



## 人生100年時代の相続対策

# 戦略的「法人活用」のススメ

## 不動産を会社ごと購入する「不動産M&A」

70代で早々に相続対策を完了し「もう万全」と安心していているオーナーもいるが、今や人生100年時代。そこで、所得対策をメインに考えがちな法人活用を、相続対策にも活用し、収益アップをテコにした新たな手法を専門家が紹介する。

「法人活用」の効果がある人は決して多くはない

不動産オーナーの法人活用といえば、所得関係の対策が定番です。所得分散効果、法人と個人の間の経費として認められる違いや損益通算の範囲の違いなどがポイントになります。以前から法人活用ブームが起き、法人を設立したものの、実行してみると期待した効果が得られないというケースも少なくありません。私自身、法人活用の相談を受けた不動産オーナー様の10人のうち6〜7人はメリットがないとお伝えしているのが現状です。法人活用に伴う費用

などを踏まえると、ある程度の所得がないと相談者が期待している効果が出ないからです。

### 早めの相続対策には、持続可能な法人活用

法人活用は、誰でも一定の効果期待できる万能策ではありません。一方で、人生100年時代と言われる中で、相続の場面における法人活用の積極的な意義が見直されています。

相続対策では、財産の対策時における相続税評価額に応じた納税資金対策や遺産分割のプランニングをメインに考えがちですが、時間が経って資産構成の変化により

対策効果が薄れたりするおそれがあります。ところが法人活用によって収益アップを目指せば、財産価値を守りながら納税資金も準備でき、中長期的に有効な相続対策が実現できるのです。

対策時の年齢によっても考え方は変わります。ご高齢の場合には、あえて法人活用を選択しない考え方もあります。しかし、まだ60歳程度のお若い方の場合、実際に相続が発生するのは30年以上先の話かもしれません。そうすると、収益をアップさせて納税資金を着実に蓄積できるようにしたほうが、堅実な相続対策である可能性が高くなります。

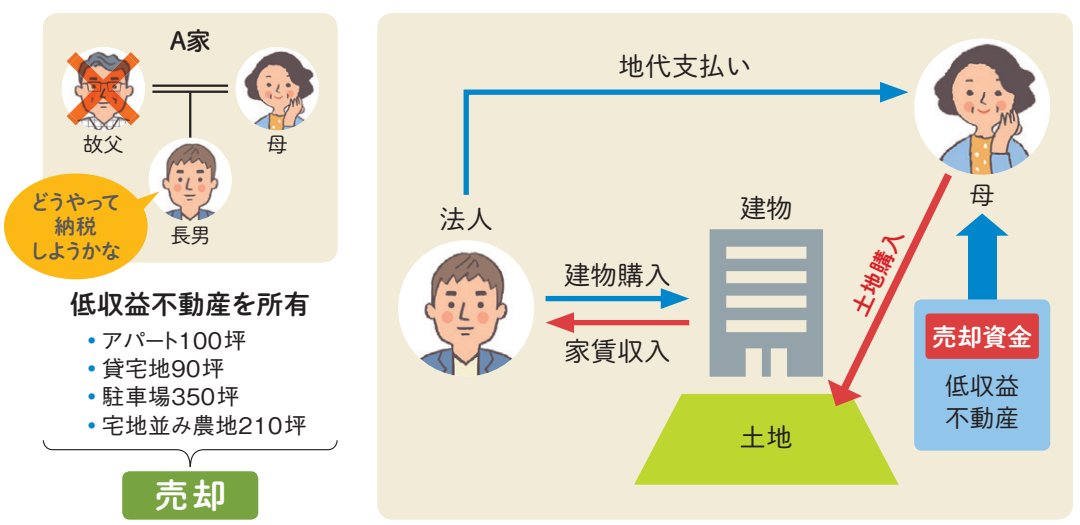


株式会社青山財産ネットワークス  
コンサルティング第一事業本部  
第一事業部 第四グループ  
グループ長  
大屋 健太郎さん  
(ゴルフベストスコア95、春から1打更新)

