の買換え）

１．相続時（有利判定）
貸付事業用宅地等の適用：申告期限内は所有・事業の用
→ ただし、債務がある場合には、債権者の同意（免責的債務引受）

２．譲渡時
要件判定を慎重に行う

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

不動産法人化に関する論点整理

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

不動産法人化の目的

税理士法人
レディング

1．不動産オーナーの所得分散（所得税）

→１人のオーナーに所得が集中すれば、超過累進税率により所得税負担が大きくなる

⇒不動産所得を親族へ分散するために、法人という箱を使って間接的に所得を分散する仕組み

2．将来相続の対象となる金融資産の増加防止（相続税）

→税引後手取り額が相続財産を構成するため、相続財産の増加をもたらす

⇒不動産所得を親族へ分散した結果、自らの相続財産の蓄積を防止する仕組み

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

不動産オーナー（個人）の所得分散方法

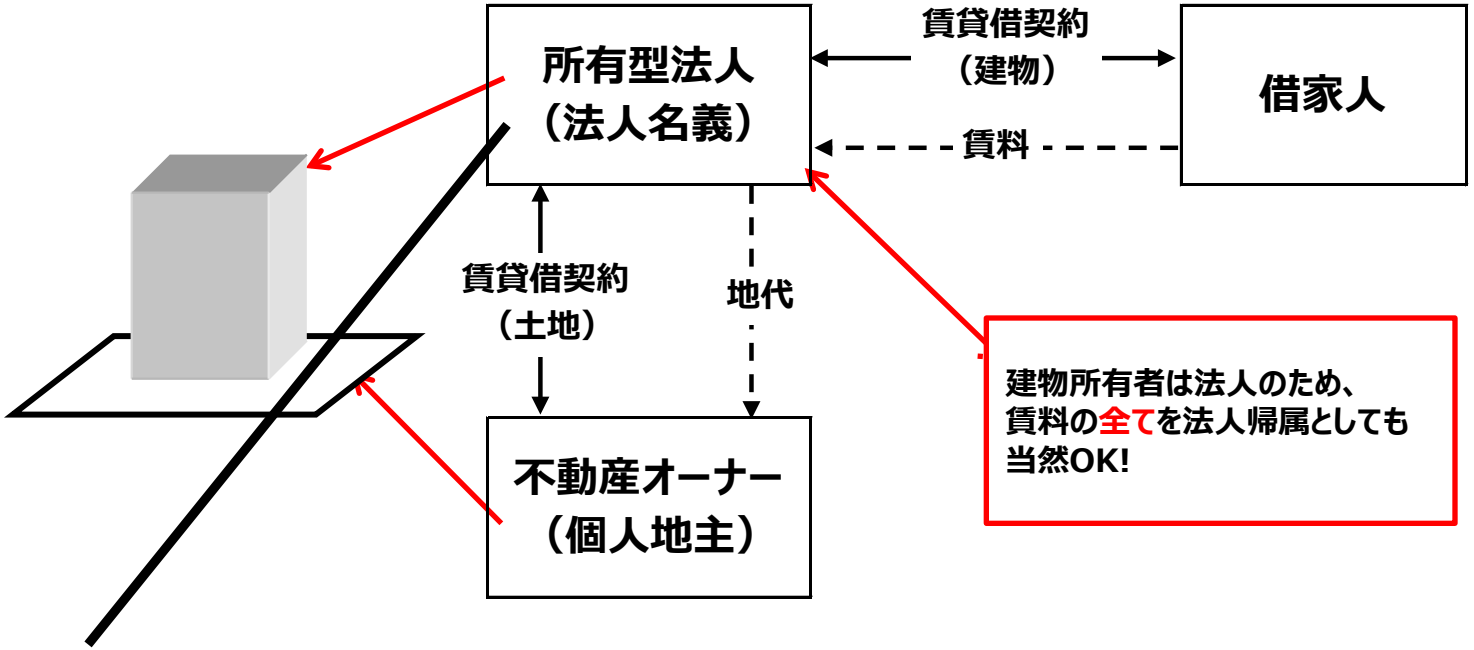
	分散方法	法人種類
1	管理委託方式	管理型法人
2	一括転貸（サブリース）方式	転貸型法人
3	会社が不動産を所有する方式	所有型法人

