

# 青山財産 Aoyama Zaisan Networks Report

2023 Spring Vol.24

平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

コロナ禍での環境が変化するにつれ、お客様のお悩み・問題にも変化が見受けられると感じています。当社グループでは変化するお悩みや問題の解決に向け、最適なサービスをご提供できるよう、税理士法人や社会保険労務士法人との連携等、グループ一丸となってお客様に寄り添う体制を整えております。

どんな些細なことでもお気軽に当社コンサルタントにご相談ください。

代表取締役社長 蓮見正純

## Topics

### Special Feature①

青山財産ネットワークスグループの総合力  
税務・人事労務も含めた専門家との連携で  
コンサルティングサービスを提供

### Special Feature②

「総則6項」の最高裁判決で注目される「相続対策」のあり方  
家族の状況により異なる最適解。  
敢えて「何もしない」が有効なケースも



# 青山財産ネットワークスグループの総合力 税務・人事労務も含めた専門家との連携で コンサルティングサービスを提供

青山財産ネットワークスの強みは、「相続・事業承継・不動産」などを軸とした総合財産コンサルティングだけにとどまりません。グループ内に税理士法人、社会保険労務士法人も擁し、各専門家の連携によってお客様の課題解決に取り組んでいます。今回は、私たちの組織力を活かし、長年にわたってサポートを続けている企業様の事例をご紹介します。

## 「借入不要」で組織を再編

「先々の事業承継に悩んでいる企業様がある。しかし銀行からの提案は受け入れたくないようだ」

約8年前、私たちとビジネスマッチング契約を結んでいる地銀の担当者からそんな相談が寄せられました。

A社(当時)は70年以上の歴史を持ち、年商は100億円規模、5つの子会社・100名近い従業員を抱える専門商社です。

オーナー社長は2代目(60代)。子息に引き継ぐという選択はできず、社内には後を任せられる人材も育っていない。自身の事故や病気など、「まさか」の事態に備えておかなければならないと考えていたのです。そのために、まずはグループ企業の再編を進める必要がありました。

そんなA社に対し、複数の銀行が「ホールディングス化」を提案。しかし社長は「融資ありき」のプランに抵抗感を持っていました。そこで、先の地銀担当者は「独立系コンサルとしての知見でアドバイスをしていただいたほうが、お客様のためになるのではないか」と考え、私たちとA社をつないでくださいました。

私たちはグループ内の資金を管理することで、借り入れなしでホールディングス化を実現する提案を行いました。それは社長にとっては思いがけない、新鮮な提案だったようです。正式依頼を受け、具体的なプランニングを開始。再編のための施策がスムーズに進んだことから、社長から信頼いただき、次段階の課題の相談を受けました。また、先の地銀担当者からは、お客様への提案の幅が広がったというお声をいただきました。



コンサルティング第一事業本部  
第一事業部 上席シニアコンサルタント

## 澤木 勲

建設会社にて、会社更生法から無借金会社になるまでの営業現場を経験。2004年当社入社。入社以来約18年、社外パートナーと連携した総合財産コンサルティング業務に従事。

ホームページでは  
より詳しい記事を掲載しています。  
右のQRコードからご覧ください。



## 情報を外部に出さず、施策を実行

「今後も承継対策を進めていくにあたり、今の顧問税理士だけでは対応しきれないと思う」

「子会社には買収した会社もあり、労務・給与体系や人事制度が異なっているため、統一・整備したい」

これらの課題に対しても、私たちには対応できる体制があります。青山財産ネットワークスグループは多種多様な専門性を持つ会社を擁しています。その中から、この件ではグループ内の2社と連携しました。「青山合同税理士法人」が税務面で、「社会保険労務士法人プロジェクト」が人事・労務面での課題解決を担います。こうして、財産承継・事業承継・税務・人事労務を、顧問として包括的に支援することになりました。

業務がいわば「パッケージ化」されているため、情報を外部に出さずに施策を進められるのが大きなメリット。また、各分野の視点から気付いた課題を共有するため、迅速かつ最適な解決を可能にしています。

A社との長いお付き合いの間の成果の一例をご紹介します。

### ●事業収益の低下を不動産収入でカバー

A社の商材は外部環境に収益が左右されやすいのが特徴。「事業会社」と「不動産所有会社」を切り分けた体制とし、本業が不調の時期にも不動産収入で収益をカバーすることができました。また、本社を移転させることで、立地のよい本社跡地を有効活用し、不動産収益を最大化しました。

