

■テーマ 事業承継対策と不動産鑑定士の役割

1. はじめに

「現状で手一杯で先々のことを考えるのは面倒だ・・・」「まだ先のことだから・・・」「後継者がなかなか見つからない・・・」とって事業承継対策を先送りしていませんか？対策をせずに放置していると、いざ事業承継という時に、相続を巡ってもめ事が起きる、後継者がノウハウを知らない、取引先・従業員の信頼を得られない、といった問題が生じ、最悪の場合廃業に至ってしまいます。そのようなことにならないためにも事前に経営、資産等に関する計画的な事業承継に取り組むことが大切です。本稿では我々不動産鑑定士が事業承継において大半を占める事業用資産の承継において、どのように関わりどのようにサポートをしていくかについてその概略についてご説明させていただきます。

2. 事業承継とは？

| | |
|----------------|-------------------------------|
| ①経営そのものの承継 | イ. 経営ノウハウの承継 |
| | ロ. 経営理念の承継 |
| ②自社株式・事業用資産の承継 | イ. 自社株式や事業用資産の後継者への集中と遺留分への配慮 |
| | ロ. 事業承継に際して必要な資金の確保 |

本稿では、②自社株式・事業用資産の承継のみに言及していきます。

3. 自社株式や事業用資産の後継者への集中と遺留分への配慮

後継者が安定的に経営をしていくためには、後継者に **A** 自社株式や事業用資産を集中的に承継させていくことが必要です。この場合経営者に子が複数いて、そのうちの一人に承継させる場合には、後継者でない子どもの **B** 遺留分(配偶者や子などに民法上保障される最低限の資産承継の権利)を侵害することがないように、自社株式や事業用資産以外の財産を後継者でない子が取得できる等の相続紛争を回避する配慮が必要となります。

4. 事業承継に際して必要な資金の確保

後継者でない遺留分への配慮は、時には後継者への株式や事業用資産を後継者に集中できない場合もあります。この場合には後継者あるいは会社が他の相続人から自社株式や事業用資産を買い取らなければならなくなります。また後継者の **C** 高額な相続税も課せられます。このように事業承継に際しては、後継者や会社は **D** 多額の資金が必要になる場合があります。

5. 不動産鑑定士の関わる場面

↓このアルファベットは上記3.4.の文章中の記号です。

| | 場 面 | 不動産鑑定士の関わり方 |
|---|-----------------------|--|
| A | 自社株式や事業用資産を集中的に承継させる。 | ①事業用資産(不動産)の把握・整理 土地や建物の現状把握と問題点の把握 ②不動産の適正時価の把握 簿価と時価との乖離(含み損益)を認識する ③遊休資産の有無、不動産の有効活用や売却等の検討 ④最適な株式譲渡時期の予測 ※純資産価額評価法により株価に影響を与える会社の業績の推移動向を分析しつつ、税理士とともにその最適な承継方法を検討 等々 |
| <p>※純資産価額評価法</p> <p>純資産価額方式は、発行会社が課税時期に清算した場合に株主に分配される正味財産の価値をもって、株式の相続税評価額と考える評価方法です。具体的には、次の算式のとおり、資産の相続税評価額から、負債の相続税評価額及び資産の含み益に対する法人税額等相当額を差し引いて、評価会社の株式価額を求めます。</p> $1株当たりの純資産価額 = \frac{\text{課税時期の総資産価格(相続税評価額)} - \text{課税時期の負債金額の合計額} - \text{評価差額に対する法人税額等相当額}}{\text{課税時期における発行済み株式数}}$ <p>(注)課税時期とは、相続又は贈与により株式を取得した日をいいます。</p> | | |
| | 場 面 | 不動産鑑定士の関わり方 |
| B | 遺留分 | ①遺留分はいくらか 非後継者たる他の相続人に係る遺留分を把握。 ②事業用資産以外の資産等のうち遺留分を把握するための資産評定 |
| | 場 面 | 不動産鑑定士の関わり方 |
| C | 相続税 | 不動産鑑定評価により、複雑な権利関係のある土地建物や、類型に即応した相続財産の適正価格を算定する。 |
| | 場 面 | 不動産鑑定士の関わり方 |
| D | 資金調達 | 金融機関からの資金調達、担保評価において不動産鑑定士の鑑定評価を活用すれば円滑な資金調達が可能となる場合があります。 |

6. さいごに

ここ 20 年間で中小企業の経営者の平均年齢は 58 歳となり 6 歳近く上昇しています。高齢化がすすむ中で事業承継は、

- ① 経営者にとって遠い将来の話である
- ② 経営者が影響力を維持したい
- ③ 死亡という不幸を連想したくない

ということを理由にしてその対策を先送りにしがちです。一言で事業承継といっても、その範囲は経営ノウハウや株式や事業用資産といった広範なものであり、不動産鑑定士のほか、税理士、弁護士といった高度な専門家による専門知識が必要不可欠です。

さいごに、国においても事業承継に関する法制度の確立・拡充や各種支援が講じられておりますので参考として下さい。

(参考) 中小企業庁による法的支援

現在、事業承継税制の抜本拡充をはじめとした事業承継円滑化に向けた総合的支援策が実施されています。平成 20 年 5 月に「経営承継円滑化法(中小企業における経営の承継の円滑化に関する法律)が成立し、平成 21 年 4 月には同施行規則、改正税法などが施行され、次の支援策が図られました。

- ① 相続税・贈与税の納税猶予制度(事業承継税制)
- ② 民法の遺留分に関する特例
- ③ 金融支援などの支援策の充実

(参考文献)

- ・ 中小企業庁「事業承継ハンドブック」
- ・ 中小企業庁ホームページ <http://www.chusho.meti.go.jp/>