

リンクスの 事業再生現場

レポート 第60回



(株) リンクス

宇都宮市西一の沢町8-22 栃木県林業会館 5F
TEL : 028-634-5088
Mail : info@rincs.biz
URL : http://www.rincs.biz/

【相続税対策】

4月の消費税増税に続き、来年1月から相続税の増税が始まります。雑誌には相続税に関する特集が生まれ、我が家も相続税対策をしなくてはと思っている方も多いと思います。

生前贈与や養子縁組、居住用不動産の配偶者贈与等、様々な相続税対策がありますが、最も代表的な相続税対策は賃貸住宅の建設でしょう。借金をして負の財産を増やし、土地の評価額が減額されるのですから効果は抜群です。しかし、うまい話にはリスクもつきものです。本稿では、相続税対策に熱心になったあまりに取り返しのつかないことになってしまった事例を紹介したいと思います。

Aさんは、地方都市の郊外の農家です。バブル期に調整区域から市街化区域に用途変更があったことから、近隣は宅地開発が進み、農地と住宅が混在している地域にて先祖代々稲作を行っていました。そんなAさんがアパート経営に乗り出したきっかけは、Aさんの本家の相続税支払いでした。本家もAさん同様稲作農家でしたが、突然の相続に対策を全く行っていなかったことから、多くの不動産を処分していったそうです。その様子を見ていたAさんは、先祖代々の土地を守らなければと考え、以前から営業に来ていたアパート建設業者を呼び寄せ相談したそうです。

後日、アパート建設業者が上司を伴って、提案書を持ってきました。農地を宅地転用しアパー

ト建設する計画です。1億円を銀行から調達し、25年で返済する計画であり、アパート建設業者が30年間一括して借り上げるため、銀行返済も心配ありません。しかも、相続税は本件投資によりゼロとなる見込みであり、Aさんはこの業者に相談して本当に良かったと思ったそうです。銀行借入もアパート建設業者がお膳立てしてくれて、トントン拍子に進んだのでした。アパートの入居も全て業者が行い、毎月一定額が業者から振り込まれ、銀行返済しても幾ばくかの金額が残ったのです。

しかし、アパート建設から10年が経ち、アパート建設業者から賃料引き下げの申し出があったのです。当初の提案書には30年間一括借り上げとうたっていたながら、実際の契約は2年ごとの切り替えでした。新たな賃料は、当初の賃料から20%ダウンです。銀行返済にも満たない金額であり、Aさんは猛烈に抗議したそうです。しかし、業者は契約書を盾に一歩も引かず、決着は法廷の場に持ち込まれることになりました。

賃料引下げの根拠は、周辺の賃料相場下落だそうです。Aさんは弁護士に相談しましたが、賃料見直しの規定が契約書にも明記してあり、聞いていなかったと言っても通用しませんでした。

Aさんのアパートの周辺には、この10年で次々と新築アパートが建ち、完全に供給オーバーの状況に見て取れます。アパート経営は相続税対策として有効ですが、事業として成立して初めて対策になるのです。



〈著者プロフィール〉

代表取締役社長 佐藤 正人

昭和37年生まれ、大田原高校、新潟大学卒。

昭和60年足利銀行へ入行後、営業店、審査部門を経て平成16年退社。

在職中の事業再生の経験を活かし、平成18年栃木県で初めての事業再生専門のコンサルティング会社である(株)リンクスを設立し代表者に就任。以来地元中小企業の多くの事業再生を行っている。