



山田太郎 様

Sample

事業承継・相続・所得分散対策

- ① 相続現状分析の確認
- ② 所得税分析・物件利回り分析
- ③ 相続対策のススメ(下げる・分ける・納める)
- ④ 事業承継・法人経営対策のススメ
- ⑤ 所得税対策のススメ
(青色申告・小規模・収益力贈与・法人活用など)
- ⑥ 資産防衛のススメ
(有効活用・不良資産売却・共有解消・境界明示)



税理士法人 京都経営
株式会社 京都経営 コンサルティング

代表社員／税理士 大江 孝明

TEL075-603-9022

FAX075-603-9055

E-mail : oe@kyotokeiei.com <http://www.kyotokeiei.com>

1



(1) 健全な相続対策

- ① “下げる” いかにかに評価下げるか。税金安くするか。
- ② “分ける” いつ、誰に、何を、円満に分けられるか
- ③ “納める” いつ、誰が、いくら 納めるか

(2) 安心できる生活設計・老後設計

- ① 収入 ↑ 長期安定収入を確保するか
- ② 支出 ↓ ムダをなくすか・リスクをなくすか
- ③ 収支 ↑ いかにかに運用するか、ボタンタッチするか
- ④ 税金 ↓ いかにかに安くするか

山田太郎様 相続対策(短期) (下げる・分ける・納める)



対策	具体的内容	効果	注意事項
①有効活用	〇〇区〇〇町1番地 有効活用 ガレージ → アパートへ (評価高い・収益悪い→評価引下げ安定収入)	・約▲1億円評価引下げ ・400万円安定収入確保	・太郎様の相続前に ・所得税対策は必須
②収益力贈与	・古アパート(建物)を長男様・長男奥様へ贈与	・太郎様の財産増加防止(約300万円) ・所得税対策にも【別紙参照】	・できるだけ早く ・移転コストかかる (贈与税・登記費用など)
③連年戦略	子・孫・ひ孫へ連年贈与 (上記建物・預金・有価証券・貸付金など) (納税資金や生活資金を生前に贈与)	・財産移転 ▲5,250万円 (▲210万×5人×5年)	・贈与税かかる ・生前贈与加算(3年縛り) (こちらも早く進める)
④教育資金贈与	預金に余力あれば、未来の教育資金を孫へ贈与 (H25.4~H27.12) (名義預金が多い場合、この制度ぜひ活用を)	・受贈者1人につき1500万円 ・教育資金(塾・予備校・習い事OK) ・生前贈与の対象外、短期対策有効	・信託銀行等へ信託が必要 ・銀行に使い道が拘束 ・納税資金の余力残すこと
⑤居住用財産の 配偶者贈与	ご自宅の土地・建物を、配偶者へ贈与 (持分1/3 2000万円を配偶者へ)	・1次相続の節税(▲600万円) (万が一配偶者の相続が先の場合は、 基礎控除以下に)	・贈与税 申告が必要 ・移転費用はかかる (登録免許税・不動産取得税)
⑥小規模宅地の 評価減のフル活用	・ご自宅(配偶者贈与後)330㎡まで▲80% ・事業用敷地(農業用倉庫)も400㎡まで▲80%	相続税 大幅節税 ▲〇〇万円	・分筆費用がかかる ・誰が相続するかポイント (遺言で明確に)
⑦小規模企業共済	将来の死亡退職金を貯める 7万×12×6年間=▲504万円 (500万×法定相続人の数=退職金非課税)	・所得税・住民税 非課税 年▲25万円 ・相続税も非課税 ・納税資金として活用	・できるだけ早く加入する ・法定相続分でわかる
⑧生命保険の活用	・生命保険1000万円加入(受取人長男) (500万×法定相続人の数=退職金非課税) ・既加入生命保険 受取人を長男へ変更	・相続税 ▲300万円節税 ・1000万円の渡す人決められる ・納税資金・代償分割資金として	・90歳までに加入 ・目的を明確にする ・解約しないこと
⑨養子縁組検討	お孫様(跡取り様)の養子縁組	基礎控除増加 保険・退職金非課税増加・ 世代飛ばし	将来の跡取りが確定した 時点で養子縁組
⑩遺産分割	・まずは、「分ける」イメージから ・公正証書遺言のススメ (2次相続対策を踏まえ、長男様・お孫様へ相続)	争族防止へ 家族みんな幸せへ	・お孫様は相続税2割加算 ・共同相続人への配慮 ・遺言はコストかかる



山田太郎 様 事業承継・法人経営基盤強化



対策	具体的内容	効果	留意事項
①自己株の贈与	最優先で ○○様へ贈与 (太郎様株)	・後継者を守る(事業継続) 経営権移転対策	連年贈与活用 (別紙) 計画表
②遺言	・自己株、事業用資産だけでもすぐに必要 →各相続人に分散してしまうと事業が成り立たない ・公正証書遺言のススメ	事業後継者へスムーズに承継 事業(会社)を守る	他の相続人に対する配慮必要 (代償分割資金準備)
③生命保険の見直し (企業防衛)	①経営者の死亡リスクの軽減 ②経営者の就業不能の回避 ③生前退職金の積立として	・法人契約を活用すれば、 節税しながら①②③を実現 ・退職金準備にも使えます	年齢が若いうちに対策することで 効果UP(保険料など) パンフレット
④会社の就業規則の 整備	役員・従業員の退職金規程など 退職金整備や“もめない”ための対策	・従業員の権利と義務を明確化 ⇒ 職場の秩序の確立 ・各種 助成金活用	労使間でもめた時、これがなければ 負けてしまいます チラシ
⑤経営セーフティ共済	・掛金最高 月20万まで可能 ・40ヵ月掛ければ解約返戻金100%	Sample ・最高 年240万損金可 法人税節税 35%で84万円↓	・40ヵ月未満での解約は目減り パンフレット
⑥後継者育成	・経営計画作成 (後継者主導による) ・後継者経営教室	・経営力アップ ・“見える化”でB/K等 信用度・評価アップ	伝統×経営の“観” = 永続的発展 チラシ
⑦法人所得基盤強化	自己株贈与完了後(○○様の会社へ)になれば、 会社に利益移行(もうかる仕組みづくり)	売上↑支出↓=利益↑	法人がもうかれれば対策の幅 が広がる(節税)
⑧会社分割・事業再編	(ア)低収益部門(過去の累積利益大)と (イ)高収益部門 を分割	(ア)退職金支給で株価引き下げ (イ)分割時は株価安い⇒贈与	・引き継ぐ範囲を限定できる ・英生様に引継ぐ財産の検討
⑨役員退職金	○○様 既に支給されてますでしょうか？ まだであれば支給する	相続税納税資金対策へ (納める)	・連年贈与 ・有効活用 → 贈与

