



VOL.004

BUSINESS SUCCESSION & FINANCE

NEWS LETTER

OUR MISSION

「争族」の火種は不動産にあり。 分けられない資産をどう分けるか、GWに家族で話すべき資産の行方

新年度が始まりました。新たな期を迎え、気持ちを新たにされていることと存じます。さて、4月といえば、社長のご自宅や会社に、市町村から「固定資産税課税明細書」が届く頃ではないでしょうか？ この通知書、単に「税金を払うための紙」として事務的に処理するのはもったいないです。実はこれこそが、将来の「争族（相続争い）」を防ぐための、最も重要な「財産目録」なのです。今月は、GW（ゴールデンウィーク）の家族団欒を前に、経営者一族にとって最大の爆弾となり得る「不動産」について考えます。

POINT1 なぜ、不動産で揉めるのか？

「うちは資産家じゃないから揉めない」これは大きな間違いです。

司法統計によると、遺産分割事件の約75%は、遺産総額5,000万円以下の「ごく普通の家庭」で起きています。現預金なら1円単位で綺麗に割り算できますが、不動産は切って分けられません。これが最大の火種です。

例えば、社長の財産が「自宅（3,000万円）」と「現預金（1,000万円）」で、子供が2人（長男・次男）いたとします。
法定相続分通りに半分ずつ（2,000万円ずつ）分けるのは不可能です。

- ・長男が自宅を継げば、次男は「兄貴ばかりズルい、差額の1,000万円を現金でよこせ（代償分割）」と言い出します。
- ・しかし長男に手持ちの現金がなければ、自宅を売って現金化するしかありません。

これが、思い出の詰まった実家が売りに出される典型的なパターンです。



POINT2 「会社が使っている土地」の恐怖

経営者にとってさらに深刻なのが、「社長個人名義の土地・建物を、会社が借りて事業に使っている」ケースです。

もし、後継者（長男）以外の相続人（次男など）がこの土地の一部を相続してしまったらどうなるでしょう？

経営に関与しない次男が、会社に対して「地代を今の3倍に上げろ」「嫌なら出ていけ（土地を返せ）」と権利を主張し、経営が立ち行かなくなるリスクがあります。

事業承継において、「事業用資産（株・土地）」は、絶対に後継者一人に集中させる」ことが鉄則です。分散は死を意味します。



POINT3

GWにできる「予防接種」

トラブルを防ぐ唯一の特効薬は、社長が元気なうちに「遺言書」を書くことです。「誰に、どの不動産を渡すか」を指定しておけば、原則として遺産分割協議（全員の実印が必要な話し合い）は不要になります。

今年のGW、久しぶりに家族が集まる機会があれば、深刻になりすぎない程度に話題に出してみてください。

「この家は将来どうしたい?」「会社の土地はどうなっているか知っているか?」

子供たちの本音（家なんて要らない、現金が欲しい等）を聞いておくだけでも、打つべき対策が見えてきます。



POINT4

固定資産税評価額を知る

届いたばかりの「固定資産税課税明細書」を見てください。そこにある「評価額」は、相続税評価額（路線価等）とは異なりますが、財産のボリュームを把握する第一歩になります。

「意外と高い土地があるな」

「この山林、まだ俺の名義だったか」

という気づきがあるはずです。



WORK

今月のアクション

- 1 今月届く「固定資産税課税明細書」をコピーし、不動産リストを作る
- 2 個人名義の不動産のうち、「会社が使っているもの」と「プライベートなもの」を色分けする
- 3 GWに子供たちが帰省した際、家の将来についてどう考えているか雑談してみる



後悔しない相続・事業承継の専門家
認定経営革新等支援機関
「税理士澤田悟史事務所」

代表税理士

澤田 悟史

29歳で税理士試験に合格し、国内・国際系の会計事務所勤務を経て34歳で独立。池袋に個人事務所を構え、勤務時代に得た様々なジャンルの税務経験を基に財務税務の両面から依頼者の方々をサポートしている。

相続・事業承継分野も得意として、相続・事業承継に関する相談会等を多数開催しながら、地主、資産家や経営者の方に向けて相続税試算や対策案の検討など、後悔しない相続・事業承継のための生前における現状把握及び対策の必要性を発信し続けている。