「不動産の法人化」
と言えば、これ！

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

会社形態（所有型法人）

所有型法人：建物の所有者は所有型法人（土地所有者は個人のまま）



1．建物を法人へ譲渡する（所得が法人へ移転）
2．土地を所有する不動産オーナー個人へ地代の支払い（可能な限り少なめに設定）
3．法人へ残される所得を親族へ分散（不動産オーナー以外の親族）
4．分散した給与の使途を指定（相続税の納税資金）

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

盲点１（法人化に向く建物と所得規模）

税理士法人
レディング

■盲点
どんな建物でも法人化すればいい

■考え方
超過累進税率が高いことが問題のスタートである以上、所得の高い建物を移転させることが必要（次ページ参照）
→　個人の超過累進税率　＞　法人の税率　が問題点

■対策
個人ベースでの所得規模が概ね1,000万円以上の建物が対象
→　収入ベースではないことに注意

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

所得を押し上げる収益性の高い建物

税理士法人
レディング

■収益性の高い建物とは？

・築年数の古い収益物件

→　減価償却費が少ない（もしくはゼロ）もの
　　借入金の返済が終了しているもの

・鉄筋コンクリート（ＲＣ）造

→　耐用年数が長期間（４７年）のため
　　年々の減価償却費が少額

→　ファイナンス・相続税対策との関係で厳しい

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

盲点２（各種コスト）

■盲点
法人化にコストはそんなにかからない

■考え方
イニシャルコスト（法人化時）、ランニングコスト(毎年）が想像以上に生じる。これらをペイするためには、所得規模が大きい建物であることが必要。

■対策
法人化する前に具体的な金額を把握する
イニシャル：法人設立費用
不動産取得税・登録免許税・司法書士手数料
税理士報酬（コンサル）、（**場合によっては消費税**）など
ランニング：**税理士報酬（月次・決算）、社会保険料**

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

盲点３（給与分散の対象者）

■盲点
法人からの給与は子供とする

■考え方
給与分散された子供には給与所得が発生する。その時点での子供の職制上問題ないかの確認が必要となる

■対策
①何人？　②勤務実態　の検討は税理士として当然のチェック項目であるが、法人化する前に③兼業禁止規定などの職制チェックが必要となる。

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

給与分散の検討事項

■給与支給できる親族は？（検討必須事項）

１．何人に給与分散するか？
→ 不動産賃貸業での勤務実態をどのように作るか？

２．給与設定をいくらにするか？
→ 過大役員給与とならないか？

３．給与支給を受ける側の問題点は？
→ 公務員　：そもそも×
→ 会社員　：兼業禁止規定は？
→ 学生　　：学業との関係は？
→ 専業主婦：扶養範囲からの逸脱は？
→ 配偶者　：後期高齢者医療保険との関係は？

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

盲点４（給与分散後の資金使途）

税理士法人
レディング

■盲点
分散した給与を支給された子供は、税引後の手取りを自由に使う。

■考え方
法人化の目的は、①所得税の節税、②相続税の節税　にある。であれば、支給された子供は将来支払う相続税の納税資金として資金を確保しておく必要がある。

■対策
支給後の税引後手取りは、使用目的を明確にし、将来の使用するために生命保険等を使って蓄積しておく必要がある。不動産法人化は、法人を使って間接的に資金を運ぶ仕組みと捉える。

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

盲点５（法人化後の相続財産への影響）

税理士法人
レディング

■盲点
所得税の節税の観点からのみ検討し法人化する

■考え方
法人化の目的は、①所得税の節税、②相続税の節税　の観点から検討する必要がある。譲渡価額次第では相続税が増大する可能性がある。

■対策
法人化の直後は一般的に相続財産が増大する可能性が高い。そのため、その是正を図るためには、相当の期間を要する。ご高齢の方が法人化を検討する場合、相続発生後に法人化を実行した方がいい場合がある。