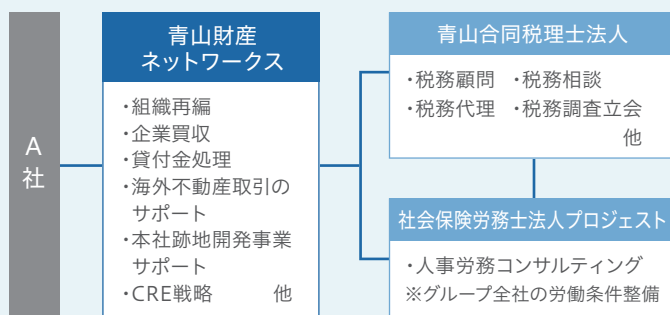
### ●良好な形で「M&A」を達成

A社の本業は今後市場が縮小へ。そこで、適切なタイミングで本業を切り離すことを目標においてきました。その準備を進め、M&Aによる本業の売却に成功しました。

売却先は大手企業であり、従業員は雇用継続、売却金で社長ファミリーの老後の生活不安もなく、社長と従業員双方が幸せになる決着を迎えることができたのです。

今後も私たちは「グループの総合力」を活かした価値を提供してまいります。

### ■グループ連携によるA社へのサポート



# 「総則6項」の最高裁判決で注目される「相続対策」のあり方 家族の状況により異なる最適解。敢えて「何もしない」が有効なケースも

「今まで行ってきた相続対策で大丈夫なのか」  
「不動産の購入を検討する際はどの点に注意すればよいか」  
ここ1年、不動産オーナーを中心とした皆様から私たちのもとへ、このような問い合わせをいただくことが増えてきました。そのきっかけは、2022年4月に出された「総則6項」に関わる最高裁判決です。今回は、相続税にまつわる判例を参考に、相続対策の適切な進め方についてお話しします。



コンサルティング第二事業本部  
第三事業部 副部長

相澤 光

2014年当社入社。入社後は土地持ち資産家、金融資産家への財産コンサルティングに従事。その経験から、財産のみならず非財産(想い)の承継が一家の永続的発展に不可欠と確信し、クライアントの本質的な課題解決を支援している。  
資格:1級ファイナンシャル・プランニング技能士、CFP、シニア・プライベートバンカー、公認不動産コンサルティングマスター、宅地建物取引士

## 「相続税の節税」を目的とした 物件購入・建築の落とし穴

「総則6項」とは、国税庁が公表する財産評価基本通達の規定の一つです。財産の種類ごとに評価方法を定めており、市街地の宅地は路線価方式を原則としています。しかし、この通達の定めによって評価することが「著しく不相当」である場合は、不動産鑑定による時価で評価できるルールです。つまり、相続税対策を目的に不動産を取得し、極端な節税を図った場合、路線価評価ではなく鑑定評価(時価評価)を適用した相続税額が課せられるということなのです。

### ● 今回の最高裁での判決事例

- ・被相続人が90歳のとき過大な借金をして2棟のマンションを購入(計約14億円)
- ・約3年後、被相続人に相続が発生
- ・相続申告期限内にマンション1棟を売却
- ・路線価方式により購入価格の4分の1に圧縮した評価額で計算。相続税0円で申告

この結果、「著しく公平に反する」と判断され、不動産鑑定評価が適用されることとなり、数億円の追徴課税が発生。相続人は不服として訴訟を起こしましたが、6年にわたり最高裁まで争った結果、敗訴しました。

この判決は、新聞や経済紙を始め、メディアでも大きく報道され、不動産オーナーを中心に動揺が広がりました。

この判決には、2つのポイントがあります。1つ目は相続負担の軽減を意図した行為には通達評価を上回る価額(鑑定評価)による課税処分を認めるということ。

2つ目は、一般的な納税者については、今後も

通達評価額による評価(市街地の宅地は路線価方式)を国税当局が認めることです。

国税当局は、「税の公平化」を根幹としており、不動産に限らず、取引相場のない株式等の財産一般についても、総則6項を適用する姿勢が感じ取れます。

そのため、定量的な線引きは難しいですが、原則に立ち返ることが重要です。収益物件を購入・建築する目的は「相続税の節税」ではなく、主に「収益拡大」や「納税資金の確保」です。投下する資金については、全額借入ではなく自己資金率3割〜4割以上とし、今後、金利上昇や賃料下落など、「まさかの事態」が起きても耐え得る資金計画となるようお勧めしています。更にそこで得た収益は、金融商品で長期的に運用したり、資産管理会社を活用して次世代への資産を移転したりと、次の一手も打つことです。

### 最善の相続対策は、

### 100家族あれば100通りある

相続対策については、「財産の手当て」と「想いの共有」が鍵となります。配偶者・後継者と一緒を考え、想いを共有し、お互いを尊重し合えて、全員が納得できるような結論を出すことが大切です。

最善の相続対策は、100家族あれば100通りあるので、私たちが相続のご相談をお受けした際には、不動産をはじめ財産全体を見える化し、家族一族的関係性もヒアリングしています。資産構成だけでなく、家族構成・年齢・価値観によって最善の対策は異なりますし、対策の優先順位も変わります。私たちは、ご家族一人ひとりの不安やストレスを解消し、2代、3代先の世代まで見据えた相続対策のご提案を行っています。場合によっては、「この財産には

