



VOL.007

BUSINESS SUCCESSION & FINANCE

NEWS LETTER

路線価発表！



土地持ち会社の株価はどう変わる？ 個人所有の土地を会社に移すべきか、その判断基準

7月1日、国税庁から今年の「路線価」が発表されます。路線価は、相続税や贈与税を計算する際の、土地の評価基準です。自社ビルや工場、社宅などを持っている会社の場合、路線価の変動は、そのまま「自社株評価額の変動」に直結します。

POINT1

土地の評価額と株価の連動

自社株評価（純資産価額方式）において、土地は「帳簿価額」ではなく「相続税評価額（時価）」で評価し直されます。

昔安く買った土地の路線価が上がっていれば、帳簿上には載っていない「含み益」が発生し、それが株価を押し上げます。

都市部に土地を持つ会社は、本業の利益に関係なく、地価上昇だけで株価が跳ね上がっている可能性があります。



POINT2

「個人所有の土地」をどうするか

社長個人が土地を持っていて、会社に貸しているケース（会社が地代を払っている）。

相続対策として、「土地を会社に売却する」あるいは「現物出資する」という方法があります。



メリット

個人の相続財産（土地）が減り、代わりに現金が入る（納税資金になる）。ただし、現物出資の場合には自社株を取得する。また、会社側では地代支払いがなくなる。

デメリット

含み益があれば譲渡所得税がかかる。会社の株価が上がる可能性がある 一概にどちらが良いとは言えませんが、株価が低い時期を狙って土地を法人に移転するのは、王道の資産防衛策です。

POINT3

「小規模宅地等の特例」の活用

会社が事業に使っている土地（特定同族会社事業用宅地等）については、一定の要件を満たせば、評価額を80%減額できる特例があります。400㎡までという制限はありますが、相続税評価で1億円の土地が2,000万円の評価になるインパクトは絶大です。この特例が使えるかどうか、要件チェックは必須です。

WORK

今月のアクション

- 1 国税庁ホームページで、自社所有地・自宅周辺の今年の「路線価」を確認する
- 2 3年前の路線価と比較し、上昇トレンドか下降トレンドか把握する
- 3 「個人所有の土地」が「小規模宅地等の特例」の対象になるか、税理士に判定してもらう



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。