

第二部

相続や資産承継に関する
税務コンサルティングのポイント

① 令和6年1月以降の居住用の
区分所有財産(マンション)の
相続税評価について

講師

税理士

長谷川 裕子

INDEX

1. マンション相続税評価の改正までの流れ
2. 令和4年4月19日最高裁判決
3. 新マンション評価
4. Q&A～総則6項を交えて～

01

マンション相続税評価の改正までの流れ

1. マンション相続税評価の改正までの流れ

- H27.10.27 ○ 改正の政府税制調査会
⇒タワーマンションによる節税策が喧伝されているという指摘
- R4.4.19 ● 最高裁判決（総則6項適用により納税者敗訴）。 ○ ○
- R4.7.1 ○ 国税庁記者クラブ会見
⇒通達改正せず。「今後も総則6項で対応」と会見
- R4.12.16 ● 与党税制改正大綱
⇒マンションについては、市場の売買価格と通達に基づく相続税評価額とが大きく乖離しているケースが見られる。現状を放置すれば、マンションの相続税評価額が個別に判断されることもあり、納税者の予見可能性を確保する必要もある。そのため、**相続税におけるマンションの評価方法については、相続税法の時価主義の下、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する。**
- R5.1.30 ○ マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議
- R5.6.1 ○ マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議 第二回
- R5.6.22 ○ マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議 第三回
⇒通達化（「個別通達」）
- R5.7.21 ○ パブリックコメントの募集
- R5.10.6 ○ 「居住用の区分所有財産の評価について（法令解釈通達）」を国税庁が公表

詳細あり

【参考】 財産評価基本通達 6 項（総則6項）

相続税法 第22条

相続、遺贈、又は贈与により取得した財産の価額は、その財産の取得のときにおける「時価」による。

財産評価基本通達

（評価の原則）

1 （2） 時価の意義

財産の価額は、時価によるものとし、時価とは、課税時期（相続、遺贈若しくは贈与により財産を取得した日若しくは相続税法の規定により相続、遺贈若しくは贈与により取得したものとみなされた財産のその取得の日又は地価税法第2条《定義》第4号に規定する課税時期をいう。以下同じ。）において、それぞれの財産の現況に応じ、**不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいい、その価額は、この通達の定めによって評価した価額による。**

（3） 財産の評価

財産の評価に当たっては、その財産の価額に影響を及ぼすべきすべての事情を考慮する。

.....

.....

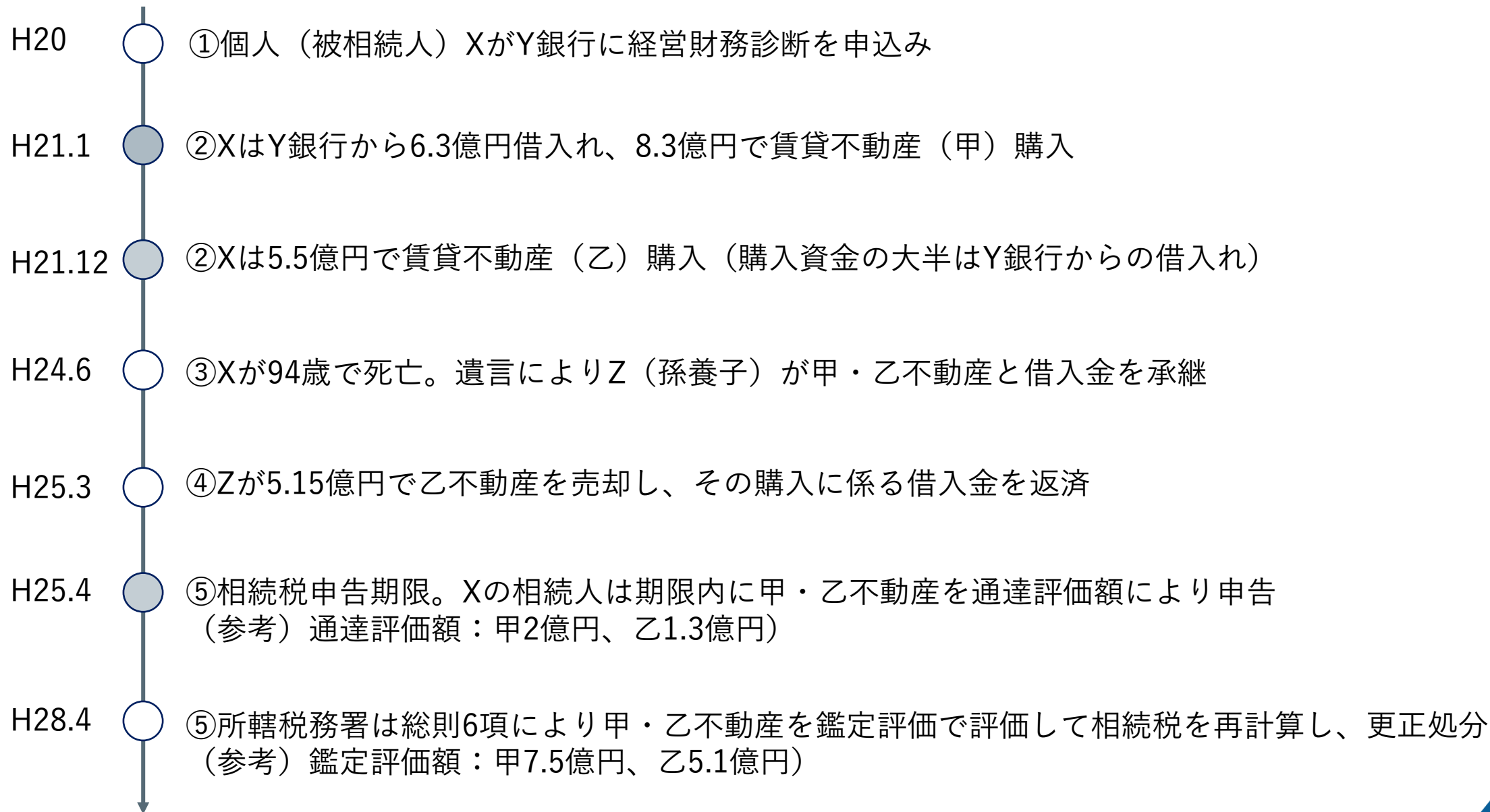
（この通達の定めにより難しい場合の評価）

6 この通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する。

02

令和**4**年**4**月**19**日最高裁判決

1. 事件の概要



2. 事件のポイント

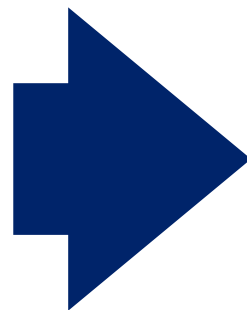
本事件には次の問題点があり、これを理由に国税当局が更正処分を行ったものと考えられる。

- ① 90歳の個人による駆け込みの相続税対策であったこと。
- ② ①の対策が、相続税を0円（約2.4億円軽減）にするために銀行借入れで約14億円の甲・乙不動産を購入し、養子縁組をした孫に承継させる露骨な軽減対策であったこと。
- ③ ②の銀行借入れにつき、銀行の貸出稟議書には「相続（税）対策のため不動産購入を計画。購入資金につき、借入の依頼があったもの。」との記載があり、外部から容易に分かるほどの明確な意図をもった軽減対策であったこと。
- ④ ②の甲・乙不動産の時価（鑑定評価額）と相続税評価額（通達評価額）の間に、大きな乖離（鑑定評価額が通達評価額の4倍超）があったこと。
- ⑤ ②の相続税対策のため購入した乙不動産を相続税の申告期限前に売却し、購入に係る借入金を返済していること。

【参考】 最高裁判決を踏まえた総則6項の適用対象となり得る相続税対策の例

①対策前の状況

- ・ 本人（被相続人）は90歳
- ・ 相続人は子2人
- ・ 相続財産 650,000千円
- ・ 課税価格 650,000千円
- ・ 相続税額 220,000千円



対策

賃貸不動産10億円（相続税評価額3億円）を全額借入金で購入

②対策後（対策直後に相続開始）

- ・ 賃貸不動産（相続税評価額） 300,000千円
- ・ その他財産 650,000千円
- ・ 借入金 Δ 950,000千円

- ・ 課税価格 0
- ・ 相続税額 0

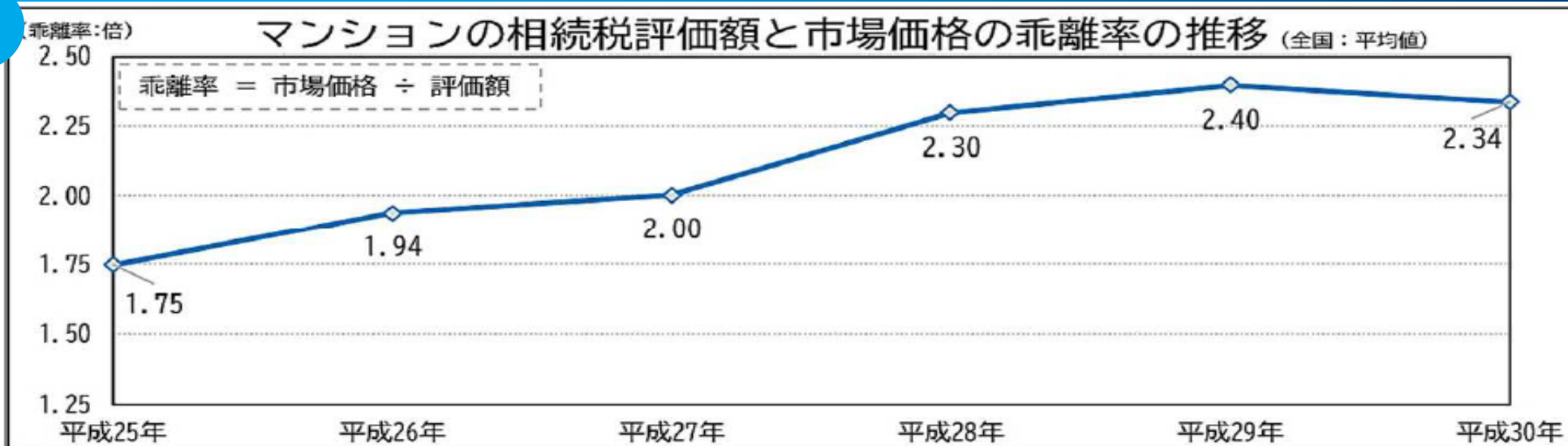
対策を行った②の納税者と、対策をせず、又はすることのできない（①の状況のまま）他の納税者との間に看過し難い不均衡を生じさせ、実質的な租税負担の公平に反する結果となる。
このような場合には、総則6項による通達によらない評価が認められる「合理的な理由」があるとされる。

