



相続士 酒井俊雄 090-6671-9268
日本相続士協会登録 551003
京都市中京区壬生淵田町 32 番地
一般社団法人 家族信託普及協会 認定コーディネーター

平成 29 年 7 月 25 日

暑中お見舞い申し上げます。本当に暑い毎日です。いかがお過ごしでしょうか？
京都は祇園祭の「後祭り」も終わり、梅雨明けといつも一緒です。久しぶりに友人の
鉾町を訪問しました。地元に住てもなかなか見物することはありません。しばしお祭
り気分を味わいました。

今回は地主さん・家主さんの事業承継において考えておくべきこと

そもそも、地主さん・家主さんのなかで、ご自身が「事業を営んでいる」という自覚を
お持ちの方はどの程度いらっしゃるのでしょうか。従業員を雇用するでもなく、場合に
よってはお父様だけで実務を行っていらっしゃる地主さん・家主さんにとって、形態が
会社であれ、個人事業主であれ、「事業を経営している」というより「生業(なりわい)」
というイメージの方が強い印象があります。

我々が接している地主さん・家主さんの中には、次の世代への事業承継の取り組み
を極めて早い段階から実行されている方が一部いらっしゃいます。一方で何の対策も
打たれていない方のほうが多い印象です。一般の会社の事業承継では、自社株など
の相続税対策だけではなく、後継者候補を育成することが極めて重要なことです。

- ① 誰に事業を任せるか。どうやって育成するか。
- ② どのタイミングで権限を委譲するか。
- ③ これまでの事業に対する理念や想いをどう伝えていくか。
など悩みもつきません。

地主さん・家主さんにとっても同じです。

- ① 誰を地主業・家主業の後継者として育成するか。(息子は他社に勤めている)
- ② どのタイミングで不動産を含めた資産の管理権限を委譲するか。
- ③ 地主・家主としてどうやって先祖から引き継いできた土地を守るか。

これらのテーマは、少なくとも数年かけて計画的に取り組まないと望ましい承継には
ならないでしょう。

ほとんどの方は「考えてはいるけど・・・そのうちに・・・」

とって、何も準備せずに先延ばしにされています。

- ・急に承継が必要な事態(相続等)が発生してしまい、何の準備もないまま、次世代が地主業・家主業を引き継ぐことになる
- ・事業経営に必要な最低限の知識やノウハウもないため、業者に丸投げするしかない
- ・運悪く悪質な業者に頼んだ場合、業者の言いなりに「賃料値下げ」「新規投資」等を行ってしまい、採算が悪化する
- ・(最悪の場合)借入を残し、資産を売却せざるを得なくなる

このような状況の方々が多いのです。

地主さん・家主さんの事業承継のステップとして

- ・後継者候補とともに、「今後どうしたいか」を話し合う
- ・後継者候補に「今すぐ託してもよい資産」と「まだ託せない資産」とを分けたうえで、託してもよい資産を任せてみる(「後継者に託した資産」であっても、あくまで現所有者のものとして、今まで通りの収益やその価値を有することができる)
- ・「託した資産」の状況を見て、後継者候補の能力を確かめながら、「託す資産」を順次増やしていく。
- ・もしも現所有者の体調に何かの事態が発生しても、「これまでに託した資産」については「託された人」がその管理処分を継続することができる。

「家族信託」の機能を活用することにより、後継者候補にすべてを任せるのではなく、時間をかけて少しずつ資産管理の権限を与えていく事業承継が可能です。

土地(底地)・アパートマンションという資産を承継するのではなく、これらの資産を活かす“事業”を承継するのです。

先代の「想い」と受け継ぐ方の「決意」でしょうか。難しい問題ではあります。