山田太郎様 所得税対策 (所得分散×青色申告)



対策	具体的内容	効果	注意事項
①収益力贈与	・古アパート(建物)を 長男様・長男奥様様へ贈与	太郎様所得▲560万円を 長男様・長男奥様へ (所得分散・税率↓)	・贈与コストかかる (贈与税・登記費用など) ・賃貸人変更の手間
②青色申告の活用	・青色申告特別控除 ▲65万円 (太郎・長男・長男奥様 3名適用)	・青色申告特別控除 (太郎・長男・奥様) (65万円×3=▲195万円)	・届出必要 (H24からの摘要) ・複式簿記必要
③小規模企業共済	小規模企業共済加入 (太郎様・長男様・長男奥様) (7万円×12ヶ月)	・全額所得控除 (84万×3名=▲252万円) ・相続税納税資金貯める	中途解約しない 資金繰り考慮
④法人活用	不動産管理会社の設立 (一括借上方式がベスト) (家賃の2割を法人の利益へ)	・個人の売上▲20%↓ (法人に約510万利益) ・法人節税しやすい。 ・税率約25%と安い	・誰を役員にするか ・株主は、検討要 ・賃貸人変更の手間
⑤役員へ給与支給	勤務実態に合わせ役員報酬支給 (各人の所得分散バランス検討要)	役員へ所得分散	エクセル参照
⑥生命保険の加入	法人で生命保険に加入 (将来の退職金を貯める)	・定期保険なら経費になる ・退職金の税制優遇活用	・生前対策 所得税 (非課税・1/2課税) ・死亡退職 相続税 (500万×法定相続人)

Sample

対策	具体的内容	効果	注意事項
①広大地評価など	<ul style="list-style-type: none"> ・広大地評価減の検討 (市街化区域・事業に供していない・500㎡以上) ・無道路地や袋地等の評価方法の検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地評価 約50%ダウン ・相続税 約500万円節税 ・納税資金が助かる 	<ul style="list-style-type: none"> ・否認事例多い慎重に判断必要
②不動産共有の解消	<ul style="list-style-type: none"> ・〇〇区〇〇町の敷地、兄弟での共有物件を ・等価交換や贈与などで単独名義へ 	<ul style="list-style-type: none"> ・単独名義のすることで ・売却有効活用が自由に ・争続対策の防止 	<ul style="list-style-type: none"> ・司法書士・登記費用かかる ・譲渡税又は贈与税かかる。
③不良資産の売却 事業用資産の買換え	<ul style="list-style-type: none"> ・〇〇区〇〇町の土地(不良資産)を売却 ・約1000万円で売却予定 ・売却代金を、新築積水アパート(〇〇町)の頭金へ (事業用資産買換え適用 譲渡税▲80%繰延) 	<ul style="list-style-type: none"> ・毎年▲30万円のコスト削減 ・事業用買換え 譲渡税▲180万円 ・アパート自己資金入れることで ・収支改善(年60万)・未来リスク↓ 	<ul style="list-style-type: none"> ・来年確定申告必要
④有効活用	<ul style="list-style-type: none"> ・〇〇区〇〇町にアパート建築 1億円 (ファミリー・自己資金2000万円・借入8000万) ・長期安定収入年600万円・手取り350万円確保) 	<ul style="list-style-type: none"> ・安定収入確保 (年600万円) ・相続評価引下げ(▲8300万円) ・相続人もらってうれしい! 	<ul style="list-style-type: none"> ・誰に渡すか決めておくこと。 ・自己資金、納税資金バランス ・所得税対策 必要
⑤売却予定地の境界明示 ・分筆・地目変更など	<ul style="list-style-type: none"> ・〇〇区〇〇町土地、将来売却予定地の境界明示・分筆・地積更正・地目変更を生前に。 ・親の代で問題解決。 ・親が生前に未来コスト200万円支払。 	<ul style="list-style-type: none"> ・未来コスト支払・相続税▲80万円 ・相続人 コスト200万円助かる (高く売却・納税資金へ) 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地家屋調査士 費用かかる ・農業委員会 生産緑地解除 ・地積更正分 相続評価アップ
⑥未登記物件の登記	<ul style="list-style-type: none"> ・先代の相続物件3筆未登記 ・親の代で、生前に未来コスト100万円支払 	<ul style="list-style-type: none"> ・未来コスト支払・相続税▲40万円 ・相続人 コスト100万円助かる 	<ul style="list-style-type: none"> ・司法書士費用かかる。
⑦アパート収入改善	<ul style="list-style-type: none"> ・〇〇アパートの周辺相場チェックし、賃料値下げ ・管理業者を積和不動産へシフト ・入居あっせん強化し、入居率向上へ 	<ul style="list-style-type: none"> ・空室率下げること安定収益向上 ・相続人もらってうれしい資産へ 	<ul style="list-style-type: none"> ・業者選定重要 ・収益改善後、アパート贈与検討
⑧修繕対策	<ul style="list-style-type: none"> ・〇〇借家の老朽化、屋根・内装等修繕 ・修繕し、借家の安定収益確保・耐久性確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・空室率下げること安定収益向上 ・相続人もらってうれしい資産へ 	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕費捻出 ・修繕後の入居あっせん強化
⑨固定資産税見直し	<ul style="list-style-type: none"> ・〇〇土地の固定資産税、区役所交渉 (評価引下げ・課税地目変更による固定資産税↓) 	<ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税 年▲15万円 	<ul style="list-style-type: none"> ・区役所交渉必要
⑩銀行の金利見直し	<ul style="list-style-type: none"> ・〇〇銀行の借入金2%→1.5%へ ・〇〇銀行の固・変・年数など条件変更 	<ul style="list-style-type: none"> ・銀行元金返済 年▲ 万円 ・銀行金利支払 年▲ 万円 	<ul style="list-style-type: none"> ・銀行チェンジの場合 ・抵当権設定費用必要