03

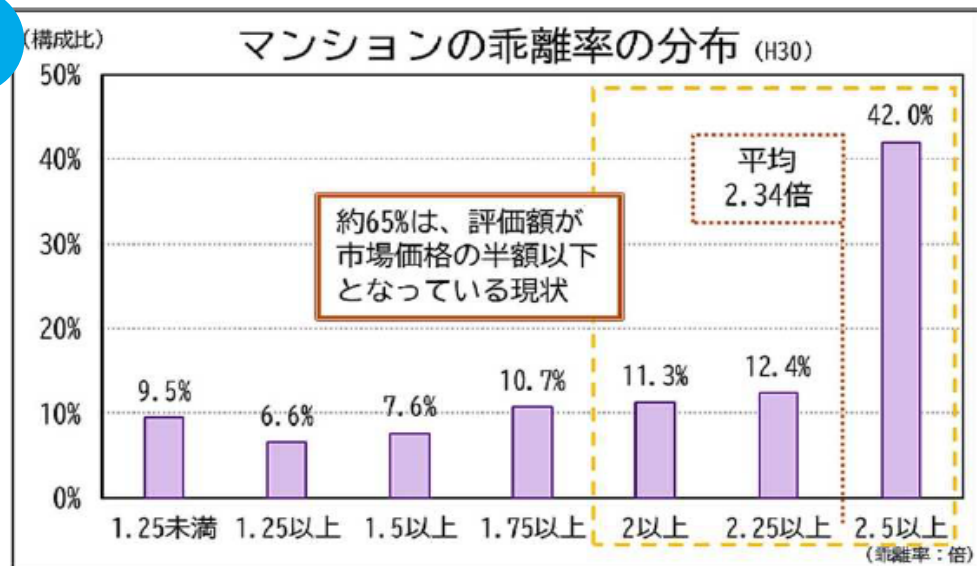
新マンション評価

1. 相続税評価額と市場価格の乖離率

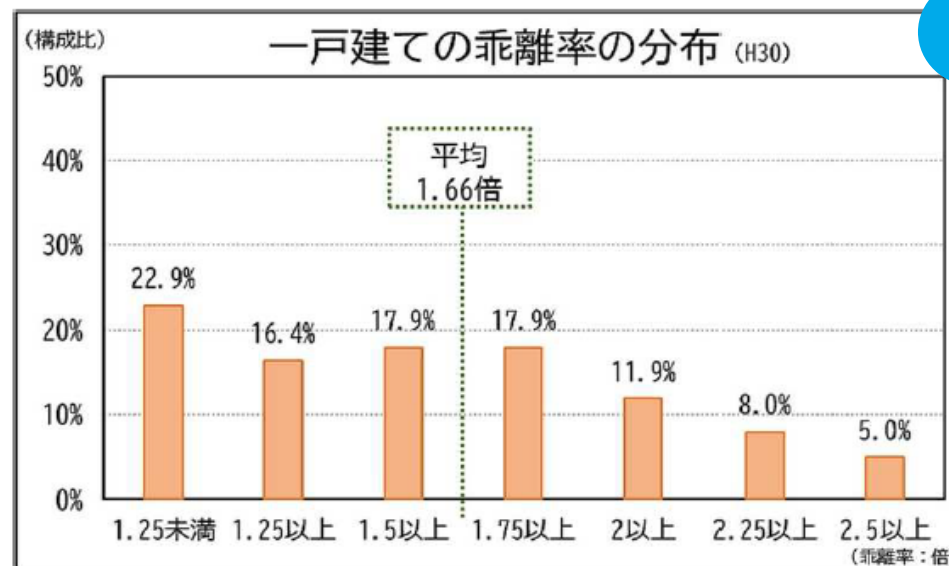
1



2



3



(出所) 令和5年6月30日国税庁報道発表の資料より

2. 相続税評価額と市場価格の乖離率の事例

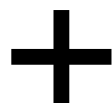
No	所在地	総階級	所在階数	築年数	専有面積	市場価格	相続税評価額	乖離率
1	東京都	43階	23階	9年	67.17㎡	11,900万円	3,720万円	3.20倍
2	福岡県	9階	9階	22年	78.20㎡	3,500万円	1,483万円	2.36倍
3	広島県	10階	8階	6年	71.59㎡	2,240万円	954万円	2.34倍

(出所) 令和5年1月30日第1回有識者会議の資料より

3-1. マンションの相続税評価方法

現行

①建物（区分所有建物）の価額
= 建物の固定資産税評価額 × 1.0



②敷地（敷地利用権）の価額
= 敷地全体の面積 × 共有持分 × m²単価（路線価等）

【評価額が市場価格と乖離する主な要因】

①建物について

- ・建物評価額は再建築価格をベースに算定。
⇒市場価格は建物の総階数、所在階、築年数も考慮されている。

②土地（敷地利用権）について

- ・マンション一室を所有するための敷地利用権は、共有持分で按分した面積にm²単価を乗じて評価。
⇒この計算だと高層マンションほど、細分化され狭小となる。この様なケースでは、立地条件の良好な場所でも、相続税評価額が市場価格に比べて低くなる。

3-2. マンションの相続税評価方法

新マンション評価

$$\begin{aligned} & \text{①建物（区分所有建物）の価額} \\ & = \text{現行の相続税評価額} \times \text{区分所有補正率} \quad + \quad \text{②敷地（敷地利用権）の価額} \\ & = \text{現行の相続税評価額} \times \text{区分所有補正率} \end{aligned}$$

【改正の概要】

- ・ 相続税評価額が市場価格と乖離する原因となっている、4つの指数（①築年数、②総階数、③所在階、④敷地持分狭小度）に基づいて、「市場価格理論値」を算定する。
- ・ 一戸建ての物件とのバランスも考慮して、相続税評価額が市場価格理論値の60%未満となっているものについて、「市場価格理論値」の60%になるよう補正する*。

*補足

- ・ 評価水準60%～100%は補正しない（現行の相続税評価額×1.0）
- ・ 評価水準100%のものは、100%となる様に評価額を減額する。

3-3. マンションの相続税評価方法

【区分所有補正率】

【評価水準 = 1 ÷ 評価乖離率】
 ※評価水準 = 現行の相続税評価額が市場価格の何割になるかを表す。

【STEP1】
 評価乖離率の計算

【STEP2】
 評価水準の計算

【STEP3】
 区分所有補正率を評価水準に基づいて計算（決定）

【評価乖離率 = A + B + C + D + 3.220】

- A : 築年数 × △0.033
- B : 総階数指数*1 × 0.239
- C : 所在階 × 0.018
- D : 敷地持分狭小度*2 × △1.195

*1 : 小数点以下第4位切捨て
 *2 : 小数点以下第4位切上げ

A : 古いほど評価減

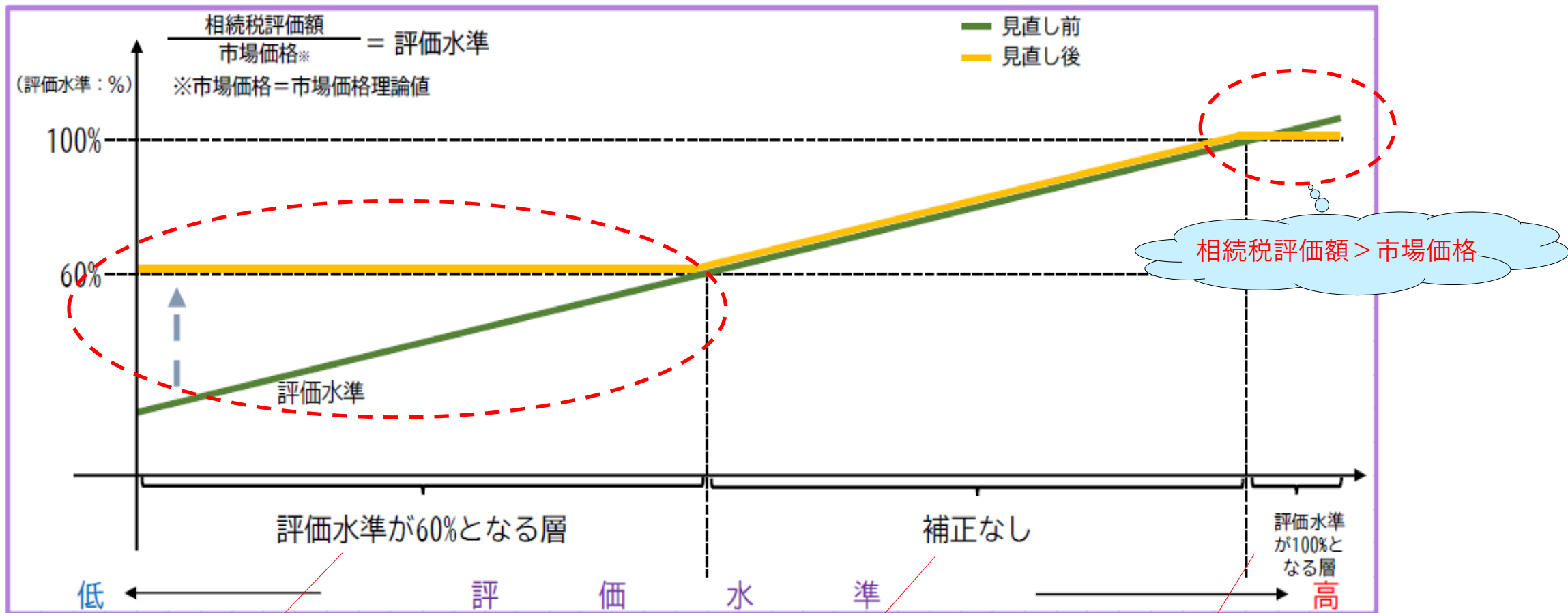
B : 高層マンションほど加算

C : 高層階ほど加算

専有面積が狭いほど評価減

評価水準	相続税評価額への補正
1超	現行相続税評価額 × 評価乖離率
0.6以上1以下	補正なし
0.6未満	現行相続税評価額 × 評価乖離率 × 0.6

【参考】 評価方法の見直しのイメージ



【評価水準が60%未満の場合】
市場価格理論値の60%に引き上げられる。
 $\text{現行相続税評価額} \times \text{評価乖離率} \times 0.6$

【評価水準が60%～100%未満の場合】
補正はなく現行の相続税評価額となる。

【評価水準が100%を超える場合】
評価乖離率を乗じて計算し、
現行の相続税評価額よりも評価が低くなる。
 $\text{現行相続税評価額} \times \text{評価乖離率}$

(出所) 令和5年6月30日国税庁報道発表の資料より

4. 評価事例

(1) 評価対象マンション

- ✓ 築年数 : 27年
- ✓ 所在階 : 10階 (総階数12階)
- ✓ 敷地面積 : 3,100㎡
- ✓ 区分所有権 : 7,700/820,000
- ✓ 専有部分面積 : 75㎡

(2) 自用地・自用地家屋の評価額 (財産評価基本通達の評価額)

- ✓ 敷地利用権 : 28,000千円
- ✓ 専有部分(家屋) : 7,500千円
- ✓ 合計 35,500千円

記号	内容	計算	
A	築年数 × △0.033	△ 0.891	△0.891 = 27年 × △0.033
B	総階数指数 × 0.239	0.086	0.363 = 12階 ÷ 33 0.086 = 総階数指数0.363 × 0.239
C	その専有部分の所在階 × 0.018	0.180	0.180 = 所在階数10階 × 0.018
D	敷地持分狭小度 × △1.195	△ 0.465	敷地面積29.11㎡ = 3,100㎡ × 7,700/820,000 敷地の面積29.11㎡ ÷ 専有部分の面積75㎡ = 0.389 △0.465 = 0.389 × △1.195
定数		3.220	
①評価乖離率 (A + B + C + D + 定数)		2.130	
②評価水準 (1 ÷ ①)		0.469	
③区分所有補正率		1.278	② < 0.6のため、① × 0.6 = 1.278

本通達の適用後のマンション評価額

- ①土地 : 28,000千円 × 1.278 = 35,784千円
- ②家屋 : 7,500千円 × 1.278 = 9,585千円
- ③① + ② = 45,369千円