【青山財産ネットワークスについて】  
完全個別対応コンサルティングに定評がある。相続対策・事業承継・不動産ソリューションを3本柱に、二代、三代先までを視野に入れた長期・継続的な「100年財産コンサルティング」を推進。2021年9月に創立30周年を迎えた。

効果的な相続対策を実行するには、図1のような組換えが有効であるケースもあります。賃貸ニーズの低い立地では将来性はありませんが、低収益不動産を売却し、収益アップを見込める不動産へ組替えによって相続対策としての法人活用の効果が高まるのです。

### 図1 低収益不動産を組み換え、法人活用で相続対策



### 不動産M&Aで優良不動産を取得

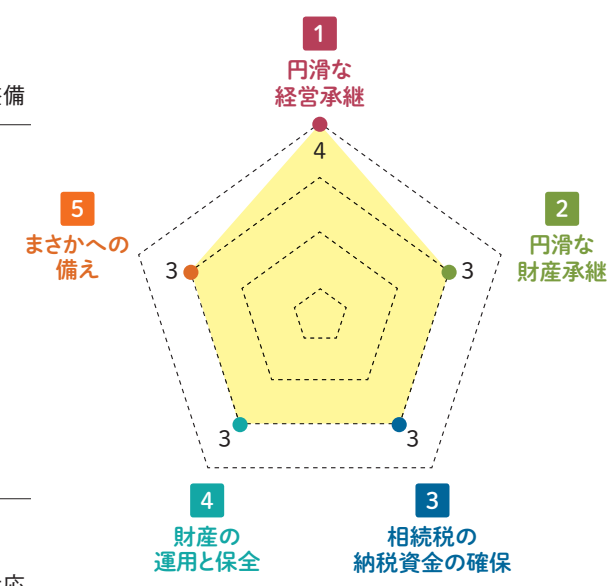
法人活用の手法としては、先に設立した法人が建物を購入・建築するのが一般的です。これに対し

て、最近注目されているのが「不動産M&A(合併・買収)」。収益不動産を持つ会社の株式を丸ごと買い取ることで、法人化と資産組み換えを同時に実現できる手法です。都内に優良な不動産を所有して

いる法人は多く、時価は高くても収益性が良くても簿価が低いケースは少なくありません。法人を清算するに当たって、現物不動産を売却するよりM&Aで株式を売却したほうが株主の手取り額は増えるケ

### 図2 全体最適を実現するための「5つの視点」

- 円滑な経営承継**
  - 意志が反映された経営承継
  - 承継後も会社が成長発展していく環境の整備
- 円滑な財産承継**
  - 意志が反映された財産承継
  - 家族内で争議なく財産を承継
- 相続税の納税資金の確保**
  - 各相続人が円滑に納税
- 財産の運用と保全**
  - 運用目的に応じた最適な資産形成
- まさかへの備え**
  - 病気、災害、経済環境の変化に安心して対応



スがあるため、不動産の時価よりも低い金額で株式を売るM&Aに応じる意向もあります。最終的に、承継対策を成功に導くには、法人活用などの個別の対策ではなく、全体最適の視点に根差した総合プランニングが必要となります。当社では、ご相談をいただいた場合にはまず「5つの視点」(図2)に基づいた現状分析を行います。さらに、個々のオーナー様が置かれている状況や将来の意向を踏まえてオーダーメイドで対策を立てなければなりません。ここでは紹介しきれなかった「持続可能な相続対策について詳しく知りたい方は、10月22日(土)新宿NSビルで開催する「賃貸経営+相続対策フェスタ」のセミナーへぜひご参加ください。

賃貸経営+相続対策  
大家さんフェスタ2022秋

注目必聴セミナー /  
戦略的「法人活用」のススメ  
人生100年時代の相続対策

二代、三代先までを視野に入れた長期・継続的な「新法人活用」を、相続コンサルティングの専門家が分かりやすく解説します。

10月22日(土)新宿NSビル  
F会場 15:40~16:20