大增税時代における相続対策・節税戦略



法人税



所得税



相続税



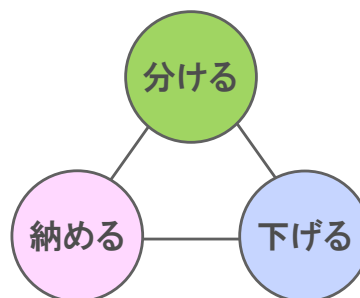
贈与税



法人活用のススメ

- ①法人税率20%の活用
- ②収益力譲渡で法人へ利益を
- ③役員報酬で所得分散(子・孫へ)
- ④法人で生命保険(退職金)の活用
- ⑤交際費非課税枠の活用
- ⑥社会保険料対策としても有効
- ⑦小規模企業共済(税制優遇)
- ⑧青色申告の活用(個人・法人両方)
- ⑨投資減税・所得拡大税制活用など

ご家族全員個人・法人トータルで考える



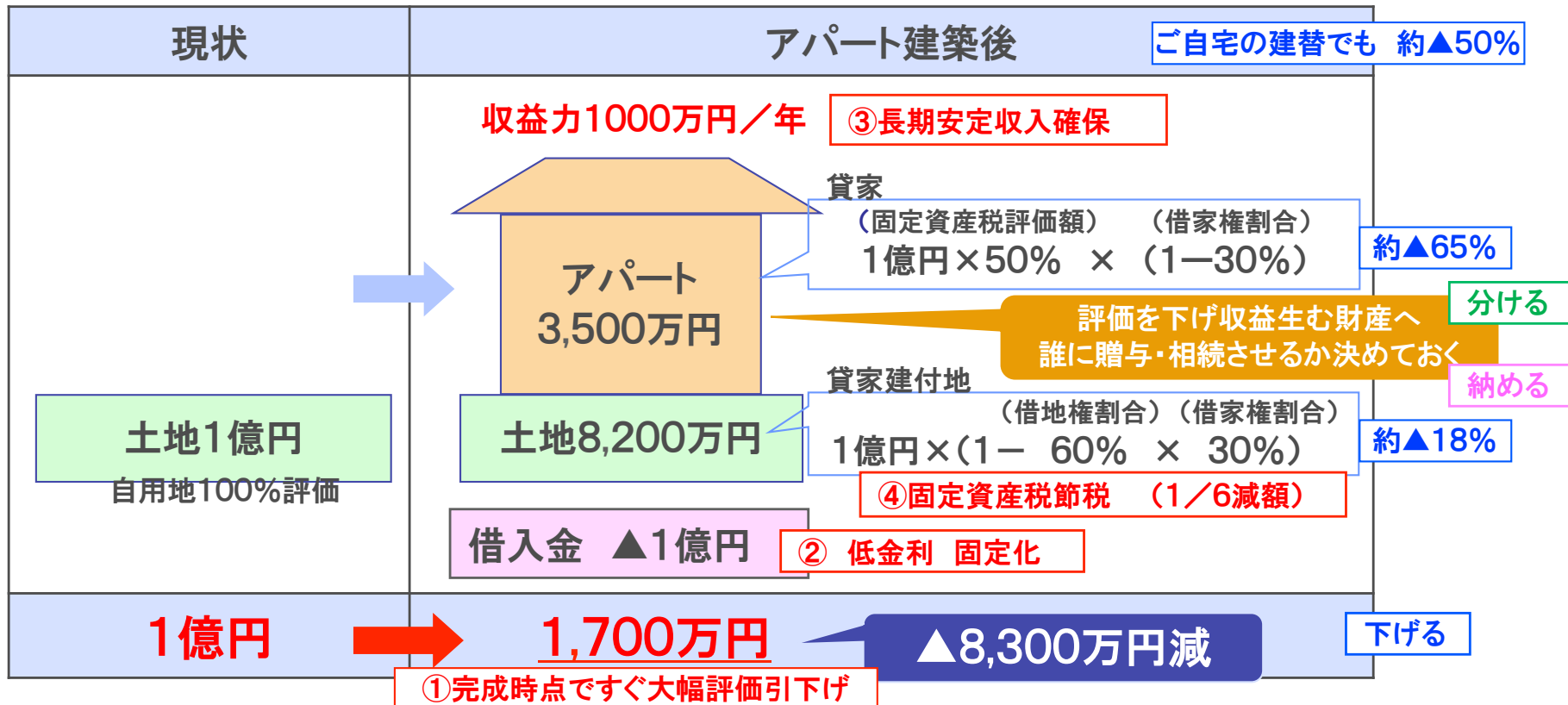
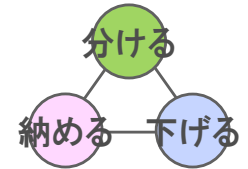
“分ける”のススメ

- ①連年贈与(長期的、子・孫へ)
- ②有効活用・収益力↑・評価↓・分ける
- ③収益力の贈与
- ④ご自宅の配偶者贈与の活用
- ⑤子・孫への住宅取得資金贈与
- ⑥子・孫への教育資金贈与
- ⑦生命保険料贈与の活用
- ⑧遺言で円満・幸せに
- ⑨その他多数