相評
× 1.278

【参考】

⇔ 市場価格の理論値
35,500千円 × 2.130 = 75,615千円

市場価格
× 0.6

【参考】 評価例

国税庁のHPに「居住用の区分所有財産の評価に係る区分所有補正率の計算明細書」計算ツールあり。

区分所有補正率を計算ツールで計算した区分所有補正率1.278を現行の相続税評価額にかけて、計算を行う。

【参考】

築年数が古いビートルマンション等は、立地等により市場価格が高いにも関わらず、新マンション評価により評価した時に、現行の相続税評価額よりも低くなる可能性もあり。

⇒評価乖離率が1未満、評価水準が1超となり、現行の相続税評価額×評価乖離率（1未満）で計算されることになる。

居住用の区分所有財産の評価に係る区分所有補正率の計算明細書

(住居表示)		()	
所在地番			
家屋番号			
※ ①から⑦まで(③を除きます。)を入力することで計算が可能です。			
区 分 所 有 補 正 率 の 計 算	A	① 築年数(注1) 27 年	①×0.033 △ 0.891
	B	② 総階数(注2) 12 階	③ 総階数指数(②÷33) (小数点以下第4位切捨て、1を越える場合は) 0.363
	C	④ 所在階(注3) 10 階	④×0.018 0.180
	D	⑤ 専有部分の面積 75.00 ㎡	⑥ 敷地の面積 3,100.00 ㎡
		⑧ 敷地利用権の面積(⑥×⑦) (小数点以下第3位切上げ) 29.11 ㎡	⑨ 敷地持分積小度(⑧÷⑤) (小数点以下第4位切上げ) 0.389
	⑩ 評価乖離率 (A + B + C + D + 3,220)		2.130
	⑪ 評価水準 (1 ÷ ⑩)		0.4694835681
	⑫ 区分所有補正率(注4・5)		1.278
備考			

- (注1) 「① 築年数」は、建築の時から課税時期までの期間とし、1年未満の端数があるときは1年として計算します。
- (注2) 「② 総階数」に、地階(地下階)は含まれません。
- (注3) 「④ 所在階」について、一室の区分所有権等に係る専有部分が複数階にまたがる場合は階数が低い方の階とし、一室の区分所有権等に係る専有部分が地階(地下階)である場合は0とします。
- (注4) 「⑫ 区分所有補正率」は、次の区分に応じたものになります(補正なしの場合は、「⑫ 区分所有補正率」欄に「補正なし」と記載します。)

区 分	区 分 所 有 補 正 率※
評 価 水 準 < 0.6	⑩ × 0.6
0.6 ≤ 評 価 水 準 ≤ 1	補正なし
1 < 評 価 水 準	⑩

※ 区分所有者が一種の区分所有建物に存する全ての専有部分及び一種の区分所有建物の敷地のいづれも単独で所有(以下「全戸所有」といいます。)している場合には、敷地利用権に係る区分所有補正率は1を下限とします。この場合、「備考」欄に「敷地利用権に係る区分所有補正率は1」と記載します。

- ただし、全戸所有している場合であっても、区分所有権に係る区分所有補正率には下限はありません。
- (注5) 評価乖離率が0又は負数の場合は、区分所有権及び敷地利用権の価額を評価しないこととしていますので、「⑫ 区分所有補正率」欄に「評価しない」と記載します(全戸所有している場合には、評価乖離率が0又は負数の場合であっても、敷地利用権に係る区分所有補正率は1となります。)

04

Q&A～総則**6**項を交えて～

Q & A

Q1 本通達の適用対象者は？

⇒マンションの建築時期や購入時期に関わらず、令和6年1月1日以降の相続、贈与、遺贈で取得した**居住用の区分所有財産**（マンションの一室）について本通達が適用される。

居住用の判定は、**登記簿上**で「**居宅**」と登記されているもの。
課税時期に事務所として使用している場合であっても、構造上、主として居住の用途に供することができる場合には、「居住の用」に供するものに該当し対象となる。

※借地権付分譲マンションの**貸宅地（底地）**の評価では、その借地権の目的となっている土地の上に存する家屋が分譲マンションであってもなくても、土地所有者からみればその利用の制約の程度は変わらないと考えられるため、**本通達の適用はなし**。

Q2 本通達の適用がないものは？

- ⇒ ・主として居住用の用途に供することができるもの以外のもの（ex：事業用のテナント物件）
- ・区分建物の登記がされていないもの（ex：一棟所有の賃貸マンション等）
- ・地階を除く総階数が2以下のもの
- ・一棟の区分所有建物に存する居住の用に供する専有部分一室の数が3以下で、その全てを区分所有者又はその親族の居住の用に供するもの（二世帯住宅等）
- ・たな卸商品等に該当するもの

Q3 今後のマンションの市場の動向に対する見直し時期は？

⇒本通達の今後の見直しは、**3年に1度行われる固定資産税評価の見直しに併せ**、改めて実際の取引事例との乖離状況等を踏まえた上で、その要否を含めて行われる。

Q4 4つの指数（①築年数、②総階数、③所在階、④敷地持分狭小度）以外の要因は？

マンション立地（駅が遠い近い・人気エリア等）・一室の方角・所有目的等の要因が一切考慮されていないという指摘あり。

⇒相続税評価額と市場価格（売買実例価額）との乖離の要因としては、4つの指数（築年数・総階数指数・所在階・敷地持分狭小度）のほかにもあり得るかもしれないが、申告納税制度の下で納税者の負担を考慮すると、これらの4つの指数は、納税者自身で容易に把握可能なものであることに加え、特に影響度の大きい要因であることを踏まえて、これらの4つの指数が採用されている。

留意事項

- ・東京都心・大阪中心エリアと地方の評価乖離率は同一となり、地方の方が評価額の引き上げ幅が大きくなる可能性あり。
- ・駅から遠い・人気がないマンションでも本通達の対象となり、評価水準が1を超えないことになる。

Q & A

Q5 貸家建付地、貸家評価は適用の可否は？

⇒適用可能。この本通達の適用後（区分所有補正率を乗じた後）の価額を基に計算を行う。

Q6 小規模宅地等の特例は適用の可否は？

⇒小規模宅地等の特例の要件を満たせば可能。Q5同様、本通達適用後の価額を基に計算を行う。

Q7 本通達と総則6項との関係は？

⇒新評価のマンションでも、本通達及び評価通達で評価することが著しく不相当と認められる場合には、6項が適用され、本通達を適用した価額よりも高い価額により評価される可能性がある。

一方、マンションの市場価格の大幅な下落その他本通達の定める評価方法に反映されない事情があり、本通達の定める評価方法によって評価することが適当でない認められる場合には、個別に課税時期における時価を鑑定評価その他合理的な方法により算定し、評価することができる。

※この場合には、通達評価よりも鑑定評価の方がふさわしい証明が必要。

※（出所）国税庁「居住用の区分所有財産の評価について」（法令解釈通達）の趣旨について（情報）を基に作成

【参考】6項の適用判断基準

相続税の申告を受けた税務署が所轄の国税局に総則6項の適用見込みを報告する際に用いられるもの。

No.	評価通達第6項チェックシート
①	「評価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」かどうか
②	地価の大幅な下落その他路線価等に反映されない事情が存することから、路線価等を基として評価通達の定めに従って評価することが適当ではないと認められる土地等に係る事案
③	「個別の法令解釈通達で評価方法が明らかにされているもの」で、これに準拠して処理可能な事案
④	「判例等により先例として示されているもの」で、これに準拠して処理可能な事案
⑤	②ないし④のいずれかに該当するが、評価方法等について特に検討を要すると認められる特別の事情がある事案
⑥	当該財産に最も適合する評価方法
⑦	「相続税法64条（同族会社等の行為又は計算の否認等）」の法令の適用の余地について検討を行ったか

【著しく不相当かどうか】

①評価通達の定める評価方法以外に他の合理的な評価方法が存在するか

②評価通達の定める評価方法による評価額と他の合理的な評価方法による評価額との間に著しい乖離が存在するか

③課税価格に算入される財産の価額が、客観的交換価値としての時価を上回らないとしても、評価通達の定めによって評価した価額と異なる価額とすることについて合理的な理由があるか

上記①～③を総合的に勘案して判断される。

【参考】直近の6項の発動状況（最高裁判決後）

【R4.4.19の最高裁判決後の評価通達6項の発動状況】

時期	国税局	対象財産
R4.12.14	関東甲信越国税局	不明
R4.12.14	関東甲信越国税局	不明
R5.3.29	関東甲信越国税局	不動産
R5.4.17	金沢国税局	取引相場のない株式
R5.6.19	東京国税局	不動産
R5.6.19	東京国税局	2棟・3室の不動産

東京国税局の6月の2事案の共通事項は、
「納税者が相続税を0円として申告していた」
こと。

※不動産の内容、納税者が将来の相続税負担
に備えて行った内容等については不明

(出所) 国税庁への情報公開請求を基にタクトコンサルティング作成

【参考】直近の6項の発動状況（最高裁判決前）

年度 (事務年度)	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	計
件数	0	1	0	2	0	4	0	1	1	0	9

(出所) 令和5年1月31日国税庁報道発表資料より



- ✓ 国税庁報道発表資料では、最高裁判決前^前の10年で評価通達6項の適用件数は9件あった。
- ✓ 最高裁判決後^後の6項の発動されたケースは6件確認でき、明らかにペースは上昇している。
- ✓ 評価通達6項適用ではないが、調査において調査官が6項適用をほのめかした事案もあり。
※金沢局の裁決事案（令和4年11月4日付）