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

法人化の弱点は？

税理士法人 レディング

◆売却直後に相続が発生した場合には、相続財産が膨らみ不利となる可能性あり！

固定資産税評価額

↓

収益物件の場合には、固定資産税評価額×（1-借家権割合）で評価

例）帳簿価額：5,000万円、 固定資産税評価額：3,000万円

① 売却せず、個人が建物所有のまま相続が発生した場合

→ 相続財産としては、2,100万円の建物（＝3,000万円×0.7）として評価

② 法人へ簿価で売却後に、すぐ相続が発生した場合、

→ 相続財産としては、5,000万円の現金 として評価

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

盲点６（法人の持分所有者：株式会社を前提）

■盲点
株式会社を法人選択した場合、法人の出資者（株主）を不動産オーナー本人とする。

■考え方
給与分散した後に法人に所得が残ると内部留保となる。それが蓄積すると法人の株価は上昇し、相続財産を増加させる結果となる。

■対策
設立当初から出資者を子供にしておくか、株価が安いタイミングでの贈与実行を検討する。

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

出資者は誰にすべきか（株式会社を前提）

税理士法人 レディング

◆出資者（株主）は、推定相続人！

配偶者も推定相続人に含まれるが、次世代の相続人（長男etc）が出資すべき。

◆考え方

法人での所得　＝　売上（益金）　－　経費（損金）

益金　＞　損金　→　所得が残り、法人税等が課税される。
→　税金を払った残りが内部留保される。
→　毎年内部留保していくと、株式の価値は上がっていく！

↓　仮に、被相続人（仮に、父親）が出資していると・・・

出資金が50万円の場合、内部留保（税引後）が毎年100万円計上され、
イメージとしては、10年で1,000万円の株式価値が増加します。

↓　つまり・・・

株式価値が50万円から1,050万円に増加し、相続財産が増加してしまいます！

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

盲点７（法人化後の出口）

税理士法人
レディング

■盲点
子供が複数いる場合、複数の物件を１つの法人へ譲渡し、相続発生に伴い１つの法人の株式を複数の子供が相続する。

■考え方
株式を兄弟で分散し所有するということは、会社を共有することを意味する。本来は子供の数だけ法人があることが望ましいが、ランニングコストの観点から慎重に検討する必要がある。

■対策
法人化当初は１つの法人としておき、その後、適格分割型分割（新設）を実行し、複数の子供へ各会社の株式を相続させることも１つの手となる。出口を意識して法人化を実行する。

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

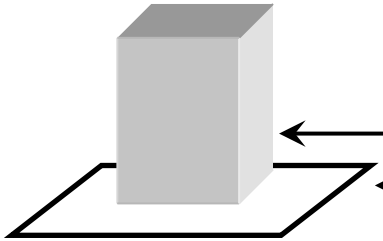
法人化後の出口（相続発生時）

税理士法人 レディング

◆推定相続人が複数おり、それぞれに収益物件を相続させたい場合は、
物件ごとに会社を設立すべき！

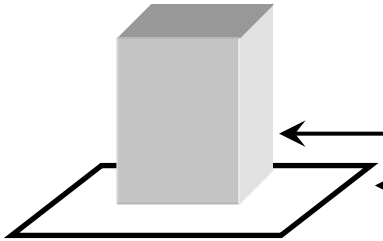
◆個人所有のままの場合

A土地＆A建物



	相続前	相続後
A建物	父親	長男
A土地	父親	長男

B土地＆B建物



	相続前	相続後
B建物	父親	次男
B土地	父親	次男

長男・次男が各々が
土地建物を1セットで相続

↓

単独での収益計上となり、
次の相続でも問題とならない！

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

法人化後の出口（相続発生時）

税理士法人 レディング

◆推定相続人が複数おり、それぞれに収益物件を相続させたい場合は、物件ごとに会社を設立すべき！

→ 下記では、相続発生後（右側の図）において、土地は長男・次男がそれぞれ別々に相続しているが、建物は甲法人が全て所有し、長男・次男が甲法人の株式を1/2ずつ保有している状況。