相続・贈与(分ける) トータルで考える

賃貸建物で相続評価は安くなる

- ① 【現状】 区画整理後 宅地化を選択 評価1億円
- ② 【有効利用】 アパートを1億円で建築 借入金1億円（収益力10%）

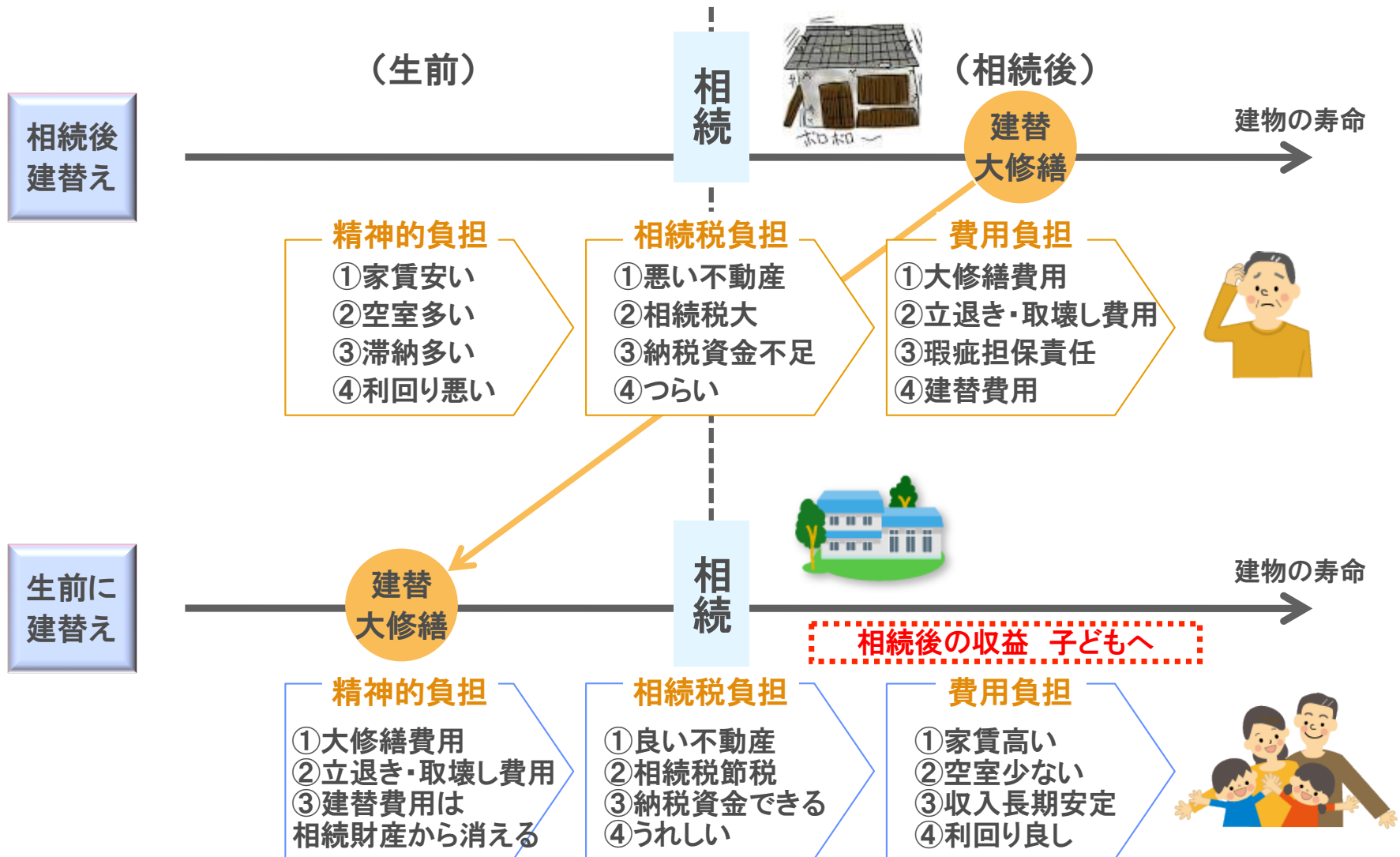


- ① 資金は？ （自己資金 or 借入）
- ② 活用方法は？ （事業用 or 居住用）
- ③ 誰名義で建てるのがベストか？ （親 or 子ども or 法人）
- ④ タイミング・いつするのか？ （相続発生前 or 発生後）

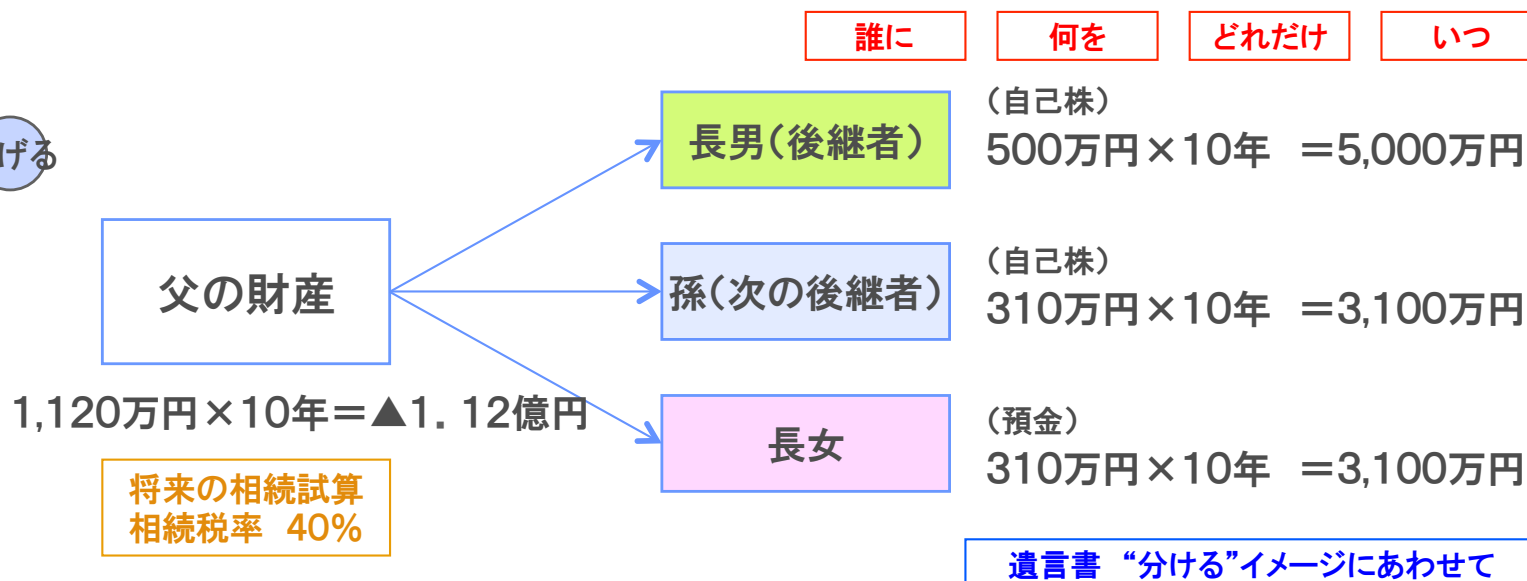
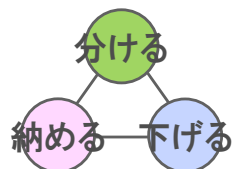