第二部

相続や資産承継に関する
税務コンサルティングのポイント

② 不動産譲渡を巡る
税務の事例紹介

講師

税理士

青木 喬

共有不動産に関する問題点

相続によって、相続人間で共有名義となった不動産

- ・ 売却や管理が困難になる
- ・ 建物の老朽化の対応
- ・ 共有者の高齢化により、今後更に細分化される恐れ

個人と法人（資産管理会社）で共有となっている不動産

- ・ オーナーの高齢化
- ・ 相続によって株式の分散

御相談内容

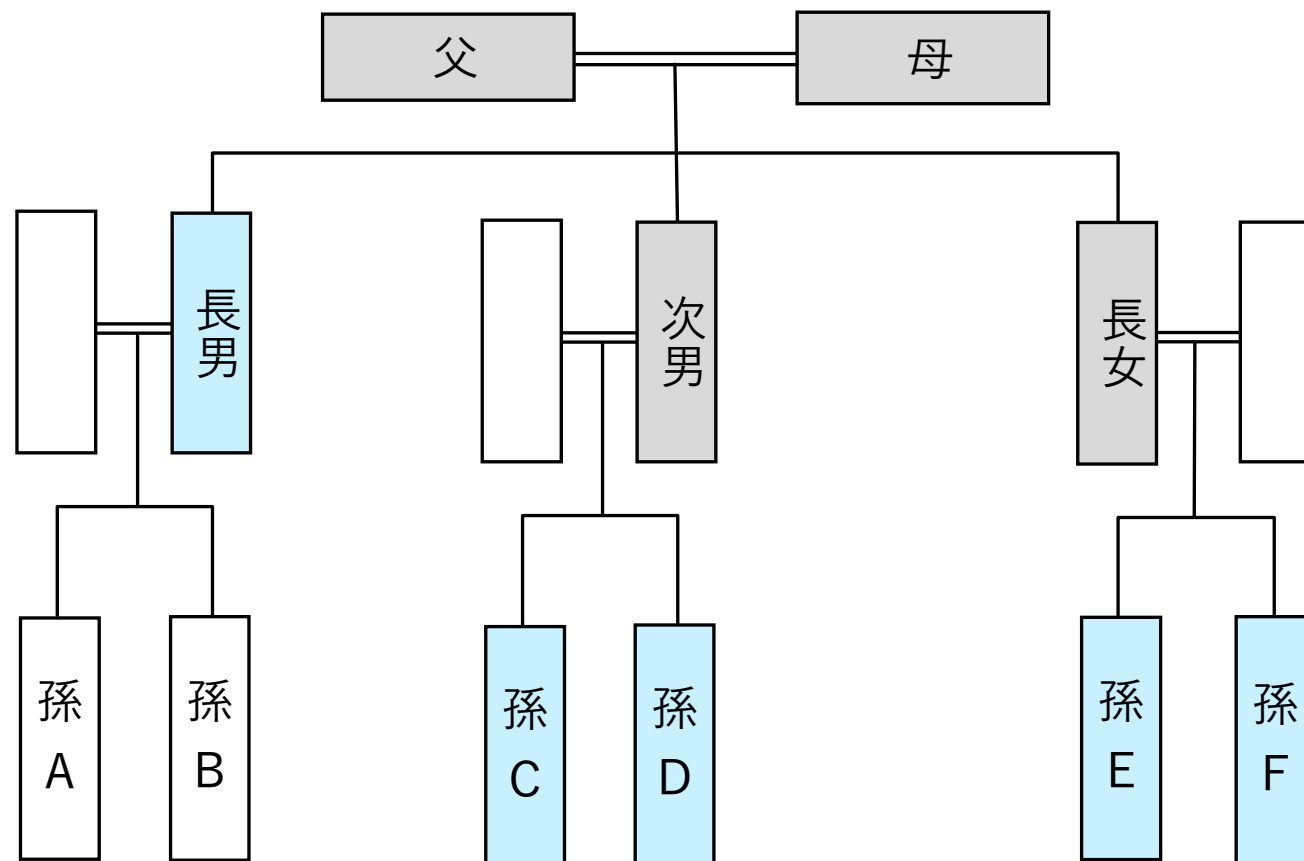
前提

デベロッパーX社が東京都内にある土地を購入して、マンションの建築を検討している。

概要

- ①当該土地は、個人所有の「区画1」と資産管理会社甲社の所有である「区画2」である。
- ②当該地には甲社の賃貸マンションが建築されており、甲社は賃貸収入を得ている。
- ③区画1については3億円、区画2については6億円でX社から買取の申し出がある。
- ④区画1について、個人の共有名義。ただ、持分の一部について長年にわたり遺産分割協議がまわっておらず、亡くなった被相続人の名義が残っている。
- ⑤甲社の株式についても区画1と同様に、被相続人の名義のまま変更がされていない株式がある。

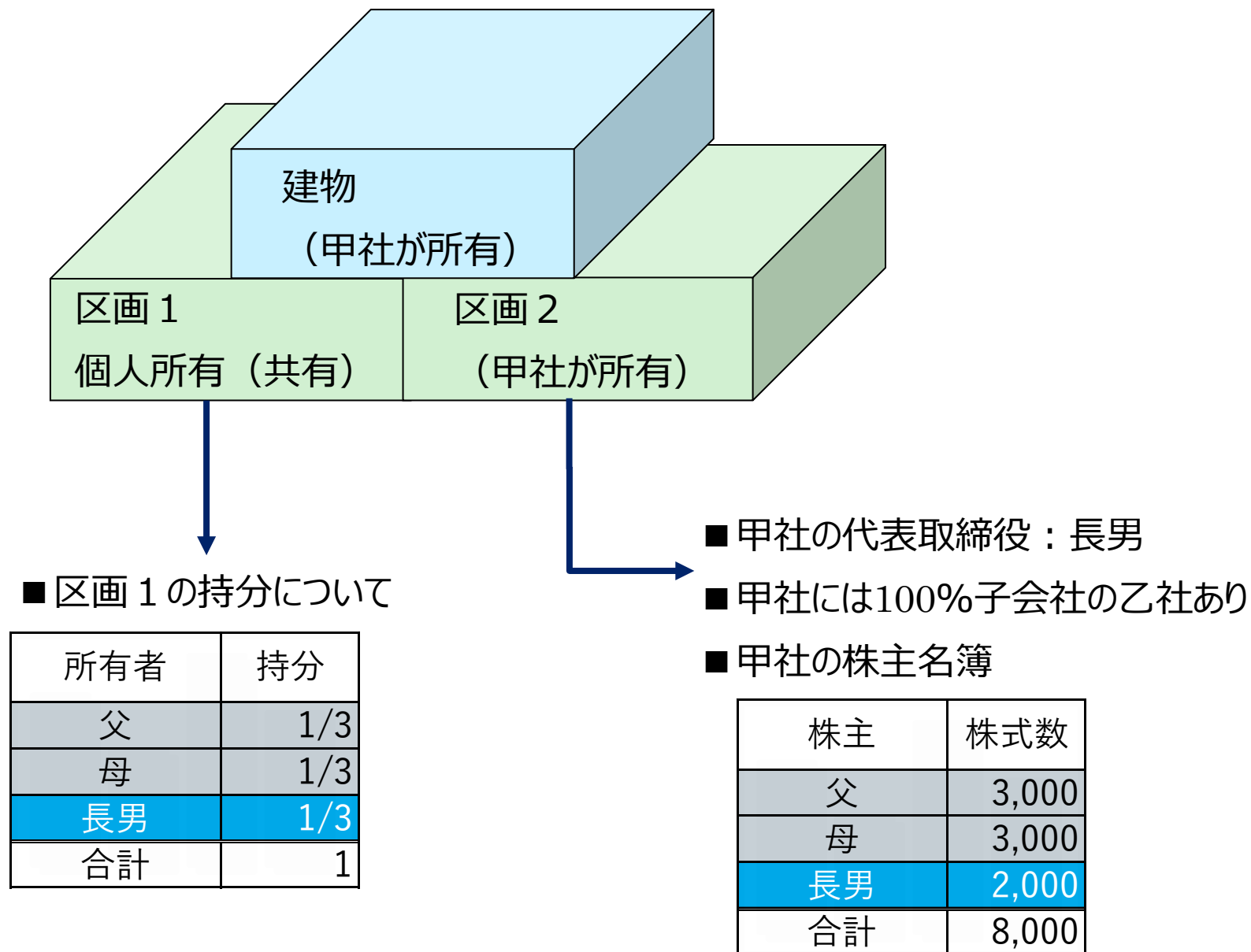
親族関係図



(注)

- . . 被相続人
- . . 相続人

対象地の概要



各相続人からのヒアリング

デベロッパーX社から紹介を受けて、それぞれの相続人が対象地の売却について、どの様に考えているかヒアリングを行った。

- ・このまま共有状態を続けた場合の問題点は理解しているが、今の状態で売却ができるのか。
- ・売却の際の税金負担がどの程度生じるかについて不安を感じている。



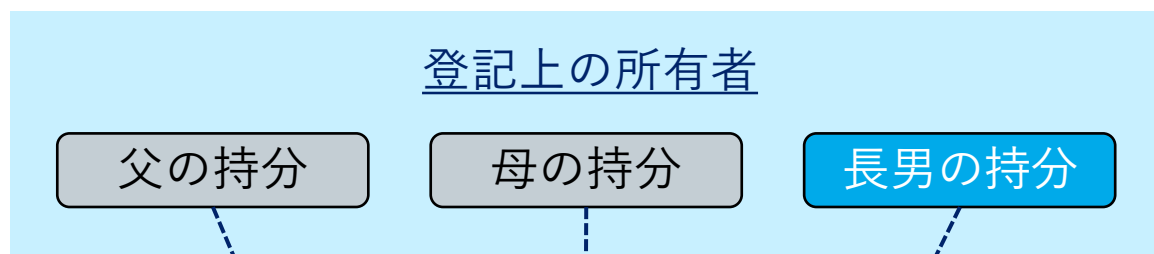
【長男の主張】

- ・相続人のうち、甲社の役員に就任しているのは長男のみ。長年にわたって長男にのみ役員報酬が支給されている事について不満に思っている。
- ・本件の売却となった場合、「区画2」について法人に入金された譲渡代金が、長男に多く配分されてしまうのではと懸念しており、売却は前向きに考えられない。



【孫C、D、E及びFの主張】

遺産分割協議後に想定される「区画1」の持分



法定相続分で分割

(単位：千円)

		想定される持分				売却金額	所得税等※	手取金額
		父分	母分	長男分	割合			
長男		1/3	1/3	1	56%	168,000	32,400	135,600
次男の子	孫C	1/6	1/6	-	11%	33,000	6,300	26,700
	孫D	1/6	1/6	-	11%	33,000	6,300	26,700
長女の子	孫E	1/6	1/6	-	11%	33,000	6,300	26,700
	孫F	1/6	1/6	-	11%	33,000	6,300	26,700
合計		1	1	1	100%	300,000	57,600	242,400

※概算の数値となります。

遺産分割協議後に想定される株式数



「区画2」の売却代金について

(1) 取引の概要

①甲社がX社へ6億円で「区画2」を売却



②甲社が法人税等を納付後に、株主に配当を行う。



(2) 税金と手取金額

(単位：千円)

想定される株主	想定される株式数	配当金額	所得税等※	手取金額
長男	4,000株	180,000	83,400	96,600
次男の子	孫C	1,000株	45,000	28,300
	孫D	1,000株	45,000	28,300
長女の子	孫E	1,000株	45,000	28,300
	孫F	1,000株	45,000	28,300
合計	8,000株	360,000	150,200	209,800

※配当原資

(単位：千円)

項目	金額
売却収入	600,000
収入計	600,000
立退料	▲ 10,000
建物の取壊し費用	▲ 50,000
諸費用	▲ 60,000
法人税等	▲ 120,000
支出計	▲ 240,000
配当原資	360,000

※概算の数値となります。

各自の手取金額（総額）

(単位：千円)

対象者	収入			税金			手取金額	
	不動産売却	配当金額	合計	不動産売却	配当金額	合計		
長男	168,000	180,000	348,000	32,400	83,400	115,800	232,200	
次男の子	孫C	33,000	45,000	78,000	6,300	16,700	23,000	55,000
	孫D	33,000	45,000	78,000	6,300	16,700	23,000	55,000
長女の子	孫E	33,000	45,000	78,000	6,300	16,700	23,000	55,000
	孫F	33,000	45,000	78,000	6,300	16,700	23,000	55,000
合計	300,000	360,000	660,000	57,600	150,200	207,800	452,200	

手取金額の報告を受けて各相続人の反応

売却資金の各自への配分と税金について説明

- ・ 譲渡代金のうち、自分の持分に相当する金額がどの程度なのか把握することができ、非常にクリアになった。
- ・ しかし、想定していたより税金の負担が重い。



【長男の主張】

- ・ 甲社が所有する「区画2」の売却代金についても公平に配分されることが分かり、安心した。
- ・ ただ一方で、甲社の子会社である乙社に対する債権があり、長年回収できていない。この機会に整理できないか。
(孫C、D、E及びFは、それぞれ乙社に対する1,000万円の貸付金がある。現状では乙社による返済は難しい状況。)