何も手を加えない」ことが最善の対策となることもあります。

また、近年は「子どもたちに平等に相続」を希望する方が増えています。しかし、何をもち「平等」とするかは受取る側それぞれの考え方や状況によっても異なるため、意思の疎通が無い場合は、後々トラブルにつながるケースが多々あります。

そのために、私たちが間に立ち、話し合いを円滑に進めるサポート役を担うこともあります。左のチェック項目に一つでも不安なものがありましたら、ぜひご相談ください。

#### 【相続対策のチェック項目】

- 誰にどの財産を渡すか決めている
- 遺言書を作成し、その内容を家族が理解・納得している
- 不動産は地域や種類、築年数をバランス良く分散している
- 不動産の収支は返済利息や空室率が上昇しても心配ない
- 現在、5年、10年後の想定相続税の納税プランがある
- 同族法人の株式の相続税評価を把握できている

また、左記セミナーではさまざまなご家族のパターンについて、事例を交え課題と解決策をご紹介します。

#### ● 東京開催セミナー ●

4月15日(土) 12:40~13:20

大家さんフェスタ@新宿NSビル  
「何もしない」が相続対策?!  
タイプ別の課題と対策

4月28日(金)・29日(土)  
両日 14:00~15:30

相続・財産承継セミナー@  
青山タワープレイス(当社7階)  
華麗なる資産管理会社の活用で  
伝説のおじいちゃん、おばあちゃんになる



◀より詳しい記事・セミナーに関する情報はこちら



## 「2023年度 税制改正パンフレット」を 発行いたしました

本年2月、「2023年度 税制改正パンフレット」を発行いたしました。本パンフレットでは、2023年度税制改正大綱の主な項目についての改正案のポイントを、わかりやすくまとめております。ホームページでは見出しごとの分割版も掲載しており、気になる改正案をお気軽に閲覧いただけます。

冊子の送付をご希望の方は、当社HPよりお問い合わせください。



### 主な掲載内容(主な項目)

- 2023年度税制改正大綱の基本的考え方
- 民法・不動産登記法等の改正（所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し等）
- 相続税・贈与税の改正（相続開始前贈与の加算期間の延長（暦年課税）等）
- 所得税の改正（NISA制度の抜本的拡充・恒久化等）
- 消費税の改正（適格請求書発行事業者（インボイス発行事業者）登録制度の見直し等）
- 法人税の改正（株式交付制度に係る譲渡所得の計算の特例措置の見直し等）

パンフレットの閲覧は  
こちら



## 不動産小口化商品 「ADVANTAGE CLUB」について

当社不動産小口化商品「ADVANTAGE CLUB」は、2002年の運用開始から20年を超えました。累計組合数63組合、組成累計額は1167.7億円、のべ組合員数は4,284名（2022年12月末現在）と順調に拡大しております。最新の商品情報は、右記「ADVANTAGE CLUB 商品ページ」からご確認くださいませ。

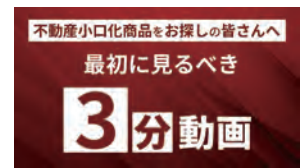
また、不動産小口化商品をお探しの方向けに、商品選びのポイントを3分でわかりやすく解説した動画を公開いたしました。ぜひご覧ください！



◀ADVANTAGE CLUB  
商品ページはこちら



▲解説動画は  
こちら



## 季刊誌「青山財産Report」 アンケートご協力をお願い

日ごろより季刊誌「青山財産Report」をご愛読いただき、誠にありがとうございます。

今後、より充実した情報をお届けするため、皆さまの率直なご意見・ご感想をお寄せいただきたく存じます。

設問は7項目、3分程度でご回答いただける内容となっておりますので、ぜひご協力いただけますと幸いです。



ご回答はこちら



「財産」のことなら青山財産ネットワークス



株式会社 青山財産ネットワークス  
Aoyama Zaisan Networks Company, Limited

青山財産ネットワークスグループ  
株式会社 日本資産総研

相続・事業承継・不動産に関するご相談がございましたら、お気軽にお問い合わせください。

☎0120-022-313 平日/9:00~17:00

■ご意見、ご感想などございましたらこちらまで

青山財産レポート事務局 ▶ [azn-pr@azn.co.jp](mailto:azn-pr@azn.co.jp)

本冊子は、過去に当社にご相談いただいたお客様へ向けて、当社および当社グループ会社の業務に関する情報のご案内として送らせていただいております。お客様の個人情報は、個人情報保護関連法及び当社のプライバシーポリシーに従い、適切に管理しております。今後、当社からのご案内をご希望されない場合は、お手数ではございますが、上記お問い合わせ先までお申し出ください。  
株式会社青山財産ネットワークス 個人情報お問い合わせ窓口