相続税・固定資産税の現状と対策を解説

不動産経営者倶楽部 税務部会 勉強会 再現

◀講演に熱心に聴き入る参加者

今回の税務部会では、相続税や固定資産税といったビルオーナーにとって喫緊の課題について取り上げた。税務の専門家を招き、将来的な相続税対策に向けたビル経営の改善点の解説をしていただいた。また、固定資産税制度について反対の声を上げるビルオーナーによる、固定資産税制をめぐる現状について講演していただいた。

税務特例を活用したビル経営改善成功事例

特別講演

松木飯塚税理士事務所
税理士
飯塚　美幸氏

今日は「相続対策3原則と相続税3大トラブル」として、実際に起こった事例をお話しします。第一の事例は、「一次相続重課後の二次相続」ですが、ある素封家の当主が危篤となり、ご長男が探してきた税理士の助言によって、相続直前3日前に投資マンション等を購入しました。しかし、その後、税務調査が行われ、行き過ぎた節税をしたことによって最終的には重加算税まで付加されました。結果的にご親族の争いに突入されてしまったのです。無理な節税を極めて露骨にされていたわけで、事前に防げた事例でした。2つ目の事例は「自社株1％差の会社崩壊」ですが、小売業を営みながらビル賃貸を行う法人です。先代の相続時に、本家筋が3分の2、分家筋が3分の1と株式相続について遺産分割が記載されていましたが、その後の法人税の申告書などの手続き関係上、話が進まなくなるため、本家筋を66％、分家筋を34％に分割しました。ところが、その後、分家筋が34％の株式を第三者に売却してしまったのです。非上場の同族経営の会社の株を所有してもメリットはほとんどありません。では、なぜ第3者が購入したのかというと34％だからです。会社の重要決議は3分の2が条件となっています。本家筋は66％であり、3分の2未満です。一方の34％を持つ第三者は重要決議を決定する際、あるいは重要資産を処分する際、反対すればすべての決議を決裂することができます。また、株主総会招集権や会計帳簿閲覧権は3％の議決権を持っていれば動議を出すことができるので、反対勢力に毎日監視されながら、内部情報が公になるため、経営が立ち行かなくなります。では、なぜ第3者の手に株式が渡ってしまったのか。これは、会社法107条で「株式の譲渡制限」という条項があるのですが、昭和41年に商法改正があり、そこで初めて定款で譲渡制限をいれるという法律になったからです。この法人のように昭和41年以前に設立された歴史のある会社で、定款に譲渡制限条項がないと同じ運命をたどる可能性あります。続いて3事例目は「共有相続の交換特例による解消」です。先代の相続のときに、法定相続分で4分の1ずつの相続を引き継いでいたとすれば、土地や建物を有効活用することができます。税の特例がなければ、このあたりのことは解決方法が見つからなかったと思います。

賛助会員セミナー

プレメイン一体型洗浄再生フィルタによる節電のしくみ

ユニパック
営業副部長
佐藤　勝彦氏

従来型の空調機のフィルタはプレ（予備）フィルタで大まかなゴミを取り除き、その後に比較的細かい粒子を除去する中性能フィルタの2枚構成になっています。当社では、このフィルタ部分を一体化させ、洗浄再生できるフィルタを展開しております。この洗浄再生型フィルタが開発された経緯でございますが、平成16年に「東京ミッドタウンプロジェクト」で、洗浄可能型フィルタのご提案をし、そこでご要望のあったフィルタの洗浄性能向上など、様々な改良を加えまして、平成18年に東京ミッドタウン全館に4000枚のフィルタを納入しました。省エネルギーセンターの調査では、約10％がセントラル空調におけるファンの動力となっております。こちらを先にご説明した省エネの実証実験に適用致しますと、ビル全体の消費エネルギーの1～3％の消費エネルギーの削減が可能という試算が出ております。また、現在、CO2の排出削減が各企業で大命題になっていると思われますが、フィルタの製造から廃棄にかかるCO2の削減ということで試算しますと、当社製品を4年間使用した場合、製造から廃棄にかかるCO2排出量の30～46％の削減に繋がります。このように、空調ファン動力節減、さらにCO2排出量の削減、当社製品ではこれらをご評価いただければと思っております。また、当社は空調機のメンテナンスにも対応しており、全体のメンテナンス費の削減という観点から洗浄型フィルタへの置き換え、ファン動力の低減等、貢献できる要素がございますので、調査の依頼をいただけるようでしたらお声がけ下さい。

ビル経営を圧迫する増税にNOを！ あなたの税務のお悩み解決します

事例報告会

★コーディネーター

梅原ビルディング
代表取締役
梅原　伸二郎氏

梅原　渋谷が現在、どんな状態になっているかを紹介します。私のビルは道玄坂にあるのですが、現在、道玄坂近辺には無料風俗案内所が入居しているビルが8棟も存在します。しかも、これらはすべて1階です。私のビルでも先般1階が空室になり、様々な引き合いがありました。その中に、風俗案内所を入居させてほしいという話もありました。賃料条件として坪単価30万円を支払うというのです。当ビルは1フロア42坪ありますので、約1200万円の賃料をいただけることになります。これには、私も心が揺れました。しかし、私は道玄坂の環境浄化運動や、渋谷警察署の常任理事を務めておりますし、もちろんお断りしました。しかし、中には、固定資産税が払えず、仕方なく風俗無料案内所を入居させているビルもあります。現在、道玄坂のビルで1階ならば坪単価5、6万円だといわれています。また、ある道玄坂のビルオーナーの話では、IT企業だという会社に貸したのですが、実態は違法なスロット店で、ビルの入り口に勝手に監視カメラを設置されたという事例もあります。こうした闇社会の影が見え隠れするテナントが進出してくると、地域の価値は当然下がります。

★パネリスト

エスペア
代表取締役
清水　茂氏

清水　私は虎ノ門に共同ビルを持っています。元々、虎ノ門は固定資産税が高い地域なのですが、バブル崩壊で、地価も下落したため、固定資産税が下がると見込んでいたのですが7割評価が始まりまして、土地の価値が下がったのにもかかわらず、税額は上がっていたことです。そこに疑問を抱き、港区の区民でビルをお持ちのオーナーの方々と一緒に「高い固定資産税から営業と住まいを守る会」を組織しました。その時に事務局に入り、様々な活動を通じて固定資産税について学びました。固定資産税は制度自体を複雑にすることで誰も文句を言えない環境にしていく国の姿勢が一番の問題です。しかし、疑問を持って追究していくと理解できるようになります。現在の固定資産税は税理士の先生でもわからなくなるように複雑にしているので、もっとシンプルにするのが重要です。現在、私は本人訴訟を始め、最近、第1回目の裁判がありました。固定資産税制に対する反対運動は様々な方法があると思いますが、共通しているのは、文句を言わないと我々ビルオーナーは現在の固定資産税制に納得していると解釈されるわけですから、疑問や不満はどんどんぶつけたほうがいいのです。