【孫C、D、E及びFの主張】

子会社との合併

【合併前】

合併法人

甲 社

100%

被合併法人

乙 社

- ・ 孫C,D,E及びFからの借入金
- ・ 繰越欠損金

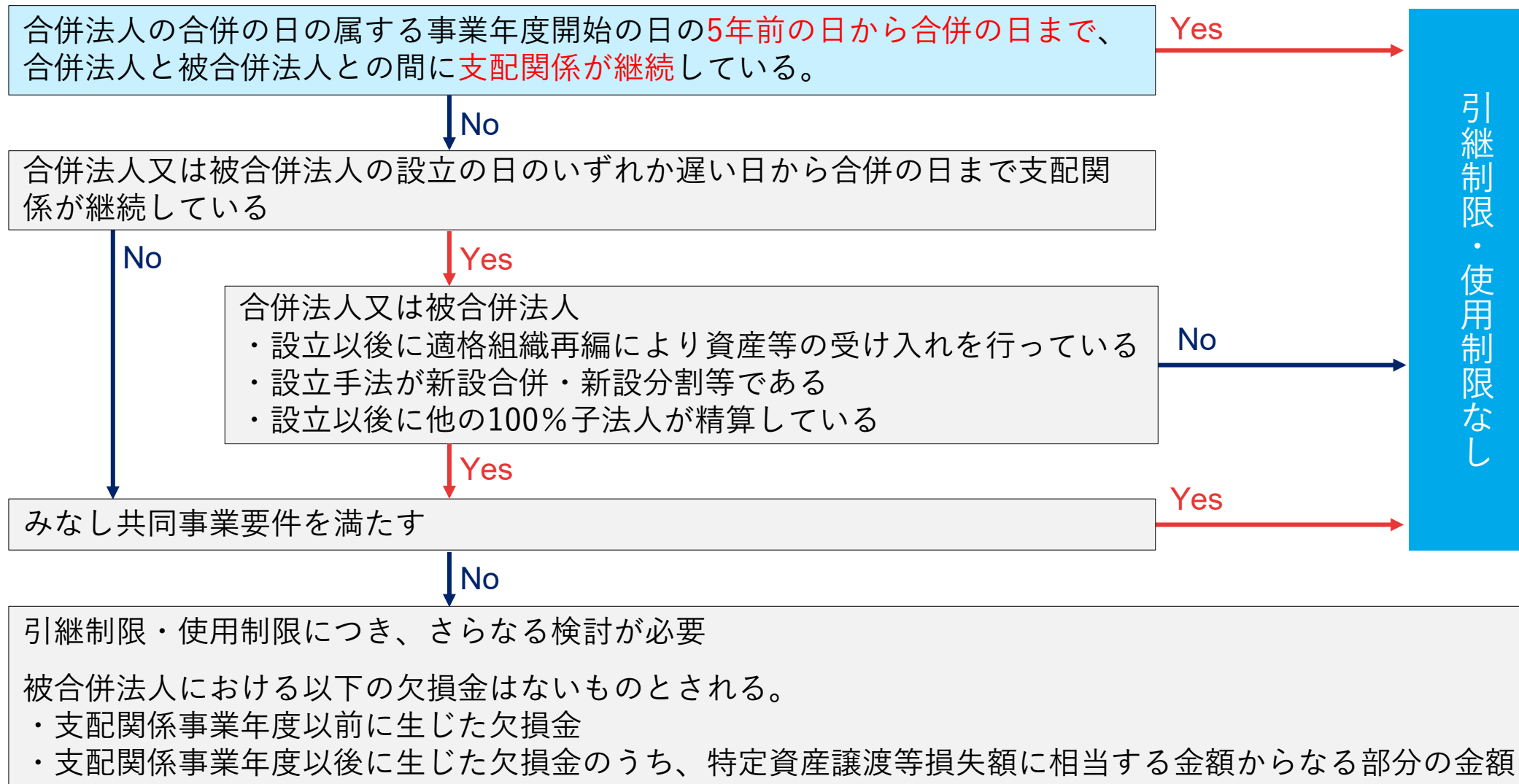
【合併後】

合併後の甲社

- ・ 借入金の承継
- ・ 繰越欠損金の引継

合併繰越欠損金の引継制限・使用制限

繰越欠損金の引継制限・使用制限を判定手順にまとめると、以下のフローチャートの通り。

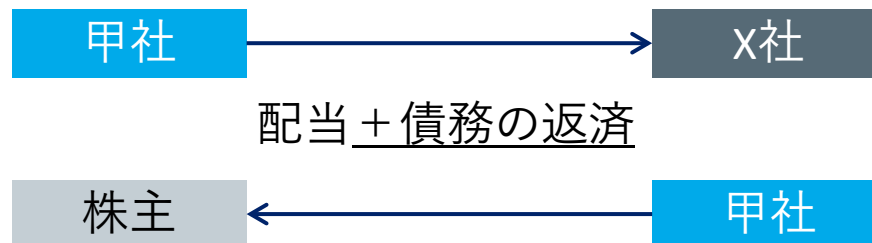


「区画2」の売却代金について（合併後）

(1) 取引の概要

①甲社がX社へ6億円で「区画2」を売却

②甲社が孫C、D、E及びFへ債務の返済を行う。
また法人税等を納付後に、2年にわたって株主に配当を行う。



(2) 税金と手取金額

(単位：千円)

想定される株主	想定される株式数	配当金額 1回目		配当金額 2回目		債権の回収	手取金額
		収入金額	税金	収入金額	税金		
長男	4,000株	90,000	38,900	90,000	38,900	0	102,200
次男の子	孫C	1,000株	22,500	6,200	22,500	10,000	42,600
	孫D	1,000株	22,500	6,200	22,500	10,000	42,600
長女の子	孫E	1,000株	22,500	6,200	22,500	10,000	42,600
	孫F	1,000株	22,500	6,200	22,500	10,000	42,600
合計	8,000株	180,000	63,700	180,000	63,700	40,000	272,600

※配当原資

(単位：千円)

項目	金額
売却収入	600,000
収入計	600,000
立退料	▲ 10,000
建物の取壊し費用	▲ 50,000
諸費用	▲ 60,000
法人税等	▲ 80,000
債務の弁済	▲ 40,000
支出計	▲ 240,000
配当原資	360,000

合併後の各自の手取金額（総額）

(単位：千円)

対象者	収入					税金				手取金額	
	不動産売却	配当1回目	配当2回目	債権回収	合計	不動産売却	配当1回目	配当2回目	合計		
長男	168,000	90,000	90,000	0	348,000	32,400	38,900	38,900	110,200	237,800	
次男の子	孫C	33,000	22,500	22,500	10,000	88,000	6,300	6,200	6,200	18,700	69,300
	孫D	33,000	22,500	22,500	10,000	88,000	6,300	6,200	6,200	18,700	69,300
長女の子	孫E	33,000	22,500	22,500	10,000	88,000	6,300	6,200	6,200	18,700	69,300
	孫F	33,000	22,500	22,500	10,000	88,000	6,300	6,200	6,200	18,700	69,300
合計	300,000	180,000	180,000	40,000	700,000	57,600	63,700	63,700	185,000	515,000	

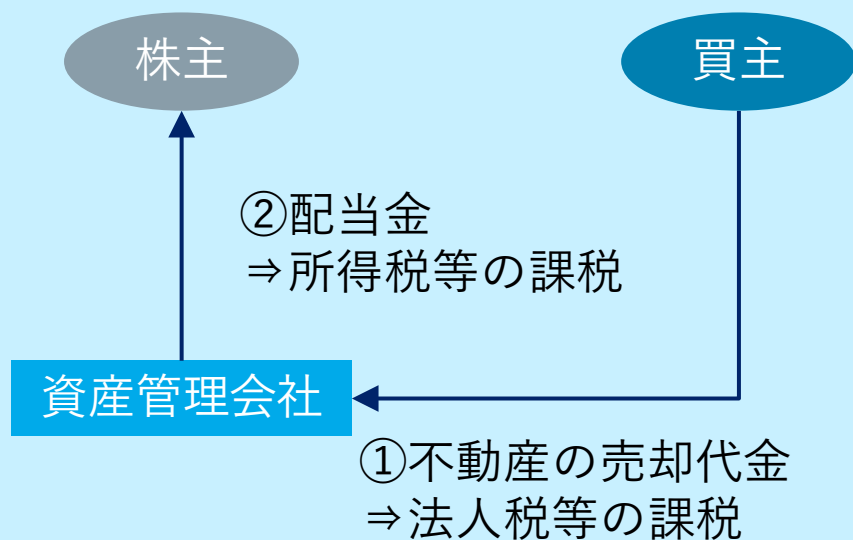
補足

不動産M&Aについては、買手の要望に沿わないため、提案を行っていない。

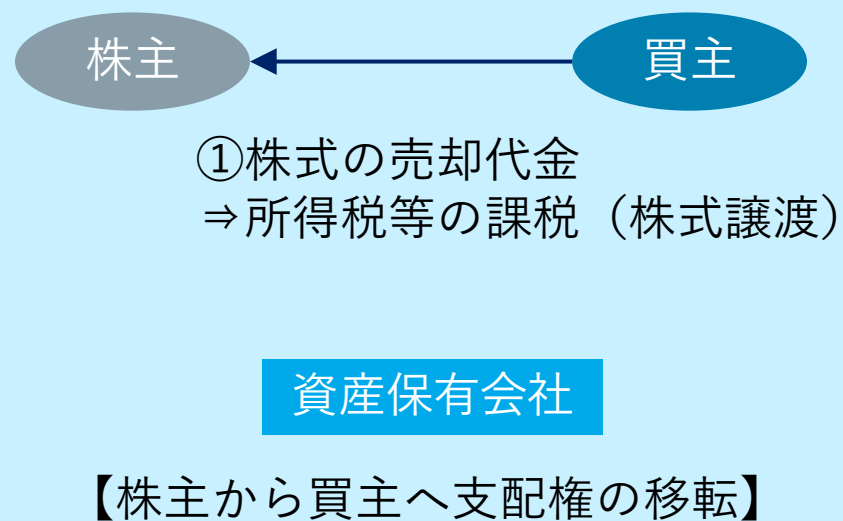
不動産M&Aについて

不動産M&A方式は、不動産を保有する法人の株式を売買対象とするもので、株式の売買によって不動産が移転するものである。

会社清算方式



不動産M&A方式



第二部

相続や資産承継に関する
税務コンサルティングのポイント

③ M&Aにおける税務上の諸問題
～中小企業の事業承継の実務を踏まえて～

講師

公認会計士・税理士

芦沢 亮介

INDEX

- 01 M&A（売却）の実行直前に、株式の移転等をする場合の課税リスク
 - ～1、少数株主からの集約 ⇒ M&A売却
 - ～2、親から子への株式贈与 ⇒ M&A売却
 - ～3、M&A交渉 ⇒ 相続発生 ⇒ M&A売却