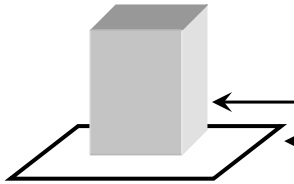
→ 次の相続に際し、甲法人は誰が支配するのかで、争う可能性大！

長男・次男に相続が発生すると、問題となる可能性が大きい！

◆建物のみを法人所有とした場合

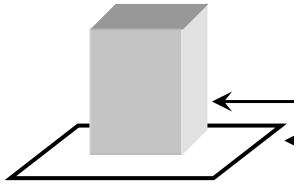
【相続発生前】

A土地＆A建物



	移転前	移転後
A建物	父親	甲法人
A土地	父親	父親

B土地＆B建物

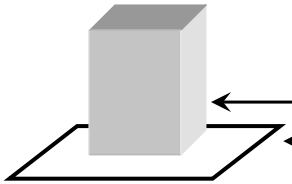


	移転前	移転後
B建物	父親	甲法人
B土地	父親	父親

◆株主構成
長男：1/2
次男：1/2

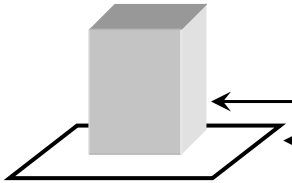
【相続発生後】

A土地＆A建物



	移転前	移転後
A建物	父親	甲法人
A土地	父親	長男

B土地＆B建物



	移転前	移転後
B建物	父親	甲法人
B土地	父親	次男

◆株主構成
長男：1/2
次男：1/2

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

盲点８ （不動産「経営」という観点）

税理士法人
レディング

■盲点
不動産賃貸業は管理会社任せで毎年何となく確定申告をしている。

■考え方
個人でも法人でも、不動産賃貸業を経営するという感覚が必要となる。
収入と支出の各リスクを把握し、それに備えた行動をとる必要がある。

■対策
賃借人からの定期的な収入があるため、他の事業と比較し非常に読みやすい事業といえる。将来生じうるリスクに備えた行動が必要となる。

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

経営感覚（不動産賃貸業）

■経営感覚
収益物件に対する投資であり、当然回収後の差額が儲け。

・不動産賃貸業
収入・支出ある程度予測が付く事業であるが、それでも経営者としての感覚で取り組む必要あり。

収入：家賃の値下がりリスク、空室リスク
支出：金利上昇リスク、耐用年数到来後の経費不足、
　　イレギュラーコストの把握（（大規模）修繕費など）
　　取壊費用の把握