老朽化賃貸住宅 建替・大修繕のタイミング

相続発生前か後か？ 天国と地獄の差



(1) 長男・孫に自己株式を連年贈与、長女に現金を連年贈与

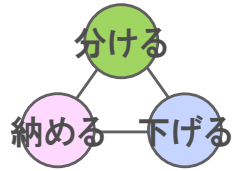


贈与税	長男 (500万円-110万円)×20%-25万円 = 53万円 × 10年 = 530万円
	孫 (310万円-110万円)×10% = 20万円 × 10年 = 200万円
	長女 (310万円-110万円)×10% = 20万円 × 10年 = 200万円
贈与税 合計 930万円	
◆相続税	▲1,120万円 × 10年間 = ▲11,200万円 × 40% = ▲4,480万円

※ 非課税枠以下の贈与も必ず申告しましょう。

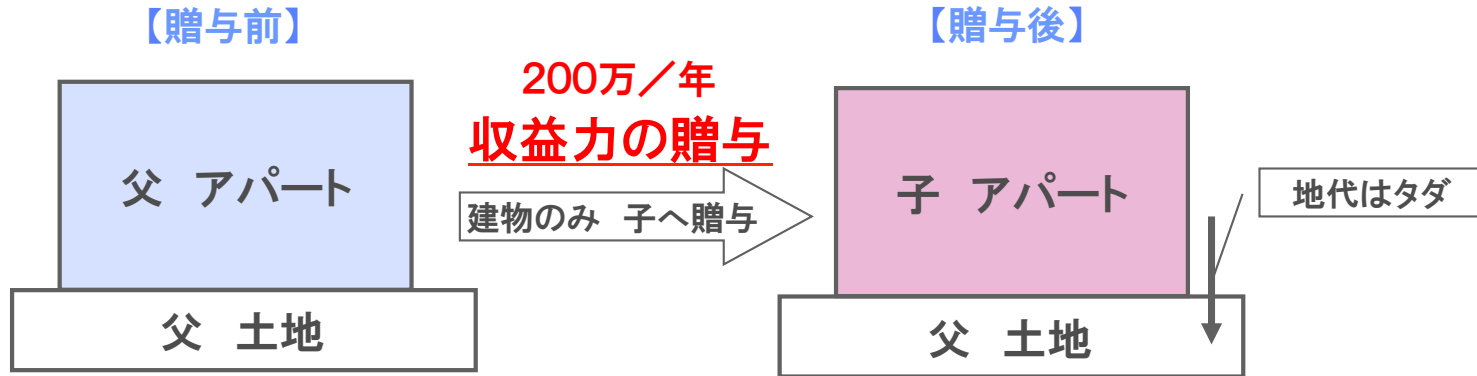
▲3,550万円節税

贈与の活用② 収益力の贈与



収益を生む建物の贈与

- ① 家屋 固定資産税評価額 300万円 借家権割合30%
- ② 年間200万の収益力・借入金なし(キャッシュフローもいい)



	効果・注意点	内容
①	贈与税が安い	固定資産税評価額も低く、借家権割合30%もマイナス 贈与税10万円
②	諸費用も安い	登録免許税・不動産取得税も固定資産税評価額ベースのため安い。
③	収益力の贈与	毎年200万円のお金が子供に自動的に移行する。相続納税資金も貯まる
④	所得税対策	父の所得が子供に移行するため、所得税対策としても有効
⑤	相続税対策	父の財産増加防止になる。
⑥	消費税対策	贈与物件が古テナントなら、消費税1,000万円以下になれば消費税も免税のなる可能性もある。
⑦	父の土地の評価	借家人に変更になれば、貸家建付地(▲18%)が更地100%評価へ 不動産管理会社をお持ちの方は、法人へ一括借上後、贈与すれば回避
⑧	建替時の注意点	建て替えるときは、再度父名義で建てること (相続税対策の基本)