- 02 事業の売却
 - ～（分社型）会社分割後の株式譲渡の検討

- 03 その他
 - ～1、M&A対価の決済条件と課税問題
 - ～2、表明保証違反による対価の返還

01

M&Aの実行直前に 株式の移転等をする場合の課税リスク

1 少数株主からの集約 ⇒ M&A売却

■取引①の時価はいくらか？という問題

・相続税法第22条

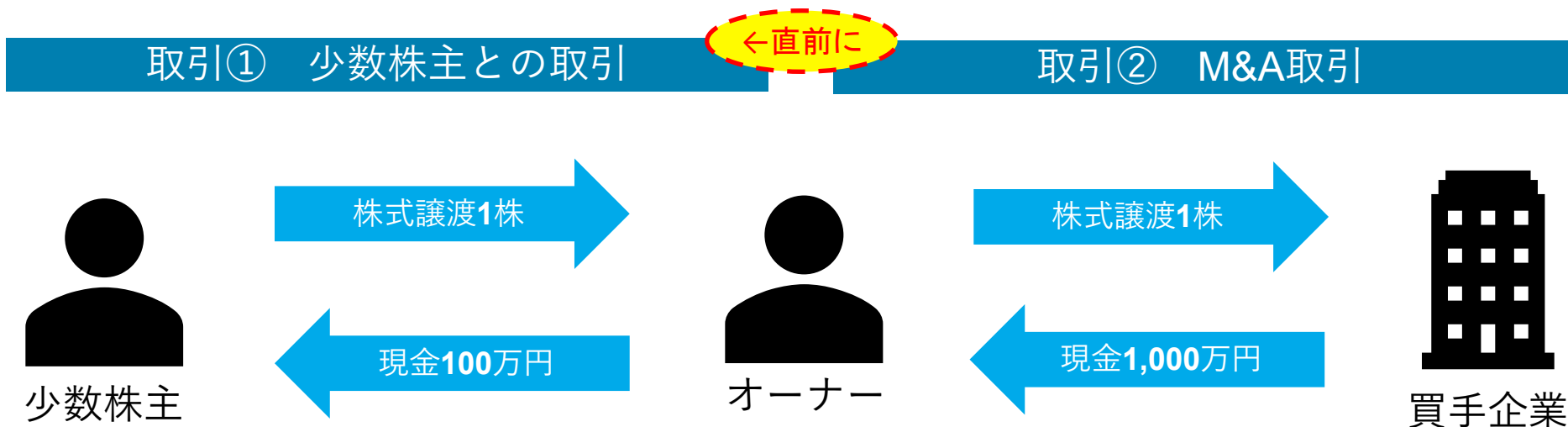
「この章で特別の定めのあるものを除くほか、相続、遺贈又は贈与により取得した財産の価額は、当該財産の取得の時における時価により、当該財産の価額から控除すべき債務の金額は、その時の現況による。」

・取引①の段階で、取引②のM&Aの確度が高い場合には、取引①ではM&A価額で買い取る必要があったものとして、オーナーに贈与税の課税リスクが発生します（相続税法7条：低額譲渡によるみなし贈与課税）。

・取引①の時価が1,000万円と認定された場合のみなし贈与額 = (1,000万円▲100万円) = 900万円

■留意点

・取引①と取引②は完全なる別取引として説明できる段階で、株主の事前整理を行うことが望ましい。
(少なくとも、仲介契約やアドバイザリー契約の締結前などのM&A業務の依頼前の実施が望ましい)



2 親（社長）から子への株式の移転 ⇒ M&A売却

■取引①の時価はいくらか？という問題

- ・取引①の段階で、取引②のM&Aの確度が高い場合には、取引①ではM&A価額が贈与時の株式時価であったものとされ、社長の子に贈与税の課税リスクが発生します（財産評価基本通達・総則⑥）。

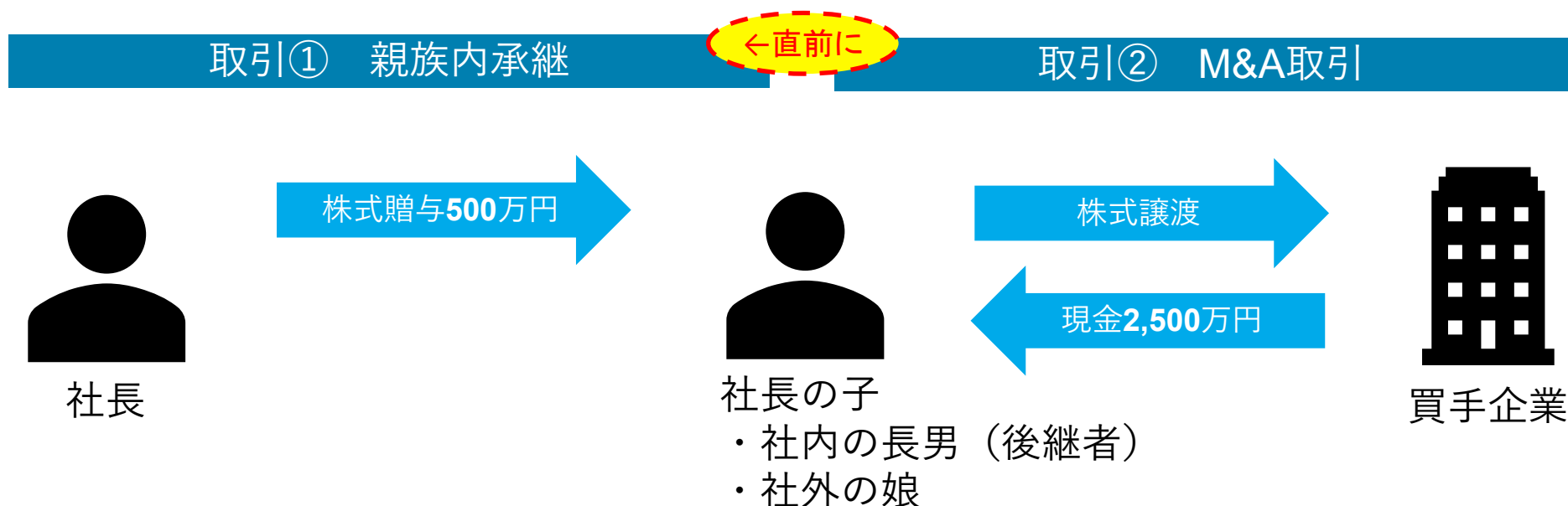
・財産評価基本通達6項

「この通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する。」

- ・取引①の時価が2,500万円と認定された場合の追加の贈与額 = (2500万円▲500万円) = 2000万円

■留意点

- ・前頁と同様、取引①と取引②は完全なる別取引として説明できる段階で、各取引を行うことが望ましい。



3 M&A交渉 ⇒ 相続発生（子が自社株を相続） ⇒ M&A売却

■②の相続発生時の株式の時価はいくらか？という問題

- ・②の段階で、取引③のM&Aの確度が高い場合には、②における自社株の時価は、財産評価基本通達によらない方法により評価すべきものとして、相続税の課税リスクが発生します（財産評価基本通達・総則⑥）。
- ・追加の相続財産額のイメージ = （例えばDCF法による適正時価1,720M▲175M） = 1,545M

① 社長が、M&A交渉

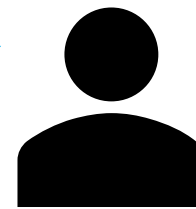
社長がM&A交渉を
とりまとめ中に、
お亡くなりになった。



社長

② 自社株の相続

株式の相続税評価額175M
（類似業種比準価額）



社長の子
・社内の長男（後継者）
・社外の娘

←直前に

③ 相続人が、M&A実行

株式譲渡

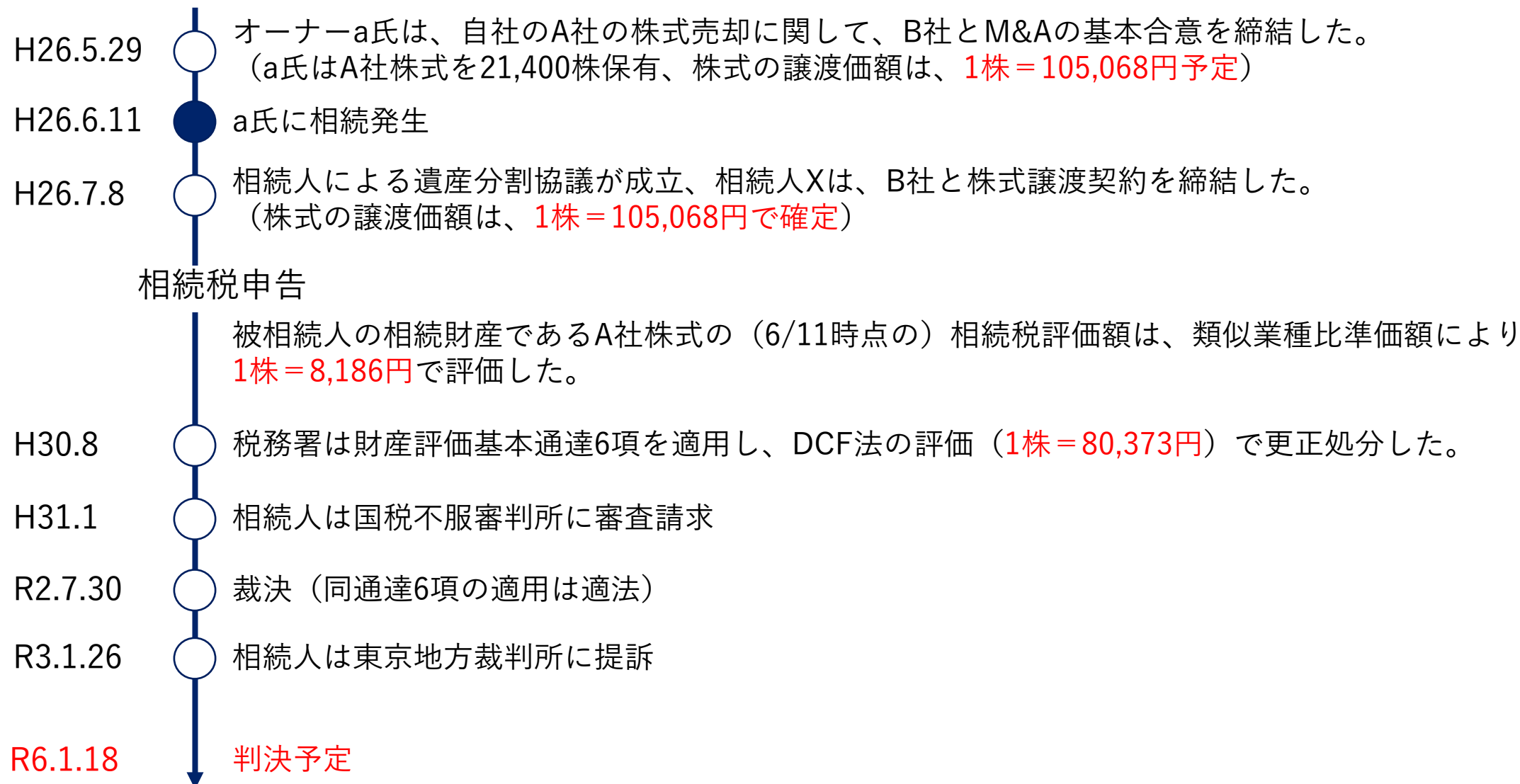
現金2,248M



買手企業

(参考) 前頁に関する事案紹介

■事案の概要 (理解しやすくするため、内容を一部変更しています)