収支予測をしっかりと行っておく必要がある（少なくとも10年間程度）。

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

盲点９（法人への譲渡価額）

税理士法人
レディング

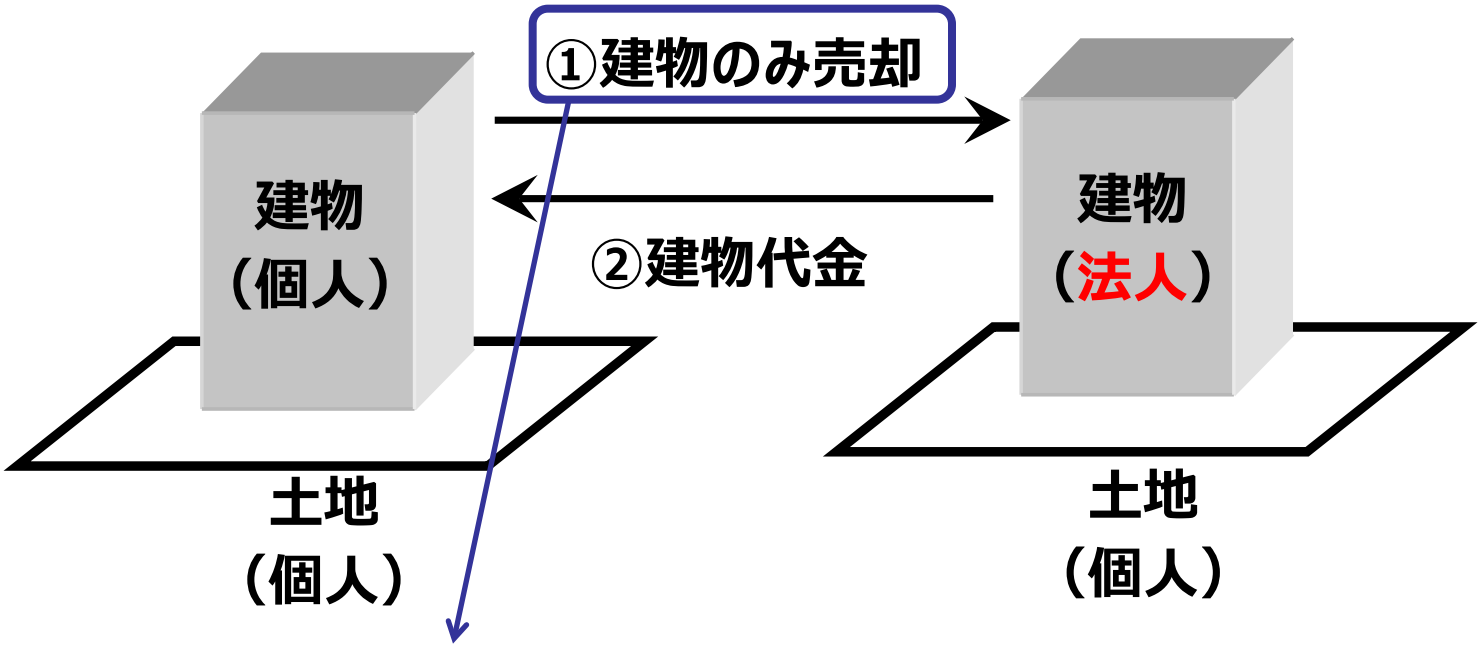
■盲点
譲渡する際の譲渡価額は、どんな場合でも簿価で問題ない

■考え方
本来は時価で売却する必要があるため、不動産鑑定評価を採用することが望ましい。ただし、実際のケースでは「簿価」を採用しているケースがほんとである。ただし、簿価が備忘価額近くになると時価と言い切るにはリスクがある（所法59（みなし譲渡）の問題）。

■対策
建築当初は、簿価＞固定資産税評価額（再調達費）であるため、簿価を採用するケースが多い。しかし、時の経過に伴い、簿価＜固定資産税評価額となるため、その場合には慎重に採用時価を検討する。

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

収益物件（建物）をどのように法人へ移転するか？



Q.建物売却時、譲渡税が生じないか？　時価とは何か？
A.帳簿価額（帳面上の残高＝時価）で売却するケースが多い

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

盲点１０（法人化できる不動産）

■盲点
どんな建物でも法人化すればいい

■考え方
土地建物に金融機関の抵当権が設定されている場合には、金融機関の許可が必要となる。抵当権が設定されているということは、融資残高が残ってる不動産である可能性が高い。

■対策
融資残高が残っている不動産を法人化する場合には、個人の借入を法人の借入とするための手続きを慎重に検討する必要がある。当然のことながら、金融機関の稟議を通す必要がある。