- 分ける
- 納める
- 下げる



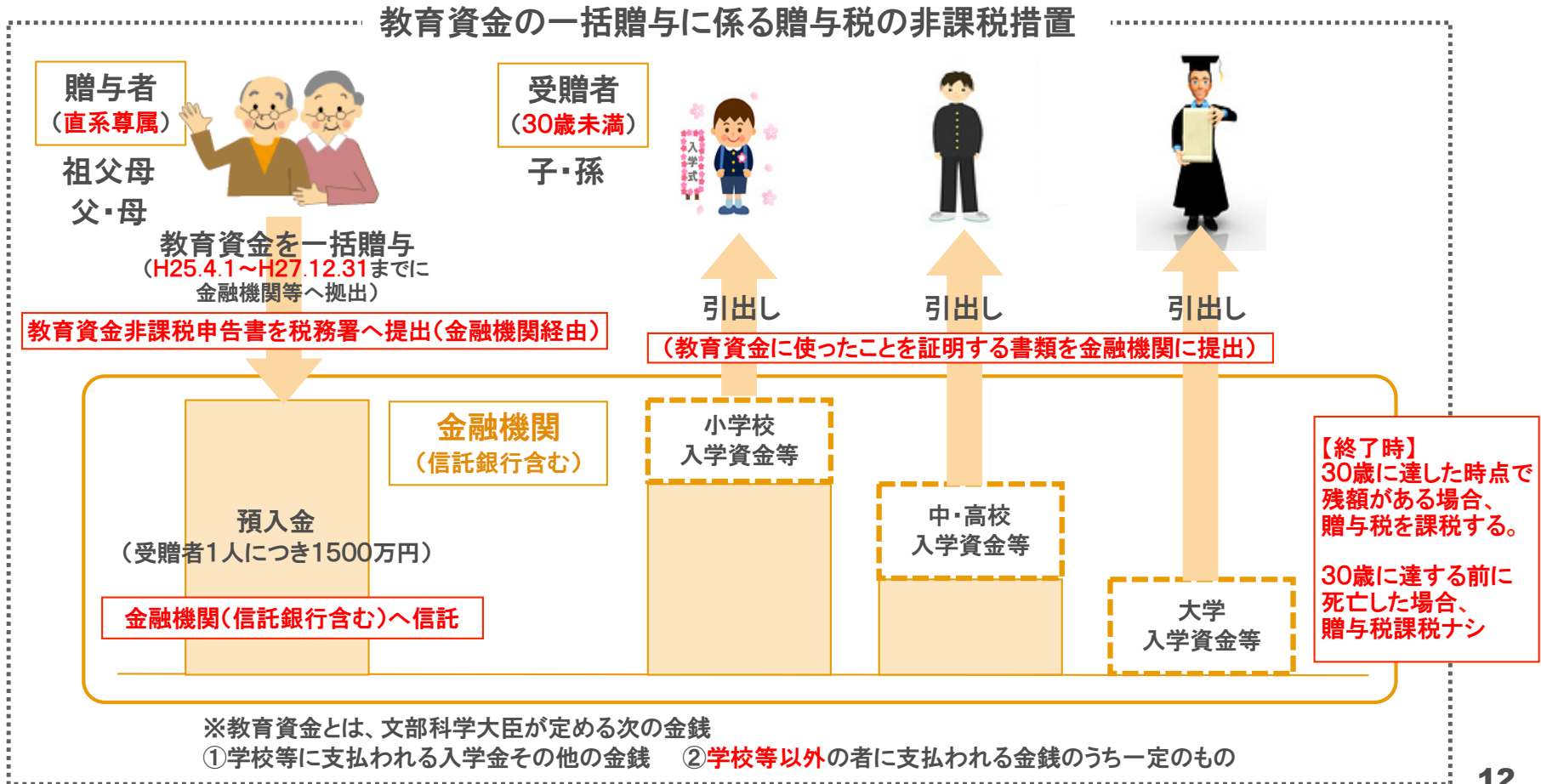
教育資金の一括贈与に係る贈与税の非課税の創設

時限立法 2年9ヶ月
【H25.4.1~H27.12.31】

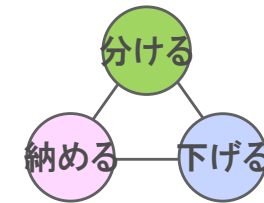
(現行) 扶養義務者間(親子間等)で、必要な都度支払われる教育資金は、贈与税非課税



(創設) 直系尊属が、子・孫への将来の教育資金の一括贈与(金融機関等に信託)した場合、受贈者1人につき1,500万円(学校等以外の支払は500万円)まで贈与税を無税とする。



生命保険活用① 相続税のかからない“生命保険”



(1) 相続税の非課税枠を活用できる 下げる

- ① 税法上は、みなし相続財産として課税対象
- ② 500万円 × 法定相続人の数 = 非課税枠
- ③ 1次相続と2次相続に備え、**ダブルで生命保険加入**を

(2) 生命保険金は、大切な人に確実に財産を残せる 分ける

- ① 民法上の相続財産でない。**遺産分割協議の対象外**(受取人固有の財産)
- ② 契約者が、自由に受取人選定。(受取人は、配偶者を避ける)

(3) すぐに使えるお金の準備ができる 納める

- ① 生活費・葬式費用・**相続税納税資金**として使える
- ② **代償分割資金**として活用もできる 分ける
 - ・自己株式や不動産など分割しづらい財産を相続する代わりに、受け取った保険金(現金)を共同相続人に渡し、争続を回避。

遺言と同じような効果が期待できる



生命保険の活用② “生命保険”を活用した遺産分割・納税資金対策



- ① 相続人は、長男と長女(配偶者なし)
- ② 財産は、ご自宅4,000万円、賃貸マンション2億円、ガレージ5,000万、預金3,000万
- ③ 生命保険金 1億円(長男受取人)

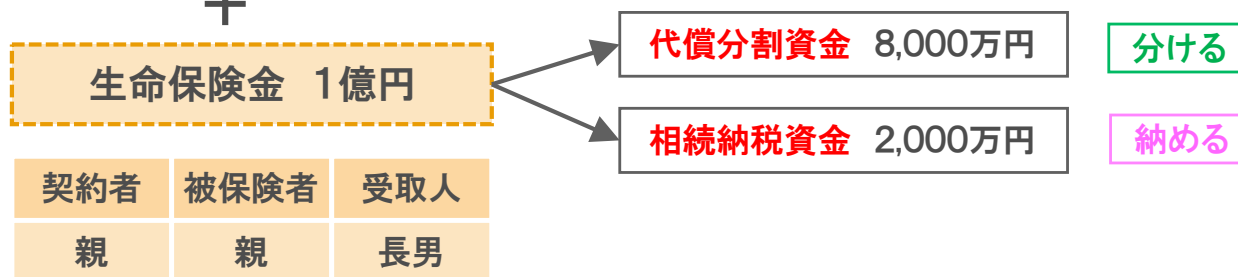
長男	
ご自宅	4,000万円
マンション	20,000万円

長女	
ガレージ	5,000万円
預金	3,000万円

相続財産合計	24,000万円
代償交付金 ▲	8,000万円
計	16,000万円

相続財産合計	8,000万円
代償交付金	8,000万円
計	16,000万円

+



- ① 生命保険金1億円は、遺産分割財産の対象外
- ② 長男は、1億円を受取り、うち8,000万円を代償分割資金として長女へ
- ③ 残り2,000万円は、納税資金に充てた。
- ④ 長女も納得。争続も回避でき、無事納税もできた。

贈与の活用③ 保険料の贈与 納税資金・贈与の切り札

- ① 生前贈与された現金の使い道は様々ですが、その現金を有効に活用しよう
- ② 生命保険に活用し、納税資金準備として、また お子様の財産形成として。



相続税の納税資金として

高い相続税より一時所得が有利

終身保険

定期保険

契約者



子

被保険者



親

受取人



子

- ① 子(契約者)は、父(被保険者)の相続時に死亡保険金受け取り、**相続税の納税資金へ**
- ② 子(契約者)が受け取った保険金は、**相続税ではなく所得税(一時所得)**が課税されます。

$$\text{一時所得} = (\text{保険金額} - \text{保険料} - 50\text{万円}) \times 1/2$$

お子様の資産形成として

親の想いを、子・孫へ

終身保険

養老保険

年金保険

学資保険

契約者



子

被保険者



子

死亡保険受取人



孫

満期・年金受取人







子

- ① **子(契約者)の方が一の保障を準備**できると同時に、満期保険金や年金など**財産形成の一部に**
- ② 贈与でもらったお金を有効に生命保険で活用でき、**親も安心して贈与**できます。



1. 今後の税制改正の流れ

税と社会保障の一体改革

- ① 法人税減税  (税率15%)
- ② 所得・住民税増税  (最高税率55%・各種所得控除廃止)
- ③ 相続税増税  (最高税率55%・基礎控除引き下げ)
- ④ 贈与税減税  (子・孫への贈与促進・税率優遇)