02

事業の売却 ～会社分割後の株式譲渡の検討

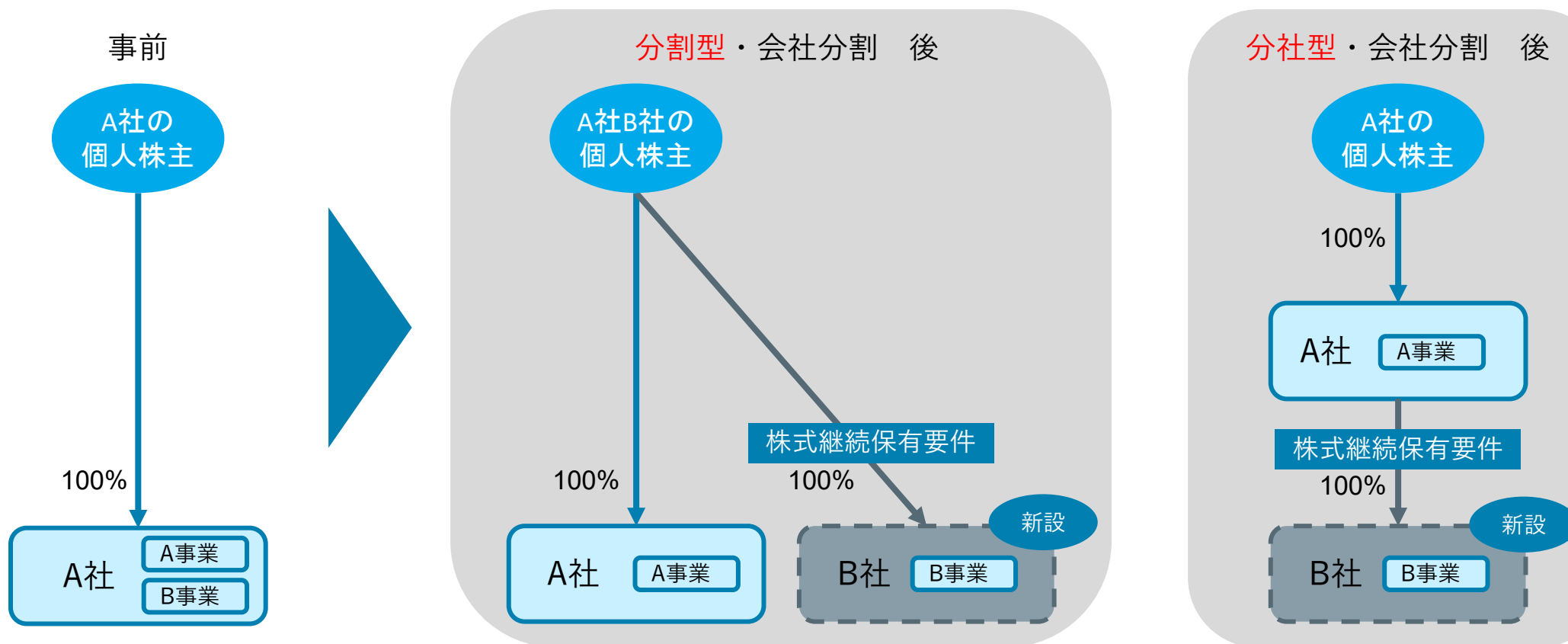
(参考) 株式譲渡・事業譲渡の「メリット」「デメリット」

- ・株式譲渡と事業譲渡のデメリットを克服する手法
⇒ **会社分割**により事業を移転し、株式譲渡する方法
- ・会社分割には「分割型・会社分割」と「分社型・会社分割」があります
⇒ 「**分社型**・会社分割」後のM&A売却は、「非適格」の会社分割ですが、検討余地があります。

手法	メリット	デメリット
株式譲渡	<input type="checkbox"/> 株式譲渡自体の手続が簡易（譲渡企業はそのままの状態、株式を譲渡するだけ）	<input type="checkbox"/> 簿外債務などのリスクも引き継ぐ
	<input type="checkbox"/> 株主がM&Aの対価を直接取得したい場合に向いている	<input type="checkbox"/> 事業の一部のみを譲渡したい場合は不向き
	<input type="checkbox"/> 知名度・許認可等、会社組織自体に価値が係属しており、譲受企業が、譲渡企業の組織をそのまま引き継ぎたい場合に向いている	<input type="checkbox"/> 譲渡企業の経営陣と対立する株主が存在する場合は交渉がまとまりにくい
	<input type="checkbox"/> 消費税の課税取引は発生しない	
事業譲渡	<input type="checkbox"/> 簿外債務などのリスクを遮断できる	<input type="checkbox"/> 資産及び負債の権利義務は個別的に承継するので承継手続が煩雑（従業員の承継も含む）
	<input type="checkbox"/> 複数の事業のうち一部を譲渡・譲受したい場合に向いている	<input type="checkbox"/> 不動産の移転がある場合、不動産流通税が発生する
	<input type="checkbox"/> 会社がM&Aの対価を直接取得したい場合に向いている	<input type="checkbox"/> 消費税の課税取引が発生する（のれんにも消費税が課税）
	<input type="checkbox"/> 譲受企業で、のれん償却のメリットをとれる	<input type="checkbox"/> 許認可を引き継ぎできない

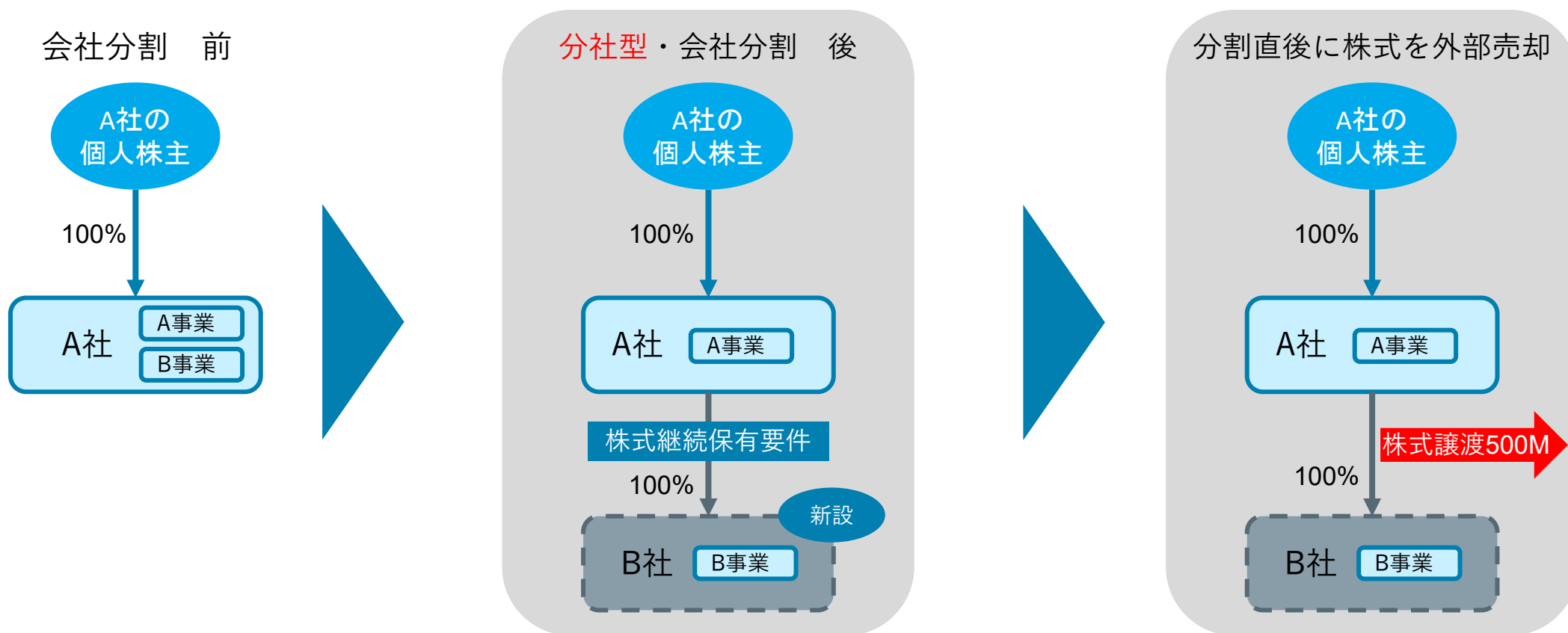
1-1 分割型・会社分割 と 分社型・会社分割

- ・会社分割は、分割型も分社型も、「適格」になるには新会社（下図B社）株式の継続保有が求められています。よって、会社分割直後に、新会社株式を外部売却する場合には、その会社分割は「非適格」となります。
- ・「非適格」に該当すると、**会社分割時に**、移転する事業の資産負債を時価評価して、その含み損益に法人税等が課税されることとなります。



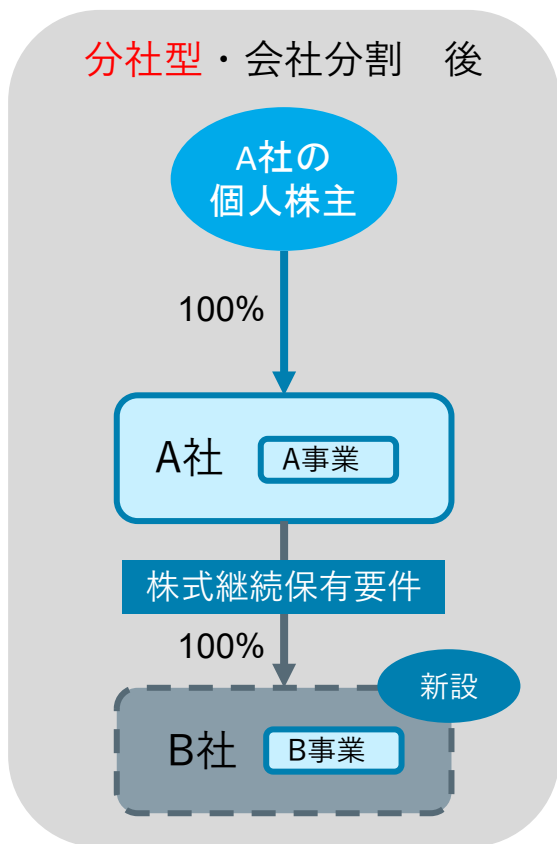
1-2 分社型・会社分割 ⇒ (直後に) 株式譲渡

- ・ A社の株主は、B事業の売却対価（500Mで打診あり）をA社の事業資金として活用したい意向。
- ・ B事業の買手候補者は、潜在的なリスクを排除したいので「B事業の事業譲渡」又は「B事業を新会社に移転し、新会社株式の譲渡」のいずれかの方法で買いたい意向。
- ・ A社には過去の繰越欠損金が150M存在しており、又B事業の土地建物残高は250Mと多額にある状況。



1-3 分社型・会社分割 ～非適格・会社分割の「分割時」の税務仕訳

- ・ **A社の会社分割損益150M**は、分割事業年度に新会社株式を外部売却すれば、益金計上されます（繰越欠損金と相殺）。
- ・ **B社の純資産は資本金等500M**となります（法人住民税均等割額への影響。資本金の金額100M以下⇒①税務上の優遇措置、②外形標準課税）。
- ・ B社の資産調整勘定150Mは、税務上60か月で償却できます。



B事業のB/S (税務簿価 = 税務時価)

資産	375	負債	25
		純資産	350
計	375	計	375

A社の会社分割の税務仕訳 (単位：M)

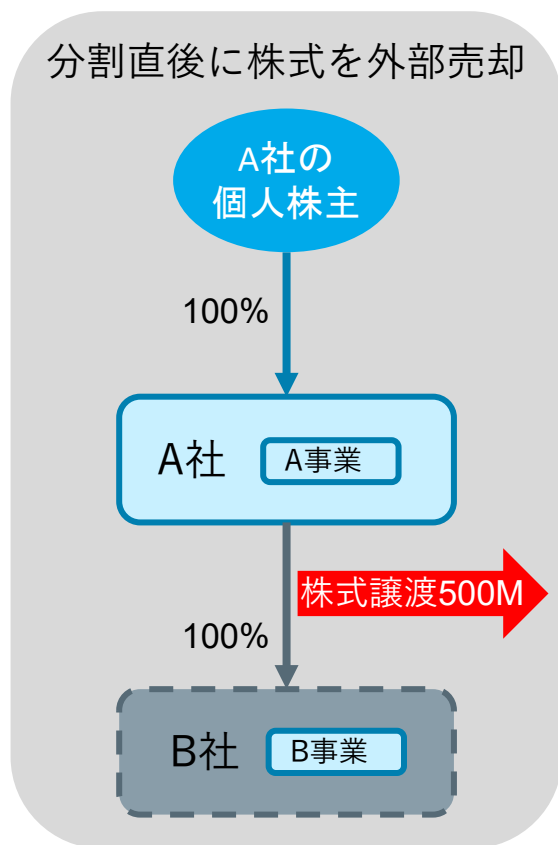
借方	金額	貸方	金額
負債	25	資産	375
新会社株式	500	会社分割損益	150
計	525	計	525

