

遊んでいる借地権は狭くなっても所有権へ組み換えるのが賢明。

「相続対策として、土地の評価を引き下げること」に四苦八苦している方が多いのですが、それよりもっと大切なことがあります」というのは、税理士でタクトコンサルティング情報企画室長の平野和俊氏だ。相続対策というときに「借金をしてアパートを建てる」とか「貸地を整理する」とか、いきなり戦術に熱中する人がいるが、財産の色分



「相続をめぐる状況は日々変わっています。皆さんの相続の常識はもう古くなってしまっているかもしれません」と、平野氏

けという戦略をしつかりたてた上でないと、本末転倒となりかねない。

たとえば、持っている土地すべてにアパートを建ててしまつては、納税資金のために処分する土地がなくなってしまう。貸地の整理も何のためにやるのか方向性を持たないと、ただ駐車場を増やすだけになってしまふ。財産の色分けとは、処分を予定する財産と残す財産をしっかりと分けることだ。そして、残す土地と色分けされたものについて有効活用の方法を検討することになる。

財産の種類として土地ととも注意が必要であるのが借地権だ。借地人の中には、必要以上に広い面積の借地権を持ち、地

代や更新料の支払いに苦勞している人が多い。借地権こそ、有効利用されなければ、出費があるばかりで、マイナスの財産となりかねないのだ。

借地権は一概に不利な財産だとはいえないが、広い庭や資材置場などで有効に利用されていらない借地があるなら、面積が狭くなるとしても所有権に組み換えるのが賢明だ。組み換えの手法としては、底地と借地権の交換が一般的だが、地主の理解が得られれば、さまざまな対策が活用できる。とくに、地主側に相続が発生したときには、借地人の提案が受け入れられやすくなるから、地主の状況も見極めながら、対策を相談するのがいいだろう。

自社株の評価引き下げには、株式交換制度が効果的。

非上場会社のオーナーにとつて自社株の処理は頭の痛い問題。一番の関心事は株価の引き下げだが、株価を引き下げることは、会社の内容を悪く見せることになるため、事業拡大を望むオーナーにとつては痛しかゆしだ。

そんなとき有効なのが今国会の商法改正により、今年秋口にも施行予定の株式交換制度だ。株式交換制度を使うと、無税で持ち株会社を設立することができ、以前は譲渡益課税を受け

て株式移転を行っていた。ただし、そのままでは持ち株会社の株価は株式保有特定会社として評価され、節税効果が望めない。株価対策を行なうなら純粋持ち株会社ではなく、事業持ち株会社をつくる。

また、自社株を物納するという手もある。物納した上で会社が買い取ればよい。ただ、会社が株式を保有したままだと商法違反となるから、利益償却か減資することになる。



土地の一部は更地にして、売却や物納がしやすいようにしておく



「納税資金の融資のお手伝いもします」と、西田氏

「節税はウリにしない」。プライベートバンクは、納税資金の強い味方?

欧米の資産家は、プライベートバンクを「資産の主治医」として、古くから積極的に利用している。そのノウハウを生かし、日本国内で本格的プライベートバンクとして10年以上の実績を誇っているのが、「シティバンクプライベートバンク」(以下シティバンクPB)だ。

シティバンクPBが提供するサービスは、資産の運用相談、融資相談、金融リスクマネジメントなど多彩だが、その中に相続に対する相談も含まれている。相続という節税に目が行きがち。それも「うまくやってやろう」という気持ち強いばかりにグレゾーンを目指したくなる。しかし、営業第一部長の西田憲司氏は「私たちはうまく節税をウリにしているません」と言う。「相続とは分けるときにキレイに分けられるようにしておくことが大切なのです」

一般の資産家の相続では、

①どこに財産があるのか、その整理をしておく。

②税金の支払いをどうするの、払う場合はどのように資金調達するのか。

③その上で節税できる方法を、税理士・会計士と十分に相談して手伝う。

というプロセスを踏むことになる。ただ本人が自覚して相続に対するアクションを起こすことは少なく、その点では意識が遅れているというのが現状らしい。

いま最も問題なのは、資産が10億円ある。相続人は3億円もらえるのだから7億円税金を支払ってもいいだろうと軽く考えているケース。「今はその7億円が調達できないことが多いのです」と西田氏。邦銀では納税資金を融資しないケースが増えていく。その点、シティバンクPBでは、以前からお付き合いのあるお客さまには融資させていたいただきますと、相続の強い味方となってくれる。



地方都市の顧客も多いというシティバンクPB。都市銀行が融資をためらう相続税の納税資金も貸し出す