法人で財産活用し、所得・財産を賢く残す時代に！

2. 法人化のススメ (資産規模3億円、所得900万円以上の方) ▶

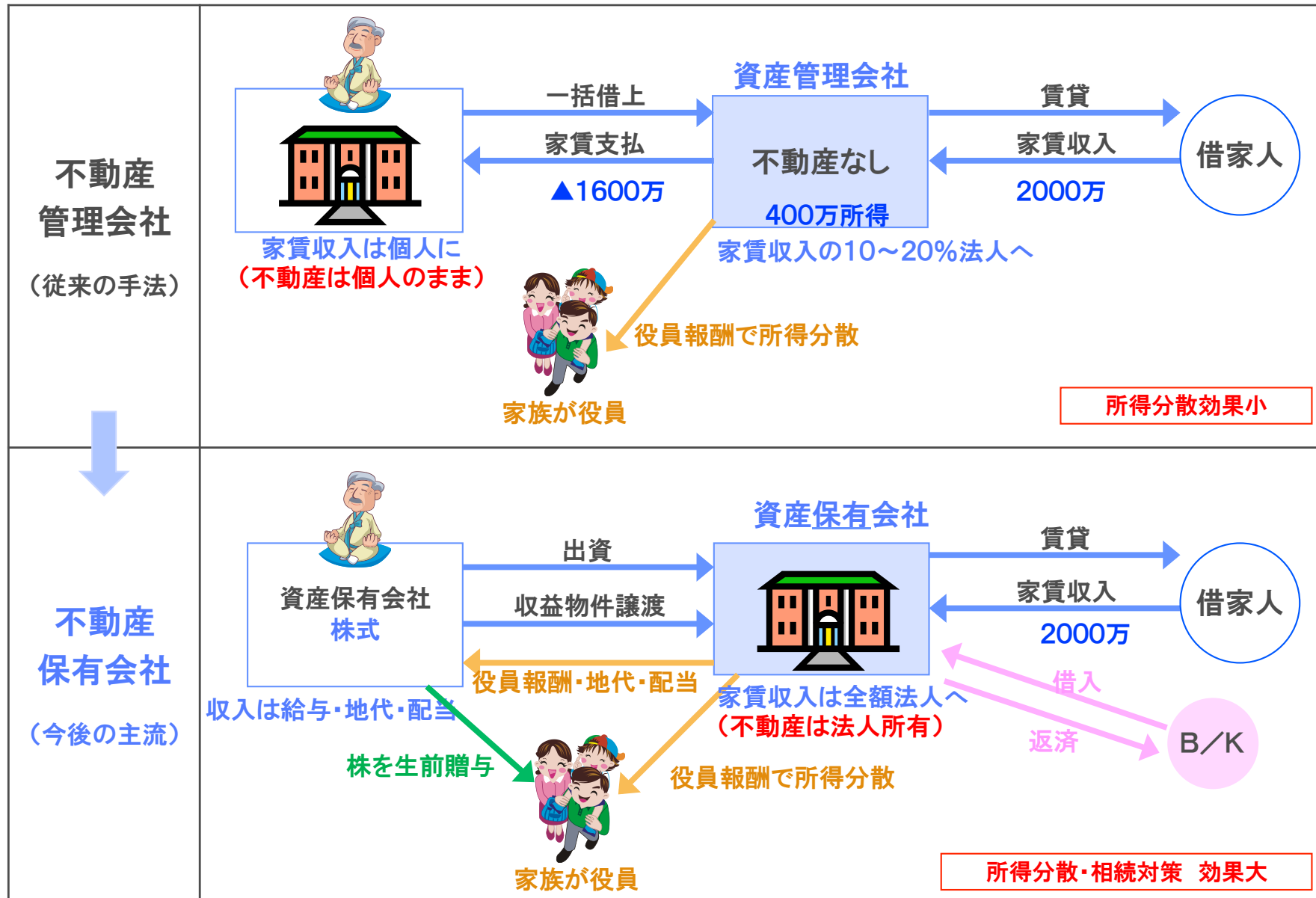
所得・住民税	高額所得の方
	課税所得 900万円超・・・43% 課税所得 1,800万円超・・・50% 課税所得 5,000万円超・・・55%(最高税率)
相続税	資産家の方(法定相続人1人当り相続財産) 1億円超・・・40% 3億円超・・・50% 6億円超・・・55%(最高税率)

さらに増税？

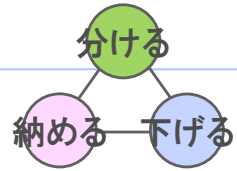
法人800万以下なら
15% (約20%)
法人活用し、親族へ所得分散

法人で財産所有
法人の株式を子供へ贈与
財産保全の切り札「法人活用」

管理会社vs保有会社 どっちが有利？



所得を親族へ分散効果 (損益のイメージ)



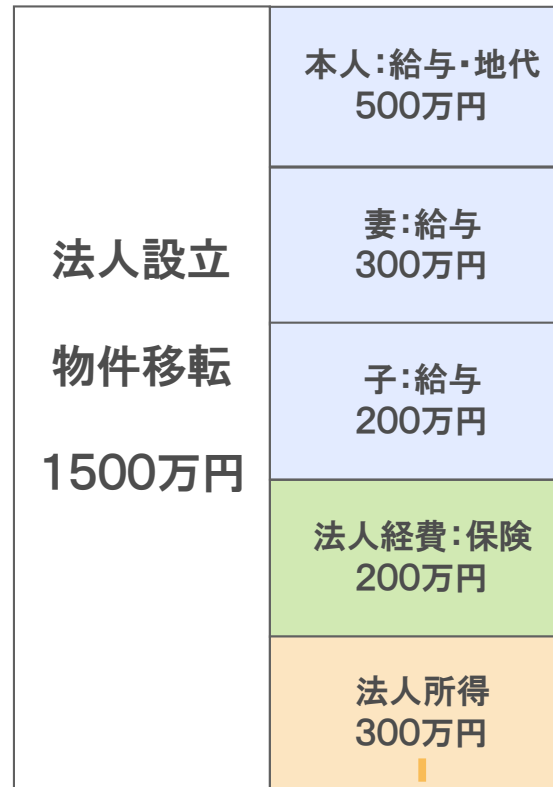
税率が高い人から ⇒ 税率低い人・法人へシフト

個人で所有のケース



所得・住民税
43%課税

法人で所有のケース



法人税課税
約20%

800万円以下 安い

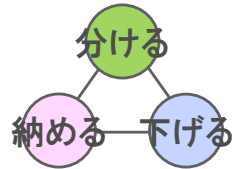
勤務実態に応じ、自由に給与の支払い可能へ

- ① 全員が給与所得控除
- ② 所得分散 累進税率緩和
- ③ 妻・子供 資金ストック

- ① 法人は退職金支給できる
- ② 定期保険加入
保険料経費化し・退職金積立
- ③ 退職金税制優遇
 - ・生前退職 1/2課税
非課税(40万×勤続年数)
 - ・死亡退職
500万×法定相続人の数