B社の会社分割の税務仕訳 (単位：M)

借方	金額	貸方	金額
資産	375	負債	25
資産調整勘定	150	資本金等	500
計	525	計	525

1-4 分社型・会社分割 ～非適格・会社分割の「株式譲渡時」の税務

- ・ A社が新会社株式（B社株式）を譲渡する際には、課税所得は発生しません。
 - ・ 買手は、B社株式を取得するので、B事業に関する土地建物250Mに関する不動産流通税は発生しません。
 - ・ 事業譲渡ではなく、あくまで株式譲渡なので消費税が発生しません。
- ↓
- ・ A社に株式の譲渡対価500Mが入り、その対価でA事業の既存借入を完済。



A社の株式譲渡の税務仕訳

(単位：M)

借方	金額	貸方	金額
現預金	500	新会社株式	500
計	500	計	500

(参考) 会社分割 & 株式譲渡スキーム のメリット

手法	デメリット
株式譲渡	<input type="checkbox"/> 簿外債務などのリスクも引き継ぐ
	<input type="checkbox"/> 事業の一部のみを譲渡したい場合は不向き
	<input type="checkbox"/> 譲渡企業の経営陣と対立する株主が存在する場合は交渉がまとまりにくい
事業譲渡	<input type="checkbox"/> 資産及び負債の権利義務は個別的に承継するので承継手続きが煩雑 (従業員の承継も含む)
	<input type="checkbox"/> 不動産の移転がある場合、不動産流通税が発生
	<input type="checkbox"/> 消費税の課税取引が発生する (のれんにも消費税が課税)
	<input type="checkbox"/> 許認可を引き継ぎできない

会社分割 & 株式譲渡スキーム	
⇒	<input type="checkbox"/> 対象事業以外の事業に関する簿外債務のリスクは引き継がない
⇒	<input type="checkbox"/> 事業の一部のみを譲渡したい場合に向いている
⇒	<input type="checkbox"/> 譲渡企業の経営陣と対立する株主が存在する場合でも、分社型会社分割の場合には、対象会社の株主は1名のみ
⇒	<input type="checkbox"/> 株式譲渡なので、個別的な権利義務の承継手続きは不要
⇒	<input type="checkbox"/> 株式譲渡なので、不動産流通税が発生しない (会社分割時に、登録免許税は発生するが、不動産取得税は非課税手続を検討可能)
⇒	<input type="checkbox"/> 株式譲渡なので、消費税は発生しない
	<input type="checkbox"/> 会社分割時には、許認可の引継ぎは要ケア

(参考) M&A対価の入金先 と 相続税の課税対象

M&A対価の入金先 と 相続税の課税対象

M&A対価は 誰に入金？	事業譲渡	株式譲渡			M&A対価の 用途	相続税 の課税対象
		通常の 株式譲渡	(分割型) 会社分割後の 株式譲渡	(分社型) 会社分割後の 株式譲渡		
オーナー個人		○	○		余剰資金の発生？	現預金
会社	○			○	既存借入の返済 設備・新規事業への投資	株式

03

その他

- ～**M&A**対価の決済条件と課税問題
- ～表明保証違反による対価の返還

1-1 M&A対価の決済条件と課税問題①

「分割払い」の場合

株式譲渡契約の完了時に、譲渡対価全額の入金が無いにもかかわらず、譲渡対価全額に係る譲渡税等を支払うことになります。

M&A対価の決済条件と課税認識

NO	支払方法	株式の取得割合	例	課税の認識時点	売主の所得区分
1	一括払い	100%	<ul style="list-style-type: none"> 株式の譲渡対価は500M 支払時期 1、契約の完了時に全額を一括払い 	契約の完了時に全額	譲渡所得
2	分割払い	100%	<ul style="list-style-type: none"> 株式の譲渡対価は500M 支払時期 1、契約の完了時に300Mの支払い 2、契約1年後に、100Mの支払い 3、契約2年後に、100Mの支払い M&A後、売手の責任問題が発生した場合に相殺が可能 	契約の完了時に全額	譲渡所得

1-2 M&A対価の決済条件と課税問題②

「アーンアウト」の場合

調整金額部分は、停止条件の達成時に「雑所得」の区分で総合課税の対象となる可能性があるため注意が必要です。

M&A対価の決済条件と課税認識

NO	支払方法	株式の取得割合	例	課税の認識時点	売主の所得区分
3	株式の段階取得	1回目 51% 2回目 + 16% 3回目 + 33%	<ul style="list-style-type: none"> ・そもそも一度に100%取得ではない。 ・各段階毎に別個の取引 	各契約時点で 契約部分のみ (各段階で価値評価)	譲渡所得
4	アーンアウト (*)	100%	<ul style="list-style-type: none"> ・「M&A価格の一部を出来高払いにする」 ・「将来の目標達成状況に応じて追加のM&A対価を発生させる」 ・株式の譲渡対価は500M ・支払時期 1、契約の完了時に350Mの支払い 2、契約1年後の純利益が80M以上であれば、 150Mを追加で支払い 	<ul style="list-style-type: none"> ・権利確定部分 ⇒契約完了時 ・調整金額部分 ⇒条件達成時 	<ul style="list-style-type: none"> ・権利確定部分 ⇒譲渡所得 ・調整金額部分 ⇒基本雑所得

* アーンアウトに関する「課税時期」「所得区分」については、明確な規定がなく、過去の裁判事例（平成28年10月6日大阪高裁判決etc）を参考とした実務となっています。停止条件のハードルの程度などによっても結論が異なる可能性があることから慎重な検討が必要となります（税務通信3591号、2020年2月3日）。

2-1 表明保証 ～買い手による損害賠償請求

表明保証とは、契約当事者が相手方に対して、株式譲渡契約の締結日等において、対象企業に関する財務や法務等に関する一定の事項が真実かつ正確であることを**表明**し、その内容を**保証**するもの。

【売り手の表明保証】

買い手は買収調査（DD）を実施して、対象企業の財務、法務、税務、労務等に関する問題点の把握に努め、株式譲渡代金等の株式譲渡契約の条件交渉を行う。しかし、短期間で全てを把握することは困難であり、全てを株式譲渡代金等に反映させて交渉することも現実的ではない。

そこで、売り手が買い手に対し、株式譲渡契約書の中で、対象会社の状況に関して網羅的な表明保証を行うことが一般的である。

例

- ・ 対象会社のB/S及びP/Lは、GAAPに従い、作成基準日における対象会社の財政状態、経営成績を適正に表示している。
- ・ 対象会社に、簿外債務は存在しない。

売り手に表明保証違反があった場合、
買い手は損失額につき、売り手に対して保証条項に係る損害賠償請求を行うこととなります。

2-2 売り手の表明保証違反による譲渡代金の一部返還額に関する税務

- 買い手は、売り手の表明保証違反による譲渡代金の一部返還額について、益金課税されないように契約書上でケアする必要があります。例えば、株式譲渡契約書に「補償金は、当初譲渡対価の調整とする」と明記する、又は課税庁に損害賠償金と認定されて益金課税された場合に備えて「当該益金課税相当額も買い手の損失とする」と明記するなど の契約実務が必要である。
- 売り手が個人株主の場合には、更正の請求により過去の確定申告書を修正しないと返還額に相当する譲渡所得を圧縮することができない。理論上は、損害賠償金とした場合には更正の請求により譲渡対価の修正はできないが、当初譲渡対価の調整とした場合には、更正の請求が可能であると考えられるが、実務上は当然に可能かは断言できないと思われます。

(買い手) 補償金の受取額の税務仕訳

買い手の補償金の受取額の考え方 (対象会社の株主 ⇒ 買い手 へ支払い)	買い手 (法人)				⇒	売り手 (個人株主)				過年度の譲渡所得 に関する 更正の請求
	借方	金額	貸方	金額		借方	金額	貸方	金額	
当初譲渡対価の調整とする考え方	現預金	XXX	有価証券	XXX	⇒	有価証券	XXX	現預金	XXX	?
損害賠償金を受取ったとする考え方	現預金	XXX	特別利益 (益金)	XXX	⇒	損失	XXX	現預金	XXX	×

1部

山崎 信義

税理士法人タクトコンサルティング 情報企画部 部長 税理士

同志社大学経済学部卒業、大和銀行（現りそな銀行）等を経て、2001年株式会社タクトコンサルティング入社。現在は情報企画部部長として、相続、譲渡、事業承継から企業組織再編まで、資産税を機軸とした幅広い業務に携わり、各種セミナー講師としても活躍中。



2部

長谷川 裕子

税理士法人タクトコンサルティング 税理士

兵庫県生まれ。関西学院大学商学部卒業後、一般企業に就職。その後、相続専門の税理士法人等を経て、2021年タクトコンサルティング入社。



2部

青木 喬

税理士法人タクトコンサルティング 税理士

大学卒業後、辻本郷税理士法人等を経て、2016年タクトコンサルティング入社。

非上場企業のオーナーや地主の相続対策・税務相談、事業承継コンサルティングに取り組んでいる。

・著書

「不動産組み換えの税務Q&A」大蔵財務協会

「新相続法と信託で解決する相続法務・税務Q&A」日本法令



2部

芦沢 亮介

税理士法人タクトコンサルティング 税理士 公認会計士

大学卒業後、PwCグループ等を経て、2014年株式会社タクトコンサルティング入社。

上場会社及び非上場会社の会社オーナーや地主等に関する相続対策・事業承継対策業務をメインに、組織再編業務、M&A業務まで幅広い業務に携わり、北海道から沖縄まで日本全国でコンサルティング活動をしている。



会社概要

商号	税理士法人タクトコンサルティング 株式会社 タクトコンサルティング 行政書士法人タクトコンサルティング
所在地	東京都千代田区丸の内2-1-1明治安田生命ビル17F Tel.03-5208-5400 Fax.03-5208-5490 https://www.tactnet.com/

▶ 役員・顧問

氏名	株式会社	税理士法人
山田 毅志	代表取締役社長	代表社員
田中 陽	専務取締役	代表社員
久保田 佳吾	取締役	代表社員
平松 慎矢	取締役	代表社員
小野寺 太一	取締役	代表社員
本郷 尚	顧問	

▶ 従業員数・資格者数

従業員数		47 名
資格者数	税理士	37 名
	公認会計士・税理士	8 名
	社会保険労務士	2 名
	不動産鑑定士合格者	2 名



▶ 業務内容

相続対策と相続税申告

円満相続（遺産分割）、納税資金確保、相続税の軽減、贈与・譲渡等

事業承継対策

自己株（金庫株）・増資・減資等の資本政策、納税猶予・免除制度、種類株式、自社株信託等

資本政策コンサルティング

持株会社の活用、金庫株（自己株式の取得）、種類株式等による株主対策等

組織再編成コンサルティング

合併・会社分割・株式交換・株式移転・現物分配等

親族外承継(M&A, MBO)コンサルティング

企業の買収・合併・株式交換・事業譲渡等の企画立案、助言、仲介業務等

社団・財団法人コンサルティング

設立支援、相続・事業承継対策への活用、公益財団法人等に対する非課税寄付手続、組織再編等支援等

医療法人コンサルティング

開業、経営支援から事業承継・資産対策までの助言、プランニング等

マリンプロジェクト

船舶オーナー企業の資産税の問題解決、海外進出、船舶所有・運用の新スキームの考案等