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

税理士法人 レディング

■法人借入、個人借入などの整理

必ず銀行融資が必要になるが、銀行内部の稟議は「法人の個人所有物件に関する購入資金を融資する」という建前となる。

①個人残債　＝　購入代価　→　特に問題なし
②個人残債　＜　購入対価　→　特に問題なし
③個人残債　＞　購入対価　→　**個人残債が残るため、銀行交渉が必要**

⇒　ただし、購入対価をどう設定するかが最も重要となる！

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

税理士法人 レディング

■購入対価はいくら？

１）通常：簿価（帳簿価額）
→　譲渡所得なし

２）固定資産税評価額　＞　簿価
→　簿価のまま？（簿価０円の場合は？）

３）簿価を引上げたい場合
→　鑑定評価を使用
→　ただし、譲渡所得あり

⇒　建物売却により「課税売上げ」が生じるため
消費税も同時検討の必要あり

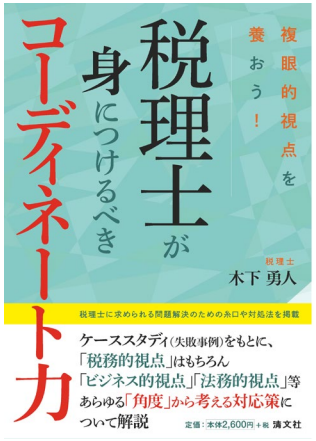
Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

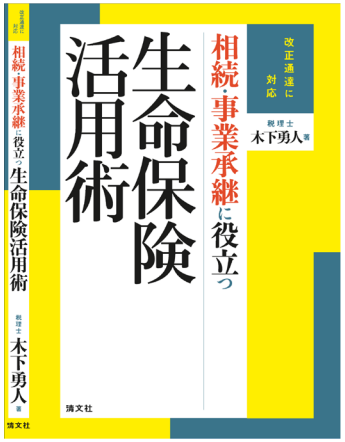
税理士法人レディング　代表社員　木下勇人

愛知県津島市出身。監査法人トーマツ・税理士法人トーマツにて事業承継対策専門部署にて従事。2009年、名古屋で相続専門税理士法人を設立し、富裕層に対する不動産・財産コンサルティング、オーナー社長への事業承継コンサルティングを中心に業務を展開。2017年9月に東京事務所開設。現在、東京税理士会京橋支部所属。
主な著書に、「税理士が身につけるべきコーディネート力（清文社）」「相続・事業承継に役立つ生命保険活用術（清文社）」「ホントは怖い相続の話（ぱる出版）」がある。

代表社員：木下 勇人

税理士
公認会計士
不動産鑑定士 第2次試験合格
宅地建物取引士
ファイナンシャル・プランナー





■　税理士法人レディング　基本データ

〒102-0085　東京都千代田区六番町13-1　ハイツ六番町501
TEL：03-6265-4903　　FAX：　03-6265-4904
URL：https://www.leding.or.jp　Email：info@leding.or.jp

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる

税理士法人レディング　概要

2009年、名古屋で相続専門税理士法人を設立し、富裕層に対する不動産・財産コンサルティング、オーナー社長への事業承継コンサルティングを中心に業務を展開。2017年9月に東京事務所開設。現在、東京税理士会京橋支部所属（麹町支部へ転籍予定）。代表社員木下勇人の主な著書に、「税理士が身につけるべきコーディネート力（清文社）」「相続・事業承継に役立つ生命保険活用術（清文社）」「ホントは怖い相続の話（ぱる出版）」がある。2021年6月東京事務所を四ツ谷（麹町支部へ転籍）へ移転し、同日に木村英幸税理士を代表社員として迎え入れ、つくば支店を開設。相続・事業承継・M&Aに対応する事務所となるべく、全国の税理士先生との連携を進めてまいります。

代表社員：木下 勇人

税理士
公認会計士
不動産鑑定士 第2次試験合格
宅地建物取引士
ファイナンシャル・プランナー

代表社員：木村　英幸

税理士
行政書士

■　税理士法人レディング　基本データ

■東京事務所（他に名古屋事務所、つくば事務所あり）
〒102-0085　東京都千代田区六番町1-13-1　ハイツ六番町501
TEL：03-6265-4903　　FAX：03-6265-4904
URL：https://www.leding.or.jp　Email：info@leding.or.jp

Leding all right reserved
無断転載を禁ずる