※個人の場合
 ・生命保険料控除5万のみ。
 ・小規模企業共済は、受取人を自由に決められない。

ケース1 法人で不動産を購入建築し、株式で贈与する



(1) 親の資金で法人を設立(資本金1億円)

Sample

B/S(貸借対照表)			
預金	1億円	資本金	1億円
計	1億円	計	1億円

自己株の純資産価額
1億円

(2) 法人で土地購入(1億円)し、アパートを新築(建築価額1億円・借入1億円)

B/S			
建物	1億円	借入金	1億円
土地	1億円	資本金	1億円
計	2億円	計	2億円

当初3年間は、
取得価額評価

※「3年しほり」規制あり

自己株の純資産価額
1億円

下げる

(3) 購入後3年経過すると、自己株式評価が下がる

B/S (時価ベース)			
建物	3,500万円	借入金	9,000万円
土地	6,560万円		
計	10,060万円	計	9,000万円

貸家 評価へ
(1億円×50%)×70%

路線価8000万・借地権60%
8000万円×82%

自己株の純資産価額
1,060万円へ

約90%の評価減

分ける

(4) 下がった自己株を手軽に贈与できる

株式の贈与 ⇒ 子どもへ連年贈与 (贈与税少額・移転コストなし)

登録免許税・不動産取得税
登記費用などいらない

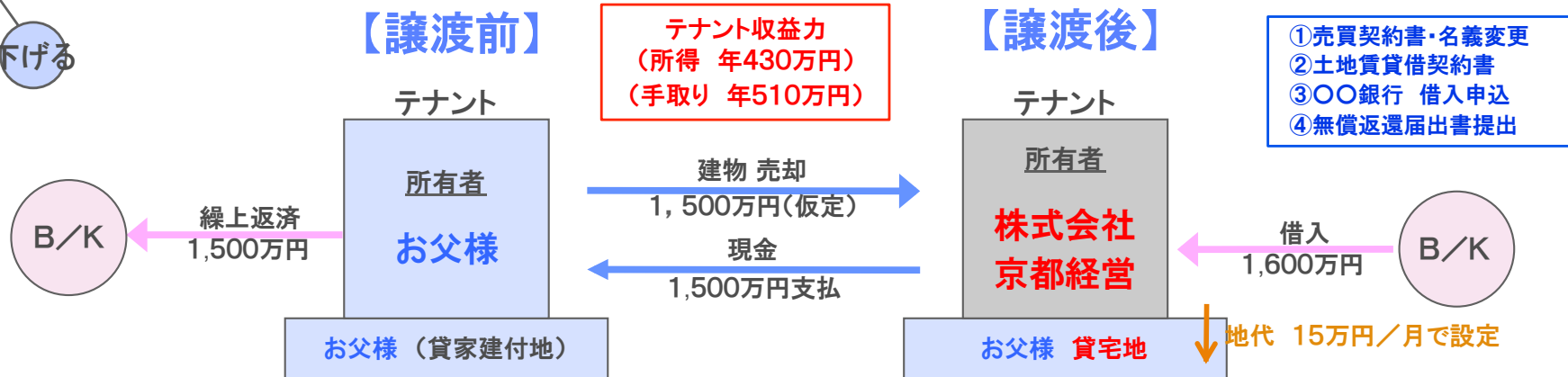
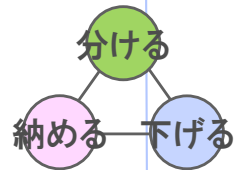
納める

(5) 長期的に会社活用で相続税対策OK

法人活用 ⇒ 評価引き下げ効果が高いうちに子供に贈与完了のため心配なし
(借入金の返済や賃貸収入の蓄積による自己株評価アップは、全て子どもへ)

Sample

- ☆ **テナント(建物のみ) を株式会社京都経営へ 簿価 で譲渡**
- ① 個人側 売却価額 1,500万円 (定額法未償却残高又は鑑定評価)
 - ② 法人側 購入資金を 1,600万円 (購入代金+諸経費)



	効果・注意点	内容
①	所得税対策	<ul style="list-style-type: none"> ・年430万円の収益が法人に移行するためお父様の所得税・住民税節税 ・法人に所得が移行し、給与で所得分散 分ける 納める (所得分散・給与所得控除・生命保険・小規模企業共済で節税) 所得税節税効果 210万×17年= 約3,570万円
②	相続対策	<ul style="list-style-type: none"> ・手取り(年510万円)の財産増加が防げる(相続税の実行税率40%の場合) 相続税節税効果 510万円×17年×40%= 約2,600万円
③	建物は簿価で譲渡	<ul style="list-style-type: none"> ・未償却残高1,500万円で譲渡(仮) 個人側で譲渡税かからないよう注意
④	無償返還届出書	<ul style="list-style-type: none"> ・法人側で借地権の権利金認定課税を回避 ① 地代を月額15万円で設定 ② 「土地の無償返還に関する届出書」の提出が必要 (土地の評価▲20%)
⑤	譲渡コスト	<ul style="list-style-type: none"> ・法人側:登録免許税、司法書士費用、不動産取得税・消費税減少 ・個人側:消費税発生、譲渡所得申告費用

下げる

* 諸費用は概算です

★法人購入コスト	
所有権移転	169,000 円
抵当権設定	64,000 円
司法書士費用	100,000 円
不動産取得税	338,000 円
合計	671,000 円
★消費税	
法人側(納付減)	▲750,000円 (1,500万円×5%)
個人側(納付)	375,000円 (簡易課税)